

Zusammenfassung der Änderungen im Baunebenrecht des SBG

Das Schneller-Bauen-Gesetz umfasst nicht nur Änderungen der Bauordnung, sondern auch Anpassungen im Baunebenrecht, um eine ganzheitliche Beschleunigung der Verfahren zu ermöglichen:

Änderungen des Allgemeinen Zuständigkeitsgesetzes	
Frist für die Zusammenarbeit von Behörden (§ 3 AZG)	Behörden müssen bei landesinternen Beteiligungen innerhalb eines Monats nach Eingang eines vollständigen Stellungnahmeersuchens schriftlich antworten. Fristverlängerungen sind in begründeten Ausnahmefällen möglich.
Schnelleres Eingreifen bei dringendem Gesamtinteresse (§ 13a AZG)	Die Senatsverwaltung kann eingreifen, wenn zentrale Landesinteressen durch bezirkliches Handeln gefährdet werden – auch bei nur mittelbarer Betroffenheit. Zur Klarstellung wird die gesetzliche Regelung um spezifische städtebauliche Vorhaben ergänzt.
Allgemeines Sicherheits- und Ordnungsgesetz	
Zuständigkeit auf Hauptverwaltungsebene (Nummer 6 Abs. 2 der Anlage zu § 4 Abs. 1 S. 1)	Die gesetzliche Grundlage für den Erwerb von Grundstücken zu fachlichen Zwecken wird klarer gefasst. Der Zuständigkeitskatalog der Hauptverwaltung wird um Regelungen zum Grundstückserwerb, zur Ausübung von Vorkaufsrechten und zur Klärung von Zuordnungsstreitigkeiten erweitert.
Klärungszuständigkeit auf Hauptverwaltungsebene (Nummer 15 Abs. 1 der Anlage zu § 2 Abs. 4 S. 1)	Der Zuständigkeitskatalog der Bezirksämter im Bereich Bau- und Wohnungswesen wird redaktionell an die seit dem 01.11.2020 geltenden Regelungen des GEG angepasst, da EnEG, EnEV und EEWärmeG außer Kraft getreten sind.
Gesetz zur Ausführung des BauGB	
Beschleunigung und Digitalisierung des Bauplanungsverfahrens (§ 6 Abs. 2 S. 2 AGBauGB)	Die Senatsverwaltung kann bezirkliche Bebauungspläne innerhalb von zwei Monaten in Textform beanstanden, wenn sie dringende Gesamtinteressen Berlins beeinträchtigen oder rechtswidrig sind. Dies fördert eine zügigere Bearbeitung und unterstützt die vollständige Digitalisierung des Verfahrens.
Ausübung von Vorkaufsrechten durch die Hauptverwaltung (§ 16 AGBauGB)	Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen entscheidet über die Ausübung von Vorkaufsrechten in städtebaulichen Entwicklungsbereichen und Vorkaufsrechtsgebieten. Diese Zuständigkeit kann per Rechtsverordnung ganz oder teilweise an die Bezirke übertragen werden.
Zuständigkeit für bestimmte Städtebauliche Verträge (§ 28 AGBauGB)	Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen ist bei der Festsetzung von Bebauungsplänen auch für die dazugehörigen städtebaulichen Verträge, insbesondere Erschließungsverträge, zuständig.

Überwachung der Einhaltung von Mietpreis- und Belegungsbindungen (§ 28 Abs. 2 AGBauGB)	Die Bezirke sind künftig für das Vertragscontrolling zuständig, wenn städtebauliche Verträge Mietpreis- oder Belegungsbindungen für Wohnraum vorsehen. Sie überwachen und dokumentieren die Einhaltung, sofern nicht die Investitionsbank Berlin zuständig ist.
Zuständigkeit für Widersprüche im Sanierungsrecht (§ 35 AGBauGB)	Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen übernimmt künftig auch die Zuständigkeit für Widersprüche gegen sanierungsrechtliche Genehmigungsentscheidungen.
Änderungen des Denkmalschutzgesetzes Berlin	
Zuständigkeit der Denkmalfachbehörde bei wichtigen Planverfahren (§ 5 DSchG Bln)	Die Denkmalfachbehörde (LDA) kann künftig bei Vorhaben in gesamtstädtisch relevanten Bebauungsplänen die maßgebliche Beratung übernehmen.
Schnelle Entscheidung von Dissensfällen (§ 6 DSchG Bln)	Bei Uneinigkeit zwischen der unteren Denkmalschutzbehörde und der Denkmalfachbehörde muss der Vorgang innerhalb von zwei Wochen der obersten Denkmalschutzbehörde vorgelegt werden, die ebenfalls binnen zwei Wochen entscheidet. Erfolgt keine fristgerechte Vorlage, gilt die Stellungnahme der Denkmalfachbehörde. Zudem berichtet diese regelmäßig über denkmalrechtlich relevante Wohnungs- und Schulbauvorhaben.
Mitglieder des Landesdenkmalrates (§ 7 DSchG Bln)	Die Berufungsdauer der Mitglieder des Landesdenkmalrates wird von vier auf fünf Jahre erhöht.
Öffentliches Interesse im Denkmalrecht (§ 11 DSchG Bln)	Das öffentliche Interesse bei denkmalrechtlichen Genehmigungen wird präzisiert, wobei insbesondere die Schaffung bezahlbaren Wohnraums als wichtiges Ziel hervorgehoben wird.
Einführung eines denkmalrechtlichen Vorbescheids (§ 11a DSchG)	Ein neuer Vorbescheid schafft frühzeitig Klarheit für Eigentümer und Investoren über denkmalrechtliche Anforderungen an Bauvorhaben.
Frist zur Vollständigkeitsprüfung (§ 12 DSchG)	Bei Abweichung von der Stellungnahme der Denkmalbehörde muss die oberste Denkmalschutzbehörde innerhalb eines Monats entscheiden. Zudem wird das Einvernehmen durch das Benehmen ersetzt. Die Denkmalfachbehörde übernimmt die Zuständigkeit für Widersprüche gegen denkmalrechtliche Verwaltungsakte in gesamtstädtisch relevanten Bebauungsplänen und bei Vorhaben mit mehr als 1.500 m ² Geschossfläche.

Änderungen des Berliner Naturschutzgesetzes	
Zeitliche Flexibilisierung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 17 NatSchG Bln)	Die bisherige Zwei-Jahres-Frist für den naturschutzrechtlichen Ausgleich entfällt, um mehr Flexibilität bei der Umsetzung zu ermöglichen.
Kompensationsmaßnahmen durch Dritte (§ 17 NatSchG Bln)	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können auf Dritte übertragen werden, wenn diese eine ordnungsgemäße Umsetzung und dauerhafte Sicherung gewährleisten. Der Verursacher bleibt jedoch weiterhin für die Kosten verantwortlich.
Benehmen statt Einvernehmen (§ 19 NatSchG Bln)	Das Einvernehmen mit der Naturschutzbehörde wird durch das Benehmen ersetzt, sodass Genehmigungsbehörden abweichend entscheiden können. Dies dient der Verfahrensbeschleunigung.
Ausnahmen vom Biotopschutz (§ 28 NatSchG Bln)	Überwiegende öffentliche Interessen, wie bezahlbarer Wohnraum, energetische Sanierung, erneuerbare Energien, Barrierefreiheit und soziale Infrastruktur, können künftig Ausnahmen vom Biotopschutz rechtfertigen.
Priorisierung von Wohnungsbau in Genehmigungsverfahren (§ 38a NatSchG Bln)	Ausnahmen von Artenschutzbestimmungen für Wohnungsbau und Daseinsvorsorge werden vorrangig bearbeitet, um Verfahren zu beschleunigen.
Befristung bei den Mitwirkungsrechten von Umweltverbänden (§ 45 NatSchG Bln)	Die Mitwirkungsrechte von Umweltverbänden werden gestrafft und müssen einmalig innerhalb von vier Wochen wahrgenommen werden.
Preislimitiertes Vorkaufsrecht (§ 53 NatSchG Bln)	Zur Vermeidung von Bodenspekulationen kann das naturschutzrechtliche Vorkaufsrecht künftig zum Verkehrswert statt zum vereinbarten Kaufpreis ausgeübt werden.
Änderungen der Berliner Landeswaldgesetzes	
Eingrenzung des Waldbegriffs (§ 2 LWaldG Bln)	Grundflächen bis 0,2 Hektar gelten künftig nicht als Wald und fallen nicht unter das Landeswaldgesetz, um Rechtsklarheit zu schaffen und Verfahren zu erleichtern.
Öffentliches Interesse bei der Waldumwandlung (§ 6 LWaldG Bln)	Waldumwandlungen müssen öffentliche Interessen wie bezahlbaren Wohnraum, soziale Infrastruktur, Barrierefreiheit, energetische Sanierung und erneuerbare Energien berücksichtigen.
„Finanzielle Ablöse“ des Waldausgleichs (§ 6 LWaldG Bln)	Vorhaben von besonderem öffentlichen Interesse können durch eine Walderhaltungsabgabe ermöglicht werden, die zur Finanzierung von Waldumbauprogrammen dient.
Wegfall der Umweltverträglichkeitsprüfung bei Waldumwandlungen (§ 8 LWaldG Bln)	Die Umweltverträglichkeitsprüfung für Waldumwandlungen entfällt. § 8 LWaldG wird aufgehoben, um Planungs- und Genehmigungsverfahren gemäß dem Beschleunigungspakt von Bund und Ländern zu vereinfachen.

Änderungen der Berliner Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung	
Reduktion des Prüfungsumfangs	Die UVP-Pflicht für Straßenbauvorhaben gilt künftig erst ab 5 km statt 3 km Länge. Beim Neu- oder Ausbau von Straßen, Rad- und Gehwegen genügt eine standortbezogene Vorprüfung. Zudem entfällt die UVP-Pflicht für bestimmte Verkehrsvorhaben und wird bei Waldumwandlungen auf Flächen von über 3 bis 10 Hektar reduziert.
Änderung des Berliner Straßengesetzes	
Priorisierung von Wohnungsbauvorhaben (§ 11 BerlStrG)	Anträge auf Sondernutzungserlaubnis für Wohnungsbau werden vorrangig bearbeitet und nach ihrer Bedeutung für den Berliner Wohnungsmarkt geordnet. Kriterien sind unter anderem die Anzahl der Wohneinheiten, die Projektgröße und der Anteil mietpreisgebundenen Wohnraums.
Antragsfrist Sondernutzungserlaubnis (§ 11 BerlStrG)	Sondernutzungen für Bauarbeiten mit Auswirkungen auf den Verkehr im übergeordneten Straßennetz müssen spätestens zwei Monate vor Baubeginn beantragt werden, um behördenübergreifende Abstimmungen zu ermöglichen.
Aufgehoben werden soll das Einvernehmensefordernis (vgl. § 11 Abs. 3 S. 5, S. 6 BerlStrG)	Das Einvernehmen mit der für Verkehr zuständigen Senatsverwaltung bei Sondernutzungserlaubnissen für Bauarbeiten entfällt, um die Verfahren zu beschleunigen.
Verbindliche Bearbeitungsfristen (§ 11 BerlStrG)	Zur Verfahrensbeschleunigung prüft die Straßenbaubehörde Anträge innerhalb von vier Wochen auf Vollständigkeit. Nach Eingang eines vollständigen Antrags soll die Entscheidung über die Sondernutzungserlaubnis innerhalb von zwei Monaten erfolgen.
Erweiterter Anwendungsbereich bei Anzeigeverfahren (§ 12 BerlStrG)	Das Anzeigeverfahren für Aufgrabungen und Baumaßnahmen von Versorgungsunternehmen wird ausgeweitet. Zudem unterliegen künftig auch Sondernutzungen der Genehmigungsfiktion, da die bisherige Ausnahme entfällt.
Erweiterung der Anzeigeverfahren (§ 27 BerlStrG)	Der Senat kann per Rechtsverordnung bestimmte geringfügige Sondernutzungen erlaubnispflichtig oder erlaubnisfrei stellen. Die Sondernutzer sind an die Vorgaben der Verordnung gebunden.
Änderungen der Baumschutzverordnung	
Ausnahmen vom Baumschutz (§ 5 BaumSchVO)	Ausnahmen von den Verboten der BaumSchVO sind bei überwiegendem öffentlichen Interesse möglich, insbesondere für bezahlbaren Wohnraum, soziale Infrastruktur, Barrierefreiheit, energetische Sanierung und erneuerbare Energien.
Ausnahmegenehmigung (§ 5 BaumSchVO)	Die Baugenehmigung oder bauaufsichtliche Zustimmung umfasst künftig automatisch die erforderliche Ausnahmegenehmigung nach der BaumSchVO, sofern kein gesonderter Antrag gestellt wird.

Änderung des Berliner Wassergesetzes

Priorisierung Wohnungsbau im Verfahren (§ 29g BWG Neu)	von	Genehmigungsanträge nach dem Wasserhaushaltsgesetz für Wohnungsbau oder Daseinsvorsorge werden vorrangig bearbeitet.
---	------------	--

Stand 22. Dezember 2024

Weiterführende Informationen zu den maßgeblichen Parlamentsdokumenten zum Beschluss des Schneller-Bauen-Gesetzes finden Sie unter den folgenden Links:

[Gesetz zur Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren für Bauvorhaben \(Schneller-Bauen-Gesetz – SBG\) Vom 11. Dezember 2024](#)

[Beschlussempfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen vom 11. November 2024](#)

[Vorlage – zur Beschlussfassung – Abgeordnetenhaus Berlin, Drucksache 19/1858 26.08.2024](#)