

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Dr. Martin Sattelkau (CDU)

vom 23. Juni 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 24. Juni 2025)

zum Thema:

Bauvorhaben in der Siedlung „Müggelhort“ – Rahmenbedingungen, Verzögerungen und Verwaltungshandeln

und **Antwort** vom 10. Juli 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 11. Juli 2025)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Dr. Martin Sattelkau (CDU)
über

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

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/23035
vom 23. Juni 2025
über Bauvorhaben in der Siedlung „Müggelhort“ – Rahmenbedingungen, Verzögerungen und
Verwaltungshandeln

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft 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 Treptow-Köpenick von Berlin um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Die Stellungnahme ist in die Beantwortung der Anfrage eingefloßen.

Verfahrensstand und Einbindung der Verwaltung

Frage 1:

Seit wann liegen dem Senat, bzw. der zuständigen Verwaltung, Informationen über das Bauvorhaben mit sieben Mehrfamilienhäusern und 26 Wohneinheiten in der Siedlung „Müggelhort“ in Treptow-Köpenick vor und auf welchem Wege wurde die Verwaltung erstmals darüber informiert?

Antwort zu 1:

Für das Grundstück Straße zum Müggelhort 1 fanden die ersten Bauberatungsgespräche bereits 2019 statt (vergleiche Schriftliche Anfrage der BVV VIII/1026). Der Bauantrag ging am 18.11.2020 ein.

Frage 2:

Welche Behörden oder Fachabteilungen waren an der Prüfung und Genehmigung des Bauvorhabens beteiligt und welche Aufgaben haben sie dabei jeweils übernommen? Gab es Informationsveranstaltungen, Bürgerdialoge oder individuelle Schreiben?

Antwort zu 2:

Folgende Fachbereiche (FB) des Stadtentwicklungsamtes wurden vom FB Bau- und Wohnungsaufsicht im Genehmigungsverfahren beteiligt:

- FB Stadtplanung – Stellungnahme zur Beurteilung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit, hier gem. der § 34 Abs. 1 BauGB
- FB Naturschutz – Erteilung der Ausnahmegenehmigung nach § 5 BaumSchVO für die Fällung von geschützten 8 Bäumen, den Eingriff in den Wurzelbereich von 2 geschützten Bäumen und Festlegung Ausgleichsmaßnahmen
- FB Denkmalschutz – Erteilung der denkmalrechtlichen Genehmigung, da das genannte Grundstück in einem archäologischen Verdachtsgebiet (Bodendenkmale) liegt
- FB Vermessung – Beteiligung lediglich informativ, Vorschlag für die Grundstücksnummerierung

Da es sich um ein Zulassungsverfahren für ein Grundstück mit bestehendem Baurecht handelt, bestand keine öffentlich-rechtliche Pflicht zur Information und/ oder Beteiligungen von Anwohnenden und/ oder der Öffentlichkeit.

Es gab Anfragen von Bürgerinnen und Bürgern sowie seitens der BVV an das Bezirksamt, die beantwortet wurden (siehe. bspw. SchA VIII/1026 vom 15.11.2019).

Des Weiteren gab es Presseberichterstattung dazu, z.B. im Newsletter Treptow-Köpenick des Tagesspiegels und im Müggelheimer Boten. Eine Anwohnerin beantragte Akteneinsicht nach IFG und hat diese erhalten.

Frage 3:

Welche Maßnahmen wurden vor oder während des Genehmigungsprozesses zur Information und Einbindung der Anwohnerschaft, bzw. Öffentlichkeit gem. § 70 BauO Bln getroffen (z.B. öffentliche Auslegung, Beteiligungsverfahren, Informationsveranstaltungen, etc.)?

Antwort zu 3:

Die Bauaufsichtsbehörde soll die Eigentümer benachbarter Grundstücke (Nachbarn) vor Zulassung von Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen benachrichtigen, wenn zu erwarten ist, dass öffentlich-rechtlich geschützte nachbarliche Belange berührt werden.

Hier wurden keine Abweichungen beantragt/ erteilt. Da es sich um ein Zulassungsverfahren für ein Grundstück mit bestehendem Baurecht handelt, bestand keine öffentlich-rechtliche Pflicht zur Information und/ oder Beteiligungen von Anwohnenden und/ oder der Öffentlichkeit.

Frage 4:

In welcher Weise hat sich das Bezirksamt Treptow-Köpenick in den letzten zwei Jahren gegenüber der Bauherrenschaft oder im Rahmen des Genehmigungsverfahrens eingebracht?

Antwort zu 4:

Die bezirkliche Bauaufsicht hatte Kontakt zur Bauherrenschaft aufgrund

- von Nachbarwidersprüchen im Februar 2023
- der Ablehnung der Widersprüche im September 2023
- der Abgabe der Widerspruchsvorgänge zuständigkeitshalber an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen sowie Zurückweisung der Widersprüche durch die Senatsverwaltung im November 2023.

Im April 2023 fand ein Bauherrenwechsel, statt, der angezeigt wurde. Im Juni 2024 ein Bauleiterwechsel.

Im Januar 2025 wurde das Klageverfahren der Nachbarn abgeschlossen. Die Klage wurde nach dem gerichtlichen Erörterungstermin vor Ort zurückgezogen.

Frage 5:

Wie wird begründet, dass sich das Bauvorhaben mit 26 Wohneinheiten und 2950 qm Wohnfläche gem. §34 BauGB in die nähere Umgebung (welche fast ausschließlich aus Einfamilienhäusern besteht), einfügt? Inwieweit und mit welchen Koeffizienten erfolgt die Einhaltung der GRZ (Grundflächenzahl) und GFZ (Geschossflächenzahl) hierbei? Sofern eine Überschreitung vorliegt, bitte Begründung hierfür anfügen.

Antwort zu 5:

Bei der planungsrechtlichen Beurteilung im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB kommt es auf die Bebauung vor Ort an. Selbst nach dem Abriss oder der Zerstörung von Gebäuden prägen diese die nähere Umgebung noch nach.

Zum Zeitpunkt der Bauberatung existierte das Bestandsgebäude der ehemaligen Ausflugsgaststätte Müggelhort auf dem Grundstück noch. Dieses Gebäude hatte eine Grundfläche von ca. 1.200 m² und eine Firsthöhe von ca. 10 m. Das durch Brand zerstörte Gebäude wurde abgerissen. Neu beantragt und genehmigt wurden 7 Gebäude, welche zusammengerechnet eine Grundfläche von ca. 1.300 m² haben. Die Firsthöhen liegen zwischen ca. 6,40 m und 9,60 m. Damit wurde wenig zusätzliche Fläche versiegelt und die einzelnen Baukörper fügen sich nach dem Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein. Zu erwähnen ist zudem, dass auch die angesprochenen „Einfamilienhäuser“ im Bereich Müggelhort z.T. große Grundflächen haben.

Für das Grundstück ergibt sich eine Überbauung des Grundstücks von 25 % (lt. öffentlich bestellten Vermessungsingenieur) mit der geplanten Wohnbebauung (umliegende Bebauungen ist vergleichbar).

Umwelt-, Natur- und Gewässerschutz

Frage 6:

Welche umwelt- und naturschutzrechtlichen Stellungnahmen wurden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens abgegeben – insbesondere mit Blick auf die Lage im Landschaftsschutzgebiet Müggelsee/Fredersdorfer Mühlenfließ?

Antwort zu 6:

Von der Bauherrin gab es im November 2023 die Anfrage zur Verlängerung der Baugenehmigung 2020/2382 für das Grundstück Straße zum Müggelhort 1. Es gab keinen Verlängerungsgrund.

Von der Bauherrin wurde ein Baugenehmigungsverfahren, Straße zum Müggelhort 1 B für die Errichtung von 7 Doppelcarports mit begrüntem Pultdach 09/2024 beantragt. Die Baugenehmigung wurde im 01/2025 erteilt.

Entsprechend des Leitfadens zum Baunebenrecht, war nur der Baumschutz konzentrierend im Baugenehmigungsverfahren zu bearbeiten. Eine Stellungnahme zu den beeinträchtigten Bäumen, welche nach der Berliner Baumschutzverordnung geschützt waren, wurde abgegeben. Das Vorhaben liegt in keinem Schutzgebiet nach Naturschutzrecht.

Frage 7:

Wurde für das Vorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gem. § 71 BauO Bln oder artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt? Falls ja: mit welchen Ergebnissen und Empfehlungen?

Antwort zu 7:

Im November 2020 wurde die Bauherrin von der Unteren Naturschutzbehörde beauftragt eine artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen. Es wurden im weiteren Verfahren Gutachten bzw. Potenzialanalysen der unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung vorgelegt. Im Ergebnis wurde von der Unteren Naturschutzbehörde festgesetzt, dass an den Neubauten Nistkästen für Brutvögel und Fledermauskästen (insgesamt jeweils sieben) angebracht werden müssen. Es wurde außerdem das Revier eines Gelbspötmers (*Hippolais icterina*) kartiert und dies war zu erhalten.

Frage 8:

In welchem Umfang wurden auf dem Grundstück Gehölze oder Bäume entfernt und welche Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen wurden im Rahmen der Genehmigung vorgeschrieben und umgesetzt?

Antwort zu 8:

Insgesamt wurden 14 Bäume, welche der Baumschutzverordnung Berlin Unterlagen zur Fällung genehmigt. Als ökologischer Ausgleich wurde die Ausgleichsabgabe und Ersatzpflanzungen (14 Ersatzbäume in entsprechender Pflanzqualität) festgesetzt.

Die Umsetzung der Pflanzungen erfolgt nach Fertigstellung der Baumaßnahme. Frist für die Ersatzpflanzungen ist der 30.11.2026. Die Ausgleichsabgabe wurde bereits 14 Tage nach Fällung geleistet. Bezüglich Artenschutz siehe Antwort Frage 7.

Frage 9:

Welche wasserrechtlichen Belange (z. B. Hochwasserschutz, Grundwasser, Nähe zur „Müggelspree“) wurden geprüft und welche Vorkehrungen sind zum Schutz des Gewässerraums vorgesehen?

Antwort zu 9:

Es fand das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren statt mit folgenden Feststellungen: Das Vorhaben befindet sich nicht im Überschwemmungsgebiet. Aufgrund der Lage in der Trinkwasserschutzzone IIIA ist der Bauherr in der Baugenehmigung auf die entsprechenden wasserbehördlichen Bestimmungen gemäß Wasserschutzgebietsverordnung hingewiesen worden. Für bauliche Maßnahmen im Grundwasser ist der Bauherr verantwortlich. Als Gründung wurde aufgrund der Ufernähe und des Grundwasserstandes eine Pfahlgründung gemäß statischer Berechnung vorgesehen.

Technische, rechtliche und bauliche Rahmenbedingungen

Frage 10:

Welche konkreten bau-, umwelt- und gestaltungsbezogenen Auflagen wurden im Baugenehmigungsbescheid formuliert – insbesondere zu Versiegelung, Baumfällungen, Regenwassermanagement und Außenflächengestaltung?

Antwort zu 10:

In die Baugenehmigung wurden Nebenbestimmungen zur Ausnahmegenehmigung gemäß § 5 der Verordnung zum Schutze des Baumbestandes aufgenommen, der FB Denkmalschutz hat Auflagen hinsichtlich des archäologischen Verdachtsgebiets formuliert.

In die Baugenehmigung wurde aufgenommen, dass das Bauvorhaben in der Wasserschutzzone IIIA liegt. Die entsprechenden wasserbehördlichen Bestimmungen gemäß Wasserschutzgebietsverordnung Friedrichshagen vom 31.08.1999, GVBl. S. 516 sind zu beachten.

„Insbesondere ist die ordnungsgemäße Entsorgung von Abwasser in Verbindung mit § 44 BauOBln zu gewährleisten. Gemäß § 22a BWG bedarf in Wasserschutzgebieten die Errichtung oder wesentliche Änderung von Gebäuden mit bis zu drei Vollgeschossen, die ausschließlich dem Wohnen dienen und bei denen das Schmutzwasser in die Kanalisation oder dichte monolithische Abwassersammelbehälter eingeleitet wird, keiner wasserbehördlichen Genehmigung.“

Frage 11:

Welche Fristen gelten nach derzeitiger Rechtslage für den Beginn und die Fertigstellung des Bauvorhabens und welche Konsequenzen drohen bei Nichteinhaltung? Bitte Datum der erteilten Baugenehmigung mitteilen.

Antwort zu 11:

Die Baugenehmigung erlischt, wenn innerhalb von zwei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen wurde oder das Bauvorhaben nach Ablauf von sechs Jahren nach ihrer Erteilung nicht fertig gestellt worden ist. Die Baugenehmigung wurde am 14.12.2021 erteilt, Baubeginn war am 29.12.2021, die Fertigstellung muss bis zum 20.12.2027 erfolgen.

Die Frist kann bezüglich des Ausführungsbeginns auf Antrag dreimal, jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden. Dies war hier nicht erforderlich. Eine eventuelle Bauunterbrechung ist für die

Geltungsdauer der Baugenehmigung unerheblich. Allerdings ist eine Verlängerung dieser Frist vom Gesetzgeber (noch) nicht geregelt. Nur in besonders begründeten Einzelfällen kann bei Bauverzögerungen derzeit eine spätere Fertigstellung geduldet werden.

Bei Nichteinhaltung der Frist für die Fertigstellung verliert die Baugenehmigung ihre Bestandskraft.

Frage 12:

Welche Hinweise, Feststellungen oder Verdachtsmomente liegen dem Senat oder den Behörden zu etwaigen Verstößen gegen geltendes Bau-, Umwelt- oder Nachbarschaftsrecht im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben vor?

Antwort zu 12:

Die Bauaufsicht hat keine Anhaltspunkte für Verstöße gegen das in ihrer Zuständigkeit liegende Baurecht.

Durch die Untere Naturschutzbehörde wurde festgestellt, dass unter anderem der Baumschutz auf der Baustelle nicht eingehalten wurde. Hier wurden Schutzmaßnahmen angeordnet. Auch im an das Bauvorhaben angrenzenden Bereich, welcher nach § 35 BauGB festgesetzt ist, liegen Verdachtsmomente von Verstößen nach Naturschutzrecht vor, welche aktuell geprüft werden.

Dem Fachbereich Umweltschutz liegen keine Erkenntnisse zu Verstößen nach geltendem Umweltrecht vor.

Frage 13:

Wurden für das Projekt öffentliche Fördermittel beantragt oder bewilligt, z. B. im Bereich Infrastruktur, Energieeffizienz oder Wohnungsbau?

Antwort zu 13:

Hierzu liegen keine Kenntnisse vor.

Baufortschritt, Bauzeitverzögerung und Folgen

Frage 14:

Welchen Stand der baulichen Realisierung hat die Senatsverwaltung zum Jahresende 2024 festgestellt und wie wird dieser Stand vor dem Hintergrund der erteilten Genehmigung und der ursprünglich vorgesehenen Bauzeit, insbesondere vor dem Hintergrund des § 73BauO Bln bewertet?

Antwort zu 14:

Die Baugenehmigung für die Errichtung der Mehrfamilienhäuser ist sechs Jahre nach ihrer Erteilung gültig. Die Bauaufsicht hat keinen Anlass zu Baukontrollen ohne Bekanntsein von Gefahrenzuständen oder laut Baugenehmigung vorgesehenen Bauüberwachungen. In 03/2025 waren die Gebäude bereits im Rohbauzustand. Der Bauherr hat bis 20.12.2027 Zeit, das Vorhaben fertigzustellen.

Frage 15:

Welche Gründe sind dem Senat oder den nachgeordneten Behörden für den schleppenden Baufortschritt oder eine Bauunterbrechung bekannt?

Antwort zu 15:

Der Bauherr ist noch in der Frist, sein Bauvorhaben zu realisieren. Bauunterbrechungen muss der Bauherr nicht anzeigen oder begründen.

Frage 16:

Wurde durch die Bauherrenschafft eine Fristverlängerung zur Bauausführung beantragt. Falls ja: mit welcher Begründung und welchem Zeitrahmen?

Antwort zu 16:

Der Gesetzgeber hat keine Fristverlängerung bezüglich der Bauausführung/ Fertigstellung vorgesehen. Lediglich die Frist bezüglich des Ausführungsbeginns kann auf Antrag dreimal, jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden. Dies war hier nicht erforderlich.

Frage 17:

Welche Maßnahmen sind getroffen worden oder vorgesehen, um bei weiterem Baustillstand negative Umweltfolgen wie Erosion, Bodenkontamination oder Gefahren durch ungesicherte Baugruben zu vermeiden und wie werden die Anwohnerinteressen hierbei berücksichtigt?

Antwort zu 17:

Grundsätzlich ist der Bauherr bzw. sind seine von ihm beauftragten, am Bau Beteiligten, wie z. B. Entwurfsverfasser und der Bauleiter in der Verantwortung, die Baustelle zu sichern (Bauzaun) und in einem ordnungsgemäßen Zustand zu unterhalten. Es ist nicht bekannt, dass Baugruben ungesichert sind. Ein Bauzaun ist gegen unbefugtes Betreten der Baustelle vorhanden.

Bauüberwachung und Bürgerbeteiligung

Frage 18:

In welcher Form und in welchen zeitlichen Abständen erfolgt die laufende Bauüberwachung des Bauvorhabens durch die zuständigen Behörden - etwa hinsichtlich der Einhaltung von Auflagen, Baustellensicherung, Umweltvorgaben und Verkehrssicherheit?

Antwort zu 18:

Nur bei begründeten Anlässen erfolgen Baukontrollen, bei Bekanntsein von Gefahrenzuständen oder laut Baugenehmigung vorgesehenen Bauüberwachungen. Die geforderten Bautenstände werden zum Baubeginn, bei Mängelanzeigen, bei Fertigstellung des Rohbaus und der Nutzungsaufnahme durch den Bauherrn mitgeteilt. Ggf. finden dann Bauüberwachungen statt.

Frage 19:

Welche Eingaben, Beschwerden oder Hinweise aus der Bürgerschaft, von Anwohnenden oder aus zivilgesellschaftlichen Initiativen liegen der Verwaltung im Zusammenhang mit dem Projekt vor und wie wurde jeweils konkret darauf reagiert?

Antwort zu 19:

Auf Presseanfragen 01/2021, 09/2024, Bürgeranfragen 01/2023, 05/2025 wurden sachgerechte Auskünfte erteilt.

Die Bearbeitung von Nachbarwidersprüchen 02/2023, 04/2023 wurde bereits abgeschlossen.

Erschließung und Infrastruktur

Frage 20:

Wie bewertet der Senat die vorhandene Erschließung über die „Straße zum Müggelhort“ mit Blick auf Leistungsfähigkeit, Zustand und Verkehrssicherheit – insbesondere bei vollständiger Nutzung des geplanten Wohnraums?

Antwort zu 20:

Das Baugenehmigungsverfahren wird vom beiden bezirklichen Stellen geführt. Der Senat begrüßt eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf diesem Grundstück.

Frage 21:

In welcher Eigentumssituation befindet sich die Erschließungsstraße im Umfeld des Projekts, und wie gestaltet sich die Zuständigkeit für Unterhalt und Ausbau?

Antwort zu 21:

Die Straße zum Müggelhort stellt öffentliches Straßenland dar und befindet sich im Eigentum des Landes Berlin. Das Grundstück grenzt an die öffentliche Straße „Straße zum Müggelhort“ an, somit ist das Grundstück öffentlich-rechtlich erschlossen.

Frage 22:

Welche planerischen, bzw. infrastrukturellen Maßnahmen zur Verbesserung der Erschließung wurden geprüft oder vorgeschlagen und zu welchen Ergebnissen kam die Prüfung?

Antwort zu 22:

Es sind keine Maßnahmen geplant. Es wird auf den § 7 Berliner Straßengesetz verwiesen. Die Straße entspricht den Anforderungen einer öffentlichen Straße.

Frage 23:

Welche Abstimmungen haben zwischen Senatsverwaltung, Bezirksamt und Versorgungsunternehmen zur langfristigen Erschließung des Gebiets stattgefunden – z. B. zu Abwasser, Müllentsorgung, Feuerwehruzufahrten oder digitaler Infrastruktur?

Frage 35:

Welche langfristigen Perspektiven sieht der Senat für eine zentrale Abwassererschließung der Siedlung „Müggelhort“?

Frage 36:

Welche Gründe sprechen ggf. derzeit gegen einen Abwasseranschluss der Siedlung „Müggelhort“ und welche Möglichkeiten sieht der Senat, die Berliner Wasserbetriebe dennoch von einer Erschließung zu überzeugen bzw. hierbei zu unterstützen?

Antwort zu 23, 35 und 36:

(vgl. SchA 20338): Bislang ist kein Abwasseranschluss der Siedlung Müggelhort geplant. Das Bezirksamt setzte sich wiederkehrend gegenüber den Berliner Wasserbetrieben für einen Anschluss ein. Dazu gab es mindestens einen Termin mit den Berliner Wasserbetriebe (BWB), der 2022 stattfand. Allerdings müsste die Zuleitung eine weite Strecke überwinden. Daher steht die Wirtschaftlichkeit einer solchen Maßnahme infrage. Die bauliche Entwicklung Müggelhorts spricht aus Sicht des Bezirksamts für eine solche Investition.

Eigentumsverhältnisse und Projektrisiken

Frage 24:

Welche Kenntnisse hat der Senat darüber, ob das Baugrundstück in den letzten 5 Jahren ganz oder teilweise veräußert oder in sonstiger Weise übertragen wurde und welche Auswirkungen hätte dies auf die Realisierung des Bauvorhabens?

Antwort zu 24:

Die Eigentümerschaft zum Grundstück „Straße am Müggelhort 1B bis 1Y“ besteht seit dem Jahr 2019. Es erfolgte eine Umfirmierung im Jahr 2022. Im Jahr 2023 wurden 26 Wohnungsgrundbuchblätter für das Grundstück angelegt.

Eine Baugenehmigung wird grundstücksbezogen erteilt und kann somit aus öffentlich-rechtlicher Sicht unabhängig von einem Eigentumswechsel ausgenutzt werden. Zu Realisierungsabsichten liegen keine Kenntnisse vor.

Frage 25:

Wie beurteilt der Senat die Fähigkeit des Bauherrn, das Projekt vollständig und zeitnah fertig zu stellen?

Antwort zu 25:

Das Baugenehmigungsverfahren wird vom beiden bezirklichen Stellen geführt. Der Senat begrüßt eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf diesem Grundstück.

Abwasserentsorgung über bestehende Sammelgrube

Frage 26:

Welche technischen Angaben zur Abwasserentsorgung wurden im Genehmigungsverfahren gemacht, insbesondere zur Dimensionierung, Art und Lage der vorgesehenen bzw. bereits vorhandenen Sammelgrube?

Frage 27:

Welche Kenntnisse liegen der Verwaltung über die genaue Bauart, das Alter, Volumen und den Zustand der vorhandenen Sammelgrube auf dem Grundstück vor?

Frage 28:

Mit welchem Ergebnis wurde die vorhandene Sammelgrube im Rahmen des Neubauvorhabens durch die zuständige Wasserbehörde oder eine andere Fachstelle auf Geeignetheit und Dichtigkeit geprüft oder begutachtet?

Frage 29:

Welche Nachweise zur Restnutzungsdauer und Dichtheit der vorhandenen Sammelgrube wurden von der Bauherrenschafft erbracht, bzw. von der Behörde gefordert?

Frage 30:

Mit welchem Ergebnis wurde geprüft, ob die vorhandene Grube den heutigen technischen Anforderungen entspricht (z. B. DIN-Normen, Berliner Wassergesetz) und ob eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist?

Frage 31:

Welche rechtlichen Auflagen oder Bedingungen gelten für den Betrieb der bestehenden Sammelgrube im Hinblick auf Leerung, Wartung, Überwachung, Nachweisführung und Umweltschutz?

Frage 32:

Wie beurteilt der Senat das Risiko von Undichtigkeiten, Grundwassergefährdung oder Überlastung bei Nutzung einer Altanlage im Rahmen eines modernen Neubauprojekts?

Frage 33:

In welchen zeitlichen Intervallen erfolgen durch die zuständigen Stellen Kontrollen der Sammelgrube hinsichtlich Dichtheit, Betriebssicherheit und Einhaltung der Entsorgungspflicht, und wie wird die Einhaltung dieser Anforderungen nachgewiesen?

Antwort zu 26 bis 33:

Hier sind dichte monolithische Abwassersammelbehälter vorgesehen, da die Siedlung Müggelhort nicht an das öffentliche Abwassernetz angeschlossen ist. Die Prüfung der baulichen Details der Sammelgrube gehört nicht zum Prüfungsinhalt des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens. Das Vorhaben befindet sich im Wasserschutzgebiet IIIA. Der Bauherr hat die Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung (hier Friedrichshagen) eigenständig umzusetzen.

Gemäß § 22a BWG bedarf in Wasserschutzgebieten die Errichtung oder wesentliche Änderung von Gebäuden mit bis zu drei Vollgeschossen, die ausschließlich dem Wohnen dienen und bei denen das Schmutzwasser in die Kanalisation oder dichte monolithische Abwassersammelbehälter eingeleitet wird, keiner wasserbehördlichen Genehmigung.

Frage 34:

Welche Auswirkungen auf die umliegende Infrastruktur und Umwelt wurden im Zusammenhang mit dem regelmäßigen LKW-Abtransport des Abwassers geprüft (z. B. Lärm, Verkehrsbelastung, Emissionen) und wie häufig muss die Entleerung der Abwassersammelgrube erfolgen?

Antwort zu 34:

Die Auswirkungen auf die umliegende Infrastruktur sind ohne Belang, da es sich um ein sehr geringes zusätzliches Verkehrsaufkommen handelt.

Die Entsorgung der Abwassersammelgrube hat bedarfsgerecht zu erfolgen und liegt in Betreiberverantwortung.

Berlin, den 10.07.2025

In Vertretung

Slotty

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen