

Wolters Kluwer Deutschland GmbH
Wolters-Kluwer-Straße 1 • 50354 Hürth
Postvertriebsstück • 03227 • Entgelt bezahlt • Deutsche Post AG

Herausgeber:
 Senatsverwaltung für Justiz und Verbraucherschutz
 Salzburger Straße 21–25, 10825 Berlin

Redaktion:
 Salzburger Straße 21–25, 10825 Berlin
 Telefon: 030/9013 3380, Telefax: 030/9013 2000
 E-Mail: gvbl@senjustva.berlin.de
 Internet: www.berlin.de/senjustva

Verlag und Vertrieb:
 Wolters Kluwer Deutschland GmbH, Wolters-Kluwer-Straße 1, 50354 Hürth
 Telefon: 02233/3760-7000
 Kundenservice: Telefon 02233 / 3760-7201, Telefax: 02233 / 3760-7202
 E-Mail: info-wkd@wolterskluwer.com
 www.wolterskluwer.com

Druck:
 Druckhaus Tecklenborg, Siemensstraße 4, 48565 Steinfurt

Bezugspreis:
 Vierteljährlich 18,65 € inkl. Versand und MwSt. bei sechswöchiger Kündigungsfrist zum Quartalsende. Im Bezugspreis ist die Mehrwertsteuer enthalten. Der angewandte Steuersatz beträgt 7% für das Printprodukt und 19% für die Online-Komponente. Laufender Bezug und Einzelhefte durch den Verlag.
 Preis dieses Heftes 4,80 €

Gesetz

zur Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren für Bauvorhaben (Schneller-Bauen-Gesetz – SBG)

Vom 11. Dezember 2024

Das Abgeordnetenhaus hat das folgende Gesetz beschlossen:

Inhaltsübersicht

- Artikel 1 Änderung des Allgemeinen Zuständigkeitsgesetzes
- Artikel 2 Änderung des Allgemeinen Sicherheits- und Ordnungsgesetzes
- Artikel 3 Änderung der Bauordnung für Berlin
- Artikel 4 Änderung des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs
- Artikel 5 Änderung des Denkmalschutzgesetzes Berlin
- Artikel 6 Änderung des Berliner Naturschutzgesetzes
- Artikel 7 Änderung des Landeswaldgesetzes
- Artikel 8 Änderung des Berliner Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung
- Artikel 9 Änderung des Berliner Straßengesetzes
- Artikel 10 Änderung der Baumschutzverordnung
- Artikel 11 Änderung des Berliner Wassergesetzes
- Artikel 12 Inkrafttreten

Artikel 1 Änderung des

Allgemeinen Zuständigkeitsgesetzes

Das Allgemeine Zuständigkeitsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 1996 (GVBl. S. 302, 472), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Juli 2024 (GVBl. S. 465, 473) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Dem § 3 Absatz 4 werden die folgenden Sätze angefügt:
 „Schriftliche Stellungnahmen sind regelmäßig innerhalb eines Monats nach Eingang eines mit den erforderlichen Unterlagen versehenen Ersuchens abzugeben. Die beteiligte Verwaltungsstelle prüft unverzüglich nach Eingang eines Stellungnahmeersuchens die Vollständigkeit der übersandten Unterlagen und wirkt erforderlichenfalls auf deren Ergänzung hin; die in Satz 4 genannte Frist beginnt in diesem Fall mit der Ergänzung der Unterlagen.“
2. § 13a Absatz 1 wird wie folgt geändert:
 - a) In Satz 1 werden nach dem Wort „Organs“ die Wörter „unmittelbar oder mittelbar“ eingefügt.
 - b) Satz 3 wird wie folgt geändert:
 - aa) In Nummer 4 wird der Punkt durch ein Komma ersetzt.
 - bb) Folgende Nummern 5 bis 7 werden eingefügt:

„5. städtebaulichen Vorhaben im Geltungsbereich eines nach §§ 7, 8 oder 9 des Ausführungsgesetzes zum Baugesetzbuch von der zuständigen Senatsverwaltung aufgestellten Bebauungsplans sowie an übergeordneten Gemeinbedarfsstandorten,

6. Wohnungsbauvorhaben, die wegen ihrer Größe (ab 50 Wohneinheiten) von besonderer Bedeutung für den Berliner Wohnungsmarkt sind,
 7. gesamtstädtisch bedeutsamen Kompensationsmaßnahmen bei städtebaulichen Vorhaben.“
3. In Nummer 6 Absatz 2 der Anlage zu § 4 Absatz 1 Satz 1 (Allgemeiner Zuständigkeitskatalog) werden nach den Wörtern „einem ausländischen Staat“ ein Semikolon und die Wörter „Erwerb von Grundstücken für Zwecke der Hauptverwaltung“, nach den Wörtern „Industrieansiedlung von gesamtstädtischer Bedeutung“ ein Semikolon und die Wörter „Entscheidung über die Ausübung vertraglicher Vorkaufsrechte“ sowie nach dem Wort „bedürfen“ ein Semikolon und die Wörter „verbindliche Entscheidung bei grundstücksbezogenen Zuordnungstreitigkeiten zwischen verschiedenen Vermögensträgern“ eingefügt.

Artikel 2

Änderung des Allgemeinen Sicherheits- und Ordnungsgesetzes

Nummer 15 Absatz 1 der Anlage zu § 2 Absatz 4 Satz 1 (Zuständigkeitskatalog Ordnungsaufgaben) zum Allgemeinen Sicherheits- und Ordnungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Oktober 2006 (GVBl. S. 930), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. Juni 2024 (GVBl. S. 427) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. In Buchstabe j wird das Wort „Energieeinsparungsgesetzes“ durch das Wort „Gebäudeenergiegesetzes“ ersetzt.
2. In Buchstabe k wird das abschließende Komma durch ein Semikolon ersetzt.
3. Buchstabe l wird aufgehoben.

Artikel 3

Änderung der Bauordnung für Berlin

Die Bauordnung für Berlin vom 29. September 2005 (GVBl. S. 495), die zuletzt durch Gesetz vom 20. Dezember 2023 (GVBl. S. 472) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. § 44 Absatz 1 Satz 3 wird wie folgt gefasst:
„Niederschlagswasser soll gemäß § 36a des Berliner Wassergesetzes vom 17. Juni 2005 (GVBl. S. 357), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 11. Dezember 2024 (GVBl. S. 614) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung über die belebte Bodenschicht versickert werden.“
2. In § 47 Absatz 1 Satz 1 wird die Angabe „2,50 m“ durch die Angabe „2,40 m“ ersetzt.
3. Dem § 48 werden die folgenden Absätze 5, 6 und 7 angefügt:
„(5) Werden Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen in rechtmäßig bestehenden Gebäuden in Wohnraum umgenutzt, sind auf bestehende Gebäude und Bauteile die §§ 6, 27, 28 und 30 bis 32 nicht anzuwenden.
(6) Fallen rechtmäßig bestehende Gebäude auf Grund eines Dachgeschossausbaus oder einer Aufstockung zu Wohnzwecken nach § 2 Absatz 3 Satz 1 in die Gebäudeklasse 4, so sind für die bestehende Gebäudekonstruktion die Anforderungen an den Feuerwiderstand der tragenden und aussteifenden sowie raumabschließenden Bauteile der Gebäudeklasse 3 ausreichend, wenn
 1. Nutzungseinheiten, die nicht zu ebener Erde liegen, Rettungswege nach § 33 Absatz 2 Satz 1 und 2 haben,
 2. die Türen vom notwendigen Treppenraum zu Kellergeschossen mindestens feuerhemmend, rauchdicht und selbstschließend sind,
 3. der notwendige Treppenraum nach § 35 Absatz 8 entraucht werden kann und
 4. Wohnungseingangstüren der neu geschaffenen Wohnungen mindestens feuerhemmend, rauchdicht und selbstschließend sind, sofern im notwendigen Treppenraum die notwendige Treppe oder Wand- und Deckenbekleidungen aus brennbaren Baustoffen bestehen oder die übrigen Türen des notwendigen Treppenraums nicht mindestens den Anforderungen nach § 35 Absatz 6 entsprechen.
 Beträgt die Aufstockung nicht mehr als ein Geschoss, so sind für dieses Geschoss die Anforderungen an den Feuerwiderstand der tragenden und aussteifenden sowie raumabschließenden Bauteile der Gebäudeklasse 3 ausreichend.
(7) Fallen rechtmäßig bestehende Gebäude auf Grund eines Dachgeschossausbaus oder einer Aufstockung um maximal zwei Geschosse zu Wohnzwecken nach § 2 Absatz 3 Satz 1 in die Gebäudeklasse 5, gilt Absatz 6 entsprechend, wenn
 1. die Höhe von 13 m nach § 2 Absatz 3 Satz 2 nicht überschritten wird und die Bauteile nach Absatz 6 Satz 1 und 2 die Anforderungen an die tragenden und aussteifenden sowie raumabschließenden Bauteile der Gebäudeklasse 3 erfüllen oder
 2. die Höhe von 22 m nach § 2 Absatz 3 Satz 2 nicht überschritten wird und die Bauteile nach Absatz 6 Satz 1 und 2 die Anforderungen an tragende und aussteifende sowie raumabschließende Bauteile der Gebäudeklasse 4 erfüllen und im Treppenraum eine trockene Steigleitung vorhanden ist, sofern das Treppenauge eine lichte Breite von 0,15 m unterschreitet.“
4. § 50 Absatz 2 Satz 2 Nummer 4 wird wie folgt gefasst:
„4. Bürogebäude,“
5. In § 51 Satz 4 wird die Angabe „§ 50 Absatz 5“ durch die Angabe „§ 50 Absatz 6“ ersetzt.
6. Nach § 58 Absatz 1 wird folgender Absatz 1a eingefügt:
„(1a) Bei Wohnungsbauvorhaben ab 50 Wohneinheiten, Schulen und Kindertagesstätten, gewerblichen Bauvorhaben von gesamtstädtischer Bedeutung mit einer Geschossfläche von mehr als 3.000 m² sowie öffentlichen Anlagen der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist auf Ersuchen der Bauherrin oder des Bauherrn noch vor Antragstellung eine Bauantragskonferenz durchzuführen. Die Bauantragskonferenz ist grundsätzlich bin-
nen einer Frist von einem Monat nach Eingang des Ersuchens durchzuführen. An der Bauantragskonferenz nehmen die Bauherrin oder der Bauherr und eine entscheidungsbefugte Vertretung aller durch das Vorhaben betroffenen Fachbereiche teil, einschließlich der für die Beurteilung der Anforderungen an die Beseitigung von Niederschlagswasser und des Artenschutzes zuständigen Stellen. Die beauftragten Stellen für die Belange von Menschen mit Behinderungen sind hinzuzuladen. Die Bauantragskonferenz legt fest, welche Vorarbeiten bis zur Antragstellung erfolgen müssen. Das Ergebnis ist zu protokollieren. Absatz 1 ist entsprechend anzuwenden.“
7. In § 61 Absatz 1 Nummer 1 Buchstabe a werden nach dem Wort „Verkehrsflächen“ die Wörter „und in öffentlichen Grün- und Erholungsanlagen“ eingefügt.
8. § 63 Satz 1 wird wie folgt geändert:
 - a) Nach Nummer 2 werden die folgenden Nummern 3 und 4 eingefügt:
„3. die Übereinstimmung mit den Anforderungen der §§ 4 bis 6, 8 Absatz 1 Satz 1 und Absatz 2 und § 45,
4. die Sicherheit des öffentlichen Verkehrs sowie“
 - b) Die bisherige Nummer 3 wird Nummer 5.
9. § 66 wird wie folgt geändert:
 - a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:
 - aa) In Satz 1 werden die Wörter „sowie an die Energieeinsparung“ gestrichen.
 - bb) In Satz 2 werden die Wörter „§ 65 Absatz 2 Nummer 1, 2 und 4“ durch die Wörter „§ 65 Absatz 2 Nummer 1 und 2 sowie Absatz 3 Nummer 3“ ersetzt.
 - cc) Satz 3 wird durch die folgenden Sätze ersetzt:
„Für die Bauvorlageberechtigung nach § 65 Absatz 3 Nummer 1 gilt die Berechtigung zur Erstellung der bautechnischen Nachweise nur für die dort in den Buchstaben a bis d genannten Vorhaben. Für die Bauvorlageberechtigung nach § 65 Absatz 3 Nummer 4 gilt die Berechtigung zur Erstellung der bautechnischen Nachweise nur für die dort in den Buchstaben a bis c genannten Vorhaben.“
 - b) In Absatz 2 Satz 1 werden die Wörter „unter Beachtung des § 65 Absatz 3 Satz 2 bis 7“ gestrichen.
10. § 68 Absatz 4 wird wie folgt gefasst:
„(4) Ist die Bauherrin oder der Bauherr nicht Grundstückseigentümerin oder Grundstückseigentümer, ist mit dem Bauantrag die Zustimmung der Grundstückseigentümerin oder des Grundstückseigentümers vorzulegen.“
11. § 69 wird wie folgt geändert:
 - a) Absatz 2 wird wie folgt gefasst:
„(2) Ist der Bauantrag vollständig, holt die Bauaufsichtsbehörde unverzüglich die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Stellen ein,
 1. deren Beteiligung oder Anhörung für die Entscheidung über den Bauantrag durch Rechtsvorschrift vorgeschrieben ist oder
 2. ohne deren Stellungnahme die Genehmigungsfähigkeit des Bauantrags nicht beurteilt werden kann, insbesondere der für die Beurteilung des Bauplanungsrechts zuständigen Stelle.
 Die Beteiligung oder Anhörung entfällt, wenn die jeweilige Behörde oder sonstige Stelle dem Bauantrag bereits vor Einleitung des Baugenehmigungsverfahrens zugestimmt hat. Die beteiligte Behörde oder sonstige Stelle prüft innerhalb von vier Wochen nach Eingang des Stellungnahmeersuchens die Vollständigkeit der Unterlagen. Ist der Bauantrag unvollständig oder weist er sonstige erhebliche Mängel auf, fordert sie die Bauherrin oder den Bauherrn unverzüglich zur Behebung der genau bezeichneten Mängel innerhalb einer angemessenen Frist auf. Einen Monat nach Eingang der

vollständigen Unterlagen gelten das Einvernehmen nach Satz 1 Nummer 1 als erteilt und die zustimmende Stellungnahme nach Satz 1 Nummer 2 als abgegeben. Durch Rechtsvorschrift vorgeschriebene längere Zustimmungs- und Einvernehmensfristen bleiben unberührt. Die Bauaufsichtsbehörde kann die Stellungnahmefrist um einen Monat verlängern, insbesondere wenn weitere Stellen zu beteiligen sind. Die Frist verlängert sich um einen Monat, wenn die oberste Denkmalschutzbehörde die Entscheidung zu treffen hat. Will die Bauaufsichtsbehörde von der Stellungnahme der zuständigen Denkmalbehörde abweichen, entscheidet gemäß § 12 Absatz 3 Satz 3 des Denkmalschutzgesetzes Berlin die oberste Denkmalschutzbehörde innerhalb einer Frist von einem Monat abschließend über den Vorgang.“

- b) Nach Absatz 2 wird der folgende Absatz 2a neu eingefügt:
- „(2a) Entscheidet die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung über den Antrag, sind anstelle der Bezirksverwaltungen die fachlich betroffenen Senatsverwaltungen unverzüglich zu beteiligen. Die beteiligte Senatsverwaltung fordert die Bezirksverwaltung unter Beifügung der Bauunterlagen unverzüglich auf, innerhalb eines Monats die Vollständigkeit der Unterlagen zu prüfen. Absatz 2 Satz 4 gilt für die Bezirksverwaltungen entsprechend. Innerhalb eines Monats nach Eingang der vollständigen Unterlagen übermittelt die Bezirksverwaltung der beteiligten Senatsverwaltung eine begründete Stellungnahme. Innerhalb eines weiteren Monats übermittelt die beteiligte Senatsverwaltung ihre abschließende Stellungnahme der für das Bauwesen zuständigen Senatsverwaltung. Zwei Monate nach Eingang der vollständigen Unterlagen gelten das Einvernehmen nach Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 als erteilt und die zustimmende Stellungnahme nach Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 als abgegeben. Absatz 2 Satz 6 und Satz 7 gelten entsprechend.“
- c) In Absatz 3 Satz 2 werden die Wörter „Absatz 2 Satz 4“ durch die Wörter „Absatz 2 Satz 5“ ersetzt.
- d) In Absatz 4 Satz 2 werden das Semikolon und die Wörter „Absatz 2 Satz 6 bleibt unberührt“ gestrichen.

12. § 88 wird wie folgt geändert:

- a) Der Wortlaut wird Absatz 1 und in Nummer 1 werden nach den Wörtern „im Geltungsbereich von“ die Wörter „festgesetzten und im Verfahren befindlichen“ eingefügt.
- b) Folgender Absatz 2 wird angefügt:
- „(2) Erfordert die Entscheidung über den Widerspruch nach Absatz 1 Beteiligungen innerhalb des Landes Berlin, so sind anstelle der Bezirksverwaltungen die fachlich betroffenen Senatsverwaltungen zu beteiligen.“

Artikel 4 Änderung des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs

Das Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch das Gesetz vom 14. Oktober 2022 (GVBl. S. 578) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. In § 6 Absatz 2 Satz 2 wird das Wort „schriftlich“ durch die Wörter „in Textform“ ersetzt.
2. § 16 wird wie folgt geändert:
 - a) Der Wortlaut wird Absatz 1.
 - b) Folgender Absatz 2 wird angefügt:

„(2) Die Ausübung eines nach § 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 Alternative 2 oder nach § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs begründeten Vorkaufsrechts wird mit Ausnahme der in § 28 Absatz 1 des Baugesetzbuchs geregelten Aufgaben von der für das Bauwesen zuständigen Senatsverwaltung wahrgenommen. Der Senat wird ermächtigt, die Zuständigkeit durch Rechtsverordnung ganz oder teilweise auf die Bezirke zu übertragen.“

3. § 28 wird wie folgt gefasst:

„§ 28 Städtebauliche Verträge, Erschließungsverträge

(1) Städtebauliche Verträge nach § 11 des Baugesetzbuchs und Erschließungsverträge nach § 124 des Baugesetzbuchs schließt die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung, soweit sie nach den §§ 7, 8 und 9 für die Aufstellung oder die Festsetzung eines Bebauungsplans zuständig ist sowie in den förmlich festgelegten städtebaulichen Entwicklungsbereichen und Anpassungsgebieten. Die Bezirke sind zu beteiligen. Soweit Belange des bezirklichen Haushalts durch den Vertragsinhalt berührt sind, darf der Senat den Vertrag nur im Benehmen mit dem Bezirk abschließen. Die gesetzlichen Bestimmungen über die Straßenbaulast bleiben unberührt.

(2) Werden durch städtebauliche Verträge Mietpreis- oder Belegungsbindungen für Wohnraum vereinbart, überwachen und dokumentieren die Bezirke die Einhaltung dieser Bindungen, soweit nicht die Investitionsbank Berlin zuständig ist.“

4. § 35 wird wie folgt gefasst:

„§ 35 Zuständigkeit für den Erlass des Widerspruchsbescheides

(1) Die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung entscheidet über den Widerspruch gegen einen Verwaltungsakt einer Bezirksverwaltung und damit verbundene Maßnahmen der Verwaltungsvollstreckung, wenn der Verwaltungsakt auf §§ 144, 145 oder auf § 169 Absatz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuchs gestützt wird.

(2) Vor Erhebung einer Anfechtungsklage gegen einen Verwaltungsakt, mit dem das Vorkaufsrecht nach den §§ 24 bis 28 des Baugesetzbuchs ausgeübt wird, bedarf es eines Vorverfahrens nach § 68 der Verwaltungsgerichtsordnung auch dann, wenn der Bescheid von der für das Bauwesen zuständigen Senatsverwaltung erlassen worden ist.“

5. § 36 wird wie folgt geändert:

a) Die Überschrift wird wie folgt gefasst:

„§ 36 Überleitungsvorschriften“

b) Der Wortlaut wird Absatz 1.

c) Folgender Absatz 2 wird angefügt:

„(2) Über einen vor dem 22. Dezember 2024 erhobenen Widerspruch gegen einen auf §§ 144, 145 des Baugesetzbuchs gestützten Verwaltungsakt entscheidet die Bezirksverwaltung.“

Artikel 5 Änderung des Denkmalschutzgesetzes Berlin

Das Denkmalschutzgesetz Berlin vom 24. April 1995 (GVBl. S. 274), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. September 2021 (GVBl. S. 1167) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. § 5 Absatz 2 wird wie folgt geändert:

a) Die Nummern 12 und 13 werden wie folgt gefasst:

„12. Wahrnehmung von Ordnungsaufgaben nach diesem Gesetz, soweit es sich um Aufgaben von hauptstädtischer Bedeutung handelt,

13. Stellungnahmen zu bauaufsichtlichen Verfahren einschließlich der Widerspruchsverfahren, soweit nach der Bauordnung für Berlin die für den Denkmalschutz zuständige Senatsverwaltung zu beteiligen ist,“

b) Die bisherige Nummer 13 wird Nummer 14.

- c) Folgender Satz wird angefügt:
„Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der auf Grundlage der §§ 7, 8 oder 9 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs von der für das Bauwesen zuständigen Senatsverwaltung festgesetzt worden ist, kann die Denkmalfachbehörde die maßgebliche fachliche Beratung an sich ziehen.“
2. § 6 wird wie folgt geändert:
- a) Absatz 5 Satz 3 wird wie folgt gefasst:
„Kommt kein Einvernehmen zustande, legt die untere Denkmalschutzbehörde den Vorgang innerhalb von zwei Wochen der obersten Denkmalschutzbehörde zur Entscheidung vor; diese trifft als zuständige Behörde innerhalb von zwei Wochen die Entscheidung; wird der Vorgang nicht innerhalb von zwei Wochen vorgelegt, ist der Stellungnahme der Denkmalfachbehörde zu folgen.“
- b) In Absatz 6 werden die Wörter „überwiegend Wohnzwecken (Neubau- oder Sanierungsmaßnahmen) dienende Vorhaben“ durch die Wörter „Vorhaben des Wohnungs- und des Schulbaus (Neubau- und Sanierungsmaßnahmen)“ ersetzt.
3. § 7 wird wie folgt geändert:
- a) In Absatz 2 Satz 1 wird das Wort „vier“ durch das Wort „fünf“ ersetzt.
- b) In Absatz 2 Satz 2 werden nach den Wörtern „und Institutionen Berlins“ die Wörter „einschließlich einer Vertretung für Menschen mit Behinderung“ eingefügt.
4. § 10 wird wie folgt geändert:
- a) In Absatz 1 Satz 1 wird nach den Wörtern „für dessen Erscheinungsbild von“ das Wort „wesentlich“ eingefügt.
- b) In Absatz 2 wird nach den Wörtern „auf das Denkmal“ das Wort „wesentlich“ eingefügt.
5. § 11 wird wie folgt geändert:
- a) Absatz 1 werden die folgenden Sätze 3 und 4 angefügt:
„Bei der Entscheidung sind insbesondere auch der Grundsatz der Sparsamkeit öffentlicher Haushalte, die Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit preiswertem Wohnraum, die energetische Sanierung, der Einsatz erneuerbarer Energien, die Barrierefreiheit sowie die soziale Infrastruktur angemessen zu berücksichtigen. Eine vollständige oder teilweise Versagung der Genehmigung ist gemäß § 39 des Verwaltungsverfahrensgesetzes zu begründen.“
- b) Absatz 2 werden die folgenden Sätze 3 und 4 angefügt:
„Verfahrensführende untere Denkmalschutzbehörde ist die Behörde, in deren Bezirk die Maßnahme durchgeführt wird. Eine vollständige oder teilweise Versagung der Genehmigung ist gemäß § 39 des Verwaltungsverfahrensgesetzes zu begründen.“
6. Nach § 11 wird folgender § 11a eingefügt:
„§ 11a
Denkmalrechtlicher Vorbescheid
(1) Auf Antrag ist zur denkmalrechtlichen Genehmigungsfähigkeit einer geplanten Baumaßnahme ein denkmalrechtlicher Vorbescheid zu erteilen.
(2) Der Vorbescheid gilt zwei Jahre. Die Frist kann auf Antrag zweimal jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden. § 12 ist entsprechend anzuwenden.“
7. § 12 wird wie folgt geändert:
- a) Nach Absatz 1 wird folgender Absatz 1a eingefügt:
„(1a) Die zuständige Denkmalbehörde prüft innerhalb von vier Wochen nach Erhalt eines Antrags nach § 11 Absatz 1 und 2, ob dieser vollständig ist oder Mängel aufweist. Ist der Antrag unvollständig oder weist er sonstige erhebliche Mängel auf, fordert die Denkmalbehörde den Antragsteller oder die Antragstellerin unverzüglich zur Behebung der Mängel innerhalb einer angemessenen Frist auf. Werden die Mängel nicht fristgerecht behoben, gilt der Antrag als zurückgenommen. Ein vollständiger Antrag ist innerhalb von drei Monaten zu bescheiden. Absatz 1 Satz 3 bleibt unberührt.“
- b) Absatz 3 wird wie folgt geändert:
- aa) In Satz 3 wird das Wort „Einvernehmen“ durch das Wort „Benehmen“ ersetzt.
- bb) Nach Satz 3 wird folgender Satz eingefügt:
„Will die Bauaufsichtsbehörde von der Stellungnahme der zuständigen Denkmalbehörde abweichen, entscheidet die oberste Denkmalschutzbehörde innerhalb eines Monats abschließend über den Vorgang.“
- c) Folgender Absatz 4 wird angefügt:
„(4) Die Denkmalfachbehörde entscheidet über den Widerspruch gegen einen im gesonderten denkmalrechtlichen Verfahren ergangenen Verwaltungsakt und damit verbundene Maßnahmen der Verwaltungsvollstreckung
1. im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der auf Grundlage der §§ 7, 8 oder 9 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs von der für das Bauwesen zuständigen Senatsverwaltung festgesetzt worden ist,
 2. zu Vorhaben mit einer Geschossfläche von mehr als 1 500 m².“
8. § 22 wird wie folgt geändert:
- a) Die Überschrift wird wie folgt gefasst:
„§ 22
Überleitungsvorschriften“.
- b) Der Wortlaut wird Absatz 1.
- c) Folgender Absatz 2 wird angefügt:
„(2) Über einen vor dem 22. Dezember 2024 erhobenen Widerspruch gegen einen im gesonderten denkmalrechtlichen Verfahren ergangenen Verwaltungsakt einer Bezirksverwaltung und damit verbundene Maßnahmen der Verwaltungsvollstreckung entscheidet die Bezirksverwaltung.“

Artikel 6

Änderung des Berliner Naturschutzgesetzes

Das Berliner Naturschutzgesetz vom 29. Mai 2013 (GVBl. S. 140), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. September 2021 (GVBl. S. 1166) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Die Inhaltsübersicht wird wie folgt geändert:
 - a) Nach der Angabe zu § 38 wird folgende Angabe zu § 38a eingefügt:
„§ 38a Vorhaben der Daseinsvorsorge oder des Wohnungsbaus“
 - b) Nach der Angabe zu § 39 wird folgende Angabe zu § 39a eingefügt:
„§ 39a Entscheidung im bauordnungsrechtlichen Verfahren (zu § 45 und § 67 des Bundesnaturschutzgesetzes)“
2. § 17 wird wie folgt geändert:
 - a) Absatz 1 wird wie folgt gefasst:
„(1) Abweichend von § 15 Absatz 2 Satz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes sollen Ersatzmaßnahmen möglichst innerhalb der in der Landschaftsplanung ausgewiesenen Flächen und Räume festgesetzt werden und können auch außerhalb des durch den Eingriff betroffenen Naturraums erfolgen; sie müssen in einer den landschaftsplanerischen und naturräumlichen Zielen angemessenen Frist erfolgen.“
 - b) Folgender Absatz 4 wird angefügt:
„(4) Abweichend von § 15 Absatz 4 Satz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes kann die für die Zulassung des Eingriffs zuständige Behörde im Benehmen mit der für Naturschutz

zuständigen Behörde die Verantwortung für die Ausführung, Unterhaltung und Sicherung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mit befreiender Wirkung für den Verursacher des Eingriffs auf Dritte übertragen. Die Übertragung ist nur zulässig, wenn der Dritte

1. die Gewähr für fachliche Kenntnisse und eine ordnungsgemäße Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bietet und
2. die dauerhafte Sicherung der Maßnahmen gewährleistet.

Der Verursacher trägt die Kosten der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme.“

3. § 19 Absatz 2 wird wie folgt gefasst:

„(2) Bei Eingriffen, die in Gebieten mit außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung durchgeführt werden oder die einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung oder ein Europäisches Vogelschutzgebiet erheblich zu beeinträchtigen, ist in den in § 17 Absatz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes genannten Fällen die oberste Behörde für Naturschutz und Landschaftspflege die zur Herstellung des Benehmens zuständige Behörde. Soweit es sich um Vorhaben handelt, die einem Planfeststellungsverfahren oder einer Genehmigung mit Konzentrationswirkung unterliegen, werden die Entscheidungen im Benehmen mit der obersten Behörde für Naturschutz und Landschaftspflege getroffen. Satz 2 gilt entsprechend für Bebauungspläne, die eine Planfeststellung ersetzen. § 18 Absatz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes bleibt unberührt.“

4. Dem § 28 wird folgender Absatz 4 angefügt:

„(4) Abweichend von § 30 Absatz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes kann von den Verböten des § 30 Absatz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können oder dies aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses erforderlich ist. Ein überwiegendes öffentliches Interesse liegt in der Regel bei der Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit preiswertem Wohnraum, der energetischen Sanierung, dem Einsatz erneuerbarer Energien, der Barrierefreiheit sowie der sozialen Infrastruktur vor. § 67 Absatz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes gilt entsprechend.“

5. Nach § 38 wird folgender § 38a eingefügt:

„§ 38a
Vorhaben der Daseinsvorsorge
oder des Wohnungsbaus

Anträge auf Erteilung einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung, die der Durchführung von Vorhaben der Daseinsvorsorge oder des Wohnungsbaus dienen, werden regelmäßig vorrangig und untereinander nach ihrer Bedeutung geordnet bearbeitet. Dies gilt auch für Bauantragskonferenzen nach § 58 Absatz 1a der Bauordnung für Berlin. Die für Naturschutz zuständige Senatsverwaltung wird ermächtigt, das Nähere in einer Ausführungsvorschrift zu regeln.“

6. Dem § 45 Absatz 2 wird folgender Satz angefügt:

„In den Fällen des Absatzes 1 Nummer 3 und 5 sollen die anerkannten Naturschutzvereinigungen einmalig ihre Stellungnahme innerhalb von einem Monat nach Unterrichtung über das mitwirkungspflichtige Vorhaben und der Ermöglichung der Einsichtnahme in die einschlägigen Sachverständigengutachten abgeben.“

7. In § 53 wird nach Absatz 1 folgender Absatz 1a eingefügt:

„(1a) Abweichend von § 66 Absatz 3 Satz 4 des Bundesnaturschutzgesetzes kann die für die Ausübung des Vorkaufsrechts zuständige Behörde den zu zahlenden Betrag nach dem Verkehrswert des Grundstücks im Zeitpunkt des Kaufs bestimmen, wenn der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert überschreitet. In diesem Fall ist die oder der Verpflichtete berechtigt, bis zum Ablauf eines Monats nach der Unanfechtbarkeit des Verwal-

tungsakts über die Ausübung des Vorkaufsrechts vom Vertrag zurückzutreten. Auf das Rücktrittsrecht sind die §§ 346 bis 349 und 351 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechend anzuwenden. Tritt die oder der Verpflichtete vom Vertrag zurück, trägt das Land Berlin die Kosten des Vertrages auf Grundlage des Verkehrswertes.“

Artikel 7

Änderung des Landeswaldgesetzes

Das Landeswaldgesetz vom 16. September 2004 (GVBl. S. 391), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Februar 2016 (GVBl. S. 26, 55) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. In der Inhaltsübersicht wird die Angabe zu § 8 wie folgt gefasst: „§ 8 (weggefallen)“.
2. In § 2 Absatz 1 Satz 1 werden nach dem Wort „Grundfläche“ die Wörter „ab einer Größe von 0,2 Hektar“ eingefügt.
3. § 6 wird wie folgt geändert:
 - a) In Absatz 2 wird nach Satz 1 folgender Satz eingefügt: „Besondere Berücksichtigung findet dabei die Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit preiswertem Wohnraum, die energetische Sanierung, der Einsatz erneuerbarer Energien, die Barrierefreiheit sowie die soziale Infrastruktur.“
 - b) In Absatz 4 werden nach Satz 2 folgende Sätze eingefügt: „Die Zahlung des Geldausgleichs und die Bereitstellung von geeigneten Ersatzflächen stellen grundsätzlich gleichwertige Kompensationsformen dar. Dient der Antrag der Verwirklichung eines Vorhabens nach Absatz 2 Satz 2, begründet die Zahlung des Geldausgleichs eine angemessene Kompensation im Rahmen der Umwandlung.“
4. § 8 wird aufgehoben.

Artikel 8

Änderung des Berliner Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Anlage 1 (Liste UVP-pflichtiger Vorhaben) zu § 3 Absatz 1 des Berliner Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 7. Juni 2007 (GVBl. S. 222), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2019 (GVBl. S. 612) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. In Nummer 1.2 wird in der Spalte 2 die Angabe „3 km“ durch die Angabe „5 km“ ersetzt.
2. In Nummer 1.3 wird in der Spalte 3 die Angabe „X“ durch die Angabe „S“ ersetzt.
3. In Nummer 1.4 wird in der Spalte 2 wie folgt formuliert: „Der Neu- oder Ausbau selbstständiger Rad- und Gehwege in den in Nummer 1.3 Buchstabe a, c und f genannten Fällen, wobei sich ein dort angegebener Schwellenwert jeweils bei Neubau verdoppelt und bei Ausbau verdreifacht.“
4. Nummer 1.5 wird aufgehoben.
5. Nummer 1.6 wird zu Nummer 1.5.
6. In Nummer 5.1 wird das Semikolon durch einen Punkt ersetzt.
7. Nummer 5.2 wird aufgehoben.

Artikel 9

Änderung des Berliner Straßengesetzes

Das Berliner Straßengesetz vom 13. Juli 1999 (GVBl. S. 380), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. November 2023 (GVBl. S. 350) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. § 11 wird wie folgt geändert:
 - a) Absatz 2 wird wie folgt gefasst: „(2) Die Erlaubnis soll in der Regel erteilt werden, wenn überwiegende öffentliche Interessen der Sondernutzung nicht entgegenstehen oder ihnen durch Nebenbestimmungen

zur Erlaubnis entsprochen werden kann. Die Erlaubnis soll versagt werden, wenn behinderte Menschen durch die Sondernutzung in der Ausübung des Gemeingebrauchs erheblich beeinträchtigt würden. Über die Erlaubnis ist unter Berücksichtigung von Satz 7 innerhalb von drei Monaten nach Eingang des vollständigen Antrags bei der zuständigen Behörde zu entscheiden. Die zuständige Behörde prüft nach Eingang des Antrages dessen Vollständigkeit. Ist der Antrag unvollständig, fordert die zuständige Behörde den Antragsteller unverzüglich unter Angabe der fehlenden Unterlagen einmalig zur Vervollständigung innerhalb eines Monats auf. Wird die Unvollständigkeit innerhalb der Frist nicht behoben, gilt der Antrag als zurückgenommen. Fordert die zuständige Behörde den Antragsteller nicht spätestens einen Monat nach Eingang des Antrags zur Vervollständigung auf, gilt der Antrag im Zeitpunkt des Eingangs als vollständig. Ist der Antrag vollständig oder gilt er als vollständig, holt die zuständige Behörde unverzüglich die Stellungnahmen der Behörden oder sonstigen Stellen ein,

1. deren Beteiligung oder Anhörung für die Entscheidung über den Antrag durch Rechtsvorschrift vorgeschrieben ist oder

2. ohne deren Stellungnahme die Erlaubnisfähigkeit des Antrags nicht beurteilt werden kann;

die Beteiligung oder Anhörung entfällt, wenn die jeweilige Behörde oder sonstige Stelle dem Antrag bereits vor Einleitung des Erlaubnisverfahrens zugestimmt hat. Bedarf die Erteilung der Erlaubnis der Zustimmung oder des Einvernehmens einer Behörde oder sonstigen Stelle nach Satz 8 Nummer 1, so gilt das Einvernehmen als hergestellt und die Zustimmung als erteilt, wenn sie nicht einen Monat nach Eingang des Ersuchens verweigert wird; durch Rechtsvorschrift vorgeschriebene längere Zustimmungs- und Einvernehmensfristen bleiben unberührt. Äußern sich die Behörden oder sonstigen Stellen nach Satz 8 Nummer 2 nicht innerhalb eines Monats nach Eingang des Ersuchens, so geht die zuständige Behörde davon aus, dass die von diesen Behörden oder sonstigen Stellen wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch den Antrag nicht berührt werden. Entscheidet die Behörde über den Antrag nicht innerhalb der Frist nach Satz 3, gilt die Erlaubnis als widerruflich erteilt; dies gilt nicht, wenn der Antragsteller auf diese Rechtsfolge verzichtet hat. Wurde eine Erlaubnis für Sondernutzungen für Bauarbeiten beantragt, die sich auf den fließenden oder ruhenden Fahrzeugverkehr im übergeordneten Straßennetz auswirken, findet Satz 11 keine Anwendung. Der Eintritt der Erlaubnisfiktion nach Satz 11 ist auf Verlangen dem Antragsteller zu bescheinigen.“

b) Absatz 3 wird wie folgt gefasst:

„(3) Sondernutzungserlaubnisse für die Einrichtung von Baustellen dürfen nur erteilt werden, wenn eine wesentliche Beeinträchtigung des fließenden oder ruhenden Straßenverkehrs nicht zu erwarten ist, es sei denn, das Bauvorhaben kann ohne Inanspruchnahme des Straßenlandes nicht mit einem wirtschaftlich und technisch vertretbaren Aufwand durchgeführt werden. In diesem Fall ist die Inanspruchnahme des Straßenlandes auf das geringstmögliche Maß und den kürzesten Zeitraum zu beschränken. Die hierfür erforderlichen Nachweise hat der Bauherr zu erbringen. Sondernutzungserlaubnisse für Bauarbeiten, die sich auf den fließenden oder ruhenden Fahrzeugverkehr im übergeordneten Straßennetz auswirken, dürfen nur im Einvernehmen mit der für Verkehr zuständigen Senatsverwaltung erteilt werden.“

c) Nach Absatz 3 wird folgender Absatz 3a eingefügt:

„(3a) Sind für eine Sondernutzung neben einer straßenrechtlichen Erlaubnis auch Anordnungen nach § 45 Absatz 6 Satz 1 der Straßenverkehrs-Ordnung einzuholen, sollen alle Anträge zusammen bei der zuständigen Behörde nach Absatz 2 eingereicht werden. Die zuständige Behörde nach Absatz 2 leitet die Anträge auf Erteilung von Anordnungen

nach § 45 Absatz 6 Satz 1 der Straßenverkehrs-Ordnung unverzüglich an die dafür zuständige Straßenverkehrsbehörde weiter und wirkt auf eine koordinierte Bearbeitung und zeitgleiche Bescheidung aller Anträge hin.“

2. § 12 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 2 Satz 2 wird aufgehoben.

b) Absatz 7 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 2 werden das Komma sowie die Wörter „soweit Flächen für den Fahrzeugverkehr im übergeordneten Straßenverkehr nicht betroffen sind“ gestrichen.

bb) Nach Satz 3 werden folgende Sätze eingefügt:

„Im Einzelfall kann die Straßenbaubehörde der angezeigten Baumaßnahme widersprechen und die Beantragung einer Erlaubnis nach Satz 1 verlangen. Für das Anzeigeverfahren nach Satz 2 ist die Zustimmung des Anzeigenden zu allgemeinen Auflagen für die Errichtung von Baustellen im Straßenland erforderlich.“

3. § 27 wird wie folgt geändert:

a) Nach Absatz 1 wird folgender Absatz 2 eingefügt:

„(2) Der Senat wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung festzulegen, dass für bestimmte, in der Regel mit nur unerheblichen Beeinträchtigungen des Gemeingebrauchs einhergehende Sondernutzungen eine Erlaubnis als widerruflich erteilt gilt oder dass sie von einer Erlaubnispflicht befreit sind, und die Ausübung dieser Sondernutzungen zu regeln.“

b) Die bisherigen Absätze 2 und 3 werden zu den Absätzen 3 und 4.

4. § 29 wird wie folgt geändert:

Nach Absatz 2 wird folgender Absatz 3 angefügt:

„(3) Der Bearbeitung von Anträgen auf Erteilung von Sondernutzungserlaubnissen ist die am Tag der Antragstellung geltende Fassung dieses Gesetzes zugrunde zu legen.“

Artikel 10

Änderung der Baumschutzverordnung

§ 5 der Baumschutzverordnung vom 11. Januar 1982 (GVBl. S. 250), die zuletzt durch Verordnung vom 3. Januar 2023 (GVBl. S. 11) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Absatz 1 Satz 1 wird wie folgt geändert:

a) In Nummer 4 wird der Punkt am Ende durch das Wort „oder“ ersetzt.

b) Folgende Nummer 5 wird angefügt:

„5. überwiegende öffentliche Belange dies erfordern, insbesondere die Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit preiswertem Wohnraum, die energetische Sanierung, der Einsatz erneuerbarer Energien, die Barrierefreiheit sowie die soziale Infrastruktur.“

2. Absatz 4 wird wie folgt gefasst:

„(4) Wird im Falle eines bauordnungsrechtlichen Genehmigungs- oder Zustimmungsverfahrens eine Genehmigung nach Absatz 1 nicht gesondert beantragt, schließt die Baugenehmigung oder bauordnungsrechtliche Zustimmung diese Ausnahmegenehmigung ein. Die Entscheidung ergeht im Einvernehmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde.“

Artikel 11

Änderung des Berliner Wassergesetzes

Das Berliner Wassergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Juni 2005 (GVBl. S. 357; 2006, S. 248; 2007, S. 48), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. September 2019 (GVBl. S. 612) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. In der Inhaltsübersicht wird nach der Angabe zu § 29f folgende Angabe eingefügt:

„§ 29g Vorhaben der Daseinsvorsorge oder des Wohnungsbaus“

2. Nach § 29f wird folgender § 29g eingefügt:

„§ 29g
Vorhaben der Daseinsvorsorge
oder des Wohnungsbaus

Anträge, die der Durchführung von Vorhaben der Daseinsvorsorge oder des Wohnungsbaus dienen, werden regelmäßig vorrangig und untereinander nach ihrer Bedeutung geordnet bearbeitet. Dies gilt auch für Bauantragskonferenzen nach § 58 Absatz 1a der Bauordnung für Berlin. Die für Wasserwirtschaft zuständige Senatsverwaltung wird ermächtigt, das Nähere in einer Ausführungsvorschrift zu regeln.“

Artikel 12
Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

Berlin, den 11. Dezember 2024

Die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin
Cornelia S e i b e l d

Das vorstehende Gesetz wird hiermit verkündet.

Der Regierende Bürgermeister
Kai W e g n e r