

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

**der Abgeordneten Julian Schwarze, Julia Schneider und Daniel Wesener
(GRÜNE)**

vom 4. März 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 5. März 2025)

zum Thema:

Emmaus-Wald: Was plant der Senat? (Teil 3)

und **Antwort** vom 18. März 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 19. März 2025)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Julian Schwarze, Frau Abgeordnete Julia Schneider und Herrn
Abgeordneten Daniel Wesener (Grüne)

über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/21835

vom 04. März 2025

über Emmaus-Wald: Was plant der Senat? (Teil 3)

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft auch Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Frage zukommen zu lassen und hat daher den Bezirk Neukölln und den Evangelischen Friedhofsverband Berlin Mitte um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie ist nachfolgend bei der Beantwortung von den Fragen 13.2, 13.3 und 15 eingeflossen.

Frage 1:

Wie ist der aktuelle Stand des Bebauungsplanverfahrens zum Emmaus-Wald (Bebauungsplan XIV-286a)? Welche formellen Schritte sind seit Mai/Juni 2024 durchgeführt worden?¹ Welche weiteren Schritte sind geplant und wann erfolgt die öffentliche Auslegung?

Antwort zu 1:

Formelle Verfahrensschritte sind seit Mai/ Juni 2024 nicht durchgeführt worden. Als nächste Verfahrensschritte sind eine erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

¹ Vgl. die Drucksache 19/19 280

gem. § 4a (3) BauGB sowie die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB vorgesehen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wird in der zweiten Jahreshälfte 2025 angestrebt.

Frage 2:

Welche Rolle und Aufgaben kommt bei dem o.g. Bebauungsplanverfahren der Senatsverwaltung für Umwelt und den Berliner Forsten zu? Wann liegt deren abschließendes Gutachten² zum Emmaus-Wald vor und wann erfolgt die Veröffentlichung?

Antwort zu 2:

Die Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt sowie die Berliner Forsten werden als Träger öffentlicher Belange beteiligt. 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). Die Untersuchung wird derzeit im Zusammenhang mit der Überprüfung des Bebauungskonzeptes überarbeitet und im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung veröffentlicht.

Frage 3:

Wann liegt das artenschutzrechtliche Fachgutachten, das von der Eigentümerin des Grundstücks in Auftrag gegeben wurde³, vor und wann erfolgt die Veröffentlichung?

Antwort zu 3:

Die Untersuchung wurde aufgrund der Überprüfung des Bebauungskonzeptes noch nicht abgeschlossen. Sie wird im Zuge der weiteren Verfahrensschritte den Fachbehörden zur Verfügung gestellt und im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung veröffentlicht.

Frage 4:

Sollte dem Senat bereits eines oder sogar beide der o.g. Gutachten vorliegen: Welche Erkenntnisse zieht der Senat daraus und wie wirken sich die auf das weitere Bebauungsplanverfahren aus?

Antwort zu 4:

Es wird auf die Antworten zu Frage 2 und 3 verwiesen.

Frage 5:

In der 60. Sitzung vom Berliner Abgeordnetenhaus am 30. Januar 2025 wurde berichtet, dass der „Senat und die Investoren im Gespräch [...] und kurz davor ist, einen Kompromiss zu finden.“ In einem anderem Redebeitrag hieß es, dass „Überarbeitungen bisheriger Planungen stattfinden, und zwar mit dem Ziel, diese Pläne zu verbessern.“⁴ Wie sieht dieser angebliche „Kompromiss“ aus und welche „Überarbeitung“ ist seitens des Senats beabsichtigt? Welche Änderungen ergeben sich daraus im Abgleich zu den bisherigen Plänen der privaten Eigentümerin?

Antwort zu 5:

² Vgl. ebd. die Antwort zu 2 a)

³ Vgl. ebd. die Antwort zu 3

⁴ Siehe das Plenarprotokoll 19/60, hier die S. 5948 und 5948

Ziel des Senates ist es, den Eingriff in den Wald zu verringern. Die Geschlossenfläche Wohnen soll dabei aber im Wesentlichen beibehalten werden. Die Abstimmungen sind bisher nicht abgeschlossen.

Frage 6:

Welchen Einfluss haben die Belange der Autobahn GmbH des Bundes auf die Bebauungsplanung? Wie wirkt sich im Falle vom Emmaus-Wald und dem benachbarten A100-Tunnel ganz konkret das Abstandsgebot für Hochbauten entlang von Bundesautobahnen aus?

Antwort zu 6:

Die Belange der Autobahn GmbH des Bundes und die gesetzlichen Regelungen gehen in die Abwägung der künftigen Festsetzungen ein.

Frage 7:

Wie viele Eigentumswohnungen und Sozialwohnungen sollen nach gegenwärtigem Planungsstand auf dem Areal entstehen? Und wie verteilen sich die in Anzahl und Fläche auf die bestehende Wald- und Brachfläche?

Antwort zu 7:

Es ist weiterhin vorgesehen, dass gemäß dem berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung 30 % der Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung errichtet werden. Von einer Verortung der geförderten Wohnungen soll – wie auch im bisherigen Verfahren – weiterhin abgesehen werden.

Frage 8:

Wie viele Tiefgaragen-Stellplätze sollen nach gegenwärtigem Planungsstand entstehen? Unabhängig von der konkreten Anzahl: Wie stellt der Senat sicher, dass durch deren Bau keine zusätzlichen Bäume in Mitleidenschaft gezogen werden?

Antwort zu 8:

Sowohl die Anzahl der zulässigen Stellplätze als auch der Eingriff in Natur und Landschaft sind Gegenstand der weiteren Abwägung.

Frage 8.1:

Ist dem Senat bekannt, dass in den benachbarten Neubauten am Mariendorfer Weg und in der Eschersheimer Straße eine relevante Zahl solcher Stellplätzen zur Miete freistehen?

Antwort zu 8.1:

Der Senat hat keinen Einfluss auf die Vermietungspraxis auf angrenzenden Grundstücken.

Frage 8.2:

Wie würde sich der Bau weiterer Tiefgaragen auf das Verkehrsaufkommen, die Verkehrssicherheit und den Verkehrsfluss in dem Quartier auswirken? Welche verkehrlichen Änderungen und baulichen Anpassungen wären in diesem Zusammenhang erforderlich?

Antwort zu 8.2:

Das Thema ist Gegenstand der verkehrlichen Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

Frage 9:

Wie viel Waldfläche soll nach gegenwärtigem Planungsstand erhalten bleiben und wie viel davon würde einer Rodung zum Opfer fallen? Wie viele und welche Bäume wären jeweils betroffen?

Antwort zu 9:

Der Umfang des Eingriffs in den Wald ist Gegenstand der laufenden Untersuchungen.

Frage 9.1:

Inwiefern hat der Senat bei seiner „Überarbeitung“ frühere Planungen auch geprüft, unter welchen Bedingungen die gesamte Waldfläche erhalten werden kann, etwa durch eine Reduzierung der Anzahl der Wohnungen bzw. eine Konzentration der Bebauung auf die Brachfläche am Mariendorfer Weg? Falls ja, mit welchem Ergebnis? Falls nein, warum nicht?

Antwort zu 9.1:

Angesichts des Wohnraummangels in Berlin wird eine Verringerung der bisher vorgesehenen zulässigen Geschossfläche nicht in Betracht gezogen.

Frage 9.2

Für den Fall, dass der Emmaus-Wald als Ganzes oder Teile davon erhalten werden können: Wie kann diese Waldfläche auch langfristig gesichert werden? Wie wird sichergestellt, dass der Wald nach den neuen Plänen weiter für die Öffentlichkeit zu Erholungszwecken zugänglich bleibt, wie es das Bundeswaldgesetz vorschreibt?⁵

Frage 9.3:

Wie wird nach gegenwärtigem Planungsstand sichergestellt, dass es auch im Fall einer etwaigen (Teil-)Bebauung weiterhin eine öffentliche Nord-Süd-Durchwegung auf dem Areal gibt?

Antwort zu 9.2 und 9.3:

Dies ist Gegenstand der Abwägung der Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Überlegungen sind bisher nicht abgeschlossen.

Frage 10:

Soll die geplante Waldumwandlung durch Ausgleichsflächen oder eine finanzielle Kompensation erfolgen? Falls ersteres der Fall ist: Um welche Flächen in welcher Lage handelt es sich? Falls letzteres der Fall ist: Wie hoch fällt die finanzielle Kompensation aus?

Antwort zu 10:

Eine Aussage kann nach Überarbeitung der Walduntersuchung auf Grundlage eines neuen Bebauungsplanentwurfs getroffen werden.

Frage 11:

⁵ Vgl. die Drucksache 19/19 280 und hier die Antwort zu 5

Welche Ausgleichsmaßnahmen sind für die örtlichen Tier- und Pflanzen-Arten, die auf Roten Listen stehen, geplant?
Wie wird ein Erfolg dieser Maßnahmen bereits vor Baubeginn sichergestellt?

Antwort zu 11:

In der im Jahr 2024 durchgeführten Kartierung, die das Plangebiet und einen 50 m Umkreis betrachtet hat, sind keine auf der Roten Liste Berlin befindlichen Vogelarten erfasst worden. Bei den Brutvogelarten ist lediglich der Grauschnäpper, der sich nur auf der Vorwarnliste befindet, erfasst worden. Ein konkreter Gefährdungsgrad besteht für diesen aber nicht.

Bei den Fledermäusen sind Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler, Rauhautfledermaus und Zwergfledermaus erfasst worden, die nach der Roten Liste Berlin dem Gefährdungsgrad 3 (gefährdet) zugeordnet sind. Mehr als 60 % der erfassten Rufe stammten von der Zwergfledermaus. Die Bedeutung des Gebiets als Jagdgebiet ist daher vor allem für die Zwergfledermaus anzunehmen. Auch bei der Breitflügelfledermaus, sowie bei den anderen Arten/ Artengruppen ohne Sichtbeobachtung mit mehreren Rufkontakten ist nicht auszuschließen, dass diese das Gebiet zur Jagd nutzten. Im Eingriffsbereich bzw. im 50 m Puffer befinden sich zahlreiche Höhlen und Spalten mit Potenzial als Sommerquartier. Ein Besatz konnte während des Erfassungszeitraumes jedoch nicht festgestellt werden. Ob Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind, ist Gegenstand der aktuellen Untersuchungen.

Frage 12:

Wie bewertet der Senat das Bauvorhaben und die damit verbundene Waldumwandlung mit Blick auf das Bundes-Klimaanpassungsgesetz (KAnG) sowie die EU-Verordnung über die Wiederherstellung der Natur (Nature Restoration Law/NRL)?

Antwort zu 12:

Belange der Klimaanpassung und des Eingriffes in Natur- und Landschaft sind Gegenstand der in Arbeit befindlichen Abwägung.

Frage 13:

Wie kommt das Land Berlin seiner Verpflichtung aus der sogenannten Habitat-Richtlinie⁶ nach, die für alle Populationen der gemäß Anhang IV geschützten Fledermaus-Arten einen guten Erhaltungszustand zu erreichen und dauerhaft zu sichern?

Frage 13.1:

Was unternimmt der Senat ganz konkret für den Erhaltungszustand der gemäß der Habitat-Richtlinie geschützten Populationen der Breitflügelfledermaus, des Großen Abendseglers, der Mückenfledermaus, der Rauhautfledermaus und der Zwergfledermaus, auch um der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs zu genügen?⁷

Antwort zu 13 und 13.1:

Die einzelnen Bundesländer, so auch die oberste Naturschutzbehörde (oNB), sind zur Überwachung der Bestände der in den Anhängen der FFH-Richtlinie genannten Arten

⁶ Vgl. Richtlinie 92/43/EWG (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie) und hier insbesondere Art. 12 Abs. 1 i.V.m. Art. 16 Abs. 1, Art. 2 Abs. 2 sowie Art. 1 Buchst. I

⁷ Vgl. das EuGH-Urteil Aktenzeichen C-674/17 vom 10. Oktober 2019

verpflichtet. In Berlin betrifft dies die Fledermausarten Großer Abendsegler, Kleinabendsegler, Rauhaufledermaus, Mückenfledermaus, Zwergfledermaus; sowie, sobald Sommer-Quartiere der Weibchen bekannt werden, die Breitflügelfledermaus, Mopsfledermaus, Kleine und Große Bartfledermaus und Zweifarbfledermaus. Für diese Arten müssen die bekannten Wochenstuben, d.h. in (Baum-) Höhlen oder Fledermauskästen sowie in Gebäuden einem regelmäßigen - artspezifisch alle 2-3 Jahre - Monitoring unterzogen werden. Das Monitoring bekannter Wochenstuben der genannten Arten findet seit ca. 10 Jahren statt, begrenzt sich jedoch nur auf wenige Gebiete im Berliner Osten: Tierpark, Schlosspark Biesdorf, Parkfriedhof Marzahn, Treptower Park, Königsheide, Wald am Grünauer Kreuz; Köpenicker Wald, Berliner Forsten: Reviere Grünau/ Schmöckwitz, Fahlenberg, Rahnsdorf, Müggelsee/-spree, Teufelssee.

Darüber hinaus werden (unregelmäßig) halbtägige Fortbildungen zum Fledermausschutz in der Stadt (Sicherung von Quartieren und essentiellen Lebensräumen) für die uNBs und Fachgutachter angeboten, zuletzt 2023.

Neben den Wochenstuben müssen auch Winterquartiere nach den Schutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) praktisch und rechtlich gesichert werden. Bestimmte Fledermausarten (Fransen-, Wasserfledermaus, Braunes Langohr) in Winterquartieren unterliegen ebenfalls einer Monitoring Pflicht (sog. Stichproben Monitoring des Bundes). Seit 1987 wurde das Arten Monitoring der Fledermaus-Winterquartiere in Berlin stetig erweitert und umfasst nun 52 Winterquartiere, die im 1-2 Jahres-Turnus durch fachkundige Gutachter erfasst und bewertet werden.

Frage 13.2:

Wie hoch sind die aktuellen Bestände der o.g. Fledermaus-Arten in Berlin insgesamt sowie in Neukölln im Besonderen? (Bitte im Einzelnen auflühren)

Frage 13.3:

Wie haben sich die o.g. Bestände in Berlin insgesamt und in Neukölln im Besonderen entwickelt? Welche Anstrengungen hat der Senat unternommen, um einen guten Erhaltungszustand zu erreichen und dauerhaft zu sichern?

Antwort zu 13.2 und 13.3:

In Beantwortung dieser Frage ist voranzustellen, dass die u.g. Angaben sich nur auf die im Rahmen des Berliner Winterquartiermonitigungs begrenzten bekannten und untersuchten Örtlichkeiten beschränken. Der tatsächliche Bestand ist berlinweit deutlich größer als aus den untenstehenden Zahlen hervorgeht.

Beispielhafte Angaben zum Bestand in Berlin:

Insgesamt wurden im Winter 2025 8723 Individuen aus 11 verschiedenen Fledermausarten festgestellt. Bis auf wenige Ausnahmen sind alle Winterquartiere funktional vor Beeinträchtigungen und Störungen in der sensiblen Zeit der Winterruhe gesichert.

Großer Abendsegler: Die Bestände der (bisher) bekannten Wochenstuben des Baum bewohnenden Großen Abendseglers im Berliner Ostteil (Tierpark, Schlosspark Biesdorf, Parkfriedhof Marzahn, Treptower Park, Königsheide, Wald am Grünauer Kreuz) belaufen sich auf max. 134 Individuen (2013) bzw. im Minimum 30-40 Individuen (2023). Im Monitoring der jeweiligen Wochenstubenquartiere zwischen 2010 bis 2023 war ein Rückgang von durchschnittlich ca. 50 - 57 % zu verzeichnen (Teige 2010-2023). Eine Wochenstube ist seit 2021 verschollen. Die Daten zum Köpenicker Wald sind hier nicht aussagefähig genug, weil in den letzten Jahren andere Erfassungszeiten angewandt worden sind. Für den Waldbereich Pankow/ Buch liegen Hinweise auf Quartiere (Wochenstuben) vor, die erst noch im Monitoring genauer untersucht werden müssen. Darüber hinaus liegen keine konkreten Daten vor. Es ist jedoch tendenziell davon auszugehen, dass sich auf weiten Teilen des Stadtgebiets Wochenstuben befinden, die noch nicht entdeckt worden sind. Im Rahmen des Berliner Winterquartiermonitorings wurden 2025 insgesamt 1250 Individuen festgestellt (Treptow-Köpenick), Tendenz in den letzten Jahren steigend.

Mückenfledermaus: Es sind aktuell bisher lediglich zwei Wochenstuben der Mückenfledermaus in Berlin bekannt, die sich beide in (privaten) Gebäuden befinden, 1. mit max. 977 Individuen (Zehlendorf), 2. mit max. 93 Individuen (Spandau). Bei ersterem war innerhalb der letzten Jahre eine sehr positive Bestandsentwicklung zu dokumentieren, beim zweiten fehlen derzeit noch weitere Daten. Bei beiden Quartieren setzt sich das Land Berlin derzeit sehr stark für die Quartiererhaltung und -sicherung ein. Nennenswerte Winterquartiere sind nicht bekannt.

Rauhautfledermaus: Es sind bisher nur wenige Quartiernachweise oder -verdachtsfälle bekannt, die im Monitoring (ab 2026) genauer untersucht werden. Zusätzlich soll über Ersterfassungen der Wälder Abhilfe in den Wissensdefiziten geschaffen werden. Die Art hält sich im Winter nicht in Berlin auf.

Zwergfledermaus: Die Zwergfledermaus ist die einzige in Berlin flächendeckend verbreitete Fledermausart, die in nahezu jedem Projekt zufällig oder systematisch bioakustisch nachgewiesen wird. Aber auch bei dieser häufigen Art liegen nur zufällige Quartiernachweise vor, die ein systematisches Monitoring erschweren. In der Regel umfassen die Wochenstuben 30-40 Individuen. Es ist davon auszugehen, dass der Bestand stabil ist. Im Rahmen des Berliner Winterquartiermonitorings (Untersuchung bestimmter, begrenzter Örtlichkeiten) wurden 2025 insgesamt 648 Individuen festgestellt. Zum beispielhaften Vergleich: vor 6 Jahren waren es 615 Individuen – der Bestand ist demnach stabil.

Alle übrigen Daten sind nur zufällige Einzelfunde, die hier nicht für Aussagen zur Bestandssituation und -entwicklung genutzt werden können.

Der Bezirk Neukölln hat mitgeteilt, dass über die Fledermausbestände/ Wochenstuben keine genauen Kenntnisse vorliegen. Lediglich eine Wochenstube, die möglicherweise von Zwergfledermäusen (Baumhöhle auf dem St. Jakobi Kirchhof II) genutzt werde – sei bekannt. Dies

ist jedoch nicht abschließend bestätigt, da die Art in der Regel Gebäude bewohnt. Bei Bauvorhaben gäbe es immer wieder nur Einzelfunde.

Für die Breitflügelfledermaus liegt ein gutachterlicher Nachweis aus 2023 für Neukölln vor.

Frage 13.4:

Welche Ausgleichsmaßnahmen gedenkt der Senat der Vorhabensträgerin bei einer (Teil-) Rodung vom Emmaus-Wald und dem Verlust dieses einmaligen Nahrungshabitats für Fledermäuse⁸ im Einklang mit der Habitat-Richtlinie und EuGH-Rechtsprechung aufzuerlegen?

Frage 13.5:

Wie stellt der Senat sicher, dass neue Nahrungshabitate in ausreichender Größe und räumlicher Nähe als Ersatz geschaffen werden und von den betroffenen Fledermaus-Arten bereits vor Baubeginn angenommen werden?

Antwort zu 13.4 und 13.5:

Ob ein entsprechendes Erfordernis besteht, ist Gegenstand der laufenden Untersuchungen.

Frage 14:

Für den Fall, dass keine Ausgleichsmaßnahmen durchführbar sind, die den o.g. Anforderungen genügen: Wie gedenkt der Senat eine Ausnahmegenehmigung nach Artikel 16, Absatz 1 der Habitat-Richtlinie⁹ zu erreichen, ohne einen guten und dauerhaften Erhaltungszustand der betroffenen Fledermaus-Populationen zu gefährden

Antwort zu 14:

Bisher ist das Erfordernis einer Ausnahmegenehmigung aufgrund der in nationales Recht umgesetzten FFH-Richtlinie nicht erkennbar.

Frage 15:

Welche Kenntnisse hat der Senat über Massengräber oder sonstige anonymisiert bestattete Human Remains aus der Endphase des 2. Weltkrieges auf dem Areal des heutigen Emmaus-Waldes?

Antwort zu 15:

Vorhandene anerkannte Kriegsgräber nach dem Gräbergesetz (Gesetz über die Erhaltung der Gräber der Opfer von Krieg und Gewaltherrschaft) wurden im Rahmen der Vorbereitung zur geplanten Nachnutzung vor der friedhofsrechtlichen Entwidmung in eine besondere Abteilung des Alten Sankt Thomas-Friedhofs verlegt und werden aus Bundesmitteln dauerhaft unterhalten. Im Jahr 2014 wurden insgesamt 498 Einzelgräber und eine Sammelgrabfläche von 20 m² (kein Massengrab) mit insgesamt über 600 Toten, welche namentlich bekannt sind, umgebettet. Deren Gräber sind wieder oberirdisch auf dem St. Thomas-Friedhof eingerichtet und mit Grabplatten gekennzeichnet.

Frage 16:

Verfügt der Senat über sonstige Informationen oder Kenntnisse, die im Zusammenhang mit dem Gegenstand dieser Schriftlichen Anfrage ebenfalls von Belang sind – und falls ja, welche?

⁸ Vgl. die Drucksache 19/21 147 und hier die Antwort zu 10

⁹ Vgl. auch die Umsetzung in bundesdeutsches Recht in § 45 Abs. 7 BNatSchG

Antwort zu 16:

Nein.

Berlin, den 18.03.2025

In Vertretung

Slotty

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen