

19. Wahlperiode

Die Vorsitzende
des Ausschusses für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen

mehrheitlich mit CDU und SPD gegen GRÜNE, LINKE und AfD
--

An Haupt – nachrichtlich InnSichO, Mobil und UK

Beschlussempfehlung

des Ausschusses für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen
vom 11. November 2024

zur

Vorlage – zur Beschlussfassung –
Drucksache 19/1858
**Gesetz zur Beschleunigung von Planungs- und
Genehmigungsverfahren für Bauvorhaben
(Schneller-Bauen-Gesetz – SBG)**

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Die Vorlage – zur Beschlussfassung – Drucksache 19/1858 – wird mit folgenden Änderungen
angenommen:

1. Artikel 3 Nummer 3 wird wie folgt gefasst:

3. Dem § 48 werden die folgenden Absätze 5, 6 und 7 angefügt:

(5) Werden Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen in rechtmäßig bestehenden Gebäuden in Wohnraum umgenutzt, sind auf bestehende Gebäude und Bauteile die §§ 6, 27, 28 und 30 bis 32 nicht anzuwenden.

(6) Fallen rechtmäßig bestehende Gebäude aufgrund eines Dachgeschossausbaus oder einer Aufstockung zu Wohnzwecken nach § 2 Abs. 3 Satz 1 in die Gebäudeklasse 4, so sind für die bestehende Gebäudekonstruktion die Anforderungen an den Feuerwiderstand der tragenden und aussteifenden sowie raumabschließenden Bauteile der Gebäudeklasse 3 ausreichend, wenn

1. Nutzungseinheiten, die nicht zu ebener Erde liegen, Rettungswege nach § 33 Abs. 2 Satz 1 und 2 haben,

2. die Türen vom notwendigen Treppenraum zu Kellergeschossen mindestens feuerhemmend, rauchdicht und selbstschließend sind,
 3. der notwendige Treppenraum nach § 35 Abs. 8 entraucht werden kann und
 4. Wohnungseingangstüren der neu geschaffenen Wohnungen mindestens feuerhemmend, rauchdicht und selbstschließend sind, sofern im notwendigen Treppenraum die notwendige Treppe oder Wand- und Deckenbekleidungen aus brennbaren Baustoffen bestehen oder die übrigen Türen des notwendigen Treppenraums nicht mindestens den Anforderungen nach § 35 Abs. 6 entsprechen. Beträgt die Aufstockung nicht mehr als ein Geschoss, so sind für dieses Geschoss die Anforderungen an den Feuerwiderstand der tragenden und aussteifenden sowie raumabschließenden Bauteile der Gebäudeklasse 3 ausreichend.
- (7) Fallen rechtmäßig bestehende Gebäude aufgrund eines Dachgeschossausbaus oder einer Aufstockung um maximal zwei Geschosse zu Wohnzwecken nach § 2 Abs. 3 Satz 1 in die Gebäudeklasse 5, gilt Absatz 6 entsprechend, wenn
1. die Höhe von 13 m nach § 2 Abs. 3 Satz 2 nicht überschritten wird und die Bauteile nach Absatz 6 Satz 1 und 2 die Anforderungen an die tragenden und aussteifenden sowie raumabschließenden Bauteile der Gebäudeklasse 3 erfüllen oder
 2. die Höhe von 22 m nach § 2 Abs. 3 Satz 2 nicht überschritten wird und die Bauteile nach Absatz 6 Satz 1 und 2 die Anforderungen an tragende und aussteifende sowie raumabschließende Bauteile der Gebäudeklasse 4 erfüllen und im Treppenraum eine trockene Steigleitung vorhanden ist, sofern das Treppenauge eine lichte Breite von 0,15 m unterschreitet.

2. Artikel 3 Nummer 6 wird wie folgt gefasst:

6. Nach § 58 Absatz 1 wird folgender Absatz 1a eingefügt:

(1a) Bei Wohnungsbauvorhaben ab 50 Wohneinheiten, Schulen und Kindertagesstätten, gewerblichen Bauvorhaben von gesamtstädtischer Bedeutung mit einer Geschossfläche von mehr als 3.000 m² sowie öffentlichen Anlagen der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist auf Ersuchen der Bauherrin oder des Bauherrn noch vor Antragstellung eine Bauantragskonferenz durchzuführen. Die Bauantragskonferenz ist grundsätzlich binnen einer Frist von einem Monat nach Eingang des Ersuchens durchzuführen. An der Bauantragskonferenz nehmen die Bauherrin oder der Bauherr und eine entscheidungsbefugte Vertretung aller durch das Vorhaben berührten Fachbereiche teil, einschließlich der für die Beurteilung der Anforderungen an die Beseitigung von Niederschlagswasser und des Artenschutzes zuständigen Stellen. Die beauftragten Stellen für die Belange von Menschen mit Behinderungen sind hinzuzuladen. Die Bauantragskonferenz legt fest, welche Vorarbeiten bis zur Antragstellung erfolgen müssen. Das Ergebnis ist zu protokollieren. Absatz 1 ist entsprechend anzuwenden.

3. Artikel 3 Nummer 7 wird wie folgt gefasst:

7. In § 61 Absatz 1 Nummer 1 Buchstabe a werden nach dem Wort

„Verkehrsflächen“ die Wörter „und in öffentlichen Grün- und Erholungsanlagen,“ eingefügt.

4. Artikel 3 Nummer 8 wird wie folgt gefasst:

8. § 63 Satz 1 wird wie folgt geändert:

a) Nach Nummer 2 werden die folgenden Nummern 3 und 4 eingefügt:

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

4. die Sicherheit des öffentlichen Verkehrs sowie

b) Die bisherige Nummer 3 wird Nummer 5.

5. Artikel 3 Nummer 9 entfällt

6. Die Artikel 3 Nummer 10 und 11 werden zu den Nummern 9 und 10

7. Artikel 3 Nummer 12 wird zu Nummer 11 und wie folgt gefasst:

11. § 69 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 2 wird wie folgt gefasst:

(2) Ist der Bauantrag vollständig, holt die Bauaufsichtsbehörde unverzüglich die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Stellen ein,

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

2. ohne deren Stellungnahme die Genehmigungsfähigkeit des Bauantrags nicht beurteilt werden kann, insbesondere der für die Beurteilung des Bauplanungsrechts zuständigen Stelle.

Die Beteiligung oder Anhörung entfällt, wenn die jeweilige Behörde oder sonstige Stelle dem Bauantrag bereits vor Einleitung des Baugenehmigungsverfahrens zugestimmt hat. 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 Bauaufsichtsbehörde kann die Stellungnahmefrist um einen Monat verlängern, insbesondere wenn weitere Stellen zu beteiligen sind. Die Frist verlängert sich um einen Monat, wenn die oberste Denkmal-schutzbehörde die Entscheidung zu treffen hat. Will die Bauaufsichtsbehörde von der Stellungnahme der zuständigen Denkmalbehörde abweichen,

entscheidet gemäß § 12 Abs. 3 DSchG die oberste Denkmalschutzbehörde innerhalb einer Frist von einem Monat abschließend über den Vorgang."

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

c) Nach Absatz 2 wird der folgende Absatz 2a neu eingefügt:

(2a) Entscheidet die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung über den Antrag, sind anstelle der Bezirksverwaltungen die fachlich betroffenen Senatsverwaltungen unverzüglich zu beteiligen. Die beteiligte Senatsverwaltung fordert die Bezirksverwaltung unter Beifügung der Bauvorlagen unverzüglich auf, innerhalb von einem Monat die Vollständigkeit der Unterlagen zu prüfen. Absatz 2 Satz 4 gilt für die Bezirksverwaltungen entsprechend. Innerhalb von einem Monat nach Eingang der vollständigen Unterlagen übermittelt die Bezirksverwaltung der beteiligten Senatsverwaltung eine begründete Stellungnahme. Innerhalb von einem weiteren Monat übermittelt die beteiligte Senatsverwaltung ihre abschließende Stellungnahme der für das Bauwesen zuständigen Senatsverwaltung. Zwei Monate nach Eingang der vollständigen Unterlagen gelten das Einvernehmen nach Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 als erteilt und die zustimmende Stellungnahme nach Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 als abgegeben. Absatz 2 Satz 6 und Satz 7 gelten entsprechend.

d) 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.

8. Artikel 3 Nummer 13 wird zu Nummer 12.

9. Nach Artikel 5 Nummer 2 werden die folgenden Nummer 3, 4, 5 und 6 eingefügt:

3. § 7 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 2 Satz 1 wird das Wort "vier" durch das Wort "fünf" ersetzt.
 - b) In Absatz 2 Satz 2 werden nach der Wörtern "und Institutionen Berlins" die Wörter "einschließlich einer Vertretung für Menschen mit Behinderung" eingefügt.
4. § 10 wird wie folgt geändert:
- a) In Absatz 1 Satz 1 wird nach den Worten "für dessen Erscheinungsbild von" das Wort "wesentlich" eingefügt.
 - b) In Absatz 2 wird nach den Worten "auf das Denkmal" das Wort "wesentlich" eingefügt.
5. § 11 wird wie folgt geändert:
- a) In Absatz 1 wird folgender Satz 3 angefügt:

Bei der Entscheidung sind insbesondere auch die Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit preiswertem Wohnraum, die energetische Sanierung, der Einsatz erneuerbarer Energien, die Barrierefreiheit sowie die soziale Infrastruktur angemessen zu berücksichtigen. Eine vollständige oder teilweise Versagung der Genehmigung ist entsprechend der Regelungen in § 39 VwVfG zu begründen.

- b) In Absatz 2 werden die folgenden Sätze 3 und 4 angefügt:

Verfahrensführende untere Denkmalschutzbehörde ist die Behörde, in deren Bezirk die Maßnahme durchgeführt wird. Eine vollständige oder teilweise Versagung der Genehmigung ist entsprechend der Regelungen in §39 VwVfG zu begründen.

6. Nach § 11 wird folgender § 11a angefügt:

§ 11a
Denkmalrechtlicher Vorbescheid

(1) Auf Antrag ist zur denkmalrechtlichen Genehmigungsfähigkeit einer geplanten Baumaßnahme ein denkmalrechtlicher Vorbescheid zu erteilen.

(2) Der Vorbescheid gilt zwei Jahre. Die Frist kann auf Antrag zweimal jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden. § 12 ist entsprechend anzuwenden.

10. Artikel 5 Nummer 3 wird zu Nummer 7 und wie folgt gefasst:

7. § 12 wird wie folgt geändert:
- a) Nach Absatz 1 wird folgender Absatz 1a eingefügt:

(1a) Die zuständige Denkmalbehörde prüft innerhalb von vier Wochen nach Erhalt eines Antrags nach § 11 Absatz 1 und 2, ob dieser vollständig ist oder Mängel aufweist. Ist der Antrag unvollständig oder weist er sonstige erhebliche Mängel auf, fordert die Denkmalbehörde den Antragsteller oder die Antragstellerin unverzüglich zur Behebung der Mängel innerhalb einer angemessenen Frist auf. Werden die Mängel nicht fristgerecht behoben, gilt der Antrag als zurückgenommen. Ein vollständiger Antrag ist innerhalb von drei Monaten zu bescheiden. Absatz 1 Satz 3 bleibt unberührt.

b) Absatz 3 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 3 wird das Wort "Einvernehmen " durch das Wort "Benehmen" ersetzt.

bb) nach Satz 3 wird folgender Satz eingefügt:

"Will die Bauaufsichtsbehörde von der Stellungnahme der zuständigen Denkmalbehörde abweichen, entscheidet die oberste Denkmalschutzbehörde innerhalb einer Frist von einem Monat abschließend über den Vorgang."

c) Folgender Absatz 4 wird angefügt:

(4) Die Denkmalfachbehörde entscheidet über den Widerspruch gegen einen im gesonderten denkmalrechtlichen Verfahren ergangenen Verwaltungsakt und damit verbundene Maßnahmen der Verwaltungsvollstreckung

1. im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der auf Grundlage der §§ 7, 8 oder 9 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs von der für das Bauwesen zuständigen Senatsverwaltung festgesetzt worden ist,

2. zu Vorhaben mit einer Geschossfläche von mehr als 1 500 m².

11. Artikel 5 Nummer 4 wird zu Nummer 8

12. Artikel 6 Nummer 2 wird wie folgt gefasst:

2. § 17 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt gefasst:

(1) Abweichend von § 15 Absatz 2 Satz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes sollen Ersatzmaßnahmen möglichst innerhalb der in der Landschaftsplanung ausgewiesenen Flächen und Räume festgesetzt werden und können auch außerhalb des durch den Eingriff betroffenen Naturraums erfolgen; sie müssen in einer den landschaftsplanerischen und naturräumlichen Zielen angemessenen Frist erfolgen.

b) Folgender Absatz 4 wird angefügt:

(4) Abweichend von § 15 Absatz 4 Satz 3 des

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

1. die Gewähr für fachliche Kenntnisse und eine ordnungsgemäße Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bietet und

2. die dauerhafte Sicherung der Maßnahmen gewährleistet. Der Verursacher trägt die Kosten der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme.

13. Artikel 6 Nummer 3 entfällt

14. Die Artikel 6 Nummern 4 bis 6 werden zu den Nummern 3 bis 5

15. Artikel 6 Nummer 7 wird zu Nummer 6 und wird wie folgt gefasst:

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

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

16. Artikel 6 Nummer 8 wird zu Nummer 7

17. Artikel 7 Nummer 3 wird wie folgt gefasst:

3. § 6 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 2 wird nach Satz 1 folgender Satz eingefügt:

Besondere Berücksichtigung findet dabei die Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit preiswertem Wohnraum, die energetische Sanierung, der Einsatz erneuerbarer Energien, die Barrierefreiheit sowie die soziale Infrastruktur.

b) In Absatz 4 werden nach Satz 2 folgende Sätze eingefügt:

Die Zahlung des Geldausgleichs und die Bereitstellung von geeigneten Ersatzflächen stellen grundsätzlich gleichwertige Kompensationsformen dar. Dient der Antrag der Verwirklichung eines Vorhabens nach Absatz 2 Satz 2, begründet die Zahlung des Geldausgleichs eine angemessene Kompensation im Rahmen der Umwandlung.

18. Artikel 9 Nummer 1 wird wie folgt gefasst:

1. § 11 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 2 wird wie folgt gefasst:

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

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

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

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

b) Absatz 3 wird wie folgt gefasst:

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

c) Nach Absatz 3 wird folgender Absatz 3a eingefügt

(3a) Sind für eine Sondernutzung neben einer straßenrechtlichen Erlaubnis auch Anordnungen nach § 45 Absatz 6 Satz 1 der Straßenverkehrs-Ordnung einzuholen, sollen alle Anträge zusammen bei der zuständigen Behörde nach Absatz 2 eingereicht werden. Die zuständige Behörde nach Absatz 2 leitet die Anträge auf Erteilung von Anordnungen nach § 45 Absatz 6 Satz 1 der Straßenverkehrs-Ordnung unverzüglich an die dafür zuständige Straßenverkehrsbehörde weiter und wirkt auf eine koordinierte Bearbeitung und zeitgleiche Bescheidung aller Anträge hin.

19. Nach Artikel 9 Nummer 3 wird folgende Nummer 4 angefügt:

4. § 29 wird wie folgt geändert:

Nach Absatz 2 wird folgender Absatz 3 angefügt:

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

20. Artikel 10 Nummer 1 wird wie folgt gefasst:

1. Absatz 1 Satz 1 wird wie folgt geändert:

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

b) Folgende Nummer 5 wird angefügt:

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

Berlin, den 11. November 2024

Die Vorsitzende
des Ausschusses für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen

Elif Eralp

mehrheitlich mit CDU und SPD gegen GRÜNE und LINKE bei Enthaltung AfD
--

An Plen

**Hierzu:
Dringliche Beschlussempfehlung**

des Hauptausschusses
vom 27. November 2024

zur

Vorlage – zur Beschlussfassung –
Drucksache 19/1858
**Gesetz zur Beschleunigung von Planungs- und
Genehmigungsverfahren für Bauvorhaben
(Schneller-Bauen-Gesetz – SBG)**

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Die Vorlage – zur Beschlussfassung – Drucksache 19/1858 – wird mit folgenden Änderungen angenommen:

1. Artikel 3 Nummer 3 wird wie folgt gefasst:

„3. Dem § 48 werden die folgenden Absätze 5, 6 und 7 angefügt:

„(5) Werden Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen in rechtmäßig bestehenden Gebäuden in Wohnraum umgenutzt, sind auf bestehende Gebäude und Bauteile die §§ 6, 27, 28 und 30 bis 32 nicht anzuwenden.

(6) Fallen rechtmäßig bestehende Gebäude aufgrund eines Dachgeschossausbaus oder einer Aufstockung zu Wohnzwecken nach § 2 Absatz 3 Satz 1 in die Gebäudeklasse 4, so sind für die bestehende Gebäudekonstruktion die Anforderungen an den Feuerwiderstand der tragenden und aussteifenden sowie raumabschließenden Bauteile der Gebäudeklasse 3 ausreichend, wenn

1. Nutzungseinheiten, die nicht zu ebener Erde liegen, Rettungswege nach § 33 Absatz 2 Satz 1 und 2 haben,
2. die Türen vom notwendigen Treppenraum zu Kellergeschossen mindestens feuerhemmend, rauchdicht und selbstschließend sind,
3. der notwendige Treppenraum nach § 35 Absatz 8 entraucht werden kann und

4. Wohnungseingangstüren der neu geschaffenen Wohnungen mindestens feuerhemmend, rauchdicht und selbstschließend sind, sofern im notwendigen Treppenraum die notwendige Treppe oder Wand- und Deckenbekleidungen aus brennbaren Baustoffen bestehen oder die übrigen Türen des notwendigen Treppenraums nicht mindestens den Anforderungen nach § 35 Absatz 6 entsprechen. Beträgt die Aufstockung nicht mehr als ein Geschoss, so sind für dieses Geschoss die Anforderungen an den Feuerwiderstand der tragenden und aussteifenden sowie raumabschließenden Bauteile der Gebäudeklasse 3 ausreichend.

(7) Fallen rechtmäßig bestehende Gebäude aufgrund eines Dachgeschossausbaus oder einer Aufstockung um maximal zwei Geschosse zu Wohnzwecken nach § 2 Absatz 3 Satz 1 in die Gebäudeklasse 5, gilt Absatz 6 entsprechend, wenn

1. die Höhe von 13 m nach § 2 Absatz 3 Satz 2 nicht überschritten wird und die Bauteile nach Absatz 6 Satz 1 und 2 die Anforderungen an die tragenden und aussteifenden sowie raumabschließenden Bauteile der Gebäudeklasse 3 erfüllen oder
2. die Höhe von 22 m nach § 2 Absatz 3 Satz 2 nicht überschritten wird und die Bauteile nach Absatz 6 Satz 1 und 2 die Anforderungen an tragende und aussteifende sowie raumabschließende Bauteile der Gebäudeklasse 4 erfüllen und im Treppenraum eine trockene Steigleitung vorhanden ist, sofern das Treppenauge eine lichte Breite von 0,15 m unterschreitet.“ “

2. Artikel 3 Nummer 6 wird wie folgt gefasst:

„6. Nach § 58 Absatz 1 wird folgender Absatz 1a eingefügt:

„(1a) Bei Wohnungsbauvorhaben ab 50 Wohneinheiten, Schulen und Kindertagesstätten, gewerblichen Bauvorhaben von gesamtstädtischer Bedeutung mit einer Geschossfläche von mehr als 3.000 m² sowie öffentlichen Anlagen der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist auf Ersuchen der Bauherrin oder des Bauherrn noch vor Antragstellung eine Bauantragskonferenz durchzuführen. Die Bauantragskonferenz ist grundsätzlich binnen einer Frist von einem Monat nach Eingang des Ersuchens durchzuführen. An der Bauantragskonferenz nehmen die Bauherrin oder der Bauherr und eine entscheidungsbefugte Vertretung aller durch das Vorhaben berührten Fachbereiche teil, einschließlich der für die Beurteilung der Anforderungen an die Beseitigung von Niederschlagswasser und des Artenschutzes zuständigen Stellen. Die beauftragten Stellen für die Belange von Menschen mit Behinderungen sind hinzuzuladen. Die Bauantragskonferenz legt fest, welche Vorarbeiten bis zur Antragstellung erfolgen müssen. Das Ergebnis ist zu protokollieren. Absatz 1 ist entsprechend anzuwenden.“ “

3. Artikel 3 Nummer 7 wird wie folgt gefasst:

„7. In § 61 Absatz 1 Nummer 1 Buchstabe a werden nach dem Wort

„Verkehrsflächen“ die Wörter „und in öffentlichen Grün- und Erholungsanlagen,“
eingefügt.“

4. Artikel 3 Nummer 8 wird wie folgt gefasst:

„8. § 63 Satz 1 wird wie folgt geändert:

a) Nach Nummer 2 werden die folgenden Nummern 3 und 4 eingefügt:

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

4. die Sicherheit des öffentlichen Verkehrs sowie“

b) Die bisherige Nummer 3 wird Nummer 5.“

5. Artikel 3 Nummer 9 wird gestrichen.

6. Artikel 3 Nummern 10 und 11 werden zu den Nummern 9 und 10.

7. Artikel 3 Nummer 12 wird zu Nummer 11 und wie folgt gefasst:

„11. § 69 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 2 wird wie folgt gefasst:

„(2) Ist der Bauantrag vollständig, holt die Bauaufsichtsbehörde unverzüglich
die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Stellen ein,

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

2. ohne deren Stellungnahme die Genehmigungsfähigkeit des Bauantrags nicht
beurteilt werden kann, insbesondere der für die Beurteilung des Bauplanungs-
rechts zuständigen Stelle.

Die Beteiligung oder Anhörung entfällt, wenn die jeweilige Behörde oder son-
stige Stelle dem Bauantrag bereits vor Einleitung des Baugenehmigungsverfah-
rens zugestimmt hat. Die beteiligte Behörde oder sonstige Stelle prüft inner-
halb von vier Wochen nach Eingang des Stellungnahmeersuchens die Voll-
ständigkeit der Unterlagen. Ist der Bauantrag unvollständig oder weist er son-
stige erhebliche Mängel auf, fordert sie die Bauherrin oder den Bauherrn unver-
züglich zur Behebung der genau bezeichneten Mängel innerhalb einer ange-
messenen Frist auf. Einen Monat nach Eingang der vollständigen Unterlagen
gelten das Einvernehmen nach Satz 1 Nummer 1 als erteilt und die zustimmen-
de Stellungnahme nach Satz 1 Nummer 2 als abgegeben. Durch Rechtsvor-

schrift vorgeschriebene längere Zustimmungs- und Einvernehmensfristen bleiben unberührt. Die Bauaufsichtsbehörde kann die Stellungnahmefrist um einen Monat verlängern, insbesondere wenn weitere Stellen zu beteiligen sind. Die Frist verlängert sich um einen Monat, wenn die oberste Denkmalschutzbehörde die Entscheidung zu treffen hat. Will die Bauaufsichtsbehörde von der Stellungnahme der zuständigen Denkmalbehörde abweichen, entscheidet gemäß § 12 Absatz 3 Satz 3 des Denkmalschutzgesetzes Berlin die oberste Denkmalschutzbehörde innerhalb einer Frist von einem Monat abschließend über den Vorgang.“

- b) Nach Absatz 2 wird der folgende Absatz 2a neu eingefügt:

„(2a) Entscheidet die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung über den Antrag, sind anstelle der Bezirksverwaltungen die fachlich betroffenen Senatsverwaltungen unverzüglich zu beteiligen. Die beteiligte Senatsverwaltung fordert die Bezirksverwaltung unter Beifügung der Bauvorlagen unverzüglich auf, innerhalb eines Monats die Vollständigkeit der Unterlagen zu prüfen. Absatz 2 Satz 4 gilt für die Bezirksverwaltungen entsprechend. Innerhalb eines Monats nach Eingang der vollständigen Unterlagen übermittelt die Bezirksverwaltung der beteiligten Senatsverwaltung eine begründete Stellungnahme. Innerhalb eines weiteren Monats übermittelt die beteiligte Senatsverwaltung ihre abschließende Stellungnahme der für das Bauwesen zuständigen Senatsverwaltung. Zwei Monate nach Eingang der vollständigen Unterlagen gelten das Einvernehmen nach Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 als erteilt und die zustimmende Stellungnahme nach Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 als abgegeben. Absatz 2 Satz 6 und Satz 7 gelten entsprechend.“

- c) In Absatz 3 Satz 2 werden die Wörter „Absatz 2 Satz 4“ durch die Wörter „Absatz 2 Satz 5“ ersetzt.
- d) In Absatz 4 Satz 2 werden das Semikolon und die Wörter „Absatz 2 Satz 6 bleibt unberührt“ gestrichen.“ “

8. Artikel 3 Nummer 13 wird zu Nummer 12.

9. Nach Artikel 5 Nummer 2 werden die folgenden Nummern 3, 4, 5 und 6 eingefügt:

„3. § 7 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 2 Satz 1 wird das Wort „vier“ durch das Wort „fünf“ ersetzt.
- b) In Absatz 2 Satz 2 werden nach den Wörtern „und Institutionen Berlins“ die Wörter „einschließlich einer Vertretung für Menschen mit Behinderung“ eingefügt.

4. § 10 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 Satz 1 wird nach den Wörtern „für dessen Erscheinungsbild von“ das Wort „wesentlich“ eingefügt.
- b) In Absatz 2 wird nach den Wörtern „auf das Denkmal“ das Wort „wesentlich“ eingefügt.

5. § 11 wird wie folgt geändert:

- a) Absatz 1 werden die folgenden Sätze 3 und 4 angefügt:
„Bei der Entscheidung sind insbesondere auch der Grundsatz der Sparsamkeit öffentlicher Haushalte, die Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit preiswertem Wohnraum, die energetische Sanierung, der Einsatz erneuerbarer Energien, die Barrierefreiheit sowie die soziale Infrastruktur angemessen zu berücksichtigen. Eine vollständige oder teilweise Versagung der Genehmigung ist gemäß § 39 des Verwaltungsverfahrensgesetzes zu begründen.“
- b) Absatz 2 werden die folgenden Sätze 3 und 4 angefügt:
„Verfahrensführende untere Denkmalschutzbehörde ist die Behörde, in deren Bezirk die Maßnahme durchgeführt wird. Eine vollständige oder teilweise Versagung der Genehmigung ist gemäß § 39 des Verwaltungsverfahrensgesetzes zu begründen.“

6. Nach § 11 wird folgender § 11a eingefügt:

„§ 11a
Denkmalrechtlicher Vorbescheid

(1) Auf Antrag ist zur denkmalrechtlichen Genehmigungsfähigkeit einer geplanten Baumaßnahme ein denkmalrechtlicher Vorbescheid zu erteilen.

(2) Der Vorbescheid gilt zwei Jahre. Die Frist kann auf Antrag zweimal jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden. § 12 ist entsprechend anzuwenden.“ “

10. Artikel 5 Nummer 3 wird zu Nummer 7 und wie folgt gefasst:

„7. § 12 wird wie folgt geändert:

- a) Nach Absatz 1 wird folgender Absatz 1a eingefügt:

„(1a) Die zuständige Denkmalbehörde prüft innerhalb von vier Wochen nach Erhalt eines Antrags nach § 11 Absatz 1 und 2, ob dieser vollständig ist oder Mängel aufweist. Ist der Antrag unvollständig oder weist er sonstige erhebliche Mängel auf, fordert die Denkmalbehörde den Antragsteller oder die Antragstellerin unverzüglich zur Behebung der Mängel innerhalb einer angemessenen Frist auf. Werden die Mängel nicht fristgerecht behoben, gilt der Antrag als zurückge-

nommen. Ein vollständiger Antrag ist innerhalb von drei Monaten zu bescheiden. Absatz 1 Satz 3 bleibt unberührt.“

b) Absatz 3 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 3 wird das Wort „Einvernehmen“ durch das Wort „Benehmen“ ersetzt.

bb) Nach Satz 3 wird folgender Satz eingefügt:

„Will die Bauaufsichtsbehörde von der Stellungnahme der zuständigen Denkmalbehörde abweichen, entscheidet die oberste Denkmalschutzbehörde innerhalb eines Monats abschließend über den Vorgang.“

c) Folgender Absatz 4 wird angefügt:

„(4) Die Denkmalfachbehörde entscheidet über den Widerspruch gegen einen im gesonderten denkmalrechtlichen Verfahren ergangenen Verwaltungsakt und damit verbundene Maßnahmen der Verwaltungsvollstreckung

1. im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der auf Grundlage der §§ 7, 8 oder 9 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs von der für das Bauwesen zuständigen Senatsverwaltung festgesetzt worden ist,

2. zu Vorhaben mit einer Geschossfläche von mehr als 1 500 m².“ “

11. Artikel 5 Nummer 4 wird zu Nummer 8.

12. Artikel 6 Nummer 2 wird wie folgt gefasst:

„2. § 17 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt gefasst:

„(1) Abweichend von § 15 Absatz 2 Satz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes sollen Ersatzmaßnahmen möglichst innerhalb der in der Landschaftsplanung ausgewiesenen Flächen und Räume festgesetzt werden und können auch außerhalb des durch den Eingriff betroffenen Naturraums erfolgen; sie müssen in einer den landschaftsplanerischen und naturräumlichen Zielen angemessenen Frist erfolgen.“

b) Folgender Absatz 4 wird angefügt:

„(4) Abweichend von § 15 Absatz 4 Satz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes kann die für die Zulassung des Eingriffs zuständige Behörde im Benehmen mit der für Naturschutz zuständigen Behörde die Verantwortung für die Ausführung, Unterhaltung und Sicherung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mit befreiender

Wirkung für den Verursacher des Eingriffs auf Dritte übertragen. Die Übertragung ist nur zulässig, wenn der Dritte

1. die Gewähr für fachliche Kenntnisse und eine ordnungsgemäße Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bietet und

2. die dauerhafte Sicherung der Maßnahmen gewährleistet.

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

13. Artikel 6 Nummer 4 wird wie folgt gefasst:

„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 erforderlich ist. Ein überwiegendes öffentliches Interesse liegt in der Regel bei der Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit preiswertem Wohnraum, der energetischen Sanierung, dem Einsatz erneuerbarer Energien, der Barrierefreiheit sowie der sozialen Infrastruktur vor. § 67 Absatz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes gilt entsprechend.“ “

14. Artikel 6 Nummer 6 entfällt.

15. Artikel 6 Nummer 7 wird zu Nummer 6 und wird wie folgt gefasst:

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

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

16. Artikel 6 Nummer 8 wird zu Nummer 7.

17. Artikel 7 Nummer 3 wird wie folgt gefasst:

„3. § 6 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 2 wird nach Satz 1 folgender Satz eingefügt:

„Besondere Berücksichtigung findet dabei die Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit preiswertem Wohnraum, die energetische Sanierung, der Einsatz erneuerbarer Energien, die Barrierefreiheit sowie die soziale Infrastruktur.“

b) In Absatz 4 werden nach Satz 2 folgende Sätze eingefügt:

„Die Zahlung des Geldausgleichs und die Bereitstellung von geeigneten Ersatzflächen stellen grundsätzlich gleichwertige Kompensationsformen dar. Dient der

Antrag der Verwirklichung eines Vorhabens nach Absatz 2 Satz 2, begründet die Zahlung des Geldausgleichs eine angemessene Kompensation im Rahmen der Umwandlung.“ “

18. Artikel 9 Nummer 1 wird wie folgt gefasst:

„1. § 11 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 2 wird wie folgt gefasst:

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

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

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

die Beteiligung oder Anhörung entfällt, wenn die jeweilige Behörde oder sonstige Stelle dem Antrag bereits vor Einleitung des Erlaubnisverfahrens zugestimmt hat. Bedarf die Erteilung der Erlaubnis der Zustimmung oder des Einvernehmens einer Behörde oder sonstigen Stelle nach Satz 8 Nummer 1, so gilt das Einvernehmen als hergestellt und die Zustimmung als erteilt, wenn sie nicht einen Monat nach Eingang des Ersuchens verweigert wird; durch Rechtsvorschrift vorgeschriebene längere Zustimmungs- und Einvernehmensfristen bleiben unberührt. Äußern sich die Behörden oder sonstigen Stellen nach Satz 8 Nummer 2 nicht innerhalb eines Monats nach Eingang des Ersuchens, so geht die zuständige Behörde davon aus, dass die von diesen Behörden oder sonstigen Stellen wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch den Antrag nicht berührt werden. Entscheidet die Behörde über den Antrag nicht innerhalb der Frist nach Satz 3, gilt die Erlaubnis als widerruflich erteilt; dies gilt nicht, wenn der Antragsteller auf

diese Rechtsfolge verzichtet hat. Wurde eine Erlaubnis für Sondernutzungen für Bauarbeiten beantragt, die sich auf den fließenden oder ruhenden Fahrzeugverkehr im übergeordneten Straßennetz auswirken, findet Satz 11 keine Anwendung. Der Eintritt der Erlaubnisfiktion nach Satz 11 ist auf Verlangen dem Antragsteller zu bescheinigen.“

b) Absatz 3 wird wie folgt gefasst:

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

c) Nach Absatz 3 wird folgender Absatz 3a eingefügt

„(3a) Sind für eine Sondernutzung neben einer straßenrechtlichen Erlaubnis auch Anordnungen nach § 45 Absatz 6 Satz 1 der Straßenverkehrs-Ordnung einzuholen, sollen alle Anträge zusammen bei der zuständigen Behörde nach Absatz 2 eingereicht werden. Die zuständige Behörde nach Absatz 2 leitet die Anträge auf Erteilung von Anordnungen nach § 45 Absatz 6 Satz 1 der Straßenverkehrs-Ordnung unverzüglich an die dafür zuständige Straßenverkehrsbehörde weiter und wirkt auf eine koordinierte Bearbeitung und zeitgleiche Bescheidung aller Anträge hin.“ “

19. Nach Artikel 9 Nummer 3 wird folgende Nummer 4 angefügt:

„4. § 29 wird wie folgt geändert:

Nach Absatz 2 wird folgender Absatz 3 angefügt:

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

20. Artikel 10 Nummer 1 wird wie folgt gefasst:

„1. Absatz 1 Satz 1 wird wie folgt geändert:

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

b) Folgende Nummer 5 wird angefügt:

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

21. Artikel 11 wird wie folgt geändert:

- a) Nummer 2 entfällt.
- b) Nummer 3 wird zu Nummer 2.

Berlin, den 27. November 2024

Der Vorsitzende
des Hauptausschusses

Stephan Schmidt