

**19. Wahlperiode**

**Schriftliche Anfrage**

**des Abgeordneten Tommy Tabor (AfD)**

vom 30. August 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 30. August 2022)

zum Thema:

**Bebauung in Spandau**

und **Antwort** vom 12. September 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 14. Sep. 2022)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Tommy Tabor (AfD)

über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19 / 13 045

vom 30.08.2022

über Bebauung in Spandau

---

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Vorbemerkungen der Verwaltung:

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht allein aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und hat daher das Bezirksamt Spandau von Berlin um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie wird nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Welche baurechtlichen und naturschutzrechtlichen Auflagen gibt es in Spandau auf der Landzunge zwischen Grimnitzsee und Havel hinsichtlich der Bebauung?

Frage 2:

Welche Art der Bebauung war und ist auf den einzelnen Grundstücken erlaubt (gab es Änderungen)?

Antwort zu 1 und 2:

Der nördliche Bereich auf der Landzunge zwischen Grimnitzsee und Havel befindet sich im Bereich des am 20. Dezember 1963 festgesetzten Bebauungsplans VIII- 19.

Der überwiegende Teil ist als Wochenendhausgebiet festgesetzt. Ein geringer Teil im Süden des Bebauungsplanes VIII-19 ist als reines Wohngebiet festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen verlaufen u.a. 10 m - 17,5 m parallel zur Uferkante (Eigentumsgrenze). Der Bereich zwischen

Uferkante und Baugrenze ist als nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Bindung zur Bepflanzung festgesetzt.

Im reinen Wohngebiet sind 2 Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl von 0,2 und eine Geschossflächenzahl von 0,4 bei offener Bauweise zulässig.

Gemäß der Planergänzungsbestimmung Nr. 1., sind im Wochenendhausgebiet, nur eingeschossige Wochenendhäuser zulässig. Die Grundflächenzahl beträgt 0,1, die Grundfläche darf jedoch 40 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die Traufhöhe der Wochenendhäuser darf 3,0 m über Gelände nicht überschreiten.

Der südliche Bereich auf der Landzunge zwischen Grimnitzsee und Havel liegt im Bereich des Baunutzungsplanes von Berlin in der Fassung vom 28.12.1960. Dieser ist gem. § 173 Abs. 3 BBauG zusammen mit den städtebaulichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin vom 21.11.58 (BO 58), sowie den förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien, als rechtsgültiger Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB übergeleitet worden.

Der Baunutzungsplan weist den Bereich als allgemeines Wohngebiet mit der Baustufe II/2 aus. Demnach sind zwei Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl von 0,2 und eine Geschossflächenzahl von 0,4 bei offener Bauweise zulässig.

Naturschutzrechtlich ist die Bebauung auf der Landzunge (östlich von der Landzunge Mahnkopfweg) ausfolgenden Gründen gemäß §15 BNatSchG primär zu vermeiden: Der Bereich fungiert als Biotopverbindung zwischen dem Landschaftsschutzgebiet „Grimnitzsee“ und der Havel. Die naturnahen Uferböschungen am Grimnitzgraben und -see bilden eine ökologisch hochwertige Übergangszone vom Land ins Gewässer mit der typischen Ausprägung von Hochstauden, Auengehölzen und diversen Wasserpflanzen.

Für den streng geschützten Biber (FFH-RL, Anhang IV) bildet dadurch die Landzunge gemeinsam mit dem Grimnitzsee ein hochwertiges Habitat, in dem sich die Tiere aktuell auch erfolgreich fortpflanzen (besetzte Biberburg im Grimnitzsee).

Die Gehölzstrukturen auf der Landzunge dienen zudem als Rückzugsstrukturen für geschützte Amphibienarten und als Leitstrukturen für Fledermäuse. Die artenreichen Offenlandflächen dienen geschützten Brutvogelarten als Nahrungshabitat.

Die gesamte Landzunge ist im FNP als Grünanlage ausgewiesen.

Das Landschaftsprogramm fordert für den angefragten Bereich („Überformte Niederungen“):

- Berücksichtigung des naturräumlichen Zusammenhangs
- Erhalt von Freiflächen in Niederungs- und Hangbereichen mit ihren typischen Vegetationsbeständen

- Anlage von gewässerbegleitenden Grün- und Freiflächen, insbesondere für feuchteliebende Arten sowie zusätzlich die „Pflege/ Entwicklung von vorhandenen und geplanten Landschaftsschutzgebieten und geschützten Landschaftsbestandteilen“

Hinsichtlich des Gewässerschutzes befinden sich gemäß Steganlagenkonzept sowohl der Grimnitzgraben als auch der Grimnitzsee im Vorranggebiet Naturschutz.

Aus den genannten Gründen kann eine Verträglichkeit jeglicher Bebauungsbegehren auf der Fläche naturschutzfachlich grundsätzlich nicht erkannt werden, weshalb zum jetzigen Zeitpunkt auch keine konkreten Auflagen für nicht näher bestimmte Bauvorhaben jenseits der bekannten gesetzlichen Bestimmungen des BNatSchG, insbesondere §44 Abs. 1 BNatSchG, genannt werden können.

Die Verträglichkeit wäre durch den Vorhabenträger mit geeigneten, im Einzelnen mit dem Naturschutzamt abzustimmenden Untersuchungen zu belegen (Eingriffsgutachten, Artenschutzfachbeitrag, Baumgutachten etc.), aus denen auch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen hervorgehen müssten. Im Rahmen der Berliner Baumschutzverordnung sind insb. die Herstellung von Nebenanlagen (Wege, Plätze, Garagen, ...) kein Grund zur Erlangung einer Fällgenehmigung.

Diese Ausführung lässt sich auch auf die nicht überbaubaren Uferbereiche der Landzunge des Mahnkopfwegs adaptieren.

Frage 3:

Wer hat wann die Baulichkeiten im Einzelnen genehmigt (Bitte nach Baulichkeit mit Adresse aufschlüsseln)?

Antwort zu 3:

Bauvorhaben, die im Bereich von qualifizierten Bebauungsplänen realisiert werden sollen, benötigen dafür bereits seit 1999 keine Baugenehmigung mehr. Für ein entsprechendes Vorhaben sind die notwendigen Bauvorlagen dem Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht lediglich vorzulegen. Eine baurechtliche Prüfung erfolgt nicht.

Frage 4:

Gibt es erteilte Baugenehmigungen für Wohnhäuser oder Baulichkeiten über 40 m<sup>2</sup> auf der Landzunge?

Antwort zu 4:

Seit dem Jahr 2000 ist dem Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht insgesamt die Errichtung von sechs Wochenendhäuser angezeigt worden. Keines dieser Bauvorhaben überschreitet die zulässige Grundfläche von 40 m<sup>2</sup>.

Frage 5:

Wenn ja, wer hat diese Bebauungen wann genehmigt?

Antwort zu 5:

Siehe Antwort zu Frage 3. und 4.

Berlin, den 12.09.2022

In Vertretung

Gaebler

.....

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen