Bezirksamt
Neukölln

BERLIN

WIE FUNKTIONIERT STADTPLANUNG

Was bedeutet das Schneller-Bauen-Gesetz für Neukölln?

Rolf Groth
Foyer der Quartiershalle Campus Rütli, 5. März 2025

613

Art.-Nr. 76494440

Gesetz- und Verordnungsblatt

BERLIN

Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin
Herausgeber: Senatsverwaltung für Justiz und Verbraucherschutz

80. Jahrgang Nr. 40 Berlin, den 21. Dezember 2024 03227

11.12.2024	**Gesetz zur Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren für Bauvorhaben (Schneller-Bauen-Gesetz – SBG)** 2001-1; 2011-1; 2130-10; 2130-3; 2130-12; 791-1; 790-3; 2127-10; 2132-2; 791-1-51; 753-1	614
11.12.2024	**Siebzehntes Gesetz zur Änderung des Landesbesoldungsgesetzes** 2032-1	621
6.12.2024	Verordnung über die Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-113VE „Deutsches Herzzentrum Charité“ im Bezirk Mitte, Ortsteil Wedding.	622
10.12.2024	Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans 5-109 im Bezirk Spandau, Ortsteile Siemensstadt und Haselhorst.	623
10.12.2024	Verordnung zur Änderung der Sondernutzungsgebührenverordnung und der Zweiten Verordnung zur Änderung der Sondernutzungsgebührenverordnung 2132-2-1	624
10.12.2024	Verordnung über die angemessene Verzinsung des betriebsnotwendigen Kapitals der Berliner Stadtreinigungsbetriebe (BSR) und der Berliner Wasserbetriebe (BWB) für das Jahr 2025 27-1-28	626
17.12.2024	Verordnung über das Verbot des Führens von Waffen und Messern am 31. Dezember 2024 und 1. Januar 2025 7104-3	627
17.12.2024	Erste Verordnung zur Änderung der Unterbringungsgebührenordnung 2013-11	630
11.12.2024	Bekanntmachung über die Anpassung von Leistungen an Fraktionen nach dem Fraktionsgesetz	631

01

ÜBERSICHT

- Allgemeines
- Wichtigste Änderungen
- Kritik
- Fazit
- Fundstellen

02

ALLGEMEINES ZUM MAßNAHMENPACKET

- Warum?
- Ziele?
- Umfang?

Warum gibt es das Maßnahmenpaket?

- Das Gesetz ist im **Koalitionsvertrag** 2023 bis 2026 festgeschrieben.
- alle relevanten Akteur*innen des Wohnungsbaus wurden einbezogen
- über **800 Ideen**
- **alle Phasen und Themenbereiche** des Bauens
- Das umfassende **Maßnahmenpaket** wurde im August 2024 durch den Senat beschlossen.
- Das Gesetz wurde am 5. Dezember 2024 vom Abgeordnetenhaus beschlossen und ist **am 22. Dezember 2024 in Kraft getreten**.

Welche Ziele verfolgt das Maßnahmenpaket?

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung sagt:

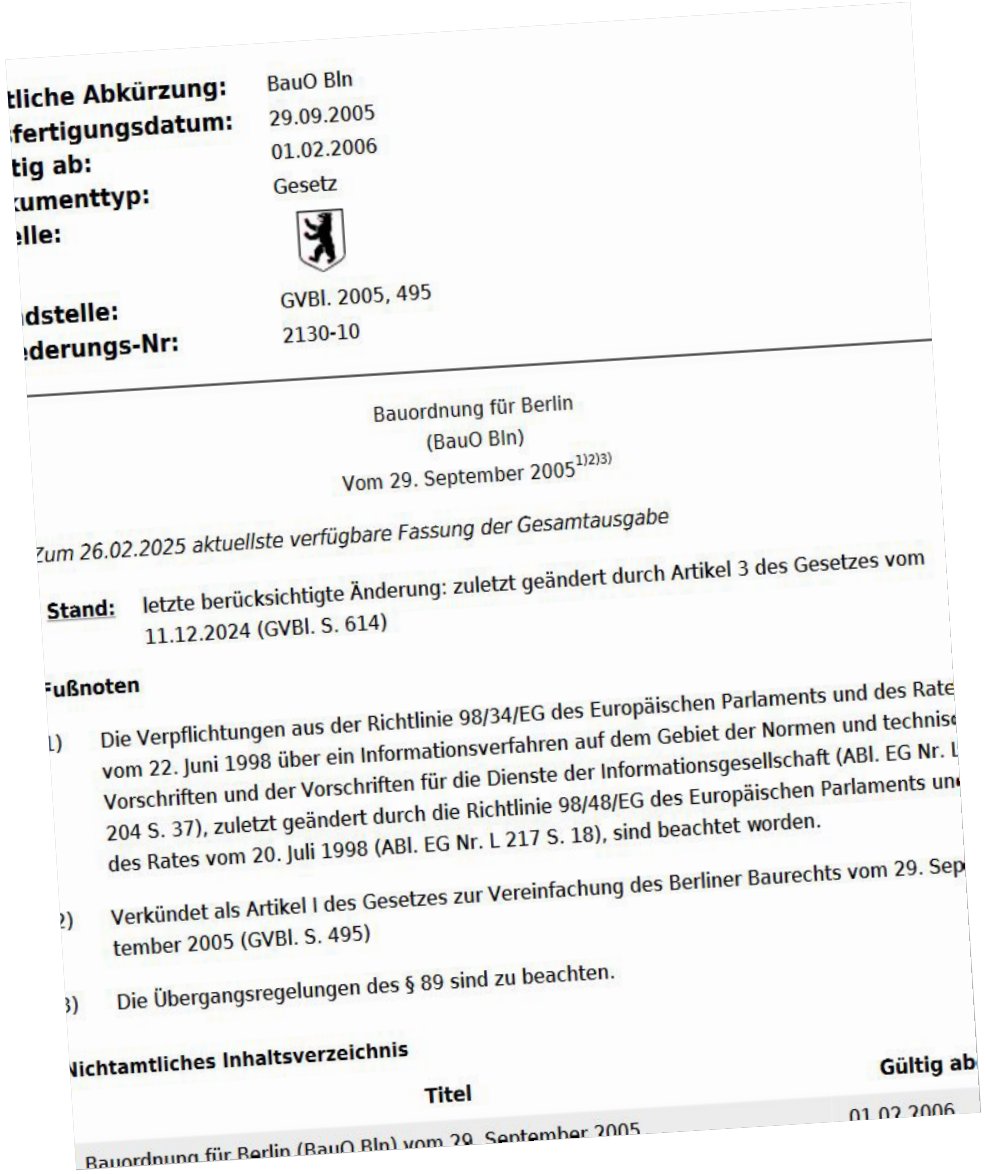
- Das Land Berlin hat sich mit dem umfassenden Maßnahmenpaket zum Ziel gesetzt, Planungs-, Genehmigungs- und Bauprozesse zu **beschleunigen**.
- Werden die Verfahren schneller, können auch die ambitionierten **Wohnungsbauziele** besser erreicht werden.
- Im Ergebnis wird das Bauen in Berlin nicht nur schneller und kostengünstiger, sondern auch einfacher und planbarer, was insgesamt zu einem besseren Investitionsklima und einer **erhöhten Bautätigkeit** führen soll.
- Mit dem Gesetz geht ein klares und positives Signal an die Bau- und Wohnungswirtschaft einher, dass sich das Land Berlin seiner Verantwortung zur **Schaffung verbesserter Rahmenbedingungen** bewusst ist.

Was umfasst das Maßnahmenpaket?

Oberthemen

- Beschleunigung durch neu eingefügte Fristen und Zustimmungsfiktion
- Übergang der Zuständigkeit auf die Senatsebene
- Erleichterungen bei Fachrecht

- Mit dem Schneller-Bauen-Gesetz werden insgesamt **45 Einzelnormen** in zehn Landesgesetzen und einer Rechtsverordnung geändert.
- Zusätzlich gibt es **69 untergesetzliche Maßnahmen**, u. a. Arbeits- und Prüfaufträge an die Berliner Verwaltung, z. B.:
  - Änderung von Bundesgesetzen
  - Zusätzliche Gesetzesänderungen auf Landesebene
  - Optimierung von Verwaltungsprozessen und allgemeinen Rahmenbedingungen, insbesondere Digitalisierung von Verfahren, effizientere Zusammenarbeit zwischen Behörden und Vereinheitlichung durch Standards, Leitfäden und Handreichungen.



tliche Abkürzung: BauO Bln
fertigungsdatum: 29.09.2005
tig ab: 01.02.2006
umenttyp: Gesetz
lle:
dstelle: GVBl. 2005, 495
derungs-Nr: 2130-10

Bauordnung für Berlin
(BauO Bln)
Vom 29. September 2005[1)2)3)]

Zum 26.02.2025 aktuellste verfügbare Fassung der Gesamtausgabe

Stand: letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11.12.2024 (GVBl. S. 614)

Fußnoten

1) Die Verpflichtungen aus der Richtlinie 98/34/EG des Europäischen Parlaments und des Rate vom 22. Juni 1998 über ein Informationsverfahren auf dem Gebiet der Normen und technis Vorschriften und der Vorschriften für die Dienste der Informationsgesellschaft (ABl. EG Nr. L 204 S. 37), zuletzt geändert durch die Richtlinie 98/48/EG des Europäischen Parlaments un des Rates vom 20. Juli 1998 (ABl. EG Nr. L 217 S. 18), sind beachtet worden.

2) Verkündet als Artikel I des Gesetzes zur Vereinfachung des Berliner Baurechts vom 29. Sep tember 2005 (GVBl. S. 495)

3) Die Übergangsregelungen des § 89 sind zu beachten.

Nichtamtliches Inhaltsverzeichnis

Titel	Gültig ab
Bauordnung für Berlin (BauO Bln) vom 29. September 2005	01.02.2006

03

WICHTIGSTE ÄNDERUNGEN

- Allgemeines Zuständigkeitsgesetz
- Bauordnung
- AGBauGB
- Denkmalschutzgesetz
- Naturschutzgesetz
- Landeswaldgesetz
- Baumschutzverordnung

Allgemeines Zuständigkeitsgesetz - AZG

- § 3 AZG:

1-Monatsfrist bei landesinternen Beteiligungen

- § 13a AZG:

Sind zentrale Ziele bzw. Interessen des Landes **durch ein bezirkliches Handeln gefährdet**, so kann die Senatsverwaltung auch dann **eingreifen**, wenn diese nur mittelbar bzw. indirekt betroffen sind.
„wenn mit dem bezirklichen Organ keine Verständigung zu erzielen ist“

NEU:

- im Geltungsbereich eines von SenStadt aufgestellten Bebauungsplans sowie an übergeordneten Gemeinbedarfsstandorten,
- Wohnungsbauvorhaben, **ab 50 Wohneinheiten** gelten als „von besonderer Bedeutung für den Berliner Wohnungsmarkt“,
- gesamtstädtisch bedeutsamen Kompensationsmaßnahmen.

Bauordnung für Berlin – BauO Bln 1

- § 48 BauO Bln: **Erleichterungen** für Umnutzungen im Bestand und bei Dachgeschossausbauten und Aufstockungen (Abstandsflächen, Brandschutz, Statik)

- § 63 BauO Bln: **Erweitertes Prüfprogramm** für Bauanträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren zur „Grundstückssituation“ (z. B. Erschließung, Abstandsflächen, Freiflächen, Spielplätze und Müllentsorgung) und zur „Sicherheit des öffentlichen Verkehrs“. Soll die Antragstellenden entlasten und zügig die notwendige Behördenabstimmung ermöglichen.

- § 69 Abs. 1 BauO Bln: **Fristen** für Behördenbeteiligungen bei Bauanträgen. Vier Wochen Vollständigkeitsprüfung, Mängelbeseitigung innerhalb angemessener Frist, 1 Monat nach Vollständigkeit. **Zustimmungsfiktion**.

Bauordnung für Berlin – BauO Bln 2

- § 69 Abs. 2a und § 88 Abs. 2 BauO Bln: **Bündelung der Zuständigkeiten auf Ebene der Senatsverwaltungen**, wenn SenStadt die zuständige Genehmigungs- oder Widerspruchsbehörde ist

  Bei Federführung des Verfahrens durch SenStadt wird das Beteiligungsverfahren ebenfalls auf Ebene der Hauptverwaltung durchgeführt.

  Aber: „Die beteiligte Senatsverwaltung **fordert die Bezirksverwaltung** unter Beifügung der Bauvorlagen unverzüglich **auf**, innerhalb eines Monats die Vollständigkeit der Unterlagen zu prüfen."

- § 68 BauO Bln: **Zustimmung des Eigentümers** bei Bauanträgen und Vorbescheiden

Bauordnung für Berlin – BauO Bln 3

- § 58 Abs. 1a BauO Bln (neu): Einführung von **Bauantragskonferenzen**
  - Bei **Wohnungsbauvorhaben ab 50 Wohneinheiten**, Schulen und Kindertagesstätten, gewerblichen Bauvorhaben von gesamtstädtischer Bedeutung mit einer Geschossfläche von mehr als 3.000 m^2 sowie öffentlichen Anlagen der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur
  - **Auf Ersuchen der Bauherrin oder des Bauherrn** noch vor Antragstellung binnen einer Frist von einem Monat nach Eingang des Ersuchens
  - **Teilnahme einer entscheidungsbefugten Vertretung aller durch das Vorhaben berührten Fachbereiche**, einschließlich Beseitigung von Niederschlagswasser und Artenschutz
  - Die Bauantragskonferenz **legt fest**, welche Vorarbeiten bis zur Antragstellung erfolgen müssen. Das Ergebnis ist zu **protokollieren**.

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs - AGBauGB

- Neue **Zuständigkeit von SenStadt** bei:
  - Ausübung **Vorkaufsrecht** in städtebaulichen Entwicklungsbereichen (§ 16 AGBauGB)
  - in sämtlichen Fällen, in denen sie B-Pläne festsetzt, auch bei **Städtebaulichen Verträgen** (§ 28 AGBauGB)
  - **Widersprüchen** gegen sanierungsrechtliche Genehmigungsentscheidungen (§ 35 AGBauGB)

Denkmalschutzgesetz – DSchG Bln

- § 5 DSchG Bln:
  Die Denkmalfachbehörde (LDA) bekommt die Möglichkeit, bei Vorhaben im Geltungsbereich von gesamtstädtisch relevanten Bebauungsplänen die **maßgebliche Beratung an sich zu ziehen**.

- § 6 DSchG Bln:
  In **Dissensfällen** zwischen unterer Denkmalschutzbehörde und Denkmalfachbehörde LDA (Herstellung des Einvernehmens) ist der Vorgang innerhalb von zwei Wochen der **obersten Denkmalschutzbehörde** vorzulegen und dort innerhalb von zwei Wochen zu entscheiden.
  „wird der Vorgang nicht innerhalb von zwei Wochen vorgelegt, ist der Stellungnahme der Denkmalfachbehörde zu folgen“

Denkmalschutzgesetz – DSchG Bln 1

- § 10 DSchG Bln:
  Umgebungsschutz eines Denkmals: nur noch bei **wesentlich prägender Bedeutung**

  Alt:
  „(2) Die unmittelbare Umgebung eines Denkmals ist der Bereich, innerhalb dessen sich die bauliche oder sonstige Nutzung von Grundstücken oder von öffentlichen Flächen auf das Denkmal **prägend** auswirkt."

  Neu:
  „(2) Die unmittelbare Umgebung eines Denkmals ist der Bereich, innerhalb dessen sich die bauliche oder sonstige Nutzung von Grundstücken oder von öffentlichen Flächen auf das Denkmal **wesentlich prägend** auswirkt."

Denkmalschutzgesetz – DSchG Bln 2

- § 11 DSchG Bln:
  Öffentliches Interesse
  „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.“

- § 11a DSchG Bln neu:
  Denkmalrechtlicher Vorbescheid
  Gilt zwei Jahre

Denkmalschutzgesetz – DSchG Bln 3

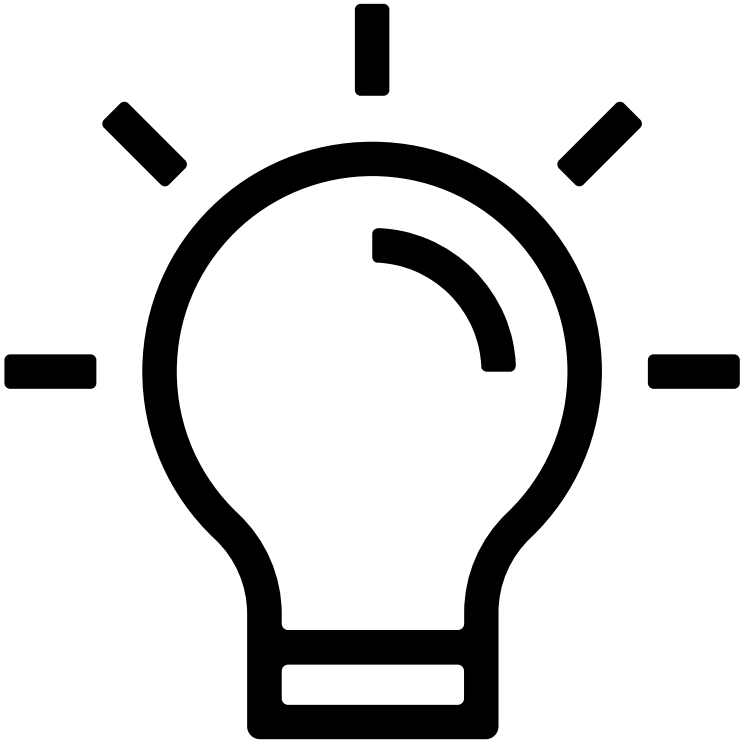
- § 12 DSchG Bln:
  - **Frist** für die Prüfung der Vollständigkeit von Antragsunterlagen: innerhalb von vier Wochen Vollständigkeitsprüfung und Aufforderung zur Behebung der Mängel. Werden die Mängel nicht fristgerecht behoben, **gilt der Antrag als zurückgenommen**.
  - Denkmalrechtliche Genehmigungsverfahren sind **innerhalb von drei Monaten** zu bescheiden. (Keine Genehmigungsfiktion!)
  - Die Denkmalfachbehörde LDA erhält die **Zuständigkeit für Widersprüche** im Geltungsbereich gesamtstädtisch relevanter Bebauungsplänen und zu Vorhaben mit einer Geschossfläche von mehr als 1 500 m².

Berliner Naturschutzgesetz – NatSchG Bln

- § 28 NatSchG Bln
  Ausnahmen vom Biotopschutz zugunsten überwiegender öffentlicher Belange
  - Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit preiswertem Wohnraum
  - energetische Sanierung, erneuerbare Energien
  - Barrierefreiheit und
  - soziale Infrastruktur.
- § 38a NatSchG Bln – neu
  Anträge auf Erteilung einer Ausnahme von Artenschutzbestimmungen bei Wohnungsbauvorhaben oder Vorhaben der Daseinsvorsorge sollen regelmäßig **vorrangig** bearbeitet werden.
- § 45 NatSchG Bln
  Mitwirkungsrechte der Umweltverbände bei Ausnahmen nur noch einmalig innerhalb von vier Wochen.

Landeswaldgesetz – WaldG Bln
Baumschutzverordnung - BaumSchVO

- § 2 LWaldG Bln
  Kleine Grundflächen **bis 0,2 Hektar** gelten zukünftig nicht als Wald
- Streichung § 8 LWaldG Bln
  Keine UVP-Vorprüfung bei Waldumwandlung **unter drei Hektar** Waldfläche.
- § 2 LWaldG Bln
  Bei **Waldumwandlung** Berücksichtigung des **öffentlichen Interesses**
  - Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit preiswertem Wohnraum,
  - soziale Infrastruktur,
  - Barrierefreiheit
  - energetische Sanierung und der Einsatz erneuerbarer Energien.
- Gilt **auch bei Baumfällungen** (§ 5 BaumSchVO)



04

KRITIK

Mehr Zuständigkeit beim Senat – weniger bei den Bezirken

- Der Senat soll **mehr Zugriffsmöglichkeiten** auf die Stadtplanung in den Bezirken erhalten, während die Bezirke an Planungshoheit beziehungsweise an ihrem Bauplanungsrecht einbüßen könnten.
- Durch das Eingriffsrecht werden **Doppelstrukturen** geschaffen. Das Eingriffsrecht existierte ja bisher auch schon, aber es kann zukünftig auch dann ausgeübt werden, wenn dringende Gesamtinteressen Berlins nur indirekt betroffen sind. Durch die Verlagerung von bestimmten Baugenehmigungs- oder Widerspruchsverfahren auf die Senatsverwaltungsebene werden ebenfalls Doppelstrukturen geschaffen. Woher das dafür notwendige Personal kommen soll, ist bisher ungeklärt.
- In der Vergangenheit standen die Landesplanungen oft den **Interessen von Nachbarschaften** und lokalen Umweltschutz- und Klimaresilienz-Vorhaben entgegen. Der Senat gewinnt also mehr Einfluss und hat mehr Durchgriffsrechte.

Einführung von Fristen und Genehmigungsfiktionen

- An verschiedenen Stellen will der Senat **Bearbeitungsfristen** für die Bezirksverwaltungen **einführen oder verkürzen**. Liegt etwa einen Monat nach Eingang der Unterlagen noch keine Stellungnahme der zuständigen Behörden vor, gilt das Vorhaben automatisch als positiv beschieden.

- Dabei wird der Anschein erweckt, als würde nicht schnell genug gearbeitet. Dass Genehmigungen tatsächlich mehrere Monate dauern können, liegt aber
  - überwiegend an **mangelhaften Unterlagen**
  - und auch am **Personalmangel**.

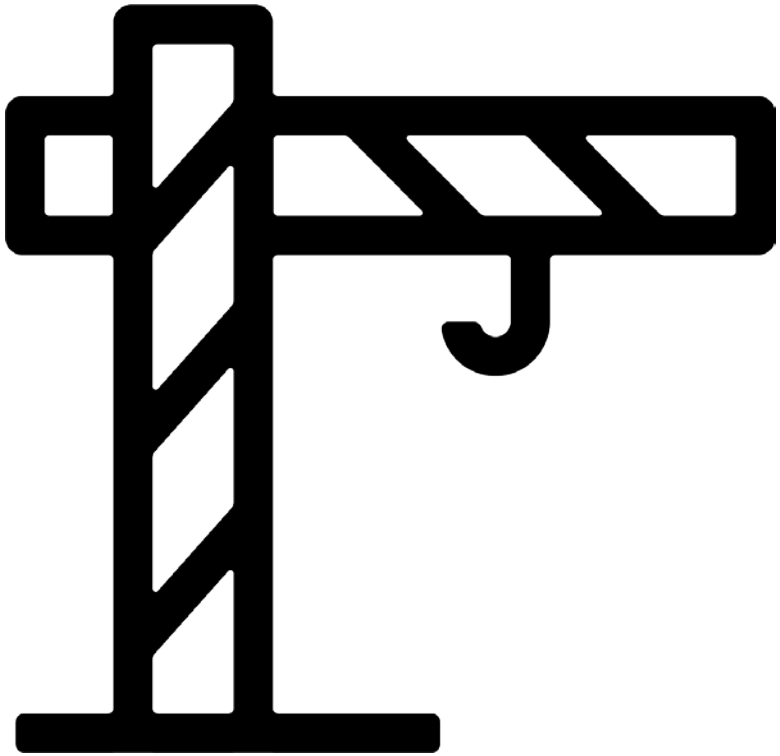
- Mit Inkrafttreten des Gesetzes rechnet der Senat nur mit geringen Mehrbedarfen an Personal – doch ohne ausreichend Mitarbeitende bedeutet eine Straffung der Fristen und automatische Genehmigungen nach einem Monat nur einen **Kontrollverlust über die Prüfungsverfahren**.

Verdrängung von fachlichen Standards (Umwelt- und Denkmalschutz, Barrierefreiheit)

- **Prioritätenverschiebung** bei Umwelt- und Denkmalschutz, energetische Anforderungen und Barrierefreiheit

- Verdrängung durch Priorität **„überwiegender öffentlicher Belange“**
  - preiswertem Wohnraum
  - energetische Sanierung, erneuerbare Energien
  - Barrierefreiheit und
  - soziale Infrastruktur

- Der NABU hat den Negativpreis „Dinosaurier des Jahres 2024“ an den Berliner Senat für das „Schneller-Bauen-Gesetz“ verliehen.



05

FAZIT

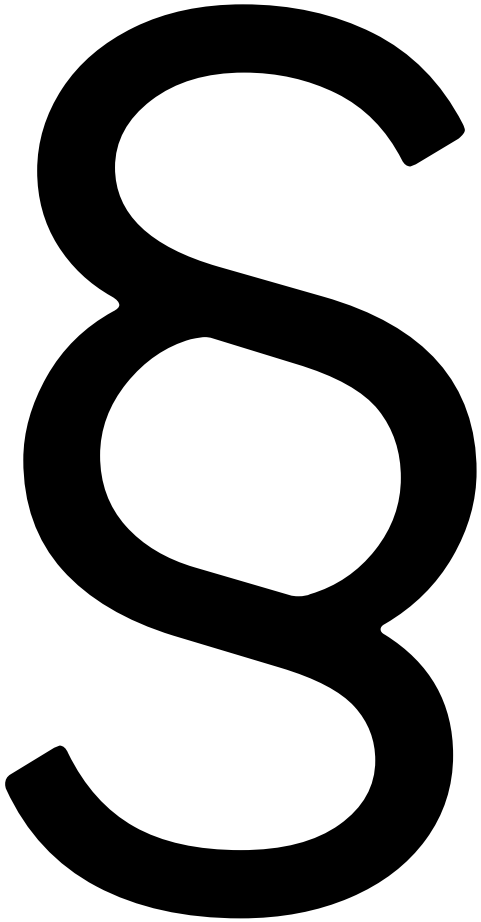
Welche Effekte gibt es?
Schneller Bauen …

- **JA** - Verkürzung von Fristen / Zustimmungsfiktion führt zu schnellem Bescheid, **aber**: das bedeutet auch **viel mehr Versagungen,** Beratungsphase ist VOR der Antragstellung!

- **JA** – Beschneidung von Fachrecht (Artenschutz, Naturschutz, Denkmalschutz) kann **im Einzelfall** zur Beschleunigung beitragen, aber: Klimafolgen!

- **JA** – Erleichterung bei den **technischen Anforderungen** bei Dachgeschossausbauten und Umbau von Bestandsgebäuden für Wohnzwecke **sparen Kosten und Zeit**.

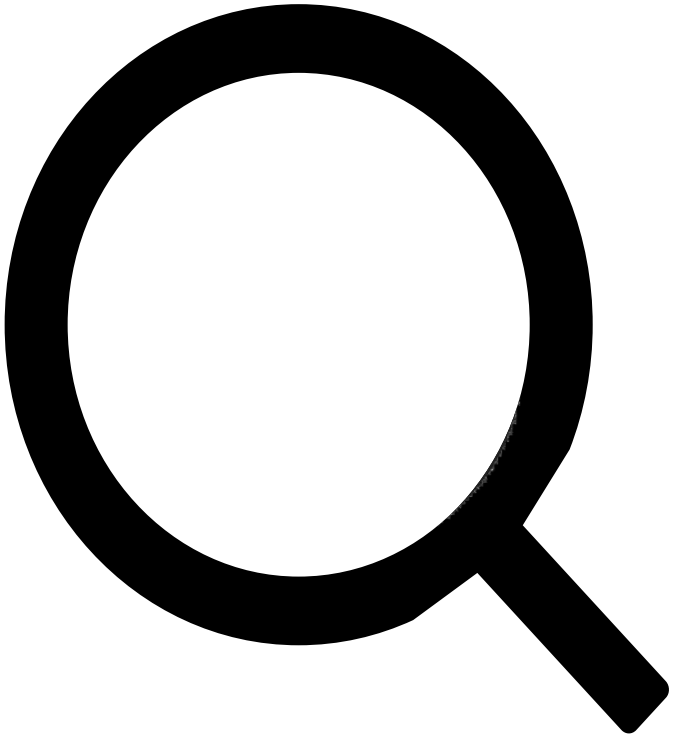
Welche Effekte gibt es?
Schneller Bauen …



- **NEIN** – Bauantragskonferenzen sind nicht neu. Vor Antragstellung sind die **notwendigen Details meist noch unklar**.

- **NEIN** – Senatszuständigkeit führt nicht zu Beschleunigung. Rückgriff auf **bezirkliche Ortskenntnisse und Detailwissen** ist erforderlich, damit „Zeitschleife“. **Zusätzliches Personal** nötig – Doppelstruktur und Kosten!

- **NEIN / JA** – Erweiterung der einzubeziehenden Fachbehörden führt zu **längerem Genehmigungsverfahren, erleichtert aber den Ablauf** beim*bei der Bauherr*in oder Bevollmächtigten.



06

FUNDSTELLEN

Fundstellen

- Gesetz
  zur Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren
  für Bauvorhaben
  (Schneller-Bauen-Gesetz – SBG)
  vom 11. Dezember 2024

- Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin
  80. Jahrgang Nr. 40 vom 21.12.2024, Seite 614 ff

- Webseite der Senatsverwaltung
  https://www.berlin.de/sen/bauen/baurecht-und-bauplanung/schneller-bauen-gesetz/

Vielen Dank.

https://www.berlin.de/ba-neukoelln/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/

Bezirksamt
Neukölln

BERLIN