

19. Wahlperiode

## Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katalin Gennburg und Ferat Koçak (LINKE)

vom 17. Dezember 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 18. Dezember 2024)

zum Thema:

**Neues im Emmauswald**

und **Antwort** vom 27. Dezember 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 2. Januar 2025)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Frau Katalin Gennburg und Herrn Abgeordneten Ferat Koçak (Linke)  
über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin  
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t  
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/21147  
vom 17. Dezember 2024  
über Neues im Emmauswald

---

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

Frage 1:

Wann soll der Bebauungsplan-Entwurf Bebauungsplan-Nr.: XIV - 286a (Aufstellungsbeschluss: 25.06.1991), den der Senat dem Bezirk entrissen hat, da dieser sich nach der Ausweisung „Wald“ nicht imstande sah, dort Wohnbaufläche festzusetzen, dem Abgeordnetenhaus von Berlin vorgelegt werden?

Antwort zu 1:

Gegenwärtig wird als nächster Verfahrensschritt die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) vorbereitet. Nach Abschluss und Auswertung dieses Verfahrensschrittes wird der Planentwurf über den Senat dem Abgeordnetenhaus zur Zustimmung vorgelegt.

Frage 2:

Für wie rechtsicher hält der Senat einen Bebauungsplan, der Wohnbaufläche auf einem Wald vorsieht, der hierfür komplett gerodet werden soll?

Antwort zu 2:

Der Umstand, dass sich auf einem Grundstück ein Wald befindet, schließt die Festsetzung anderer Gebietsarten nicht grundsätzlich aus. Wie bei allen Festsetzungen sind hier die Anforderungen an eine gerechte Abwägung zu beachten. Voraussetzung für eine entsprechende Festsetzung ist, dass die vollständige forstrechtliche Kompensation zum Ausgleich der

nachteiligen Wirkungen festgesetzt oder durch städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB geregelt ist. Unter Berücksichtigung der gesetzlichen Anforderungen kann in einem Bebauungsplan rechtssicher Wohnbaufläche auf einer als Wald eingestuften Fläche festgesetzt werden.

Frage 3:

Gibt es vergleichbare Fälle? Wenn ja, wie sind diese gelagert? Wie konnte die Rechtssicherheit hergestellt werden?

Antwort zu 3:

Es erfolgt keine systematische Erfassung entsprechender Fälle. Rechtssicherheit wird hergestellt, in dem den gesetzlichen Anforderungen entsprechend vorgegangen wird und eine sachgerechte Abwägung erfolgt.

Frage 4:

Wie unterschied sich das Wohnbau-Projekt Campus II in der Hermann-Dorner-Allee im Entwicklungsgebiet Adlershof/Johannisthal mit einem Kiefernwaldbestand in einer Größe von rund 2,7 ha mit rund 560 Bäumen vom Mischwald Emmauswald? Wo fand dort der Waldausgleich statt? Ist der dort entstandene Waldausgleich bereits umgesetzt, sprich angepflanzt? Wenn ja, wo?

Antwort zu 4:

Der Kiefernaufwuchs im Bereich des Bebauungsplanes XV-55a-1-2 von 0,37 ha, bei dem die Berliner Forsten einen Waldstatus festgestellt haben, wurde in Abstimmung mit den Berliner Forsten durch eine Walderhaltungsabgabe von rd. 48.900 EUR kompensiert. Die Walderhaltungsabgabe wurde als Geldausgleich an die Berliner Forsten gezahlt und zweckgebunden für Maßnahmen zu Gunsten des Berliner Waldes verwendet werden. Hiermit ist den Anforderungen des § 6 Absatz 4 Landeswaldgesetzes (LWaldG) genüge getan.

Frage 5:

Gibt es neben dem Gutachten der Berliner Forsten ein weiteres Gutachten oder ist ein solches beauftragt? Wenn ja, von wem und mit welcher Zielstellung?

Antwort zu 5:

Seitens der Berliner Forsten wurde kein Gutachten erstellt. Durch die Vorhabenträgerin wurde eine Walduntersuchung gemäß Waldleitfaden Berlin beauftragt. Diese ist von den Berliner Forsten geprüft und bestätigt worden. Ziel der Untersuchung im Jahr 2024 war die Ermittlung der Wertigkeit des Waldes sowie des erforderlichen Waldausgleichs (Größe einer Erstaufforstungsfläche bzw. Höhe einer Walderhaltungsabgabe).

Frage 6:

Wann wurde die Friedhofsfläche entwidmet? Welchen Status hatte die Fläche daraufhin, bevor die Berliner Forsten sie zu Wald erklärt hat? Wer waren die handelnden Institutionen bzw. Akteure?

Antwort zu 6:

Die friedhofsrechtliche Widmung wurde durch den Friedhofsträger in dem dafür vorgesehenen Verfahren unter Mitwirkung der zuständigen Stellen des Landes Berlin mit Wirkung zum 19.09.2014 aufgehoben. Seitdem handelt es sich bei dem ehemaligen Friedhofsteil faktisch um Wald gemäß § 2 LWaldG.

Frage 7:

Wie weit sind die vom Senat angekündigten Pläne, einen Kompromiss zu erzielen, indem die Brache entlang des Mariendorfer Weges, die Teil des Bebauungsplans ist, höher bebaut werden kann und der Emmauswald im Wesentlichen unangetastet bleibt?

Antwort zu 7:

Zur künftigen Bebauungsstruktur im Plangebiet des Bebauungsplans XIV-286a laufen noch Abstimmungen mit der Vorhabenträgerin und den beteiligten Dienststellen des Landes Berlin.

Frage 8:

Welche Rendite erzielt die Eigentümerin des Waldes, die BUWOG, durch Umwidmung des Waldes in ein innerstädtisches Baugebiet infolge des Versprechens des Senats, aus „Bauerwartungsland“ (faktisch Waldfläche, die nie Bauerwartungsland ist) Bauland zu schaffen? Wie wird dieser Planungsgewinn angemessen abgeschöpft, in welcher Höhe mit welchem Gewinn für die Allgemeinheit?

Antwort zu 8:

Ein „Versprechen“ des Senates hinsichtlich eines bestimmten Ergebnisses des Bebauungsplans ist nicht bekannt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgen unter Berücksichtigung von städtebaulichen Zielen. Eine Abschöpfung von „Planungsgewinnen“ ist auf Grundlage des Baugesetzbuches rechtlich nicht möglich. Gleichwohl soll mit der Vorhabenträgerin im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten auf Grundlage des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden. Gegenstand des Vertrages sollen auch Regelungen zu mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum und zu Kostenbeteiligungen, beispielsweise zur Übernahme von Kosten für soziale und grüne Infrastruktur, insbesondere Schaffung neuer Schulplätze und Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft vom Plangebiet, insbesondere auf dem noch in Betrieb befindlichen Teil des Emmauskirchhofs. Diese kommen auch der Allgemeinheit zugute.

Frage 9:

Teilt der Senat die Auffassung, dass es nicht ein viel größerer Gewinn für die Allgemeinheit wäre, wenn der einzige Wald im Bezirk Neukölln angesichts der Klimakatastrophe und der erforderlichen Klimafolgeanpassung Wald bliebe und nicht den Renditezielen eines privaten Bauinvestors geopfert wird?

Antwort zu 9:

Dieser Aspekt geht in die Abwägung des Bebauungsplans ein.

Frage 10:

Welche geschützten Tierarten sind im Emmauswald beheimatet?

Antwort zu 10:

In 2024 wurde eine Erfassung durch ein Fachbüro durchgeführt. Dabei wurde im Plangebiet inkl. 50 m Pufferbereich jeweils ein Brutrevier der streng geschützten Arten Habicht und Waldohreule (Horststandort nicht bekannt, ggf. im Pufferbereich) festgestellt. Der ebenfalls streng geschützte Sperber hat wahrscheinlich angrenzend (außerhalb des 50-m Puffers im Bereich des aktuell genutzten Emmaus-Friedhofs) einen Horst.

Alle weiteren im Plangebiet und seinem Umfeld festgestellten Vogelarten sind besonders geschützt. Hierzu zählen Amsel, Blaumeise, Buchfink, Buntspecht, Eichelhäher, Gartenbaumläufer, Gartenrotschwanz, Grauschnäpper, Kernbeißer, Kleiber, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Nachtigall, Nebelkrähe, Ringeltaube, Rotkehlchen, Singdrossel, Sommergoldhähnchen, Star, Stieglitz, Zilpzalp. Von diesen Vogelarten ist auf der Roten Liste Berlin lediglich der Grauschnäpper (Vorwarnstufe) verzeichnet, alle anderen Arten sind als ungefährdet eingestuft.

Zur Feststellung des Arteninventars und der Jagdhabitats der Artgruppe Fledermäuse wurde das Plangebiet inkl. 50 m Puffer mit einem Handdetektor begangen. Dabei konnten fünf Arten bestimmt werden: Breitflügel-Fledermaus, Großer Abendsegler, Mückenfledermaus, Flughautfledermaus und Zwergfledermaus. Mehr als 60 % der erfassten Rufe stammten von der Zwergfledermaus. Ein Besatz konnte während des Erfassungszeitraumes nicht festgestellt werden, auch wenn sich im Plangebiet inkl. 50 m Puffer zahlreiche Höhlen und Spalten befinden. Das Gebiet hat nach den Feststellungen für Fledermäuse Bedeutung als Jagdgebiet, vor allem für die Zwergfledermaus.

Auf der Brachfläche am Mariendorfer Damm wurden zwei nach Berliner Artenschutzverordnung (BArtSchV) national geschützte Heuschreckenarten erfasst (blauflügelige Ödlandschrecke und Italienische Schönschrecke).

Nachweise von xylobionten Käfern wurden ebenso wenig gefunden wie Zauneidechsen oder andere Reptilien. Entsprechendes gilt für Amphibien.

Frage 11:

Wie viel klimaschädliche Emissionen sind im Emmauswald gespeichert? Wie viel würde durch die Rodung freigesetzt werden?

Frage 12:

Wie hoch fallen die klimaschädlichen Emissionen durch den Bau des BUWOG-Projektes aus (Beton, Stahl, Fenster etc.)?

Frage 13:

Wie wird beides gegeneinander bilanziert (Null-Variante, Bau-Variante)?

Frage 14:

Inwieweit berücksichtigt der Senat den Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vom 24. März 2021, wonach der Schutz des Lebens und der körperlichen Unversehrtheit nach Art. 2 Abs. 2 Satz 1 GG den Schutz vor Beeinträchtigungen durch Umweltbelastungen einschließt: „Die aus Art. 2 Abs. 2 Satz 1 GG folgende Schutzpflicht des Staates umfasst auch die Verpflichtung, Leben und Gesundheit vor den Gefahren des Klimawandels, etwa vor klimabedingten Extremwetterereignissen wie Hitzewellen, Wald- und Flächenbränden, Wirbelstürmen, Starkregen, Überschwemmungen, Lawinenabgängen oder Erdbeben, zu schützen. Sie kann eine objektivrechtliche Schutzverpflichtung auch in Bezug auf künftige Generationen begründen.“ ?

Frage 15:

Wie ist diesbezüglich die Rechtslage seit Inkrafttreten der REGULATION (EU) 2024/1991 OF THE EUROPEAN PARLIAMENT AND OF THE COUNCIL of 24 June 2024 on nature restoration and amending Regulation (EU) 2022/869 mit spezifischen rechtsverbindlichen Zielen und Verpflichtungen, u.a. der Verpflichtung der Mitgliedstaaten, eine erhebliche Verschlechterung der Gebiete zu verhindern?

Frage 17:

Stellt der Senat die Eigentümerinteressen über das Wohl der Allgemeinheit, insbesondere über Hitzeschutz und Schwammstadt und entscheidet er gegen Klimaschutz und für die Rodung des Emmauswaldes?

Frage 18:

Wie sind diesbezüglich die im so genannten Schneller-Bauen-Gesetz formulierten „überwiegenden öffentlichen Belange, insbesondere die Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit preiswertem Wohnraum“ gegenüber Hitzeschutz, Klimaschutz und EU-Verschlechterungsverbot beim Naturhaushalt zu gewichten, wenn allenfalls 30% geförderter Mietwohnungsbau entstehen wird?

Frage 19:

Wie schätzt der Senat vor dem ihm bekannten Hintergrund, dass älteren Menschen in starken Hitzesommern potentielle Lebensgefahr droht und Wälder deutlich zur Abkühlung der Umgebung beitragen, die Folgen der Rodung für die Bewohner\*innen der umliegenden Seniorenheime, wie z.B. den SunPark, ein?

Frage 20:

Wie ist die Bauplanung durch Rodung des Emmauswaldes mit dem Hitzeaktionsplan unter Federführung der Senatsverwaltung für Wissenschaft, Gesundheit und Pflege vereinbar? Wie stimmt sich die zuständige Verwaltung und politische Hausleitung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen ab?

Frage 21:

Wie ist das Bauvorhaben mit zahlreichen Eigentumswohnungen nach Waldrodung mit der 2019 durch den Senat anerkannten Klimanotlage vereinbar?

Antwort zu 11 – 15 und 17 - 21:

Diese Aspekte gehen in die Abwägung des Bebauungsplans ein und sind unter Berücksichtigung der Ziele der Planung gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Frage 16:

Wie ist diesbezüglich die Rechtslage seit Inkrafttreten des so genannten Schneller-Bauen-Gesetzes?

Antwort zu 16:

Durch das Schneller-Bauen-Gesetz ändern sich die Anforderungen an die Abwägung im Rahmen von Bebauungsplanverfahren nicht.

Frage 22:

Inwieweit können die geplanten 750 Wohnungen auf dem ehemaligen Blubb-Gelände dazu dienen, den Druck auf den Emmauswald als Baugrundstück zu entlasten?

Antwort zu 22:

Es gibt keinen unmittelbaren Zusammenhang zwischen beiden Vorhaben. Beide Standorte sind als Bereiche mit großen Wohnungsbaupotenzialen, denen eine entscheidende Rolle für den Berliner Wohnungsbau zufällt, Teil des StEP Wohnens 2040. Gerade hier gilt es, die Ziele des StEP Wohnen 2040 zu erreichen.

Frage 23:

Wann legt der Senat dem Abgeordnetenhaus von Berlin die Änderung des Flächennutzungsplans vor, mit dem aus Wohnbaufläche die Umwidmung in Wald erfolgt und der Wald für die Bauleitplanung fest verankert wird?

Antwort zu 23:

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwicklungsfähig. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

Berlin, den 27.12.2024

In Vertretung

Slotty

.....

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen