

## Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung zum Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Grundstück: Berlin - Altglienicke, Schwalbenweg 47, Schützenstraße 33  
Vorgang: Errichtung eines Hotels mit 228 Zimmern, 137 Kfz-Stellplätzen

1. Vorbemerkung .....	2
2. Voraussetzung zur Umweltverträglichkeitsprüfung .....	2
3. Daten- und Informationsgrundlagen zur allgemeinen Vorprüfung .....	3
4. Rechtsgrundlagen .....	3
5. Sachverhaltsdarstellung .....	3
6. Einschätzung .....	3
7. Ergebnis .....	5
Anlage 1- Fotos Ortsbesichtigung 28.10.2021 .....	6
Anlage 2- Veröffentlichungstext Bekanntmachung Ergebnis Vorprüfung .....	9



Abb. 1: Lageplan Neubauvorhaben (aus [3])

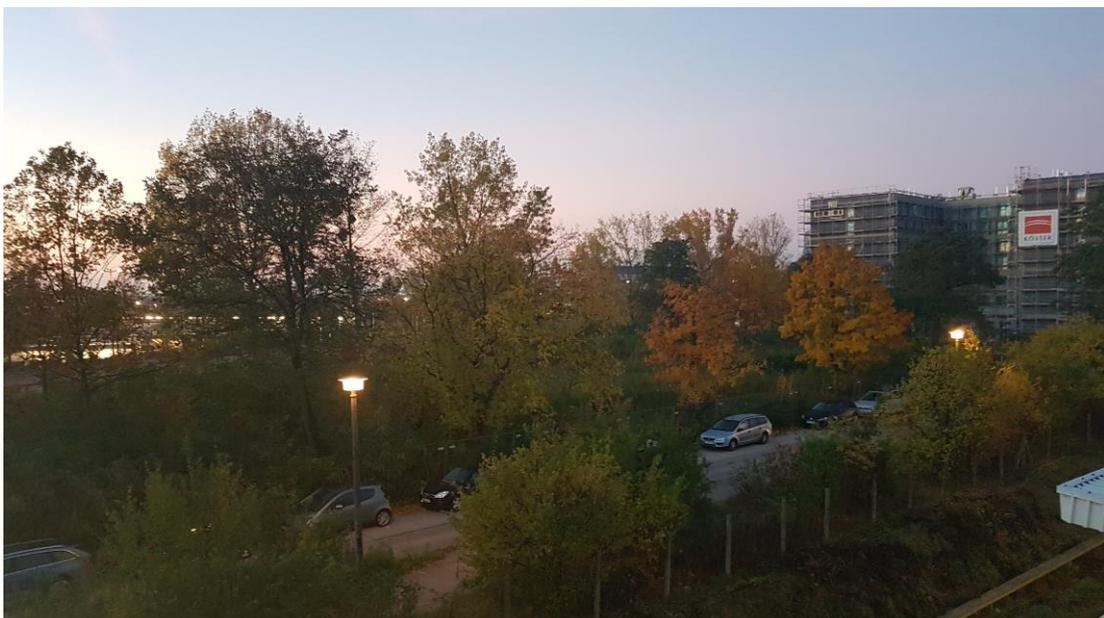


Abb. 2: betroffenes Grundstück- Nordansicht Schwalbenstraße (aus [4])

## 1. Vorbemerkung

Mit Bauantrag vom 28.05.2021 beantragte die WVV Objekt Berlin Grünbergallee GmbH & CO.KG, Stuttgart bei dem zuständigen Bau- und Wohnungsaufsichtsamt des Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin eine Baugenehmigung für den Neubau von 2 Hotels mit 228 Zimmern und 137 Kfz-Stellplätzen auf dem Grundstück, Schwalbenweg 47; Schützenstraße 33, 12526 Berlin, Bezirk Treptow- Köpenick, Ortsteil Altglienicke, Gemarkung Bohnsdorf, Flur 1, Flurstück 122, 125, 164, 269 (Teilstück).

Durch den im Baugenehmigungsverfahren als Fachbehörde beteiligten FB Stadtplanung wurde bei der Prüfung zur bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens festgestellt, dass das Vorhaben einer allgemeinen Vorprüfung zu unterziehen ist, um festzustellen, ob erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die für die Genehmigungsentscheidung zu berücksichtigen sind, von dem Vorhaben ausgehen.

Der unvollständige Bauantrag wurde mehrfach nachgebessert und zuletzt am 13.09.2021 Antragsunterlagen für die Erlaubnis für die Versickerung von Niederschlagswasser bei der beteiligten Fachbehörde (E-Mail vom 14.09.2021 des Entwurfsverfassers, aus [2]) eingereicht.

Somit waren die Voraussetzungen erfüllt, um zügig und spätestens 6 Wochen nach Erhalt der geeigneten Angaben (s. § 7 (3) UVPG) durch die verfahrensführende Behörde festzustellen, ob eine Verpflichtung zur Umweltverträglichkeitsprüfung vorliegt.

Es wurde daher eine allgemeine Vorprüfung zur Feststellung der UVP- Pflicht durchgeführt. Diese wurde überschlägig anhand der in Anlage 3 UVPG aufgeführten Kriterien vorgenommen. Das Ergebnis wird mit diesem Aktenvermerk dokumentiert.

## 2. Voraussetzung zur Umweltverträglichkeitsprüfung

Gegenstand der Vorprüfung des Einzelfalls durch die verfahrensführende Behörde ist das gesamte Bauvorhaben. Eine Wasserhaltung (Grundwasserabsenkung o. ä.) ist gemäß Angaben des Antragstellers nicht vorgesehen und daher auch nicht Prüfgegenstand.

Die Verpflichtung zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls ergibt sich aus § 3 Abs. 1 UVPG-Bln in Verbindung mit Anlage 1 Nr. 2.1. UVPG-Bln i. V. m. Anlage 1 UVPG.

Bei dem Vorhaben wird unter anderem als eine Nutzungseinheit eine Beherbergungsstätte, bestehend aus einem Hotelkomplex mit 2 Hotels und insgesamt 228 Gästezimmern errichtet.

Das beantragte Vorhaben befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Eine verbindliche Bauleitplanung im Sinne des § 30 BauGB liegt nicht vor. Damit ist für die planungsrechtliche Beurteilung der § 34 BauGB maßgebend. [aus 2]

Somit handelt es sich um ein Bauvorhaben gemäß Pkt. 18.8 i. V. m. Pkt. 18.1.1 Anlage 1 UVPG. Für das Neuvorhaben besteht die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, wenn es nach Einschätzung der zuständigen Behörde nach einer allgemeinen Vorprüfung erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann.

### 3. Daten- und Informationsgrundlagen zur allgemeinen Vorprüfung

[1]- BSM Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung GmbH, - Gutachterliche Stellungnahme zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles nach § 3c Satz 2 UVPG<sup>1</sup> vom 06. Oktober 2016

[2]- OTS DMS/ eAkte 1100-2017-2191-HB26, Akten ID 269451, Datenstand 13.02.2018- Vorbescheidsverfahren: Neubau von 2 Hotels mit insgesamt 228 Zimmern und ca. 137 Stellplätzen

[3]- OTS DMS/ eAkte 1160-2021-1277-HB27, Akten ID 280893, Datenstand 28.10.2021- Genehmigungsverfahren: Errichtung eines Hotels mit 228 Zimmern, 137 Kfz-Stellplätzen

[4]- Guhlke- Fotos Ortsbesichtigung 28.10.2021, Anlage 1 zu diesem Vermerk

### 4. Rechtsgrundlagen

UVPG - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist (UVPG)

UVPG-Bln - Berliner Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 7. Juni 2007 (GVBl. S. 222), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.09.2019 (GVBl. S. 612) geändert

### 5. Sachverhaltsdarstellung

Die Prüfung erfolgt anhand des Gutachtens [1] und der dort getroffenen Aussagen unter Abgleich der im Bauantrag bzw. den Bauvorlagen [3] gemachten Angaben und nach Besichtigung der von der Baumaßnahme betroffenen näheren Umgebung [4].

Die Feststellungen und Ausführungen des Gutachtens werden vollumfänglich mitgetragen. Auf eine Wiederholung wird an dieser Stelle verzichtet.

### 6. Einschätzung

Im Rahmen der allgemeinen Vorprüfung sowie des Baugenehmigungsverfahrens wurden die sachlich zuständigen Behörden FB Umweltschutz und Naturschutz des Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Ihre Stellungnahmen wurden bei der Einschätzung der Umweltauswirkungen berücksichtigt.

a) überschlägige Einschätzung für jede der Umweltauswirkungen, ob sie erheblich nachteilig sein kann

Im Zuge der Baumaßnahme ist mit erhöhten Emissionen von Lärm und Erschütterungen durch die Bauarbeiten zu rechnen. Nach Nutzungsaufnahme ist mit leicht erhöhten Emissionen von Lärm und optischen Reizen im Rahmen der beantragten Nutzung zu rechnen.

Für die Realisierung des Vorhabens ist größtenteils eine Beseitigung der vorhandenen Vegetation erforderlich. Insgesamt wird der Biotopwert mit der geplanten Bebauung deutlich abnehmen und das Landschaftsbild verändern.

Besonderen Gefährdungen für das Oberflächen- bzw. Grundwasser, Klima oder Luft in der Umgebung sind nicht ermittelbar.

---

<sup>1</sup> Die Rechtsgrundlage hat sich zwischenzeitlich geändert, nunmehr § 7 Abs. 1 UVPG für Vorhaben nach Anlage 1 Nr. 18.8 UVPG

b) überschlägige Gesamteinschätzung, ob das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann

**Wesentliche Umweltauswirkung ist Beseitigung vorhandener Biotopstrukturen. Die Auswirkungen sind nicht reversibel aber lokal begrenzt. Damit verbunden sind auch Auswirkungen auf das Stadtklima.**

**Die Auswirkungen werden insgesamt jedoch als nicht erheblich eingeschätzt, da sie sich nicht von den Auswirkungen anderer, nicht UVP- pflichtiger Vorhaben unterscheiden, die hier nach § 34 BauGB grundsätzlich zulässig wären.**

Auswirkungen auf die weiteren Schutzgüter während und nach der Bauzeit sind nicht zu erwarten bzw. sind so gering, dass sie als unerheblich zu bewerten sind.

Schutzgut	Umweltauswirkungen		
	nicht betroffen	betroffen	erheblich betroffen
1. Mensch - menschliche Gesundheit (Lärm) - menschliche Gesundheit (Geruch) - <i>Erholung: s. Nr. 7 Landschaft</i>	X	X	
2. Tiere und Pflanzen - Schutzgebiete für Natur- und Landschaft - Zerstörung/ Beeinträchtigung von Lebensräumen - geschützte Biotope - geschützte Tier- und Pflanzenarten - gefährdete Tier- und Pflanzenarten	X X X X	X	
3. Boden - Erfüllung der natürlichen Funktionen - Erfüllung der Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte - Mobilisierung von Altlasten - Kampfmittel - Einbringen von Baustoffen	X X X	X  X	
4. Oberflächenwasser - Wasserführung - Gewässerqualität	X X		
5. Grundwasser - Grundwasserqualität - Grundwasserströmungsrichtung - Grundwasserneubildung	X X X		
6. Klima und Luft - Lokalklimatische Veränderungen - Luftqualität	X	X	
7. Landschaft - Landschaftsbild - landschaftsbezogene Erholung	X X		
8. Kultur- und sonstige Sachgüter - Archäologische Fundstellen und Verdachtsflächen - Sichtbeziehung zu Baudenkmälern - Vernässung von Bauwerken - Erschütterung von Bauwerken	X X X X		

**Tabelle 1: Auswirkung des Neubauvorhabens auf die Schutzgüter nach UVPG**

## 7. Ergebnis

Die Vorprüfung lässt keine besonderen Umweltauswirkungen erkennen, welche erheblich nachteilig die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, kulturelles Erbe und sonstige sowie die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern belasten.

**Das Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3 UVPG-BIn in Verbindung mit § 8 und § 7 (1) UVPG für dieses Vorhaben ist, dass keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.**

**Diese Feststellung ist nicht selbständig anfechtbar.**

Dem Vorhabenträger ist mitzuteilen, dass die getroffene Feststellung über die UVP-Freiheit auf den im Antrag [3] mitgeteilten Angaben beruht. Sollten im Laufe des Verfahrens oder in der Bauphase weitere Änderungen oder kumulierende Vorhaben hinzukommen, die Einfluss auf die Erheblichkeit möglicher nachteiliger Umweltauswirkungen haben können, so hat der Antragsteller dies unverzüglich mitzuteilen. Für die betroffenen Sachbereiche ist die Vorprüfung dann erneut aufzunehmen.

Die Feststellung über das Nichtbestehen der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung eines Vorhabens nach § 3a (2) Nr. 3 UVPG-BIn wird durch das Bezirksamt Treptow-Köpenick im Zentralen UVP-Portal ([www.uvp-verbund.de](http://www.uvp-verbund.de)) veröffentlicht.

i. A. gez. Guhlke  
BWA HB21

## Anlage 1- Fotos Ortsbesichtigung 28.10.2021

Abbildung 1 - Nordwestecke mit Kreuzung Bundesstraße.....	6
Abbildung 2 - nördlicher Grundstücksbereich (Schwalbenweg).....	6
Abbildung 3 - wie vor, Grundstücksbereich vormals als Abstellplatz genutzt.....	7
Abbildung 4 - Grundstück mit einzelnen Bäumen (Foto von Fußgängerbrücke S- Bahn aus).....	7
Abbildung 5 - Grundstück wirkt als Grünflächenkeil zwischen B96 und S- Bahntrasse.....	8
Abbildung 6 - westlich angrenzendes Grundstück: weiterer großflächiger Neubau .....	8



**Abbildung 1- Nordwestecke mit Kreuzung Bundesstraße**



**Abbildung 2 - nördlicher Grundstücksbereich (Schwalbenweg)**



**Abbildung 3 - wie vor, Grundstücksbereich vormals als Abstellplatz genutzt**



**Abbildung 4 - Grundstück mit einzelnen Bäumen (Foto von Fußgängerbrücke S- Bahn aus)**



**Abbildung 5 - Grundstück wirkt als Grünflächenkeil zwischen B96 und S- Bahntrasse**



**Abbildung 6 - westlich angrenzendes Grundstück: weiterer großflächiger Neubau**

## Anlage 2- Veröffentlichungstext Bekanntmachung Ergebnis Vorprüfung

Veröffentlichungsportal im Internet: [www.uvp-verbund.de](http://www.uvp-verbund.de)

### Negative Vorprüfung

Neubau von 2 Hotels mit 228 Zimmern und 137 Kfz-Stellplätzen, Schwalbenweg 47, 12526 Berlin Treptow- Köpenick

### Allgemeine Vorhabenbeschreibung

Die WVV Objekt Berlin Grünbergallee GmbH & CO.KG, Stuttgart plant auf dem Grundstück, Schwalbenweg 47, 12526 Berlin, Bezirk Treptow- Köpenick, Ortsteil Altglienicke, Gemarkung Bohnsdorf, Flur 1, Flurstücke 122, 125, 164, 269 (Teilstück) den Neubau 2 Hotels mit insgesamt 228 Zimmern und 137 Kfz-Stellplätzen.

### UVP-Kategorie

Bauvorhaben, Fremdenverkehr, Freizeit, ohne Bebauungsplan