

Vorlage – zur Beschlussfassung –

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

Der Senat von Berlin
- Stadt WBL -
Tel.: 90139-4016

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

V o r b l a t t

Vorlage - zur Beschlussfassung -

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

A. Problem

Berlin sieht sich weiterhin mit den Herausforderungen eines starken Zuzugs von Menschen konfrontiert. Das bereits seit Jahren anhaltende Bevölkerungswachstum führt auf dem Berliner Wohnungsmarkt zu einer sehr angespannten Situation. Vor allem das bezahlbare Wohnen ist eine große soziale Herausforderung für die Stadt. Um den Markt zu entspannen, bedarf es über 100.000 neuer Wohnungen. Hinzu kommt der Bedarf an zusätzlichen Wohnungen für die prognostizierten 200.000 Menschen, die bis zum Jahr 2040 neu nach Berlin kommen. Das bedeutet für die kommenden Jahre einen Neubaubedarf von durchschnittlich rund 20.000 Wohnungen pro Jahr.

Der Senat hat sich deshalb mit den Richtlinien der Regierungspolitik 2023-2026 das Ziel gesetzt, bis zu 20.000 neue Wohnungen pro Jahr - davon 5.000 Sozialwohnungen - zu errichten, um ausreichend bezahlbaren Wohnraum für die stetig wachsende Bevölkerung sicherzustellen.

Angesichts der aktuellen Krise im Wohnungsbau wird die Umsetzung der Wohnungsbauziele jedoch zunehmend schwieriger. Verantwortlich hierfür sind unter anderem steigende Grundstücks-, Finanzierungs- und Baukosten, fehlende Fachkräfte und abnehmende Flächenpotentiale. Ebenso verhindern aber auch komplexe rechtliche Vorgaben, eine z.T. uneinheitliche Rechtsanwendung, Reibungsverluste zwischen den Verwaltungsebenen sowie fehlende Fristen- und Prioritätensetzungen eine wirtschaftliche und zügige Realisierung von Bauvorhaben in Berlin.

Um den Wohnungsneubau zu fördern und voranzutreiben, hat der Senat bereits verschiedene wohnungspolitische Maßnahmen getroffen - hierzu zählen beispielsweise die Anpassungen der Bauordnung, die Ausweitung der Wohnungsneubauförderung, die Einführung der Senatskommission Wohnungsbau oder der Abschluss von Bündnissen mit den Bezirksämtern sowie den wohnungs- und bauwirtschaftlichen Verbänden. Es zeigt sich jedoch, dass weitere Maßnahmen erforderlich sind, um die Rahmenbedingungen für das Bauen in Berlin zu verbessern und die notwendigen Planungs-, Genehmigungs- und Bauprozesse zu beschleunigen.

B. Lösung

In den Richtlinien der Regierungspolitik 2023-2026 hat sich der Senat die Erarbeitung eines Schneller-Bauen-Gesetzes zum Ziel gesetzt, mit dem insbesondere eine Beschleunigung des Wohnungsbaus erreicht werden soll. Das Gesetzesvorhaben wurde als ein Kernprojekt des Senats benannt und zählt damit zu den prioritären Regierungsvorhaben.

Angesichts der vielfältigen und komplexen Ursachen verfolgt der vorgelegte Gesetzesentwurf einen integrierten Ansatz als Artikelgesetz, mit dem insgesamt zehn Gesetze und eine Verordnung geändert werden sollen. Ziel ist es, in den unterschiedlichen Bereichen des Planens und Bauens bestehende Hindernisse abzubauen und Beschleunigungspotentiale zu nutzen. Dies betrifft unter anderem die Einführung zusätzlicher Fristen, die Neuregelung von Zuständigkeiten, die Privilegierung des Wohnungsbaus in einzelnen Rechtsvorschriften oder die Angleichung von Rechtsnormen an das Bundesrecht.

Um eine größtmögliche Beschleunigung von Planungs-, Genehmigungs- und Bauprozessen zu erreichen, soll mit der geplanten zweiten Senatsvorlage am 20. August 2024 zusätzlich ein umfassendes, untergesetzliches Maßnahmenpaket beschlossen werden. Gegenstand dieses Paketes, das sich aktuell in Bearbeitung befindet, sind sowohl Initiativen für bundesgesetzliche Änderungen als auch Prüf- und Arbeitsaufträge für die Berliner Verwaltung. In über 70 Einzelmaßnahmen sollen u.a. die Grundlagen für eine einheitliche Rechtsanwendung, eine weitere Digitalisierung von Planungs- und Genehmigungsprozessen, die schnelle Verfügbarkeit von Grundstücken und eine bessere Zusammenarbeit in der Verwaltung gelegt werden. Darüber hinaus sind auch weitere Gesetzesänderungen auf Landes- und Bundesebene zu prüfen. Ziel ist es, erste Prüfaufträge schon 2024 abzuschließen und konkrete Maßnahmen umzusetzen.

C. Alternative / Rechtsfolgenabschätzung

Artikel 1 - Änderung des Allgemeinen Zuständigkeitsgesetzes:

Mit den Änderungen des Allgemeinen Zuständigkeitsgesetzes wird die Abfrage von Stellungnahmen anderer Verwaltungsstellen und die Ausübung des Eingriffsrechts gegenüber den Bezirken, insbesondere bei städtebaulichen Vorhaben, präzisiert und

beschleunigt. Rechtliche Alternativen mit gleicher oder besserer Wirkung sind nicht ersichtlich.

Artikel 2 - Änderung des Allgemeinen Sicherheits- und Ordnungsgesetzes:
Keine. Die Änderung ist rein redaktioneller Art.

Artikel 3 - Änderung der Bauordnung für Berlin:
Keine.

Artikel 4 - Änderung des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs:
Durch die Änderungen des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) werden die Beanstandungen gegenüber dem Bezirksamt im Anzeigeverfahren gemäß § 6 Absatz 2 AGBauGB zur Beschleunigung des Verfahrens vereinfacht und die Zuständigkeiten der Senatsverwaltung zum Vorkaufsrecht, zu städtebaulichen Verträgen sowie zum Erlass von Widerspruchsbescheiden teils neu geregelt. Rechtliche Alternativen mit gleicher oder besserer Wirkung sind nicht ersichtlich.

Artikel 5 - Änderung des Denkmalschutzgesetzes Berlin:
Im Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln) sollen zur Beschleunigung denkmalrechtlicher Genehmigungsverfahren Fristen eingefügt werden. Hierzu gehört die Einführung einer Frist zur Prüfung der Vollständigkeit der Antragsunterlagen sowie die Einführung einer Frist für eine Genehmigung eines Vorhabens am Denkmal sowie eines Vorhabens in der Umgebung eines Denkmals im selbständigen denkmalrechtlichen Verfahren.

Der Denkmalfachbehörde soll bei Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung, von Bebauungsplänen der Hauptstadtplanung sowie von Bebauungsplänen bei denen die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung das Verfahren wegen dringender Gesamtinteressen Berlins an sich gezogen hat, eine größere Bedeutung zukommen, um in solchen Vorhaben auf Hauptverwaltungsebene maßgeblich beraten, Stellungnahmen abgeben sowie im Falle eines Widerspruchs zuständig handeln zu können.

Das Erfordernis einer Entscheidung eines Dissenses zwischen unterer Denkmalschutzbehörde und Denkmalfachbehörde soll reduziert werden.

Die Einführung einer regelmäßigen Berichtspflicht über Schulbauvorhaben gewährleistet eine frühzeitige Kenntnis des Senats über Projekte zur Schaffung von notwendigen weiteren Schulplätzen, bei denen denkmalrechtliche Konflikte auftreten können. Die Berichte der Denkmalfachbehörde erfolgen an die oberste Denkmalschutzbehörde als fachaufsichtlich zuständige Stelle.

Artikel 6 - Änderung des Berliner Naturschutzgesetzes:

Die Änderungen des Berliner Naturschutzgesetzes werden insgesamt zur Flexibilisierung des Verfahrens sowie materieller Anforderungen führen und Regelungen den Vereinbarungen des sog. Beschleunigungspaktes zwischen Bund und Ländern nachkommend auf bundesrechtliche Maßstäbe zurückführen.

Artikel 7 - Änderung des Landeswaldgesetzes:

Die Übernahme des allgemein anerkannten Richtwertes für die Waldeigenschaft in das Gesetz erhöht ebenso wie die klarstellende Benennung der mit dem Walderhaltungsgrundsatz konfligierenden öffentlichen Interessen an Wohnungsbau und sozialer Infrastruktur die Anwenderfreundlichkeit und Rechtssicherheit. Entsprechend ist bei kleineren Umwandlungsflächen die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unnötig, wodurch das Genehmigungsverfahren gestrafft wird.

Artikel 8 - Änderung des Berliner Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung:

Die teilweise Rücksetzung der Berliner Bestimmungen zu den Verfahrensanforderungen auf die bundesrechtlichen Bestimmungen zu Umweltverträglichkeitsprüfungen vermeidet unnötige Verfahrenshemmnisse.

Artikel 9 - Änderung des Berliner Straßengesetzes:

Die Änderungen des Berliner Straßengesetzes werden insgesamt zu kürzeren Genehmigungsverfahren und insbesondere zur Fristenbindung bei Genehmigungsverfahren zur Baustelleneinrichtung sowie zur besonderen Berücksichtigung von Wohnungsbauvorhaben führen. Entlastungen für Bauherren und Vorhabenträger können sich zudem aus der nunmehr zulässigen Rechtsverordnung zur Bestimmung und Regelung genehmigungsfrei gestellter Sondernutzungen ergeben.

Artikel 10 - Änderung der Baumschutzverordnung:

Die Klarstellung und die Verfahrensstraffung erleichtern die Anwendung der Verordnung.

Artikel 11 - Änderung des Berliner Wassergesetzes:

Die Priorisierung von Anträgen, die Vorhaben der Daseinsvorsorge und Wohnungsbauvorhaben dienen, wird bedeutende Vorhaben beschleunigen.

D. Auswirkungen auf den Klimaschutz [und die Umwelt]

Allgemein

Die Verfahrens- und Genehmigungsbeschleunigungen sowie Zuständigkeitsänderungen, die im Rahmen dieses Gesetzes erwirkt werden sollen, haben voraussichtlich keine negativen oder positiven Auswirkungen auf den Klimaschutz, die überschlägig in zusätzlichen oder eingesparten CO₂*-Emissionen in Tonnen quantifiziert werden könnten (*CO₂-Äquivalente). Das Gesetz selber legt nicht die Grundlage für eine erweiterte Bautätigkeit, sondern vorwiegend für eine Vereinfachung und Beschleunigung von

Prozessen. Grundsätzlich können sich aber auch der Neu- und Umbau von Gebäuden aufgrund erhöhter Energiestandards oder der Verwendung nachhaltiger Baustoffe positiv auf den Klimaschutz auswirken.

Ausführungen zu einzelnen Artikeln

Artikel 6 - Änderung des Berliner Naturschutzgesetzes:

Die Änderungen des Berliner Naturschutzgesetzes zielen vor allem auf die Flexibilisierung und Beschleunigung von Verfahren sowie die Rückführung auf bundesrechtliche Standards ab. Das Ziel einer klimagerechten Stadt bleibt dadurch unberührt und ist nicht gefährdet. Insbesondere die Grundsätze des Naturschutzrechts gelten unverändert. Eingriffe in Natur und Landschaft sowie Beeinträchtigungen von Biotopen sind auch nach den Regelungen des Gesetzentwurfs vorrangig zu vermeiden, nur dann, wenn sie nicht vermeidbar sind, auszugleichen oder zu ersetzen und nur, soweit auch dies nicht möglich ist, durch Ersatzzahlungen zu kompensieren, die für unmittelbar wirksame Maßnahmen des Naturschutzes vorrangig innerhalb Berlins Verwendung finden müssen.

Artikel 7 - Änderung des Landeswaldgesetzes:

Die Änderungen des Landeswaldgesetzes sind teils lediglich verfahrensrechtlicher Natur und insoweit im Hinblick auf Klimaschutz und Umwelt neutral.

Die Einengung der Walddefinition auf Grundflächen mit einer Größe von mindestens 0,2 Hektar verringert zwar den Anwendungsbereich des Landeswaldgesetzes, stellt die betroffenen Naturräume jedoch nicht schutzlos. Anstelle des Landeswaldgesetzes sind u.a. die Vorschriften der Baumschutzverordnung und der Naturschutzgesetze des Bundes und des Landes anzuwenden. Sämtliche genannten Vorschriften sehen wie das Landeswaldgesetz eine Kompensation für Eingriffe und Beeinträchtigungen vor, bieten hierfür jedoch flexiblere Lösungen.

Artikel 8 - Änderung des Berliner Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung:

Die Änderungen des Berliner Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung haben keinen unmittelbaren Einfluss auf Klima und Umwelt. Die nach dem Gesetzentwurf teils entfallende Umweltverträglichkeitsprüfung begründet keine ergebnisbezogene materielle, sondern eine lediglich verfahrensbezogene Berücksichtigungs- und Prüfpflicht.

Artikel 10 - Änderung der Baumschutzverordnung:

Klima- und Umweltschutzbelange finden auch nach Änderung der Baumschutzverordnung gleichermaßen Berücksichtigung wie bislang. Ihnen wird insbesondere durch die weiterhin geltende Ausgleichsverpflichtung Rechnung getragen.

E. Auswirkungen auf die Gleichstellung der Geschlechter

Artikel 1 bis 11:

Keine Auswirkungen auf die Gleichstellung der Geschlechter, da das Änderungsgesetz keinerlei Regelungen mit einer geschlechtsbedingt unterschiedlichen Vorgehensweise, Akzeptanz oder entsprechendem Verständnis enthält. Es liegt daher keine Gleichstellungsrelevanz vor.

F. Auswirkungen auf das elektronische Verwaltungshandeln

Artikel 1 bis 3, 6 bis 8, 10 und 11:

Keine.

Artikel 4 - Änderung des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs:

Durch die Änderung des Gesetzes werden die Ergebnisse der Anzeigeverfahren gemäß § 6 Absatz 2 AGBauGB elektronisch übermittelt und somit das Verwaltungshandeln vereinfacht und beschleunigt.

Artikel 5 - Änderung des Denkmalschutzgesetzes Berlin:

Die Gesetzesänderungen erfordern die Fortführung und Weiterentwicklung des Fachverfahrens elektronisches Denkmalrechtliches Genehmigungsverfahren (eDG) zur Implementierung der neuen Regelungen.

Artikel 9 - Änderung des Berliner Straßengesetzes

Die Gesetzesänderungen erfordern die Anpassung des Fachverfahrens Verkehrsinformationssystem Straße (VISS).

G. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen

Die Verfahrens- und Genehmigungsbeschleunigungen sowie -verkürzungen, die im Rahmen dieses Gesetzes erwirkt werden sollen, können zu Einsparungen bei den Verfahrens- und Planungskosten von Wirtschaftsunternehmen führen. Es ist von einer positiven Kostenauswirkung auf Wirtschaftsunternehmen auszugehen.

Artikel 1, 2, 4 bis 8, 10 und 11:

Keine.

Artikel 3 - Änderung der Bauordnung für Berlin:

Der Verzicht in § 48 Absatz 5 BauO Bln neu auf die Anwendung der §§ 6, 27, 28 und 30 bis 32 BauO Bln bei der Umnutzung von Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen in Wohnraum führt hierbei zu Kostenersparnissen.

Artikel 9 - Änderung des Berliner Straßengesetzes:

Unmittelbar keine. Die durch das Gesetz ermöglichte Bestimmung und Regelung von genehmigungsfrei gestellten Straßensondernutzungen durch Rechtsverordnung kann zum Entfallen von Verwaltungs- und Sondernutzungsgebühren führen.

H. Gesamtkosten

Artikel 1, 2, 4, 6 bis 8, 10 und 11:

Keine.

Artikel 3 - Änderung der Bauordnung für Berlin:

Durch die Verlagerung der Zuständigkeit von den Bezirken auf die Hauptverwaltung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens (§ 69 BauO Bln) und des Widerspruchsverfahrens (§ 88 BauO Bln) kann ein punktueller Mehrbedarf an Personalkosten bei der jeweiligen Senatsverwaltung entstehen, gleichzeitig werden die Bezirke bei den entsprechenden Aufgaben entlastet. Ein weiterer Mehrbedarf bei den betroffenen Senats- und Bezirksverwaltungen kann aus der Erweiterung des Prüfprogramms im Baugenehmigungsverfahren resultieren (§§ 63 und 64 BauO Bln).

Parallel verschaffen die geplanten Bauantragskonferenzen allen Beteiligten noch vor Einreichung eines Bauantrags einen Überblick über einzuhaltende Anforderungen und erforderliche Unterlagen, wodurch das spätere Verfahren gestrafft und Ressourcen gespart werden können. Darüber hinaus kann auch das erweiterte Prüfprogramm dazu beitragen, dass auf ansonsten notwendige repressive Maßnahmen wie Baustopps oder nachträgliche Planungsänderungen verzichtet wird.

Angesichts der unklaren Fallzahlen und nicht zu beziffernder Einsparungseffekte, die sich aus Verfahrensbeschleunigungen und -Vereinfachungen ergeben, lassen sich die möglichen Mehrbedarfe nicht abschließend quantifizieren.

Artikel 5 - Änderung des Denkmalschutzgesetzes Berlin:

Durch die Verlagerung der Zuständigkeit von den Bezirken auf die Hauptverwaltung im Rahmen des denkmalrechtlichen Widerspruchsverfahrens nach § 12 Absatz 4 DSchG Bln kann ein punktueller Mehrbedarf an Personalkosten bei der jeweiligen Senatsverwaltung entstehen, gleichzeitig werden die Bezirke bei den entsprechenden Aufgaben entlastet. Angesichts der unklaren Fallzahlen lassen sich die möglichen Mehrbedarfe nicht abschließend quantifizieren.

Artikel 9 - Änderung des Berliner Straßengesetzes:

Durch die neu festgelegten Bearbeitungsfristen nach § 11 Absatz 3a BerlStrG kann ein punktueller Mehrbedarf an Personalkosten in den Bezirksämtern entstehen. Durch die Freistellung von einer Erlaubnispflicht nach § 27 Absatz 2 BerlStrG ist gleichzeitig von einer Entlastung auszugehen. Angesichts der unklaren Fallzahlen lassen sich die möglichen Mehrbedarfe nicht abschließend quantifizieren.

I. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg

Artikel 1 bis 11:

Keine.

J. Flächenmäßige Auswirkungen

Artikel 1 bis 5, 8, 9 und 11:

Keine.

Artikel 6 - Änderung des Berliner Naturschutzgesetzes:

Flächen innerhalb des Landesgebiets sollen leichter und beschleunigt für Bauvorhaben nutzbar gemacht werden können. Soweit dies mit Eingriffen in Natur- und Landschaft oder Beeinträchtigungen von Biotopen verbunden ist, muss nach den weiterhin geltenden gesetzlichen Bestimmungen eine Kompensation erfolgen, die insbesondere zur Aufwertung anderer Flächen innerhalb des Landes Berlin führen kann.

Artikel 7 - Änderung des Landeswaldgesetzes:

Flächen innerhalb des Landesgebiets sollen leichter und beschleunigt für Bauvorhaben nutzbar gemacht werden können. Soweit dies mit Waldrodungen verbunden ist, muss nach den weiterhin geltenden gesetzlichen Bestimmungen eine Kompensation erfolgen.

Artikel 10 - Änderung der Baumschutzverordnung:

Flächen innerhalb des Landesgebiets sollen leichter und beschleunigt für Bauvorhaben nutzbar gemacht werden können. Soweit dies mit Baumfällungen verbunden ist, muss nach den weiterhin geltenden Bestimmungen der Baumschutzverordnung eine Kompensation erfolgen.

K. Zuständigkeit

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Der Senat von Berlin
Stadt WBL
Tel.: 90139-4016

An das
Abgeordnetenhaus von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

V o r l a g e
- zur Beschlussfassung -

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

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

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

Vom [...]

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 1 des Gesetzes vom 3. November 2023 (GVBl. S. 350) 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 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (GVBl. S. 459) 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 *[einsetzen: Datum und Fundstelle dieses Gesetzes]* 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 wird folgender Absatz 5 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.“

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. An der Bauantragskonferenz nehmen die Bauherrin oder der Bauherr und eine entscheidungsbefugte Vertretung aller durch das Vorhaben berührten Fachbereiche teil, einschließlich der für die Beurteilung der Anforderungen an die Beseitigung von Niederschlagswasser und des Artenschutzes zuständigen Stellen. 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 Grünanlagen“ eingefügt.

8. § 63 Satz 1 wird wie folgt geändert:
- a) Nach Nummer 2 werden die folgenden Nummern 3 bis 7 eingefügt:
- „3. die Übereinstimmung mit den Anforderungen der §§ 4 bis 6, 8 Absatz 1 Satz 1 und Absatz 2 und § 45,
4. die Anforderungen an die Beseitigung von Niederschlagswasser, soweit diese nicht durch Rechtsvorschrift erlaubnisfrei gestellt ist,
5. die barrierefreie Zugänglichkeit von baulichen Anlagen,
6. die Zulässigkeit der Herstellung oder Veränderung von dauerhaften Gehwegüberfahrten nach Straßenrecht,
7. die Anforderungen des Artenschutzes sowie“
- b) Die bisherige Nummer 3 wird Nummer 8.
9. § 64 Satz 1 wird wie folgt geändert:
- a) Nach der Nummer 2 werden die folgenden Nummern 3 bis 5 eingefügt:
- „3. die Anforderungen an die Beseitigung von Niederschlagswasser, soweit diese nicht durch Rechtsvorschrift erlaubnisfrei gestellt ist,
4. die Zulässigkeit der Herstellung oder Veränderung von dauerhaften Gehwegüberfahrten nach Straßenrecht,
5. die Anforderungen des Artenschutzes sowie“
- b) Die bisherige Nummer 3 wird Nummer 6.
10. § 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.

11. § 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.“

12. § 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. Entscheidet die für das

Bauwesen zuständige Senatsverwaltung über den Antrag, so sind anstelle der Bezirksverwaltungen die fachlich betroffenen Senatsverwaltungen zu beteiligen. 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 Frist verlängert sich um einen Monat, wenn das Einvernehmen mit der Denkmalfachbehörde herzustellen ist; sie verlängert sich um einen weiteren Monat, wenn die oberste Denkmalschutzbehörde die Entscheidung zu treffen hat. Die Bauaufsichtsbehörde kann die Stellungnahmefrist um einen Monat verlängern, insbesondere wenn weitere Stellen zu beteiligen sind."

b) In Absatz 3 Satz 2 werden die Wörter „Absatz 2 Satz 4“ durch die Wörter „Absatz 2 Satz 6“ ersetzt.

c) Absatz 4 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 2 werden das Semikolon und die Wörter „Absatz 2 Satz 6 bleibt unberührt“ gestrichen.

bb) Satz 3 wird wie folgt gefasst:

„Ist in den Verfahren nach Satz 1 nicht innerhalb einer Frist nach Absatz 3 Satz 1 entschieden worden, gilt die Baugenehmigung als erteilt; dies gilt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 63 nicht, wenn

1. die Bauherrin oder der Bauherr auf diese Rechtsfolge verzichtet hat,

2. es einer nach § 39a des Berliner Naturschutzgesetzes vom 29. Mai 2013 (GVBl. S. 140), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom *[einsetzen: Datum und Fundstelle dieses Gesetzes]* geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung in die Baugenehmigung einzuschließenden Ausnahme oder Befreiung von den Anforderungen des Artenschutzes bedarf oder

3. das nach § 16 Absatz 6 Satz 2 des Berliner Wassergesetzes erforderliche Einvernehmen der zuständigen Wasserbehörde lediglich fingiert wird.“

13. § 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 *[einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 12 dieses Gesetzes]* 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. § 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) 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.“

4. § 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 [*einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 12 dieses Gesetzes*] 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 angemessener 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 Verboten 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 einschließlich der Verwirklichung bedeutsamer Vorhaben des Wohnungsbaus oder der sozialen Infrastruktur erforderlich ist. § 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. Nach § 39 wird folgender § 39a eingefügt:

„§ 39a

Entscheidung im bauordnungsrechtlichen Verfahren
(zu § 45 und § 67 des Bundesnaturschutzgesetzes)

Wird im Falle eines bauordnungsrechtlichen Genehmigungs- oder Zustimmungsverfahrens eine Ausnahme nach § 45 Absatz 7 Satz 1 und 2 des Bundesnaturschutzgesetzes oder eine Befreiung nach § 67 Absatz 2 und 3 des Bundesnaturschutzgesetzes nicht gesondert beantragt, schließt die Baugenehmigung oder bauordnungsrechtliche Zustimmung diese Ausnahme oder Befreiung ein. Die Entscheidung ergeht im Einvernehmen mit der

zuständigen Naturschutzbehörde. Die Baugenehmigung oder bauordnungsrechtliche Zustimmung schließt die Ausnahme oder Befreiung nicht ein, wenn die zuständige Bauaufsichtsbehörde gegenüber der zuständigen Naturschutzbehörde erklärt, dass darüber gesondert durch die zuständige Naturschutzbehörde zu entscheiden ist. Eines Antrags der Bauherrin oder des Bauherrn bedarf es nicht.“

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

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

8. 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 Verwaltungsakts 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 das öffentliche Interesse an der Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum und sozialer Infrastruktur.“
 - b) In Absatz 4 werden nach Satz 2 folgende Sätze eingefügt:

„Die Zahlung einer Walderhaltungsabgabe 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 einer angemessenen Walderhaltungsabgabe 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) Dem Absatz 2 werden folgende Sätze angefügt:

„Anträge, die der Durchführung von Vorhaben der Daseinsvorsorge oder des Wohnungsbaus dienen, werden regelmäßig vorrangig und untereinander nach ihrer Bedeutung geordnet bearbeitet. Die für das Straßenwesen zuständige Senatsverwaltung wird ermächtigt, das Nähere in einer Ausführungsvorschrift zu regeln.“
 - b) Absatz 3 wird wie folgt geändert:
 - aa) In Satz 4 werden nach dem Wort „soll“ die Wörter „zur fachlichen Abstimmung durch die Straßenbaubehörde“ eingefügt.
 - bb) Die Sätze 5 und 6 werden aufgehoben.
 - c) Nach Absatz 3 wird folgender Absatz 3a eingefügt:

„(3a) Die Straßenbaubehörde prüft innerhalb von vier Wochen nach Eingang eines Antrags nach Absatz 3, ob dieser vollständig ist oder Mängel aufweist. Ist der Antrag unvollständig oder weist er entscheidungsrelevante Mängel auf, fordert sie den Antragsteller unverzüglich zur Behebung der Mängel innerhalb einer angemessenen Frist auf. Über die Erlaubnis ist innerhalb von zwei Monaten nach Eingang des vollständigen Antrags bei der zuständigen Behörde zu entscheiden. Kann die Prüfung des Antrags in dieser Zeit nicht abgeschlossen werden, ist die Frist durch Mitteilung an den Antragsteller um zwei Monate zu verlängern. Bezieht sich die beantragte Erlaubnis auf Straßen des übergeordneten Straßennetzes, kann die Frist durch Mitteilung an den Antragsteller ein weiteres Mal um zwei Monate verlängert werden. In der Mitteilung sind die Gründe konkret zu bezeichnen, die einer Entscheidung über den Antrag entgegenstehen.“

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.

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 Verwirklichung bedeutsamer Vorhaben des Wohnungsbaus oder der sozialen Infrastruktur.“

- 2. Absatz 4 wird wie folgt gefasst:

„(4) Wird im Falle eines bauordnungsrechtlichen Genehmigungs- oder Zustimmungsverfahrens eine Genehmigung nach § 5 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. Dem § 16 wird folgender Absatz 6 angefügt:

„(6) Wird im Falle eines bauordnungsrechtlichen Genehmigungs- oder Zustimmungsverfahrens eine Erlaubnis für die Beseitigung von Niederschlagswasser nicht gesondert beantragt, schließt die Baugenehmigung oder bauordnungsrechtliche Zustimmung die wasserrechtliche Erlaubnis ein. Die Entscheidung ergeht im Einvernehmen mit der zuständigen Wasserbehörde. Die Baugenehmigung oder bauordnungsrechtliche Zustimmung schließt die wasserrechtliche Erlaubnis nicht ein, wenn die zuständige Bauaufsichtsbehörde gegenüber der zuständigen Wasserbehörde erklärt, dass darüber gesondert durch die zuständige Wasserbehörde zu entscheiden ist. Eines Antrags der Bauherrin oder des Bauherrn bedarf es nicht.“

3. 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.

A. Begründung

a) Allgemeines:

Berlin sieht sich weiterhin mit den Herausforderungen eines starken Zuzugs von Menschen konfrontiert. Das bereits seit Jahren anhaltende Bevölkerungswachstum führt auf dem Berliner Wohnungsmarkt zu einer sehr angespannten Situation. Vor allem das bezahlbare Wohnen ist eine große soziale Herausforderung für die Stadt. Um den Markt zu entspannen, bedarf es über 100.000 neuer Wohnungen. Hinzu kommt der Bedarf an zusätzlichen Wohnungen für die prognostizierten 200.000 Menschen, die bis zum Jahr 2040 neu nach Berlin kommen. Das bedeutet für die kommenden Jahre einen Neubaubedarf von durchschnittlich rund 20.000 Wohnungen pro Jahr.

Der Senat hat sich deshalb mit den Richtlinien der Regierungspolitik 2023-2026 das Ziel gesetzt, bis zu 20.000 neue Wohnungen pro Jahr - davon 5.000 Sozialwohnungen - zu errichten, um ausreichend bezahlbaren Wohnraum für die stetig wachsende Bevölkerung sicherzustellen.

Angesichts der aktuellen Krise im Wohnungsbau wird die Umsetzung der Wohnungsbauziele jedoch zunehmend schwieriger. Verantwortlich hierfür sind unter anderem steigende Grundstücks-, Finanzierungs- und Baukosten, fehlende Fachkräfte und abnehmende Flächenpotentiale. Ebenso verhindern aber auch komplexe rechtliche Vorgaben, eine z.T. uneinheitliche Rechtsanwendung, Reibungsverluste zwischen den Verwaltungsebenen sowie fehlende Fristen- und Prioritätensetzungen eine wirtschaftliche und zügige Realisierung von Bauvorhaben in Berlin.

Um den Wohnungsneubau zu fördern und voranzutreiben, hat der Senat bereits verschiedene wohnungspolitische Maßnahmen getroffen - hierzu zählen beispielsweise Änderungen der Bauordnung, die Ausweitung der Wohnungsneubauförderung, die Einführung der Senatskommission Wohnungsbau oder der Abschluss von Bündnissen mit den Bezirksämtern sowie den wohnungs- und bauwirtschaftlichen Verbänden. Es zeigt sich jedoch, dass weitere Maßnahmen erforderlich sind, um die Rahmenbedingungen für das Bauen in Berlin zu verbessern und die notwendigen Planungs-, Genehmigungs- und Bauprozesse zu beschleunigen. In den Richtlinien der Regierungspolitik 2023-2026 hat sich der Senat daher die Erarbeitung eines Schneller-Bauen-Gesetzes zum Ziel gesetzt, mit dem insbesondere eine Beschleunigung des Wohnungsbaus erreicht werden soll. Das Gesetzesvorhaben wurde als ein Kernprojekt des Senats benannt und zählt damit zu den prioritären Regierungsvorhaben.

Angesichts der vielfältigen und komplexen Ursachen verfolgt der vorgelegte Gesetzesentwurf einen integrierten Ansatz als Artikelgesetz, mit dem insgesamt zehn Gesetze und eine Verordnung geändert werden sollen. Ziel ist es, in den unterschiedlichen Bereichen des Planens und Bauens bestehende Hindernisse

abzubauen und Beschleunigungspotentiale zu nutzen. Dies betrifft unter anderem die Einführung zusätzlicher Fristen, die Neuregelung von Zuständigkeiten, die Privilegierung des Wohnungsbaus in einzelnen Rechtsvorschriften oder die Angleichung von Rechtsnormen an das Bundesrecht.

b) Einzelbegründung:

Zu Artikel 1 (Änderung des Allgemeinen Zuständigkeitsgesetzes)

Zu Nummer 1 (Änderung des § 3 AZG)

Die Ergänzung des § 3 Absatz 4 AZG dient der Beschleunigung von Beteiligungen innerhalb der Verwaltung des Landes Berlin.

Nach dem neuen Satz 4 sind schriftliche Stellungnahmen regelmäßig innerhalb eines Monats abzugeben. Das Wort „regelmäßig“ bringt zum Ausdruck, dass die Besonderheiten eines Einzelfalls auch längere Stellungnahmefristen bedingen können. Zulässig ist nach den Worten „innerhalb eines Monats“ jedenfalls die Setzung kürzerer Fristen im Einzelfall. Die Frist beginnt mit Eingang eines mit den erforderlichen Unterlagen versehenen Stellungnahmeersuchens. Vollständig sind die Unterlagen, wenn sie die beteiligte Verwaltungsstelle in die Lage versetzen, die erbetene Stellungnahme abzugeben.

Nach dem neuen Satz 5 prüft die beteiligte Verwaltungsstelle unverzüglich nach Eingang eines Stellungnahmeersuchens die Vollständigkeit der übersandten Unterlagen und wirkt erforderlichenfalls auf deren Ergänzung hin. Die Ergänzung muss nicht zwingend durch die federführende Verwaltungsstelle erfolgen. Vielmehr ist nach § 10 Satz 2 VwVfG einfach, zweckmäßig und zügig auf die Ergänzung der Unterlagen hinzuwirken. Dies kann unter Umständen auch durch die selbständige Einholung erforderlicher Informationen erfolgen. Der abschließende Halbsatz stellt klar, dass die Stellungnahmefrist von einem Monat erst ab Vervollständigung der Unterlagen beginnt.

Zu Nummer 2 (Änderung des § 13a AZG)

Zu Buchstabe a

In § 13a AZG wird klargestellt, dass ein Eingriffsrecht nicht nur bei unmittelbarer, sondern auch bei mittelbarer Beeinträchtigung dringender Gesamtinteressen Berlins besteht. So können zum Beispiel auch Übertragungen von im Fach- oder Verwaltungsvermögen der Bezirke befindlicher Grundstücke an die Hauptverwaltung zwangsweise durchgesetzt werden, wenn diese für die jeweilige Erschließung von Bauvorhaben von dringendem Gesamtinteresse Berlins erforderlich sind oder wenn bei diesen Vorhaben die Grundstücke eines Bezirks zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft benötigt werden.

Zu Buchstabe b

In § 13 a Absatz 1 Satz 3 wird der beispielhafte Katalog dringender Gesamtinteressen Berlins um Fallgruppen mit Bezug zu städtebaulichen Vorhaben ergänzt.

Die Nummer 5 beinhaltet zwei Tatbestände des dringenden Gesamtinteresses Berlins. Die erste Alternative setzt ein Vorhaben im Geltungsbereich eines von der für das Bauwesen zuständigen Senatsverwaltung aufgestellten Bebauungsplans voraus. Das dringende Gesamtinteresse Berlins wird hier von den weiteren Tatbestandvoraussetzungen der §§ 7, 8 oder 9 AGBauGB abgeleitet. Die weitere Alternative leitet das dringende Gesamtinteresse von der gesamtstädtischen Bedeutsamkeit des Standorts ab. Danach sind städtebauliche Vorhaben an übergeordneten Gemeinbedarfsstandorten vorausgesetzt.

Nummer 6 setzt Wohnungsbauvorhaben voraus, die wegen ihrer Größe von besonderer Bedeutung für den Berliner Wohnungsmarkt sind. Die genannte Mindestanzahl von 50 Wohneinheiten für Wohnungsbauvorhaben orientiert sich an dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung.

Nummer 7 setzt gesamtstädtisch bedeutsame Kompensationsmaßnahmen voraus. Gemeint sind damit sämtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach den jeweils maßgeblichen Bestimmungen, etwa des Städtebau-, des Natur-, des Umwelt- oder des Waldrechts.

Zu Nummer 3 (Änderung des Allgemeinen Zuständigkeitskatalogs)

Der Rechnungshof von Berlin hat in der Vergangenheit darauf hingewiesen, dass eine klare gesetzliche Grundlage für die Zuständigkeit der Hauptverwaltung für den Erwerb von Grundstücken für fachliche Zwecke der Hauptverwaltung fehle. Deshalb ist klarstellend eine gesetzliche Grundlage im Allgemeinen Zuständigkeitskatalog zu verankern.

Zu Gunsten des Landes Berlin bestehen vertraglich vereinbarte Vorkaufsrechte, die z.B. aus früheren Verkäufen von Grundstücken des Landes herrühren. Vertragliche Vorkaufsrechte sind dabei auch von den Bezirken vereinbart worden, so dass die Entscheidung über die Ausübung grundsätzlich dem jeweiligen Bezirksamt obliegt. Es ist davon auszugehen, dass ein Bezirk dabei naturgemäß nicht die Gesamtbedarfslage im Land Berlin kennt, so dass ein Vorkaufsrecht ggf. wegen fehlenden bezirklichen Bedarfs nicht ausgeübt wird, obwohl an anderer Stelle im Land Berlin Bedarf besteht. Um der Gesamtbedarfslage besser entsprechen zu können, soll die Entscheidung über die Ausübung vertraglicher Vorkaufsrechte auf die Hauptverwaltungsebene verlagert werden.

In der Vergangenheit trat wiederholt die Situation auf, dass zwischen zwei Trägern öffentlicher Verwaltung Streit über die Zuständigkeit für die Verwaltung eines Grundstücks untereinander langfristig nicht geklärt werden konnte. Dadurch war eine ordnungsgemäße Grundstücksverwaltung erschwert. Mit der Einführung einer Klärungszuständigkeit auf Hauptverwaltungsebene sollen solche Situationen künftig bereinigt werden. Die Klärungszuständigkeit greift auch, wenn ein Sondervermögen oder Treuhandvermögen des Landes Berlin betroffen ist.

Zu Artikel 2 (Änderung des ASOG bzw. der Nummer 15 ZustKat Ord)

Die Änderung dient der redaktionellen Anpassung von Zuständigkeitsregelungen im Zuständigkeitskatalog Ordnungsaufgaben (ZustKat Ord) (zu § 2 Absatz 4 Satz 1) des Allgemeinen Sicherheits- und Ordnungsgesetzes.

Seit dem 1. November 2020 gilt das Gebäudeenergiegesetz (GEG), welches das EnEG, die aufgrund des EnEG erlassene Energieeinsparverordnung (EnEV) und das EEWärmeG in einem neuen Gesetz zusammengeführt und abgelöst hat. Gleichzeitig traten die vorgenannten Gesetze und die EnEV außer Kraft. Das GEG ist somit einheitliche Grundlage für die Anforderungen an die Energieeffizienz von Gebäuden einschließlich der Pflichten zur Nutzung erneuerbarer Energien und führt die vormals getrennten Rechtsvorschriften sinngemäß fort. Es ist daher notwendig, die Zuständigkeitsregelung an die neuen Gesetzesbezeichnungen anzupassen.

Zu Artikel 3 (Änderung der Bauordnung für Berlin)

Zu Nummer 1 (Änderung des § 44 BauO Bln)

Die Änderung bewirkt eine Harmonisierung der BauO Bln mit dem Berliner Wassergesetz und führt über einen Verweis direkt zu den jeweils geltenden Anforderungen an die Versickerung des Regenwassers.

Zu Nummer 2 (Änderung des § 47 BauO Bln)

Die Änderung der lichten Raumhöhe von Aufenthaltsraumhöhen von 2,50 Meter auf 2,40 Meter dient der Anpassung an die Regelung der Musterbauordnung (MBO) und die anderen Landesbauordnungen. Somit erfolgt auch eine Harmonisierung im Falle der Erteilung von Typengenehmigungen, da diese in allen Bundesländern anerkannt werden sollen.

Zu Nummer 3 (Änderung des § 48 BauO Bln)

Dem § 48 wird ein neuer Absatz 5 angefügt. Mit der neuen Regelung werden Erleichterungen für die Umnutzung von Nutzungseinheiten in Bestandsgebäuden in Wohnraum unter der Voraussetzung geschaffen, dass die Bestandsgebäude rechtmäßig erreicht sind und die Nutzungseinheiten die Qualität von Aufenthaltsräumen aufweisen (Deckenhöhe, Belichtung, Belüftung). In diesen

Fällen sind die Anforderungen an die rechtmäßig bestehenden Abstandsflächen (§ 6), tragenden Wände, Stützen (§ 27), Außenwände (§ 28), Brandwände (§ 30), Decken (§ 31) und Dächer (§ 32) nicht anzuwenden und der Bestandsschutz wird insoweit nicht aufgehoben. Durch eine Wohnnutzung erhöht sich insoweit nicht das Gefahrenpotential. Diese Anforderungen gelten unabhängig davon, ob die bisherigen Aufenthaltsräume zum Wohnen oder anders genutzt werden.

Zu Nummer 4 (Änderung des § 50 BauO Bln)

Mit dem Sechsten Änderungsgesetz zur BauO Bln, das am 30. Dezember 2023 in Kraft getreten ist, wurde in § 50 Absatz 2 eine neuer Satz 3 eingefügt, wonach beim Neubau von Verwaltungs- und Gerichtsgebäuden, diese nicht nur in den dem allgemeinen Besucher- und Benutzerverkehr dienenden Teilen barrierefrei sein müssen, sondern umfassend. Satz 3 widerspricht aber der Regelung in Absatz 2 Satz 2 Nummer 4, welche bei Verwaltungs- und Gerichtsgebäuden weiterhin nur in den dem allgemeinen Besucher- und Benutzerverkehr dienenden Teilen die Barrierefreiheit fordert. Aus diesem Grund sind zur Klarstellung in Nummer 4 die Verwaltungs- und Gerichtsgebäude zu streichen.

Zu Nummer 5 (Änderung des § 51 Satz 4 BauO Bln)

Bei der Änderung des Verweises in Satz 4 handelt es sich um eine redaktionelle Anpassung. Mit dem Sechsten Gesetz zur Änderung der BauO Bln wurde in § 50 ein neuer Absatz 4 aufgenommen, weshalb sich die nachfolgenden Absätze verschoben haben. Dies erfordert nunmehr eine Anpassung des Verweises in Satz 4.

Zu Nummer 6 (Änderung § 58 BauO Bln)

Bei der Bearbeitung von Bauanträgen entstehen häufig Verzögerungen dadurch, dass vor und während des Verfahrens unklar ist, welche Bauvorlagen einzureichen sind. Außerdem berücksichtigen die beteiligten Stellen häufig nur ihre spezifischen Bedarfe ohne die Anforderungen anderer Stellen zu kennen und zu beachten. Die Einbindung der zu beteiligenden Behörden und Stellen soll koordiniert erfolgen, damit durch ein entsprechend abgestimmtes Protokoll auch ein höheres Maß an Verlässlichkeit herbeigeführt werden kann. Je besser die für ein spezifisches Grundstück zu berücksichtigenden Belange und die insgesamt einzureichenden Unterlagen schon zu Beginn des Antragsverfahrens bekannt sind, desto schneller und zielgerichteter kann das Verfahren zum Abschluss gebracht werden. Hier wird der Ablaufplan nebst Zeitplan festgelegt und die kritischen Punkte werden herausgearbeitet. Diese dienen der Bauherrin und dem Bauherrn für die Begleitung des Prozesses als Leitfaden. Es erfolgt eine gemeinsame Festlegung notwendiger Gutachten und Unterlagen, von Fristen und eines Zieldatums für die Erteilung der Baugenehmigung. Diese Festlegungen können auch als Grundlage für ein anschließendes Monitoring dienen. Der Termin sollte nach den

Anforderungen des Vorhabens ausgestaltet werden und stellt Verbindlichkeit nur im Rahmen der ohnehin gesetzlich vorgesehenen Beratung (§ 25 VwVfG) her. Eine rechtsverbindliche Wirkung für das nachfolgende Genehmigungsverfahren ist u. a. über Vorbescheide zu erlangen.

Gewerbebauvorhaben sind insbesondere dann von gesamtstädtischer Bedeutung, wenn sie der Ansiedlung oder Erweiterung von Produktions- und produktionsorientierten Dienstleistungsunternehmen dienen und Arbeitsplätze im produktionsgeprägten Bereich schaffen (s. Liste nach WZ 2008 "Wirtschaftszweige im produktionsgeprägten Bereich" im jeweils aktuellen StEP Wirtschaft). Ein weiteres Kriterium für die gesamtstädtische Bedeutung ist die Größe des Vorhabens, die ab 3.000 m² Geschossfläche vorliegen dürfte. Als öffentliche Anlagen der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur gelten Vorhaben, die der öffentlichen Versorgung u.a. mit Elektrizität, Gas, Telekommunikationsdienstleistungen, Wärme und Wasser sowie der Entsorgung dienen. Die Anlagen dürften häufig anderen Rechtsregimen unterliegen (Genehmigung nach Bundes-Immissionsschutzgesetz, Genehmigung nach Wasserrecht etc.), so dass hier nur ein Teil der Ver- und Entsorgungsanlagen (beispielsweise Umspannwerke) betroffen sein wird.

Zu Nummer 7 (Änderung des § 61 BauO Bln)

Mit der Ergänzung soll klargestellt werden, dass sich die Verfahrensfreiheit sowohl auf öffentliche Verkehrsflächen wie die öffentlichen Straßen als auch auf Grünanlagen nach dem Grünanlagengesetz bezieht. Für diese Flächen bedarf es ohnehin einer Erlaubnis nach § 11 Absatz 1 des Berliner Straßengesetzes oder § 6 Absatz 5 des Grünanlagengesetzes.

Zu Nummer 8 (Änderung des § 63 BauO Bln)

Das Prüfprogramm im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren wird erweitert, um bereits vor Erteilung der Baugenehmigung etwaige Fehler im Bauantrag zu erkennen und zu beseitigen. Dies führt sonst im Baugenehmigungsverfahren teilweise zu zusätzlichen Beteiligungen und kann verzögern. Da die Belange allerdings in jedem Fall vor dem Baubeginn geklärt sein müssen, wird durch die Prüfung innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens ausgeschlossen, dass nach Erteilung der Genehmigung noch entsprechender Klärungs- und ggf. Umplanungsbedarf entsteht. Dies ermöglicht einen zügigen Baubeginn nach Erteilung der Baugenehmigung und reduziert das Risiko, durch Zeitablauf das Baurecht wieder zu verlieren (Erlöschen nach zwei Jahren, § 73 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 BauO Bln). Dadurch wird auch die Gefahr repressiver Maßnahmen reduziert.

Zu prüfen sind künftig die Anforderungen an Flächen des Grundstücks; sie sollten vor Erteilung der Baugenehmigung geprüft sein, weil Fehler später schwer zu berichtigen sind.

Auch die Zulässigkeit erforderlicher Gehwegüberfahrten ist künftig unter Beteiligung der Straßen- und Grünflächenämter bzw. der Autobahn GmbH des Bundes zu prüfen, weil diese häufig zu spät berücksichtigt wird und die Nichtzulässigkeit der Umsetzung des Bauvorhabens entgegenstehen kann. Die straßenrechtlichen Bestimmungen nach Berliner Straßengesetz und Bundesfernstraßengesetz bleiben unberührt.

Treten im Hinblick auf den Artenschutz nachträglich Probleme auf, kann dies zu sehr langen Verzögerungen bis hin zum Erlöschen der Baugenehmigung nach zwei Jahren führen.

Zur Erleichterung der Prüfung und damit zur Beschleunigung des Verfahrens können die Angaben zu den Grundstücksbelangen in einem qualifizierten Freiflächenplan dargestellt und mit den Bauvorlagen eingereicht werden.

Zu Nummer 9 (Änderung des § 64 BauO Bln)

Das Prüfprogramm im Baugenehmigungsverfahren wird erweitert, um bereits vor Erteilung der Baugenehmigung etwaige Fehler im Bauantrag zu erkennen und zu beseitigen. Dies führt zu einer Beschleunigung, vgl. die Begründung zu Nummer 6.

Auch die Zulässigkeit erforderlicher Gehwegüberfahrten ist künftig unter Beteiligung der Straßen- und Grünflächenämter bzw. der Autobahn GmbH des Bundes zu prüfen, weil diese häufig zu spät berücksichtigt wird und die Nichtzulässigkeit der Umsetzung des Bauvorhabens entgegenstehen kann. Die straßenrechtlichen Bestimmungen nach Berliner Straßengesetz und Bundesfernstraßengesetz bleiben unberührt.

Treten im Hinblick auf den Artenschutz nachträglich Probleme auf, kann dies zu sehr langen Verzögerungen bis hin zum Erlöschen der Baugenehmigung nach zwei Jahren führen.

Zur Erleichterung der Prüfung und damit zur Beschleunigung des Verfahrens können die Angaben zu den Grundstücksbelangen in einem qualifizierten Freiflächenplan dargestellt und mit den Bauvorlagen eingereicht werden.

Zu Nummer 10 (Änderung des § 66 BauO Bln)

Mit der Einführung der sogenannten Erfüllungserklärung im Gebäudeenergiegesetz (GEG) sind Pflichten zu Nachweisen über die Einhaltung der Anforderungen des

GEG und deren Vorlage geregelt. Die Regelungen sind abschließend, soweit nicht entsprechende Verordnungsermächtigungen des GEG Konkretisierungen durch das Landesrecht erlauben. Ergänzende Verfahrensregelungen werden, wie in der ehemaligen EnEV-Durchführungsverordnung, in einer GEG-Durchführungsverordnung getroffen. Die grundsätzliche Nachweispflicht im GEG (Bundesrecht) überschreibt die bauordnungsrechtliche Nachweispflicht und macht diese unwirksam. Die in § 66 Absatz 1 BauO Bln enthaltenen Doppelregelungen über bautechnische Nachweise über die Einhaltung von Anforderungen an die Energieeinsparung entfallen daher.

Die Änderungen in Absatz 1 Satz 2 und 3 sowie Absatz 2 Satz 1 BauO Bln sind redaktioneller Art. Hier wurden die Verweise angepasst, da sich mit dem Sechsten Gesetz zur Änderung der BauO Bln die Strukturierung zur Bauvorlageberechtigung geändert hat.

Zu Nummer 11 (Änderung des § 68 BauO Bln)

Nach bislang geltendem Recht ist keine Einverständniserklärung der Grundstückseigentümer beim Einreichen von Anträgen vorzulegen. Infolgedessen kann es insbesondere in Vorbescheidsverfahren zu mehreren parallelen Anträgen für dasselbe Grundstück kommen; deren Bearbeitung führt zu einem erheblichen Aufwand, obgleich bei vielen dieser Anträge eine spätere Realisierung des Vorhabens nahezu ausgeschlossen ist, zum anderen könnte dies ggf. auch Kauf- bzw. Grundstückspreise in die Höhe treiben. Es ist daher zweckmäßig, dass die Einverständniserklärung des Grundstückseigentümers bzw. der Grundstückseigentümerin in allen Verfahren wieder verpflichtend vorzulegen ist.

Zu Nummer 12 (Änderung des § 69 BauO Bln)

Zu Buchstabe a

§ 69 Absatz 2 wird neu gefasst.

Der neue Satz 1 entspricht dem bisherigen Satz 1, 1. Halbsatz. Satz 2 entspricht dem bisherigen zweiten Halbsatz und wurde lediglich zur Förderung der Verständlichkeit zu einem eigenständigen Satz.

Satz 3 dient der Beschleunigung des Baugenehmigungsverfahrens durch Konzentration der Zuständigkeiten auf der Ebene der Hauptverwaltung. Wird über einen Baugenehmigungsantrag von der für das Bauwesen zuständigen Senatsverwaltung entschieden, so sind nach dieser Vorschrift statt der Bezirke die fachlich betroffenen Senatsverwaltungen zu beteiligen, soweit die Entscheidung eine fachliche Beteiligung erfordert. Diese Zuständigkeitsverlagerung betrifft alle Fälle, in denen die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung über einen Baugenehmigungsantrag entscheidet, sei es auf Grundlage der Nummer 1 des

ZustKat Ord, auf Grundlage fachgesetzlicher Zuständigkeitszuweisungen (z.B. § 72a BauO Bln) oder wegen eines Eingriffs nach § 13a AZG. Sie findet zudem auf die Erteilung eines Vorbescheides, eines planungsrechtlichen Bescheides und auf das Zustimmungsverfahren entsprechende Anwendung (vgl. § 75 Absatz 1 Satz 4, Absatz 2 Satz 3 und § 77 Absatz 2 Satz 2 BauO Bln). Der praktisch bedeutsamste Anwendungsfall der Vorschrift liegt in der Verlagerung der Zuständigkeiten für den Natur- und Artenschutz sowie für den Denkmalschutz. Unverändert bleiben die Zuständigkeiten von Sonderbehörden (z.B. Berliner Forsten und Berliner Feuerwehr), die nach § 8 Absatz 1 Satz 1 AZG ohnehin der Fachaufsicht der zuständigen Senatsverwaltungen unterliegen.

Die Einführung von Prüf- und Bearbeitungsfristen durch die Sätze 4 bis 6 auch für die beteiligten Behörden und Stellen soll dazu führen, dass gegebenenfalls noch erforderliche Unterlagen zügig nachgefordert und nach deren Eingang innerhalb eines Monats geprüft werden. So wird vermieden, dass mehrfache Nachforderungen und daran anknüpfende wiederholte Prüfungen zu einer Verfahrensverzögerung führen. Dabei sind Unterlagen - wie auch im Falle des § 69 Absatz 2 Satz 2 - dann nicht vollständig, wenn sie gar nicht oder mangelhaft eingereicht werden. Die Einzelheiten können in einer Ausführungsvorschrift oder Verordnung geregelt werden. Die fachlich betroffenen Senatsverwaltungen sind hierbei zu beteiligen.

Zu Buchstabe b

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung.

Zu Buchstabe c

Zu Doppelbuchstabe aa

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung.

Zu Doppelbuchstabe bb

Absatz 4 Satz 3, welcher Ausnahmen von der Genehmigungsfiktion im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren regelt, wird um zwei Tatbestände ergänzt. Eine Genehmigung ergeht danach künftig auch dann nicht, wenn es einer unselbständigen, also im bauaufsichtlichen Verfahren zu erteilenden artenschutzrechtlichen Ausnahme oder Befreiung bedarf oder wenn das nach § 16 Absatz 6 Satz 2 des Berliner Wassergesetzes erforderliche Einvernehmen der zuständigen Wasserbehörde lediglich fingiert wird. Die Regelung trägt rechtlichen Bedenken gegen eine Genehmigungsfiktion in den genannten Fallgruppen Rechnung.

Zu Nummer 13 (Änderung des § 88 BauO Bln)

Zu Buchstabe a

Klarstellend wurde der Text im neuen Absatz 1 dahingehend ergänzt, dass ab Beschlussfassung entsprechender Bebauungspläne die Zuständigkeit der SenStadt gegeben ist. Nur so ist gewährleistet, dass die Ziele der Planung auch im Rahmen eines Verwaltungsverfahrens realisiert werden. Die Formulierung „Geltungsbereich“ stellt eine räumliche Abgrenzung und keine rechtliche Qualifikation dar.

Zu Buchstabe b

Der neue § 88 Absatz 2 BauO Bln dient zum einen der Klarstellung, dass auch im Verfahren befindliche Bebauungspläne eine Zuständigkeit der für das Bauwesen zuständigen Senatsverwaltung begründen und im Übrigen der Beschleunigung des Baugenehmigungsverfahrens durch Konzentration der Zuständigkeiten auf Ebene der Hauptverwaltung. Wird über den Widerspruch gegen einen bauaufsichtlichen Bescheid von der für das Bauwesen zuständigen Senatsverwaltung entschieden, so sind nach dieser Vorschrift statt der Bezirke die fachlich betroffenen Senatsverwaltungen zu beteiligen, soweit die Entscheidung eine fachliche Beteiligung erfordert. Diese Zuständigkeitsverlagerung betrifft alle Fälle der Widerspruchsentscheidung durch die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung - auch nach einem Eingriff gemäß § 13a AZG. Der praktisch bedeutsamste Anwendungsfall der Vorschrift liegt in der Verlagerung der Zuständigkeiten für den Natur- und Artenschutz sowie für den Denkmalschutz.

Unverändert bleiben die Zuständigkeiten von Sonderbehörden (z.B. Berliner Forsten und Berliner Feuerwehr), die nach § 8 Absatz 1 Satz 1 AZG ohnehin der Fachaufsicht der zuständigen Senatsverwaltungen unterliegen.

Zu Artikel 4 (Änderung des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs)

Zu Nummer 1 (Änderung des § 6 AGBauGB)

Die Beanstandung eines Bebauungsplans erfolgt nach bislang geltendem Recht in schriftlicher Form, ebenso die Beanstandung eines Landschaftsplans nach § 12 Absatz 7 Satz 2 des Berliner Naturschutzgesetzes. Eine Streichung der Schriftform dient der Beschleunigung des Bebauungsplanverfahrens. Sie entspricht zudem dem Gesamtvorhaben einer kompletten Digitalisierung des Verfahrens.

Zu Nummer 2 (Änderung des § 16 AGBauGB)

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen nach §§ 165 bis 171 BauGB werden nach § 27 Absatz 3 AGBauGB umfassend von der für das Bauwesen zuständigen Senatsverwaltung wahrgenommen. Zu den Durchführungsaufgaben zählt insbesondere der Erwerb der im städtebaulichen Entwicklungsbereich belegenen Grundstücke (vgl. nur § 166 Absatz 3 BauGB). Zu diesem Zweck steht der Gemeinde unter anderem ein Vorkaufsrecht zu (§ 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 Alternative 2 BauGB). Dieses Vorkaufsrecht erfasst der Wortlaut des § 27 Absatz 3

Satz 1 AGBauGB nicht, so dass die für die städtebaulichen Entwicklungsbereiche grundsätzlich verantwortliche Senatsverwaltung es bislang nicht selbst ausüben konnte. Mit dem Ziel der weiteren Konzentration des Verfahrens bei einer Stelle nimmt die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung nach dem neuen § 16 Absatz 2 Satz 1 AGBauGB nun auch die Ausübung eines Vorkaufsrechts im förmlich festgelegten städtebaulichen Entwicklungsbereich wahr. Damit sind sämtliche Aufgaben gemeint, die nach §§ 24 bis 28 BauGB mit der Vorkaufsrechtsausübung verknüpft sind. Lediglich die Zuständigkeit für die Entgegennahme der Kaufvertragsmitteilung sowie für die Erteilung des sog. Negativattests (§ 28 Absatz 1 BauGB) verbleibt bei den Bezirken. Das bewährte Verfahren für diese Verwaltungsabläufe bleibt damit erhalten.

Nach § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB kann die Gemeinde in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht zusteht. Praktische Relevanz haben die sog. Vorkaufsrechtsverordnungen im Land Berlin vor allem in Gebieten, in denen städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen in Betracht gezogen werden. Auch die Zuständigkeit für die besonderen Vorkaufsrechte nach dieser Vorschrift werden deshalb bei der für das Bauwesen zuständigen Senatsverwaltung konzentriert.

§ 16 Absatz 2 Satz 2 AGBauGB erlaubt es, die neue Zuständigkeit in einzelnen Gebieten ganz oder teilweise auf die Bezirke zu übertragen. Dafür bedarf es einer Rechtsverordnung des Senats. Eine solche Aufgabenübertragung wird regelmäßig dort sinnvoll sein, wo auch die Vorbereitung und die Durchführung einer städtebaulichen Maßnahme im Schwerpunkt bei den Bezirken wahrgenommen wird.

Zu Nummer 3 (Änderung des § 28 AGBauGB)

§ 28 wird neu gefasst und in zwei Absätze gegliedert.

Zu Absatz 1

Die Neufassung des Absatzes 1 knüpft an die bisherige Regelung an und dient der Verfahrensbeschleunigung durch Konzentration von Zuständigkeiten. Die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung soll nach Satz 1 in sämtlichen Fällen, in denen sie die Aufstellung oder - wenn die Aufstellung bereits beim Bezirk erfolgt ist - die Festsetzung eines Bebauungsplans übernimmt, auch für damit zusammenhängende städtebauliche Verträge zuständig sein. Andernfalls wäre den für die Planung nicht zuständigen Bezirken über den Umweg erforderlicher städtebaulicher Verträge eine Blockade der Planungsabsichten der zuständigen Senatsverwaltung möglich.

Satz 2 bleibt unverändert.

Auch die Änderung des Satzes 3 reduziert die Einflussmöglichkeiten der Bezirke auf die Festsetzung von Bebauungsplänen durch die für das Bauen zuständige Senatsverwaltung. Anders als nach bislang geltender Rechtslage, steht den Bezirken kein Veto-Recht zu. Es ist lediglich das Benehmen herzustellen. Hierunter ist die Berücksichtigung der Belange des bezirklichen Haushalts allein im Hinblick auf den Inhalt des städtebaulichen Vertrages zu verstehen. Diese können jedoch im Wege der Abwägung überwunden werden.

Der neue Satz 4 ist klarstellender Art. Er ist erforderlich, da in der Praxis mehrfach strittig war, welche Verwaltungsstelle bei einem Vertragsabschluss gemäß § 28 AGBauGB durch die zuständige Senatsverwaltung die Aufgaben des Trägers der Straßenbaulast erfüllt. Die Zuständigkeit für diese Aufgaben liegt grundsätzlich bei den Bezirksämtern. Lediglich für solche Aufgaben, die im Zusammenhang mit dem Abschluss, der Durchführung und der Abwicklung eines Vertrages nach § 28 AGBauGB stehen, ist die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung zuständig. Diese Zuständigkeit endet in der Regel mit der werkvertraglichen Abnahme einer Straße.

Zu Absatz 2

Werden durch städtebauliche Verträge Mietpreis- oder Belegungsbindungen für Wohnraum vereinbart, so überwachen und dokumentieren nach Absatz 2 die Bezirke die Einhaltung dieser Bindungen, soweit nicht die Investitionsbank Berlin zuständig ist. Die Regelung ist notwendig, da die Frage der Zuständigkeit der Bezirke für das Vertrags-Controlling häufig strittig war. Soweit der Regelungsbereich der Vorschrift Überschneidungen mit den Bestimmungen in § 1 Absatz 4 ASOG i.V. mit Nummer 1 Absatz 3 und 4 oder Nummer 15 Absatz 6 und 7 ZustKat Ord aufweisen sollte, stellt § 28 Absatz 2 AGBauGB eine besondere Zuständigkeitsregelung mit Blick auf den Vollzug städtebaulicher Verträge dar; sie findet als sog. *lex specialis* Anwendung und verdrängt die allgemeineren Bestimmungen.

Zu Nummer 4 (Änderung des § 35 AGBauGB)

Der bisherige Satz 1 und neue Absatz 1 wird um Verweise auf die Vorschriften zur sanierungsrechtlichen Genehmigung ergänzt. Der weitgehenden verfahrens- und materiell-rechtlichen Vergleichbarkeit solcher Genehmigungen mit den entwicklungsrechtlichen Genehmigungen entspricht es, die gegen diese oder ihre Versagung gerichteten Widersprüche bei der für das Bauwesen zuständigen Senatsverwaltung zu konzentrieren, um so Ressourcen und Expertise effizienter einzusetzen.

Nach § 68 Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 VwGO bedarf es eines sog. Widerspruchsverfahrens vor Erhebung einer Anfechtungsklage u.a. dann nicht, wenn der Verwaltungsakt von einer obersten Landesbehörde erlassen worden ist, soweit nicht ein Gesetz die Nachprüfung vorschreibt. § 35 Absatz 2 AGBauGB sieht eine solche gesetzliche Anordnung über die Durchführung des Vorverfahrens bezüglich solcher Verwaltungsakte der für das Bauwesen zuständigen Senatsverwaltung vor, mit denen sie das Vorkaufsrecht nach §§ 24 ff. BauGB ausübt. Die Vorschrift steht vor allem im Zusammenhang mit den Neuregelungen in § 16 Absatz 2 AGBauGB. Sie erfasst darüber hinaus jede mögliche Ausübung der genannten Vorkaufsrechte durch die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung. Solche weiteren Anwendungsfälle könnten etwa die Vorkaufsrechtsausübung nach Eingriff (§ 13a AZG) oder die Ausübung auf Grundlage einer gesetzlichen Zuständigkeitsverlagerung sein.

Zu Nummer 5 (Änderung § 36 AGBauGB)

Zu Buchstaben a bis c

Die Überschrift wurde redaktionell angepasst. Der bisherige Wortlaut wurde Absatz 1.

Absatz 2 trifft eine Überleitungsregelung bezüglich der Zuständigkeit für die Bescheidung von Widersprüchen gegen sanierungsrechtliche Entscheidungen. Ist ein solcher Widerspruch bei Inkrafttreten der Zuständigkeitsregelung bereits anhängig, entscheidet hierüber noch die bisher zuständige Bezirksverwaltung. Die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung entscheidet über neu eingelegte Widersprüche, die erst nach dem Inkrafttreten der Zuständigkeitsregelung am Tag nach der Verkündung dieses Gesetzes eingehen.

Zu Artikel 5 (Änderung des Denkmalschutzgesetzes Berlin)

Zu Nummer 1 (Änderung des § 5 DSchG Bln)

Zu Buchstaben a und b

Der Wortlaut von § 5 Absatz 2 Satz 1 Nummer 12 wird zur redaktionellen Klarstellung an den Wortlaut der Nummer 34 des Zuständigkeitskatalogs für Ordnungsaufgaben (ZustKat Ord, Anlage zu § 2 Absatz 4 Satz 1 ASOG Bln) angeglichen. Eine Veränderung der bisherigen ordnungsbehördlichen Zuständigkeiten des Landesdenkmalamts geht hiermit nicht einher.

Wird über einen Baugenehmigungsantrag von der für das Bauwesen zuständigen Senatsverwaltung entschieden, so nimmt nach Nummer 13 bei fachlicher Betroffenheit das Landesdenkmalamt die Aufgabe der Beteiligung wahr. Gleiches gilt für die Erteilung eines Vorbescheides, eines planungsrechtlichen Bescheides und einer bauaufsichtlichen Zustimmung. Auch im Fall der Zuständigkeit der für das Bauwesen zuständigen Senatsverwaltung für den Erlass eines

Widerspruchsbescheids ist im Falle der Betroffenheit von Denkmalbelangen das Landesdenkmalamt zu beteiligen.

Die bisherige Nummer 13 wird zu Nummer 14 und bleibt inhaltlich unverändert.

Zu Buchstabe c

Um Vorhaben mit denkmalrechtlichem Bezug im Geltungsbereich von Bebauungsplänen von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung, von Bebauungsplänen der Hauptstadtplanung, von Bebauungsplänen, bei denen die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung das Verfahren wegen dringender Gesamtinteressen Berlins an sich gezogen hat, sowie von entsprechenden vorhabenbezogenen Bebauungsplänen qualifiziert zur Antragsreife zu bringen, kann die Denkmalfachbehörde Landesdenkmalamt die maßgebliche Beratung an sich ziehen.

Zu Nummer 2 (Änderung des § 6 DSchG Bln)

Zu Buchstabe a

Die Neufassung des Absatz 5 Satz 3 regelt, dass bei Dissens zwischen der unteren Denkmalschutzbehörde und der Denkmalfachbehörde ein Vorgang innerhalb von zwei Wochen der obersten Denkmalschutzbehörde vorzulegen ist. Wird der Dissens der obersten Denkmalschutzbehörde vorgelegt, entscheidet diese innerhalb von zwei Wochen über den Vorgang. Der Stellungnahme der Denkmalfachbehörde ist zu folgen, wenn der Vorgang nicht innerhalb von zwei Wochen der obersten Denkmalschutzbehörde zur Entscheidung über den Dissens vorgelegt wird.

Zu Buchstabe b

Die Einführung eines regelmäßigen Berichts der Denkmalfachbehörde über Schulbauvorhaben dient der Beschleunigung von Genehmigungsverfahren, soweit Denkmalsubstanz unmittelbar oder durch Veränderungen in der Umgebung mittelbar betroffen ist. Es wird beabsichtigt, bereits vor Erteilung des denkmalrechtlichen Einvernehmens an die Bezirksämter und in der Phase der denkmalrechtlichen Entscheidungsfindung frühzeitig senatsseitig Kenntnisse über Projekte zur Schaffung von notwendigen weiteren Schulplätzen zu erhalten. Durch regelmäßige Berichte der Denkmalfachbehörde werden somit der obersten Denkmalschutzbehörde frühzeitig eventuelle Gegensätze oder Konflikte zu Vorhaben bekannt und können bei der Planung von Schulplätzen in Abwägung der öffentlichen Belange zu einer Entscheidung geführt werden. Langwierige Verfahren und Verzögerungen können im Vorfeld ihrer Entstehung somit vermieden werden. Zugleich werden Verfahren, soweit Denkmale betroffen sind, beschleunigt.

Zu Nummer 3 (Änderung des § 12 DSchG Bln)

Zu Buchstabe a

Der neu eingefügte Absatz 1a bestimmt Fristen für die Durchführung eines selbständigen denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens.

Nach Satz 1 prüft die zuständige Denkmalbehörde innerhalb von vier Wochen nach Erhalt eines Antrags, 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 nach Satz 2 zur Behebung der Mängel innerhalb einer angemessenen Frist auf. Die angemessene Frist im Sinne dieser Vorschrift hängt vom Umfang der festgestellten Mängel ab und sollte bestenfalls in Abstimmung mit dem Antragsteller oder der Antragstellerin bestimmt werden.

Werden die Mängel nicht fristgerecht behoben, gilt der Antrag nach Satz 3 als zurückgenommen. Die Regelung steht zwar der Einreichung eines neuen Antrags nicht entgegen, stellt nach den Erfahrungen mit der entsprechenden Vorschrift des bauaufsichtlichen Verfahrens gleichwohl einen Anreiz zur Mitwirkung am Verfahren dar. Zudem fördert eine solche Bestimmung erfahrungsgemäß die Qualität eingereicherter Antragsunterlagen und trägt so zur Entlastung der Genehmigungsbehörden bei.

Sind die Unterlagen schon bei Antragsstellung vollständig oder werden sie nachträglich vervollständigt, ist nach Satz 4 innerhalb von drei Monaten zu bescheiden.

Nach Satz 5 bleibt Absatz 1 Satz 3 unberührt. Soweit vorbereitende Untersuchungen am Denkmal oder seiner unmittelbaren Umgebung erforderlich sind, kann danach in diesem Ausnahmefall die beantragte Genehmigungsentscheidung bis zu zwölf Monate ausgesetzt werden.

Zu Buchstabe b

Bislang ist die Denkmalfachbehörde in Widerspruchsverfahren nicht involviert, sofern sie nicht originär zuständige Ordnungsbehörde ist. Im Geltungsbereich von Bebauungsplänen von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung, von Bebauungsplänen der Hauptstadtplanung, von Bebauungsplänen, bei denen die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung das Verfahren wegen dringender Gesamtinteressen Berlins an sich gezogen hat, sowie von entsprechenden vorhabenbezogenen Bebauungsplänen soll nunmehr die Denkmalfachbehörde als eine der zuständigen Senatsverwaltung nachgeordnete Behörde, die aber auch Teil der Hauptverwaltung ist (vgl. § 2 Absatz 2 AZG), in Widerspruchsverfahren

zuständig sein. So können die auf Hauptverwaltungsebene verfolgten Vorhaben auch durch die Hauptverwaltung behandelt werden.

Entsprechend der vergleichbaren Regelung in der Bauordnung für Berlin soll die Denkmalfachbehörde zudem auch für Neubauvorhaben mit einer Geschossfläche von mehr als 1 500 m² im Widerspruchsverfahren zuständig sein. Somit werden insbesondere auch Vorhaben im Bereich des Wohnungsbaus, öffentlicher Bauten (Schulen, Verwaltung) etc. berücksichtigt.

Zu Nummer 4 (Änderung des § 22 DSchG Bln)

Zu Buchstaben a bis c

Die Überschrift wurde redaktionell angepasst. Der bisherige Wortlaut wurde Absatz 1.

Absatz 2 trifft eine Überleitungsregelung bezüglich der Zuständigkeit für die Bescheidung von Widersprüchen gegen selbständige denkmalrechtliche Entscheidungen. Ist ein solcher Widerspruch bei Inkrafttreten Zuständigkeitsregelung bereits anhängig, entscheidet hierüber noch die bisher zuständige Bezirksverwaltung. Das Landesdenkmalamt entscheidet über neu eingelegte Widersprüche, die erst nach dem Inkrafttreten der Zuständigkeitsregelung am Tag nach der Verkündung dieses Gesetzes eingehen.

Zu Artikel 6 (Änderung des Berliner Naturschutzgesetzes)

Zu Nummer 1 (Änderung der Inhaltsübersicht)

Die Inhaltsübersicht wird redaktionell angepasst.

Zu Nummer 2 (Änderung des § 17 NatSchG Bln)

Zu Buchstabe a

Bund und Länder haben sich im Beschleunigungspakt darauf geeinigt, bundes- und europarechtliche Vorgaben übertreffende landesrechtliche Anforderungen an Bauvorhaben zu reduzieren. § 17 Absatz 1 Satz 1 NatSchG Bln enthielt in seiner bisherigen Fassung eine solche überschießende Regelung, durch die sich der Zeitraum, innerhalb dessen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen waren, regelmäßig auf zwei Jahre verkürzte. Diese Regelung entfällt, so dass bezüglich des Umsetzungszeitraums für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen die allgemeinen in § 15 Absatz 5 BNatSchG geregelten Grundsätze, nicht jedoch starre Vorgaben gelten. Dies stellt der zweite Halbsatz der Regelung ausdrücklich klar. Die übrigen Änderungen des § 17 Absatz 1 NatSchG Bln sind rein sprachlicher Art und der neuen Stellung des bisherigen Satzes 2 und neuen Satzes 1 geschuldet.

Zu Buchstabe b

Der neu geschaffene Absatz 4 ist im Wesentlichen an § 7 Absatz 3 des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) angelehnt. Die Vorschrift ermöglicht es, die Verantwortlichkeit für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch Verwaltungsakt oder durch öffentlich-rechtlichen Vertrag (vgl. § 54 Satz 2 VwVfG) an Dritte zu übertragen. Die dafür genannten materiellen Voraussetzungen dienen der Einhaltung der in § 15 Absatz 4 BNatSchG genannten Anforderungen an die Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Die Kostentragung durch den Eingriffsverursacher ist wegen dessen grundsätzlicher aus § 15 BNatSchG folgender Eingriffsverantwortlichkeit geboten. Hinsichtlich der Abstimmung mit der für den Naturschutz zuständigen Behörde sieht die Vorschrift die Herstellung des Benehmens vor. Deren Stellungnahme ist also einzuholen, jedoch nicht bindend.

Ziel der Regelung ist, insbesondere bei Vorhaben von besonderer Bedeutung für den Berliner Wohnungsmarkt, flexible und die Vorhabenträger entlastende Lösungen für die Durchführung naturschutzrechtlich erforderlicher Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu bieten. Gegen die Übernahme der Kosten solcher Maßnahmen können diese von der diesbezüglichen Verantwortlichkeit sowie von damit verbundenen organisatorischen Anforderungen und entsprechenden Dokumentationspflichten befreit werden.

Zu Nummer 3 (Änderung des § 19 NatSchG Bln)

In § 17 Absatz 1 BNatSchG ist für Behördenabstimmungen ein Benehmen vorgesehen. § 19 NatSchG Bln verschärfte in seiner bislang geltenden Fassung dieses Verfahrenserfordernis, indem er in Absatz 2 ein Einvernehmen voraussetzte. Die federführende Verwaltungsstelle konnte also von der Stellungnahme der zuständigen Naturschutzbehörde nicht abweichen. Diese Verschärfung wird zur Beschleunigung und Vereinfachung der betroffenen Verfahren durch eine Neufassung des Absatzes 2 beseitigt, indem insbesondere auf den bisherigen Absatz 2 Satz 1 verzichtet wird und weitere Sätze dementsprechend angepasst werden. Von der Stellungnahme der zuständigen Naturschutzbehörde abweichende Entscheidungen der federführenden Behörde sind danach nach Abwägung der fachlichen Belange möglich.

Zu Nummer 4 (Änderung des § 28 NatSchG Bln)

Nach dem Vorbild des Artikel 23 Absatz 3 Satz 1 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) bestimmt der neue § 28 Absatz 4, dass Ausnahmen vom Biotopschutz nicht allein dann zugelassen werden können, wenn die Beeinträchtigungen eines geschützten Biotops ausgeglichen werden. Eine Ausnahme ist auch zulässig, wenn überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern. Als solche Interessen hebt die Vorschrift insbesondere die

Verwirklichung bedeutsamer Vorhaben des Wohnungsbaus und der sozialen Infrastruktur hervor.

Der zweite Satz der Vorschrift verweist auf § 67 Absatz 3 BNatSchG. Danach kann die Ausnahme mit Nebenbestimmungen versehen werden. Zudem finden § 15 Absatz 1 bis 4 und Absatz 6 sowie § 17 Absatz 5 und 7 BNatSchG Anwendung. Danach setzt die Zulassung der Ausnahme insbesondere voraus, dass die Möglichkeiten der Eingriffsvermeidung sowie von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geprüft wurden und entsprechende Verpflichtungen des Eingriffsverursachers mit der Ausnahmezulassung verbunden werden. In jedem Fall ist wenigstens die Verpflichtung zur Ersatzzahlung festzuschreiben.

Zu Nummer 5 (Einfügen des § 38a NatSchG Bln)

Vgl. die Begründung zu Artikel 9 Nummer 1 Buchstabe a.

Zu Nummer 6 (Einfügen des § 39a NatSchG Bln)

Die neue Regelung in § 39a soll die Konzentrationswirkung der Baugenehmigung oder Zustimmung durch das um den Artenschutz ergänzte Prüfprogramm im Baugenehmigungsverfahren flankieren. Denn neben einer Prüfung des Artenschutzes können auch Ausnahmen oder Befreiungen notwendig werden. Diese sollen auch im bauaufsichtlichen Verfahren geprüft und mit der Baugenehmigung erteilt werden; damit wird ein zusätzlicher Bescheid durch die für Naturschutz zuständige Behörde entbehrlich. Dies wirkt entbürokratisierend und vermittelt der Bauherrschaft eine rechtssichere Baugenehmigung oder Zustimmung. In diesen Fällen ist die für den Artenschutz zu beteiligende Stelle also verpflichtet, im Rahmen der Stellungnahme auch über die Ausnahmen und Befreiungen abschließend zu entscheiden und ggf. Nebenbestimmungen zu formulieren, die Bestandteil der Baugenehmigung werden, so wie dies in Berlin im Bereich des Denkmalschutzes schon lange erfolgreich praktiziert wird.

Auf Antrag der Bauherrschaft oder aufgrund der entsprechenden Erklärung der zuständigen Bauaufsichtsbehörde ist wegen einer artenschutzrechtlichen Ausnahme oder Befreiung ein gesondertes Verfahren durchzuführen; die Konzentrationswirkung entfällt. Die Erklärung der Bauaufsichtsbehörde erfolgt von Amts wegen. Von diesem Instrument soll nur in Ausnahmefällen Gebrauch gemacht werden, in denen die Übertragung der Federführung und Verantwortung auf die zuständige Naturschutzbehörde wegen besonderer materiell-rechtlicher Herausforderungen oder etwaiger Verfahrenshemmnisse sinnvoll erscheint. Ein Anspruch der Bauherrschaft auf Vornahme oder Unterlassung der Erklärung besteht nicht.

Zu Nummer 7 (Änderung des § 45 NatSchG Bln)

Die Zulassung von Ausnahmen nach § 45 Absatz 7 des Bundesnaturschutzgesetzes und die Zulassung von Vorhaben, wenn der Eingriff in Natur und Landschaft weder vermieden noch ausgeglichen oder ersetzt werden kann, erfolgen häufig im Zusammenhang mit Bauvorhaben, in vielen Fällen darunter auch Vorhaben des Wohnungsbaus. Zur Beschleunigung der Bauvorhaben und insbesondere des Wohnungsbaus sollen diese Genehmigungsverfahren gestrafft werden. Innerhalb der nun aufgenommenen Frist von zwei Wochen haben die anerkannten Naturschutzvereinigungen die Möglichkeit sich mit den einschlägigen Sachverständigengutachten zu befassen, ihre Stellungnahme zu formulieren und zu übersenden.

Zu Nummer 8 (Änderung des § 53 NatSchG Bln)

Die Ergänzung des § 53 NatSchG Bln schafft eine Möglichkeit zur Kaufpreisanpassung im Vorkaufsfall. Sie dient der Eindämmung von möglichen Bodenspekulationen mit Kompensationspotenzialflächen.

§ 66 BNatSchG i.V.m. § 53 NatSchG Bln räumt dem Land Berlin ein naturschutzrechtliches Vorkaufsrecht an solchen Grundstücken ein, die in Natur- oder Landschaftsschutzgebieten oder als solchen einstweilig sichergestellten Gebieten liegen oder auf denen sich oberirdische Gewässer befinden. Landschaftsschutzgebiete stellen Teilräume des für Kompensation besonders geeigneten Raums der Gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption (GAK) dar. D.h. in Landschaftsschutzgebieten befinden sich für Kompensationsmaßnahmen und das landeseigene Ökokonto besonders geeignete Flächen. Die zunehmende Flächenknappheit von Kompensationsflächen beeinflusst absehbar den gängigen Preis von geeigneten Kompensationsflächen. Um das Land Berlin in die Lage zu versetzen, das naturschutzrechtliche Vorkaufsrecht für Kompensationspotenzialflächen nach der Landeshaushaltsordnung zu ziehen und Bodenspekulation mit Kompensationspotenzialflächen einzudämmen, braucht es die Möglichkeit zur Kaufpreisanpassung im Vorkaufsfall, wenn der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert übersteigt.

Zu Artikel 7 (Änderung des Landeswaldgesetzes)

Zu Nummer 1 (Änderung der Inhaltsübersicht zum LWaldG)

Bei der Änderung der Inhaltsübersicht handelt es sich um eine redaktionelle Folgeänderung wegen der Aufhebung des § 8 LWaldG.

Zu Nummer 2 (Änderung des § 2 LWaldG)

Die in § 2 Absatz 1 Satz 1 LWaldG enthaltene Definition des Waldes wird um die Anforderung einer Mindestgröße von 0,2 Hektar ergänzt.

Von einer entsprechenden Mindestgröße wurde bereits bei der Erarbeitung der bundesgesetzlichen Walddefinition ausgegangen (BT-Drs. 7/889, S. 25). In der Praxis ist der Wert vielfach als Richtwert übernommen worden, dessen Unterschreitung stets eine - teils wertungsabhängige und deshalb auch streitanfällige - sog. funktionelle Betrachtung der betreffenden Grundflächen erfordert (vgl. AbgH-Drs. 15/2440, S.13).

Die neue Fassung des § 2 Absatz 1 Satz 1 LWaldG führt dem Beispiel der Waldgesetze anderer Bundesländer folgend (vgl. § 3 Absatz 1 LWaldG Rheinland-Pfalz oder § 2 Absatz 1 Satz 1 LWaldG Mecklenburg-Vorpommern) zu mehr Rechtsklarheit und Verfahrenserleichterungen. Kleine Grundflächen bis 0,2 Hektar gelten von Gesetzes wegen nicht als Wald und unterfallen nicht dem Anwendungsbereich des LWaldG. Bäume auf diesen kleinen Flächen sind jedoch nicht schutzlos, denn es greifen stattdessen die Vorschriften der Baumschutzverordnung (BaumSchVO), welche ebenso wie das LWaldG einen Ausgleich grundsätzlich fordert, nach der jedoch die einzelnen Bäume den Bezugspunkt und Maßstab des Ausgleichs bilden. Die Regelung bietet so mehr Flexibilität beim Ausgleich und erleichtert bzw. beschleunigt diesen, weil die Suche nach geeigneten Standorten, insbesondere innerhalb des Landesgebietes, erleichtert wird.

Zu Nummer 3 (Änderung des § 6 LWaldG)

Zu Buchstabe a

Der neu eingefügte § 6 Absatz 2 Satz 2 LWaldG stellt nicht nur klar, dass das öffentliche Interesse an der Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum und sozialer Infrastruktur zu den bei der Abwägung über die Genehmigung einer Waldumwandlung zu berücksichtigenden Belangen zählt; er hebt auch das besondere Gewicht dieses Belangs hervor.

Zu Buchstabe b

Bereits nach der bislang geltenden Fassung von § 6 Absatz 4 LWaldG ist es zulässig, die Umwandelungsgenehmigung mit Auflagen zu versehen. Zulässig sind danach insbesondere die Auflagen, geeignete Ersatzflächen bereitzustellen oder einen angemessenen Geldausgleich für den Erwerb von geeigneten Ersatzflächen zu leisten (Walderhaltungsabgabe).

Da die Suche nach notwendigen Ersatzflächen in der Praxis zu Verzögerungen führt, soll nach dem neu eingefügten Satz 4 regelmäßig die Auflage der Walderhaltungsabgabe gewählt werden. Die Bereitschaft zur Zahlung einer angemessenen Walderhaltungsabgabe begründet bei Vorhaben des

Wohnungsbaus und der sozialen Infrastruktur zudem in der Regel ein überwiegendes Interesse an der Umwandlung. Ausnahmen hiervon können etwa bei Vorhaben von nur geringem öffentlichen Interesse – z.B. wegen nur unerheblichen Umfangs – oder bei besonderer Schutzwürdigkeit des betroffenen Waldes bzw. bei schwerwiegenden Eingriffen in diesen Wald angenommen werden.

Unbenommen bleibt dem Antragsteller nach dieser Regelung, statt einer Walderhaltungsabgabe geeignete Ersatzflächen anzubieten.

Zu Nummer 4 (Aufhebung des § 8 LWaldG)

Bund und Länder haben sich im Beschleunigungspakt gemeinsam auf das Ziel verständigt, den formellen und materiellen Prüfungsumfang bei der Planung und Genehmigung von Bauvorhaben auf das erforderliche Maß zu reduzieren. Dies soll unter anderem durch eine 1:1-Umsetzung EU-rechtlicher Vorgaben geschehen. Europarechtliche Vorgaben übertreffende Regelungen sollen aufgehoben werden. Eine solche überschießende Regelung beinhaltete § 8 Landeswaldgesetz hinsichtlich des Erfordernisses einer Umweltverträglichkeitsprüfung bei der Rodung von Wald zum Zwecke der Umwandlung in eine andere Nutzungsart. Die darin genannten Schwellenwerte von drei Hektar Wald für die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung sowie das Fehlen eines Schwellenwertes für die Vorprüfung legten einen weitaus strengeren Maßstab an als die vom Bundesgesetzgeber zur Umsetzung des Europarechts getroffenen Festlegungen im UVPG, wonach eine zwingende Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erst bei Waldrodungen ab zehn Hektar besteht und die unterschiedlichen Vorprüfungen erst bei Waldrodungen ab einem Hektar durchzuführen sind (vgl. Nummer 17.2 der Anlage 1 zum UVPG).

Die Aufhebung des § 8 Landeswaldgesetz geht einher mit der Aufhebung der entsprechenden Regelungen des UVPG-Bln.

Zu Artikel 8 (Änderung des Berliner Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung)

Bund und Länder haben sich im Beschleunigungspakt gemeinsam auf das Ziel verständigt, den formellen und materiellen Prüfungsumfang bei der Planung und Genehmigung von Bauvorhaben auf das erforderliche Maß zu reduzieren. Dies soll unter anderem durch eine 1:1-Umsetzung EU-rechtlicher Vorgaben geschehen. Europarechtliche Vorgaben übertreffende Regelungen sollen deshalb aufgehoben werden. Solche überschießenden Regelungen beinhalteten die Nummern 1.2 bis 1.5 sowie 5.2 der Anlage 1 zu § 3 Absatz 1 UVPG-Bln hinsichtlich des Erfordernisses einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Unter Berücksichtigung des besonderen Wertes von Natur und Umwelt in der Großstadt und der potenziell empfindlichen Auswirkungen von Verkehrsvorhaben erfolgt bei der Änderung der Nummer 1.3 und der redaktionellen Folgeänderung der Nummer 1.4 keine vollständige Streichung der bislang vorgesehenen verpflichtenden UVP; stattdessen wird hier eine standortbezogene Vorprüfung eingeführt.

Um die bisherige Systematik der Straßenaus- und Neubauvorhaben zusammenfassenden Regelung beibehalten zu können, wird bei Nummer 1.2 einheitlich eine Länge von 5 km für die UVP-Pflicht festgelegt.

Die Aufhebung der Nummer 5.2 der Anlage 1 zu § 3 Absatz 1 UVPG-Bln geht einher mit der Aufhebung der entsprechenden Regelung des Landeswaldgesetzes.

Zu Artikel 9 (Änderung des Berliner Straßengesetzes)

Zu Nummer 1 (Änderung des § 11 BerlStrG)

Zu Buchstabe a

Nach dem neuen § 11 Absatz 2 Satz 6 werden Anträge auf Erteilung einer Sondernutzungserlaubnis, die der Durchführung von Vorhaben der Daseinsvorsorge oder des Wohnungsbaus dienen, priorisiert behandelt. Sie genießen regelmäßig Vorrang gegenüber sonstigen Anträgen und sind auch untereinander nach der Bedeutung des Vorhabens zu ordnen. Die Bedeutsamkeit eines Wohnungsbauvorhabens kann etwa an der Zahl der neu entstehenden Wohneinheiten, der Größe des Vorhabens oder an der Art des Wohnraums (z.B. mietpreisgebundener Wohnraum) gemessen werden.

Der letzte Satz entspricht § 27 Absatz 4 BerlStrG und ist lediglich deklaratorisch.

Zu Buchstabe b

Zu Doppelbuchstabe aa

Mit der Ergänzung soll eine Klarstellung erfolgen, dass die Straßenbaubehörden bei sämtlichen Anträgen nach Absatz 3 hinsichtlich anderer planbarer Ereignisse die erforderlichen behördenübergreifenden und koordinierenden Abstimmungen vornehmen, wie beispielsweise mit der zentralen Straßenverkehrsbehörde.

Zu Doppelbuchstabe bb

Die Aufhebung des Erfordernisses des Einvernehmens mit der für Verkehr zuständigen Senatsverwaltung bei Baustellen im übergeordneten Straßennetz, ehemals Satz 5 und 6, kann im Einzelfall zu einer deutlichen

Verfahrensbeschleunigung führen. Insbesondere die Frist von sechs Wochen bis zum Eintritt der Einvernehmensfiktion führte bisher zu einer verlängerten Bearbeitungszeit bei den Straßenbaubehörden.

Zu Buchstabe c

Der neue § 11 Absatz 3a BerlStrG bestimmt mit dem Ziel der Beschleunigung verbindliche Bearbeitungsfristen.

Nach dessen Satz 1 prüft die zuständige Behörde innerhalb von vier Wochen nach Eingang eines Antrags, ob dieser vollständig ist oder Mängel aufweist. Ist der Antrag unvollständig oder weist er entscheidungsrelevante Mängel auf, fordert die Behörde den Antragsteller oder die Antragstellerin nach Satz 2 zur Behebung der Mängel innerhalb einer angemessenen Frist auf. Die angemessene Frist im Sinne dieser Vorschrift hängt vom Umfang der festgestellten Mängel ab und sollte bestenfalls in Abstimmung mit dem Antragsteller oder der Antragstellerin bestimmt werden. Nach Satz 3 sind Anträge grundsätzlich innerhalb von zwei Monaten nach Eingang eines vollständigen Antrags bzw. nach dessen Vervollständigung zu bescheiden, wenn nicht die Bearbeitungsfrist gemäß Satz 4 durch Mitteilung um weitere zwei Monate verlängert wird. Bei Anträgen, die das übergeordnete Straßennetz betreffen, ist nach Satz 5 eine weitere Verlängerung der Bearbeitungsfrist möglich.

Rechtliche Wirkungen entfaltet der Ablauf der genannten Fristen insbesondere im Zusammenhang mit der in § 75 VwGO geregelten Untätigkeitsklage. Die Fristenregelung klärt, welche Bearbeitungsfrist von Gesetzes wegen regelmäßig als angemessen im Sinne des § 75 Satz 1 VwGO zu bewerten ist. Die Pflicht zur Mitteilung der Gründe, welche einer Entscheidung innerhalb der Frist von längstens sechs Monaten entgegenstehen, ermöglicht im Einzelfall eine Bewertung, ob ausnahmsweise ein anderer Bearbeitungszeitraum als angemessen zu betrachten ist.

Die oben dargestellte Differenzierung nach dem Merkmal „übergeordnetes Straßennetz“ trägt typisierend der jeweiligen Funktion der betroffenen Straßen und ihrer unterschiedlichen Bedeutung für das Berliner Straßennetz sowie dem unterschiedlichen Gewicht möglicher Beeinträchtigungen des fließenden und des ruhenden Straßenverkehrs Rechnung.

Zu Nummer 2 (§ 12 BerlStrG)

Zu Buchstabe a

Mit der Aufhebung des § 12 Absatz 2 Satz 2 BerlStrG wird der Anwendungsbereich des § 11 Absatz 2 BerlStrG, welcher den Eintritt einer Genehmigungsfiktion nach spätestens vier Monaten vorsieht, auf alle Sondernutzungen nach § 12 BerlStrG

mit Ausnahme der Baustelleneinrichtungen erstreckt. Dies betrifft also die Leitungen oder Trassen selbst.

Zu Buchstabe b

Zu Doppelbuchstabe aa

Die Streichung der Einschränkung erweitert den Anwendungsbereich des Anzeigeverfahrens für Aufgrabungen und Baumaßnahmen für gesetzlich benannte Maßnahmen der Versorgungsunternehmen.

Zu Doppelbuchstabe bb

Der Straßenbaubehörde wird mit dem neuen § 12 Absatz 7 Satz 5 BerlStrG die Möglichkeit eingeräumt, im Einzelfall grundsätzlich lediglich anzeigebedürftigen Maßnahmen zu widersprechen und die Beantragung einer Sondernutzungserlaubnis zu verlangen. Nach Satz 6 muss sich der Anzeigende mit der Anzeige einer Maßnahme mit Auflagen einverstanden erklären. Es handelt sich hierbei nicht um Auflagen im Sinne des § 36 VwVfG, sondern um selbständige Ordnungsverfügungen.

Zu Nummer 3 (Änderung des § 27 BerlStrG)

Mit der Einführung eines neuen Absatz 2 wird der Senat ermächtigt, neben der Möglichkeit des Erlasses von Ausführungsvorschriften, die sich rechtlich bindend nur an die Verwaltung richten, auch Regelungen in Rechtsverordnungen zu erlassen, die die Sondernutzer unmittelbar rechtlich binden.

Das Berliner Straßengesetz verlangte in seiner bislang geltenden Fassung ausnahmslos die Beantragung einer Erlaubnis für die Sondernutzung. Die Straßengesetze anderer Bundesländer erlauben es dagegen, durch delegierten Rechtssetzungsakt bestimmte Sondernutzungen zu benennen, für die andere Regelungen gelten (vgl. etwa § 18 Absatz 9 Bremisches Landesstraßengesetz oder § 19 Absatz 7 Hamburgisches Wegegesetz). Die Anzahl an Sondernutzungsanträgen nimmt kontinuierlich zu sowie auch deren Vielfalt. Im Sinne der beabsichtigten Beschleunigung der Genehmigungsverfahren und Gewährleistung der Rechtssicherheit ist es für bestimmte, typischerweise mit nur unerheblichen Beeinträchtigungen des Gemeingebrauchs einhergehende Sondernutzungen daher sinnvoll, besondere Regelungen zu treffen, die einerseits eine Freistellung von der Erlaubnispflicht oder als widerruflich erteilt erklärte Erlaubnisse beinhalten können und andererseits auch die Ausübung der Sondernutzung betreffen, wie beispielsweise etwaige Anzeigepflichten. Auf diesem Wege können etwa bestimmte Maßnahmen im Zusammenhang mit Baustelleneinrichtungen grundsätzlich verfahrensfrei gestellt werden.

Aus der Widerruflichkeit der Erlaubnis ergibt sich dabei, dass die fingierte Sondernutzungserlaubnis aufgehoben werden kann, wenn im Einzelfall öffentliche Interessen entgegenstehen (z.B. unerwartete Beeinträchtigungen des Gemeingebrauchs). Nach Widerruf der Erlaubnis gilt die Sondernutzung als unerlaubte Benutzung der Straße, so dass die in § 14 BerlStrG geregelten Mittel der Durchsetzung nach einer Anhörung greifen.

Zu Artikel 10 (Änderung der Baumschutzverordnung)

Zu Nummer 1 (Änderung des § 5 Absatz 1 BaumSchVO)

Der neue § 5 Absatz 1 Satz 1 Nummer 5 BaumSchVO formuliert ausdrücklich, dass eine Ausnahmegenehmigung auch dann zu erteilen ist, wenn überwiegende öffentliche Belange dies erfordern. Vorhaben des Wohnungsbaus und der sozialen Infrastruktur hebt die Vorschrift beispielhaft besonders hervor.

Zu Nummer 2 (Änderung des § 5 Absatz 4 BaumSchVO)

Der neue Wortlaut entspricht im Wesentlichen der Formulierung in § 12 DSchG Bln und besagt, anders als die bisher geltende Fassung des § 5 Absatz 4 BaumSchVO, unmissverständlich, dass über die Ausnahmegenehmigung im Fall einer bauaufsichtlichen Genehmigung oder Zustimmung nicht durch gesonderten Bescheid, sondern mit demselben Bescheid entschieden wird.

Zu Artikel 11 (Änderung des Berliner Wassergesetzes)

Zu Nummer 1

Die Inhaltsübersicht wird redaktionell angepasst.

Zu Nummer 2

Die neue Regelung in § 16 Absatz 6 BWG soll die Konzentrationswirkung der Baugenehmigung oder Zustimmung durch das bereits im Baugenehmigungsverfahren um die Anforderungen an die Beseitigung von Niederschlagswasser ergänzte Prüfprogramm flankieren. Die wasserrechtliche Erlaubnis soll im bauaufsichtlichen Verfahren mitgeprüft und mit der Baugenehmigung erteilt werden, so dass ein zusätzlicher Bescheid der Wasserbehörde entbehrlich ist. Dies wirkt entbürokratisierend und vermittelt der Bauherrschaft eine rechtssichere Baugenehmigung oder Zustimmung. In den Fällen, in denen wegen der Beseitigung des Niederschlagswassers eine wasserbehördliche Entscheidung nötig ist, ist die Wasserbehörde also verpflichtet, im Rahmen der Stellungnahme abschließend zu entscheiden und ggf. Nebenbestimmungen zu formulieren, die Bestandteil der Baugenehmigung werden, so wie dies in Berlin im Bereich des Denkmalschutzes lange erfolgreich praktiziert wird.

Auf Antrag der Bauherrschaft oder aufgrund der entsprechenden Erklärung der zuständigen Bauaufsichtsbehörde ist wegen der wasserrechtlichen Erlaubnis ein gesondertes Verfahren durchzuführen; die Konzentrationswirkung entfällt. Die Erklärung der Bauaufsichtsbehörde erfolgt von Amts wegen. Von diesem Instrument soll nur in Ausnahmefällen Gebrauch gemacht werden, in denen die Übertragung der Federführung und Verantwortung auf die zuständige Wasserbehörde wegen besonderer materiell-rechtlicher Herausforderungen oder etwaiger Verfahrenshemmnisse sinnvoll erscheint. Ein Anspruch der Bauherrschaft auf Vornahme oder Unterlassung der Erklärung besteht nicht.

Zu Nummer 3

Vgl. die Begründung zu Artikel 9 Nummer 1 Buchstabe a.

Zu Artikel 12 (Inkrafttreten)

Der Artikel regelt das Inkrafttreten des Artikelgesetzes.

c) Beteiligungen:

1. Informelle Beteiligung der Wohnungsbauakteure

Zwischen Juni 2023 und April 2024 wurden durch die Wohnungsbauleitstelle über 40 Akteure des Wohnungsbaus informell an dem Prozess beteiligt, darunter alle relevanten Referate der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, die Senatskanzlei, die Senatsverwaltungen für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, für Finanzen sowie für Bildung, Jugend und Familie, alle Berliner Bezirke und die landeseigenen Wohnungsunternehmen sowie Fachverbände und Kammern.

Die Beteiligung erfolgte in vier Schritten. In einem ersten Schritt bekamen die beteiligten Akteure zwischen Juni und September 2023 die Möglichkeit, eigene Ideen für eine Beschleunigung von Planungs-, Genehmigungs- und Bauprozessen zu formulieren. Die über 700 eingereichten Vorschläge wurden in einem zweiten Schritt im Oktober 2023 durch die fachlich zuständigen Stellen geprüft und die Grundzüge eines zukünftigen Schneller-Bauen-Gesetzes in einem Eckpunktepapier zusammengefasst (Kenntnisnahme durch den Senat am 10. Oktober 2023). Zwischen Januar und April 2024 erfolgte die Endbearbeitung, die in einem Referentenentwurf mündete.

2. Anhörung beteiligter Fachkreise und Verbände

Gemäß § 39 GGO II bekamen zwischen dem 8. und 22. April 2024 im Rahmen einer schriftlichen Anhörung zu dem Referentenentwurf zum Schneller-Bauen-Gesetz 48 Fachkreise und Verbände die Gelegenheit Stellung zu nehmen. Der Entwurf des untergesetzlichen Maßnahmenpakets wurde ebenfalls zur Kenntnis übermittelt. Insgesamt haben 32 Fachkreise und Verbände eine Stellungnahme übermittelt.

Die Beteiligten im Sinne des Lobbyregistergesetzes und ihre jeweilige Zusammenfassung der wesentlichen Ansichten zu dem Gesetzesvorhaben können dem Abschnitt III der Anlage entnommen werden.

Zusammenfassung der artikelbezogenen Ergebnisse:

Artikel 1 – Änderung des Allgemeinen Zuständigkeitsgesetzes:

Die Änderungen des Allgemeinen Zuständigkeitsgesetzes werden von den Verbänden überwiegend befürwortet. Zur Konkretisierung des dringenden Gesamtinteresses bei Wohnungsbauvorhaben wurde eine Größe von 50 Wohneinheiten in § 13a Absatz 1 Satz 3 Nummer 6 AZG eingeführt. Weitere Unklarheiten zu einzelnen auslegungsbedürftigen Rechtsbegriffen konnten in der Einzelbegründung ausgeräumt werden.

Artikel 2 – Änderung des Allgemeinen Sicherheits- und Ordnungsgesetzes:
Die redaktionelle Anpassung wird einheitlich als sinnvoll erachtet.

Artikel 3 – Änderung der Bauordnung für Berlin:

Die Änderungen zur BauO Bln werden von den Verbänden überwiegend positiv aufgenommen. Gerade die Bauantragskonferenz nach § 58 BauO Bln sowie die Konzentration der Zuständigkeiten auf der Ebene der Hauptverwaltungen nach § 69 Absatz 2 und § 88 BauO Bln werden positiv gesehen, wobei der Sorge Ausdruck verliehen wird, ob dies mit dem vorhanden Personal erfüllt werden kann. Zum Teil wurde darauf hingewiesen, dass sich ein Beschleunigungseffekt z.B. bei der Erweiterung des Prüfprogramms in §§ 63 und 64 BauO Bln erst in der Umsetzung zeigen muss. Hier besteht auch die Befürchtung, dass dies das Genehmigungsverfahren eher verzögert. Redaktionelle Hinweise wurden übernommen. Zusätzliche Änderungswünsche zur BauO Bln über das Schneller Bauen Gesetz hinaus wurden nicht in den Entwurf übernommen, können aber in die Diskussion bei einer späteren Änderung mit einfließen.

Artikel 4 – Änderung des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs:

Die Änderungen wurden überwiegend positiv bewertet, weshalb kein Änderungsbedarf besteht. Lediglich klargestellt wurde, dass auch bei städtebaulichen Verträgen, die durch die Hauptverwaltung abgeschlossen werden, die Straßenbaulast weiterhin bei den Bezirken verbleibt.

Artikel 5 – Änderung des Denkmalschutzgesetzes Berlin:

Die Änderungen des Denkmalschutzgesetzes Berlin werden von den Verbänden überwiegend positiv eingeschätzt. Die frühzeitige Beratung durch das Landesdenkmalamt, die Regelung zum Dissensfall und die Einführung von Fristen zur Vollständigkeitsprüfung und zur Entscheidung werden überwiegend als beschleunigend für Planung und Genehmigung aufgefasst. Hierfür wird die personelle Ausstattung allerdings als entscheidend betrachtet. Darüber hinaus sind weitere Änderungsvorschläge eingebracht worden, die allerdings vorliegend keine Berücksichtigung gefunden haben.

Artikel 6 – Änderung des Berliner Naturschutzgesetzes:

Die im ersten Referentenentwurf vorgeschlagenen Änderungen des Berliner Naturschutzgesetzes wurden von den beteiligten Verbänden kontrovers bewertet.

Die befürwortenden Stellungnahmen begrüßten das Vorhaben, materielle Anforderungen des Naturschutzrechts zu flexibilisieren, diese auf

bundesrechtliche Standards zurückzuführen und Verfahren zu straffen. Teils wurde eine größere Praktikabilität angeregt, was insbesondere in die Überarbeitung des § 17 Absatz 4 NatSchG Bln-Entwurf einfluss.

Kritisch nahmen vor allem die beteiligten Umweltverbände Stellung. Sie sahen Grundsätze des Naturschutzes sowie das Ziel der klimagerechten Stadt gefährdet und betonten, ihre frühzeitige und umfangreiche Einbindung könne behördliche Fehlentscheidungen sowie Rechtsstreitigkeiten vermeiden und so zu schnellerem Bauen beitragen. Auch die Hinweise der Umweltverbände führten zu Überarbeitungen des Referentenentwurfs, die insbesondere klarstellen sollen, dass Grundsätze des Naturschutzrechts unangetastet bleiben, Kompensationsmaßnahmen weiterhin binnen angemessener Frist erfolgen müssen und Ersatzzahlungen vorrangig in Berlin zu verwenden sind. Ergänzend werden untergesetzliche Möglichkeiten geprüft, Umweltverbände bereits frühzeitig in Verfahren einzubinden.

Artikel 7 - Änderung des Landeswaldgesetzes:

Die vorgeschlagenen Änderungen werden kritisch, aber auch zustimmend kommentiert.

Die Kritik wendet sich gegen Waldumwandlungen an sich; vielmehr gebühre dem Wald Vorrang vor anderen Nutzungsformen, so dass Verfahrensvereinfachungen gänzlich abgelehnt werden.

Jede andere Nutzung, auch das öffentliche Interesse an dringend benötigtem Wohnungsbau und sozialer Infrastruktur, steht regelmäßig im Widerstreit mit dem Ziel der Walderhaltung. Ein Ausgleich von umgenutzten Waldflächen kann jedoch im Fall einer Inanspruchnahme auch durch die Walderhaltungsabgabe bewirkt werden, die nach § 6 Absatz 4 Satz 2 LWaldG „angemessenen Geldausgleich“ für den Erwerb von geeigneten Ersatzflächen vorschreibt. Nur die Aufgabe der strengeren Anforderungen des Landesrechts entspricht dem Beschleunigungspakt.

Artikel 8 - Änderung des Berliner Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung:

Neben ausdrücklicher Zustimmung stößt die vorgesehene Aufgabe der über das Bundesrecht hinausgehenden Vorgaben bei den UVP-Pflichten auf Ablehnung. Es wird befürchtet, dass die Anhebung der Schwellenwerte für eine UVP-Pflicht als unselbständiger Teil der fachrechtlich geregelten Verwaltungsverfahren eine Genehmigungsfähigkeit der betroffenen Vorhaben begünstigt. Größere Wohnungsbauvorhaben und Vorhaben sozialer Infrastruktur erfordern oftmals eine Ertüchtigung oder erstmalige Herstellung technischer oder erschließender Verkehrsinfrastruktur. Die Zurückführung der Schwellenwerte hilft, als unnötig erkannte Verfahrensschritte und -hemmnisse zu vermeiden.

Artikel 9 – Änderung des Berliner Straßengesetzes:

Die vorgeschlagenen Änderungen wurden weit überwiegend begrüßt. Insbesondere die Möglichkeit, Ausnahmen von der Erlaubnisbedürftigkeit einzelner Sondernutzungen zu bestimmen, wurde als Maßnahme der Entbürokratisierung hervorgehoben.

Große Zustimmung erfuhren auch die Regelungen über Bearbeitungsfristen für Anträge zur Baustelleneinrichtung. Lediglich vereinzelt wurde dabei das Fehlen einer Genehmigungsfiktion bemängelt. Auf eine diesbezügliche Änderung des Gesetzentwurfs wurde im Ergebnis wegen ggf. auch erheblicher Beeinträchtigungen des ruhenden und fließenden Straßenverkehrs durch Baustelleneinrichtungen verzichtet.

Artikel 10 – Änderung der Baumschutzverordnung:

Die Kritik wendet sich gegen die Qualifizierung bedeutsamer Vorhaben des Wohnungsbaus und sozialer Infrastruktur als überwiegender öffentlicher Belang. Baumfällungen sollten stattdessen nur zulässig sein, wenn eine Alternative nicht zur Verfügung stehe. Zustimmende Äußerungen erwarten dagegen eine einfachere Anwendung und Verfahrensbeschleunigungen.

3. Rat der Bürgermeister

Die Vorlage wurde im Anschluss an den ersten Senatsdurchgang dem Rat der Bürgermeister unterbreitet. Nach Erörterung in den drei Fachausschüssen für Inneres, Ordnungsangelegenheiten, Verkehr, Umwelt- und Verbraucherschutz, für Verwaltungsreform und für Stadtentwicklung hat der Rat der Bürgermeister die Vorlage kritisch bewertet, auf die Vielzahl der vorliegenden Stellungnahmen verwiesen und mit Beschluss-Nr. 521/2024 um die Beachtung der folgenden Hinweise gebeten:

- Die Bezirke bestehen darauf, dass Bauplanung, Bauleitplanung und Baugenehmigungsverfahren Aufgabe der Bezirke sind und bleiben und nicht ohne eindeutige, belegbare Interessen des Landes Berlin sowie nur in Übereinstimmung mit den Bezirken auf die Hauptverwaltung übertragen werden können.

Der Senat nimmt dazu wie folgt Stellung:

Die in den §§ 6 bis 9 AGBauGB und der Anlage zum ASOG Bln geregelten Zuständigkeiten im Hinblick auf Bebauungsplanung und die Erteilung von Baugenehmigungen werden durch das Schneller-Bauen-Gesetz nicht verändert. Voraussetzung für einen Eingriff bei Bebauungsplanverfahren

bzw. deren Übernahme durch die Hauptverwaltung ist weiterhin das Vorliegen eines dringenden Gesamtinteresses, das in § 7 AGBauGB beispielhaft definiert wird. Auch die hier genannten Kriterien werden durch das Schneller-Bauen-Gesetz nicht verändert. Eine Verfahrensübernahme von Bebauungsplänen durch die Hauptverwaltung kann auch zukünftig nicht von der Zustimmung des Bezirks abhängig gemacht werden, da dies dem Zweck der Regelung widersprechen würde und eine Durchsetzungsmöglichkeit für dringende Gesamtinteressen nicht gewährleistet wäre.

- Der Gesetzesentwurf impliziert, dass dem schnellen Bauen die Umwelt- und Klimaziele entgegenstehen. Der Wohnungsbau ist unbenommen von hoher Priorität. Das kann aber nicht dazu führen, dass sich alle anderen Belange, die ebenso dem Gemeinwohl dienen und zu einer lebenswerten Stadt dazugehören, unterordnen müssen.

Der Senat nimmt dazu wie folgt Stellung:

Die bestehenden Umwelt- und Klimaziele für das Land Berlin sind unbestritten wichtig und werden durch das Schneller-Bauen-Gesetz nicht in Frage gestellt. Die angestrebten Veränderungen im Berliner Naturschutzgesetz, dem Landeswaldgesetz, dem Berliner Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung, dem Berliner Wassergesetz und der Baumschutzverordnung dienen vor allem der Klarstellung gesetzlicher Regelungen, der Schaffung einer größeren zeitlichen Flexibilität für Vorhabenträger, der Beschleunigung von Verfahren und der Anpassung an Bundesrecht. Weitere untergesetzliche Maßnahmen verfolgen darüber hinaus das Ziel, durch neue Abstimmungsformate und Ansätze zur Standardisierung Natur- und Artenschutzthemen frühzeitiger und einheitlicher bei der Planung von Bauvorhaben zu berücksichtigen. Ebenso soll auch die Erweiterung des Prüfprogramms in den Baugenehmigungsverfahren nach §§ 63 und 64 BauO Bln um Belange des Niederschlagswassers und des Artenschutzes zu einer sachgerechten Behandlung der Thematik beitragen.

- Der Rat der Bürgermeister hegt die Erwartung, dass im Zuge der Beratungen zum Gesetzesentwurf des Schneller-Bauen-Gesetzes (SBG) eine Harmonisierung mit den anstehenden Workshops im Rahmen des Prozesses der Vorbereitung einer Verwaltungsreform im Land Berlin zu suchen ist.

Der Senat nimmt dazu wie folgt Stellung:

Die mit dem Schneller-Bauen-Gesetz geplanten Gesetzesänderungen stehen nicht im Widerspruch zu den bisherigen Zielen und Ergebnissen des

Verwaltungsreformprozesses. Die punktuell vorgesehenen Änderungen von Zuständigkeiten im Schneller-Bauen-Gesetz verfolgen das Ziel, bestehende Aufgabenverteilungen konsequenter umzusetzen und Reibungsverluste und Verzögerungen auf Projektebene zu vermeiden. Die entsprechenden Regelungen können im Rahmen der Verwaltungsreform erneut diskutiert und weiterentwickelt werden. Das Workshopverfahren zur Verwaltungsreform ist vorläufig abgeschlossen, die Senatskanzlei wird aber die betroffenen Regelungen des Schneller-Bauen-Gesetzes zur Abstimmung und Harmonisierung beider Prozesse in die anstehende Aufgabenkritik einspeisen.

- In die geplante, sehr allgemeine Regelung wird in dem § 13a neben Interessen wie Belangen als Bundeshauptstadt, Bundesrecht, europäisches Recht oder Staatsverträgen oder der Befolgung von Weisungen der Bundesregierungen etc. „ein dringendes Gesamtinteresse - bei Wohnungsbauvorhaben, die wegen ihrer Größe von besonderer Bedeutung für den Berliner Wohnungsmarkt sind“ eingeführt. Es bleibt der Eindruck, dass die Vorlage „zu früh“ kommt, da die nötigen Abstimmungen derzeit noch stattfinden.

Der Senat nimmt dazu wie folgt Stellung:

Voraussetzung für einen Eingriff im Sinne des § 13a AZG ist weiterhin die Beeinträchtigung eines dringenden Gesamtinteresses, das im Absatz 1 Satz 3 beispielhaft definiert wird. Bei dieser Aufzählung waren städtebauliche Vorhaben, Wohnungsbauvorhaben oder Kompensationsmaßnahmen bislang nicht erwähnt oder näher definiert, was im Eingriffsfall zu Unsicherheiten oder Verzögerungen führen konnte. Mit der Ergänzung weiterer Anwendungsfälle strebt das Schneller-Bauen-Gesetz eine Klarstellung der bisherigen Rechtslage an, um die Anwendung von Eingriffen zukünftig zu erleichtern und zu beschleunigen. Die gewählte Mindestgröße für Wohnungsbauvorhaben von 50 Wohneinheiten orientiert sich dabei am Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung, das für Vorhaben ab 5000 m² (entspricht 50 WE) aufgrund der Eigenart ein dringendes Gesamtinteresse begründen kann.

Angesichts des großen Problemdrucks im Baubereich ist es besonders wichtig, Regelungen zur Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsprozessen zügig umzusetzen, d.h. auch schon vor Abschluss der Verwaltungsreform. Die Regelungen des Schneller-Bauen-Gesetzes, die einen inhaltlichen Bezug zur Verwaltungsreformprozess aufweisen, können dort eingespeist, erneut diskutiert und weiterentwickelt werden.

- An die Workshops zur Neugestaltung des einheitlichen Zuständigkeitskatalogs schließt sich die Durchführung einer Aufgabenkritik an. Diese Aufgabenkritik ist Teil des Handlungsauftrags des Senats und der Bezirksbürgermeister, diese Ausführungen in einen konkreten Gesetzentwurf für ein Berliner Landesorganisationsgesetz (Arbeitstitel) zu überführen und nimmt Erkenntnisse aus der Neustrukturierung von Aufgaben und Zuständigkeiten im Rahmen des Gesetzes zur Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren für Bauvorhaben (Schneller-Bauen-Gesetz - SBG) auf.

Der Senat nimmt dazu wie folgt Stellung:

Der Senat unterstützt das Ziel, die Regelungen des Schneller-Bauen-Gesetzes zu Aufgaben und Zuständigkeiten im Rahmen der Aufgabenkritik zur Verwaltungsreform zu erörtern und erste Erkenntnisse in den Prozess einzuspeisen.

- Der RdB hegt weiterhin die Erwartung, dass die Frage von Aufgabenkritik auch mit den notwendigen Ressourcenplanungen in Übereinstimmung gebracht wird und rät an, ebenso die Erkenntnisse aus der Neustrukturierung des Schneller-Bauen-Gesetz - SBG mit in den Workshopprozess zur Verwaltungsreform hineinzunehmen und einen Wissenstransfer mit dem laufenden Schwerpunkt zu Haushalt und Personal zu etablieren. Benötigtes Personal darf nicht einfach den Bezirken entzogen werden. Generell sollen sämtliche vorgesehenen Regelungen kritisch daraufhin geprüft werden, dass Doppelstrukturen vermieden werden.

Der Senat nimmt dazu wie folgt Stellung:

Der Senat unterstützt die Zielstellung, die Ergebnisse der Aufgabenkritik eng mit der notwendigen Ressourcenplanung zu verknüpfen. Im Rahmen des Schneller-Bauen-Gesetzes stehen Mehrbelastungen durch neue Aufgaben geringeren Belastungen infolge von Verfahrensbeschleunigungen und wegfallenden Aufgaben gegenüber, so dass für das Land Berlin insgesamt nur von einem geringen Mehrbedarf auszugehen ist. Sofern die bei der Hauptverwaltung entstehenden Aufgabenzuwächse auch zusätzliche Personalressourcen erfordern, sollen diese nicht aus den Bezirken abgezogen werden. Um die Personalkonkurrenz zwischen den Verwaltungsebenen zu minimieren, unterstützt der Senat die Zielstellung, bei vergleichbaren Aufgaben langfristig eine Angleichung der Bezüge von Mitarbeitenden der Haupt- und Bezirksverwaltung vorzunehmen.

Im Hinblick auf der Wahrnehmung von Aufgaben verweist der Senat auf bereits bestehende Doppelstrukturen in Haupt- und Bezirksverwaltung, wie

z.B. im Bereich der Bebauungsplanung und der Erteilung von Baugenehmigungen. Ziel des Schneller-Bauen-Gesetzes ist es, diese Zuständigkeiten klarer und konsequenter voneinander abzugrenzen und doppelte Zuständigkeiten auf Ebene eines Projektes weitgehend zu vermeiden. Der vollständige Verzicht auf eine operationelle Tätigkeit der Hauptverwaltung wird nicht angestrebt, da in diesem Fall dringende Gesamtinteressen nur über zeitaufwändige Eingriffe oder die Wiedereinführung der Fachaufsicht durchzusetzen wären.

- Schließlich weist der RdB darauf hin, dass die Schwellen-Formulierungen für den Übergang von bezirklicher Verantwortung von Bauvorhaben auf die Landesebene insofern spitz und trennscharf zu formulieren sind, dass die Neugestaltung des einheitlichen Zuständigkeitskatalogs und die derzeit laufende Aufgabenkritik eine Reflektion finden.

Der Senat nimmt dazu wie folgt Stellung:

Der Senat unterstützt die Zielstellung, im zukünftigen Zuständigkeitskatalog eine klare, an eindeutigen Kriterien ausgerichtete Zuordnung von Aufgaben zur Haupt- und Bezirksverwaltung vorzunehmen. Die durch das Schneller-Bauen-Gesetz vorgesehenen Zuständigkeitsänderungen können im Rahmen des Verwaltungsreformprozesses erneut diskutiert und ggf. weiterentwickelt werden.

- Zusammenfassend kann gesagt werden, dass über eine Änderung des AZG (zur Unzeit) und der entsprechenden Folgeregelungen in den Bauregelungen der Senatsverwaltung ein umfassendes Recht eingeräumt wird, die Zuständigkeit an sich zu ziehen.

Der Senat nimmt dazu wie folgt Stellung:

Durch das Schneller-Bauen-Gesetz werden die bislang weitgehend unbestimmten Eingriffskriterien des § 13a AZG weiter konkretisiert, eine Ausweitung der Eingriffsmöglichkeiten erfolgt nicht. Die Klarstellung im Gesetz soll dazu beitragen, Abstimmungs- und Eingriffsprozesse zu beschleunigen.

B. Rechtsgrundlage

Artikel 59 Absatz 2 der Verfassung von Berlin

C. Gesamtkosten

Artikel 1, 2, 4, 6 bis 8 und 11:

Keine.

Artikel 3 - Änderung der Bauordnung für Berlin:

Durch die Verlagerung der Zuständigkeit von den Bezirken auf die Hauptverwaltung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens (§ 69 BauO Bln) und des Widerspruchsverfahrens (§ 88 BauO Bln) kann ein punktueller Mehrbedarf an Personalkosten bei der jeweiligen Senatsverwaltung entstehen, gleichzeitig werden die Bezirke bei den entsprechenden Aufgaben entlastet. Ein weiterer Mehrbedarf bei den betroffenen Senats- und Bezirksverwaltungen kann aus der Erweiterung des Prüfprogramms im Baugenehmigungsverfahren resultieren (§§ 63 und 64 BauO Bln). Parallel verschaffen die geplanten Bauantragskonferenzen allen Beteiligten noch vor Einreichung eines Bauantrags einen Überblick über einzuhaltende Anforderungen und erforderliche Unterlagen, wodurch das spätere Verfahren gestrafft und Ressourcen gespart werden können. Darüber hinaus kann auch das erweiterte Prüfprogramm dazu beitragen, dass auf ansonsten notwendige repressive Maßnahmen wie Baustopps oder nachträgliche Planungsänderungen verzichtet wird.

Angesichts der unklaren Fallzahlen und nicht zu beziffernder Einsparungseffekte, die sich aus Verfahrensbeschleunigungen und -vereinfachungen ergeben, lassen sich die möglichen Mehrbedarfe nicht abschließend quantifizieren.

Artikel 5 - Änderung des Denkmalschutzgesetzes Berlin:

Durch die Verlagerung der Zuständigkeit von den Bezirken auf die Hauptverwaltung im Rahmen des denkmalrechtlichen Widerspruchsverfahrens nach § 12 Absatz 4 DSchG Bln kann ein punktueller Mehrbedarf an Personalkosten bei der jeweiligen Senatsverwaltung entstehen, gleichzeitig werden die Bezirke bei den entsprechenden Aufgaben entlastet. Angesichts der unklaren Fallzahlen lassen sich die möglichen Mehrbedarfe nicht abschließend quantifizieren.

Artikel 9 - Änderung des Berliner Straßengesetzes:

Durch die neu festgelegten Bearbeitungsfristen nach § 11 Absatz 3a BerlStrG kann ein punktueller Mehrbedarf an Personalkosten in den Bezirksämtern entstehen. Durch die Freistellung von einer Erlaubnispflicht nach § 27 Absatz 2 BerlStrG ist gleichzeitig von einer Entlastung auszugehen. Angesichts der unklaren Fallzahlen lassen sich die möglichen Mehrbedarfe nicht abschließend quantifizieren.

D. Auswirkungen auf die Gleichstellung der Geschlechter:

Artikel 1 bis 11:

Keine Auswirkungen auf die Gleichstellung der Geschlechter, da das Änderungsgesetz keinerlei Regelungen mit einer geschlechtsbedingt unterschiedlichen Vorgehensweise, Akzeptanz oder entsprechendem Verständnis enthält. Es liegt daher keine Gleichstellungsrelevanz vor.

E. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen

Die Verfahrens- und Genehmigungsbeschleunigungen sowie -verkürzungen, die im Rahmen dieses Gesetzes erwirkt werden sollen, können zu Einsparungen bei den Verfahrens- und Planungskosten von Wirtschaftsunternehmen führen. Es ist von einer positiven Kostenauswirkung auf Wirtschaftsunternehmen auszugehen.

Artikel 1, 2, 4, 8, 10 und 11:
Keine.

Artikel 3 - Änderung der Bauordnung für Berlin:

Der Verzicht in § 48 Absatz 5 BauO Bln (neu) auf die Anwendung der §§ 6, 27, 28 und 30 bis 32 BauO Bln bei der Umnutzung von Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen in Wohnraum führt zu Kostenersparnissen.

Artikel 9 - Änderung des Berliner Straßengesetzes:

Unmittelbar keine. Die durch das Gesetz ermöglichte Bestimmung und Regelung von genehmigungsfrei gestellten Straßensondernutzungen durch Rechtsverordnung kann zum Entfallen von Verwaltungs- und Sondernutzungsgebühren führen.

F. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg

Artikel 1 bis 11:
Keine.

G. Auswirkungen auf den Klimaschutz [und die Umwelt]

Allgemein

Die Verfahrens- und Genehmigungsbeschleunigungen sowie Zuständigkeitsänderungen, die mit diesem Gesetz erreicht werden sollen, haben voraussichtlich keine negativen oder positiven Auswirkungen auf den Klimaschutz, die überschlägig in zusätzlichen oder eingesparten CO₂*-Emissionen in t quantifiziert werden könnten (*CO₂-Äquivalente). Das Gesetz selber legt nicht die Grundlage für eine erweiterte Bautätigkeit, sondern vorwiegend für eine Vereinfachung und Beschleunigung von Prozessen. Grundsätzlich können sich aber auch der Neu- und Umbau von Gebäuden aufgrund erhöhter Energiestandards oder der Verwendung nachhaltiger Baustoffe positiv auf den Klimaschutz auswirken.

Ausführungen zu einzelnen Artikeln

Artikel 6 - Änderung des Berliner Naturschutzgesetzes:

Die Änderungen des Berliner Naturschutzgesetzes zielen vor allem auf die Flexibilisierung und Beschleunigung von Verfahren sowie die Rückführung auf bundesrechtliche Standards ab. Das Ziel einer klimagerechten Stadt bleibt dadurch unberührt und ist nicht gefährdet. Denn insbesondere die Grundsätze des Naturschutzrechts gelten unverändert. Eingriffe in Natur und Landschaft sowie Beeinträchtigungen von Biotopen sind auch nach dem Inhalt des Gesetzentwurfs vorrangig zu vermeiden, nur dann, wenn sie nicht

vermeidbar sind, auszugleichen oder zu ersetzen und, nur soweit auch dies nicht möglich ist, durch Ersatzzahlungen zu kompensieren, die für unmittelbar wirksame Maßnahmen des Naturschutzes vorrangig innerhalb Berlins Verwendung finden müssen.

Artikel 7 - Änderung des Landeswaldgesetzes:

Die Änderungen des Landeswaldgesetzes sind teils lediglich verfahrensrechtlicher Natur und insoweit im Hinblick auf Klimaschutz und Umwelt neutral.

Die Einengung der Walddefinition auf Grundflächen mit einer Größe von mindestens 0,2 Hektar verkleinert zwar den Anwendungsbereich des Landeswaldgesetzes, stellt die betroffenen Naturräume jedoch nicht schutzlos. Anstelle des Landeswaldgesetzes sind u.a. die Vorschriften der Baumschutzverordnung und der Naturschutzgesetze des Bundes und des Landes anzuwenden. Sämtliche genannten Vorschriften sehen wie das Landeswaldgesetz eine Kompensation für Eingriffe und Beeinträchtigungen vor, bieten hierfür jedoch flexiblere Lösungen.

Artikel 8 - Änderung des Berliner Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung:

Die Änderungen des Berliner Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung haben keinen unmittelbaren Einfluss auf Klima und Umwelt. Denn die nach dem Gesetzentwurf teils entfallende Umweltverträglichkeitsprüfung begründet keine ergebnisbezogene materielle, sondern eine lediglich verfahrensbezogene Berücksichtigungs- und Prüfpflicht.

Artikel 10 - Änderung der Baumschutzverordnung:

Klima- und Umweltschutzbelange finden auch nach Änderung der Baumschutzverordnung gleichermaßen Berücksichtigung wie bislang. Ihnen wird insbesondere durch die weiterhin geltende Ausgleichsverpflichtung Rechnung getragen.

H. Auswirkungen auf das elektronische Verwaltungshandeln:

Artikel 1 bis 3, 6 bis 8 und 11:

Keine.

Artikel 4 - Änderung des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs:

Durch die Änderung des Gesetzes werden die Ergebnisse der Anzeigeverfahren gemäß § 6 Absatz 2 AGBauGB elektronisch übermittelt und somit das Verwaltungshandeln vereinfacht und beschleunigt.

Artikel 5 - Änderung des Denkmalschutzgesetzes Berlin:

Die Gesetzesänderungen erfordern die Fortführung und Weiterentwicklung des Fachverfahrens elektronisches Denkmalrechtliches Genehmigungsverfahren (eDG) zur Implementierung der neuen Regelungen.

Artikel 9 - Änderung des Berliner Straßengesetzes

Die Gesetzesänderungen erfordern die Anpassung des Fachverfahrens Verkehrsinformationssystem Straße (VISS).

I. Flächenmäßige Auswirkungen

Artikel 1 bis 5, 8, 9 und 11:

Keine.

Artikel 6 - Änderung des Berliner Naturschutzgesetzes:

Flächen innerhalb des Landesgebiets sollen leichter und beschleunigt für Bauvorhaben nutzbar gemacht werden können. Soweit dies mit Eingriffen in Natur und Landschaft oder Beeinträchtigungen von Biotopen verbunden ist, muss nach den weiterhin geltenden gesetzlichen Bestimmungen eine Kompensation erfolgen, die insbesondere zur Aufwertung anderer Flächen innerhalb des Landes Berlin führen kann.

Artikel 7 - Änderung des Landeswaldgesetzes:

Flächen innerhalb des Landesgebiets sollen leichter und beschleunigt für Bauvorhaben nutzbar gemacht werden können. Soweit dies mit Waldrodungen verbunden ist, muss nach den weiterhin geltenden gesetzlichen Bestimmungen eine Kompensation erfolgen.

Artikel 10 - Änderung der Baumschutzverordnung:

Flächen innerhalb des Landesgebiets sollen leichter und beschleunigt für Bauvorhaben nutzbar gemacht werden können. Soweit dies mit Baumfällungen verbunden ist, muss nach den weiterhin geltenden Bestimmungen der Baumschutzverordnung eine Kompensation erfolgen.

J. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

Allgemein

Die Aufgaben und Maßnahmen zur Umsetzung des Schneller-Bauen-Gesetzes sind grundsätzlich im Rahmen der vorhandenen Haushaltsansätze bzw. Stellenpläne der betroffenen Verwaltungen zu finanzieren. Veränderten oder neuen Aufgaben stehen auch wegfallende Aufgaben gegenüber, sodass insgesamt nicht von einem großen Mehrbedarf auszugehen ist. Soweit die Umsetzung des Gesetzes eine Erweiterung oder eine Umschichtung von Ressourcen zwischen Senats- und Bezirksverwaltungen erforderlich macht, bleibt dies den jeweiligen Haushaltsverhandlungen vorbehalten.

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Die Änderungen wirken sich nicht wesentlich auf die Einnahmen aus bzw. sind solche Auswirkungen nicht quantifizierbar.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Artikel 1, 2, 4, 6 bis 8, 10 und 11:

Keine.

Artikel 3 - Änderung der Bauordnung für Berlin:

Durch die Verlagerung der Zuständigkeit von den Bezirken auf die Hauptverwaltung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens (§ 69 BauO Bln) und des Widerspruchsverfahrens (§ 88 BauO Bln) kann ein punktueller Mehrbedarf an Personalkosten bei der jeweiligen Senatsverwaltung entstehen, gleichzeitig werden die Bezirke bei den entsprechenden Aufgaben entlastet. Ein weiterer Mehrbedarf bei den betroffenen Senats- und Bezirksverwaltungen kann aus der Erweiterung des Prüfprogramms im Baugenehmigungsverfahren resultieren (§§ 63 und 64 BauO Bln). Parallel verschaffen die geplanten Antragskonferenzen allen Beteiligten noch vor Einreichung eines Bauantrags einen Überblick über einzuhaltende Anforderungen und erforderliche Unterlagen, wodurch das spätere Verfahren gestrafft und Ressourcen gespart werden können. Darüber hinaus kann auch das erweiterte Prüfprogramm dazu beitragen, dass auf ansonsten notwendige repressive Maßnahmen wie Baustopps oder nachträgliche Planungsänderungen verzichtet wird.

Angesichts der unklaren Fallzahlen und nicht zu beziffernder Einsparungseffekte, die sich aus Verfahrensbeschleunigungen und -vereinfachungen ergeben, lassen sich die möglichen Mehrbedarfe nicht abschließend quantifizieren.

Artikel 5 - Änderung des Denkmalschutzgesetzes Berlin:

Durch die Verlagerung der Zuständigkeit von den Bezirken auf die Hauptverwaltung im Rahmen des denkmalrechtlichen Widerspruchsverfahrens nach § 12 Absatz 4 DSchG Bln kann ein punktueller Mehrbedarf an Personalkosten bei der jeweiligen Senatsverwaltung entstehen, gleichzeitig werden die Bezirke bei den entsprechenden Aufgaben entlastet. Angesichts der unklaren Fallzahlen lassen sich die möglichen Mehrbedarfe nicht abschließend quantifizieren.

Artikel 9 - Änderung des Berliner Straßengesetzes:

Durch die neu festgelegten Bearbeitungsfristen nach § 11 Absatz 3a BerlStrG kann ein punktueller Mehrbedarf an Personalkosten in den Bezirksämtern entstehen. Durch die Freistellung von einer Erlaubnispflicht nach § 27 Absatz 2 BerlStrG ist gleichzeitig von einer Entlastung auszugehen. Angesichts der unklaren Fallzahlen lassen sich die

möglichen Mehrbedarfe nicht abschließend quantifizieren.

Berlin, den 20.08.2024

Der Senat von Berlin

Kai W e g n e r

.....

Regierender Bürgermeister

Christian G a e b l e r

.....

Senator für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

I Gegenüberstellung der Gesetzestexte

Geltende Fassung	Entwurf
Artikel 1 Änderung des Allgemeinen Zuständigkeitsgesetzes	
Allgemeines Zuständigkeitsgesetz § 3 Aufgaben der Hauptverwaltung und der Bezirksverwaltungen [Absätze 1 bis 3 unverändert] (4) Senatsverwaltungen, Bezirksämter, Sonderbehörden und nichtrechtsfähige Anstalten unterrichten sich gegenseitig von allen wichtigen Ereignissen, Entwicklungen und Vorhaben, die auch für die anderen zur Erfüllung ihrer Aufgaben von Bedeutung sind (Informationspflicht). Sind mehrere Verwaltungsstellen zuständig, so wirken sie zügig und erfolgerichtet zusammen. Die federführende Verwaltungsstelle holt die Mitentscheidungen der anderen regelmäßig in einem Zuge ein, also in gemeinsamem Gespräch und nicht schriftlich nacheinander.	Allgemeines Zuständigkeitsgesetz § 3 Aufgaben der Hauptverwaltung und der Bezirksverwaltungen [Absätze 1 bis 3 unverändert] (4) Senatsverwaltungen, Bezirksämter, Sonderbehörden und nichtrechtsfähige Anstalten unterrichten sich gegenseitig von allen wichtigen Ereignissen, Entwicklungen und Vorhaben, die auch für die anderen zur Erfüllung ihrer Aufgaben von Bedeutung sind (Informationspflicht). Sind mehrere Verwaltungsstellen zuständig, so wirken sie zügig und erfolgerichtet zusammen. Die federführende Verwaltungsstelle holt die Mitentscheidungen der anderen regelmäßig in einem Zuge ein, also in gemeinsamem Gespräch und nicht schriftlich nacheinander. 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.“

§ 13a
Eingriffsrecht

(1) Beeinträchtigt ein Handeln oder Unterlassen eines bezirklichen Organs dringende Gesamtinteressen Berlins, kann das zuständige Mitglied des Senats im Benehmen mit der für Inneres zuständigen Senatsverwaltung als Bezirksaufsichtsbehörde Befugnisse nach § 8 Absatz 3 ausüben (Eingriff), wenn mit dem bezirklichen Organ keine Verständigung zu erzielen ist. Ist die Ausübung des Eingriffs nach Satz 1 aus zwingenden Gründen unaufschiebbar, ist die für Inneres zuständige Senatsverwaltung unverzüglich nachträglich zu informieren. Dringende Gesamtinteressen Berlins sind auch gegeben bei

1. Belangen Berlins als Bundeshauptstadt,
2. Ausübung von Befugnissen des Senats nach Bundesrecht, europäischem Recht oder Staatsverträgen,
3. Befolgung von Weisungen der Bundesregierung nach Artikel 84 Absatz 5 oder Artikel 85 Absatz 3 des Grundgesetzes,
4. Angelegenheiten der Informations- und Kommunikationstechnik (IKT) der Bezirke, soweit diese die einheitliche IKT-Steuerung, das E-Government oder die Informationssicherheit der Berliner Landesverwaltung betreffen:

Die Befugnisse der Bezirksaufsicht nach den §§ 9 bis 13 bleiben unberührt.

§ 13a
Eingriffsrecht

(1) Beeinträchtigt ein Handeln oder Unterlassen eines bezirklichen Organs **unmittelbar oder mittelbar** dringende Gesamtinteressen Berlins, kann das zuständige Mitglied des Senats im Benehmen mit der für Inneres zuständigen Senatsverwaltung als Bezirksaufsichtsbehörde Befugnisse nach § 8 Absatz 3 ausüben (Eingriff), wenn mit dem bezirklichen Organ keine Verständigung zu erzielen ist. Ist die Ausübung des Eingriffs nach Satz 1 aus zwingenden Gründen unaufschiebbar, ist die für Inneres zuständige Senatsverwaltung unverzüglich nachträglich zu informieren. Dringende Gesamtinteressen Berlins sind auch gegeben bei

1. Belangen Berlins als Bundeshauptstadt,
2. Ausübung von Befugnissen des Senats nach Bundesrecht, europäischem Recht oder Staatsverträgen,
3. Befolgung von Weisungen der Bundesregierung nach Artikel 84 Absatz 5 oder Artikel 85 Absatz 3 des Grundgesetzes,
4. Angelegenheiten der Informations- und Kommunikationstechnik (IKT) der Bezirke, soweit diese die einheitliche IKT-Steuerung, das E-Government oder die Informationssicherheit der Berliner Landesverwaltung betreffen,

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.

[Absätze 2 bis 5 unverändert]

Anlage zum Allgemeinen Zuständigkeitsgesetz

Allgemeiner Zuständigkeitskatalog - ZustKat AZG
(zu § 4 Abs. 1 Satz 1)

**Aufgaben der Hauptverwaltung außerhalb der
Leitungsaufgaben (Planung,
Grundsatzangelegenheiten, Steuerung, Aufsicht)**

Nr. 6

Vermögen und Schulden

[Absatz 1 unverändert]

(2) Dingliche Grundstücksgeschäfte sowie Ausübung des Heimfallrechts gegenüber dem Bund (Reich), einem Sondervermögen des Bundes (Reiches), einer bundesunmittelbaren Körperschaft, Anstalt oder Stiftung des öffentlichen Rechts oder deren Rechtsnachfolger, den Bundesländern oder einem ausländischen Staat; Entscheidung über dingliche Grundstücksgeschäfte in Erfüllung besonderer Aufgaben von gesamtstädtischer Bedeutung und für Gewerbe- und Industrieansiedlung von gesamtstädtischer Bedeutung; Entscheidung über wesentliche Abweichungen vom Verkehrswert und den üblichen Vertragsbedingungen bei dinglichen Grundstücksgeschäften; Einwilligung in den Fällen, die nach § 64 der Landeshaushaltsordnung der Einwilligung des Abgeordnetenhauses bedürfen.

Die Befugnisse der Bezirksaufsicht nach den §§ 9 bis 13 bleiben unberührt.

[Absätze 2 bis 5 unverändert]

Anlage zum Allgemeinen Zuständigkeitsgesetz

Allgemeiner Zuständigkeitskatalog - ZustKat AZG
(zu § 4 Abs. 1 Satz 1)

**Aufgaben der Hauptverwaltung außerhalb der
Leitungsaufgaben (Planung,
Grundsatzangelegenheiten, Steuerung, Aufsicht)**

Nr. 6

Vermögen und Schulden

[Absatz 1 unverändert]

(2) Dingliche Grundstücksgeschäfte sowie Ausübung des Heimfallrechts gegenüber dem Bund (Reich), einem Sondervermögen des Bundes (Reiches), einer bundesunmittelbaren Körperschaft, Anstalt oder Stiftung des öffentlichen Rechts oder deren Rechtsnachfolger, den Bundesländern oder einem ausländischen Staat; **Erwerb von Grundstücken für Zwecke der Hauptverwaltung;** Entscheidung über dingliche Grundstücksgeschäfte in Erfüllung besonderer Aufgaben von gesamtstädtischer Bedeutung und für Gewerbe- und Industrieansiedlung von gesamtstädtischer Bedeutung; **Entscheidung über die Ausübung vertraglicher Vorkaufsrechte;** Entscheidung über wesentliche Abweichungen vom Verkehrswert und den üblichen Vertragsbedingungen bei dinglichen Grundstücksgeschäften; Einwilligung in den Fällen, die nach § 64 der Landeshaushaltsordnung der Einwilligung des Abgeordnetenhauses bedürfen; **verbindliche Entscheidung bei grundstücksbezogenen Zuordnungstreitigkeiten zwischen verschiedenen Vermögensträgern.**

[Absätze 3 bis 13 unverändert]

[Absätze 3 bis 13 unverändert]

Artikel 2
Änderung des Allgemeinen Sicherheits- und Ordnungsgesetzes

Allgemeines Sicherheits- und Ordnungsgesetz

Allgemeines Sicherheits- und Ordnungsgesetz

Zuständigkeitskatalog Ordnungsaufgaben
(ZustKat Ord)
(zu § 2 Abs. 4 Satz 1)

Zuständigkeitskatalog Ordnungsaufgaben
(ZustKat Ord)
(zu § 2 Abs. 4 Satz 1)

Zweiter Abschnitt
Ordnungsaufgaben der Bezirksämter

Zweiter Abschnitt
Ordnungsaufgaben der Bezirksämter

Nummer 15
Bau- und Wohnungswesen

Nummer 15
Bau- und Wohnungswesen

Zu den Ordnungsaufgaben der Bezirksämter gehören auf dem Gebiet des Bau- und Wohnungswesens:

Zu den Ordnungsaufgaben der Bezirksämter gehören auf dem Gebiet des Bau- und Wohnungswesens:

(1) die Bauaufsicht und die Feuersicherheitsaufsicht, soweit nicht die für Bau- und Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung (Nummer 1 Absatz 1) oder die für Umweltschutz zuständige Senatsverwaltung (Nummer 10 Absatz 10) zuständig ist, einschließlich

(1) die Bauaufsicht und die Feuersicherheitsaufsicht, soweit nicht die für Bau- und Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung (Nummer 1 Absatz 1) oder die für Umweltschutz zuständige Senatsverwaltung (Nummer 10 Absatz 10) zuständig ist, einschließlich

[Buchstaben a bis i unverändert]

[Buchstaben a bis i unverändert]

j) der Ordnungsaufgaben auf Grund des ~~Energieeinsparungsgesetzes~~ sowie der hierzu erlassenen Rechtsverordnungen, soweit nicht Rechtsvorschriften eine andere Zuständigkeit begründen,

j) der Ordnungsaufgaben auf Grund des **Gebäudeenergiegesetzes** sowie der hierzu erlassenen Rechtsverordnungen, soweit nicht Rechtsvorschriften eine andere Zuständigkeit begründen,

k) der Ausstellung von Bescheinigungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz,

k) der Ausstellung von Bescheinigungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz;

~~t) der Ordnungsaufgaben auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes sowie der hierzu erlassenen Rechtsverordnungen;~~

[Absätze 2 bis 7 unverändert]

[Absätze 2 bis 7 unverändert]

Artikel 3
Änderung der Bauordnung für Berlin

Bauordnung für Berlin

§ 44

Anlagen für Abwasser

(1) Grundstücke, auf denen Abwasser anfallen und die an betriebsfähig kanalisierten Straßen liegen oder die von solchen Straßen zugänglich sind, sind an die öffentliche Entwässerung anzuschließen, sobald die Entwässerungsleitungen betriebsfähig hergestellt sind (Anschlusszwang). Der Anschlusszwang gilt nicht für Niederschlagswasser, wenn Maßnahmen zu dessen Rückhaltung oder Versickerung durch Bebauungsplan festgesetzt, wasserrechtlich zulässig oder sonst angeordnet oder genehmigt sind. ~~In Gebieten offener Bauweise soll Niederschlagswasser dem Untergrund zugeführt werden.~~

§ 47

Aufenthaltsräume

(1) Aufenthaltsräume müssen eine lichte Raumhöhe von mindestens ~~2,50 m~~ haben. Aufenthaltsräume im Dachraum müssen eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,30 m über mindestens der Hälfte ihrer Netto-Grundfläche haben; Raumeile mit einer lichten Raumhöhe bis zu 1,50 m bleiben außer Betracht.

[Absätze 2 und 3 unverändert]

Bauordnung für Berlin

§ 44

Anlagen für Abwasser

(1) Grundstücke, auf denen Abwasser anfallen und die an betriebsfähig kanalisierten Straßen liegen oder die von solchen Straßen zugänglich sind, sind an die öffentliche Entwässerung anzuschließen, sobald die Entwässerungsleitungen betriebsfähig hergestellt sind (Anschlusszwang). Der Anschlusszwang gilt nicht für Niederschlagswasser, wenn Maßnahmen zu dessen Rückhaltung oder Versickerung durch Bebauungsplan festgesetzt, wasserrechtlich zulässig oder sonst angeordnet oder genehmigt sind. **Niederschlagswasser soll gemäß § 36a des Berliner Wassergesetzes vom 17. Juni 2005 (GVBl S.357), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom [einsetzen: Datum und Fundstelle dieses Gesetzes] geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung über die belebte Bodenschicht versickert werden.**

§ 47

Aufenthaltsräume

(1) Aufenthaltsräume müssen eine lichte Raumhöhe von mindestens **2,40 m** haben. Aufenthaltsräume im Dachraum müssen eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,30 m über mindestens der Hälfte ihrer Netto-Grundfläche haben; Raumeile mit einer lichten Raumhöhe bis zu 1,50 m bleiben außer Betracht.

[Absätze 2 und 3 unverändert]

§ 48

Wohnungen

[Absätze 1 bis 4 unverändert]

§ 50

Barrierefreies Bauen

[Absatz 1 unverändert]

(2) Bauliche Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, müssen in den dem allgemeinen Besucher- und Benutzerverkehr dienenden Teilen barrierefrei sein. Dies gilt insbesondere für

[Nummern 1 bis 3 unverändert]

4. Büro-, ~~Verwaltungs- und Gerichtsgebäude,~~

[Nummern 5 und 6 unverändert]

Verwaltungs- und Gerichtsgebäude müssen barrierefrei sein. Öffentlich und nicht öffentlich zugängliche Bürogebäude mit nach § 39 Absatz 4 Satz 1 erforderlichen Aufzügen müssen barrierefrei sein. Für die der zweckentsprechenden Nutzung dienenden Räume und Anlagen genügt es, wenn sie in dem erforderlichen Umfang barrierefrei sind.

[Absätze 3 bis 6 unverändert]

§ 51

Sonderbauten und Garagen

An Sonderbauten und Garagen können im Einzelfall zur Verwirklichung der allgemeinen Anforderungen nach § 3 Satz 1 besondere Anforderungen gestellt werden. Erleichterungen

§ 48

Wohnungen

[Absätze 1 bis 4 unverändert]

(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.

§ 50

Barrierefreies Bauen

[Absatz 1 unverändert]

(2) Bauliche Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, müssen in den dem allgemeinen Besucher- und Benutzerverkehr dienenden Teilen barrierefrei sein. Dies gilt insbesondere für

[Nummern 1 bis 3 unverändert]

4. **Bürogebäude,**

[Nummer 5 und 6 unverändert]

Verwaltungs- und Gerichtsgebäude müssen barrierefrei sein. Öffentlich und nicht öffentlich zugängliche Bürogebäude mit nach § 39 Absatz 4 Satz 1 erforderlichen Aufzügen müssen barrierefrei sein. Für die der zweckentsprechenden Nutzung dienenden Räume und Anlagen genügt es, wenn sie in dem erforderlichen Umfang barrierefrei sind.

[Absätze 3 bis 6 unverändert]

§ 51

Sonderbauten und Garagen

An Sonderbauten und Garagen können im Einzelfall zur Verwirklichung der allgemeinen Anforderungen nach § 3 Satz 1 besondere Anforderungen gestellt werden. Erleichterungen

können gestattet werden, soweit es der Einhaltung von Vorschriften wegen der besonderen Art oder Nutzung baulicher Anlagen oder Räume oder wegen besonderer Anforderungen nicht bedarf. Die Anforderungen und Erleichterungen nach den Sätzen 1 und 2 können sich insbesondere erstrecken auf

[Nummern 1 bis 15 unverändert]

16. die barrierefreie Nutzbarkeit,

[Nummern 17 bis 23 unverändert]

Erleichterungen von Satz 3 Nummer 16 dürfen nur unter den Voraussetzungen des ~~§ 50 Absatz 5~~ gestattet werden.

§ 58

Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden

(1) Die Bauaufsichtsbehörden haben bei der Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Beseitigung sowie bei der Nutzung und Instandhaltung von Anlagen darüber zu wachen, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden, soweit nicht andere Behörden zuständig sind. Sie haben, soweit erforderlich, in diesem Rahmen auch zu beraten. Die Beratung ist gebührenpflichtig, unabhängig davon, ob die Beratung schriftlich, mündlich oder in Textform erfolgt. In der Verordnung gemäß § 86 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 kann bestimmt werden, dass Beratungen mit geringem Verwaltungsaufwand gebührenfrei sind. Sie können in Wahrnehmung dieser Aufgaben die erforderlichen Maßnahmen treffen. Die Bauaufsichtsbehörde kann bei technisch schwierigen Bauausführungen für die Wahrnehmung ihrer Aufgaben und für die Bauüberwachung auf Kosten der Bauherrin oder des Bauherrn besondere Sachverständige und sachverständige Stellen heranziehen.

können gestattet werden, soweit es der Einhaltung von Vorschriften wegen der besonderen Art oder Nutzung baulicher Anlagen oder Räume oder wegen besonderer Anforderungen nicht bedarf. Die Anforderungen und Erleichterungen nach den Sätzen 1 und 2 können sich insbesondere erstrecken auf

[Nummern 1 bis 15 unverändert]

16. die barrierefreie Nutzbarkeit,

[Nummern 17 bis 23 unverändert]

Erleichterungen von Satz 3 Nummer 16 dürfen nur unter den Voraussetzungen des **§ 50 Absatz 6** gestattet werden.

§ 58

Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden

(1) Die Bauaufsichtsbehörden haben bei der Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Beseitigung sowie bei der Nutzung und Instandhaltung von Anlagen darüber zu wachen, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden, soweit nicht andere Behörden zuständig sind. Sie haben, soweit erforderlich, in diesem Rahmen auch zu beraten. Die Beratung ist gebührenpflichtig, unabhängig davon, ob die Beratung schriftlich, mündlich oder in Textform erfolgt. In der Verordnung gemäß § 86 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 kann bestimmt werden, dass Beratungen mit geringem Verwaltungsaufwand gebührenfrei sind. Sie können in Wahrnehmung dieser Aufgaben die erforderlichen Maßnahmen treffen. Die Bauaufsichtsbehörde kann bei technisch schwierigen Bauausführungen für die Wahrnehmung ihrer Aufgaben und für die Bauüberwachung auf Kosten der Bauherrin oder des Bauherrn besondere Sachverständige und sachverständige Stellen heranziehen.

(1a) Bei Wohnungsbauvorhaben ab 50 Wohneinheiten, Schulen und Kindertagesstätten, gewerblichen Bauvorhaben von gesamtstädtischer Bedeutung mit einer Geschossfläche von mehr als 3.000 m² sowie

[Absätze 2 und 3 unverändert]

§ 61

Verfahrensfreie Bauvorhaben, Beseitigung von Anlagen

(1) Verfahrensfrei sind

1. folgende Gebäude:

a) eingeschossige Gebäude mit einer Brutto-Grundfläche bis zu 10 m², außer im Außenbereich, sowie untergeordnete Gebäude wie Kioske, Verkaufswagen und Toiletten auf öffentlichen Verkehrsflächen,

b) [unverändert]

§ 63

Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren

Außer bei Sonderbauten werden geprüft

1. die Übereinstimmung mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den §§ 29 bis 38 des Baugesetzbuchs,

öffentlichen Anlagen der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist auf Ersuchen der Bauherrin oder des Bauherrn noch vor Antragstellung eine Bauantragskonferenz durchzuführen. An der Bauantragskonferenz nehmen die Bauherrin oder der Bauherr und eine entscheidungsbefugte Vertretung aller durch das Vorhaben berührten Fachbereiche teil, einschließlich der für die Beurteilung der Anforderungen an die Beseitigung von Niederschlagswasser und des Artenschutzes zuständigen Stellen. Die Bauantragskonferenz legt fest, welche Vorarbeiten bis zur Antragstellung erfolgen müssen. Das Ergebnis ist zu protokollieren. Absatz 1 ist entsprechend anzuwenden.

[Absätze 2 und 3 unverändert]

§ 61

Verfahrensfreie Bauvorhaben, Beseitigung von Anlagen

(1) Verfahrensfrei sind

1. folgende Gebäude:

a) eingeschossige Gebäude mit einer Brutto-Grundfläche bis zu 10 m², außer im Außenbereich, sowie untergeordnete Gebäude wie Kioske, Verkaufswagen und Toiletten auf öffentlichen Verkehrsflächen **und in Grünanlagen,**

b) [unverändert]

§ 63

Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren

Außer bei Sonderbauten werden geprüft

1. die Übereinstimmung mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den §§ 29 bis 38 des Baugesetzbuchs,

2. beantragte Zulassungen von Abweichungen im Sinne des § 67 Absatz 1 und 2 Satz 2,

3. die Einhaltung anderer öffentlich-rechtlicher Anforderungen, soweit wegen der Baugenehmigung eine Entscheidung nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entfällt oder ersetzt wird.

§ 66 bleibt unberührt.

§ 64

Baugenehmigungsverfahren

Bei Sonderbauten wird geprüft

1. die Übereinstimmung mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den §§ 29 bis 38 des Baugesetzbuchs,

2. die Einhaltung der Anforderungen nach den Vorschriften dieses Gesetzes und auf Grund dieses Gesetzes,

2. beantragte Zulassungen von Abweichungen im Sinne des § 67 Absatz 1 und 2 Satz 2,

3. die Übereinstimmung mit den Anforderungen der §§ 4 bis 6, 8 Absatz 1 Satz 1 und Absatz 2 und § 45,

4. die Anforderungen an die Beseitigung von Niederschlagswasser, soweit diese nicht durch Rechtsvorschrift erlaubnisfrei gestellt ist,

5. die barrierefreie Zugänglichkeit von baulichen Anlagen,

6. die Zulässigkeit der Herstellung oder Veränderung von dauerhaften Gehwegüberfahrten nach Straßenrecht,

7. die Anforderungen des Artenschutzes sowie

8. die Einhaltung anderer öffentlich-rechtlicher Anforderungen, soweit wegen der Baugenehmigung eine Entscheidung nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entfällt oder ersetzt wird.

§ 66 bleibt unberührt.

§ 64

Baugenehmigungsverfahren

Bei Sonderbauten wird geprüft

1. die Übereinstimmung mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den §§ 29 bis 38 des Baugesetzbuchs,

2. die Einhaltung der Anforderungen nach den Vorschriften dieses Gesetzes und auf Grund dieses Gesetzes,

3. die Einhaltung anderer öffentlich-rechtlicher Anforderungen, soweit wegen der Baugenehmigung eine Entscheidung nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entfällt oder ersetzt wird.

§ 66 bleibt unberührt.

§ 66

Bautechnische Nachweise

(1) Die Einhaltung der Anforderungen an die Standsicherheit, den Brand-, Schall- und Erschütterungsschutz ~~sowie an die Energieeinsparung~~ ist nach näherer Maßgabe der Verordnung auf Grund des § 86 Absatz 3 nachzuweisen (bautechnische Nachweise); dies gilt nicht für verfahrensfreie Bauvorhaben, einschließlich der Beseitigung von Anlagen, soweit nicht in diesem Gesetz oder in der Rechtsverordnung auf Grund des § 86 Absatz 3 anderes bestimmt ist. Die Bauvorlageberechtigung nach ~~§ 65 Absatz 2 Nummer 1, 2 und 4~~ schließt die Berechtigung zur Erstellung der bautechnischen Nachweise ein, soweit nicht nachfolgend Abweichendes bestimmt ist. ~~Für die Bauvorlageberechtigung nach § 65 Absatz 7 gilt die Berechtigung zur Erstellung der bautechnischen Nachweise nur für die dort unter den Nummern 1 bis 3 genannten Vorhaben.~~

3. die Anforderungen an die Beseitigung von Niederschlagswasser, soweit diese nicht durch Rechtsvorschrift erlaubnisfrei gestellt ist,

4. die Zulässigkeit der Herstellung oder Veränderung von dauerhaften Gehwegüberfahrten nach Straßenrecht,

5. die Anforderungen des Artenschutzes sowie

6. die Einhaltung anderer öffentlich-rechtlicher Anforderungen, soweit wegen der Baugenehmigung eine Entscheidung nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entfällt oder ersetzt wird.

§ 66 bleibt unberührt.

§ 66

Bautechnische Nachweise

(1) Die Einhaltung der Anforderungen an die Standsicherheit, den Brand-, Schall- und Erschütterungsschutz ist nach näherer Maßgabe der Verordnung auf Grund des § 86 Absatz 3 nachzuweisen (bautechnische Nachweise); dies gilt nicht für verfahrensfreie Bauvorhaben, einschließlich der Beseitigung von Anlagen, soweit nicht in diesem Gesetz oder in der Rechtsverordnung auf Grund des § 86 Absatz 3 anderes bestimmt ist. Die Bauvorlageberechtigung nach **§ 65 Absatz 2 Nummer 1 und 2 sowie Absatz 3 Nummer 3** schließt die Berechtigung zur Erstellung der bautechnischen Nachweise ein, soweit nicht nachfolgend Abweichendes bestimmt ist. **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.**

(2) Bei

1. Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3,
2. sonstigen baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind,

muss der Standsicherheitsnachweis von einer Person mit einem berufsqualifizierenden Hochschulabschluss eines Studiums der Fachrichtung Architektur, Hochbau oder des Bauingenieurwesens mit einer mindestens dreijährigen Berufserfahrung in der Tragwerksplanung erstellt sein, der ~~unter Beachtung des § 65 Absatz 3 Satz 2 bis 7~~ in einer von der Baukammer Berlin zu führenden Liste eingetragen ist; Eintragungen anderer Länder gelten auch im Land Berlin. Auch bei anderen Bauvorhaben darf der Standsicherheitsnachweis von einer Tragwerksplanerin oder einem Tragwerksplaner nach Satz 1 erstellt werden.

[Absätze 3 und 4 unverändert]

§ 68

Bauantrag, Bauvorlagen

[Absätze 1 bis 3 unverändert]

(4) Ist die Bauherrin oder der Bauherr nicht Grundstückseigentümerin oder Grundstückseigentümer, ~~kann die Zustimmung der Grundstückseigentümerin oder des Grundstückseigentümers zu dem Bauvorhaben gefordert werden.~~

§ 69

Behandlung des Bauantrags

[Absatz 1 unverändert]

(2) Ist der Bauantrag vollständig, holt die Bauaufsichtsbehörde unverzüglich die

(2) Bei

1. Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3,
2. sonstigen baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind,

muss der Standsicherheitsnachweis von einer Person mit einem berufsqualifizierenden Hochschulabschluss eines Studiums der Fachrichtung Architektur, Hochbau oder des Bauingenieurwesens mit einer mindestens dreijährigen Berufserfahrung in der Tragwerksplanung erstellt sein, der in einer von der Baukammer Berlin zu führenden Liste eingetragen ist; Eintragungen anderer Länder gelten auch im Land Berlin. Auch bei anderen Bauvorhaben darf der Standsicherheitsnachweis von einer Tragwerksplanerin oder einem Tragwerksplaner nach Satz 1 erstellt werden.

[Absätze 3 und 4 unverändert]

§ 68

Bauantrag, Bauvorlagen

[Absätze 1 bis 3 unverändert]

(4) Ist die Bauherrin oder der Bauherr nicht Grundstückseigentümerin oder Grundstückseigentümer, **ist mit dem Bauantrag die Zustimmung der Grundstückseigentümerin oder des Grundstückseigentümers vorzulegen.**

§ 69

Behandlung des Bauantrags

[Absatz 1 unverändert]

(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. ~~Bedarf die Erteilung der Baugenehmigung der Zustimmung oder des Einvernehmens einer Behörde oder sonstigen Stelle nach Satz 1 Nummer 1, so gilt diese als erteilt, wenn sie nicht einen Monat nach Eingang des Ersuchens verweigert wird; durch~~ Rechtsvorschrift vorgeschriebene längere Zustimmungs- und Einvernehmensfristen bleiben unberührt. Die Frist verlängert sich um einen Monat, wenn das Einvernehmen mit der Denkmalfachbehörde herzustellen ist; sie verlängert sich um einen weiteren Monat, wenn die oberste Denkmalschutzbehörde die Entscheidung zu treffen hat. ~~Äußern sich die Behörden und Stellen nach Satz 1 Nummer 2 nicht innerhalb eines Monats, so kann die Bauaufsichtsbehörde davon ausgehen, dass die von diesen Behörden und Stellen wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch den Bauantrag nicht berührt werden. Die Bauaufsichtsbehörde kann die ~~Stellungnahme-Frist~~ für die Beurteilung des Bauplanungsrechts um einen Monat verlängern, insbesondere wenn weitere Stellen zu beteiligen sind. ~~Wenn zur Beurteilung eines Vorhabens durch eine beteiligte Behörde oder sonstige Stelle noch zusätzliche Unterlagen oder Angaben erforderlich sind, werden die Fristen nach Satz 2 bis 4 bis zum Eingang der nachgeforderten Unterlagen oder Angaben unterbrochen. Sie werden auch bis zum Eingang eines erforderlichen Antrags auf Zulassung einer Ausnahme, Befreiung oder Abweichung unterbrochen.~~~~

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. **Entscheidet die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung über den Antrag, so sind anstelle der Bezirksverwaltungen die fachlich betroffenen Senatsverwaltungen zu beteiligen. 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 Frist verlängert sich um einen Monat, wenn das Einvernehmen mit der Denkmalfachbehörde herzustellen ist; sie verlängert sich um einen weiteren Monat, wenn die oberste Denkmalschutzbehörde die Entscheidung zu treffen hat. Die Bauaufsichtsbehörde kann die **Stellungnahmefrist** um einen Monat verlängern, insbesondere wenn weitere Stellen zu beteiligen sind.

(3) Die Bauaufsichtsbehörde entscheidet über den Bauantrag innerhalb einer Frist von einem Monat. Die Frist beginnt, sobald alle für die Entscheidung notwendigen Stellungnahmen und Nachweise vorliegen oder die Frist nach ~~Absatz 2 Satz 4~~ abgelaufen ist.

(4) Im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 63 und im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 63a sind die nach Absatz 1 Satz 3 fehlenden Unterlagen und Mängel abschließend zu benennen. Ein Bauantrag gilt in den Verfahren nach Satz 1 nach Ablauf von drei Wochen nach dessen Eingang als vollständig, wenn die Bauaufsichtsbehörde der Bauherrin oder dem Bauherrn entgegen Absatz 1 Satz 2 die Vollständigkeit des Bauantrags nicht bestätigt oder sie oder ihn entgegen Absatz 1 Satz 3 nicht zur Behebung von Mängeln des Bauantrags auffordert; ~~Absatz 2 Satz 6 bleibt unberührt.~~ Ist in den Verfahren nach Satz 1 nicht innerhalb einer Frist nach Absatz 3 Satz 1 entschieden worden, gilt die Baugenehmigung als erteilt; dies gilt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 63 nicht, wenn ~~die Bauherrin oder der Bauherr auf diese Rechtsfolge verzichtet hat.~~ Im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren für Werbeanlagen nach § 63a tritt bei Werbeanlagen, die an Baugerüsten angebracht werden, die Genehmigungsfiktion nicht ein oder endet diese, wenn die Dauer von sechs Monaten gemäß § 10 Absatz 2 Satz 4 erreicht ist. Der Eintritt der Genehmigungsfiktion nach Satz 3 ist auf Verlangen der Bauherrin oder dem Bauherrn zu bescheinigen.

(3) Die Bauaufsichtsbehörde entscheidet über den Bauantrag innerhalb einer Frist von einem Monat. Die Frist beginnt, sobald alle für die Entscheidung notwendigen Stellungnahmen und Nachweise vorliegen oder die Frist nach **Absatz 2 Satz 6** abgelaufen ist.

(4) Im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 63 und im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 63a sind die nach Absatz 1 Satz 3 fehlenden Unterlagen und Mängel abschließend zu benennen. Ein Bauantrag gilt in den Verfahren nach Satz 1 nach Ablauf von drei Wochen nach dessen Eingang als vollständig, wenn die Bauaufsichtsbehörde der Bauherrin oder dem Bauherrn entgegen Absatz 1 Satz 2 die Vollständigkeit des Bauantrags nicht bestätigt oder sie oder ihn entgegen Absatz 1 Satz 3 nicht zur Behebung von Mängeln des Bauantrags auffordert. Ist in den Verfahren nach Satz 1 nicht innerhalb einer Frist nach Absatz 3 Satz 1 entschieden worden, gilt die Baugenehmigung als erteilt; dies gilt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 63 nicht, wenn

- 1. die Bauherrin oder der Bauherr auf diese Rechtsfolge verzichtet hat,**
- 2. es einer nach § 39a des Berliner Naturschutzgesetzes vom 29. Mai 2013 (GVBl. S. 140), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom [einsetzen: Datum und Fundstelle dieses Gesetzes] geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung in die Baugenehmigung einzuschließenden Ausnahme oder Befreiung von den Anforderungen des Artenschutzes bedarf oder**
- 3. das nach § 16 Absatz 6 Satz 2 des Berliner Wassergesetzes erforderliche Einvernehmen der zuständigen Wasserbehörde lediglich fingiert wird.**

Im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren für Werbeanlagen nach § 63a tritt bei Werbeanlagen, die an Baugerüsten angebracht werden, die Genehmigungsfiktion nicht ein oder endet diese, wenn die Dauer von sechs Monaten gemäß § 10 Absatz 2 Satz 4 erreicht ist. Der Eintritt der Genehmigungsfiktion nach Satz 3 ist auf Verlangen der Bauherrin oder dem Bauherrn zu bescheinigen.

<p style="text-align: center;">§ 88</p> <p style="text-align: center;">Zuständigkeit für den Erlass des Widerspruchsbescheides</p> <p>Die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung entscheidet über den Widerspruch gegen einen Verwaltungsakt einer Bezirksverwaltung und damit verbundene Maßnahmen der Verwaltungsvollstreckung, wenn der Verwaltungsakt im bauaufsichtlichen Verfahren ergangen ist</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. im Geltungsbereich von Bebauungsplänen von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung, von Bebauungsplänen der Hauptstadtplanung, von Bebauungsplänen, bei denen die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung das Verfahren wegen dringender Gesamtinteressen Berlins an sich gezogen hat, sowie von entsprechenden vorhabenbezogenen Bebauungsplänen, 2. zu Vorhaben mit einer Geschossfläche von mehr als 1 500 m², 3. zur Festsetzung von besonderen Anforderungen zur Gefahrenabwehr, die auf § 51 oder auf zu diesem Zweck erlassene Rechtsverordnungen gestützt sind. 	<p style="text-align: center;">§ 88</p> <p style="text-align: center;">Zuständigkeit für den Erlass des Widerspruchsbescheides</p> <p>(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 im bauaufsichtlichen Verfahren ergangen ist</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. im Geltungsbereich von festgesetzten und im Verfahren befindlichen Bebauungsplänen von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung, von Bebauungsplänen der Hauptstadtplanung, von Bebauungsplänen, bei denen die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung das Verfahren wegen dringender Gesamtinteressen Berlins an sich gezogen hat, sowie von entsprechenden vorhabenbezogenen Bebauungsplänen, 2. zu Vorhaben mit einer Geschossfläche von mehr als 1 500 m², 3. zur Festsetzung von besonderen Anforderungen zur Gefahrenabwehr, die auf § 51 oder auf zu diesem Zweck erlassene Rechtsverordnungen gestützt sind. <p>(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.</p>
<p>Artikel 4</p> <p>Änderung des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs</p>	
<p style="text-align: center;">Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs</p> <p style="text-align: center;">§ 6</p> <p>Aufstellung und Festsetzung von Bebauungsplänen [Absatz 1 unverändert]</p> <p>(2) Berührt der Entwurf des Bebauungsplans dringende Gesamtinteressen Berlins nach § 7</p>	<p style="text-align: center;">Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs</p> <p style="text-align: center;">§ 6</p> <p>Aufstellung und Festsetzung von Bebauungsplänen [Absatz 1 unverändert]</p> <p>(2) Berührt der Entwurf des Bebauungsplans dringende Gesamtinteressen Berlins nach § 7</p>

Absatz 1 Satz 1 und 3, so zeigt das Bezirksamt nach seiner Beschlussfassung den Entwurf des Bebauungsplans der für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Senatsverwaltung an. Sofern der Bebauungsplan dringende Gesamtinteressen Berlins beeinträchtigt, nicht ordnungsgemäß zustande gekommen ist oder Rechtsvorschriften widerspricht, ist dies von der zuständigen Senatsverwaltung innerhalb von zwei Monaten nach Eingang der Anzeige gegenüber dem Bezirksamt ~~schriftlich~~ zu beanstanden. Die Vorlage des Entwurfs des Bebauungsplans an die Bezirksverordnetenversammlung erfolgt, wenn die zuständige Senatsverwaltung erklärt, dass sie keine Beanstandungen erhebt, oder die dafür nach Satz 2 eingeräumte Frist verstrichen ist. Ändert das Bezirksamt nach der Anzeige, insbesondere aufgrund einer Beanstandung der Senatsverwaltung oder eines Beschlusses der Bezirksverordnetenversammlung den Entwurf des Bebauungsplans, so ist dieser erneut anzuzeigen.

[Absatz 3 unverändert]

§ 16

Vorkaufsrecht

An die Stelle der Satzungen nach § 25 Abs. 1 Satz 1 des Baugesetzbuchs treten Rechtsverordnungen des Senats. § 16 Abs. 2 des Baugesetzbuchs findet keine Anwendung. In der Rechtsverordnung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 des Baugesetzbuchs, § 32 Abs. 2 dieses Gesetzes) hinzuweisen. Die Verletzung ist bei der Senatsverwaltung für Finanzen geltend zu machen.

Absatz 1 Satz 1 und 3, so zeigt das Bezirksamt nach seiner Beschlussfassung den Entwurf des Bebauungsplans der für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Senatsverwaltung an. Sofern der Bebauungsplan dringende Gesamtinteressen Berlins beeinträchtigt, nicht ordnungsgemäß zustande gekommen ist oder Rechtsvorschriften widerspricht, ist dies von der zuständigen Senatsverwaltung innerhalb von zwei Monaten nach Eingang der Anzeige gegenüber dem Bezirksamt **in Textform** zu beanstanden. Die Vorlage des Entwurfs des Bebauungsplans an die Bezirksverordnetenversammlung erfolgt, wenn die zuständige Senatsverwaltung erklärt, dass sie keine Beanstandungen erhebt, oder die dafür nach Satz 2 eingeräumte Frist verstrichen ist. Ändert das Bezirksamt nach der Anzeige, insbesondere aufgrund einer Beanstandung der Senatsverwaltung oder eines Beschlusses der Bezirksverordnetenversammlung den Entwurf des Bebauungsplans, so ist dieser erneut anzuzeigen.

[Absatz 3 unverändert]

§ 16

Vorkaufsrecht

(1) An die Stelle der Satzungen nach § 25 Abs. 1 Satz 1 des Baugesetzbuchs treten Rechtsverordnungen des Senats. § 16 Abs. 2 des Baugesetzbuchs findet keine Anwendung. In der Rechtsverordnung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 des Baugesetzbuchs, § 32 Abs. 2 dieses Gesetzes) hinzuweisen. Die Verletzung ist bei der Senatsverwaltung für Finanzen geltend zu machen.

(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

§ 28

Städtebauliche Verträge, Erschließungsverträge

Städtebauliche Verträge nach § 11 des Baugesetzbuchs und Erschließungsverträge nach § 124 des Baugesetzbuchs, ~~soweit sie Belange von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung oder Belange zur Verwirklichung von Erfordernissen der Verfassungsorgane des Bundes betreffen, sowie in Entwicklungsbereichen und Anpassungsgebieten~~ schließt die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung. Die Bezirke sind zu beteiligen. Soweit Belange des bezirklichen Haushalts berührt sind, darf der Senat den Vertrag ~~nicht gegen den Willen des Bezirks~~ abschließen.

§ 35

Zuständigkeit für den Erlass des
Widerspruchsbescheides

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 § 169 Abs. 1 Nr. 3 des Baugesetzbuchs gestützt wird.

durch Rechtsverordnung ganz oder teilweise auf die Bezirke zu übertragen.

§ 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.

§ 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

<p style="text-align: center;">§ 36 Überleitungsvorschrift</p> <p>Soweit nach den Überleitungsvorschriften der §§ 233 bis 245 des Baugesetzbuchs die Vorschriften des Bundesbaugesetzes und des Städtebauförderungsgesetzes weiter anzuwenden sind, sind auch die Vorschriften des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes (AGBBauG) in der Fassung vom 23. Januar 1979 (GVBl. S. 321), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 1984 (GVBl. S. 1730), und des Gesetzes zur Ausführung des Städtebauförderungsgesetzes (AGStBauFG) vom 9. Mai 1972 (GVBl. S. 884), geändert durch Gesetz vom 24. März 1983 (GVBl. S. 582), weiter anzuwenden.</p>	<p>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.</p> <p style="text-align: center;">§ 36 Überleitungsvorschriften</p> <p>(1) Soweit nach den Überleitungsvorschriften der §§ 233 bis 245 des Baugesetzbuchs die Vorschriften des Bundesbaugesetzes und des Städtebauförderungsgesetzes weiter anzuwenden sind, sind auch die Vorschriften des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes (AGBBauG) in der Fassung vom 23. Januar 1979 (GVBl. S. 321), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 1984 (GVBl. S. 1730), und des Gesetzes zur Ausführung des Städtebauförderungsgesetzes (AGStBauFG) vom 9. Mai 1972 (GVBl. S. 884), geändert durch Gesetz vom 24. März 1983 (GVBl. S. 582), weiter anzuwenden.</p> <p>(2) Über einen vor dem <i>[einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 12 dieses Gesetzes]</i> erhobenen Widerspruch gegen einen auf §§ 144, 145 des Baugesetzbuchs gestützten Verwaltungsakt entscheidet die Bezirksverwaltung.</p>
<p>Artikel 5 Änderung des Denkmalschutzgesetzes Berlin</p>	
<p>Denkmalschutzgesetz Berlin</p> <p>§ 5</p> <p>Denkmalfachbehörde</p>	<p>Denkmalschutzgesetz Berlin</p> <p>§ 5</p> <p>Denkmalfachbehörde</p>

[Absätze 1 unverändert]

(2) Der Denkmalfachbehörde obliegen insbesondere folgende Aufgaben:

[Nummern 1 bis 4 unverändert]

5. Beratung und Unterstützung der Eigentümer und Besitzer von Denkmälern bei Pflege, Unterhaltung und Wiederherstellung,

[Nummern 6 und 7 unverändert]

8. fachliche Beratung und Erstattung von Gutachten in allen Angelegenheiten der Denkmalpflege,

[Nummern 9 bis 11 unverändert]

12. Wahrnehmung von Ordnungsaufgaben nach diesem Gesetz, soweit Aufgaben der Hauptverwaltung,

13. Entscheidung über die Zustimmung nach § 6 Abs. 5 Satz 1.

[Absatz 3 unverändert]

§ 6

Denkmalschutzbehörden

[Absätze 1 bis 4 unverändert]

(5) Die unteren Denkmalschutzbehörden entscheiden im Einvernehmen mit der Denkmalfachbehörde. Das Einvernehmen gilt als hergestellt, wenn nicht innerhalb von vier Wochen

[Absatz 1 unverändert]

(2) Der Denkmalfachbehörde obliegen insbesondere folgende Aufgaben:

[Nummern 1 bis 4 unverändert]

5. Beratung und Unterstützung der Eigentümer und Besitzer von Denkmälern bei Pflege, Unterhaltung und Wiederherstellung,

[Nummern 6 und 7 unverändert]

8. fachliche Beratung und Erstattung von Gutachten in allen Angelegenheiten der Denkmalpflege,

[Nummern 9 bis 11 unverändert]

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,

14. Entscheidung über die Zustimmung nach § 6 Abs. 5 Satz 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, kann die Denkmalfachbehörde die maßgebliche fachliche Beratung an sich ziehen.

[Absatz 3 unverändert]

§ 6

Denkmalschutzbehörden

[Absätze 1 bis 4 unverändert]

(5) Die unteren Denkmalschutzbehörden entscheiden im Einvernehmen mit der Denkmalfachbehörde. Das Einvernehmen gilt als hergestellt, wenn nicht innerhalb von vier Wochen

eine Stellungnahme der Denkmalfachbehörde vorliegt. Kommt kein Einvernehmen zustande, ~~so trifft die oberste Denkmalschutzbehörde als zuständige Behörde innerhalb von zwei Wochen die Entscheidung.~~ Bei Gefahr im Verzug können die unteren Denkmalschutzbehörden vorläufig ohne Einvernehmen mit der Fachbehörde zum Schutze der Denkmale entscheiden. In diesen Fällen ist eine einvernehmliche Entscheidung mit der Fachbehörde unverzüglich nachzuholen. Satz 3 gilt entsprechend.

(6) Die Denkmalfachbehörde berichtet vor Einvernehmenserteilung der obersten Denkmalschutzbehörde regelmäßig über ~~überwiegend Wohnzwecken (Neubau- oder Sanierungsmaßnahmen) dienende Vorhaben,~~ für die eine denkmalrechtliche Genehmigungspflicht besteht und für die eine Erteilung des Einzeleinvernehmens erforderlich wird.

§ 12

Genehmigungsverfahren

(1) Der Genehmigungsantrag ist der zuständigen Denkmalbehörde in Schriftform oder elektronisch und mit aus denkmalfachlicher Sicht prüffähigen Unterlagen einzureichen; bei bauordnungsrechtlich genehmigungspflichtigen Vorhaben ist der Antrag bei der Bauaufsichtsbehörde einzureichen. Im Falle eines bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens kann eine Genehmigung nach § 11 Abs. 1 und 2 auch gesondert beantragt werden. Im Ausnahmefall kann die beantragte Genehmigung bis zu zwölf Monate ausgesetzt werden, soweit vorbereitende Untersuchungen am Denkmal oder seiner unmittelbaren Umgebung erforderlich sind. Satz 2 gilt entsprechend für das Zustimmungsverfahren nach der Bauordnung für Berlin.

eine Stellungnahme der Denkmalfachbehörde vorliegt. 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.** Bei Gefahr im Verzug können die unteren Denkmalschutzbehörden vorläufig ohne Einvernehmen mit der Fachbehörde zum Schutze der Denkmale entscheiden. In diesen Fällen ist eine einvernehmliche Entscheidung mit der Fachbehörde unverzüglich nachzuholen. Satz 3 gilt entsprechend.

(6) Die Denkmalfachbehörde berichtet vor Einvernehmenserteilung der obersten Denkmalschutzbehörde regelmäßig über **Vorhaben des Wohnungs- und des Schulbaus (Neubau- und Sanierungsmaßnahmen),** für die eine denkmalrechtliche Genehmigungspflicht besteht und für die eine Erteilung des Einzeleinvernehmens erforderlich wird.

§ 12

Genehmigungsverfahren

[Absatz 1 unverändert]

(1a) Die zuständige Denkmalbehörde prüft innerhalb von vier Wochen nach Erhalt eines

[Absätze 2 und 3 unverändert]

§ 22
Überleitungsvorschrift

Die in dem Baudenkmalbuch und in dem Bodendenkmalbuch bislang eingetragenen Denkmale sowie die als in das Baudenkmalbuch eingetragen geltenden Denkmale gelten mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes als in die Denkmalliste nachrichtlich eingetragen. Bestands- und rechtskräftige Entscheidungen wirken gegenüber den Verfügungsberechtigten und Dritten fort.

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.

[Absätze 2 und 3 unverändert]

(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.**

§ 22
Überleitungsvorschriften

(1) Die in dem Baudenkmalbuch und in dem Bodendenkmalbuch bislang eingetragenen Denkmale sowie die als in das Baudenkmalbuch eingetragen geltenden Denkmale gelten mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes als in die Denkmalliste nachrichtlich eingetragen. Bestands- und rechtskräftige Entscheidungen wirken gegenüber den Verfügungsberechtigten und Dritten fort.

(2) Über einen vor dem *[einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 12 dieses Gesetzes]* 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

Berliner Naturschutzgesetz

§ 17

Verursacherpflichten; Unzulässigkeit von Eingriffen
(zu § 15 des Bundesnaturschutzgesetzes)

(1) Abweichend von § 15 Absatz 2 ~~Satz 1~~ des Bundesnaturschutzgesetzes ~~ist der Verursacher verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist von möglichst nicht über zwei Jahren auszugleichen oder zu ersetzen.~~ Ersatzmaßnahmen ~~sollen~~ hierbei möglichst innerhalb der in der Landschaftsplanung ausgewiesenen Flächen und Räume festgesetzt werden und können ~~abweichend von § 15 Absatz 2 Satz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes~~ auch außerhalb des durch den Eingriff betroffenen Naturraums erfolgen.

[Absätze 2 und 3 unverändert]

Berliner Naturschutzgesetz

§ 17

Verursacherpflichten; Unzulässigkeit von Eingriffen
(zu § 15 des Bundesnaturschutzgesetzes)

(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 angemessener Frist erfolgen.**

[Absätze 2 und 3 unverändert]

„(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

§ 19

Verfahren
(zu § 17 des Bundesnaturschutzgesetzes)

[Absatz 1 unverändert]

(2) ~~In den in § 17 Absatz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes genannten Fällen erfolgen die zur Durchführung des § 15 des Bundesnaturschutzgesetzes erforderlichen Entscheidungen und Maßnahmen im Einvernehmen mit der für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörde.~~ 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 ~~die oberste Behörde für Naturschutz und Landschaftspflege die zur Herstellung des Einvernehmens 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 3~~ gilt entsprechend für Bebauungspläne, die eine Planfeststellung ersetzen. § 18 Absatz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes bleibt unberührt.

[Absätze 3 bis 5 unverändert]

§ 28

Gesetzlich geschützte Biotope

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.“

§ 19

Verfahren
(zu § 17 des Bundesnaturschutzgesetzes)

[Absatz 1 unverändert]

(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.

[Absätze 3 bis 5 unverändert]

§ 28

Gesetzlich geschützte Biotope

(zu § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes)

[Absätze 1 bis 3 unverändert]

(zu § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes)

[Absätze 1 bis 3 unverändert]

(4) Abweichend von § 30 Absatz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes kann von den Verboten 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 einschließlich der Verwirklichung bedeutsamer Vorhaben des Wohnungsbaus oder der sozialen Infrastruktur erforderlich ist. § 67 Absatz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes gilt entsprechend.

§ 38 a

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.

§ 39a

Entscheidung im bauordnungsrechtlichen Verfahren

(zu § 45 und § 67 des Bundesnaturschutzgesetzes)

Wird im Falle eines bauordnungsrechtlichen Genehmigungs- oder Zustimmungsverfahrens eine Ausnahme nach § 45 Absatz 7 Satz 1 und 2 des Bundesnaturschutzgesetzes oder eine Befreiung nach § 67 Absatz 2 und 3 des Bundesnaturschutzgesetzes nicht gesondert beantragt, schließt die Baugenehmigung oder bauordnungsrechtliche Zustimmung diese Ausnahme oder Befreiung ein. Die Entscheidung ergeht im Einvernehmen mit der zuständigen

§ 45

Mitwirkungsrechte
(zu § 63 des Bundesnaturschutzgesetzes)

(1) Die Mitwirkungsrechte des § 63 Absatz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes gelten auch

[Nummern 1 und 2 unverändert]

3. vor der Zulassung von Ausnahmen nach § 45 Absatz 7 des Bundesnaturschutzgesetzes,

[Nummer 4 unverändert]

5. vor der Zulassung von Vorhaben, wenn der Eingriff in Natur und Landschaft weder vermieden noch ausgeglichen oder ersetzt werden kann,

[Nummern 6 bis 8 unverändert]

(2) In Fällen, in denen Auswirkungen auf Natur und Landschaft nicht oder nur in geringem Umfang zu erwarten sind, kann von der Mitwirkung abgesehen werden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn bei häufig oder regelmäßig wiederkehrenden, gleich gelagerte Sachverhalte betreffenden Anträgen auf Zulassung oder Befreiung die anerkannten Naturschutzvereinigungen bei der erstmaligen Zulassung oder Befreiung mitgewirkt haben.

§ 53

Vorkaufsrecht
(zu § 66 des Bundesnaturschutzgesetzes)

Naturschutzbehörde. Die Baugenehmigung oder bauordnungsrechtliche Zustimmung schließt die Ausnahme oder Befreiung nicht ein, wenn die zuständige Bauaufsichtsbehörde gegenüber der zuständigen Naturschutzbehörde erklärt, dass darüber gesondert durch die zuständige Naturschutzbehörde zu entscheiden ist. Eines Antrags der Bauherrin oder des Bauherrn bedarf es nicht.

§ 45

Mitwirkungsrechte
(zu § 63 des Bundesnaturschutzgesetzes)

(1) Die Mitwirkungsrechte des § 63 Absatz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes gelten auch

[Nummern 1 und 2 unverändert]

3. vor der Zulassung von Ausnahmen nach § 45 Absatz 7 des Bundesnaturschutzgesetzes,

[Nummer 4 unverändert]

5. vor der Zulassung von Vorhaben, wenn der Eingriff in Natur und Landschaft weder vermieden noch ausgeglichen oder ersetzt werden kann,

[Nummern 6 bis 8 unverändert]

(2) In Fällen, in denen Auswirkungen auf Natur und Landschaft nicht oder nur in geringem Umfang zu erwarten sind, kann von der Mitwirkung abgesehen werden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn bei häufig oder regelmäßig wiederkehrenden, gleich gelagerte Sachverhalte betreffenden Anträgen auf Zulassung oder Befreiung die anerkannten Naturschutzvereinigungen bei der erstmaligen Zulassung oder Befreiung mitgewirkt haben. **In den Fällen des Absatzes 1 Nummer 3 und 5 sollen die anerkannten Naturschutzvereinigungen ihre Stellungnahme innerhalb von zwei Wochen nach Unterrichtung über das mitwirkungspflichtige Vorhaben und der Ermöglichung der Einsichtnahme in die einschlägigen Sachverständigengutachten abgeben.**

§ 53

Vorkaufsrecht
(zu § 66 des Bundesnaturschutzgesetzes)

<p>[Absatz 1 unverändert]</p> <p>[Absatz 2 unverändert]</p>	<p>[Absatz 1 unverändert]</p> <p>(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 Verwaltungsakts über die Ausübung des Vorkaufsrechts vom Vertrag zurückzutreten. Auf das Rücktrittsrecht sind die §§ 346 bis 349 und 351 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechend anzuwenden. Trifft die oder der Verpflichtete vom Vertrag zurück, trägt das Land Berlin die Kosten des Vertrages auf Grundlage des Verkehrswertes.</p> <p>[Absatz 2 unverändert]</p>
<p>Artikel 7 Änderung des Landeswaldgesetzes</p>	
<p style="text-align: center;">Landeswaldgesetz</p> <p style="text-align: center;">Inhaltsübersicht</p> <p>[Angaben zu §§ 1 bis 7 unverändert]</p> <p>§ 8 Umweltverträglichkeitsprüfung</p> <p>[Angaben zu §§ 9 bis 29 unverändert]</p> <p style="text-align: center;">§ 2 Waldbegriff (zu § 2 des Bundeswaldgesetzes)</p> <p>(1) Wald im Sinne dieses Gesetzes ist jede mit Forstpflanzen bestockte Grundfläche. Als Wald gelten auch kahl geschlagene oder verlichtete Grundflächen, Waldwege, Waldeinteilungs- und</p>	<p style="text-align: center;">Landeswaldgesetz</p> <p style="text-align: center;">Inhaltsübersicht</p> <p>[Angaben zu §§ 1 bis 7 unverändert]</p> <p>§ 8 (weggefallen)</p> <p>[Angaben zu §§ 9 bis 29 unverändert]</p> <p style="text-align: center;">§ 2 Waldbegriff (zu § 2 des Bundeswaldgesetzes)</p> <p>(1) Wald im Sinne dieses Gesetzes ist jede mit Forstpflanzen bestockte Grundfläche ab einer Größe von 0,2 Hektar. Als Wald gelten auch kahl geschlagene oder verlichtete Grundflächen,</p>

Sicherungsstreifen, Waldblößen und Lichtungen, Waldwiesen, Wildäsungsplätze, Holzlagerplätze sowie weitere mit dem Wald verbundene und ihm dienende Flächen.

[Absätze 2 bis 4 unverändert]

§ 6

Erhaltung des Waldes (zu § 9 des Bundeswaldgesetzes)

(1) [unverändert]

(2) Bei der Entscheidung über einen Umwandlungsantrag sind die Rechte, Pflichten und wirtschaftlichen Interessen des Waldbesitzers sowie die Belange der Allgemeinheit gegeneinander und untereinander abzuwägen. Die Genehmigung soll versagt werden, wenn die Erhaltung des Waldes aus Gründen der Erholung oder aus Gründen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes überwiegend im öffentlichen Interesse liegt oder der Wald für die forstwirtschaftliche Erzeugung von wesentlicher Bedeutung ist. Die Genehmigung darf nur erteilt werden, wenn die beabsichtigte andere Art der Bodennutzung den Zielen der Raumordnung und den Darstellungen und Festsetzungen der Bauleitplanung nicht widerspricht.

(3) [unverändert]

(4) Die Genehmigung kann zum Zweck der Förderung der Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes befristet und mit Auflagen verbunden werden. Zulässig sind insbesondere die Auflagen, geeignete Ersatzflächen bereitzustellen oder einen angemessenen Geldausgleich für den Erwerb von geeigneten Ersatzflächen zu leisten (Walderhaltungsabgabe). Bei Befristung der Genehmigung ist durch Auflagen sicherzustellen, dass die Fläche innerhalb einer angemessenen Frist ordnungsgemäß wieder bewaldet wird.

Waldwege, Waldeinteilungs- und Sicherungsstreifen, Waldblößen und Lichtungen, Waldwiesen, Wildäsungsplätze, Holzlagerplätze sowie weitere mit dem Wald verbundene und ihm dienende Flächen.

[Absätze 2 bis 4 unverändert]

§ 6

Erhaltung des Waldes (zu § 9 des Bundeswaldgesetzes)

(1) [unverändert]

(2) Bei der Entscheidung über einen Umwandlungsantrag sind die Rechte, Pflichten und wirtschaftlichen Interessen des Waldbesitzers sowie die Belange der Allgemeinheit gegeneinander und untereinander abzuwägen. **Besondere Berücksichtigung findet dabei das öffentliche Interesse an der Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum und sozialer Infrastruktur.** Die Genehmigung soll versagt werden, wenn die Erhaltung des Waldes aus Gründen der Erholung oder aus Gründen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes überwiegend im öffentlichen Interesse liegt oder der Wald für die forstwirtschaftliche Erzeugung von wesentlicher Bedeutung ist Die Genehmigung darf nur erteilt werden, wenn die beabsichtigte andere Art der Bodennutzung den Zielen der Raumordnung und den Darstellungen und Festsetzungen der Bauleitplanung nicht widerspricht.

(3) [unverändert]

(4) Die Genehmigung kann zum Zweck der Förderung der Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes befristet und mit Auflagen verbunden werden. Zulässig sind insbesondere die Auflagen, geeignete Ersatzflächen bereitzustellen oder einen angemessenen Geldausgleich für den Erwerb von geeigneten Ersatzflächen zu leisten (Walderhaltungsabgabe). **Die Zahlung einer Walderhaltungsabgabe und die Bereitstellung von geeigneten Ersatzflächen stellen grundsätzlich gleichwertige**

(5) [unverändert]

§ 8

Umweltverträglichkeitsprüfung

~~(1) Die Umwandlung unterliegt ab drei Hektar Waldfläche einer Umweltverträglichkeitsprüfung.~~

~~(2) Bei Umwandlungen unter drei Hektar Waldfläche entscheidet die Behörde Berliner Forsten auf Grund einer standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls und bei Erstaufforstungen auf Grund einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach Maßgabe von § 3c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung, der auf Grund dieser Vorschrift erlassenen Rechtsverordnung und der zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung erlassenen Allgemeinen Verwaltungsvorschrift, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist.~~

~~(3) Das Verfahren richtet sich nach den Vorschriften des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung und der auf seiner Grundlage erlassenen Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften. Soll in einem Bebauungsplan für eine Waldfläche eine andere Nutzung oder eine Fläche erstmals als Wald festgesetzt werden, wird die Umweltverträglichkeitsprüfung in diesen Verfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt; der Umfang der Prüfung bestimmt sich dabei nach den für die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplans anzuwendenden Vorschriften.~~

Kompensationsformen dar. Dient der Antrag der Verwirklichung eines Vorhabens nach Absatz 2 Satz 2, begründet die Zahlung einer angemessenen Walderhaltungsabgabe eine angemessene Kompensation im Rahmen der Umwandlung. Bei Befristung der Genehmigung ist durch Auflagen sicherzustellen, dass die Fläche innerhalb einer angemessenen Frist ordnungsgemäß wieder bewaldet wird.

(5) [unverändert]

[aufgehoben]

Artikel 8
Änderung des Berliner Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung

**Berliner Gesetz über die
Umweltverträglichkeitsprüfung**

Anlage 1
(zu § 3 Abs. 1)

Liste UVP-pflichtiger Vorhaben

Erläuterungen zu dem Verzeichnis

X = Für das Neuvorhaben besteht eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

A = Für das Neuvorhaben besteht eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, wenn es nach Einschätzung der zuständigen Behörde nach einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne des § 7 Absatz 1 in Verbindung mit Anlage 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 25 Absatz 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei der Zulassungsentscheidung zu berücksichtigen wären.

S = Für das Neuvorhaben besteht eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, wenn es nach Einschätzung der zuständigen Behörde nach einer standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne des § 7 Absatz 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung entsprechend dem dort beschriebenen Prüfungsverfahren erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, welche die besondere Empfindlichkeit oder die Schutzziele des Gebietes betreffen und nach § 25 Absatz 2 des Gesetzes über die

**Berliner Gesetz über die
Umweltverträglichkeitsprüfung**

Anlage 1
(zu § 3 Abs. 1)

Liste UVP-pflichtiger Vorhaben

Erläuterungen zu dem Verzeichnis

X = Für das Neuvorhaben besteht eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

A = Für das Neuvorhaben besteht eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, wenn es nach Einschätzung der zuständigen Behörde nach einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne des § 7 Absatz 1 in Verbindung mit Anlage 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 25 Absatz 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei der Zulassungsentscheidung zu berücksichtigen wären.

S = Für das Neuvorhaben besteht eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, wenn es nach Einschätzung der zuständigen Behörde nach einer standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne des § 7 Absatz 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung entsprechend dem dort beschriebenen Prüfungsverfahren erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, welche die besondere Empfindlichkeit oder die Schutzziele des Gebietes betreffen und nach § 25 Absatz 2 des Gesetzes über die

Umweltverträglichkeitsprüfung bei der Zulassungsentscheidung zu berücksichtigen wären.			Umweltverträglichkeitsprüfung bei der Zulassungsentscheidung zu berücksichtigen wären.		
Schutzgebiete = Gebiete im Sinne der Nummern 2.3.1 bis 2.3.9 der Anlage 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung			Schutzgebiete = Gebiete im Sinne der Nummern 2.3.1 bis 2.3.9 der Anlage 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung		
Nr.	Vorhaben	Festlegung zur UVP	Nr.	Vorhaben	Festlegung zur UVP
1.	Verkehrsvorhaben		1.	Verkehrsvorhaben	
1.1	Bau einer Schnellstraße gemäß den Begriffsbestimmungen des Europäischen Übereinkommens über die Hauptstraßen des internationalen Verkehrs vom 15. November 1975	X	1.1	Bau einer Schnellstraße gemäß den Begriffsbestimmungen des Europäischen Übereinkommens über die Hauptstraßen des internationalen Verkehrs vom 15. November 1975	X
1.2	Bau einer neuen vier- oder mehrstreifigen Straße oder Verlegung und/oder Ausbau einer bestehenden ein- oder zweistreifigen Straße zu einer vier- oder mehrstreifigen Straße, wenn diese neue Straße oder dieser verlegte und/oder ausgebaute Straßenabschnitt eine durchgehende Länge von 3 km oder mehr aufweist.	X	1.2	Bau einer neuen vier- oder mehrstreifigen Straße oder Verlegung und/oder Ausbau einer bestehenden ein- oder zweistreifigen Straße zu einer vier- oder mehrstreifigen Straße, wenn diese neue Straße oder dieser verlegte und/oder ausgebaute Straßenabschnitt eine durchgehende Länge von 5 km oder mehr aufweist.	X
1.3	Der Neu- oder Ausbau (Erweiterung um mindestens einen durchgehenden Fahrstreifen) von Straßen mit Ausnahme der unselbstständigen Rad- und Gehwege, wenn die Maßnahme	X	1.3	Der Neu- oder Ausbau (Erweiterung um mindestens einen durchgehenden Fahrstreifen) von Straßen mit Ausnahme der unselbstständigen Rad- und Gehwege, wenn die Maßnahme	S
	a) einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Vorhaben zu erheblichen Beeinträchtigungen eines Gebietes, das durch die Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (ABl. L 20 vom 26.1.2010, S. 7), die zuletzt durch die Richtlinie 2013/17/EU (ABl. L 158 vom 10.6.2013, S. 193) geändert worden ist, oder die Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der			g) einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Vorhaben zu erheblichen Beeinträchtigungen eines Gebietes, das durch die Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (ABl. L 20 vom 26.1.2010, S. 7), die zuletzt durch die Richtlinie 2013/17/EU (ABl. L 158 vom 10.6.2013, S. 193) geändert worden ist, oder die Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der	

natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 vom 22.7.1992, S. 7), die zuletzt durch die Richtlinie 2013/17/EU (ABl. L 158 vom 10.6.2013, S. 193) geändert worden ist unter Schutz steht, oder eines Naturschutzgebietes oder eines Landschaftsschutzgebietes führen kann oder in der Schutzzone I oder II eines Wasserschutzgebietes liegt,

- b) auf einer Länge von insgesamt mehr als 1 km in Biotopen oder geschützten Landschaftsbestandteilen liegt,
- c) auf einer Länge von insgesamt mehr als 3 km in der Schutzzone III von Wasserschutzgebieten liegt,
- d) auf einer Länge von mehr als 2,5 km in Gebieten oder Ballungsräumen liegt, für die nach Artikel 23 Absatz 1 der Richtlinie 2008/50/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 21. Mai 2008 über Luftqualität und saubere Luft für Europa (ABl. L 152 vom 11.6.2008, S. 1), die durch die Richtlinie (EU) 2015/1480 der Kommission vom 28. August 2015 (ABl. L 226 vom 29.8.2015, S. 4) geändert worden ist eine Luftreinhalteplanung erforderlich ist,
- e) in geschlossenen Ortslagen mit überwiegender Wohnbebauung liegt und im Falle des Neubaus von mehr als 1 km eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke von mindestens 10 000 Kfz/24 h oder im Falle des Ausbaus von mehr als 2,5 km eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke von

natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 vom 22.7.1992, S. 7), die zuletzt durch die Richtlinie 2013/17/EU (ABl. L 158 vom 10.6.2013, S. 193) geändert worden ist unter Schutz steht, oder eines Naturschutzgebietes oder eines Landschaftsschutzgebietes führen kann oder in der Schutzzone I oder II eines Wasserschutzgebietes liegt,

- h) auf einer Länge von insgesamt mehr als 1 km in Biotopen oder geschützten Landschaftsbestandteilen liegt,
- i) auf einer Länge von insgesamt mehr als 3 km in der Schutzzone III von Wasserschutzgebieten liegt,
- j) auf einer Länge von mehr als 2,5 km in Gebieten oder Ballungsräumen liegt, für die nach Artikel 23 Absatz 1 der Richtlinie 2008/50/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 21. Mai 2008 über Luftqualität und saubere Luft für Europa (ABl. L 152 vom 11.6.2008, S. 1), die durch die Richtlinie (EU) 2015/1480 der Kommission vom 28. August 2015 (ABl. L 226 vom 29.8.2015, S. 4) geändert worden ist eine Luftreinhalteplanung erforderlich ist,
- k) in geschlossenen Ortslagen mit überwiegender Wohnbebauung liegt und im Falle des Neubaus von mehr als 1 km eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke von mindestens 10 000 Kfz/24 h oder im Falle des Ausbaus von mehr als 2,5 km eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke von

	<p>mindestens 20 000 Kfz/24 h in einem Prognosezeitraum von zehn Jahren zu erwarten ist oder</p> <p>f) auf einer Länge von mehr als 2,5 km in Naturparks liegt.</p> <p>Sofern durch ein Vorhaben im Sinne der Buchstaben b bis f zwar keiner der dort genannten Schwellenwerte erfüllt, aber mindestens zwei dieser Schwellenwerte zu mehr als 75 % erreicht werden, ist ebenfalls eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.</p>		<p>mindestens 20 000 Kfz/24 h in einem Prognosezeitraum von zehn Jahren zu erwarten ist oder</p> <p>l) auf einer Länge von mehr als 2,5 km in Naturparks liegt.</p> <p>Sofern durch ein Vorhaben im Sinne der Buchstaben b bis f zwar keiner der dort genannten Schwellenwerte erfüllt, aber mindestens zwei dieser Schwellenwerte zu mehr als 75 % erreicht werden, ist ebenfalls eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.</p>		
1.4	<p>Der Neu- oder Ausbau von Straßen mit Ausnahme der unselbstständigen Rad- und Gehwege, wenn die Maßnahme auf einer Länge von insgesamt mehr als 500 m bis zu 1 km in Biotopen oder geschützten Landschaftsbestandteilen liegt.</p> <p>Der Neu- oder Ausbau selbstständiger Rad- und Gehwege unterliegt der Pflicht zur Durchführung einer standortbezogenen Vorprüfung, wenn die Maßnahme auf einer Länge von mehr als 1 km in Biotopen oder geschützten Landschaftsbestandteilen liegt und 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.</p>	S	1.4	<p>Der Neu- oder Ausbau von Straßen mit Ausnahme der unselbstständigen Rad- und Gehwege, wenn die Maßnahme auf einer Länge von insgesamt mehr als 500 m bis zu 1 km in Biotopen oder geschützten Landschaftsbestandteilen liegt.</p> <p>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.</p>	S
1.5	<p>Der Neu- oder Ausbau (Erweiterung um mindestens einen durchgehenden Fahrstreifen) von Straßen mit Ausnahme der unselbstständigen Rad- und Gehwege, sowie die Verlegung von Straßen, wenn die Straße oder der von der Maßnahme betroffene Straßenabschnitt innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands zu einem Betriebsbereich im Sinne des § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes liegt oder dorthin verlegt wird.</p>	A			

1.6	Errichtung und Betrieb von Skipisten, Sommerrodelbahnen, Skiliften, Seilbahnen und dazugehörigen Betriebsanlagen und -einrichtungen. [Nummern 2 bis 4 unverändert]	A	1.5	Errichtung und Betrieb von Skipisten, Sommerrodelbahnen, Skiliften, Seilbahnen und dazugehörigen Betriebsanlagen und -einrichtungen. [Nummern 2 bis 4 unverändert]	A
5.1	Erstaufforstungen im Sinne des Landeswaldgesetzes bis zu einer Größe von 50 ha;	A	5.1	Erstaufforstungen im Sinne des Landeswaldgesetzes bis zu einer Größe von 50 ha.	A
5.2	a) Rodung von Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes zum Zwecke der Umwandlung in eine andere Nutzungsart in Gebieten von über 3 ha und bis zu 10 ha Wald,	X			
	b) von unter 3 ha Wald.	S			

Artikel 9
Änderung des Berliner Straßengesetzes

§ 11 Sondernutzung	§ 11 Sondernutzung
<p>(1) Jeder Gebrauch der öffentlichen Straßen, der über den Gemeingebrauch hinausgeht, ist eine Sondernutzung und bedarf unbeschadet sonstiger Vorschriften der Erlaubnis der Straßenbaubehörde.</p> <p>(2) Die Erlaubnis nach Absatz 1 soll in der Regel erteilt werden, wenn öffentliche Interessen der Sondernutzung nicht entgegenstehen. Die Erlaubnis soll versagt werden, wenn behinderte Menschen durch die Sondernutzung in der Ausübung des Gemeingebrauchs erheblich beeinträchtigt würden. Über die Erlaubnis ist, außer in den Fällen des Absatzes 3, innerhalb von drei Monaten nach Eingang des vollständigen Antrags bei der zuständigen Behörde zu entscheiden. Kann die Prüfung des Antrags in dieser Zeit nicht abgeschlossen werden, ist die Frist durch Mitteilung an den Antragsteller um einen Monat zu verlängern. Die Erlaubnis gilt als</p>	<p>(1) Jeder Gebrauch der öffentlichen Straßen, der über den Gemeingebrauch hinausgeht, ist eine Sondernutzung und bedarf unbeschadet sonstiger Vorschriften der Erlaubnis der Straßenbaubehörde.</p> <p>(2) Die Erlaubnis nach Absatz 1 soll in der Regel erteilt werden, wenn öffentliche Interessen der Sondernutzung nicht entgegenstehen. Die Erlaubnis soll versagt werden, wenn behinderte Menschen durch die Sondernutzung in der Ausübung des Gemeingebrauchs erheblich beeinträchtigt würden. Über die Erlaubnis ist, außer in den Fällen des Absatzes 3, innerhalb von drei Monaten nach Eingang des vollständigen Antrags bei der zuständigen Behörde zu entscheiden. Kann die Prüfung des Antrags in dieser Zeit nicht abgeschlossen werden, ist die Frist durch Mitteilung an den Antragsteller um einen Monat zu verlängern. Die Erlaubnis gilt als</p> <p>widerruflich erteilt, wenn nicht innerhalb der Frist</p>

widerruflich erteilt, wenn nicht innerhalb der Frist entschieden wird.

[Absatz 2a unverändert]

(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. Die Erlaubnis von Sondernutzungen für Bauarbeiten, die sich auf den fließenden oder ruhenden Fahrzeugverkehr im übergeordneten Straßennetz auswirken, soll zwei Monate vor Baubeginn beantragt werden. ~~Sondernutzungserlaubnisse nach Satz 4 dürfen nur im Einvernehmen mit der für Verkehr zuständigen Senatsverwaltung erteilt werden. Äußert sich die für Verkehr zuständige Senatsverwaltung nicht innerhalb von sechs Wochen, so gilt das Einvernehmen gegenüber der für die Erteilung der Sondernutzungserlaubnis zuständigen Behörde als erklärt.~~ Bei verspäteter Antragstellung kann der Nachweis für die Notwendigkeit einer Inanspruchnahme öffentlichen Straßenlandes nicht auf Umstände gestützt werden, die bei rechtzeitiger Antragstellung nicht vorgelegen hätten.

entschieden wird. **Anträge, die der Durchführung von Vorhaben der Daseinsvorsorge oder des Wohnungsbaus dienen, werden regelmäßig vorrangig und untereinander nach ihrer Bedeutung geordnet bearbeitet. Die für das Straßenwesen zuständige Senatsverwaltung wird ermächtigt, das Nähere in einer Ausführungsvorschrift zu regeln.**

[Absatz 2a unverändert]

(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. Die Erlaubnis von Sondernutzungen für Bauarbeiten, die sich auf den fließenden oder ruhenden Fahrzeugverkehr im übergeordneten Straßennetz auswirken, soll **zur fachlichen Abstimmung durch die Straßenbaubehörde** zwei Monate vor Baubeginn beantragt werden. Bei verspäteter Antragstellung kann der Nachweis für die Notwendigkeit einer Inanspruchnahme öffentlichen Straßenlandes nicht auf Umstände gestützt werden, die bei rechtzeitiger Antragstellung nicht vorgelegen hätten.

(3a) Die Straßenbaubehörde prüft innerhalb von vier Wochen nach Eingang eines Antrags nach Absatz 3, ob dieser vollständig ist oder Mängel aufweist. Ist der Antrag unvollständig oder weist er entscheidungsrelevante Mängel auf, fordert sie den Antragsteller unverzüglich zur Behebung der Mängel innerhalb einer angemessenen Frist auf. Über die Erlaubnis ist innerhalb von zwei Monaten nach Eingang des vollständigen Antrags bei der

[Absätze 4 bis 14 unverändert]

§ 12

Sondernutzung für Zwecke der öffentlichen Versorgung

(1) Für die Sondernutzung zu Zwecken der öffentlichen Versorgung gilt § 11 nach Maßgabe der folgenden Absätze. Den Unternehmen der öffentlichen Versorgung sind die Unternehmen des öffentlichen Personennahverkehrs, die Polizei Berlin, das IT-Dienstleistungszentrum Berlin und die Berliner Feuerwehr gleichgestellt.

(2) Die Sondernutzung ist zu erlauben, soweit sie den Gemeingebrauch nicht dauerhaft beeinträchtigt oder andere überwiegende öffentliche Interessen nicht entgegenstehen und nach den örtlichen Gegebenheiten eine Unterbringung der Anlagen im Straßengrund möglich ist. ~~§ 11 Absatz 2 Satz 3 bis 5 findet keine Anwendung.~~

[Absätze 3 bis 6 unverändert]

(7) Auch Aufgrabungen und Baumaßnahmen der Versorgungsunternehmen im Zusammenhang mit Maßnahmen nach den Absätzen 5 und 6 bedürfen der straßenrechtlichen Erlaubnis. Es genügt jedoch vorbehaltlich Satz 3 eine Anzeige bei der Straßenbaubehörde bei

1. Noffällen, in denen sofortiges Handeln zur Schadensabwehr geboten ist; soweit Flächen für den Fahrzeugverkehr im übergeordneten

zuständigen Behörde zu entscheiden. Kann die Prüfung des Antrags in dieser Zeit nicht abgeschlossen werden, ist die Frist durch Mitteilung an den Antragssteller um zwei Monate zu verlängern. Bezieht sich die beantragte Erlaubnis auf Straßen des übergeordneten Straßennetzes, kann die Frist durch Mitteilung an den Antragsteller ein weiteres Mal um zwei Monate verlängert werden. In der Mitteilung sind die Gründe konkret zu bezeichnen, die einer Entscheidung über den Antrag entgegenstehen.

[Absätze 4 bis 14 unverändert]

§ 12

Sondernutzung für Zwecke der öffentlichen Versorgung

(1) Für die Sondernutzung zu Zwecken der öffentlichen Versorgung gilt § 11 nach Maßgabe der folgenden Absätze. Den Unternehmen der öffentlichen Versorgung sind die Unternehmen des öffentlichen Personennahverkehrs, die Polizei Berlin, das IT-Dienstleistungszentrum Berlin und die Berliner Feuerwehr gleichgestellt.

(2) Die Sondernutzung ist zu erlauben, soweit sie den Gemeingebrauch nicht dauerhaft beeinträchtigt oder andere überwiegende öffentliche Interessen nicht entgegenstehen und nach den örtlichen Gegebenheiten eine Unterbringung der Anlagen im Straßengrund möglich ist.

[Absätze 3 bis 6 unverändert]

(7) Auch Aufgrabungen und Baumaßnahmen der Versorgungsunternehmen im Zusammenhang mit Maßnahmen nach den Absätzen 5 und 6 bedürfen der straßenrechtlichen Erlaubnis. Es genügt jedoch vorbehaltlich Satz 3 eine Anzeige bei der Straßenbaubehörde bei

1. Noffällen, in denen sofortiges Handeln zur Schadensabwehr geboten ist; soweit Flächen für den Fahrzeugverkehr im übergeordneten

Straßennetz betroffen sind, ist dies auch der für Verkehr zuständigen Senatsverwaltung anzuzeigen;

2. Aufgrabungen und Baumaßnahmen mit unwesentlicher Beeinträchtigung des Gemeingebrauchs, ~~soweit Flächen für den Fahrzeugverkehr im übergeordneten Straßennetz nicht betroffen sind.~~

Die Einholung der Erlaubnis ist unverzüglich nachzuholen, sobald im Falle des Satzes 2 Nummer 1 erkennbar ist, dass die Aufgrabungen und Baumaßnahmen nicht innerhalb eines Zeitraumes von zwei Wochen abgeschlossen sein werden oder sich im Falle des Satzes 2 Nummer 2 die Beeinträchtigung über das unwesentliche Maß hinaus ausweiten wird. Eine Sicherheitsleistung darf nur verlangt werden, soweit dies zur Sicherung einer ordnungsgemäßen Wiederherstellung der Straße erforderlich ist.

[Absätze 8 bis 12 unverändert]

§ 27

Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften

[Absatz 1 unverändert]

~~(2)~~ Die für das Verkehrswesen zuständige Senatsverwaltung regelt die Erhebung und Höhe der Sondernutzungsgebühren durch Rechtsverordnung. Dies gilt auch für

Straßennetz betroffen sind, ist dies auch der für Verkehr zuständigen Senatsverwaltung anzuzeigen;

2. Aufgrabungen und Baumaßnahmen mit unwesentlicher Beeinträchtigung des Gemeingebrauchs.

Die Einholung der Erlaubnis ist unverzüglich nachzuholen, sobald im Falle des Satzes 2 Nummer 1 erkennbar ist, dass die Aufgrabungen und Baumaßnahmen nicht innerhalb eines Zeitraumes von zwei Wochen abgeschlossen sein werden oder sich im Falle des Satzes 2 Nummer 2 die Beeinträchtigung über das unwesentliche Maß hinaus ausweiten wird. **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.** Eine Sicherheitsleistung darf nur verlangt werden, soweit dies zur Sicherung einer ordnungsgemäßen Wiederherstellung der Straße erforderlich ist.

[Absätze 8 bis 12 unverändert]

§ 27

Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften

[Absatz 1 unverändert]

„(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.“

(3) Die für das Verkehrswesen zuständige Senatsverwaltung regelt die Erhebung und Höhe der Sondernutzungsgebühren durch Rechtsverordnung. Dies gilt auch für

<p>Sondernutzungsgebühren, die für Sondernutzungen auf der Grundlage des Bundesfernstraßengesetzes erhoben werden.</p> <p>(3) Verwaltungsvorschriften zur Ausführung dieses Gesetzes erlässt die zuständige Senatsverwaltung.</p>	<p>Sondernutzungsgebühren, die für Sondernutzungen auf der Grundlage des Bundesfernstraßengesetzes erhoben werden.</p> <p>(4) Verwaltungsvorschriften zur Ausführung dieses Gesetzes erlässt die zuständige Senatsverwaltung.</p>
<p>Artikel 10 Änderung der Baumschutzverordnung</p>	
<p style="text-align: center;">Baumschutzverordnung</p> <p style="text-align: center;">§ 5</p> <p style="text-align: center;">Ausnahmen</p> <p>(1) Von den Verboten des § 4 Abs. 1 sind auf schriftlichen oder elektronischen Antrag eines Grundstückseigentümers oder sonstigen Nutzungsberechtigten unter Beachtung des Schutzzwecks gemäß § 1 Ausnahmen zu genehmigen, wenn</p> <p>[Nummern 1 bis 3 unverändert]</p> <p>4. die Beseitigung des Baumes der besseren Entwicklung des Gesamtbestandes dient oder der Baum sich auf Grund des Standortes nicht arttypisch entwickeln kann:</p> <p>[Satz 2 unverändert]</p> <p>[Absätze 2 bis 3 unverändert]</p> <p>(4) Im Falle eines bauordnungsrechtlich genehmigungspflichtigen Vorhabens entscheidet die Bauaufsichtsbehörde mit der Baugenehmigung zugleich auch über die Genehmigung einer Ausnahme nach den Absätzen 1 und 2. Die Entscheidung ergeht nach den Vorschriften der Bauordnung für Berlin im Einvernehmen mit der für</p>	<p style="text-align: center;">Baumschutzverordnung</p> <p style="text-align: center;">§ 5</p> <p style="text-align: center;">Ausnahmen</p> <p>(1) Von den Verboten des § 4 Abs. 1 sind auf schriftlichen oder elektronischen Antrag eines Grundstückseigentümers oder sonstigen Nutzungsberechtigten unter Beachtung des Schutzzwecks gemäß § 1 Ausnahmen zu genehmigen, wenn</p> <p>[Nummern 1 bis 3 unverändert]</p> <p>4. die Beseitigung des Baumes der besseren Entwicklung des Gesamtbestandes dient oder der Baum sich auf Grund des Standortes nicht arttypisch entwickeln kann oder</p> <p>5. überwiegende öffentliche Belange dies erfordern, insbesondere die Verwirklichung bedeutsamer Vorhaben des Wohnungsbaus oder der sozialen Infrastruktur.</p> <p>[Satz 2 unverändert]</p> <p>[Absätze 2 bis 3 unverändert]</p> <p>(4) Wird im Falle eines bauordnungsrechtlichen Genehmigungs- oder Zustimmungsverfahrens eine Genehmigung nach § 5 Absatz 1 nicht gesondert beantragt, schließt die Baugenehmigung oder bauordnungsrechtliche Zustimmung diese Ausnahmegenehmigung ein. Die Entscheidung</p>

den Schutz des Baumbestandes zuständigen Stelle.	ergeht im Einvernehmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde.
Artikel 11 Änderung des Berliner Wassergesetzes	
<p style="text-align: center;">§ 16 Erlaubnis</p> <p>[Absätze 1 bis 5 unverändert]</p>	<p style="text-align: center;">§ 16 Erlaubnis</p> <p>[Absätze 1 bis 5 unverändert]</p> <p>(6) Wird im Falle eines bauordnungsrechtlichen Genehmigungs- oder Zustimmungsverfahrens eine Erlaubnis für die Beseitigung von Niederschlagswasser nicht gesondert beantragt, schließt die Baugenehmigung oder bauordnungsrechtliche Zustimmung die wasserrechtliche Erlaubnis ein. Die Entscheidung ergeht im Einvernehmen mit der zuständigen Wasserbehörde. Die Baugenehmigung oder bauordnungsrechtliche Zustimmung schließt die wasserrechtliche Erlaubnis nicht ein, wenn die zuständige Bauaufsichtsbehörde gegenüber der zuständigen Wasserbehörde erklärt, dass darüber gesondert durch die zuständige Wasserbehörde zu entscheiden ist. Eines Antrags der Bauherrin oder des Bauherrn bedarf es nicht.</p> <p style="text-align: center;">§ 29g Vorhaben der Daseinsvorsorge oder des Wohnungsbaus</p> <p>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.</p>

Baugesetzbuch (BauGB)

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

§ 7 Anpassung an den Flächennutzungsplan

Öffentliche Planungsträger, die nach § 4 oder § 13 beteiligt worden sind, haben ihre Planungen dem Flächennutzungsplan insoweit anzupassen, als sie diesem Plan nicht widersprochen haben. Der Widerspruch ist bis zum Beschluss der Gemeinde einzulegen. Macht eine Veränderung der Sachlage eine abweichende Planung erforderlich, haben sie sich unverzüglich mit der Gemeinde ins Benehmen zu setzen. Kann ein Einvernehmen zwischen der Gemeinde und dem öffentlichen Planungsträger nicht erreicht werden, kann der öffentliche Planungsträger nachträglich widersprechen. Der Widerspruch ist nur zulässig, wenn die für die abweichende Planung geltend gemachten Belange die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebenden städtebaulichen Belange nicht nur unwesentlich überwiegen. Im Falle einer abweichenden Planung ist § 37 Absatz 3 auf die durch die Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplans oder eines Bebauungsplans, der aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist und geändert, ergänzt oder aufgehoben werden musste, entstehenden Aufwendungen und Kosten entsprechend anzuwenden; § 38 Satz 3 bleibt unberührt.

§ 8 Zweck des Bebauungsplans

(1) Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug dieses Gesetzbuchs erforderliche Maßnahmen.

(2) Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Ein Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

(3) Mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans kann gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren). Der Bebauungsplan kann vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist,

dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.

(4) Ein Bebauungsplan kann aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegensteht (vorzeitiger Bebauungsplan). Gilt bei Gebiets- oder Bestandsänderungen von Gemeinden oder anderen Veränderungen der Zuständigkeit für die Aufstellung von Flächennutzungsplänen ein Flächennutzungsplan fort, kann ein vorzeitiger Bebauungsplan auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan ergänzt oder geändert ist.

§ 9 Inhalt des Bebauungsplans

(1) Im Bebauungsplan können aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden:

1. die Art und das Maß der baulichen Nutzung;
2. die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen;
- 2a. vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen;
3. für die Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke Mindestmaße und aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden für Wohnbaugrundstücke auch Höchstmaße;
4. die Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, wie Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten;
5. die Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen;
6. die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden;
7. die Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen;
8. einzelne Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind;
9. der besondere Nutzungszweck von Flächen;
10. die Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung;
11. die Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen, Flächen für Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge, Flächen für das Abstellen von

- Fahrrädern sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; die Flächen können auch als öffentliche oder private Flächen festgesetzt werden;
12. die Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung;
13. die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen;
14. die Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen;
15. die öffentlichen und privaten Grünflächen, wie Parkanlagen, Naturerfahrungsräume, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe;
- 15a. die Flächen zur Gewährleistung eines natürlichen Klimaschutzes;
16. a) die Wasserflächen und die Flächen für die Wasserwirtschaft,
b) die Flächen für Hochwasserschutzanlagen, für die Regelung des Wasserabflusses, einschließlich des Niederschlagswassers aus Starkregenereignissen,
c) Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen,
d) die Flächen, die auf einem Baugrundstück für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten werden müssen, um insbesondere Hochwasserschäden, einschließlich Schäden durch Starkregen, vorzubeugen;
17. die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen;
18. a) die Flächen für die Landwirtschaft und
b) Wald;
19. die Flächen für die Errichtung von Anlagen für die Kleintierhaltung wie Ausstellungs- und Zuchtanlagen, Zwinger, Koppeln und dergleichen;
20. die Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft;
21. die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen;

22. die Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche wie Kinderspielplätze, Freizeiteinrichtungen, Stellplätze und Garagen;

23. Gebiete, in denen

a) zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte Luft verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen,

b) bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen,

c) bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von nach Art, Maß oder Nutzungsintensität zu bestimmenden Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen in der Nachbarschaft von Betriebsbereichen nach § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen, die der Vermeidung oder Minderung der Folgen von Störfällen dienen, getroffen werden müssen;

24. die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, wobei die Vorgaben des Immissionsschutzrechts unberührt bleiben;

25. für einzelne Flächen oder für ein Bebauungsplangebiet oder Teile davon sowie für Teile baulicher Anlagen mit Ausnahme der für landwirtschaftliche Nutzungen oder Wald festgesetzten Flächen

a) das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,

b) Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern;

26. die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.

(1a) Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Absatz 3 können auf den Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, oder an anderer Stelle sowohl im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans als auch in einem anderen Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle können den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten

sind, ganz oder teilweise zugeordnet werden; dies gilt auch für Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen.

(2) Im Bebauungsplan kann in besonderen Fällen festgesetzt werden, dass bestimmte der in ihm festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen nur

1. für einen bestimmten Zeitraum zulässig oder
2. bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind. Die Folgenutzung soll festgesetzt werden.

(2a) Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) kann zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können; die Festsetzungen können für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans unterschiedlich getroffen werden. Dabei ist insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 zu berücksichtigen, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält. In den zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereichen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben, die diesen Versorgungsbereichen dienen, nach § 30 oder § 34 vorhanden oder durch einen Bebauungsplan, dessen Aufstellung förmlich eingeleitet ist, vorgesehen sein.

(2b) Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) kann in einem Bebauungsplan, auch für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, festgesetzt werden, dass Vergnügungsstätten oder bestimmte Arten von Vergnügungsstätten zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, um

1. eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen oder anderen schutzbedürftigen Anlagen wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten oder
2. eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets, insbesondere durch eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten, zu verhindern.

(2c) Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile nach § 34 und für Gebiete nach § 30 in der Nachbarschaft von Betriebsbereichen nach § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes kann zur Vermeidung oder Verringerung der Folgen von Störfällen für bestimmte Nutzungen, Arten von Nutzungen oder für nach Art, Maß oder Nutzungsintensität zu bestimmende Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass diese zulässig, nicht zulässig oder nur ausnahmsweise zulässig sind; die Festsetzungen können für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans unterschiedlich getroffen werden.

(2d) Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) können in einem Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung eine oder mehrere der folgenden Festsetzungen getroffen werden:

1. Flächen, auf denen Wohngebäude errichtet werden dürfen;
2. Flächen, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen einzelne oder alle Wohnungen die baulichen Voraussetzungen für eine Förderung mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung erfüllen, oder
3. Flächen, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen sich ein Vorhabenträger hinsichtlich einzelner oder aller Wohnungen dazu verpflichtet, die zum Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere die Miet- und Belegungsbindung, einzuhalten und die Einhaltung dieser Verpflichtung in geeigneter Weise sichergestellt wird.

Ergänzend können eine oder mehrere der folgenden Festsetzungen getroffen werden:

1. das Maß der baulichen Nutzung;
2. die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen;
3. vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen;
4. Mindestmaße für die Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke;
5. Höchstmaße für die Größe, Breite und Tiefe der Wohnbaugrundstücke, aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

Die Festsetzungen nach den Sätzen 1 und 2 können für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans getroffen werden. Die Festsetzungen nach den Sätzen 1 bis 3 können für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans oder für Geschosse, Ebenen oder sonstige Teile baulicher Anlagen unterschiedlich getroffen werden. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach diesem Absatz kann nur bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 förmlich eingeleitet werden. Der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2026 zu fassen.

(3) Bei Festsetzungen nach Absatz 1 kann auch die Höhenlage festgesetzt werden. Festsetzungen nach Absatz 1 für übereinanderliegende Geschosse und Ebenen und sonstige Teile baulicher Anlagen können gesondert getroffen werden; dies gilt auch, soweit Geschosse, Ebenen und sonstige Teile baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche vorgesehen sind.

(4) Die Länder können durch Rechtsvorschriften bestimmen, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden können und inwieweit auf diese Festsetzungen die Vorschriften dieses Gesetzbuchs Anwendung finden.

(5) Im Bebauungsplan sollen gekennzeichnet werden:

1. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind;
2. Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind;
3. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

(6) Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang sowie Denkmäler nach Landesrecht sollen in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

(6a) Festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Hochwasserentstehungsgebiete im Sinne des § 78d Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sollen nachrichtlich übernommen werden. Noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Absatz 3 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie als Risikogebiete im Sinne des § 73 Absatz 1 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes bestimmte Gebiete sollen im Bebauungsplan vermerkt werden.

(7) Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs fest.

(8) Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit den Angaben nach § 2a beizufügen.

§ 11 Städtebaulicher Vertrag

(1) Die Gemeinde kann städtebauliche Verträge schließen. Gegenstände eines städtebaulichen Vertrags können insbesondere sein:

1. die Vorbereitung oder Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch den Vertragspartner auf eigene Kosten; dazu gehören auch die Neuordnung der Grundstücksverhältnisse, die Bodensanierung und sonstige vorbereitende Maßnahmen, die Erschließung durch nach Bundes- oder nach Landesrecht beitragsfähige sowie nicht beitragsfähige Erschließungsanlagen, die Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen sowie erforderlichenfalls des Umweltberichts; die Verantwortung der Gemeinde für das gesetzlich vorgesehene Planaufstellungsverfahren bleibt unberührt;
2. die Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele, insbesondere die Grundstücksnutzung, auch hinsichtlich einer Befristung oder einer Bedingung, die Durchführung des Ausgleichs im Sinne des § 1a Absatz 3, die Berücksichtigung baukultureller Belange, die Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen sowie der

Erwerb angemessenen Wohnraums durch einkommensschwächere und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung;

3. die Übernahme von Kosten oder sonstigen Aufwendungen, die der Gemeinde für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind; dazu gehört auch die Bereitstellung von Grundstücken;

4. entsprechend den mit den städtebaulichen Planungen und Maßnahmen verfolgten Zielen und Zwecken die Errichtung und Nutzung von Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung;

5. entsprechend den mit den städtebaulichen Planungen und Maßnahmen verfolgten Zielen und Zwecken die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden.

Die Gemeinde kann städtebauliche Verträge auch mit einer juristischen Person abschließen, an der sie beteiligt ist.

(2) Die vereinbarten Leistungen müssen den gesamten Umständen nach angemessen sein. Die Vereinbarung einer vom Vertragspartner zu erbringenden Leistung ist unzulässig, wenn er auch ohne sie einen Anspruch auf die Gegenleistung hätte. Trägt oder übernimmt der Vertragspartner Kosten oder sonstige Aufwendungen, ist unbeschadet des Satzes 1 eine Eigenbeteiligung der Gemeinde nicht erforderlich.

(3) Ein städtebaulicher Vertrag bedarf der Schriftform, soweit nicht durch Rechtsvorschriften eine andere Form vorgeschrieben ist.

(4) Die Zulässigkeit anderer städtebaulicher Verträge bleibt unberührt.

§ 24 Allgemeines Vorkaufsrecht

(1) Der Gemeinde steht ein Vorkaufsrecht zu beim Kauf von Grundstücken

1. im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, soweit es sich um Flächen handelt, für die nach dem Bebauungsplan eine Nutzung für öffentliche Zwecke oder für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Absatz 3 festgesetzt ist,

2. in einem Umlegungsgebiet,

3. in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und städtebaulichen Entwicklungsbereich,

4. im Geltungsbereich einer Satzung zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen des Stadtumbaus und einer Erhaltungssatzung,

5. im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans, soweit es sich um unbebaute Flächen im Außenbereich handelt, für die nach dem Flächennutzungsplan eine Nutzung als Wohnbaufläche oder Wohngebiet dargestellt ist,

6. in Gebieten, die nach den §§ 30, 33 oder 34 Absatz 2 vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können, soweit die Grundstücke unbebaut sind, wobei ein Grundstück auch dann als unbebaut gilt, wenn es lediglich mit einer Einfriedung oder zu erkennbar vorläufigen Zwecken bebaut ist,

7. in Gebieten, die zum Zweck des vorbeugenden Hochwasserschutzes von Bebauung freizuhalten sind, insbesondere in Überschwemmungsgebieten, sowie

8. in Gebieten nach den §§ 30, 33 oder 34, wenn

a) in diesen ein städtebaulicher Missstand im Sinne des § 136 Absatz 2 Satz 2 in Verbindung mit Absatz 3 vorliegt oder

b) die baulichen Anlagen einen Missstand im Sinne des § 177 Absatz 2 aufweisen

und die Grundstücke dadurch erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das soziale oder städtebauliche Umfeld aufweisen, insbesondere durch ihren baulichen Zustand oder ihre der öffentlichen Sicherheit und Ordnung widersprechende Nutzung.

Im Falle der Nummer 1 kann das Vorkaufsrecht bereits nach Beginn der Veröffentlichungsfrist nach § 3 Absatz 2 Satz 1 ausgeübt werden, wenn die Gemeinde einen Beschluss gefasst hat, einen Bebauungsplan aufzustellen, zu ändern oder zu ergänzen. Im Falle der Nummer 5 kann das Vorkaufsrecht bereits ausgeübt werden, wenn die Gemeinde einen Beschluss gefasst und ortsüblich bekannt gemacht hat, einen Flächennutzungsplan aufzustellen, zu ändern oder zu ergänzen und wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der künftige Flächennutzungsplan eine solche Nutzung darstellen wird.

(2) Das Vorkaufsrecht steht der Gemeinde nicht zu beim Kauf von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz und von Erbbaurechten.

(3) Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Dem Wohl der Allgemeinheit kann insbesondere die Deckung eines Wohnbedarfs in der Gemeinde dienen. Bei der Ausübung des Vorkaufsrechts hat die Gemeinde den Verwendungszweck des Grundstücks anzugeben.

§ 25 Besonderes Vorkaufsrecht

(1) Die Gemeinde kann

1. im Geltungsbereich eines Bebauungsplans durch Satzung ihr Vorkaufsrecht an unbebauten Grundstücken begründen;

2. in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht;

3. im Geltungsbereich eines Bebauungsplans an brachliegenden Grundstücken oder für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) an unbebauten oder brachliegenden Grundstücken durch Satzung ihr Vorkaufsrecht begründen, wenn

a) diese vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können und

b) es sich um ein nach § 201a bestimmtes Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt handelt.

Ein Grundstück gilt auch dann als unbebaut, wenn es lediglich mit einer Einfriedung oder zu erkennbar vorläufigen Zwecken bebaut ist. Das Vorkaufsrecht nach Satz 1 Nummer 3 erlischt mit dem Ende der Geltungsdauer der Rechtsverordnung nach § 201a. Auf die Satzung ist § 16 Absatz 2 entsprechend anzuwenden.

(2) § 24 Absatz 2 und 3 Satz 1 und 2 ist anzuwenden. Der Verwendungszweck des Grundstücks ist anzugeben, soweit das bereits zum Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts möglich ist.

§ 26 Ausschluss des Vorkaufsrechts

Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist ausgeschlossen, wenn

1. der Eigentümer das Grundstück an seinen Ehegatten oder an eine Person verkauft, die mit ihm in gerader Linie verwandt oder verschwägert oder in der Seitenlinie bis zum dritten Grad verwandt ist,

2. das Grundstück

a) von einem öffentlichen Bedarfsträger für Zwecke der Landesverteidigung, der Bundespolizei, der Zollverwaltung, der Polizei oder des Zivilschutzes oder

b) von Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts für Zwecke des Gottesdienstes oder der Seelsorge

gekauft wird,

3. auf dem Grundstück Vorhaben errichtet werden sollen, für die ein in § 38 genanntes Verfahren eingeleitet oder durchgeführt worden ist, oder

4. das Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans oder den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Maßnahme bebaut ist und genutzt wird und eine auf ihm errichtete bauliche Anlage keine Missstände oder Mängel im Sinne des § 177 Absatz 2 und 3 Satz 1 aufweist.

§ 27 Abwendung des Vorkaufsrechts

(1) Der Käufer kann die Ausübung des Vorkaufsrechts abwenden, wenn die Verwendung des Grundstücks nach den baurechtlichen Vorschriften oder den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Maßnahme bestimmt oder mit ausreichender Sicherheit bestimmbar ist, der Käufer in der Lage ist, das Grundstück binnen angemessener Frist dementsprechend zu nutzen, und er sich vor Ablauf der Frist nach § 28 Absatz 2 Satz 1 hierzu verpflichtet. Weist eine auf dem Grundstück befindliche bauliche Anlage Missstände oder Mängel im Sinne des § 177 Absatz 2 und 3 Satz 1 auf, kann der Käufer die Ausübung des Vorkaufsrechts abwenden, wenn er diese Missstände oder Mängel binnen angemessener Frist beseitigen kann und er sich vor Ablauf der Frist nach § 28 Absatz 2 Satz 1 zur Beseitigung verpflichtet. Die Gemeinde hat die Frist nach § 28 Absatz 2 Satz 1 auf Antrag des Käufers um zwei Monate zu verlängern, wenn der Käufer vor Ablauf dieser Frist glaubhaft macht, dass er in der Lage ist, die in Satz 1 oder 2 genannten Voraussetzungen zu erfüllen.

(2) Ein Abwendungsrecht besteht nicht

1. in den Fällen des § 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 und
2. in einem Umlegungsgebiet, wenn das Grundstück für Zwecke der Umlegung (§ 45) benötigt wird.

§ 27a Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten Dritter

(1) Die Gemeinde kann

1. ihr Vorkaufsrecht zugunsten eines Dritten ausüben, wenn der Dritte zu der mit der Ausübung des Vorkaufsrechts bezweckten Verwendung des Grundstücks innerhalb angemessener Frist in der Lage ist und sich hierzu verpflichtet, oder
2. das ihr nach § 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 zustehende Vorkaufsrecht zugunsten eines öffentlichen Bedarfs- oder Erschließungsträgers sowie das ihr nach § 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 zustehende Vorkaufsrecht zugunsten eines Sanierungs- oder Entwicklungsträgers ausüben, wenn der Träger einverstanden ist.

In den Fällen der Nummer 1 hat die Gemeinde bei der Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten eines Dritten die Frist, in der das Grundstück für den vorgesehenen Zweck zu verwenden ist, zu bezeichnen.

(2) Mit der Ausübung des Vorkaufsrechts kommt der Kaufvertrag zwischen dem Begünstigten und dem Verkäufer zustande. Die Gemeinde haftet für die Verpflichtung aus dem Kaufvertrag neben dem Begünstigten als Gesamtschuldnerin.

(3) Für den von dem Begünstigten zu zahlenden Betrag und das Verfahren gilt § 28 Absatz 2 bis 4 entsprechend. Kommt der Begünstigte seiner Verpflichtung nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 nicht nach, soll die Gemeinde in entsprechender Anwendung des § 102 die Übertragung des Grundstücks zu ihren Gunsten oder zugunsten eines

Übernahmewilligen verlangen, der zur Verwirklichung des Verwendungszwecks innerhalb angemessener Frist in der Lage ist und sich hierzu verpflichtet. Für die Entschädigung und das Verfahren gelten die Vorschriften des Fünften Teils über die Rückenteignung entsprechend. Die Haftung der Gemeinde nach § 28 Absatz 3 Satz 7 bleibt unberührt.

§ 28 Verfahren und Entschädigung

(1) Der Verkäufer hat der Gemeinde den Inhalt des Kaufvertrags unverzüglich mitzuteilen; die Mitteilung des Verkäufers wird durch die Mitteilung des Käufers ersetzt. Das Grundbuchamt darf bei Kaufverträgen den Käufer als Eigentümer in das Grundbuch nur eintragen, wenn ihm die Nichtausübung oder das Nichtbestehen des Vorkaufsrechts nachgewiesen ist. Besteht ein Vorkaufsrecht nicht oder wird es nicht ausgeübt, hat die Gemeinde auf Antrag eines Beteiligten darüber unverzüglich ein Zeugnis auszustellen. Das Zeugnis gilt als Verzicht auf die Ausübung des Vorkaufsrechts.

(2) Das Vorkaufsrecht kann nur binnen drei Monaten nach Mitteilung des Kaufvertrags durch Verwaltungsakt gegenüber dem Verkäufer ausgeübt werden. Die §§ 463, 464 Absatz 2, §§ 465 bis 468 und 471 des Bürgerlichen Gesetzbuchs sind anzuwenden. Nach Mitteilung des Kaufvertrags ist auf Ersuchen der Gemeinde zur Sicherung ihres Anspruchs auf Übereignung des Grundstücks eine Vormerkung in das Grundbuch einzutragen; die Gemeinde trägt die Kosten der Eintragung der Vormerkung und ihrer Löschung. Das Vorkaufsrecht ist nicht übertragbar. Bei einem Eigentumserwerb auf Grund der Ausübung des Vorkaufsrechts erlöschen rechtsgeschäftliche Vorkaufsrechte. Wird die Gemeinde nach Ausübung des Vorkaufsrechts im Grundbuch als Eigentümerin eingetragen, kann sie das Grundbuchamt ersuchen, eine zur Sicherung des Übereignungsanspruchs des Käufers im Grundbuch eingetragene Vormerkung zu löschen; sie darf das Ersuchen nur stellen, wenn die Ausübung des Vorkaufsrechts für den Käufer unanfechtbar ist.

(3) Abweichend von Absatz 2 Satz 2 kann die Gemeinde den zu zahlenden Betrag nach dem Verkehrswert des Grundstücks (§ 194) im Zeitpunkt des Kaufes bestimmen, wenn der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert überschreitet. In diesem Falle ist der Verkäufer berechtigt, bis zum Ablauf eines Monats nach Unanfechtbarkeit des Verwaltungsakts über die Ausübung des Vorkaufsrechts vom Vertrag zurückzutreten. Auf das Rücktrittsrecht sind die §§ 346 bis 349 und 351 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechend anzuwenden. Tritt der Verkäufer vom Vertrag zurück, trägt die Gemeinde die Kosten des Vertrags auf der Grundlage des Verkehrswerts. Tritt der Verkäufer vom Vertrag nicht zurück, erlischt nach Ablauf der Rücktrittsfrist nach Satz 2 die Pflicht des Verkäufers aus dem Kaufvertrag, der Gemeinde das Eigentum an dem Grundstück zu übertragen. In diesem Falle geht das Eigentum an dem Grundstück auf die Gemeinde über, wenn auf Ersuchen der Gemeinde der Übergang des Eigentums in das Grundbuch eingetragen ist. Führt die Gemeinde das Grundstück nicht innerhalb einer angemessenen Frist dem mit der Ausübung des Vorkaufsrechts verfolgten Zweck zu, hat sie dem Verkäufer einen Betrag in Höhe des Unterschieds zwischen dem vereinbarten Kaufpreis und dem Verkehrswert zu zahlen. § 44

Absatz 3 Satz 2 und 3, § 43 Absatz 2 Satz 1 sowie die §§ 121 und 122 sind entsprechend anzuwenden.

(4) In den Fällen des § 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bestimmt die Gemeinde den zu zahlenden Betrag nach den Vorschriften des Zweiten Abschnitts des Fünften Teils, wenn der Erwerb des Grundstücks für die Durchführung des Bebauungsplans erforderlich ist und es nach dem festgesetzten Verwendungszweck enteignet werden könnte. Mit der Unanfechtbarkeit des Bescheids über die Ausübung des Vorkaufsrechts erlischt die Pflicht des Verkäufers aus dem Kaufvertrag, der Gemeinde das Eigentum an dem Grundstück zu übertragen. In diesem Falle geht das Eigentum an dem Grundstück auf die Gemeinde über, wenn auf Ersuchen der Gemeinde der Übergang des Eigentums in das Grundbuch eingetragen ist.

(5) Die Gemeinde kann für das Gemeindegebiet oder für sämtliche Grundstücke einer Gemarkung auf die Ausübung der ihr nach diesem Abschnitt zustehenden Rechte verzichten. Sie kann den Verzicht jederzeit für zukünftig abzuschließende Kaufverträge widerrufen. Der Verzicht und sein Widerruf sind ortsüblich bekannt zu machen. Die Gemeinde teilt dem Grundbuchamt den Wortlaut ihrer Erklärung mit. Hat die Gemeinde auf die Ausübung ihrer Rechte verzichtet, bedarf es eines Zeugnisses nach Absatz 1 Satz 3 nicht, soweit nicht ein Widerruf erklärt ist.

(6) Hat die Gemeinde das Vorkaufsrecht ausgeübt und sind einem Dritten dadurch Vermögensnachteile entstanden, hat sie dafür Entschädigung zu leisten, soweit dem Dritten ein vertragliches Recht zum Erwerb des Grundstücks zustand, bevor ein gesetzliches Vorkaufsrecht der Gemeinde auf Grund dieses Gesetzbuchs oder solcher landesrechtlicher Vorschriften, die durch § 186 des Bundesbaugesetzes aufgehoben worden sind, begründet worden ist. Die Vorschriften über die Entschädigung im Zweiten Abschnitt des Fünften Teils sind entsprechend anzuwenden. Kommt eine Einigung über die Entschädigung nicht zustande, entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde.

§ 124 Erschließungspflicht nach abgelehntem Vertragsangebot

Hat die Gemeinde einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Absatz 1 erlassen und lehnt sie das zumutbare Angebot zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrags über die Erschließung ab, ist sie verpflichtet, die Erschließung selbst durchzuführen.

§ 144 Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge

(1) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde

1. die in § 14 Absatz 1 bezeichneten Vorhaben und sonstigen Maßnahmen;

2. Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird.

(2) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde

1. die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts;
2. die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts; dies gilt nicht für die Bestellung eines Rechts, das mit der Durchführung von Baumaßnahmen im Sinne des § 148 Absatz 2 im Zusammenhang steht;
3. ein schuldrechtlicher Vertrag, durch den eine Verpflichtung zu einem der in Nummer 1 oder 2 genannten Rechtsgeschäfte begründet wird; ist der schuldrechtliche Vertrag genehmigt worden, gilt auch das in Ausführung dieses Vertrags vorgenommene dingliche Rechtsgeschäft als genehmigt;
4. die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast;
5. die Teilung eines Grundstücks.

(3) Die Gemeinde kann für bestimmte Fälle die Genehmigung für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet oder Teile desselben allgemein erteilen; sie hat dies ortsüblich bekannt zu machen.

(4) Keiner Genehmigung bedürfen

1. Vorhaben und Rechtsvorgänge, wenn die Gemeinde oder der Sanierungsträger für das Treuhandvermögen als Vertragsteil oder Eigentümer beteiligt ist;
2. Rechtsvorgänge nach Absatz 2 Nummer 1 bis 3 zum Zwecke der Vorwegnahme der gesetzlichen Erbfolge;
3. Vorhaben nach Absatz 1 Nummer 1, die vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben nach Absatz 1 Nummer 1, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung;
4. Rechtsvorgänge nach Absatz 1 Nummer 2 und Absatz 2, die Zwecken der Landesverteidigung dienen;
5. der rechtsgeschäftliche Erwerb eines in ein Verfahren im Sinne des § 38 einbezogenen Grundstücks durch den Bedarfsträger.

§ 145 Genehmigung

(1) Die Genehmigung wird durch die Gemeinde erteilt; § 22 Absatz 5 Satz 2 bis 5 ist entsprechend anzuwenden. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt. Im Falle des Satzes 2 ist über die Genehmigung innerhalb von zwei Monaten nach Eingang des Antrags bei der Baugenehmigungsbehörde zu entscheiden; § 22 Absatz 5 Satz 3 bis 6 ist mit der Maßgabe entsprechend anzuwenden, dass die Genehmigungsfrist höchstens um zwei Monate verlängert werden darf.

(2) Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn Grund zur Annahme besteht, dass das Vorhaben, der Rechtsvorgang einschließlich der Teilung eines Grundstücks oder die damit erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde.

(3) Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn die wesentliche Erschwerung dadurch beseitigt wird, dass die Beteiligten für den Fall der Durchführung der Sanierung für sich und ihre Rechtsnachfolger

1. in den Fällen des § 144 Absatz 1 Nummer 1 auf Entschädigung für die durch das Vorhaben herbeigeführten Werterhöhungen sowie für werterhöhende Änderungen, die auf Grund der mit dem Vorhaben bezweckten Nutzung vorgenommen werden, verzichten;

2. in den Fällen des § 144 Absatz 1 Nummer 2 oder Absatz 2 Nummer 2 oder 3 auf Entschädigung für die Aufhebung des Rechts sowie für werterhöhende Änderungen verzichten, die auf Grund dieser Rechte vorgenommen werden.

(4) Die Genehmigung kann unter Auflagen, in den Fällen des § 144 Absatz 1 auch befristet oder bedingt erteilt werden. § 51 Absatz 4 Satz 2 und 3 ist entsprechend anzuwenden. Die Genehmigung kann auch vom Abschluss eines städtebaulichen Vertrags abhängig gemacht werden, wenn dadurch Versagungsgründe im Sinne des Absatzes 2 ausgeräumt werden.

(5) Wird die Genehmigung versagt, kann der Eigentümer von der Gemeinde die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn und soweit es ihm mit Rücksicht auf die Durchführung der Sanierung wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen. Liegen die Flächen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs sowohl innerhalb als auch außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets, kann der Eigentümer von der Gemeinde die Übernahme sämtlicher Grundstücke des Betriebs verlangen, wenn die Erfüllung des Übernahmeverlangens für die Gemeinde keine unzumutbare Belastung bedeutet; die Gemeinde kann sich auf eine unzumutbare Belastung nicht berufen, soweit die außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets gelegenen Grundstücke nicht mehr in angemessenem Umfang baulich oder wirtschaftlich genutzt werden können.

Kommt eine Einigung über die Übernahme nicht zustande, kann der Eigentümer die Entziehung des Eigentums an dem Grundstück verlangen. Für die Entziehung des Eigentums sind die Vorschriften des Fünften Teils des Ersten Kapitels entsprechend anzuwenden. § 43 Absatz 1, 4 und 5 sowie § 44 Absatz 3 und 4 sind entsprechend anzuwenden.

(6) § 22 Absatz 6 ist entsprechend anzuwenden. Ist eine Genehmigung allgemein erteilt oder nicht erforderlich, hat die Gemeinde darüber auf Antrag eines Beteiligten ein Zeugnis auszustellen.

§ 165 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen

(1) Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen in Stadt und Land, deren einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen, werden nach den Vorschriften dieses Teils vorbereitet und durchgeführt.

(2) Mit städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen nach Absatz 1 sollen Ortsteile und andere Teile des Gemeindegebiets entsprechend ihrer besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde oder entsprechend der angestrebten Entwicklung des Landesgebiets oder der Region erstmalig entwickelt oder im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung zugeführt werden.

(3) Die Gemeinde kann einen Bereich, in dem eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Beschluss förmlich als städtebaulichen Entwicklungsbereich festlegen, wenn

1. die Maßnahme den Zielen und Zwecken nach Absatz 2 entspricht,
2. das Wohl der Allgemeinheit die Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erfordert, insbesondere zur Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten, zur Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen oder zur Wiedernutzung brachliegender Flächen,
3. die mit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme angestrebten Ziele und Zwecke durch städtebauliche Verträge nicht erreicht werden können oder Eigentümer der von der Maßnahme betroffenen Grundstücke unter entsprechender Berücksichtigung des § 166 Absatz 3 nicht bereit sind, ihre Grundstücke an die Gemeinde oder den von ihr beauftragten Entwicklungsträger zu dem Wert zu veräußern, der sich in Anwendung des § 169 Absatz 1 Nummer 6 und Absatz 4 ergibt,
4. die zügige Durchführung der Maßnahme innerhalb eines absehbaren Zeitraums gewährleistet ist. Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

(4) Die Gemeinde hat vor der förmlichen Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs die vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen oder zu

veranlassen, die erforderlich sind, um Beurteilungsunterlagen über die Festlegungsvoraussetzungen nach Absatz 3 zu gewinnen. Die §§ 137 bis 141 sind entsprechend anzuwenden.

(5) Der städtebauliche Entwicklungsbereich ist so zu begrenzen, dass sich die Entwicklung zweckmäßig durchführen lässt. Einzelne Grundstücke, die von der Entwicklung nicht betroffen werden, können aus dem Bereich ganz oder teilweise ausgenommen werden. Grundstücke, die den in § 26 Nummer 2 und § 35 Absatz 1 Nummer 7 bezeichneten Zwecken dienen, die in § 26 Nummer 3 bezeichneten Grundstücke sowie Grundstücke, für die nach § 1 Absatz 2 des Landesbeschaffungsgesetzes ein Anhörungsverfahren eingeleitet worden ist, und bundeseigene Grundstücke, bei denen die Absicht, sie für Zwecke der Landesverteidigung zu verwenden, der Gemeinde bekannt ist, dürfen nur mit Zustimmung des Bedarfsträgers in den städtebaulichen Entwicklungsbereich einbezogen werden. Der Bedarfsträger soll seine Zustimmung erteilen, wenn auch bei Berücksichtigung seiner Aufgaben ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme besteht.

(6) Die Gemeinde beschließt die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs als Satzung (Entwicklungssatzung). In der Entwicklungssatzung ist der städtebauliche Entwicklungsbereich zu bezeichnen.

(7) Der Entwicklungssatzung ist eine Begründung beizufügen. In der Begründung sind die Gründe darzulegen, die die förmliche Festlegung des entwicklungsbedürftigen Bereichs rechtfertigen.

(8) Der Beschluss der Entwicklungssatzung ist ortsüblich bekannt zu machen. § 10 Absatz 3 Satz 2 bis 5 ist entsprechend anzuwenden. In der Bekanntmachung nach Satz 1 ist auf die Genehmigungspflicht nach den §§ 144, 145 und 153 Absatz 2 hinzuweisen. Mit der Bekanntmachung wird die Entwicklungssatzung rechtsverbindlich.

(9) Die Gemeinde teilt dem Grundbuchamt die rechtsverbindliche Entwicklungssatzung mit. Sie hat hierbei die von der Entwicklungssatzung betroffenen Grundstücke einzeln aufzuführen. Das Grundbuchamt hat in die Grundbücher dieser Grundstücke einzutragen, dass eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchgeführt wird (Entwicklungsvermerk). § 54 Absatz 2 Satz 1 und Absatz 3 ist entsprechend anzuwenden.

§ 166 Zuständigkeit und Aufgaben

(1) Die Entwicklungsmaßnahme wird von der Gemeinde vorbereitet und durchgeführt, sofern nicht nach Absatz 4 eine abweichende Regelung getroffen wird. Die Gemeinde hat für den städtebaulichen Entwicklungsbereich ohne Verzug Bebauungspläne aufzustellen und, soweit eine Aufgabe nicht nach sonstigen gesetzlichen Vorschriften einem anderen obliegt, alle erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen, um die vorgesehene Entwicklung im städtebaulichen Entwicklungsbereich zu verwirklichen.

(2) Die Gemeinde hat die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass ein funktionsfähiger Bereich entsprechend der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung entsteht, der nach seinem wirtschaftlichen Gefüge und der Zusammensetzung seiner Bevölkerung den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme entspricht und in dem eine ordnungsgemäße und zweckentsprechende Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt ist.

(3) Die Gemeinde soll die Grundstücke im städtebaulichen Entwicklungsbereich erwerben. Dabei soll sie feststellen, ob und in welcher Rechtsform die bisherigen Eigentümer einen späteren Erwerb von Grundstücken oder Rechten im Rahmen des § 169 Absatz 6 anstreben. Die Gemeinde soll von dem Erwerb eines Grundstücks absehen, wenn

1. bei einem baulich genutzten Grundstück die Art und das Maß der baulichen Nutzung bei der Durchführung der Entwicklungsmaßnahme nicht geändert werden sollen oder
2. der Eigentümer eines Grundstücks, dessen Verwendung nach den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme bestimmt oder mit ausreichender Sicherheit bestimmbar ist, in der Lage ist, das Grundstück binnen angemessener Frist dementsprechend zu nutzen, und er sich hierzu verpflichtet.

Erwirbt die Gemeinde ein Grundstück nicht, ist der Eigentümer verpflichtet, einen Ausgleichsbetrag an die Gemeinde zu entrichten, der durch die Entwicklungsmaßnahme bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht.

(4) Die Vorbereitung und Durchführung der Entwicklungsmaßnahme kann einem Planungsverband nach § 205 Absatz 4 übertragen werden.

§ 167 Erfüllung von Aufgaben für die Gemeinde

(1) Die Gemeinde kann sich zur Erfüllung von Aufgaben, die ihr bei der Vorbereitung oder Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme obliegen, eines geeigneten Beauftragten, insbesondere eines Entwicklungsträgers, bedienen. § 157 Absatz 1 Satz 2 und § 158 sind entsprechend anzuwenden.

(2) Der Entwicklungsträger erfüllt die ihm von der Gemeinde übertragenen Aufgaben in eigenem Namen für Rechnung der Gemeinde als deren Treuhänder. § 159 Absatz 1 Satz 3 und Absatz 2 sowie die §§ 160 und 161 sind entsprechend anzuwenden.

(3) Der Entwicklungsträger ist verpflichtet, die Grundstücke des Treuhandvermögens nach Maßgabe des § 169 Absatz 5 bis 8 zu veräußern; er ist dabei an Weisungen der Gemeinde gebunden.

§ 168 Übernahmeverlangen

Der Eigentümer eines im städtebaulichen Entwicklungsbereich gelegenen Grundstücks kann von der Gemeinde die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn es ihm mit Rücksicht auf die Erklärung zum städtebaulichen Entwicklungsbereich oder den Stand der Entwicklungsmaßnahme wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen. Die Vorschrift des § 145 Absatz 5 Satz 2 bis 5 ist entsprechend anzuwenden.

§ 169 Besondere Vorschriften für den städtebaulichen Entwicklungsbereich

(1) Im städtebaulichen Entwicklungsbereich sind entsprechend anzuwenden

1. die §§ 137, 138 und 139 (Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen; Auskunftspflicht; Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger),
2. § 142 Absatz 2 (Ersatz- und Ergänzungsgebiete),
3. die §§ 144 und 145 (Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge; Genehmigung),
4. die §§ 146 bis 148 (Durchführung; Ordnungsmaßnahmen; Baumaßnahmen),
5. die §§ 150 und 151 (Ersatz für Änderungen von Einrichtungen, die der öffentlichen Versorgung dienen; Abgaben- und Auslagenbefreiung),
6. § 153 Absatz 1 bis 3 (Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen; Kaufpreise),
7. die §§ 154 bis 156, ohne § 154 Absatz 2a (Ausgleichsbetrag des Eigentümers; Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag, Absehen; Überleitungsvorschriften zur förmlichen Festlegung),
8. §§ 162 bis 164 (Abschluss der Maßnahme),
9. die §§ 164a und 164b (Einsatz von Städtebauförderungsmitteln; Verwaltungsvereinbarung),
10. § 191 (Vorschriften über den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken).

(2) Die Vorschriften des Vierten Teils des Ersten Kapitels über die Bodenordnung sind im städtebaulichen Entwicklungsbereich nicht anzuwenden.

(3) Die Enteignung ist im städtebaulichen Entwicklungsbereich ohne Bebauungsplan zugunsten der Gemeinde oder des Entwicklungsträgers zur Erfüllung ihrer Aufgaben zulässig. Sie setzt voraus, dass der Antragsteller sich ernsthaft um den freihändigen Erwerb des Grundstücks zu angemessenen Bedingungen bemüht hat. Die §§ 85, 87, 88 und 89 Absatz 1 bis 3 sind im städtebaulichen Entwicklungsbereich nicht anzuwenden.

(4) Auf land- oder forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke ist § 153 Absatz 1 mit der Maßgabe entsprechend anzuwenden, dass in den Gebieten, in denen sich kein von dem innerlandwirtschaftlichen Verkehrswert abweichender Verkehrswert gebildet hat, der Wert maßgebend ist, der in vergleichbaren Fällen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf dem allgemeinen Grundstücksmarkt dort zu erzielen wäre, wo keine Entwicklungsmaßnahmen vorgesehen sind.

(5) Die Gemeinde ist verpflichtet, Grundstücke, die sie zur Durchführung der Entwicklungsmaßnahme freihändig oder nach den Vorschriften dieses Gesetzbuchs erworben hat, nach Maßgabe der Absätze 6 bis 8 zu veräußern mit Ausnahme der Flächen, die als Baugrundstücke für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen in einem Bebauungsplan festgesetzt sind oder für sonstige öffentliche Zwecke oder als Austauschland oder zur Entschädigung in Land benötigt werden.

(6) Die Grundstücke sind nach ihrer Neuordnung und Erschließung unter Berücksichtigung weiter Kreise der Bevölkerung und unter Beachtung der Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme an Bauwillige zu veräußern, die sich verpflichten, dass sie die Grundstücke innerhalb angemessener Frist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans und den Erfordernissen der Entwicklungsmaßnahme bebauen werden. Dabei sind zunächst die früheren Eigentümer zu berücksichtigen. Auf die Veräußerungspflicht ist § 89 Absatz 4 anzuwenden. Zur land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung festgesetzte Grundstücke sind Land- oder Forstwirten anzubieten, die zur Durchführung der Entwicklungsmaßnahme Grundstücke übereignet haben oder abgeben mussten.

(7) Die Gemeinde hat bei der Veräußerung dafür zu sorgen, dass die Bauwilligen die Bebauung in wirtschaftlich sinnvoller Aufeinanderfolge derart durchführen, dass die Ziele und Zwecke der städtebaulichen Entwicklung erreicht werden und die Vorhaben sich in den Rahmen der Gesamtmaßnahme einordnen. Sie hat weiter sicherzustellen, dass die neu geschaffenen baulichen Anlagen entsprechend den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme dauerhaft genutzt werden.

(8) Zur Finanzierung der Entwicklung ist das Grundstück oder das Recht zu dem Verkehrswert zu veräußern, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs ergibt. § 154 Absatz 5 ist auf den Teil des Kaufpreises entsprechend anzuwenden, der durch die Entwicklung bedingten Werterhöhung des Grundstücks entspricht.

§ 170 Sonderregelung für Anpassungsgebiete

Ergeben sich aus den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme in einem im Zusammenhang bebauten Gebiet Maßnahmen zur Anpassung an die vorgesehene Entwicklung, kann die Gemeinde dieses Gebiet in der Entwicklungssatzung förmlich festlegen (Anpassungsgebiet). Das Anpassungsgebiet ist in der Entwicklungssatzung zu bezeichnen. Die förmliche Festlegung darf erst erfolgen, wenn

entsprechend § 141 vorbereitende Untersuchungen durchgeführt worden sind. In dem Anpassungsgebiet sind neben den für städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen geltenden Vorschriften mit Ausnahme des § 166 Absatz 3 und des § 169 Absatz 2 bis 8 die Vorschriften über städtebauliche Sanierungsmaßnahmen entsprechend anzuwenden, mit Ausnahme der §§ 136, 142 und 143.

§ 171 Kosten und Finanzierung der Entwicklungsmaßnahme

(1) Einnahmen, die bei der Vorbereitung und Durchführung der Entwicklungsmaßnahme entstehen, sind zur Finanzierung der Entwicklungsmaßnahme zu verwenden. Ergibt sich nach der Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme und der Übertragung eines Treuhandvermögens des Entwicklungsträgers auf die Gemeinde bei ihr ein Überschuss der bei der Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erzielten Einnahmen über die hierfür getätigten Ausgaben, so ist dieser Überschuss in entsprechender Anwendung des § 156a zu verteilen.

(2) Die Gemeinde hat entsprechend § 149 nach dem Stand der Planung eine Kosten- und Finanzierungsübersicht aufzustellen. Zu berücksichtigen sind die Kosten, die nach den Zielen und Zwecken der Entwicklung erforderlich sind.

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB)

in der Fassung vom 7. November 1999

Stand: letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.10.2022
(GVBl. S. 578)

§ 7

Dringendes Gesamtinteresse Berlins bei Bebauungsplänen

(1) Beeinträchtigt der Entwurf eines Bebauungsplans dringende Gesamtinteressen Berlins oder ist im dringenden Gesamtinteresse Berlins ein Bebauungsplan erforderlich, so kann das zuständige Mitglied des Senats abweichend von dem in § 6 geregelten Verfahren einen Eingriff nach § 13 a Abs. 1 des Allgemeinen Zuständigkeitsgesetzes vornehmen. Der Herstellung des Benehmens mit der für Inneres zuständigen Senatsverwaltung als Bezirksaufsichtsbehörde bedarf es jedoch nicht; § 13 a Abs. 2 bis 4 des Allgemeinen Zuständigkeitsgesetzes findet keine Anwendung. Ein dringendes Gesamtinteresse Berlins kann insbesondere vorliegen bei

1. Anlagen der Ver- und Entsorgung mit gesamtstädtischer Bedeutung,
2. überbezirklichen Verkehrsplanungen,
3. übergeordneten Standorten des Gemeinbedarfs,

4. Vorhaben, die die Belange Berlins als Bundeshauptstadt berühren,
5. Wohnungsbauvorhaben, die wegen ihrer Größe (ab 200 Wohneinheiten) oder von besonderer Bedeutung für den Berliner Wohnungsmarkt sind,
6. städtebaulichen Entwicklungsbereichen,
7. Vorhaben, die die Zentrenstruktur des Flächennutzungsplans berühren,
8. überbezirklichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen.

Das zuständige Mitglied des Senats kann insbesondere das Verfahren der Aufstellung und Festsetzung des Bebauungsplans an sich ziehen, wenn das Bezirksamt eine erteilte Einzelweisung nicht in der dafür gesetzten Frist befolgt oder wenn die Bezirksverordnetenversammlung den Bebauungsplan nicht innerhalb von vier Monaten nach Vorlage des Entwurfs beschließt.

(2) Zieht die zuständige Senatsverwaltung das Verfahren nach Absatz 1 Satz 4 an sich, so tritt die Zustimmung des Abgeordnetenhauses an die Stelle der Beschlussfassung der Bezirksverordnetenversammlung. Die Festsetzung des Bebauungsplans als Rechtsverordnung sowie etwa notwendige sonst dem Bezirksamt obliegende vorbereitende Schritte obliegen der zuständigen Senatsverwaltung.

(3) In den Fällen des Absatzes 2 gilt für die Festsetzung des Bebauungsplans § 6 Absatz 3 mit der Maßgabe entsprechend, dass die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und Mängel der Abwägung bei der zuständigen Senatsverwaltung geltend zu machen sind.

§ 8

Aufstellung und Festsetzung von Bebauungsplänen zur Verwirklichung von Erfordernissen der Verfassungsorgane des Bundes

(1) Dient die Aufstellung des Bebauungsplans der Verwirklichung von Erfordernissen der Verfassungsorgane des Bundes zur Wahrnehmung ihrer Aufgaben, werden die Aufgaben nach § 6 von der zuständigen Senatsverwaltung wahrgenommen; an die Stelle der Beschlussfassung der Bezirksverordnetenversammlung tritt die Zustimmung des Abgeordnetenhauses.

(2) Für die Festsetzung des Bebauungsplans gilt § 6 Absatz 3 mit der Maßgabe entsprechend, dass die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und Mängel der Abwägung bei der zuständigen Senatsverwaltung geltend zu machen sind.

§ 9

Aufstellung und Festsetzung von Bebauungsplänen von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung

(1) Der Senat kann im Benehmen mit dem Rat der Bürgermeister durch Beschluss feststellen, dass ein bestimmtes Gebiet

1. von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung ist oder
2. für Industrie- und Gewerbeansiedlungen von derartiger Bedeutung wesentlich ist.

Widerspricht der Rat der Bürgermeister mit einer Mehrheit von drei Vierteln seiner Mitglieder, bedarf der Beschluss des Senats der Zustimmung des Abgeordnetenhauses.

(2) Äußert sich der Rat der Bürgermeister nicht innerhalb einer Frist von zwei Monaten, darf der Senat davon ausgehen, dass Einvernehmen mit dem Rat der Bürgermeister besteht.

(3) In den Fällen des Absatzes 1 gilt für das weitere Verfahren § 8 entsprechend.

(4) Der Senat kann im Benehmen mit dem Rat der Bürgermeister den Beschluss nach Absatz 1 aufheben. Widerspricht der Rat der Bürgermeister mit einer Mehrheit von drei Vierteln seiner Mitglieder, so bedarf der Beschluss des Senats der Zustimmung des Abgeordnetenhauses. Äußert sich der Rat der Bürgermeister nicht innerhalb einer Frist von zwei Monaten, so darf der Senat davon ausgehen, dass Einvernehmen mit dem Rat der Bürgermeister besteht.

§ 10

Anpassungspflicht der Bezirke, Planungsgebot

(1) Die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung kann verlangen, dass die Bezirke binnen angemessener Frist bestimmte festgesetzte Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung, dem Flächennutzungsplan sowie nach Maßgabe des § 4 der Stadtentwicklungs- und Bereichsentwicklungsplanung anpassen.

(2) Die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung kann verlangen, dass die Bezirke binnen angemessener Frist bestimmte Bebauungspläne entsprechend den Zielen der Raumordnung, dem Flächennutzungsplan sowie nach Maßgabe der Stadtentwicklungs- und Bereichsentwicklungsplanung aufstellen.

(3) Kommt der Bezirk einem Planungsgebot nach Absatz 1 oder 2 binnen der gesetzten Frist nicht nach, gilt für die Ausübung des Eingriffsrechts § 7 Abs. 1 Satz 2 und 4 entsprechend.

(4) Die für die vorbereitende Bauleitplanung zuständige Senatsverwaltung kann durch Ausübung des Eingriffsrechts den Bezirken die Aufstellung eines Bebauungsplans untersagen, wenn zu befürchten ist, dass dieser einer bereits eingeleiteten Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplans widerspricht.

(5) Die zuständige Senatsverwaltung hat, bevor sie Entscheidungen nach Absatz 3 oder 4 gegenüber einem Bezirk trifft, den Rat der Bürgermeister darüber zu unterrichten.

(6) Die Bezirke unterrichten die für die vorbereitende Bauleitplanung zuständige Senatsverwaltung über Anträge auf Erteilung einer Baugenehmigung oder eines Vorbescheids, wenn das beabsichtigte Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widersprechen kann und nicht im Rahmen des § 5 mitgeteilt worden ist oder mitgeteilt wird. Äußert sich die Senatsverwaltung nicht innerhalb von sechs Wochen seit der Unterrichtung, kann der Bezirk davon ausgehen, dass insoweit keine Bedenken erhoben werden.

§ 16 Vorkaufsrecht

An die Stelle der Satzungen nach § 25 Abs. 1 Satz 1 des Baugesetzbuchs treten Rechtsverordnungen des Senats. § 16 Abs. 2 des Baugesetzbuchs findet keine Anwendung. In der Rechtsverordnung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 des Baugesetzbuchs, § 32 Abs. 2 dieses Gesetzes) hinzuweisen. Die Verletzung ist bei der Senatsverwaltung für Finanzen geltend zu machen.

§ 17

Informationspflicht, Eingriffsrecht

Bei einer Entscheidung über

1. Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen nach den §§ 8 und 9,
2. Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung außerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Einzelhandelskonzentration,
3. großflächige Vergnügungsstätten sowie Anlagen für sportliche und kulturelle Zwecke mit einer Bruttogrundfläche von mehr als 2500 Quadratmetern und vergleichbare Vorhaben,
4. sonstige Vorhaben von dringenden Gesamtinteressen Berlins

ist im bauaufsichtlichen Verfahren die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung innerhalb von zwei Wochen nach Eingang der Bauvorlagen zu unterrichten. Äußert sich die Senatsverwaltung nicht innerhalb von einem Monat seit der Unterrichtung, so kann der Bezirk davon ausgehen, dass dringende Gesamtinteressen Berlins nicht beeinträchtigt sind. Falls wegen einer Beeinträchtigung dringender Gesamtinteressen Berlins ein Eingriffsrecht ausgeübt werden soll, gilt § 7 Abs. 1 Satz 2 und 4 sinngemäß. Die

Beurteilung dringender Gesamtinteressen Berlins erfolgt im Einvernehmen mit der für die vorbereitende Bauleitplanung zuständigen Senatsverwaltung.

§ 27 Städtebauliche Entwicklungsbereiche

(1) An die Stelle von Satzungen nach § 165 Abs. 6 und nach § 169 Abs. 1 Nr. 8 in Verbindung mit § 162 Abs. 2 Satz 1 des Baugesetzbuchs treten Rechtsverordnungen des Senats. Mit dem Inkrafttreten der Rechtsverordnung werden die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs oder deren Aufhebung rechtsverbindlich. § 162 Abs. 2 Satz 3 und 4 des Baugesetzbuchs findet keine Anwendung. In der Rechtsverordnung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 des Baugesetzbuchs, § 32 Abs. 2 dieses Gesetzes) hinzuweisen. Die Verletzung ist bei der für städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen zuständigen Senatsverwaltung geltend zu machen. In der Rechtsverordnung, die den städtebaulichen Entwicklungsbereich förmlich festlegt, ist auch auf die Genehmigungspflicht nach den §§ 144, 145 und 153 Abs. 2 des Baugesetzbuchs hinzuweisen.

(2) Die Entwicklungsmaßnahme ist vorzusehen für Bereiche, deren erstmalige Entwicklung oder Umstrukturierung einer integrierten Gesamtmaßnahme bedarf, zügig durchgeführt werden muss und eine besondere Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung Berlins hat.

(3) Die Vorbereitung und Durchführung von städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen (§§ 165 bis 171 des Baugesetzbuchs) wird von der für das Bauwesen zuständigen Senatsverwaltung wahrgenommen. Die Bezirke sind zu beteiligen. Einzelne Aufgaben können auf die Bezirke übertragen werden.

(4) Die entwicklungsrechtliche Entscheidung nach § 169 Abs. 1 Nr. 3 des Baugesetzbuchs trifft die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung unabhängig von der Zuständigkeit für den Erlass des Verwaltungsakts.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist

§ 12 Zusammenwirken der Länder bei der Planung

Bei der Aufstellung und Fortschreibung von Programmen und Plänen nach den §§ 10 und 11 für Gebiete, die an andere Länder angrenzen, sind deren entsprechende Programme und Pläne zu berücksichtigen. Soweit dies erforderlich ist, stimmen sich die Länder untereinander ab.

§ 15 Verursacherpflichten, Unzulässigkeit von Eingriffen; Ermächtigung zum Erlass von Rechtsverordnungen

(1) Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen.

(2) Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist. Festlegungen von Entwicklungs- und Wiederherstellungsmaßnahmen für Gebiete im Sinne des § 20 Absatz 2 Nummer 1 bis 4 und in Bewirtschaftungsplänen nach § 32 Absatz 5, von Maßnahmen nach § 34 Absatz 5 und § 44 Absatz 5 Satz 3 dieses Gesetzes sowie von Maßnahmen in Maßnahmenprogrammen im Sinne des § 82 des Wasserhaushaltsgesetzes stehen der Anerkennung solcher Maßnahmen als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht entgegen. Bei der Festsetzung von Art und Umfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind die Programme und Pläne nach den §§ 10 und 11 zu berücksichtigen.

(3) Bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden.

(4) Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind in dem jeweils erforderlichen Zeitraum zu unterhalten und rechtlich zu sichern. Der Unterhaltungszeitraum ist durch die zuständige Behörde im Zulassungsbescheid festzusetzen. Verantwortlich für Ausführung, Unterhaltung und Sicherung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist der Verursacher oder dessen Rechtsnachfolger.

(5) Ein Eingriff darf nicht zugelassen oder durchgeführt werden, wenn die Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden oder nicht in angemessener Frist auszugleichen

oder zu ersetzen sind und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft anderen Belangen im Range vorgehen.

(6) Wird ein Eingriff nach Absatz 5 zugelassen oder durchgeführt, obwohl die Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden oder nicht in angemessener Frist auszugleichen oder zu ersetzen sind, hat der Verursacher Ersatz in Geld zu leisten. Die Ersatzzahlung bemisst sich nach den durchschnittlichen Kosten der nicht durchführbaren Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einschließlich der erforderlichen durchschnittlichen Kosten für deren Planung und Unterhaltung sowie die Flächenbereitstellung unter Einbeziehung der Personal- und sonstigen Verwaltungskosten. Sind diese nicht feststellbar, bemisst sich die Ersatzzahlung nach Dauer und Schwere des Eingriffs unter Berücksichtigung der dem Verursacher daraus erwachsenden Vorteile. Die Ersatzzahlung ist von der zuständigen Behörde im Zulassungsbescheid oder, wenn der Eingriff von einer Behörde durchgeführt wird, vor der Durchführung des Eingriffs festzusetzen. Die Zahlung ist vor der Durchführung des Eingriffs zu leisten. Es kann ein anderer Zeitpunkt für die Zahlung festgelegt werden; in diesem Fall soll eine Sicherheitsleistung verlangt werden. Die Ersatzzahlung ist zweckgebunden für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege möglichst in dem betroffenen Naturraum zu verwenden, für die nicht bereits nach anderen Vorschriften eine rechtliche Verpflichtung besteht.

(7) Das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit wird ermächtigt, im Einvernehmen mit dem Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft, dem Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur und dem Bundesministerium für Wirtschaft und Energie durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates das Nähere zur Kompensation von Eingriffen zu regeln, insbesondere

1. zu Inhalt, Art und Umfang von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einschließlich Maßnahmen zur Entsiegelung, zur Wiedervernetzung von Lebensräumen und zur Bewirtschaftung und Pflege sowie zur Festlegung diesbezüglicher Standards, insbesondere für vergleichbare Eingriffsarten,
2. die Höhe der Ersatzzahlung und das Verfahren zu ihrer Erhebung.

Solange und soweit das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit von seiner Ermächtigung keinen Gebrauch macht, richtet sich das Nähere zur Kompensation von Eingriffen nach Landesrecht, soweit dieses den vorstehenden Absätzen nicht widerspricht.

(8) Das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit wird ermächtigt, im Einvernehmen mit dem Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft, dem Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur und dem Bundesministerium für Wirtschaft und Energie durch Rechtsverordnung ohne Zustimmung des Bundesrates das Nähere zur Vermeidung von Beeinträchtigungen im Sinne von Absatz 1 Satz 1 sowie zur Kompensation von Eingriffen im Sinne von Absatz 7 Satz 1 zu regeln, soweit die Verordnung und Vorschriften dieses Kapitels ausschließlich durch die

Bundesverwaltung, insbesondere bundeseigene Verwaltung oder bundesunmittelbare Körperschaften oder Anstalten des öffentlichen Rechts, ausgeführt werden. Die Rechtsverordnung ist bis zum 1. März 2020 dem Bundestag zuzuleiten. Sie kann durch Beschluss des Bundestages geändert oder abgelehnt werden. Der Beschluss des Bundestages wird dem Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit zugeleitet. Das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit ist bei der Verkündung der Rechtsverordnung an den Beschluss gebunden. Hat sich der Bundestag nach Ablauf von drei Sitzungswochen seit Eingang einer Rechtsverordnung nicht mit ihr befasst, so wird die unveränderte Rechtsverordnung dem Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit zur Verkündung zugeleitet. Absatz 7 Satz 2 ist entsprechend anzuwenden.

§ 17 Verfahren; Ermächtigung zum Erlass von Rechtsverordnungen

(1) Bedarf ein Eingriff nach anderen Rechtsvorschriften einer behördlichen Zulassung oder einer Anzeige an eine Behörde oder wird er von einer Behörde durchgeführt, so hat diese Behörde zugleich die zur Durchführung des § 15 erforderlichen Entscheidungen und Maßnahmen im Benehmen mit der für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörde zu treffen, soweit nicht nach Bundes- oder Landesrecht eine weiter gehende Form der Beteiligung vorgeschrieben ist oder die für Naturschutz und Landschaftspflege zuständige Behörde selbst entscheidet.

(2) Soll bei Eingriffen, die von Behörden des Bundes zugelassen oder durchgeführt werden, von der Stellungnahme der für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörde abgewichen werden, entscheidet hierüber die fachlich zuständige Behörde des Bundes im Benehmen mit der obersten Landesbehörde für Naturschutz und Landschaftspflege, soweit nicht eine weiter gehende Form der Beteiligung vorgesehen ist.

(3) Für einen Eingriff, der nicht von einer Behörde durchgeführt wird und der keiner behördlichen Zulassung oder Anzeige nach anderen Rechtsvorschriften bedarf, ist eine Genehmigung der für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörde erforderlich. Die Genehmigung ist schriftlich zu beantragen. Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn die Anforderungen des § 15 erfüllt sind. Die für Naturschutz und Landschaftspflege zuständige Behörde trifft die zur Durchführung des § 15 erforderlichen Entscheidungen und Maßnahmen.

(4) Vom Verursacher eines Eingriffs sind zur Vorbereitung der Entscheidungen und Maßnahmen zur Durchführung des § 15 in einem nach Art und Umfang des Eingriffs angemessenen Umfang die für die Beurteilung des Eingriffs erforderlichen Angaben zu machen, insbesondere über

1. Ort, Art, Umfang und zeitlichen Ablauf des Eingriffs sowie
2. die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zum Ersatz der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft einschließlich Angaben zur

tatsächlichen und rechtlichen Verfügbarkeit der für Ausgleich und Ersatz benötigten Flächen.

Die zuständige Behörde kann die Vorlage von Gutachten verlangen, soweit dies zur Beurteilung der Auswirkungen des Eingriffs und der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich ist. Bei einem Eingriff, der auf Grund eines nach öffentlichem Recht vorgesehenen Fachplans vorgenommen werden soll, hat der Planungsträger die erforderlichen Angaben nach Satz 1 im Fachplan oder in einem landschaftspflegerischen Begleitplan in Text und Karte darzustellen. Dieser soll auch Angaben zu den zur Sicherung des Zusammenhangs des Netzes „Natura 2000“ notwendigen Maßnahmen nach § 34 Absatz 5 und zu vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nach § 44 Absatz 5 enthalten, sofern diese Vorschriften für das Vorhaben von Belang sind. Der Begleitplan ist Bestandteil des Fachplans.

(5) Die zuständige Behörde kann die Leistung einer Sicherheit bis zur Höhe der voraussichtlichen Kosten für die Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen verlangen, soweit dies erforderlich ist, um die Erfüllung der Verpflichtungen nach § 15 zu gewährleisten. Auf Sicherheitsleistungen sind die §§ 232 bis 240 des Bürgerlichen Gesetzbuches anzuwenden.

(6) Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und die dafür in Anspruch genommenen Flächen werden in einem Kompensationsverzeichnis erfasst. Hierzu übermitteln die nach den Absätzen 1 und 3 zuständigen Behörden der für die Führung des Kompensationsverzeichnisses zuständigen Stelle die erforderlichen Angaben.

(7) Die nach Absatz 1 oder Absatz 3 zuständige Behörde prüft die frist- und sachgerechte Durchführung der Vermeidungs- sowie der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einschließlich der erforderlichen Unterhaltungsmaßnahmen. Hierzu kann sie vom Verursacher des Eingriffs die Vorlage eines Berichts verlangen.

(8) Wird ein Eingriff ohne die erforderliche Zulassung oder Anzeige vorgenommen, soll die zuständige Behörde die weitere Durchführung des Eingriffs untersagen. Soweit nicht auf andere Weise ein rechtmäßiger Zustand hergestellt werden kann, soll sie entweder Maßnahmen nach § 15 oder die Wiederherstellung des früheren Zustands anordnen. § 19 Absatz 4 ist zu beachten.

(9) Die Beendigung oder eine länger als ein Jahr dauernde Unterbrechung eines Eingriffs ist der zuständigen Behörde anzuzeigen. Eine nur unwesentliche Weiterführung des Eingriffs steht einer Unterbrechung gleich. Wird der Eingriff länger als ein Jahr unterbrochen, kann die Behörde den Verursacher verpflichten, vorläufige Maßnahmen zur Sicherung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen oder, wenn der Abschluss des Eingriffs in angemessener Frist nicht zu erwarten ist, den Eingriff in dem bis dahin vorgenommenen Umfang zu kompensieren.

(10) Handelt es sich bei einem Eingriff um ein Vorhaben, das nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, so muss

das Verfahren, in dem Entscheidungen nach § 15 Absatz 1 bis 5 getroffen werden, den Anforderungen des genannten Gesetzes entsprechen.

(11) Die Landesregierungen werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung das Nähere zu dem in den Absätzen 1 bis 10 geregelten Verfahren einschließlich des Kompensationsverzeichnisses zu bestimmen. Sie können die Ermächtigung nach Satz 1 durch Rechtsverordnung auf andere Landesbehörden übertragen.

§ 18 Verhältnis zum Baurecht

(1) Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

(2) Auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 des Baugesetzbuches, während der Planaufstellung nach § 33 des Baugesetzbuches und im Innenbereich nach § 34 des Baugesetzbuches sind die §§ 14 bis 17 nicht anzuwenden. Für Vorhaben im Außenbereich nach § 35 des Baugesetzbuches sowie für Bebauungspläne, soweit sie eine Planfeststellung ersetzen, bleibt die Geltung der §§ 14 bis 17 unberührt.

(3) Entscheidungen über Vorhaben nach § 35 Absatz 1 und 4 des Baugesetzbuches und über die Errichtung von baulichen Anlagen nach § 34 des Baugesetzbuches ergehen im Benehmen mit den für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden. Äußert sich in den Fällen des § 34 des Baugesetzbuches die für Naturschutz und Landschaftspflege zuständige Behörde nicht binnen eines Monats, kann die für die Entscheidung zuständige Behörde davon ausgehen, dass Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege von dem Vorhaben nicht berührt werden. Das Benehmen ist nicht erforderlich bei Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen und während der Planaufstellung nach den §§ 30 und 33 des Baugesetzbuches sowie in Gebieten mit Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches.

(4) Ergeben sich bei Vorhaben nach § 34 des Baugesetzbuches im Rahmen der Herstellung des Benehmens nach Absatz 3 Anhaltspunkte dafür, dass das Vorhaben eine Schädigung im Sinne des § 19 Absatz 1 Satz 1 verursachen kann, ist dies auch dem Vorhabenträger mitzuteilen. Auf Antrag des Vorhabenträgers hat die für die Erteilung der Zulassung zuständige Behörde im Benehmen mit der für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörde die Entscheidungen nach § 15 zu treffen, soweit sie der Vermeidung, dem Ausgleich oder dem Ersatz von Schädigungen nach § 19 Absatz 1 Satz 1 dienen; in diesen Fällen gilt § 19 Absatz 1 Satz 2. Im Übrigen bleibt Absatz 2 Satz 1 unberührt.

§ 30 Gesetzlich geschützte Biotope

(1) Bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotope haben, werden gesetzlich geschützt (allgemeiner Grundsatz).

(2) Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung folgender Biotope führen können, sind verboten:

1. natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche, Altarme und regelmäßig überschwemmten Bereiche,
2. Moore, Sümpfe, Röhrichte, Großseggenrieder, seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Quellbereiche, Binnenlandsalzstellen,
3. offene Binnendünen, offene natürliche Block-, Schutt- und Geröllhalden, Lehm- und Lösswände, Zwergstrauch-, Ginster- und Wacholderheiden, Borstgrasrasen, Trockenrasen, Schwermetallrasen, Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte,
4. Bruch-, Sumpf- und Auenwälder, Schlucht-, Blockhalden- und Hangschuttwälder, subalpine Lärchen- und Lärchen-Arvenwälder,
5. offene Felsbildungen, Höhlen sowie naturnahe Stollen, alpine Rasen sowie Schneetälchen und Krummholzgebüsche,
6. Fels- und Steilküsten, Küstendünen und Strandwälle, Strandseen, Boddengewässer mit Verlandungsbereichen, Salzwiesen und Wattflächen im Küstenbereich, Seegraswiesen und sonstige marine Makrophytenbestände, Riffe, sublitorale Sandbänke, Schlickgründe mit bohrender Bodenmegafauna sowie artenreiche Kies-, Grobsand- und Schillgründe im Meeres- und Küstenbereich,
7. magere Flachland-Mähwiesen und Berg-Mähwiesen nach Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG, Streuobstwiesen, Steinriegel und Trockenmauern.

Die Verbote des Satzes 1 gelten auch für weitere von den Ländern gesetzlich geschützte Biotope. Satz 1 Nummer 5 gilt nicht für genutzte Höhlen- und Stollenbereiche sowie für Maßnahmen zur Verkehrssicherung von Höhlen und naturnahen Stollen. Satz 1 Nummer 7 gilt nicht für die Unterhaltung von Funktionsgrünland auf Flugbetriebsflächen.

(3) Von den Verboten des Absatzes 2 kann auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können.

(4) Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen Handlungen im Sinne des Absatzes 2 zu erwarten, kann auf Antrag der Gemeinde über eine erforderliche Ausnahme oder Befreiung von den Verboten des Absatzes 2 vor der Aufstellung des Bebauungsplans entschieden werden. Ist eine Ausnahme zugelassen oder eine Befreiung gewährt worden, bedarf es für die Durchführung eines im Übrigen zulässigen Vorhabens keiner weiteren Ausnahme oder Befreiung, wenn mit der

Durchführung des Vorhabens innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans begonnen wird.

(5) Bei gesetzlich geschützten Biotopen, die während der Laufzeit einer vertraglichen Vereinbarung oder der Teilnahme an öffentlichen Programmen zur Bewirtschaftungsbeschränkung entstanden sind, gilt Absatz 2 nicht für die Wiederaufnahme einer zulässigen land-, forst-, oder fischereiwirtschaftlichen Nutzung innerhalb von zehn Jahren nach Beendigung der betreffenden vertraglichen Vereinbarung oder der Teilnahme an den betreffenden öffentlichen Programmen.

(6) Bei gesetzlich geschützten Biotopen, die auf Flächen entstanden sind, bei denen eine zulässige Gewinnung von Bodenschätzen eingeschränkt oder unterbrochen wurde, gilt Absatz 2 nicht für die Wiederaufnahme der Gewinnung innerhalb von fünf Jahren nach der Einschränkung oder Unterbrechung.

(7) Die gesetzlich geschützten Biotope werden registriert und die Registrierung wird in geeigneter Weise öffentlich zugänglich gemacht. Die Registrierung und deren Zugänglichkeit richten sich nach Landesrecht.

(8) Weiter gehende Schutzvorschriften einschließlich der Bestimmungen über Ausnahmen und Befreiungen sowie bestehende landesrechtliche Regelungen, die die in Absatz 2 Satz 1 Nummer 7 genannten Biotope betreffen, bleiben unberührt.

§ 45 Ausnahmen; Ermächtigung zum Erlass von Rechtsverordnungen

(1) Von den Besitzverboten sind, soweit sich aus einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 5 nichts anderes ergibt, ausgenommen

1. Tiere und Pflanzen der besonders geschützten Arten, die rechtmäßig

a) in der Gemeinschaft gezüchtet und nicht herrenlos geworden sind, durch künstliche Vermehrung gewonnen oder aus der Natur entnommen worden sind,

b) aus Drittstaaten in die Gemeinschaft gelangt sind,

2. Tiere und Pflanzen der Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 4 aufgeführt und vor ihrer Aufnahme in die Rechtsverordnung rechtmäßig in der Gemeinschaft erworben worden sind.

Satz 1 Nummer 1 Buchstabe b gilt nicht für Tiere und Pflanzen der Arten im Sinne des § 7 Absatz 2 Nummer 13 Buchstabe b, die nach dem 3. April 2002 ohne eine Ausnahme oder Befreiung nach § 43 Absatz 8 Satz 2 oder § 62 des Bundesnaturschutzgesetzes in der bis zum 1. März 2010 geltenden Fassung oder nach dem 1. März 2010 ohne eine Ausnahme nach Absatz 8 aus einem Drittstaat unmittelbar in das Inland gelangt sind. Abweichend von Satz 2 dürfen tote Vögel von europäischen Vogelarten im Sinne des § 7 Absatz 2 Nummer 13 Buchstabe b Doppelbuchstabe bb, soweit diese nach § 2 Absatz 1 des Bundesjagdgesetzes dem Jagdrecht unterliegen, zum persönlichen Gebrauch oder als

Hausrat ohne eine Ausnahme oder Befreiung aus einem Drittstaat unmittelbar in das Inland verbracht werden.

(2) Soweit nach Absatz 1 Tiere und Pflanzen der besonders geschützten Arten keinen Besitzverboten unterliegen, sind sie auch von den Vermarktungsverboten ausgenommen. Dies gilt vorbehaltlich einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 5 nicht für aus der Natur entnommene

1. Tiere und Pflanzen der streng geschützten Arten und
2. Tiere europäischer Vogelarten.

(3) Von den Vermarktungsverboten sind auch ausgenommen

1. Tiere und Pflanzen der streng geschützten Arten, die vor ihrer Unterschutzstellung als vom Aussterben bedrohte oder streng geschützte Arten rechtmäßig erworben worden sind,
2. Tiere europäischer Vogelarten, die vor dem 6. April 1981 rechtmäßig erworben worden oder in Anhang III Teil A der Richtlinie 2009/147/EG aufgeführt sind,
3. Tiere und Pflanzen der Arten, die den Richtlinien 92/43/EWG und 2009/147/EG unterliegen und die in einem Mitgliedstaat in Übereinstimmung mit den Richtlinien zu den in § 44 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 genannten Handlungen freigegeben worden sind.

(4) Abweichend von den Besitz- und Vermarktungsverboten ist es vorbehaltlich jagd- und fischereirechtlicher Vorschriften zulässig, tot aufgefundenene Tiere und Pflanzen aus der Natur zu entnehmen und an die von der für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörde bestimmte Stelle abzugeben oder, soweit sie nicht zu den streng geschützten Arten gehören, für Zwecke der Forschung oder Lehre oder zur Präparation für diese Zwecke zu verwenden.

(5) Abweichend von den Verboten des § 44 Absatz 1 Nummer 1 sowie den Besitzverboten ist es vorbehaltlich jagdrechtlicher Vorschriften ferner zulässig, verletzte, hilflose oder kranke Tiere aufzunehmen, um sie gesund zu pflegen. Die Tiere sind unverzüglich freizulassen, sobald sie sich selbständig erhalten können. Im Übrigen sind sie an die von der für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörde bestimmte Stelle abzugeben. Handelt es sich um Tiere der streng geschützten Arten, so hat der Besitzer die Aufnahme des Tieres der für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörde zu melden. Diese kann die Herausgabe des aufgenommenen Tieres verlangen.

(6) Die nach Landesrecht zuständigen Behörden können Ausnahmen von den Besitz- und Vermarktungsverboten zulassen, soweit dies für die Verwertung beschlagnahmter oder eingezogener Tiere und Pflanzen erforderlich ist und Rechtsakte der Europäischen Gemeinschaft dem nicht entgegenstehen. Ist für die Beschlagnahme oder Einziehung eine Bundesbehörde zuständig, kann diese Behörde Ausnahmen von den Besitz- und Vermarktungsverboten im Sinne von Satz 1 zulassen.

(7) Die für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden sowie im Fall des Verbringens aus dem Ausland das Bundesamt für Naturschutz können von den Verboten des § 44 im Einzelfall weitere Ausnahmen zulassen

1. zur Abwendung ernster land-, forst-, fischerei oder wasserwirtschaftlicher oder sonstiger ernster wirtschaftlicher Schäden,
2. zum Schutz der natürlich vorkommenden Tier- und Pflanzenwelt,
3. für Zwecke der Forschung, Lehre, Bildung oder Wiederansiedlung oder diesen Zwecken dienende Maßnahmen der Aufzucht oder künstlichen Vermehrung,
4. im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit, einschließlich der Verteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung, oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt oder
5. aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.

Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Artikel 16 Absatz 1 der Richtlinie 92/43/EWG weiter gehende Anforderungen enthält. Artikel 16 Absatz 3 der Richtlinie 92/43/EWG und Artikel 9 Absatz 2 der Richtlinie 2009/147/EG sind zu beachten. Die Landesregierungen können Ausnahmen auch allgemein durch Rechtsverordnung zulassen. Sie können die Ermächtigung nach Satz 4 durch Rechtsverordnung auf andere Landesbehörden übertragen.

(8) Das Bundesamt für Naturschutz kann im Fall des Verbringens aus dem Ausland von den Verboten des § 44 unter den Voraussetzungen des Absatzes 7 Satz 2 und 3 im Einzelfall weitere Ausnahmen zulassen, um unter kontrollierten Bedingungen und in beschränktem Ausmaß eine vernünftige Nutzung von Tieren und Pflanzen bestimmter Arten im Sinne des § 7 Absatz 2 Nummer 13 Buchstabe b sowie für gezüchtete und künstlich vermehrte Tiere oder Pflanzen dieser Arten zu ermöglichen.

§ 67 Befreiungen

(1) Von den Geboten und Verboten dieses Gesetzes, in einer Rechtsverordnung auf Grund des § 57 sowie nach dem Naturschutzrecht der Länder kann auf Antrag Befreiung gewährt werden, wenn

1. dies aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art, notwendig ist oder
2. die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde und die Abweichung mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege vereinbar ist.

Im Rahmen des Kapitels 5 gilt Satz 1 nur für die §§ 39 und 40, 42 und 43.

(2) Von den Verboten des § 33 Absatz 1 Satz 1 und des § 44 sowie von Geboten und Verboten im Sinne des § 32 Absatz 3 kann auf Antrag Befreiung gewährt werden, wenn die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde. Im Fall des Verbringens von Tieren oder Pflanzen aus dem Ausland wird die Befreiung vom Bundesamt für Naturschutz gewährt.

(3) Die Befreiung kann mit Nebenbestimmungen versehen werden. § 15 Absatz 1 bis 4 und Absatz 6 sowie § 17 Absatz 5 und 7 finden auch dann Anwendung, wenn kein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 vorliegt.

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2019 (GVBl. LSA S. 346)

§ 7

Kompensationsmaßnahmen

(zu § 15 des Bundesnaturschutzgesetzes)

(1) Bei der Auswahl und Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind solche vorrangig, die

1. keine zusätzlichen land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch nehmen,
2. im Rahmen eines Ökokontos bereits durchgeführt und anerkannt sind,
3. auf die Renaturierung versiegelter Flächen gerichtet sind oder diese Flächen der natürlichen Entwicklung überlassen,
4. bei einer Beeinträchtigung von Waldfunktionen in walddreichen Gebieten
 - a) eine Waldvermehrung in waldarmen Gebieten oder
 - b) ortsnah einen Umbau von Waldbeständen in einen naturnäheren Zustand vorsehen oder
 - c) ortsnah andere Biotop im Rahmen des Biotopverbundes entwickeln,
5. zugleich auch der Durchführung von Maßnahmen in Maßnahmenprogrammen im Sinne des § 82 des Wasserhaushaltsgesetzes dienen,
6. als Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen oder
7. der Wiedervernetzung von Lebensräumen dienen.

(2) Bei der Anrechnung einer Ökokontomaßnahme als Kompensationsmaßnahme gelten die Voraussetzungen von § 15 Abs. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes als erfüllt. Ökokontomaßnahmen erfüllen die Voraussetzungen für die Funktionalität nach § 15 Abs. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes.

(3) Abweichend von § 15 Abs. 4 Satz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes kann die für die Zulassung des Eingriffs zuständige 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 auf solche Dritte zulässig, die zuvor von der obersten Naturschutzbehörde anerkannt worden sind. Eine Anerkennung setzt voraus, dass der Dritte

1. sein Tätigkeitsfeld im Natur- und Umweltschutz hat,
2. die Gewähr für eine ordnungsgemäße Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bietet,
3. die dauerhafte Sicherung der Maßnahmen gewährleistet.

Das Nähere dazu regelt eine Verordnung des für Naturschutz zuständigen Ministeriums.

(4) Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 44 Abs. 5 des Bundesnaturschutzgesetzes können der für die Zulassung des Eingriffs zuständigen Behörde vor Eröffnung des Verfahrens angezeigt werden. Diese erklärt die Verwendbarkeit als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme, soweit die Maßnahme fachlich geeignet ist. Hierdurch entsteht kein Rechtsanspruch auf eine spätere Zulassung im jeweils vorgeschriebenen Verfahren.

Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG)

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist

Art. 23

Gesetzlich geschützte Biotope

(Art. 23 Abs. 2 abweichend von § 30 Abs. 2, 3 und 5 BNatSchG, Art. 23 Abs. 3 abweichend von §§ 30 Abs. 3, 67 Abs. 1 BNatSchG, Art. 23 Abs. 4 abweichend von §§ 30 Abs. 3, 67 Abs. 1 BNatSchG)

(1) ¹Gesetzlich geschützte Biotope im Sinn des § 30 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG sind auch

1. Landröhrichte, Pfeifengraswiesen,
2. Moorwälder,

3. wärmeliebende Säume,
4. Magerrasen, Felsheiden,
5. alpine Hochstaudenfluren,
6. extensiv genutzte Obstbaumwiesen oder -weiden aus hochstämmigen Obstbäumen mit einer Fläche ab 2.500 Quadratmetern (Streuobstbestände) mit Ausnahme von Bäumen, die weniger als 50 Meter vom nächstgelegenen Wohngebäude oder Hofgebäude entfernt sind und
7. arten- und strukturreiches Dauergrünland.

²Die Staatsregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung Einzelheiten zur fachlichen Abgrenzung der in Satz 1 Nr. 6 und 7 genannten Biotope zu bestimmen.

(2) ¹Die Verbote nach § 30 Abs. 2 BNatSchG gelten nicht bei gesetzlich geschützten Biotopen, die

1. nach Inkrafttreten eines Bebauungsplans entstanden sind, wenn eine nach diesem Plan zulässige Nutzung in seinem Geltungsbereich verwirklicht wird,
2. während der Laufzeit einer vertraglichen Vereinbarung oder der Teilnahme an öffentlichen Programmen zur Bewirtschaftungsbeschränkung entstanden sind, soweit diese innerhalb einer Frist von fünfzehn Jahren nach Beendigung der vertraglichen Vereinbarung oder der Teilnahme an den öffentlichen Programmen wieder einer land-, forst- oder fischereiwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden.

²Die Verbote nach § 30 Abs. 2 BNatSchG gelten außerdem nicht für regelmäßig erforderliche Maßnahmen zur Unterhaltung

1. der künstlichen, zum Zweck der Fischereiwirtschaft angelegten geschlossenen Gewässer im Sinne des § 30 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BNatSchG oder
2. der Obstbaumwiesen oder -weiden im Sinn des Abs. 1 Nr. 6.

(3) ¹Für eine Maßnahme kann auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können oder wenn die Maßnahme aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses notwendig ist. ²Die Entscheidung über die Ausnahme wird durch eine nach anderen Vorschriften erforderliche behördliche Gestattung ersetzt; diese Entscheidung wird im Benehmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde getroffen.

(4) ¹Abweichend von § 30 Abs. 3 und § 67 Abs. 1 BNatSchG bedürfen Maßnahmen auf Grund der öffentlich-rechtlichen Verpflichtung zur Unterhaltung der Gewässer keiner behördlichen Ausnahme- oder Befreiungsentscheidung vom Verbot des § 30 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG. ²Sie dürfen nur unter den Voraussetzungen des § 23 Abs. 3 Satz 1 oder des § 67 Abs. 1 BNatSchG durchgeführt werden.

(5) Die Sicherung von Brut-, Nahrungs- und Aufzuchtbiotopen des Großen Brachvogels, der Uferschnepfe, des Rotschenkels, der Bekassine, des Weißstorchs, des Kiebitzes, des

Braunkehlchens oder des Wachtelkönigs in feuchten Wirtschaftswiesen und -weiden (Wiesenbrütergebiete) soll in geeigneter Weise, insbesondere durch privatrechtliche Vereinbarungen, angestrebt werden.

(6) ¹Für Handlungen nach § 30 Abs. 2 BNatSchG, die der Verwendung der Biotope zu intensiver landwirtschaftlicher Nutzung dienen, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach Maßgabe des Fünften Teils Abschnitt III BayVwVfG durchzuführen, wenn die Gesamtfläche der betroffenen Biotope 1 ha oder mehr beträgt. ²Bei Änderung oder Erweiterung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Biotope ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, wenn

1. der durch die Erweiterung hinzukommende Teil für sich betrachtet oder
2. das durch die Änderung oder Erweiterung entstehende Vorhaben bei einheitlicher Betrachtung erstmals

den in Satz 1 genannten Schwellenwert erfüllt. ³Im Fall des Satzes 2 Nr. 2 ist dem geänderten oder erweiterten Vorhaben derjenige Teil des Bestands nicht mehr zuzurechnen, der früher als zwei Jahre vor dem Eingang des Antrags auf Zulassung des Änderungs- oder Erweiterungsvorhabens bei der zuständigen Behörde in Betrieb genommen worden ist.

Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO)

Verwaltungsgerichtsordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. März 1991 (BGBl. I S. 686), die zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist

§ 68

(1) Vor Erhebung der Anfechtungsklage sind Rechtmäßigkeit und Zweckmäßigkeit des Verwaltungsakts in einem Vorverfahren nachzuprüfen. Einer solchen Nachprüfung bedarf es nicht, wenn ein Gesetz dies bestimmt oder wenn

1. der Verwaltungsakt von einer obersten Bundesbehörde oder von einer obersten Landesbehörde erlassen worden ist, außer wenn ein Gesetz die Nachprüfung vorschreibt, oder
2. der Abhilfebescheid oder der Widerspruchsbescheid erstmalig eine Beschwerde enthält.

(2) Für die Verpflichtungsklage gilt Absatz 1 entsprechend, wenn der Antrag auf Vornahme des Verwaltungsakts abgelehnt worden ist.

§ 75

Ist über einen Widerspruch oder über einen Antrag auf Vornahme eines Verwaltungsakts ohne zureichenden Grund in angemessener Frist sachlich nicht entschieden worden, so ist die Klage abweichend von § 68 zulässig. Die Klage kann nicht vor Ablauf von drei Monaten seit der Einlegung des Widerspruchs oder seit dem Antrag auf Vornahme des Verwaltungsakts erhoben werden, außer wenn wegen besonderer Umstände des Falles eine kürzere Frist geboten ist. Liegt ein zureichender Grund dafür vor, daß über den Widerspruch noch nicht entschieden oder der beantragte Verwaltungsakt noch nicht erlassen ist, so setzt das Gericht das Verfahren bis zum Ablauf einer von ihm bestimmten Frist, die verlängert werden kann, aus. Wird dem Widerspruch innerhalb der vom Gericht gesetzten Frist stattgegeben oder der Verwaltungsakt innerhalb dieser Frist erlassen, so ist die Hauptsache für erledigt zu erklären.

Gesetz zum Schutz von Denkmälern in Berlin (Denkmalschutzgesetz Berlin - DSchG Bln)

Vom 24. April 1995*

§ 11 Genehmigungspflichtige Maßnahmen

(1) Ein Denkmal darf nur mit Genehmigung der zuständigen Denkmalbehörde

1. in seinem Erscheinungsbild verändert,
2. ganz oder teilweise beseitigt,
3. von seinem Standort oder Aufbewahrungsort entfernt oder
4. instandgesetzt und wiederhergestellt werden.

Dies gilt auch für das Zubehör und die Ausstattung eines Denkmals. Die Genehmigung nach Satz 1 ist zu erteilen, wenn Gründe des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen oder ein überwiegendes öffentliches Interesse die Maßnahme verlangt.

(2) Einer Genehmigung bedarf ferner die Veränderung der unmittelbaren Umgebung eines Denkmals, wenn diese sich auf den Zustand oder das Erscheinungsbild des Denkmals auswirkt. Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn die Eigenart und das Erscheinungsbild des Denkmals durch die Maßnahme nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

(3) Bei Werbeanlagen sind entgegenstehende Gründe des Denkmalschutzes gemäß Absatz 1 Satz 3 oder eine wesentliche Beeinträchtigung gemäß Absatz 2 Satz 2 nicht anzunehmen, wenn sie für höchstens sechs Monate angebracht werden und der Werbeinhalt vorrangig im öffentlichen Interesse liegende Ziele verfolgt.

(4) Die Genehmigung kann unter Bedingungen und Auflagen sowie unter dem Vorbehalt des Widerrufs oder befristet erteilt werden. Gebietet es die besondere Eigenart eines Denkmals, kann die Genehmigung auch mit der Bedingung verbunden werden, daß

bestimmte Arbeiten nur durch Fachleute oder unter der Leitung von Sachverständigen ausgeführt werden, die die zuständige Denkmalbehörde bestimmt.

(5) Alle Veränderungen und Maßnahmen an Denkmälern sind zu dokumentieren. Die Dokumentationspflicht obliegt dem Eigentümer, dem sonstigen Nutzungsberechtigten oder dem Veranlasser nach zumutbarer Maßgabe der zuständigen Denkmalbehörde.

(6) Die Denkmalbehörden berücksichtigen bei ihren Entscheidungen die Belange mobilitätsbehinderter Personen.

Gesetz zur Erhaltung und Pflege des Waldes

Landeswaldgesetz - LWaldG vom 16. September 2004, letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht und § 6 geändert, § 28a eingefügt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.02.2016 (GVBl. S. 26, 55)

§ 8 Umweltverträglichkeitsprüfung

(1) Die Umwandlung unterliegt ab drei Hektar Waldfläche einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

(2) Bei Umwandlungen unter drei Hektar Waldfläche entscheidet die Behörde Berliner Forsten auf Grund einer standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls und bei Erstaufforstungen auf Grund einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach Maßgabe von § 3c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung, der auf Grund dieser Vorschrift erlassenen Rechtsverordnung und der zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung erlassenen Allgemeinen Verwaltungsvorschrift, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist.

(3) Das Verfahren richtet sich nach den Vorschriften des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung und der auf seiner Grundlage erlassenen Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften. Soll in einem Bebauungsplan für eine Waldfläche eine andere Nutzung oder eine Fläche erstmals als Wald festgesetzt werden, wird die Umweltverträglichkeitsprüfung in diesen Verfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt; der Umfang der Prüfung bestimmt sich dabei nach den für die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplans anzuwendenden Vorschriften.

Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG)

Verwaltungsverfahrensgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2003 (BGBl. I S. 102), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 344) geändert worden ist

§ 10 Nichtförmlichkeit des Verfahrens

Das Verwaltungsverfahren ist an bestimmte Formen nicht gebunden, soweit keine besonderen Rechtsvorschriften für die Form des Verfahrens bestehen. Es ist einfach, zweckmäßig und zügig durchzuführen.

§ 36 Nebenbestimmungen zum Verwaltungsakt

(1) Ein Verwaltungsakt, auf den ein Anspruch besteht, darf mit einer Nebenbestimmung nur versehen werden, wenn sie durch Rechtsvorschrift zugelassen ist oder wenn sie sicherstellen soll, dass die gesetzlichen Voraussetzungen des Verwaltungsaktes erfüllt werden.

(2) Unbeschadet des Absatzes 1 darf ein Verwaltungsakt nach pflichtgemäßem Ermessen erlassen werden mit

1. einer Bestimmung, nach der eine Vergünstigung oder Belastung zu einem bestimmten Zeitpunkt beginnt, endet oder für einen bestimmten Zeitraum gilt (Befristung);
2. einer Bestimmung, nach der der Eintritt oder der Wegfall einer Vergünstigung oder einer Belastung von dem ungewissen Eintritt eines zukünftigen Ereignisses abhängt (Bedingung);
3. einem Vorbehalt des Widerrufs

oder verbunden werden mit

4. einer Bestimmung, durch die dem Begünstigten ein Tun, Dulden oder Unterlassen vorgeschrieben wird (Auflage);
5. einem Vorbehalt der nachträglichen Aufnahme, Änderung oder Ergänzung einer Auflage.

(3) Eine Nebenbestimmung darf dem Zweck des Verwaltungsaktes nicht zuwiderlaufen.

Gesetz über die Zuständigkeiten in der allgemeinen Berliner Verwaltung (Allgemeines Zuständigkeitsgesetz - AZG)

In der Fassung vom 22. Juli 1996 (GVBl. S. 302, 472), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. November 2023 (GVBl. S. 350)

§ 2 Gliederung der Berliner Verwaltung

(1) Die Berliner Verwaltung wird vom Senat (der Hauptverwaltung) und von den Bezirksverwaltungen wahrgenommen.

(2) Die Hauptverwaltung umfasst die Senatsverwaltungen, die ihnen nachgeordneten Behörden (Sonderbehörden) und nicht rechtsfähigen Anstalten und die unter ihrer Aufsicht stehenden Eigenbetriebe.

(3) Die Bezirksverwaltungen umfassen auch die ihnen nachgeordneten nicht rechtsfähigen Anstalten und die unter ihrer Aufsicht stehenden Eigenbetriebe.

§ 8 Fachaufsicht

(1) Sonderbehörden und nichtrechtsfähige Anstalten der Hauptverwaltung unterliegen der Fachaufsicht der zuständigen Senatsverwaltung. Nichtrechtsfähige Anstalten der Bezirksverwaltungen unterliegen der Fachaufsicht des zuständigen Mitglieds des Bezirksamts.

(2) Die Fachaufsicht erstreckt sich auf die recht- und ordnungsmäßige Erledigung der Aufgaben und auf die zweckentsprechende Handhabung des Verwaltungsermessens.

(3) In Ausübung der Fachaufsicht kann die oder der Aufsichtsführende erforderlichenfalls

a) Auskünfte, Berichte, die Vorlage von Akten und sonstigen Unterlagen fordern und Prüfungen anordnen (Informationsrecht);

b) Einzelweisungen erteilen (Weisungsrecht);

c) eine Angelegenheit an sich ziehen, wenn eine erteilte Einzelweisung nicht befolgt wird (Eintrittsrecht);

d) die Kosten für Aufsichtsmaßnahmen, die über die allgemeinen Verwaltungskosten hinausgehen, der pflichtigen Behörde auferlegen.

§ 13a Eingriffsrecht

(1) Beeinträchtigt ein Handeln oder Unterlassen eines bezirklichen Organs dringende Gesamtinteressen Berlins, kann das zuständige Mitglied des Senats im Benehmen mit der für Inneres zuständigen Senatsverwaltung als Bezirksaufsichtsbehörde Befugnisse nach § 8 Absatz 3 ausüben (Eingriff), wenn mit dem bezirklichen Organ keine Verständigung zu erzielen ist. Ist die Ausübung des Eingriffs nach Satz 1 aus zwingenden Gründen unaufschiebbar, ist die für Inneres zuständige Senatsverwaltung unverzüglich nachträglich zu informieren. Dringende Gesamtinteressen Berlins sind auch gegeben bei

1. Belangen Berlins als Bundeshauptstadt,

2. Ausübung von Befugnissen des Senats nach Bundesrecht, europäischem Recht oder Staatsverträgen,

3. Befolgung von Weisungen der Bundesregierung nach Artikel 84 Absatz 5 oder Artikel 85 Absatz 3 des Grundgesetzes,

4. Angelegenheiten der Informations- und Kommunikationstechnik (IKT) der Bezirke, soweit diese die einheitliche IKT-Steuerung, das E-Government oder die Informationssicherheit der Berliner Landesverwaltung betreffen.

Im Falle eines Eingriffs sind Bezirksaufsichtsmaßnahmen nach den §§ 10 bis 13 und nach Absatz 2 ausgeschlossen. Die Befugnisse der Bezirksaufsicht nach den §§ 9 bis 13 bleiben unberührt.

(2) Liegen die Voraussetzungen für Bezirksaufsichtsmaßnahmen vor und können dringend gebotene Maßnahmen nicht rechtzeitig wirksam werden, so kann die Bezirksaufsichtsbehörde einen Eingriff nach Absatz 1 vornehmen.

(3) Die Bezirksaufsichtsbehörde hat dafür zu sorgen, dass bei Eingriffsentscheidungen nach den Absätzen 1 und 2 die verfassungsmäßig gewährleistete Mitwirkung der Bezirke an der Verwaltung gefördert und geschützt und die Entschlusskraft und Verantwortungsfreudigkeit der bezirklichen Organe nicht beeinträchtigt wird.

(4) Der Senat ist von Eingriffen nach den Absätzen 1 und 2 in Kenntnis zu setzen. Er kann getroffene Maßnahmen aufheben oder ändern, soweit ein Eingriff gegen die Richtlinien der Regierungspolitik verstoßen hat oder die Auswirkungen auf den Geschäftsbereich anderer Senatsmitglieder nicht hinreichend beachtet worden sind. Durch den Eingriff bereits entstandene Rechte Dritter bleiben unberührt.

(5) Die Kosten für die Ausübung des Eingriffsrechts nach den Absätzen 1 und 2, die über die allgemeinen Verwaltungskosten hinausgehen, können dem pflichtigen Organ auferlegt werden.

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)

§ 6 Abstandsflächen, Abstände

(1) Vor den Außenwänden und Dächern von Gebäuden sind Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten. Satz 1 gilt entsprechend für andere Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, gegenüber Gebäuden und Grundstücksgrenzen. Eine Abstandsfläche ist nicht erforderlich vor Außenwänden, die an

Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf.

(2) Abstandsf lächen sowie Abst ände nach § 30 Abs. 2 Nr. 1 und § 32 Abs. 2 m üssen auf dem Grundstück selbst liegen. Sie d ürfen auch auf ö ffentlichen Verkehrs-, Gr ün- und Wasserfl ächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte. Abstandsf lächen sowie Abst ände im Sinne des Satzes 1 d ürfen sich ganz oder teilweise auf andere Grundst ücke erstrecken, wenn ö ffentlich-rechtlich gesichert ist, dass sie nicht überbaut werden; Abstandsf lächen d ürfen auf die auf diesen Grundst ücken erforderlichen Abstandsf lächen nicht angerechnet werden.

(3) Die Abstandsf lächen d ürfen sich nicht überdecken; dies gilt nicht für

1. Außenw ände, die in einem Winkel von mehr als 75 Grad zueinander stehen,
2. Außenw ände zu einem fremder Sicht entzogenen Gartenhof bei Wohngeb äuden der Geb äudeklassen 1 und 2,
3. Geb äude und andere bauliche Anlagen, die in den Abstandsf lächen zul ässig sind.

(4) Die Tiefe der Abstandsf läche bemisst sich nach der H öhe H. Die H öhe H ist das lotrechte Ma ß von jedem Punkt

- a) des oberen Abschlusses der Wand oder
- b) der Dachhaut bis zur Gel ändeoberfl äche. Die Abstandsf läche wird von dem Punkt der Gel ändeoberfl äche, an dem H ermittelt wird, senkrecht zur Wand gemessen.

(5) Die Tiefe der Abstandsf lächen betr ägt 0,4 H, mindestens 3 m. In Gewerbe- und Industriegebieten gen ügt eine Tiefe von 0,2 H, mindestens 3 m. Vor den Außenw änden von Geb äuden der Geb äudeklassen 1 und 2 mit nicht mehr als drei oberirdischen Geschossen gen ügt als Tiefe der Abstandsf läche 3 m. Soweit sich durch Festsetzung der Grundfl ächen der Geb äude mittels Baulinien oder Baugrenzen in Verbindung mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse oder durch andere ausdr ückliche Festsetzungen in einem Bebauungsplan geringere Abstandsf lächen ergeben, hat es damit sein Bewenden.

(6) Bei der Bemessung der Abstandsf lächen bleiben au ßer Betracht

1. vor die Außenwand vortretende Bauteile wie Gesimse und Dachüberst ände,
2. Vorbauten, wenn sie
 - a) insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und
 - b) nicht mehr als 1,50 m vor diese Außenwand vortreten und
 - c) mindestens 2 Meter von der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt bleiben,
3. bei Geb äuden an der Grundstücksgrenze die Seitenw ände von Vorbauten und Dachaufbauten, auch wenn sie nicht an der Grundstücksgrenze errichtet werden.

(7) Bei der Bemessung der Abstandsf lächen bleiben Ma ßnahmen zum Zwecke der Energieeinsparung und Solaranlagen an bestehenden Geb äuden unabh ängig davon, ob diese den Anforderungen der Abs ätze 2 bis 6 entsprechen, au ßer Betracht, wenn sie

1. eine Stärke von nicht mehr als 0,30 Meter aufweisen und
2. mindestens 2,50 Meter von der Nachbargrenze zurückbleiben.

(8) In den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandsflächen sind, auch wenn sie nicht an die Grundstücksgrenze oder an das Gebäude angebaut werden, zulässig

1. Garagen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Gebäudelänge einschließlich Dachüberstand je Grundstücksgrenze von 9 m; die Dachneigung darf 45 Grad nicht überschreiten,
2. gebäudeunabhängige Solaranlagen mit einer Höhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m,
3. Wärmepumpen einschließlich ihrer Fundamente und Einhausungen mit einer Höhe bis zu 2 Meter und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 3 Meter,
4. Stützmauern und geschlossene Einfriedungen in Gewerbe- und Industriegebieten, außerhalb dieser Baugebiete mit einer Höhe bis zu 2 Meter.

Die Länge der die Abstandsflächentiefe gegenüber den Grundstücksgrenzen nicht eingehaltenden Bebauung nach den Nummern 1 und 2 darf auf einem Grundstück insgesamt 15 m nicht überschreiten.

(9) Bei rechtmäßig bestehenden Gebäuden, die das Abstandsflächenrecht nicht einhalten, sind die Abstandsflächen in folgenden Fällen unbeachtlich:

1. Änderungen innerhalb des Gebäudes,
2. Nutzungsänderungen, wenn der Abstand des Gebäudes zu den Nachbargrenzen mindestens 2,50 Meter beträgt oder die Außenwand als Gebäudeabschlusswand ausgebildet ist,
3. die Errichtung und Änderung von Vor- und Anbauten, die für sich genommen die Tiefe der Abstandsflächen nach Absatz 5 einhalten,
4. die nachträgliche Errichtung von Dach- und Staffelgeschossen, wenn deren Abstandsflächen innerhalb der Abstandsflächen des bestehenden Gebäudes liegen,
5. der Ersatz von Dachräumen, Dach- oder Staffelgeschossen innerhalb der bisherigen Abmessungen, und
6. der Ersatz bestehender Gebäude innerhalb der bisherigen Abmessungen; bei Gebäuden mit Wohnraum der Ersatz nur unter der Voraussetzung der Beibehaltung des Maßes der baulichen Nutzung.

Satz 1 gilt nicht für Gebäude nach Absatz 8.

(10) An bestehenden Gebäuden können bei der nachträglichen Errichtung vor die Außenwand vortretender Aufzüge, Treppen und Treppenräume geringere Tiefen von Abstandsflächen zugelassen werden, wenn wesentliche Beeinträchtigungen angrenzender oder gegenüberliegender Räume nicht zu befürchten sind und zu Nachbargrenzen ein Abstand von mindestens 3 Meter eingehalten wird.

(11) Eine Abweichung von den Abstandsflächen und Abständen kann nach § 67 zugelassen werden, wenn deren Schutzziele gewahrt bleiben. Eine atypische Grundstückssituation ist nicht erforderlich.

§ 27 Tragende Wände, Stützen

(1) Tragende und aussteifende Wände und Stützen müssen im Brandfall ausreichend lange standsicher sein. Sie müssen

1. in Gebäuden der Gebäudeklasse 5 feuerbeständig,
2. in Gebäuden der Gebäudeklasse 4 hochfeuerhemmend,
3. in Gebäuden der Gebäudeklassen 2 und 3 feuerhemmend

sein. Satz 2 gilt

1. für Geschosse im Dachraum nur, wenn darüber noch Aufenthaltsräume möglich sind; § 29 Abs. 4 bleibt unberührt,
2. nicht für Balkone, ausgenommen offene Gänge, die als notwendige Flure dienen.

(2) Im Kellergeschoss müssen tragende und aussteifende Wände und Stützen

1. in Gebäuden der Gebäudeklassen 3 bis 5 feuerbeständig,
2. in Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 feuerhemmend

sein.

§ 28 Außenwände

(1) Außenwände und Außenwandteile wie Brüstungen und Schürzen sind so auszubilden, dass eine Brandausbreitung auf und in diesen Bauteilen ausreichend lange begrenzt ist.

(2) Nichttragende Außenwände und nichttragende Teile tragender Außenwände müssen aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen; sie sind aus brennbaren Baustoffen zulässig, wenn sie als raumabschließende Bauteile feuerhemmend sind. Satz 1 gilt nicht für

1. Türen und Fenster,
2. Fugendichtungen und
3. brennbare Dämmstoffe in nichtbrennbaren geschlossenen Profilen der Außenwandkonstruktionen.

(3) Oberflächen von Außenwänden sowie Außenwandbekleidungen müssen einschließlich der Dämmstoffe und Unterkonstruktionen schwerentflammbar sein; Unterkonstruktionen aus normalentflammbaren Baustoffen sind zulässig, wenn die Anforderungen nach Absatz 1 erfüllt sind. Balkonbekleidungen, die über die erforderliche Umwehrungshöhe hinaus hochgeführt werden, und mehr als zwei Geschosse überbrückende Solaranlagen an Außenwänden müssen schwerentflammbar sein. Baustoffe, die schwerentflammbar sein müssen, in Bauteilen nach Satz 1 Halbsatz 1 und Satz 2 dürfen nicht brennend abfallen oder abtropfen.

(4) Bei Außenwandkonstruktionen mit geschossübergreifenden Hohl- oder Lufträumen wie hinterlüfteten Außenwandbekleidungen sind gegen die Brandausbreitung besondere Vorkehrungen zu treffen. Satz 1 gilt für Doppelfassaden entsprechend.

(5) Die Absätze 2 und 3 und Absatz 4 Satz 1 gelten nicht für Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3; Absatz 4 Satz 2 gilt nicht für Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 2. Abweichend von Absatz 3 sind hinterlüftete Außenwandbekleidungen, die den Technischen Baubestimmungen nach § 86a entsprechen, mit Ausnahme der Dämmstoffe, aus normalentflammbaren Baustoffen zulässig.

§ 30 Brandwände

(1) Brandwände müssen als raumabschließende Bauteile zum Abschluss von Gebäuden (Gebäudeabschlusswand) oder zur Unterteilung von Gebäuden in Brandabschnitte (innere Brandwand) ausreichend lange die Brandausbreitung auf andere Gebäude oder Brandabschnitte verhindern.

(2) Brandwände sind erforderlich

1. als Gebäudeabschlusswand, ausgenommen von Gebäuden ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten mit nicht mehr als 50 m³ Brutto-Rauminhalt, wenn diese Abschlusswände an oder mit einem Abstand von weniger als 2,50 Meter gegenüber der Grundstücksgrenze errichtet werden, es sei denn, dass ein Abstand von mindestens 5 m zu bestehenden oder nach den baurechtlichen Vorschriften zulässigen künftigen Gebäuden gesichert ist,
2. als innere Brandwand zur Unterteilung ausgedehnter Gebäude in Abständen von nicht mehr als 40 m,
3. als innere Brandwand zur Unterteilung landwirtschaftlich genutzter Gebäude in Brandabschnitte von nicht mehr als 10 000 m³ Brutto-Rauminhalt,
4. als Gebäudeabschlusswand zwischen Wohngebäuden und angebauten landwirtschaftlich genutzten Gebäuden sowie als innere Brandwand zwischen dem Wohnteil und dem landwirtschaftlich genutzten Teil eines Gebäudes.

(3) Brandwände müssen auch unter zusätzlicher mechanischer Beanspruchung feuerbeständig sein und aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen. Anstelle von Brandwänden nach Satz 1 sind in den Fällen des Absatzes 2 Nummer 1 bis 3 zulässig

1. für Gebäude der Gebäudeklasse 4 Wände, die auch unter zusätzlicher mechanischer Beanspruchung hochfeuerhemmend sind,
2. für Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 hochfeuerhemmende Wände,
3. für Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 Gebäudeabschlusswände, die jeweils von innen nach außen die Feuerwiderstandsfähigkeit der tragenden und aussteifenden Teile des Gebäudes, mindestens jedoch feuerhemmende Bauteile, und von außen nach innen die Feuerwiderstandsfähigkeit feuerbeständiger Bauteile haben.

In den Fällen des Absatzes 2 Nummer 4 sind anstelle von Brandwänden feuerbeständige Wände zulässig, wenn der Brutto-Rauminhalt des landwirtschaftlich genutzten Gebäudes oder Gebäudeteils nicht größer als 2000 Kubikmeter ist.

(4) Brandwände müssen bis zur Bedachung durchgehen und in allen Geschossen übereinander angeordnet sein. Abweichend davon dürfen anstelle innerer Brandwände Wände geschossweise versetzt angeordnet werden, wenn

1. die Wände im Übrigen Absatz 3 Satz 1 entsprechen,
2. die Decken, soweit sie in Verbindung mit diesen Wänden stehen, feuerbeständig sind, aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen und keine Öffnungen haben,
3. die Bauteile, die diese Wände und Decken unterstützen, feuerbeständig sind und aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen,
4. die Außenwände in der Breite des Versatzes in dem Geschoss oberhalb oder unterhalb des Versatzes feuerbeständig sind und
5. Öffnungen in den Außenwänden im Bereich des Versatzes so angeordnet oder andere Vorkehrungen so getroffen sind, dass eine Brandausbreitung in andere Brandabschnitte nicht zu befürchten ist.

(5) Brandwände sind 0,30 m über die Bedachung zu führen oder in Höhe der Dachhaut mit einer beiderseits 0,50 m auskragenden feuerbeständigen Platte aus nichtbrennbaren Baustoffen abzuschließen; darüber dürfen brennbare Teile des Daches nicht hinweggeführt werden. Bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3 sind Brandwände mindestens bis unter die Dachhaut zu führen. Verbleibende Hohlräume sind vollständig mit nichtbrennbaren Baustoffen auszufüllen.

(6) Müssen Gebäude oder Gebäudeteile, die über Eck zusammenstoßen, durch eine Brandwand getrennt werden, so muss der Abstand dieser Wand von der inneren Ecke mindestens 5 m betragen; das gilt nicht, wenn der Winkel der inneren Ecke mehr als 120 Grad beträgt oder mindestens eine Außenwand auf 5 m Länge als öffnungslose feuerbeständige Wand aus nichtbrennbaren Baustoffen, bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 4 als öffnungslose hochfeuerhemmende Wand, ausgebildet ist.

(7) Bauteile mit brennbaren Baustoffen dürfen über Brandwände nicht hinweggeführt werden. Bei Außenwandkonstruktionen, die eine seitliche Brandausbreitung begünstigen können, wie hinterlüfteten Außenwandbekleidungen oder Doppelfassaden, sind gegen die Brandausbreitung im Bereich der Brandwände besondere Vorkehrungen zu treffen. Außenwandbekleidungen von Gebäudeabschlusswänden müssen einschließlich der Dämmstoffe und Unterkonstruktionen nichtbrennbar sein. Bauteile dürfen in Brandwände nur soweit eingreifen, dass deren Feuerwiderstandsfähigkeit nicht beeinträchtigt wird; für Leitungen, Leitungsschlitze und Schornsteine gilt dies entsprechend.

(8) Öffnungen in Brandwänden sind unzulässig. Sie sind in inneren Brandwänden nur zulässig, wenn sie auf die für die Nutzung erforderliche Zahl und Größe beschränkt sind; die Öffnungen müssen feuerbeständige, dicht- und selbstschließende Abschlüsse haben.

(9) In inneren Brandwänden sind feuerbeständige Verglasungen nur zulässig, wenn sie auf die für die Nutzung erforderliche Zahl und Größe beschränkt sind.

(10) Absatz 2 Nr. 1 gilt nicht für seitliche Wände von Vorbauten im Sinne des § 6 Abs. 6, wenn sie von dem Nachbargebäude oder der Nachbargrenze einen Abstand einhalten, der ihrer eigenen Ausladung entspricht, mindestens jedoch 1 m beträgt.

(11) Die Absätze 4 bis 10 gelten entsprechend auch für Wände, die nach Absatz 3 Satz 2 und 3 anstelle von Brandwänden zulässig sind.

§ 31 Decken

(1) Decken müssen als tragende und raumabschließende Bauteile zwischen Geschossen im Brandfall ausreichend lange standsicher und widerstandsfähig gegen die Brandausbreitung sein. Sie müssen

1. in Gebäuden der Gebäudeklasse 5 feuerbeständig,
2. in Gebäuden der Gebäudeklasse 4 hochfeuerhemmend,
3. in Gebäuden der Gebäudeklassen 2 und 3 feuerhemmend

sein. Satz 2 gilt

1. für Geschosse im Dachraum nur, wenn darüber Aufenthaltsräume möglich sind; § 29 Abs. 4 bleibt unberührt,
2. nicht für Balkone, ausgenommen offene Gänge, die als notwendige Flure dienen.

(2) Im Kellergeschoss müssen Decken

1. in Gebäuden der Gebäudeklassen 3 bis 5 feuerbeständig,
2. in Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 feuerhemmend

sein. Decken müssen feuerbeständig sein

1. unter und über Räumen mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr, ausgenommen in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2,
2. zwischen dem landwirtschaftlich genutzten Teil und dem Wohnteil eines Gebäudes.

(3) Der Anschluss der Decken an die Außenwand ist so herzustellen, dass er den Anforderungen nach Absatz 1 Satz 1 genügt.

(4) Öffnungen in Decken, für die eine Feuerwiderstandsfähigkeit vorgeschrieben ist, sind nur zulässig

1. in Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2,
2. innerhalb derselben Nutzungseinheit mit nicht mehr als insgesamt 400 m² Brutto-Grundfläche in nicht mehr als zwei Geschossen,
3. im Übrigen, wenn sie auf die für die Nutzung erforderliche Zahl und Größe beschränkt sind und Abschlüsse mit der Feuerwiderstandsfähigkeit der Decke haben.

§ 32 Dächer

(1) Bedachungen müssen gegen eine Brandbeanspruchung von außen durch Flugfeuer und strahlende Wärme ausreichend lange widerstandsfähig sein (harte Bedachung).

(2) Bedachungen, die die Anforderungen nach Absatz 1 nicht erfüllen, sind zulässig bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3, wenn die Gebäude

1. einen Abstand von der Grundstücksgrenze von mindestens 12 m,
2. von Gebäuden auf demselben Grundstück mit harter Bedachung einen Abstand von mindestens 15 m,
3. von Gebäuden auf demselben Grundstück mit Bedachungen, die die Anforderungen nach Absatz 1 nicht erfüllen, einen Abstand von mindestens 24 m,
4. von Gebäuden auf demselben Grundstück ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten mit nicht mehr als 50 m³ Brutto-Rauminhalt einen Abstand von mindestens 5 m

einhalten. Soweit Gebäude nach Satz 1 Abstand halten müssen, genügt bei Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 in den Fällen

1. des Satzes 1 Nr. 1 ein Abstand von mindestens 6 m,
2. des Satzes 1 Nr. 2 ein Abstand von mindestens 9 m,
3. des Satzes 1 Nr. 3 ein Abstand von mindestens 12 m.

(3) Die Absätze 1 und 2 gelten nicht für

1. Gebäude ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten mit nicht mehr als 50 m³ Brutto-Rauminhalt,
2. lichtdurchlässige Bedachungen aus nichtbrennbaren Baustoffen; brennbare Fugendichtungen und brennbare Dämmstoffe in nichtbrennbaren Profilen sind zulässig,
3. Dachflächenfenster, Oberlichte und Lichtkuppeln von Wohngebäuden,
4. Eingangsüberdachungen und Vordächer aus nichtbrennbaren Baustoffen,
5. Eingangsüberdachungen aus brennbaren Baustoffen, wenn die Eingänge nur zu Wohnungen führen.

(4) Abweichend von den Absätzen 1 und 2 sind 1. lichtdurchlässige Teilflächen aus brennbaren Baustoffen in Bedachungen nach Absatz 1 und 2. begrünte Bedachungen zulässig, wenn eine Brandentstehung bei einer Brandbeanspruchung von außen durch Flugfeuer und strahlende Wärme nicht zu befürchten ist oder Vorkehrungen hiergegen getroffen werden.

(5) Dachüberstände, Dachgesimse und Dachaufbauten, lichtdurchlässige Bedachungen, Dachflächenfenster, Lichtkuppeln und Oberlichte und Solaranlagen sind so anzuordnen und herzustellen, dass Feuer nicht auf andere Gebäudeteile und Nachbargrundstücke übertragen werden kann. Von Brandwänden und von Wänden, die anstelle von Brandwänden zulässig sind, müssen folgende Abstände eingehalten werden:

1. ohne Abstand
 - a) Dachflächenfenster, Oberlichte, Lichtkuppeln und Öffnungen in der Bedachung, wenn diese Wände mindestens 0,30 Meter über die Bedachung geführt sind,
 - b) Solaranlagen, Dachgauben und ähnliche Dachaufbauten aus brennbaren Baustoffen, wenn sie durch diese Wände gegen Brandübertragung geschützt sind.

2. mindestens 0,50 Meter

Solaranlagen, die mit maximal 0,30 Meter Höhe über der Dachhaut installiert oder im Dach integriert sind, wenn sie nicht unter Nummer 1 Buchstabe b fallen.

3. mindestens 1,25 Meter

a) Dachflächenfenster, Oberlichte, Lichtkuppeln und Öffnungen in der Bedachung, die nicht unter Nummer 1 Buchstabe a fallen,

b) Dachgauben und ähnliche Dachaufbauten, wenn sie nicht unter Nummer 1 Buchstabe b fallen,

c) Solaranlagen, die nicht unter Nummer 1 Buchstabe b und Nummer 2 fallen.

(6) Dächer von traufseitig aneinander gebauten Gebäuden müssen als raumabschließende Bauteile für eine Brandbeanspruchung von innen nach außen einschließlich der sie tragenden und aussteifenden Bauteile feuerhemmend sein. Öffnungen in diesen Dachflächen müssen waagrecht gemessen mindestens 2 m von der Brandwand oder der Wand, die anstelle der Brandwand zulässig ist, entfernt sein.

(7) Dächer von Anbauten, die an Außenwände mit Öffnungen oder ohne Feuerwiderstandsfähigkeit anschließen, müssen innerhalb eines Abstands von 5 m von diesen Wänden als raumabschließende Bauteile für eine Brandbeanspruchung von innen nach außen einschließlich der sie tragenden und aussteifenden Bauteile die Feuerwiderstandsfähigkeit der Decken des Gebäudeteils haben, an den sie angebaut werden. Dies gilt nicht für Anbauten an Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3.

(8) Soweit geneigte Dächer an Verkehrsflächen angrenzen, müssen sie Vorrichtungen zum Schutz gegen das Herabfallen von Schnee und Eis haben. Für vom Dach aus vorzunehmende Arbeiten sind sicher benutzbare Vorrichtungen anzubringen.

§ 72 Baubeginn

(1) Die Bauherrin oder der Bauherr hat den Ausführungsbeginn nicht verfahrensfreier Vorhaben mindestens eine Woche vorher der Bauaufsichtsbehörde mitzuteilen (Baubeginnanzeige).

(2) Mit der Bauausführung oder mit der Ausführung des jeweiligen Bauabschnitts darf erst begonnen werden, wenn

1. die Baugenehmigung der Bauherrin oder dem Bauherrn zugegangen ist oder die Frist nach § 69 Absatz 4 Satz 3 Halbsatz 1 abgelaufen ist sowie

2. die bautechnischen Nachweise und das Ergebnis der Prüfung nach § 66 Absatz 3 und

3. die Baubeginnanzeige der Bauaufsichtsbehörde vorliegen.

(3) Vor Baubeginn eines Gebäudes müssen die Grundrissfläche abgesteckt und seine Höhenlage festgelegt sein. Baugenehmigungen, Bauvorlagen sowie bautechnische Nachweise und Ergebnisse der Prüfung nach § 66 Absatz 3 müssen an der Baustelle von Baubeginn an vorliegen.

(4) Nicht verfahrensfreie Vorhaben, deren Baubeginn zulässig ist, können nach den zu diesem Zeitpunkt geltenden Vorschriften ausgeführt werden, solange die Geltungsdauer eines Bescheides oder das Recht zur Ausführung eines Bauvorhabens dem nicht entgegensteht. Der Zeitpunkt nach Satz 1 ist unabhängig von den Voraussetzungen des Absatzes 2.

§ 73 Geltungsdauer der Baugenehmigung

- (1) Die Baugenehmigung und die Teilbaugenehmigung erlöschen, wenn
1. innerhalb von zwei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen wurde, oder
 2. das Bauvorhaben nach Ablauf von sechs Jahren nach ihrer Erteilung nicht fertig gestellt worden ist.

Satz 1 gilt auch für die Entscheidungen über andere öffentlich-rechtliche Anforderungen, die in die Baugenehmigung eingeschlossen werden. Die Einlegung eines Rechtsbehelfs durch einen Dritten hemmt den Lauf der Fristen bis zur Unanfechtbarkeit der Baugenehmigung.

- (2) Die Frist nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 kann auf Antrag dreimal, jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden. Sie kann auch rückwirkend verlängert werden, wenn der Antrag vor Fristablauf bei der Bauaufsichtsbehörde eingegangen ist. Die Frist nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 gilt nicht, wenn die Besonderheit des Bauvorhabens eine längere Frist für die Fertigstellung erfordert; dies hat die Bauherrin oder der Bauherr bei Einreichung des Bauantrags durch Vorlage eines Bauablaufplans oder anderer geeigneter Unterlagen darzustellen.

§ 75 Vorbescheid, planungsrechtlicher Bescheid

- (1) Ist die Erteilung einer Baugenehmigung vorgeschrieben, ist vor Einreichung des Bauantrags auf Antrag der Bauherrin oder des Bauherrn zu einzelnen in der Baugenehmigung zu entscheidenden Fragen des Bauvorhabens ein Vorbescheid zu erteilen. Der Vorbescheid gilt zwei Jahre. Die Frist kann auf Antrag zweimal jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden. § 58 Absatz 2, §§ 68, 69 Absatz 1 bis 3 und § 73 Absatz 2 Satz 2 gelten entsprechend.

- (2) Für ein Bauvorhaben, welches dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 63 unterfällt, ist auf Antrag der Bauherrin oder des Bauherrn ein planungsrechtlicher Bescheid zu erteilen. Das Vorhaben wird in die Genehmigungsfreistellung nach § 62 übergeleitet, wenn durch diesen Bescheid insgesamt die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens festgestellt worden ist. Absatz 1 Satz 2 bis 4 gilt sinngemäß.

§ 77 Bauaufsichtliche Zustimmung

- (1) Nicht verfahrensfreie Bauvorhaben bedürfen keiner Genehmigung, Genehmigungsfreistellung und Bauüberwachung, wenn

1. die Leitung der Entwurfsarbeiten und die Bauüberwachung einer innerhalb einer Behörde für die Vorbereitung und Durchführung von Bauaufgaben zuständigen Stelle des Bundes oder eines Landes (Baudienststelle) übertragen ist und
2. die Baudienststelle mindestens mit einer oder einem Bediensteten mit der Befähigung zum höheren bautechnischen Verwaltungsdienst und mit sonstigen geeigneten Fachkräften ausreichend besetzt ist.

Solche baulichen Anlagen bedürfen jedoch der Zustimmung der für das Bauwesen zuständigen Senatsverwaltung, außer bei

1. der Beseitigung baulicher Anlagen und
2. Baumaßnahmen in oder an bestehenden Gebäuden, die
 - a) nicht zu einer Erweiterung des Bauvolumens oder
 - b) zu einer verfahrensfreien Nutzungsänderung

führen. Die Zustimmung der für das Bauwesen zuständigen Senatsverwaltung entfällt, wenn

1. keine Nachbarn in ihren öffentlich-rechtlich geschützten Belangen von Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen berührt sind oder
2. die Nachbarn, deren öffentlich-rechtlich geschützte Belange von Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen berührt sein können, dem Vorhaben zustimmen.

Satz 3 gilt nicht für bauliche Anlagen, für die nach § 70 Absatz 3 eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen ist.

(2) Der Antrag auf Zustimmung ist bei der für das Bauwesen zuständigen Senatsverwaltung einzureichen. Für das Zustimmungsverfahren gelten die §§ 66 bis 74 sinngemäß; eine Prüfung bautechnischer Nachweise findet nicht statt.

(3) Die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung prüft

1. die Übereinstimmung mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den §§ 29 bis 38 des Baugesetzbuchs,
2. die Einhaltung anderer öffentlich-rechtlicher Anforderungen, soweit wegen der Zustimmung eine Entscheidung nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entfällt oder ersetzt wird und
3. die beantragten Zulassungen von Abweichungen (§ 67 Absatz 1) von nachbarschützenden Vorschriften.

Sie führt bei den in Absatz 1 Satz 4 genannten Anlagen die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 70 Absatz 3 bis 6 durch. Die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung entscheidet über die Zulassung von Ausnahmen, Befreiungen sowie Abweichungen nach Satz 1 Nummer 3. Im Übrigen bedarf die Zulässigkeit von Abweichungen keiner bauaufsichtlichen Entscheidung.

(4) Anlagen, die der Landesverteidigung, dienstlichen Zwecken der Bundespolizei oder dem zivilen Bevölkerungsschutz dienen, sind abweichend von den Absätzen 1 bis 3 der für das Bauwesen zuständigen Senatsverwaltung vor Baubeginn in geeigneter Weise zur Kenntnis zu bringen. Im Übrigen wirken die Bauaufsichtsbehörden nicht mit. § 76 Absatz 2 bis 9 findet auf Fliegende Bauten, die der Landesverteidigung, dienstlichen Zwecken der Bundespolizei oder dem zivilen Bevölkerungsschutz dienen, keine Anwendung.

(5) Die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung kann bestimmen, dass Absatz 1 auf Vorhaben Berlins ganz oder teilweise nicht anzuwenden ist

Allgemeines Gesetz zum Schutz der öffentlichen Sicherheit und Ordnung in Berlin (Allgemeines Sicherheits- und Ordnungsgesetz - ASOG Bln)

in der Fassung vom 11. Oktober 2006, mehrfach geändert und § 24c neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.12.2023 (GVBl. S. 459)

§ 1 Aufgaben der Ordnungsbehörden und der Polizei

- (1) Die Ordnungsbehörden und die Polizei haben die Aufgabe, Gefahren für die öffentliche Sicherheit oder Ordnung abzuwehren (Gefahrenabwehr).²Sie haben im Rahmen dieser Aufgabe auch die erforderlichen Vorbereitungen für die Hilfeleistung und das Handeln in Gefahrenfällen zu treffen.
- (2) Die Ordnungsbehörden und die Polizei haben ferner die Aufgaben zu erfüllen, die ihnen durch andere Rechtsvorschriften übertragen sind.
- (3) Die Polizei hat im Rahmen der Gefahrenabwehr auch Straftaten zu verhüten sowie für die Verfolgung von Straftaten vorzusorgen (vorbeugende Bekämpfung von Straftaten).
- (4) Der Schutz privater Rechte obliegt der Polizei nach diesem Gesetz nur dann, wenn gerichtlicher Schutz nicht rechtzeitig zu erlangen ist und wenn ohne polizeiliche Hilfe die Verwirklichung des Rechts vereitelt oder wesentlich erschwert würde.
- (5) Die Polizei leistet anderen Behörden und sonstigen öffentlichen Stellen Vollzugshilfe (§§ 52 bis 54).

§ 2 Sachliche Zuständigkeit der Ordnungsbehörden

- (1) Für die Gefahrenabwehr sind die Ordnungsbehörden zuständig (Ordnungsaufgaben).
- (2) Ordnungsbehörden sind die Senatsverwaltungen und die Bezirksamter.
- (3) Nachgeordnete Ordnungsbehörden sind die Sonderbehörden der Hauptverwaltung, die für Ordnungsaufgaben zuständig sind.
- (4) ¹Die Zuständigkeit der Ordnungsbehörden wird im Einzelnen durch die Anlage zu diesem Gesetz (Zuständigkeitskatalog Ordnungsaufgaben) bestimmt. ²Im Vorgriff auf eine Katalogänderung kann der Senat durch Rechtsverordnung einzelne der Hauptverwaltung vorbehaltene Ordnungsaufgaben den Bezirken zuweisen.
- (5) Bei Gefahr im Verzug kann die zuständige Senatsverwaltung die Befugnisse einer nachgeordneten Ordnungsbehörde wahrnehmen.
- (6) ¹Der Senat kann durch Rechtsverordnung bestimmen, dass die den bezirklichen Ordnungsbehörden durch dieses Gesetz und andere Gesetze zugewiesenen Aufgaben und Befugnisse für die Dienstkräfte im Außendienst einheitlich geregelt und beschränkt werden. ²Durch die Rechtsverordnung können unterschiedliche Regelungen für Dienstkräfte im Parkraumüberwachungsdienst, für Dienstkräfte im Rahmen des

Verkehrsüberwachungsdienstes und für Dienstkräfte im Rahmen des allgemeinen Ordnungsdienstes getroffen werden.³Durch die Rechtsverordnung ist ferner die Ausrüstung der Dienstkräfte entsprechend den ihnen zugewiesenen Aufgaben und Befugnissen einheitlich zu regeln.⁴In der Rechtsverordnung ist der Gebrauch bestimmter Ausrüstungsgegenstände für Notwehr und Nothilfe auf Grund des § 32 des Strafgesetzbuches und des § 227 des Bürgerlichen Gesetzbuches für die Dienstkräfte im Rahmen des Verkehrsüberwachungsdienstes sowie die Dienstkräfte im Rahmen des allgemeinen Ordnungsdienstes der bezirklichen Ordnungsämter zu begrenzen.

Landeswaldgesetz (LWaldG)

Vom 30. November 2000 (GVBl. S. 504)

zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. März 2020 (GVBl. S. 98)

§ 3 LWaldG - Begriffsbestimmungen

(1) Wald im Sinne dieses Gesetzes ist jede mit Waldgehölzen bestockte zusammenhängende Grundfläche ab einer Größe von 0,2 Hektar und einer Mindestbreite von 10 Metern. Bei natürlicher Bestockung auf Grundflächen, die bisher nicht Wald im Sinne dieses Gesetzes waren, muss eine Überschirmung durch Waldbäume von mindestens 50 v.H. erreicht sein.

(2) Als Wald gelten auch kahl geschlagene oder verlichtete Grundflächen, Waldwege, Waldeinteilungs- und Sicherungstreifen, Waldblößen und Lichtungen, Waldwiesen sowie Wildäsungsflächen und Holzlagerplätze im Wald.

(3) Als Wald gelten ferner im Wald liegende oder mit ihm verbundene

1. Pflanzgärten,
2. Parkplätze und Flächen mit Erholungseinrichtungen,
3. Teiche, Weiher und andere Gewässer von untergeordneter Bedeutung unbeschadet der wasser-, fischerei- und naturschutzrechtlichen Vorschriften sowie weitere dem Wald dienende Flächen.

(4) Nicht Wald im Sinne dieses Gesetzes sind in der Feldflur oder in bebautem Gebiet liegende Baumschulen, in der Feldflur oder in bebautem Gebiet liegende Weihnachtsbaum- und Schmuckreisigkulturen, zum Wohnbereich gehörende Parkanlagen, Alleen, Flurgehölzstreifen und -gruppen sowie kleinere Flächen, die mit Bäumen oder Hecken bestockt sind.

(5) Waldbesitzende im Sinne dieses Gesetzes sind Waldeigentümerinnen und Waldeigentümer sowie Nutzungsberechtigte, sofern sie unmittelbaren Besitz am Wild haben.

(6) Körperschaften im Sinne der folgenden Bestimmungen dieses Gesetzes sind die Eigentümer von Körperschaftswald.

(7) Waldwege im Sinne dieses Gesetzes sind nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmete, dauerhaft angelegte oder naturfeste forstliche Wirtschaftswege; Maschinenwege, Rückeschneisen, Gliederungslinien der Betriebsplanung sowie Fußwege und -pfade sind keine Waldwege.

Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011

zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790,
794)

§ 2 Wald

(1) Wald im Sinne dieses Gesetzes ist jede mit Waldgehölzen bestockte Grundfläche. Waldgehölze sind alle Waldbaum- und Waldstraucharten. Bestockung ist der flächenhafte Bewuchs mit Waldgehölzen, unabhängig von Regelmäßigkeit und Art der Entstehung.

(2) Als Wald gelten auch kahlgeschlagene oder verlichtete Grundflächen, Waldwege, Waldeinteilungs- und Sicherungstreifen, Waldwiesen, Waldblößen, Lichtungen, Waldpark- und Walderholungsplätze sowie als Vorwald dienender Bewuchs. Als Wald gelten ferner im Wald liegende oder mit ihm verbundene und ihm dienende Flächen wie insbesondere:

- Wildäsungsflächen und Holzlagerplätze,
- Pflanzgärten und Leitungsschneisen,
- Weihnachtsbaum- und Schmuckreisigkulturen,
- Teiche, Weiher, Gräben und andere Gewässer von untergeordneter Bedeutung sowie deren Uferbereiche,
- Moore, Heiden und sonstige ungenutzte Ländereien (Ödflächen).

(3) Nicht als Wald gelten:

- in der Feldflur oder im bebauten Gebiet gelegene kleinere Flächen, die mit einzelnen Baumgruppen, Baumreihen oder Hecken bestockt sind,

- in der Feldflur gelegene Weihnachtsbaum- und Schmuckreisigkulturen, Baumschulen und zum Wohnbereich gehörende Parkanlagen,
 - mit Waldgehölzen bestockte Friedhöfe, sofern die Waldfunktionen eingeschränkt sind,
 - mit Waldgehölzen bestockte Grundflächen, die die Mindestgröße von 0,2 Hektar nicht erreichen,
 - Grundflächen, auf denen Baumarten mit dem Ziel baldiger Holzentnahme angepflanzt werden und deren Bestände eine Umtriebszeit von nicht länger als 20 Jahren haben (Kurzumtriebsplantagen),
 - Flächen mit Baumbestand, die gleichzeitig dem Anbau landwirtschaftlicher Produkte dienen (agroforstliche Nutzung), und
 - mit Forstpflanzen bestockte Flächen, die am 6. August 2010 in dem in § 3 Satz 1 der InVeKoS-Verordnung bezeichneten Flächenidentifizierungssystem als landwirtschaftliche Flächen erfasst sind, solange deren landwirtschaftliche Nutzung andauert.
- (4) Ob eine Grundfläche Wald im Sinne dieses Gesetzes ist, kann auf Antrag von der Forstbehörde durch Verwaltungsakt festgestellt werden.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist

Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“

17.2 Rodung von Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes zum Zwecke der Umwandlung in eine andere Nutzungsart mit

17.2.1	10 ha oder mehr Wald,	X
17.2.2	5 ha bis weniger als 10 ha Wald,	A
17.2.3	1 ha bis weniger als 5 ha Wald;	S

Bremisches Landesstraßengesetz (BremLStrG)

Bremisches Landesstraßengesetz (BremLStrG) vom 20. Dezember 1976 (Brem.GBl. 1976, S. 341), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. September 2022 (Brem.GBl. S. 520)

§ 18 Sondernutzungen

(1) Der Gebrauch der Straße über den Gemeingebrauch hinaus (Sondernutzung) bedarf der Erlaubnis. Eine Erlaubnis soll nicht erteilt werden, wenn behinderte Menschen durch die Sondernutzung in der Ausübung des Gemeingebrauchs erheblich beeinträchtigt würden.

(2) Keine Sondernutzung stellt die nichtgewerbliche Werbung durch das Tragen von Plakaten, das Verteilen von Handzetteln oder Werbemitteln und durch den Handverkauf von Zeitungen dar. Das gilt nicht für solche Gebiete, in denen die Ausübung der in Satz 1 genannten Tätigkeiten mit besonderen Gefahren verbunden ist. Die Gemeinden werden ermächtigt, Gebiete im Sinne von Satz 2 durch Ortsgesetze festzulegen.

(3) Für Sondernutzungen, die zugleich einer Baugenehmigung nach der Bremischen Landesbauordnung oder einer Erlaubnis oder Ausnahmegenehmigung nach der Straßenverkehrs-Ordnung bedürfen, gilt die Erlaubnis nach Absatz 1 mit der Baugenehmigung, Erlaubnis oder Ausnahmegenehmigung als erteilt. Die Absätze 4 bis 10 gelten entsprechend. Ist ein wesentlicher Bestandteil eines Gebäudes auf einem Anliegergrundstück Gegenstand der Sondernutzung, darf abweichend von Absatz 4 Satz 2 mit Zustimmung des Trägers der Straßenbaulast auf eine Befristung oder einen Widerrufsvorbehalt verzichtet werden. Mit der Baugenehmigung, Erlaubnis oder Ausnahmegenehmigung sind auf Anforderung des Trägers der Straßenbaulast nach Absatz 5 zu erstattende Kosten, Vorschüsse oder Sicherheiten festzusetzen.

(4) Über die Erteilung einer Erlaubnis entscheidet die Ortspolizeibehörde nach pflichtgemäßem Ermessen. Die Erlaubnis darf nur auf Zeit oder auf Widerruf und kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden. Sie darf ferner nur erteilt werden, wenn der Träger der Straßenbaulast zugestimmt hat. Obliegt die Unterhaltung der Straße nicht dem Träger der Straßenbaulast, so ist außerdem der Unterhaltungspflichtige zu hören, wenn seine Belange durch die Sondernutzung berührt werden. Begründet die Sondernutzung eine dauerhafte bauliche Veränderung der Straße, entscheidet die Straßenbaubehörde über die Erteilung der Erlaubnis. Die Erlaubnis ist zu versagen, wenn die Sondernutzung die Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs oder straßen- oder städtebauliche oder andere öffentliche Belange beeinträchtigen würde oder ihr Gründe der öffentlichen Sicherheit oder Ordnung entgegenstehen.

(5) Der Erlaubnisnehmer hat dem Träger der Straßenbaulast alle Kosten zu ersetzen, die diesem durch die Sondernutzung zusätzlich entstehen. Hierfür können angemessene Vorschüsse und Sicherheiten verlangt werden.

(6) Der Erlaubnisnehmer ist verpflichtet, die mit der Sondernutzung verbundenen Anlagen nach den gesetzlichen Vorschriften und den anerkannten Regeln der Technik zu errichten und zu unterhalten. Er hat auf Verlangen die Anlagen auf seine Kosten zu ändern. § 10 Abs. 3 bleibt unberührt.

(7) Wechselt der Träger der Straßenbaulast, so bleibt eine gemäß Absatz 1 erteilte Erlaubnis bestehen.

(8) Bei Widerruf der Erlaubnis oder bei Sperrung, Änderung oder Entwidmung der Straße steht dem Erlaubnisnehmer kein Ersatzanspruch gegen den Träger der Straßenbaulast zu.

(9) Die Gemeinden werden ermächtigt, durch Ortsgesetz festzulegen, daß für bestimmte Sondernutzungen eine Gebrauchserlaubnis nicht erteilt werden darf und daß für andere ebenfalls zu bestimmende Sondernutzungen eine Gebrauchserlaubnis als widerruflich erteilt gilt oder dass sie von einer Gebrauchserlaubnis befreit sind, und die Ausübung dieser Sondernutzungen zu regeln.

(10) Die Gemeinden können nach Maßgabe des Bremischen Gebühren- und Beitragsgesetzes für Sondernutzungen finanzielle Ausgleiche fordern. Bei der Bemessung der Ausgleiche soll der wirtschaftliche Wert der Sondernutzung berücksichtigt werden.

Hamburgisches Wegegesetz (HWG)

In der Fassung vom 22. Januar 1974 (HmbGVBl. S. 41, 83)

zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Dezember 2022 (HmbGVBl. S. 605)

§ 19 HWG - Sondernutzungen

(1) Jede Benutzung der öffentlichen Wege, die ihren Gebrauch durch andere dauernd ausschließt oder in den Wegekörper eingreift oder über die Teilnahme am allgemeinen öffentlichen Verkehr (Gemeingebrauch) oder den Anliegergebrauch hinausgeht, ist Sondernutzung. Sie bedarf der Erlaubnis der Wegeaufsichtsbehörde. Ein Anspruch auf die Erlaubnis oder auf eine erneute Erteilung der Erlaubnis besteht nicht. Sie kann erteilt werden, wenn

1. die Sicherheit des Verkehrs nicht eingeschränkt und die Leichtigkeit des Verkehrs nicht unverhältnismäßig beeinträchtigt wird,
2. der Gemeingebrauch entweder nicht unverhältnismäßig eingeschränkt oder nicht für unverhältnismäßige Dauer ausgeschlossen wird und
3. insbesondere Wegeb Bestandteile, Maßnahmen der Wegebaulast, die Umgebung oder die Umwelt, städtebauliche oder sonstige öffentliche Belange einschließlich der Erzielung von öffentlichen Einnahmen auf Grund der Wegenutzung und die öffentlichen oder privaten Rechte Dritter nicht unverhältnismäßig beeinträchtigt werden.

(2) Die Erlaubnis darf nur befristet erteilt werden.

(2a) Das Verfahren zur Erlaubnis von Sondernutzungen kann über den Einheitlichen Ansprechpartner Hamburg abgewickelt werden. Es gelten die Bestimmungen zum Verfahren über die einheitliche Stelle nach §§ 71a bis 71e HmbVwVfG. Die Frist für das Verfahren beträgt drei Monate. § 42a Absatz 2 Sätze 2 bis 4 HmbVwVfG ist anzuwenden.

(3) Die Freie und Hansestadt Hamburg kann für die Sondernutzung Gebühren nach den Bestimmungen des Gebührengesetzes vom 5. März 1986 (HmbGVBl. S. 37), zuletzt geändert am 4. Dezember 2001 (HmbGVBl. S. 531, 532), und der dazu erlassenen Gebührenordnungen in der jeweils geltenden Fassung oder in den Fällen des Absatzes 5 ein Entgelt, das den vollen Wert der Nutzung ausgleicht, verlangen. Sie kann ferner die Erstattung aller Kosten fordern, die ihr im Zusammenhang mit der Sondernutzung entstehen, soweit sie nicht bei der Bemessung des vollen Wertes der Nutzung oder der Gebührenhöhe berücksichtigt worden sind. Zu diesen Kosten gehören auch Entschädigungs- und Schadensersatzleistungen, welche die Freie und Hansestadt Hamburg in Zusammenhang mit der Sondernutzung auf Grund einer Rechtspflicht erbringen muss. Sie kann für die Kosten angemessene Vorauszahlungen oder Sicherheiten verlangen.

(4) Die Erlaubnis darf auch widerrufen werden, wenn die für die Sondernutzungen zu entrichtenden Gebühren trotz Fälligkeit und Mahnung nicht oder nicht vollständig entrichtet werden.

(5) Der Senat oder mit seiner Zustimmung die Wegeaufsichtsbehörde können Sondernutzungen auch durch öffentlich-rechtliche Verträge einräumen und hierbei auch ausschließliche Rechte zur Sondernutzung vorsehen.

(6) Bei Umlegungen nach den Vorschriften des Vierten Teiles des ersten Kapitels des Baugesetzbuches kann die Umlegungsstelle mit Zustimmung des Senats oder der von ihm bestimmten Behörde Sondernutzungen einräumen und dabei von den Bestimmungen der Absätze 2 bis 4 abweichen, soweit dies für die planungsgemäße Nutzung geboten ist.

(7) Der Senat kann durch Rechtsverordnung bestimmen, dass Sondernutzungen allgemein oder in bestimmten Teilen der Freien und Hansestadt Hamburg ohne Erlaubnis nach diesem Gesetz ausgeübt werden dürfen. Das Recht der Wegeaufsichtsbehörde, diese Sondernutzungen im Einzelfall nachträglich zu untersagen, wenn sie mit dem Gemeingebrauch nicht vereinbar sind, bleibt unberührt.

Berliner Straßengesetz (BerlStrG)

Vom 13. Juli 1999 (GVBl. 380), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. November 2023 (GVBl. S. 350) geändert worden ist

§ 14

Unerlaubte Benutzung einer Straße

(1) Wird eine öffentliche Straße ohne die erforderliche Erlaubnis benutzt oder werden Gegenstände mit Ausnahme der Fahrzeuge nach Absatz 2 verbotswidrig abgestellt oder kommt ein Erlaubnisnehmer seinen Verpflichtungen nicht nach, so kann die Straßenbaubehörde die Beseitigung von unerlaubten Anlagen im öffentlichen

Straßenraum oder die sonst erforderlichen Maßnahmen zur Beendigung der Benutzung oder zur Erfüllung der Auflagen anordnen. Sind solche Anordnungen nicht oder nur unter unverhältnismäßigem Aufwand möglich oder nicht erfolgversprechend, so kann sie den rechtswidrigen Zustand auf Kosten des Pflichtigen beseitigen oder beseitigen lassen. § 11 Abs. 6 Satz 2 bis 4 gilt entsprechend.

(2) Fahrzeuge ohne gültige amtliche Kennzeichen, gültige Versicherungskennzeichen oder gültige Versicherungsplaketten dürfen nicht auf öffentlichen Straßen abgestellt werden. Wer dagegen verstößt, hat die Folgen seines Verstoßes unverzüglich zu beseitigen. Die zuständige Behörde kann die Beseitigung auf Kosten des Halters oder Eigentümers vornehmen lassen, wenn dieser einer deutlich sichtbar angebrachten Aufforderung zur Beseitigung des Fahrzeuges nicht nachgekommen ist. Eines vollziehbaren Verwaltungsaktes oder einer förmlichen Androhung eines Zwangsmittels bedarf es nicht.

(3) Die zuständige Behörde kann die von der öffentlichen Straße entfernten Gegenstände nach Absatz 1 oder Fahrzeuge nach Absatz 2 bis zur Erstattung ihrer Aufwendungen zurückbehalten.

(4) Ist der Eigentümer oder Halter der von der öffentlichen Straße entfernten Gegenstände nach Absatz 1 oder Fahrzeuge nach Absatz 2 innerhalb angemessener Frist nicht zu ermitteln oder kommt er seinen Zahlungspflichten innerhalb von zwei Monaten nach Zahlungsaufforderung nicht nach oder holt er die Gegenstände innerhalb einer ihm schriftlich oder elektronisch gesetzten angemessenen Frist nicht ab, so kann die zuständige Behörde die Gegenstände verwerten oder entsorgen; in der Aufforderung zur Zahlung oder Abholung ist darauf hinzuweisen. Im Übrigen sind die Vorschriften des Allgemeinen Sicherheits- und Ordnungsgesetzes über die Verwertung sichergestellter Gegenstände entsprechend anzuwenden.

(5) Die Absätze 2 bis 4 gelten auch für Bundesfernstraßen.

Berliner Wassergesetz

In der Fassung vom 17. Juni 2005 (GVBl S.357)

zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. September 2019 (GVBl. S. 612)

§ 36a

Niederschlagswasserbewirtschaftung

(1) Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist oder sonstige signifikante nachteilige Auswirkungen auf den Zustand der Gewässer nicht zu erwarten sind und sonstige Belange nicht entgegenstehen, soll Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht versickert werden. Sonstige Belange stehen der Versickerung insbesondere dann entgegen, wenn dadurch in den Gebieten Vernässungsschäden an der Vegetation oder den Bauwerken entstehen oder Bodenbelastungen hervorgerufen

werden können. Niederschlagswasser von dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Flächen soll gefasst und unter den Voraussetzungen nach den Sätzen 1 und 2 oberflächlich versickert werden.

(2) Sofern die in Absatz 1 Satz 1 und 2 genannten Voraussetzungen erfüllt sind, können Nutzungsberechtigte von Grundstücken zu Maßnahmen der Versickerung, Reinigung, Rückhaltung oder Ableitung von Niederschlagswasser durch Rechtsverordnung der für die Wasserwirtschaft zuständigen Senatsverwaltung verpflichtet werden.

(3) Die Regelungen nach Absatz 2 können auch als Festsetzungen in einen Bebauungsplan aufgenommen werden, soweit das Versickerungsgebiet in den Geltungsbereich eines Bebauungsplanes fällt und eine Rechtsverordnung nach Absatz 2 nicht erlassen worden ist. Auf diese Festsetzungen sind die Vorschriften des Baugesetzbuches über die Aufstellung der Bauleitpläne anzuwenden.

**Verordnung über die Erlaubnisfreiheit für
das schadloze Versickern von Niederschlagswasser
(Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV)**

vom 24. August 2001

zuletzt geändert durch Verordnung vom 28.04.2016 (GVBl. S. 248)

§ 1

Erlaubnisfreie Versickerung von Niederschlagswasser

(1) Für das schadloze Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser innerhalb der weiteren Schutzzonen III B von Wasserschutzgebieten sowie außerhalb von Wasserschutzgebieten ist eine Erlaubnis nicht erforderlich, wenn das Niederschlagswasser nicht durch häuslichen, landwirtschaftlichen, gewerblichen oder sonstigen Gebrauch in seinen Eigenschaften nachteilig verändert und nicht mit anderem Abwasser oder wassergefährdenden Stoffen vermischt ist und die Anforderungen der §§ 2 , 3 und 4 erfüllt sind. Dies gilt nur, sofern die Versickerung nicht auf Altlasten- oder Altlastenverdachtsflächen erfolgt.

(2) Die Wasserbehörde kann im Einzelfall Ausnahmen von den Anforderungen nach den §§ 2 , 3 und 4 zulassen, wenn dadurch eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften nicht zu besorgen ist.

III. Die von den Beteiligten jeweils erstellten Zusammenfassungen der wesentlichen Ansichten nach § 4 Absatz 2 Satz 4 des Lobbyregistergesetzes

1. Architekten- und Ingenieurverein zu Berlin-Brandenburg e.V.

„Grundsätzlich begrüßen wir den Gesetzentwurf. Vertieft haben wir uns mit der Reform des Denkmalschutzgesetzes. Hier gibt es folgende grundsätzliche Anmerkung:

Im Vorfeld der Erarbeitung des Gesetzes hatten wir uns im politischen Raum mit einer umfassenden Stellungnahme eingebracht. Der nun vorliegende Entwurf berücksichtigt diese Impulse leider wenig bis gar nicht.

Solange sich untere Denkmalschutzbehörde und Fachbehörde (LDA) einig sind, gibt es weiterhin keine Entscheidungsbefugnis der obersten Denkmalschutzbehörde. Leider wurden die Begründungspflichten anhand der Denkmalschutzkriterien nicht aufgegriffen, die eine Versachlichung und Objektivierung der Entscheidungen befördert hätte.

Um die Vollständigkeit des Antrags zu prüfen, werden der Denkmalbehörde 4 Wochen eingeräumt (also ein Drittel der Frist, nach der bundesrechtlich eine Untätigkeitsklage zulässig ist), ohne dass in die inhaltliche Prüfung eingestiegen wäre. Die anschließende Nachforderung von Unterlagen muss nicht - jedenfalls nicht ausdrücklich - abschließend sein, sodass auch weiterhin das Vervollständigungsspingpong ohne Begrenzung betrieben werden kann.

Nach § 12 Abs. 4 (neu) soll über den Widerspruch gegen einen im gesonderten denkmalrechtlichen Verfahren ergangenen Verwaltungsakt und damit verbundene Maßnahmen der Verwaltungsvollstreckung die Denkmalfachbehörde - also das LDA - entscheiden. Das ist nicht sinnvoll, weil das LDA schon zuvor einvernehmlich mitentschieden hat und somit die eigene Prüfung erneut und mit erwartbarem Ergebnis prüfen soll.

Keiner der Vorschläge des vorliegenden Entwurfs hat uns überzeugt. Eine Beschleunigung der Prozesse ist mit diesen Detailänderungen ganz sicher nicht zu erreichen.

Eine sinnvolle Reform des Berliner Denkmalschutzgesetzes bleibt damit auch nach dieser Novelle eine wichtige Aufgabe, für die wir unsere Vorschläge gern zu gegebener Zeit erneut aufgreifen werden.“

2. Architektenkammer Berlin

„Zur Änderung der BauO Bln. aus dem Vorschlag zur Novellierung der MBO: a. Erleichterungen von Abweichungen sowohl für den Bestand als auch für den Neubau, um zum einen Abrisse von Bestand aufgrund nicht leistbarer Anforderungen zu vermeiden und um zum anderen innovative ressourcensparende Bauweisen auch im Neubau zu erleichtern (§ 67). b. Erleichterungen bei Aufstockungen und

Nutzungsänderung durch Beibehaltung von Anforderung der ursprünglichen Gebäudeklasse. c. Einführung eines eigenen Paragrafen zum Bestand nach dem Vorbild der bayerischen Bauordnung, um auf dessen Besonderheiten einzugehen. d. Regelungen zur ganzheitlichen Lebenszyklusbetrachtung beim Rückbau von Gebäudeabrissen aber auch grundsätzlich für Neubauten in einem bundeseinheitlichen Gebäuderessourcengesetz. e. Einführung des Qualifizierten Freiflächenplans (QFP) zum gebündelten Nachweis von Regenwasserretention, Förderung der Artenvielfalt und der Vermeidung von Hitzeinseln auf beplanten Grundstücken. f. Beibehaltung von bauzeitlichen Anforderungen bei Bestandsgebäuden, wenn dies nicht den Schutzzielen der Bauordnung entgegensteht. g. Bessere personelle und digitale Ausstattung der Verwaltung und Aufstockung der Leistungsfähigkeit der unteren Bauaufsicht zum Beispiel zur Beurteilung von Lebenszyklusbilanzen und Rückbaukonzepte. Außerdem: Einführung des Gebäudetyps-E zur Vereinfachung des Bauens im Bestand und des Neubaus. Als bautechnischer Nachweis Bescheinigungen der/des Prüfsachverständigen, bzw. eine Erklärung über die Einhaltung der Vorschriften, soweit Nachweise nicht zu prüfen sind.

Zur Änderung des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB / BauGB):

a. Eine Vereinfachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist grundsätzlich zu unterstützen. b. Eine Straffung des Umweltberichtes im Rahmen der Umweltprüfung darf nicht dazu führen, dass wesentliche Belange gestrichen werden. Die Neuregelung des Sonderbaurechts im BauGB § 246e wird abgelehnt. Das grundlegende Problem, dass mit dieser Regelung eine vorausschauende integrierte Planung letztlich obsolet wird, wird durch eine Ergänzung von sozialer Infrastruktur und der Möglichkeit zum Abschluss städtebaulicher Verträge nicht behoben. Die Regelungen des § 34 Abs. 3a BauGB zum Verzicht auf das Einfügegebot beziehen sich auf die Erweiterung, Änderung oder Erneuerung von bestehenden Gebäuden bzw. Nutzungsänderungen. Sie werden abgelehnt. Gegen die Regelung zur Erweiterung der Befreiungsmöglichkeit nach § 31 Abs. 3 BauGB bestehen Vorbehalte, da nicht klar ist, wie das Erfordernis sozialer Infrastruktur und Grünflächenversorgung sowie Kinderspielflächen berücksichtigt werden. Auch eine Regelungsmöglichkeit für geförderten Wohnungsbau besteht offensichtlich nicht.

Änderung des Denkmalschutzgesetzes Berlin (DSchG): a. Die Denkmalfachbehörde würde durch die zunehmende Aufgabenübernahme (d.h. durch die geplanten Änderungen im § 5 Abs. 2 als auch in § 12 Abs. 4) zunehmend operative Aufgaben in nennenswertem Umfang übernehmen, die eigentlich originäre Aufgabe der unteren Denkmalschutzbehörden wären. b. D.h., es würde eine „Vermischung“ bzw. Zusammenfassung von fachlich unterschiedlichen Aufgaben stattfinden. In der Folge wird zum Beispiel das bisherige „4-Augen-Prinzip“ bei den betroffenen Projekten aufgegeben werden und hiermit verbundene Vorteile. Hier muss daher sichergestellt werden, dass die denkmalfachliche Qualität nicht negativ beeinträchtigt wird und zudem auch nachvollziehbare Zuständigkeiten bestehen. c. Ressourceneinsatz: Die Aufgabenübernahme der Denkmalfachbehörde, respektive die Zentralisierung von Aufgaben, wird voraussichtlich einen deutlich höheren Ressourceneinsatz zur Folge und

ggf. Auswirkungen auf den organisatorischen Aufbau und Ablauf der Fachbehörde haben.

Die Änderung des Landeswaldgesetzes sieht die Architektenkammer Berlin kritisch. Naturnahe Flächen und Kaltluftentstehungsgebieten sind essenziell, gerade vor dem Hintergrund des prognostizierten Temperaturanstiegs innerhalb der Stadt.

Änderung des Berliner Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung: Die Aufweichung durch Änderung wird dem Stadt-Staat nicht gerecht. Berlin ist kein Flächenland. Auch kleinere Rodungen können im Einzelfall eine erhebliche Bedeutung haben. Die Freistellung von einer Vorprüfung ist demnach nicht sachgerecht und wirkt dem Schutz des Erholungswaldes in Berlin entgegen.

Das Maßnahmenpaket untergesetzliche Maßnahmen ist sehr komplex. Eine fundierte Stellungnahme erfordert eine Verlängerung der Frist zur Stellungnahme, worum wir bitten.

Digitalisierung: Aus Sicht der Architektenkammer Berlin fehlt in den vorgeschlagenen Gesetzesänderungen ein klares Bekenntnis zur Digitalisierung.

Im übrigen verweisen wir auf die unserer Stellungnahme beigefügte Synopse.“

3. Bauindustrieverband Ost e. V.

„Der Bauindustrieverband Ost begrüßt den vorliegenden Referentenentwurf des Gesetzes zur Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren für Bauvorhaben. Dieser hat das Potenzial, Planungs- und Genehmigungsverfahren zu verbessern und damit das Bauen insgesamt voranzutreiben. Grundsätzlich ist anzumerken, dass ein Großteil der Baukostensteigerungen in den vergangenen Jahren auf die Umsetzung starrer politischer Forderungen im Bauordnungsrecht und zu langen Fristen in Planungs- und Genehmigungsverfahren zurückzuführen ist. Der Bauindustrieverband Ost fordert daher die drastische Verkürzung der Verwaltungsverfahren. Im Zuge dessen können Anpassungen an den bisherigen Prozessketten schlankere und damit schnellere Verfahren vor dem eigentlichen Bauen ermöglichen.

Die mit dem vorliegenden Gesetzentwurf beabsichtigten Änderungen können einen großen Beitrag zur Entbürokratisierung und Vereinfachung des Bauens in der Hauptstadt leisten. Gleichzeitig müssen die zahlreichen untergesetzlich formulierten Prüf- und Arbeitsaufträge abgewogen und gegebenenfalls Eingang in das Gesetz finden. Nur im Zusammenwirken der gesetzlichen Regeln und untergesetzlichen Maßnahmen kann eine Beschleunigungswirkung erzielt werden.

Aus Sicht der Bauindustrie Ost ist die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen mit dem nun vorgelegten Referentenentwurf in eine solide Vorleistung gegangen.

Gleichwohl bleiben der Senatsbeschluss und insbesondere der parlamentarische Lauf abzuwarten.

Hier wird es neben der Nachschärfung im Detail auch darauf ankommen, den Blick für das große Ganze nicht zu verlieren; nämlich Planungs- und Genehmigungsprozesse zu optimieren und das Bauen insgesamt zu beschleunigen.“

4. Baukammer Berlin

„vgl. Synopse (Anlage)“

5. BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

„Der BBU begrüßt den sehr umfangreichen und dynamischen Gesetzentwurf außerordentlich. Gleiches gilt für das untergesetzliche Maßnahmenpaket. Beides in Kombination sollte einen deutlichen Schub in der Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren für Bauvorhaben in Berlin ermöglichen, aber auch das Bauen selbst erleichtern.

Die zeitgleiche Anpassung von acht Gesetzen und zwei Verordnungen, die für das Bauen bzw. insbesondere den Wohnungsbau von sehr großer Bedeutung sind, ist ein deutliches Bekenntnis des Landes Berlin, den dringend benötigten Wohnungsbau in der Stadt wirksam voran bringen zu wollen. Der BBU bewertet das ausgesprochen positiv und unterstützt den Gesetzentwurf ausdrücklich.

Auch die Tatsache, dass die wesentlichen Änderungen auf den sehr intensiven Erfahrungsaustauschen in der dafür berufenen SBG-Arbeitsgruppe aus Verbänden, Kammern und der Wohnungsbauleitstelle im letzten Dreivierteljahr, an denen auch der BBU beteiligt war, sowie vielen weiteren Fachgesprächen beruhen, ist aus Sicht des BBU sehr positiv einzuordnen. Gleiches gilt für die Umsetzung von Maßnahmen auf Basis des vom Bundeskanzler sowie den Regierungschefinnen und Regierungschefs der Länder am 6. November 2023 beschlossenen Beschleunigungspaktes.

Von besonderer Bedeutung sind für den BBU die Änderungen in der Bauordnung, dem Denkmalschutzgesetz, dem Naturschutzgesetz, dem Landeswaldgesetz, dem Gesetz über die Umweltprüfung, dem Straßengesetz und der Baumschutzverordnung.

Besonders wichtige Aspekte sind aus Sicht des BBU hier die Privilegierung des Wohnungsbaus und der sozialen Infrastruktur, die Streichung einiger landesspezifischer Pflichten, die neuen Fristenregelungen, die klareren verwaltungsinternen Zuständigkeitsregeln, die neuen verwaltungsinternen Abstimmungsregelungen und die Erleichterung der Typengenehmigung in Verbindung mit einer seit langem angestrebten bundesweiten Harmonisierung der Landesbauordnungen.

Der BBU hat einige Ergänzungen vorgenommen, um zusätzliche Erleichterungen zu schaffen - siehe tabellarische Stellungnahme. Ein besonderer Hinweis bezieht sich auf

den §72a Typengenehmigung der Bauordnung für Berlin. Da dieser Paragraph nicht Teil des Gesetzentwurfes ist, haben wir das mit dem Kommentar zum § 47 BauO Bln verbunden, da dieses Thema auch mit der Typengenehmigung im Zusammenhang steht.

Die Anpassungen im allgemeinen Zuständigkeitsgesetz und im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches zur Optimierung der Verwaltungsarbeit in den Bezirken und auf der Senatsebene, insbesondere bei Bau- und Sanierungsmaßnahmen, die im gesamtstädtischen Interesse liegen bzw. bezirksübergreifende Maßnahmen betreffen, begrüßt der BBU ebenfalls.

Gerade hier sieht der BBU allerdings die großen Herausforderungen, dass die für diese Neuregelungen die notwendigen Abstimmungen zwischen dem Senat und den Bezirken funktionieren müssen sowie auch die entsprechend notwendigen personellen und organisatorischen Voraussetzungen in den Verwaltungen zeitnah geschaffen werden müssen.

Das untergesetzliche Maßnahmenpaket wurde zwar nur als Information ohne Kommentierungsbedarf geliefert, aber dennoch möchten wir in diesem Zusammenhang das Paket als außerordentlich positiv hervorheben. Neben den geplanten Bundesratsinitiativen, die wir sehr begrüßen, ist auch das umfangreiche Prüf- und Arbeitspaket hoch ambitioniert. Zudem enthält es dankenswerterweise auch einen Großteil der in der o.g. SBG-Arbeitsgruppe abgestimmten Umsetzungsthemen.

Entscheidend ist jedoch die Umsetzung der enthaltenen Maßnahmen, da sie ganz wesentlich zur beabsichtigten Beschleunigung und Vereinfachung des Wohnungsbaus beitragen. Daher spricht sich der BBU ausdrücklich für die Realisierung der aufgeführten Aspekte aus und unterstützt deren Umsetzung nachdrücklich.

Da das Maßnahmenpaket allerdings nicht direkter Teil des Gesetzentwurfes ist, würde der BBU gerne eine Verbindlichkeit der Umsetzung sicherstellen. Daher empfiehlt es sich, das Paket in Antragsform im Abgeordnetenhaus beschließen zu lassen. Darüber hinaus würden wir begrüßen, wenn ein dauerhaftes und transparentes Monitoring der 69 Maßnahmen verpflichtend gesetzt wird.“

6. Bund Deutscher Landschaftsarchitekt:innen LG Berlin/Bbg. e.V.

„Der Berliner Senat verfolgt das gute Ziel von Wohnraumschaffung mit den Gesetzesvorschlägen zu einem „Schneller-Bauen-Gesetz“ auf einem aus unser Sicht ungeeigneten Weg.

Denn: „Schneller Bauen“ heißt in Berlin den Entwürfen zufolge, zu Lasten der Gesellschaft zu bauen. Denkmalschutz, Schutz der Biodiversität, Waldschutz, Baumschutz, Umweltschutz sind Themen, deren Integration als Chance für eine qualitätsvolle Stadtentwicklung Berlins und für die Daseinsvorsorge erkannt werden könnten. Aus Sicht des Gesetzgebers erscheinen diese jedoch eher hinderlich und sollen nun beschränkt werden.

Die geplante Aufhebung der Gewaltenteilung - die sinnvolle Entzerrung von in der Regel plan gebenden Bezirken und den oberen Prüfbehörden - ist eine Verkennung der Situation. Bezirkliche Ziele werden offensichtlich als hinderlich angesehen, statt zu verstehen, dass die Wahrung bezirklicher Interessen auch zur besseren Integration von Bauvorhaben in bestehende Strukturen führt. Mit der lokalen Kenntnis der bezirklichen Milieus und der Mitnahme der ansässigen Bevölkerung gelingt Integration - ein Thema das im Schmelztiegel Berlins von besonderer Relevanz ist. Gemäß der Gesetzesentwürfe ist nun aber zu erwarten, dass Standardlösungen ohne Wahrung von lokalen Qualitäten auf alle Bezirke übergestülpt werden sollen.

Denn was heißt es denn, sektorale Fachthemen wie die Wahrung gesetzlichen Biotopschutzes, Waldschutzes und Baumschutzes in eine Planung zu integrieren? Es handelt sich um einen Weg, Planung zu optimieren, an den Bestand anzupassen und bestmögliche Lösungen zu finden. Hiervon möchte sich Berlin nun weiter verabschieden. Wie bei der Novellierung der Bauordnung wurde wieder versäumt ein wesentliches Instrument, den Qualifizierten Freiflächenplan (QFP), verbindlich zu jedem Bauantrag einzuführen. Dieser führt sehr früh sektorale Fachthemen zusammen, zeigt dadurch Konflikte auf, ermöglicht frühzeitig Lösungen und führt damit effektiv zu beschleunigten Verfahren.

Im Sinne einer Planwirtschaft geht es nur noch um ein Erreichen eines Zieles, hier die Schaffung von Wohneinheiten - gesellschaftliche Errungenschaften und auch eigene Ziele, die sich das Land Berlin, gesteckt hat, z.B. im Bereich Klimaanpassung, werden ausgesetzt.

Der Berliner Senat scheint, bei Verabschiedung des vorliegenden Schneller-Bauen-Gesetzes, den Bezug zur Basis - den Bezirken und der Berliner Bevölkerung - zu verlieren - top down statt bottom up. Dieser Ansatz wird jedoch nicht funktionieren, denn er ist überholt. Er wird auf Widerstand stoßen. Um ein gemeinsames Mindset zu etablieren, wäre die Grundlage, die Protagonisten abzuholen, statt ihnen nun ihre Kompetenzen zu beschneiden.

Jahrelange Versäumnisse im Verwaltungshandeln sollen durch Aktionismus auf rechtlicher Seite somit kaschiert werden. Aus Angst davor Entscheidungen zu treffen und Verantwortung zu übernehmen, werden gesetzliche Regelungen durch die Verwaltung zu streng ausgelegt und bewusst bestehende gesetzliche Auslegungsspielräume nicht ausgenutzt. Entscheidungen werden im laufenden Verfahren teilweise plötzlich wieder in Frage gestellt. Fachgutachten z.B. zu Fauna, die von Berlin selbst anerkannten Faunisten erstellt wurden, werden angezweifelt. Es fehlt seitens der Verwaltung seit Jahren an einer verbindlichen Entscheidungskultur.

Ein Paradebeispiel für die schlechte Verwaltungspraxis in der Vergangenheit, ist der Leitfaden zum Artenschutz in Berlin, der von SenMVKU als Herausgeber selbst nicht angewendet wird. Dabei wäre dieser Leitfaden genau die Grundlage gewesen, um das Verwaltungshandeln im Bereich Artenschutz berlinweit zu vereinheitlichen. Z.B. ist es innerhalb von zwei Jahren auch nicht gelungen, eine berlinweite Vorgehensweise im

Zusammenhang mit dem EuGH-Urteil Skydda Skogen zu schaffen. Statt Rechtssicherheit zu schaffen, ist weitere Rechtsunsicherheit entstanden, was aktuell viele Verfahren verzögert. Nach unser Kenntnis ist Berlin das einzige Bundesland, das die Praxis des Habitatausgleichs für ubiquitäre Vogelarten in der Weise auslegt und das in einem flächenmäßig stark begrenzten Stadtstaat.

Der bdla Berlin-Brandenburg unterstützt einen klimaresilienten Wohnungsbau in Berlin unter Nutzung vorhandener Substanz und in gut erschlossenen Lagen, um heute die Grundsteine zu legen für eine Stadtentwicklung zum Wohle der bestehenden und der zukünftigen Generationen. Das hier nun vorliegende „Schneller-Bauen-Gesetz“ erfüllt jedoch diesen Anspruch nicht und sollte u.E. grundlegend überarbeitet werden.“

7. Berliner Mieterverein e.V.

„Die Beschleunigung des Wohnungsbaus durch Überprüfung überlanger Verfahrensschritte und überbordend langer Anhörungen ist grundsätzlich zu befürworten. Allerdings darf dies nicht zu Lasten eingeübter Verfahren führen. Insbesondere der Baum- und Waldschutz ist von überragender Bedeutung für das Berliner Stadtklima; eingeübte und bewährte Verfahren sollen nicht beschnitten werde; Bürokratie und ein Fristen-Surfen sind durch ein verwaltungsinternes Monitoring besser in den Griff zu bekommen; es bedarf daher nach Ansicht des Berliner Mietervereins nur geringer Gesetzesänderungen. Die vorgesehen Ersatzansiedlung von Tieren außerhalb von Berlin wird ebenfalls kritisch gesehen.

Sollte der Senat allerdings an der im Artikelgesetz eingeräumten grundsätzlichen "Vorfahrt" für den Wohnungsbau festhalten wollen, ist jede Erleichterung zugunsten des Wohnungsbaus daran zu messen, welche Qualität der Wohnungsbau hat. Ein "überwiegender öffentlicher Belang" kann nach Ansicht des Berliner Mietervereins nur dann angenommen werden, wenn für breite Bevölkerungsschichten leistbarer Wohnraum für im Mietwohnungsbereich entsteht, d.h. weder Eigentumswohnungen noch Mietwohnungen im Luxussegment. Denn nach zutreffender Expertenansicht kann, vor dem Hintergrund zusammenschmelzender Sozialwohnungsbestände nur diese Art von Mietwohnungen den Wohnraummangel beseitigen. Ein sogenannter, oft vermuteter "Sickereffekt" von der Fertigstellung und dem Bezug teuren Wohnraums hin zu einer Entspannung des Wohnungsangebots auch für untere Einkommensschichten (triple down, Durchsickern) tritt auf angespannten Wohnungsmärkten wie dem von Berlin nicht auf. Daher rechtfertigt die Errichtung besonders teuren Wohnungsbaus nicht die vorgenommenen Einschränkungen des Natur-, Grün- und Denkmalschutzes. (vgl. Studie des BBSR: "Umsugsmobilität und ihre Wirkung auf lokale Wohnungsmärkte", 2017-2022, <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programme/refo/wohnungswesen/2017/umzugsmobilitaet/01-start.html>)“

8. Berliner Wasserbetriebe

„Insgesamt erwarten die Berliner Wasserbetriebe positive Effekte durch die in diesem Artikelgesetz vorgeschlagenen Anpassungen in diversen Landesgesetzen.

Die Einführung von Fristen für die Bearbeitung von Anträgen zu Genehmigungsverfahren wird seitens der Berliner Wasserbetriebe begrüßt. Die Änderungen in der Berliner Bauordnung und Anpassungen an die Musterbauordnung werden von den Berliner Wasserbetrieben positiv bewertet.

Hinsichtlich der Änderungen zum Berliner Straßengesetz kann eine Privilegierung des Wohnungsbaus zu Lasten der öffentlichen Versorgung nicht unterstützt werden. Damit Wohnungsbau möglich ist, muss die öffentliche Erschließung mit Trinkwasser und Abwasser sichergestellt sein. Daher muss eine Privilegierung - wenn überhaupt nur zu Gunsten der Infrastrukturbetreiber der öffentlichen Versorgung vorgesehen werden.

Die Anpassung der Regelungen im Naturschutz- und Umweltrecht auf den Rahmen der Bundesgesetzgebung wird begrüßt.

Bei den untergesetzlichen Maßnahmen (keine Eintragungsmöglichkeit in der Word-Datei zur Kommentierung) sehen wir eine Beteiligung der Berliner Wasserbetriebe und der Regenwasseragentur bei den Kickoffterminen zu größeren Bebauungsplanverfahren (2.17) als wichtig an.

Wir regen an, bei den ressortübergreifenden Koordinierungsgremien Umwelt und Erschließung (2.16), dass im Satz "Die Planverfahren zur Entwicklung großer Wohnungsbauvorhaben (z. B. „Neue Stadtquartiere“) sind in hohem Maße mit Themen der Verkehrsplanung sowie des Arten- und Naturschutzes verbunden-" hinter "Verkehrsplanung" die Worte "der Regenwasserbewirtschaftung, der Entwässerung" ergänzt werden.

Bei den verbindlichen Verfahrensabläufen zu Zielvereinbarungen und ggfs. Verwaltungsvorschriften für das gesamtstädtische Kompensationsmanagement (2.54) muss das für das Land Berlin wichtige strategische Ziel "Abkoppelung des Regenwassers von der Mischwasserkanalisation" integral berücksichtigt werden.“

9. BFW Landesverband Berlin/Brandenburg e.V.

„Der BFW und seine Mitgliedsunternehmen begrüßen insgesamt den vorgelegten, umfassenden Referentenentwurf und das zugehörige, begleitende Maßnahmenpaket, vorbehaltlich der wenigen kritischen Anmerkungen und Änderungsvorschläge (siehe hierzu die beigefügte tabellarische Stellungnahme zum Schneller-Bauen-Gesetz).

Wir möchten betonen, dass jeder Abstrich, jedes Absenken der im vorgelegten Referentenentwurf erarbeiteten Gesetzesänderungen und -ergänzungen im Ergebnis zur Folge hätte, dass sowohl Bauanträge als auch Fertigstellungen im dringend benötigten

Wohnungsbau und damit zur Linderung des Wohnungsmangels in Berlin in weitere Ferne rücken werden.

Wir sehen den Referentenentwurf in seiner vorgelegten Fassung und das zugehörige Maßnahmenpaket als ersten, wichtigen und notwendigen Schritt auf dem Weg zu schnelleren Bauplanungs- und Genehmigungsverfahren und damit zur zügigeren Schaffung von Wohnraum für die wachsende Bevölkerung Berlins.

Zu den Kernpunkten des Schneller-Bauen-Gesetzes und des untergesetzlichen Maßnahmenpakets gehören aus Sicht des BFW die vorgeschlagenen Änderungen des AZG, der BauO Bln, des DSchG Bln, des NatSchG Bln, des LWaldG, des UVPG und des BerlStrG. Zusammengefasst sind im Rahmen der Änderungen und Ergänzungen dieser Gesetze aus Sicht des BFW von besonderer Bedeutung und zwingend umzusetzen:

1. Änderungen zur Ausweitung von Eingriffsrechten sowie Bündelung von Zuständigkeiten der Hauptverwaltung bzw. für das Bauwesen zuständigen Senatsverwaltung, insbesondere bei unmittelbarer oder mittelbarer Beeinträchtigung von im dringenden Gesamtinteresse Berlins liegender Angelegenheiten durch das Handeln oder Unterlassen eines bezirklichen Organs.

2. Die Priorisierung und Privilegierung von Wohnungsbauvorhaben sowohl durch die Klarstellung, dass diese im gesamtstädtischen Interesse liegen als auch konkret an diversen, entscheidenden Knotenpunkten im Rahmen von Abwägungen im Planungs- und Genehmigungsprozess. Diese Priorisierungen senden ein deutliches und wichtiges Signal an alle Beteiligten: an die Verwaltung und ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, an Investoren und Vorhabenträger, aber auch an die Berliner Gesellschaft.

3. Alle Neuregelungen, die eindeutige Vorgaben für Verfahrensschritte, wie etwa die Behandlung von Anträgen oder die Beteiligung von Ämtern, Verbänden und Vereinigungen machen und mit klaren und festen Fristen versehen. Diese Änderungen liefern wichtige Leitfäden für alle Beteiligten, sowohl auf Seiten der Verwaltung als auch auf Seiten von Vorhabenträgern bzw. Antragstellern und sind damit ein wichtiger Baustein für qualitativ gut vorbereitete, schnelle und rechtssichere Verfahren. In diesem Zusammenhang begrüßen wir insbesondere ausdrücklich die Einführung von Bauantragskonferenzen sowie die Installation von verwaltungsinternen Projektlotsen. Besonders begrüßenswert ist hier auch, dass Entscheidungen an vielen Stellen statt im Einvernehmen im Benehmen zu treffen sein sollen.

4. Die Schaffung klarer Vorgaben sowie Entschlackung der Verfahren für die Prüfung umwelt-, natur- und artenschutzrechtlicher Belange im Planungs- und Genehmigungsprozess.

Die Mitglieder des BFW haben in den letzten Jahren bei zahlreichen Projekten immer wieder bewiesen, dass Umweltschutz ihnen nicht nur wichtig ist, sondern dass sie auch bereit sind, Geld in die Hand zu nehmen, um diesen umzusetzen. Das wird und soll sich auch durch das Schneller-Bauen-Gesetz nicht ändern. Trotzdem muss die Frage erlaubt sein, warum die Prüfung umwelt- und artenschutzrechtlicher Belange bislang mehrfach im Rahmen des Planungs- und Genehmigungsprozesses erfolgt und durch Einzelpersonen oder einzelne Ämter die Schaffung von gesamtstädtisch bedeutsamen Wohnungsbauvorhaben damit auf Jahre verzögert werden kann. Ohne die klare Strukturierung sowie Entschlackung dieser Verfahren wird das Schneller-Bauen-Gesetz nicht den gewünschten sowie notwendigen Erfolg bringen. Das Schneller-Bauen-Gesetz findet in der vorgelegten Fassung eine gute Balance zwischen einem angemessenen Umweltschutz und der zügigen Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum.

Die Umsetzung und der Erfolg des Gesetzes hängen allerdings maßgeblich von der Bereitschaft und dem Engagement der Berliner Verwaltung ab, die neuen Prozesse zu unterstützen. Das Schneller-Bauen-Gesetz steht und fällt mit der Bereitschaft derjenigen, die es umsetzen sollen.

Der BFW bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Schneller-Bauen-Gesetz und dem zugehörigen untergesetzlichen Maßnahmenpaket. Wir begrüßen dieses umfassende Gesetzespaket ausdrücklich. Es hat das Potenzial, nicht nur den Planungs- und Genehmigungsprozess für den dringend benötigten Wohnungsbau zu beschleunigen und damit zur Entspannung des Wohnungsmarktes beizutragen, sondern gleichzeitig auch den Wirtschaftsstandort Berlin zu stärken und ebenso personelle und finanzielle Ressourcen des Landes Berlin zu schonen.“

10. Berliner Immobilienmanagement GmbH

„Gleichstellung aller Einzelgesetzte mit der Bestimmung in § 3 AZG n.F. dahingehend, dass die Behörde 1. unverzüglich die Vollständigkeit prüft, 2. fehlende Unterlagen umgehend nachfordert und 3. den Antrag innerhalb von einem Monat bescheidet, wenn die Antragsunterlagen vollständig eingegangen sind, bzw. dann der Antrag als erteilt gilt, wenn innerhalb eines Monats keine Ablehnung erfolgt.

Änderung § 11 DSchG Bln mit Empfehlung der Übernahme der Regelung für erneuerbare Energien aus dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz.

Die Erlaubnis ist zu erteilen, soweit

- 1. die beantragte Maßnahme nach denkmalpflegerischen Grundsätzen durchgeführt werden soll oder*
- 2. den Belangen des Denkmalschutzes entgegenstehende öffentliche oder private Interessen überwiegen und sie nicht auf andere Weise oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand berücksichtigt werden können.*

Das überragende öffentliche Interesse an der Errichtung oder Veränderung von Anlagen zur Erzeugung oder Nutzung erneuerbarer Energien überwiegt in der Regel, wenn die daraus folgende Beeinträchtigung des äußeren Erscheinungsbildes reversibel und nicht erheblich ist und in die denkmalwerte Substanz nur geringfügig eingegriffen wird

Änderung § 12 DSchG Bln

Es kommt immer wieder vor, dass die Denkmalbehörden Anträge erst im Rahmen von Bauanträgen bescheiden. Dann liegen aber bereits Planungen in der Leistungsphase 4 vor, die bei Ablehnungen umfänglich geändert werden müssen was zu Wiederholungsschleifen im Bauantragsverfahren führt. Hier sollten die Denkmalbehörden Anträge in Leistungsphase 2 oder 3 annehmen und bescheiden, um dann einen abgestimmten und konsentierten Bauantrag einzureichen.

§17 Berliner Naturschutzgesetz

Streichung des vorgeschlagenen Zusatzes in (4), dass die Übertragung ist nur auf solche Dritte zulässig, die zuvor von der obersten Behörde für Naturschutz und Landschaftspflege anerkannt worden sind und dieser Dritte sein Tätigkeitsfeld im Natur- und Umweltschutz hat.

Die BIM ist aktuell die einzige im Land Berlin, die außerhalb der Verwaltung, ein naturschutzrechtliches Ökokonto genehmigt bekommen hat. Damit ist die BIM ein sog. Dritter auf den die Verantwortung für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen übergeht. Bistlang war dafür keine Anerkennung durch die oberste Behörde für Naturschutz erforderlich. Aus unserer Sicht ist eine solche Regelung nicht förderlich, um ein schnelles Bauen zu ermöglichen. Für den Nachweis von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist der Flächenzugriff entscheidend. Oftmals verfügen Verursacher nicht über geeignete Ausgleichsflächen und sind auf die Zusammenarbeit mit Eigentümern potenzieller Ausgleichsflächen angewiesen.

Eine Anerkennung der Eigentümer potenzieller Ausgleichsflächen als Dritte durch die ONB würde die bestehende Praxis bürokratisieren und verlangsamen, denn ein Verfahren für die Anerkennung müsste erst erarbeitet und durch die in Frage kommenden Dritten beantragt werden. Wir empfehlen den Satz ersatzlos zu streichen und auf eine zusätzliche Anerkennung zu verzichten.

§45 Berliner Naturschutzgesetz

Nach zwei Wochen ohne Reaktion der Naturschutzvereinigungen sollte die Zustimmungsfiktion eintreten und entsprechend ins Gesetz aufgenommen werden.“

11. Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V.

„Wir haben die Unterlagen geprüft und die Aufgabe der Koordinierung der Stellungnahme zum Schneller-Bauen-Gesetz wahrgenommen, bedauern aber außerordentlich, dass dafür nur 2 Wochen vorgesehen sind. Seit mehr als 40 Jahren sind wir auf dem Gebiet der Verbandsbeteiligung tätig, noch nie ist uns in diesen Jahren ein

so bedeutsames Gesetzesvorhaben mit einer so kurzen Beteiligungsfrist zur Stellungnahme übersandt worden

Nach Auffassung der Berliner Naturschutzverbände verfolgt das Schneller-Bauen-Gesetz primär den Duktus, ein fertig geplantes Projekt schneller durch das Genehmigungsverfahren zu bekommen und setzt damit am falschen Ende des Planungsprozesses an. Um zum einen schneller, insbesondere aber auch besser und zukunftsfähiger zu bauen, ist es entscheidend, dass Natur- und Artenschutz sowie Klima-, Gewässer- und Denkmalschutz von Anfang an in der Planung berücksichtigt werden.

Der Gesetzentwurf zeigt hierfür einige positive Ansätze wie die Artenschutzprüfung, die Prüfung der Entwässerungssituation vor Erteilung der Baugenehmigung und die Einrichtung einer Planungskonferenz.

Umso unverständlicher ist daher der Ansatz, das Naturschutzgesetz in wesentlichen Bereichen zu ändern (z.B. die Verkürzung der Beteiligungsfristen für die Naturschutzvereinigungen). Die Naturschutzvereinigungen haben die bisherige vierwöchige Beteiligungsfrist immer sehr ernst genommen und im Wesentlichen eingehalten, die Verkürzung der Beteiligungsfrist um zwei Wochen in einem Planungsprozess, der ein- oder bis zu zwei Jahre und mehr dauert, ist völlig zu vernachlässigen.

Die Behörden bekommen für Stellungnahmen einen Monat Zeit, aber die Verbände nur zwei Wochen. Eventuell ist hier der Gleichbehandlungs-Grundsatz verletzt. Die Frühzeitigkeit und die Gleichzeitigkeit der Beteiligung dienen der Beschleunigung der Planungsverfahren. Frühzeitigkeit kann die Wahrscheinlichkeit von Klagen senken und Gleichzeitigkeit den Zeitbedarf für die Beteiligungen verringern.

Mit der Veränderung der Zuständigkeiten der Naturschutzbehörden aufgrund der Änderung von 'Einvernehmen' in 'Benehmen' sowie der Verkürzung der Beteiligungsfristen werden externe Akteure gezwungen, andere Wege der Informationsbeschaffung zu suchen. So werden Anträge nach dem Informationsfreiheitsgesetz in Verbindung mit dem Urheberrechtsgesetz verstärkt durch die Abteilungen Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen bearbeitet werden müssen, wodurch sich Bearbeitungszeiten verlängern und die bereits prekäre Personalsituation sich vermutlich verschärfen wird.

Im Ergebnis führen die Gesetzesänderungen – nicht nur im Naturschutzgesetz, sondern auch bei den anderen Gesetzen und der Baumschutzverordnung – zu einer schlechteren Planung und angesichts verbleibender Konflikte weiterhin zu Verzögerungen. Eine Zunahme von naturschutzfachlich begründeten Klageverfahren wird die Folge sein.

Die biologische Vielfalt – die Lebensgrundlage der Menschheit – ist wie keine andere Umweltkomponente durch den Menschen bedroht. Sie ist neben der und für die menschliche Gesundheit das höchste Schutzgut. Eine weitere Schädigung der biologischen Vielfalt von Berlin durch eine Verdichtung und Ausweitung der Nettoneuersiegelung und ein Abschieben von Lebewesen in das Land Brandenburg sollte vermieden werden! Im Gegenteil – im Klimawandel ist eine Erhöhung des Biotopflächenfaktors und der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erforderlich. Wälder

sollten nicht in Bauflächen umgewandelt, sondern zukunftsfähig entwickelt werden. Die UVP-Pflichtigkeit von Waldumwandlungen darf nicht angetastet werden. Berlin muss nicht nur zu einer Schwammstadt, sondern auch zu einer atmenden und durch Verdunstung kühlenden Stadt entwickelt werden. Dazu muss ein vernetztes System von Grünflächen entwickelt werden, in dem insbesondere auch Bäume und Sträucher eine im weitesten Sinne herausragende Rolle spielen. Der Baumschutz darf nicht geschwächt, sondern er muss gestärkt werden.“

12. Berliner Stadtreinigungsbetriebe

„Als Trägerin öffentlicher Belange nimmt die BSR Stellung zum Entwurf des Schneller-Bauen-Gesetzes. Grundlage ist die Aufforderung der SenMVKLJ im Rahmen der Schriftlichen Anhörung vom 10.04.2024.

Die BSR äußert sich in ihrer Stellungnahme zum geränderten Eingriffsrecht im Allgemeinen Zuständigkeitsgesetz sowie zur Änderung der Bauordnung (Nutzungskonflikte, geändertes Widerspruchsverfahren bei Bauanträgen).“

13. Bündnis junger Genossenschaften

„Der Gesetzesentwurf wird von unserem Bündnis positiv bewertet. In Anbetracht der sehr vielfältigen Hindernisse, die bei der dringend notwendigen Errichtung von Wohnraum entstehen können, sind stärkere Regularien und Kompetenzzusammenziehungen dringend geboten. Das kann mit diesem Gesetz administrativ geleistet werden. Somit sehen wir die Regelungen insgesamt als gute Voraussetzung, dass die Prozesse effektiver und stringenter gestaltet werden können.

Wir regen an, dass der § 58 Abs. 1a die Schwelle für die Abhaltung von Bauantragskonferenzen weiter absenkt, und zwar auf 20. Wir begründen das damit, dass gerade der Lückenschluss nach § 34 großes Potenzial bei der Erfüllung der Wohnungsbauziele hat und eigentlich recht planerisch unkompliziert umzusetzen ist, dass aber auch hier viele Hindernisse und Verzögerungen in der Bearbeitung auftreten. Der Mengeneffekt für die Beschleunigung auch dieser kleineren Vorhaben kann sehr groß sein, wenn die teilhabenden Ämter sich rechtzeitig zusammenfinden.

Nicht zum Gegenstand des SBG gehören zurzeit die Regularien des Kooperativen Baulandentwicklungsmodells. Wir regen aber an, auch dieses Modell zu erneuern. Für die Errichtung vor allem preiswerten Wohnraums ist das Modell zurzeit ein wesentlicher Kostentreiber. Wir erinnern daran, dass das Modell ursprünglich dazu gedacht war, Bauträgergewinne abzuschöpfen. Bauherren, mit dauerhaftem Bewirtschaftungsinteresse, die sich darüber hinaus auf jahrzehntelange soziale Bindungen einlassen, sollten insofern von den Kosten befreit werden, dass sie besser in die Lage versetzt werden, die gewollten Mietobergrenzen auch dauerhaft einzuhalten. Die Sicherung der sozial verantwortlichen Bewirtschaftung kann über Grunddienstbarkeiten geregelt werden.“

14. Berliner Verkehrsbetriebe

„Genehmigungsverfahren sollten schlank gehalten werden, um schnell bauen zu können. Gleichzeitig sollte dem Schutz kritischer Infrastruktur im Land, bereits im Baugenehmigungsverfahren Rechnung getragen werden; Durch eine verpflichtende Beteiligung von NachbarInnen, die kritische Infrastruktur betreiben, im Baugenehmigungsverfahren und die Verpflichtung zum Abschluss einer nachbarschaftlichen Vereinbarung zum Schutz der Kritis-Infrastruktur BetreiberInnen im Schadensfall. Ein entsprechender Änderungsvorschlag ist in der Stellungnahme enthalten.“

15. Deutsches Institut für vorbeugenden Brandschutz e. V.

„Die Verfasser der Stellungnahme (Deutsches Institut für vorbeugenden Brandschutz - DlvB) begrüßt das Gesetzesvorhaben des Berliner Senats, das mit dem Anhörungsdokument verfolgt wird, grundsätzlich.

Durch das übergebene Anhörungsdokument regen die Verfasser jedoch deutlich weitergehende Regelungen insbesondere in der Bauordnung Berlin (Bauo Bln) - an, die die Ziele des Referentenentwurfs - Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren für Bauvorhaben - zusätzlich dienlich sein werden.

Im Sinne vereinfachter Verfahrens sowie sicherer und wirtschaftlicher Gebäude soll u.a. die Definition der Gebäudeklasse (GK) 4 auf ein aktuelles Niveau erweitert werden. Zusätzlich wurden in das Anhörungsdokument einzelne Korrekturen und Ergänzungen aufgenommen, die aus Sicht des DlvB u.a. zur Schaffung dringend benötigten Wohnraums durch beschleunigte und unbürokratische Umnutzung von Gebäuden beitragen, andererseits jedoch nicht die Sicherheit und den Brandschutz von Gebäuden in Frage stellen.“

16. Deutsches Nationalkomitee für Denkmalschutz

„Das DNK befürwortet grundsätzlich Vorschläge zur Vereinfachung und Beschleunigung von Verwaltungsverfahren. Die mit dem vorliegenden Entwurf zum Schneller-Bauen-Gesetz unterbreiteten Vorschläge lassen im Hinblick auf die denkmalrechtliche Genehmigung, die im Rahmen einer Baugenehmigung erteilt wird (konzentriertes Verfahren), jedoch keine Beschleunigung erkennen. Die Neuregelung von Zuständigkeiten in § 69 Absatz 2 Satz 3 BauO Bln, die ein Verschieben von Kompetenzen von der örtlichen unteren Denkmalschutzbehörde auf die fachlich zuständige Senatsverwaltung vorsieht, wird nach Einschätzung des DNK Genehmigungsvorgänge verkomplizieren, Verantwortung verunklaren und den Schutz des den Berliner Denkmalbehörden anvertrauten Berliner Kulturerbes nicht verbessern. Denn wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren die oberste Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt zuständige Genehmigungsbehörde werden soll, für das selbe Objekt aber im gesonderten denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahren

weiterhin die bezirkliche untere Denkmalschutzbehörde zuständig bleibt, führt dies zu einem erheblichen Abstimmungsaufwand zwischen den befassten Behörden, der Kapazitäten bindet und zu erheblichen Verzögerungen führen wird. Auch das Vorhalten von vertiefter denkmalfachlicher Kompetenz zum gleichen Objekt sowohl bei der unteren Denkmalschutzbehörde, als auch auf Ebene der Hauptverwaltung, erfordert Ressourcen die nicht vorhanden sind.“

17. Eisenbahn-Bundesamt

„Der Referentenentwurf begegnet naturschutzfachlichen, vor allem aber erheblichen rechtssystematischen Bedenken.

1.

Der Referentenentwurf beinhaltet eine deutliche Schwächung des (Berliner) Naturschutzes. Es erscheint fraglich, ob dies gerade auch vor dem Hintergrund des Klimawandels sachgerecht ist. Für die Arbeit des EBA als Zulassungsbehörde im Rahmen des § 17 BNatSchG ergeben sich aus den vorgesehenen Änderungen, zumindest aus naturschutzfachlicher Sicht, allerdings keine Nachteile.

2.

Der Referentenentwurf will an mehreren Stellen allgemeinen Wohnungsbau und allgemeine Wohnraumversorgung als öffentliches Interesse, gar als überwiegenden öffentlichen Belang privilegieren. So etwa bei Art. 6 § 28 Abs. 4 NatSchG Bln neu: „überwiegende öffentliche Belange ...insbesondere die Verwirklichung bedeutsamer Vorhaben des Wohnungsbaus oder der sozialen Infrastruktur“ und Art. 7 § 6 Abs. 2 LWaldG Bln neu; Art. 10 § 5 Abs. 1 BaumSchVO Bln neu: „das öffentliche Interesse an der Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum und sozialer Infrastruktur“. Beim Eisenbahn-Bundesamt (EBA) sind aktuell mehrere Verfahren über die Freistellung von Grundstücken im Land Berlin von Bahnbetriebszwecken anhängig, in denen Antragsteller ein das in § 23 AEG fachgesetzlich angeordnete überragende öffentliche Interesse an der Beibehaltung des Bahnbetriebszwecks überwiegendes Interesse mit Vorhaben des Wohnungsbaus begründen wollen. Beides, die beabsichtigte Privilegierung privaten Wohnungsbaus wie das vermeintlich überwiegende Interesse an der Verwirklichung privater Wohnungsbauvorhaben, begegnet grundsätzlichen Bedenken.

Zur Erfüllung der als unverbindliches Staatsziel in Art. 28 Abs. 1 der Verfassung von Berlin verankerten Wohnraumversorgungsaufgabe entfaltet die öffentliche Hand in Berlin keine eigene Bautätigkeit, sondern bedient sich privater Initiative, die durch öffentliche Mittel angereizt und unterstützt wird. Das nicht nur in Berlin geltende Wohnraumförderungsrecht zielt seit 2002 lediglich noch auf Versorgung besonders unterstützungsbedürftiger Haushalte, nicht jedoch breiter Bevölkerungsschichten. Deren Versorgung soll durch einen im Wesentlichen aus sich selbst heraus funktionsfähig angenommenen

Wohnungsmarkt gewährleistet werden (vgl. Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13.03.2001 BT-Drucks. 14/5538 S. 2). Die Berliner Wohnungsprivatwirtschaft ist nicht verpflichtet, an der Erfüllung des Versorgungsauftrages mitzuwirken. Sie wird wenn, dann auf freiwilliger Basis vertraglich, nicht hingegen gesetzlich eingebunden. Siehe etwa Art. 4 § 28 AGBauGB Bln neu: „(2) Werden durch städtebauliche Verträge Mietpreis- oder Belegungsbindungen für Wohnraum vereinbart...“. Die allgemeine Berliner Wohnraumversorgung als solche ist damit de lege lata kein einfachgesetzlich anerkannter, weil nicht entsprechend ausgestalteter Bereich öffentlicher Daseinsvorsorge. Um als solcher gelten zu können, wäre mit BVerfG 1 BvR 1046/85 Urt. v. 24.03.1987 juris Rn. 54 und 1 BvL 28/82 Beschl. v. 20.03.1984 juris Rn. 35 ein im Sinne einer Ergebnissicherung das gesamte Sachgebiet des Wohnungswesens übergreifender staatlicher Zugriff auf den Wohnungsmarkt gefordert und geboten, der neben der Regulierung der dortigen Marktkräfte auch klassische staatliche Aufsichts- und Eingriffsbefugnisse enthält. Das in Berlin geltende öffentliche Wohnungsrecht begnügt sich dagegen mit einem Regulierungsregime punktueller Einspeisung bestimmter marktexterner Ziele in den ansonsten als funktionsfähig angenommenen marktlichen Wettbewerb. Soweit und solange es ihm, dem Berliner Wohnungswesen, hiernach an einer den öffentlichen Daseinsvorsorgebereichen Verkehr und Energie vergleichbaren Übernahme umfassender staatlicher Gewährleistungsverantwortung fehlt, müssen öffentliches Interesse oder gar überwiegender öffentlicher Belang richtigerweise verneint werden.“

18. Fachgemeinschaft Bau Berlin und Brandenburg e.V.

„- grundsätzlich positiv:

- die Erarbeitung der Kriterien für die meldepflichtigen Baustellen bedarf der Abstimmung mit der bau- und wohnungswirtschaftlichen Praxis*
- wichtig ist neben dem Gesetz auch das untergesetzliche Maßnahmenpaket - nur wenn auch die darin enthaltenen Regelungen umgesetzt werden, wird es einen Schub für den Wohnungsbau in Berlin geben.*
- die Erlaubnisfiktion für Anträge nach Straßenrecht muss umgesetzt werden.*
- die öffentliche Vergabe bedarf dringend der Reformierung und wurde im vorliegenden Entwurf nur am Rand behandelt*

Kritisch gesehen wird:

die Ausweitung eines Vorkaufsrechts bei Grundstücken durch den Berliner Senat“

19. Handwerkskammer Berlin

„Die Handwerkskammer Berlin begrüßt nachdrücklich den übermittelten Referentenentwurf zum Schneller-Bauen-Gesetz (SBG), der ihres Erachtens eine Vielzahl von Regelungsvorschläge aufgegriffen hat, die aus Sicht des Berliner Handwerks geeignet sind, zur Entbürokratisierung und Verfahrensbeschleunigung im Wohnungsbau

beizutragen. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Zusammenstellung von Hinweisen vom 7. August 2023 zu den verschiedenen Aktionsfeldern und zu Lösungsansätzen hingewiesen.

Prinzipiell ist jedoch aus Sicht der Handwerkskammer festzustellen, dass die Neuregelungen im Referentenentwurf zum SBG nur dann geeignet sind die angestrebten Ziele zu erreichen, wenn sie zusammen mit dem ergänzenden untergesetzlichen Maßnahmenpaket umgesetzt werden.

Als unabdingbare organisatorische Begleitmaßnahme werden dafür digitalisierte Antrags- und Genehmigungsprozesse angesehen, die - ähnlich dem dereinst effizienter gestalteten, elektronischen Antragsverfahren für wiederkehrende Tätigkeiten im öffentlichen Straßenland (z.B. mittels Rahmenanordnungen für die Aufstellung von Schrägaufzügen etc.) und dessen Sondernutzung - auch zur Prozessstraffung beitragen (s. Maßnahmen 2.39 - Baustelleneinrichtung und 2.40 - Containeraufstellung).

Zum sehr wünschenswerten schnelleren Bauen merkt die Handwerkskammer weiter an, dass dieses Ziel nur dann erreicht werden kann, wenn die vorgesehenen, umfänglichen Neuregelungen auch tatsächlich umgesetzt werden können und das Ziel nicht durch immer neue kostensteigernde Bauauflagen konterkariert wird.

In der Einzelbetrachtung mag zwar jede neue baurelevante Vorgabe beispielsweise unter Aspekten des Arten- und Natur- oder des Klimaschutzes etc. gerechtfertigt erscheinen. In der Summe werden die weiter steigenden Kosten jedoch nicht unbedingt die Baubereitschaft der Investoren (speziell im sozialen Wohnungsbau) fördern, zumal auch die Materialpreise vielfach weiter steigen und das Zinsniveau absehbar hoch bleibt.

Umso nachdrücklicher befürwortet die Handwerkskammer deshalb auch die Einführung einer „Bauklasse E“ (E=einfach) im Bauordnungsrecht, die kostengünstigeren Baulösungen Rechnung tragen soll.

Nicht zuletzt und in Bezug auf das Gesamtpaket der vorgelegten Regelungen zum schnelleren Bauen fordert die Handwerkskammer eine Klarstellung, dass die für die Berliner Wirtschaft essentielle Gewerbeflächenvorsorge bei Flächenumwidmungen im Berliner Gewerbeflächenmanagement ausgleichend Berücksichtigung findet. Ansonsten könnten nachteiligen Auswirkungen für die Wirtschaft auch durch das Zusammenspiel von untergesetzlichen Maßnahmen - z.B. Maßnahme 2.4/Proaktives Flächenscreening, 2.6/strategische Grundstücksbevorratung etc. - Vorschub geleistet werden.

Zur Verdeutlichung der bisherigen Entwicklung: Allein im Zeitraum 2017-2023 wurden mehr als 170 ha gewerblicher Baufläche insbesondere für den Wohnungsbau umgenutzt, so dass mittlerweile keine ausreichenden gewerblichen Flächenreserven mehr bestehen.

Umso mehr gilt es nun die wenigen größeren, noch bestehenden Gewerbegebiete zu erhalten oder bei anderweitiger Inanspruchnahme von Gewerbeflächen ausgleichend Ersatz zu sichern.“

20. infrest - Infrastruktur eStrasse e. V.

„Insgesamt werden seitens der vom infrest e.V. vertretenen Unternehmen positive Effekte durch die in diesem Artikelgesetz vorgeschlagenen Anpassungen in diversen Landesgesetzen erwartet.

Die Einführung von Fristen für die Bearbeitung von Anträgen zu Genehmigungsverfahren sowie die Schaffung einer Rechtsverordnung für „kleine Baumaßnahmen“ werden positiv betrachtet

Hinsichtlich der Änderungen zum Berliner Straßengesetz kann eine Privilegierung des Wohnungsbaus zulasten der öffentlichen Versorgung nicht unterstützt werden. Damit der Wohnungsbau effizient ist, muss die öffentliche Erschließung der Daseinsvorsorge vorab sichergestellt sein. Dafür müssen die Infrastrukturbetreiber ihre Maßnahmen bereits im Vorfeld des Wohnungsbaus durchführen. Die bereits aktuell herausfordernde Situation wird in den Kommentaren näher erläutert.

Die Änderungen in der Berliner Bauordnung und Anpassungen an die Musterbauordnung werden von den ebenfalls positiv bewertet.

Die Anpassung der Regelungen im Naturschutz- und Umweltrecht auf den Rahmen der Bundesgesetzgebung wird begrüßt.

In beiden Fällen weisen wir jedoch gleichzeitig darauf hin, auch die Tätigkeiten im Interesse der öffentlichen Versorgung wie kommentiert explizit zu benennen.“

21. Investitionsbank Berlin

„Wir begrüßen die Intention, mit dem Gesetzesentwurf den Genehmigungs- und Planungsprozess von Bauvorhaben in Berlin zu beschleunigen und damit eine zügige Umsetzung von Baumaßnahmen zu unterstützen.

Die geregelten Fristen und Zuständigkeiten müssen in der Praxis verlässlich gelebt werden, um zu einer grundsätzlichen und planbaren Beschleunigung der Prozesse beizutragen. Es wird angeregt, in einzelnen Fällen die Fristen noch konsequenter gesetzlich zu formulieren. Im Detail verweisen wir hierzu auf unsere Kommentare in der beigefügten Vorlage zur Stellungnahme (Anlage 4).

Zu den in Artikel 4 §28 SBG ausgewiesenen Zuständigkeiten der Investitionsbank Berlin bitten wir um Berücksichtigung unseres Kommentars in der Vorlage zur Stellungnahme (Anlage 4).“

22. Koalition für Holzbau

„Die KOALITION für HOLZBAU den begrüßt den Gesetzentwurf zum Schneller-Bauen-Gesetz und sieht darin Strahlkraft für andere Bundesländer.

Die für die KOALITION für HOLZBAU relevanten Ausführungen finden Sie im Einzelnen in der beiliegenden Stellungnahme sowie dem Zusatz zur Stellungnahme.

Darüber hinaus verweisen wir auch noch mal auf die folgenden Punkte:

- Serielles/modulares Bauen: Zu begrüßen ist die angedachte Prüfung der Gewährung der Abweichung von der Wohnflächen-grenzen bei geförderten Projekten für serielle Wohnungsbauvorhaben.

Für bundesweit tätige Investoren und Bauträger ist das eine essentielle Erleichterung, insbesondere bei der Anwendung der Typengenehmigung.

- Die Harmonisierung der Barrierefreiheit in der Musterbauordnung (MBO) wird begrüßt. Eine bundesweite Harmonisierung stärkt ebenso die Typengenehmigung.

- Überprüfung von bauordnungsrechtlichen Anforderungen an die Änderung von Wohngebäuden: Es sollten weitere Brandschutzerleichterungen erfolgen und dafür u.a. eine Regelung in § 48 BauO Bln bis zum 1. Quartal 2025 formuliert werden.

- Abweichung von technischen Baubestimmungen, insbesondere für den Holzbau in der Regelung des § 86a BauO Bln.“

23. NaturFreunde Berlin

„- Die Ergänzung bei 7. Prüfung der „Anforderungen des Artenschutzes“ in den Baugenehmigungsverfahren (§63 und §64), unterstützen wir mit besonderer Wichtigkeit, insbesondere die zeitige Beteiligung der Naturschutzbehörden.

- Aufnahme: Anwendung der Methodenstandards der Senatsverwaltung für Mobilität, Klima, Verkehr und Umwelt zur Erfassung Gebäude bewohnender, geschützter Tierarten (Vögel und Fledermäuse).

- Zum Schutz der Gebäudebrüter sind zuerst CEF- Maßnahmen zur Vermeidung eines Verbotsverstößes zwingend zu prüfen, sodass erst gar kein Zugriffsverbot gemäß § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz erfüllt wird und keine Ausnahmegenehmigung erforderlich ist.

- Für gebäudebewohnende Tierarten müssen Ausgleichsmaßnahmen (Nisthilfen und Pflanzungen) auch weiterhin verpflichtend im räumlich-funktionalen Zusammenhang der zerstörten Ruhe- und Fortpflanzungsstätten erfolgen (§44 Nr.5) und spätestens nach Beendigung der Baumaßnahme umgesetzt sein, wie dies die Gebäudebrüter VO vorschreibt.

- FCS-Maßnahmen gelten nur für den Ausnahmefall und setzen eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Bundesnaturschutzgesetz, respektive eine Anzeige

nach § 2 Berliner Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten voraus.“

24. Vereinigung für Stadt-, Regional- und Landesplanung e.V.

„1.2 Vereinfachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Eine entsprechende Vereinfachung wird grundsätzlich unterstützt, weil sie zur Vereinfachung der Planverfahren beiträgt. Im Zusammenhang mit der vorgesehenen Flexibilisierung der Baunutzungsverordnung sollte allerdings geprüft werden, ob das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans weiterhin erforderlich ist, denn ein wesentlicher Vorteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist, dass hier eine Abweichung vom Typen-zwang möglich ist. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, mit privaten Vorhabenträgern einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen, der auch Regelungen zur Kostenübernahme enthalten kann.

1.3 Neues Sonderbaurecht im BauGB (§ 246e)

Die Neuregelung wurde von der überwiegenden Mehrheit der Verbände abgelehnt (vgl.: https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/gesetzgebungsverfahren/Webs/BMWSB/DE/Downloads/stellungnahmen/Gesetz-befristete-Sonderregelung-Wohnungsbau/zds.pdf?__blob=publicationFile&v=2)

Das grundlegende Problem, dass mit dieser Regelung eine vorausschauende integrierte Planung letztlich obsolet wird, wird durch eine Ergänzung von sozialer Infrastruktur und der Möglichkeit zum Abschluss städtebaulicher Verträge nicht behoben. Im Sinne einer demokratischen Planungskultur wird diese Regelung weiterhin insgesamt entschieden abgelehnt.

1.4 Verzicht auf Einfügegebot gem. § 34 Abs. 3a

Die Regelungen des § 34 Abs. 3a BauGB beziehen sich bisher auf die Erweiterung, Änderung oder Erneuerung von bestehenden Gebäuden bzw. Nutzungsänderungen. Die Ausdehnung der Regelung auf den Neubau von Gebäuden entspricht nicht der Intention der bisherigen Regelung. Unsere demokratische Planungskultur und die Transparenz der gemeindlichen Entwicklung widersprechen einer entsprechenden Neuregelung. Sie ist aus Gründen der Planungskultur und Transparenz der gemeindlichen Entwicklung abzulehnen. Es ist von negativen Auswirkungen auf das Stadtbild auszugehen. Zudem besteht die Gefahr, dass der soziale Frieden in der Gemeinde gefährdet wird, wenn Nachbarn von Genehmigungen erst mit Baubeginn von Bebauungen erfahren. Baulandmodelle würden für die betroffenen Bereiche künftig ins Leere laufen. Letztlich sollte auch die mit Einführung dieser Regelung mittelbar verbundene Bodenwertsteigerung bedacht werden. Daher wird eine entsprechende Regelung abgelehnt.

1.5 Erweiterung der Befreiungsmöglichkeit nach § 31 Abs. 3 BauGB

Gegen die Regelung bestehen Vorbehalte, da nicht klar ist, wie das Erfordernis sozialer Infrastruktur und Grünflächenversorgung sowie Kinderspielplätze berücksichtigt werden.

Auch eine Regelungsmöglichkeit für geförderten Wohnungsbau besteht offensichtlich nicht.

1.6 Straffung Umweltprüfung/Umweltbericht

Eine Straffung des Umweltberichtes darf nicht dazu führen, dass wesentliche Belange gestrichen werden. Eine klare, auf die jeweilige Planungsebene bezogene Struktur kann je-doch dazu beitragen, dass eine Fokussierung auf die im Zuge von Bauleitplanverfahren wesentlichen Belange erfolgt. Hinsichtlich der angestrebten Straffung dürfte es sich lohnen, insbesondere die für Angebotsbebauungspläne unverhältnismäßig stark ins Detail gehende Nr. 2b der Anlage 1 deutlich zu abstrahieren. Eine Abschichtung von konkreten Aspekten auf die Vollzugsebene trägt dazu bei, dass die Themen dort angemessener berücksichtigt werden können als beispielsweise in Angebotsbebauungsplänen. Daher sollte insbesondere für die im Fachrecht geregelten Inhalte eine Klarstellung erfolgen, dass eine begründete Einschätzung über die Vollziehbarkeit der Planung (§ 1 Abs. 3 BauGB) ausreichend ist. Bei Umsetzung dieses Ansatzes wird die Straffung unterstützt.

Lichtimmissionsschutzverordnung

Hilfreich wäre auch, wenn die seitens des Bundes noch immer fehlende Lichtimmissionsschutzverordnung erlassen werden würde. Hierfür sollte sich das Land Berlin einsetzen.

Ergänzend weisen wir auf die Stellungnahme der SRL zur Beschleunigung der Planverfahren nach dem Baugesetzbuch vom Mai 2023 hin, die grundsätzlich auch auf landesgesetz-liche Regelungen übertragbar ist:

<https://www.srl.de/dateien/dokumente/de/Thesenpapier-Beschleunigung-Planverfahren-Briefpapier-final.pdf>

Hervorheben möchten wir zwei Aspekte:

Formelle Verfahren können durch eine vorausschauende Planung in einem größeren räumlichen Zusammenhang beschleunigt werden. Liegt ein integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) oder auch eine Bereichsentwicklungsplanung vor, in der die wesentlichen Ziele einer teilräumlichen Entwicklung bereits abgestimmt und entschieden wurden, können nachfolgende Bebauungsplanverfahren schneller durchgeführt werden.

Der Anspruch an Bebauungspläne, jedes Detail der späteren Umsetzung zu regeln, führt zu komplexeren und längeren Verfahren. Eine Entlastung von fachrechtlichen Themen wie Details zur Entwässerung trägt ebenfalls zur Beschleunigung bei. Dies betrifft analog auch das Thema Artenschutz. Hier sind die Forderungen zu Regelungen bereits auf Ebene des Bebauungsplans oft überzogen.“

25. Vereinigung der Unternehmensverbände Berlin-Brandenburg e.V.

„Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Möglichkeit, zur Abgabe einer Stellungnahme möchten wir uns bedanken. Die Unternehmensverbände Berlin-Brandenburg e.V. (UVB) geben diese Stellungnahme als Spitzenverband der regionalen Wirtschaft in Berlin und Brandenburg ab. Rund 60 Mitgliedsverbände aus Industrie, Handel, Dienstleistungen und Handwerk sind der UVB angeschlossen. Insbesondere verweisen wir auf die Stellungnahmen unsere Mitgliedsverbände Fachgemeinschaft Bau und den Bauindustrieverband Ost.

Grundsätzliche Einschätzung

Die vorgeschlagenen Änderungen in den verschiedenen Gesetzen sind aus Sicht der UVB grundsätzlich geeignet, tatsächlich in den vorgeschlagenen Bereichen zu einer Entbürokratisierung und Beschleunigung beizutragen.

Es gilt allerdings auch, dass Gesetze nur so gut sind wie ihre Umsetzung. Insofern wird es sehr darauf ankommen, wie diese Gesetze in der Praxis umgesetzt und gelebt werden. Zur Beschleunigung könnten insbesondere die Fristen für Benehmen und Genehmigung führen. Es bleibt allerdings abzuwarten, wie diese Fristen die Verwaltungen und Behörden tatsächlich binden werden.

auch in den bestehenden Gesetzen könnten Prozesse beschleunigt werden, wenn Behörden stärker von ihrem Ermessensspielraum Gebrauch machen würden und auf eine Absicherung einer Entscheidungen durch externe Gutachten verzichten würden.

Zudem weisen wir darauf hin, dass die richtigen Neuregelungen vor allem dann geeignet sind, die angestrebten Ziele zu erreichen, wenn sie zusammen mit den zahlreichen untergesetzlichen Maßnahmen umgesetzt werden. Hier gibt es auch viele gute Ideen und Ansätze, die allerdings noch nicht umgesetzt sind.

Schließlich wird es auch darauf ankommen, dass die vorgeschlagenen Maßnahmen im Zuge des gesetzlichen Prozesses (Ressortabstimmung, Behandlung im Abgeordnetenhaus) nicht "verwässert" werden. Es muss dabei bleiben, dass durch verbindliche Fristsetzung die erwartbare Genehmigung deutlich beschleunigt wird.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Burkhard Rhein

Unternehmensverbände Berlin-Brandenburg e.V.“

26. Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

„Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) begrüßt, dass das Land Berlin mit der Vorlage des Schneller-Bauen-Gesetzes Planungs- und Genehmigungsverfahren beschleunigen will. Damit wird ein Teil der am 24. November 2023 beschlossenen

Maßnahmen der Bauministerkonferenz um das Schaffen von Wohnraum im Bestand zu erleichtern und Investitionen für den Neubau zu fördern, umgesetzt.

Besonders begrüßen wir die Umsetzungen, die zur Harmonisierung der Landesbauordnungen beitragen, beispielsweise das Anpassen der lichten Raumhöhe von Aufenthaltsräumen. Dies erleichtert das Planen und Bauen von bundesweit tätigen Projektentwicklern und fördert die serielle, modulare und systematische Bauweise.

Auch wird, wie auf der Bauministerkonferenz beschlossen, die Umnutzung von gewerblich genutzten Flächen in Mixed-Used-Flächen erleichtert und der Planungs- und Genehmigungsprozess gestrafft. Die Stärkung der Genehmigungsfiktion in § 69 BO Bln ist besonders positiv hervorzuheben.

Andererseits fehlen bauordnungsrechtliche Erleichterungen für die Einführung des sogenannten „Gebäudetyps E“, beispielsweise das Herabsenken von Standards für den Schallschutz.

Die Schärfung der Zuständigkeitsbereiche zwischen Senatsverwaltung und Berliner Bezirken sowie die Stärkung des Eingriffsrechts der Berliner Senatsverwaltung strafft den Genehmigungsprozess und fördert die Planungssicherheit. Die Einführung eines kürzeren und klaren Fristenregimes ist jedoch nicht ganz konsequent, beispielsweise bei den Vorschlägen zur Änderung des Berliner Straßengesetzes.

Mit dem Verzicht auf das Schriftformerfordernis für die Einreichung des Bauantrags, wird zwar ein Schritt hin zum digitalen Bauantrag gemacht. Allerdings fehlt es weiterhin an der Vorgabe, dass grundsätzlich alle

Bauantragsunterlagen nur digital auf der Basis von Building Information Modelling (BIM) standardisiert erfolgen, um auf diese Weise Baugenehmigungsprozesse insbesondere bei Großvorhaben stärker zu vereinfachen, zu standardisieren und die Abstimmung zwischen den Verfahrensbeteiligten auf Behörden- und Antragsstellerseite zu erleichtern. Auch fehlen die Vorgaben für ein digitales Flächen- und Liegenschaftskataster, um für mehr Transparenz zu sorgen. Es werden nur zögerliche Schritte zur digitalen Bauakte gemacht. Besonders kritisch sehen wir den Vorschlag zur Einführung der Grundsteuer C, die in der derzeitigen wirtschaftlichen Situation von steigenden Baukosten- und Bauzinsen, wo Maßnahmen zur Absenkung der Grunderwerbssteuer vonnöten sind, völlig kontraproduktiv für den Wohnungsbau und die Gewerbeflächenentwicklung wirkt.

Zudem gibt es weiterhin keine Vereinheitlichung der Vorgaben zum Milieuschutz. Es ist nicht nachvollziehbar, warum es innerhalb der Berliner Bezirke keine einheitliche Prüfkriterien für Erhaltungsgebiete gibt.“

27. Industrie- und Handelskammer zu Berlin

Trotz Nachforderung vom 03.05.2024 wurde kein Beteiligungsbeitrag übersandt.