

**Ermittlung der Waldeigenschaften und Kompensationserfordernisse  
für eine Teilfläche des Bebauungsplans 12- 63  
Flurstück Trettachzeile 1419/4**

in  
Berlin – Reinickendorf, Ortsteil Borsigwalde

**Stand:**  
10. Dezember 2018

**Auftraggeber:**

PM PROJECT Management GmbH & Co.KG  
Postfachnummer 119430  
90104 Nürnberg

**Bearbeitung:**

Schirmer-Partner  
Landschaftsarchitekten BDLA  
Zillestr. 105  
10585 Berlin

Tel. 030 69811411

## Sachverhalt

Das Grundstück des ehemaligen Wasserwerkes Tegel in der Trettachzeile 15 wurde im Jahre 2016 durch die Projekt Immobilien Berlin GmbH erworben. Zur Vorbereitung der baulichen Entwicklung als Wohngebiet wird für den gesamten Baublock 11-200 zwischen Trettachzeile, Ziekowstraße und Trepliner Weg der Bebauungsplan 12-63 für die Grundstücke Trettachzeile 3 / 19, Ziekowstraße 79 / 85, Trepliner Weg 4 / 8G, die Flurstücke 754, 782, 1744/6 und 1824/6 der Flur 3, Gemarkung Wittenau, sowie der anliegenden Straßenflächen des Trepliner Weges im Ortsteil Borsigwalde aufgestellt.



Abbildung 1: Lage der Untersuchungsfläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 12-63

Der südliche Teil des Grundstücks Trettachzeile 15 weist auf einer Fläche von rund 3.900 m<sup>2</sup> einen erheblichen, teilweise waldartigen Baumbestand mit ruderalem Charakter auf. Der Baumbestand im Plangebiet mit seiner Vielzahl an Bäumen zählt zu den Resten Wittenauer Heide, welche sich ehemals bis an den Tegeler See erstreckte.

Hierbei ist zu beachten, dass mit den Festsetzungen des Bebauungsplans der Waldbaumbestand im Süden des Grundstücks zu einem großen Teil erhalten wird. Der südwestliche Teil wird im Bebauungsplan als „private, naturnahe Parkanlage“ festgesetzt auf der vorhandene aus Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzen zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen ist (Textfestsetzung Nr. 16). Der südöstliche Teil wird als „private



Parkanlage“ festgesetzt. Für diese Fläche gilt keine Pflanzbindung jedoch ist davon auszugehen, dass auch auf dieser Fläche Waldbäume erhalten werden können.  
Ein vollständiger Baumverlust erfolgt mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes nur auf den Flächen für das Allgemeine Wohngebiet (WA 2) sowie im Bereich des geplanten Weges zur Anbindung des Wohngebietes an den Trepliner Weg (Geh- und Fahrrecht, Fläche B).



Abbildung 2: Geplante Festsetzungen des Bebauungsplanes 12-63

Für die südliche Teilfläche des Grundstücks Trettachzeile 15 ist zu klären, ob es sich um eine Waldfläche nach Landeswaldgesetz Berlin -LWaldG Bln handelt, und welche Kompensation gegebenenfalls durch eine Umwandlung des Waldes zu leisten ist.

Die Klärung dieser Fragestellungen erfolgt im Folgenden nach Maßgabe des Leitfadens zur Waldumwandlung und zum Waldausgleich im Land Berlin<sup>1</sup>.

Als Datengrundlage für die Einschätzungen diene eine Bewertung des Baumbestands die im Jahr 2016 durchgeführt und im Sommer 2018 ergänzt wurde<sup>2</sup> sowie Luftbilder und das Fachübergreifende Informationssystem der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin (FIS-Broker).

<sup>1</sup> Berliner Forsten 2011

<sup>2</sup> Baumgutachten Trettachzeile in Berlin – Reinickendorf; Schirmer-Partner Landschaftsarchitekten; Endfassung Oktober 2018

Die zu untersuchende Fläche hat eine Größe von ca. 3.900 m<sup>2</sup> und weist einen sehr heterogenen Baumbestand auf. Die Fläche besitzt den Charakter eines ruderalen Stadtwaldes. Dominierende Baumarten sind Wald-Kiefer (*Pinus sylvestris*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*) und Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*); hinzu kommen Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*), Winter-Linde (*Tilia cordata*), Ross-Kastanie (*Aesculus hippocastanum*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Sand-Birke (*Betula pendula*) und einzelne Hainbuchen (*Carpinus betulus*) und Robinien (*Robinia pseudoacacia*).

Das Bestandsalter der Bäume reicht von wenigen Jahren bis ca. 100 Jahre. Auf der Fläche findet eine Naturverjüngung statt. Der Kronenschlussgrad liegt bei ca. 0,7.

In der Biotoptypenkarte des Umweltatlas ist der Bestand nicht abgegrenzt. Er befindet sich innerhalb von Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen mit hohem Grünflächenanteil (Biotopcode 12311).

## Bilder



Abb. 3 östlicher Teil der Untersuchungsfläche



Abb. 4 westlicher Teil der Untersuchungsfläche





Abb. 5 und 5 Ehem. Bunker im Südwesten

### **Darlegung der Waldeigenschaften**

Die in Tabelle 1 dargestellte Checkliste gibt Aufschluss darüber, ob es sich bei der vorliegenden Teilfläche um Wald handelt. Hierzu erfolgt eine überschlägige Einschätzung der Fläche hinsichtlich Baumartenzusammensetzung, Flächengröße, Zusammenhang mit anderen Flächen und Waldcharakter. Wenn alle Fragen der Checkliste oder der überwiegende Teil mit ja beantwortet werden können, ist von einer Waldfläche auszugehen.

**Tabelle 1: Checkliste zur Waldeigenschaft**

Nr.	Kriterium	Prüffrage und wesentliche Gesichtspunkte	Ja	Nein
1	Bestockung mit Forstpflanzen	<b>Ist die Fläche mit Forstpflanzen bestockt (wobei das Alter und die Wuchshöhe nicht erheblich ist)?</b>  Dies ist zu bejahen, wenn der <b>relevante</b> Bestand auf der Fläche überwiegend aus Bäumen besteht, die in der Forstpflanzenliste aufgeführt sind	<b>X</b>	
2	Flächengröße	<b>Hat die Fläche eine Größe, bei der regelmäßig von Wald ausgegangen werden kann?</b>  Dies ist zu bejahen bei einer Größe ab ca. 0,2 ha (2.000 m²). In Einzelfällen kann dieser Wert unterschritten werden.	<b>X</b>	
3 (alternativ zu 2)	Zusammenhang mit anderen Waldflächen / Lage	<b>Steht die Fläche mit einer anderen Waldfläche im räumlichen und/ oder funktionellen Zusammenhang?</b>  Dies ist regelmäßig zu bejahen, wenn die Fläche nicht durch bebaute oder sonstige versiegelte Flächen (wie z.B. Straßen, Eisenbahntrassen etc.) von in der Nähe liegenden Waldflächen abgegrenzt bzw. isoliert wird. Keine Unterbrechung des Zusammenhangs bewirken in der Regel Wege, Zäune, Gräben und Grundstücks- oder Flurstücksgrenzen.		<b>X</b>
4	Waldcharakter	<b>Weist die Fläche einen Waldcharakter auf?</b> Es sind z. B. Waldsträucher und / oder typische Waldbodenpflanzen vorhanden. Es kann ein Waldbinnenklima bestehen. <b>Gegen den Waldcharakter</b> einer Fläche sprechen eine <b>gärtnerische</b> Gestaltung und Nutzung (z.B. als Obstbaumplantage) oder eine <b>parkartige</b> Gestaltung und Pflege.	<b>X</b>	

**Anmerkungen zur Checkliste****Bestockung mit Forstpflanzen**

Die Fläche ist überwiegend bestockt mit Wald-Kiefern, Spitz-Ahornen, Stiel-Eichen, Linden, Hainbuchen und Ross-Kastanien. Mit Ausnahme der Ross-Kastanie sind alle vorkommenden Arten als Forstpflanze deklariert (vgl. Liste der Forstpflanzen, Anlage Punkt 9 des Leitfadens).

**Flächengröße**

Mit etwa 3.900 m² bzw. 0,39 ha weist die Fläche eine Größe auf, bei der regelmäßig von Wald auszugehen ist.

**Zusammenhang mit anderen Waldflächen / Lage**

Die Waldfläche steht in keinem direkten räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit Waldflächen auf angrenzenden Flächen.

**Waldcharakter**

Die Strauch- und Krautschicht ist stark ausgeprägt und verfügt über typische Waldarten sowie einen gut ausgeprägten Jungaufwuchs vor allem aus Spitz-Ahornen. Die Fläche ist nicht gärtnerisch gestaltet. Neben den vorhandenen gewerblichen Nutzungen auf dem Grundstück werden Teilflächen als Abstell- oder Lagerflächen genutzt. An der südlichen Grundstücks-

grenze steht eine Baumreihe aus Ross-Kastanien, die vermutlich zur Eingrünung des ehemaligen Wasserwerkgeländes angepflanzt wurde.

Der ehemalige Bunker im Südwesten der Untersuchungsfläche ist vollständig mit Waldbäumen bestanden.

***Die Prüfung hat ergeben, dass die Untersuchungsfläche als Waldfläche zu klassifizieren ist. Daher sind die Berliner Forsten im weiteren Planungsprozess zu beteiligen. Ein Ausgleich für die Umwandlung der Fläche ist nach Maßgabe des LWaldG Bln in Kombination mit dem Leitfaden zur Waldumwandlung und Waldausgleich im Land Berlin zu leisten.***

## **Bewertung der Waldfunktionen**

Zur Bemessung der forstfachlichen Kompensationsmaßnahmen die durch die Umwandlung der Waldfläche zu leisten sind, wird diese anhand der in Tabelle 2 aufgeführten Kriterien bewertet. Eine genaue Beschreibung und Herleitung des Bewertungsverfahrens ist dem Band 2 des Leitfadens zur Waldumwandlung und Waldausgleich im Land Berlin zu entnehmen.

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben wird der Wald im Hinblick auf seine Schutz-, Erholungs- und Nutzfunktion bewertet. Es können insgesamt maximal 100 Punkte erreicht werden, 40 im Bereich der Schutzfunktion, 40 im Bereich der Erholungsfunktion und 20 im Bereich der Nutzfunktion.

Tabelle 2: Bewertung der Waldfunktionen auf der Teilfläche

Bewertung der Schutzfunktion		
Bewertungskriterium	Erzielte Punktwerte	Maximaler Punktwert*
<b>Gewässerschutz gesamt</b>		<b>3</b>
Grundwasserschutz	3	
Wasserhaushalt	1	
Oberflächengewässer	0	
<b>Bodenschutz gesamt</b>		<b>2</b>
Erosionsgefährdung durch Wasser	0	
Schutzwürdigkeit der Böden (Bodenfunktionen)	2	
<b>Immissionsschutz</b>	2	<b>2</b>
<b>Sichtschutz</b>	2	<b>2</b>
<b>Klimaschutz</b>	10	<b>10</b>
<b>Biotopschutz gesamt</b>		<b>4</b>
Lebensraumfunktion	4	
Wertpotenzial für die Biotopentwicklung	3	
<b>Erhöhte Schutzfunktion nach § 10 LWaldG</b>	3	<b>3</b>
<b>Gesamtwert Schutzfunktionen</b>		<b>26</b>
Bewertung der Erholungsfunktion		
Bewertungskriterium	Erzielte Punktwerte	Maximaler Punktwert*
<b>Zugänglichkeit der Fläche</b>	0	
<b>Freiheit von Erholungswert mindernden Vorbelastungen</b>	1	<b>1</b>
<b>Freiflächenversorgung umliegender Siedlungen</b>	7	<b>7</b>
Landschaftsbild	5	<b>5</b>
<b>Gesamtwert Schutzfunktionen</b>		<b>13</b>
Bewertung der Nutzfunktion		
Bewertungskriterium	Erzielte Punktwerte	Maximaler Punktwert*
<b>Produktivität des Standortes</b>	0	
<b>Holzwert / Güte der Bestockung</b>	4	<b>4</b>
<b>Besondere Nutzungen des Standortes</b>	0	
<b>Allgemeine forstwirtschaftliche Bedeutung</b>	0	
<b>Gesamtwert Schutzfunktionen</b>		<b>4</b>
<b>Summe</b>		<b>43</b>
<b>Kompensationsfaktor (Summe/10)</b>		<b>4,3</b>

\* Bei den Schutzfunktionen, für die zur Bewertung mehrere Kriterien herangezogen werden (Gewässerschutz, Bodenschutz, Biotopschutz) wird die Bewertung der Schutzfunktion aggregiert, indem nur der höchste Punktwert der Kriterien für die Schutzfunktion angerechnet wird. Dieser Wert wurde für die Schutzfunktion in die Spalte „Maximaler Punktwert“ eingetragen.



## **Anmerkungen zur Bewertung der Schutzfunktion**

### **Gewässerschutz**

#### Grundwasserschutz

Die Waldfläche befindet sich in keiner Trinkwasserschutzzone. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers wird in der FIS-Broker-Karte „Verweilzeit des Sickerwassers in der ungesättigten Zone“ als „hoch“ bewertet, so dass die Fläche eine erhöhte Bedeutung für den Grundwasserschutz besitzt (3 Punkte von maximal 5).

#### Wasserhaushalt

Die FIS-Broker-Karte „Versickerung aus Niederschlägen“ weist für die Fläche eine Versickerung von 245 mm/a aus, wodurch diese eine geringe Bedeutung für den Wasserhaushalt besitzt (1 Punkt von maximal 5).

#### Oberflächengewässer

Die Entfernung zum nächst gelegenen Oberflächengewässer beträgt an der kürzesten Stelle über 100 m. Damit hat die Waldfläche keine Bedeutung für den Schutz von Oberflächengewässern (0 Punkte von maximal 1).

### **Bodenschutz**

#### Erosionsgefährdung durch Wasser

Bei der Fläche handelt es sich um weitestgehend ebenes Gelände mit Hangneigungen unter 4 %, so dass die Erosionsgefährdung durch Wasser gering ist. Der Wald hat demnach keine Bedeutung für den Erosionsschutz gegen Wassererosion (0 Punkte von maximal 5).

#### Schutzwürdigkeit der Böden (Bodenfunktionen)

In der FIS-Broker-Karte „Planungshinweise zum Bodenschutz 2010“ ist die Fläche der Bodenschutzkategorie „geringe Schutzwürdigkeit“ zugeordnet. Für den Schutz der Bodenfunktionen hat die Waldfläche damit eine geringe Bedeutung (2 Punkte von maximal 5).

### **Immissionsschutz**

Östlich der Waldfläche liegt eine Wohnbebauung vor. Im Norden und Osten schließt Gewerbenutzung an die Waldfläche an. Im Westen verläuft der Autobahnezubringer nach Hamburg. Die Fläche liegt somit unmittelbar zwischen einer Emissionsquelle und schutzbedürftigen Wohnnutzungen. Da der Wald eine abschirmende Wirkung für die Wohnbebauung hat, besitzt dieser eine mittlere Bedeutung für den Immissionsschutz (2 Punkte von maximal 5).

### **Sichtschutz**

Der Bestand bietet teilweise Sichtschutz zu den im Norden angrenzenden Gewerbetrieben. Der Sichtschutz ist auf Grund der Höhe und Dichte des Bestandes gut gewährleistet, beschränkt sich jedoch nur auf einen kleinen Teil der im Süden und Osten befindlichen Wohnbebauung. Die Waldfläche besitzt daher eine mittlere Bedeutung (2 Punkte von maximal 5).

### **Klimaschutz**

Die Waldumwandlungsfläche befindet sich in einem Bereich, der laut der FIS-Broker Karte "Planungshinweise Stadtklima 2015" eine sehr günstige thermische Situation im Siedlungsraum aufweist. Daher ist der Fläche eine besondere Bedeutung für den Klimaschutz zuzuordnen (10 Punkte von maximal 10).

## **Biotopschutz**

### Lebensraumfunktion

Der Bestand ist mehrschichtig mit einer Baumartenzusammensetzung überwiegend aus heimischen Gehölzen. Es gibt kein signifikantes Vorkommen von Totholz, Biotopbäume sind vereinzelt vorhanden, Saumstrukturen existieren teilweise. Die Fläche besitzt damit eine erhöhte Bedeutung für die Funktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen (4 Punkte von maximal 5).

### Wertpotenzial für die Biotopentwicklung

Die Fläche liegt nicht in einem Schutzgebiet nach Naturschutzrecht, enthält keine Lebensraumtypen nach FFH-Richtlinie und keinen gesetzlich geschützten Biotop. Das Bestandsalter ist > 40 Jahre. Durch die Lagerfunktion der Fläche unterliegt sie einer erhöhten Vorbelastung in Form verdichteter und nährstoffangereicherter Böden. Damit hat das Wertpotenzial für die Biotopentwicklung eine mittlere Bedeutung (3 Punkte von maximal 5).

## **Erhöhte Schutzfunktion des Waldes**

Der Landesgesetzgeber hat dem Wald in Berlin einen besonderen Wert beigemessen, indem er ihn gemäß § 10 LWaldG unter besonderen Schutz gestellt hat. Diese Unterschutzstellung gilt unabhängig von etwaigen besonderen örtlichen Gegebenheiten. Im Bewertungsmodell ist daher eine pauschale Addition von 3 Punkten auf den Gesamtpunktwert der Schutzwaldfunktion vorgesehen.

## **Anmerkungen zur Bewertung der Erholungsfunktion**

### **Zugänglichkeit der Fläche**

Die Waldfläche ist Bestandteil eines umzäunten Areals. Die öffentliche Zugänglichkeit der Fläche ist somit nicht gegeben (0 Punkte von maximal 10).

### **Freiheit von Erholungswert mindernden Vorbelastungen**

Der Lärm, der insbesondere von der Gewerbenutzung auf der Fläche des Bebauungsplanareals und der Autobahn ausgeht, schränkt den Erholungswert der Fläche stark ein. Damit ist die Fläche bezogen auf die Vorbelastungen mit allgemeiner Bedeutung für die Erholungsfunktion des Waldes einzustufen (1 Punkt von maximal 10).

### **Freiflächenversorgung umliegender Siedlungen**

Im Einzugsbereich der Waldfläche (= 1.500 m – Radius) befinden sich Quartiere, die laut Landschaftsprogramm Berlin eine Freiraumunterversorgung aufweisen (Dringlichkeitsstufe II). Die Waldfläche besitzt somit eine potentiell erhöhte Bedeutung für die Freiraumversorgung der Umgebung (7 Punkte von maximal 10).

## **Landschaftsbild**

Die Waldfläche lässt sich nach dem Landschaftsprogramm Berlin keinem spezifischen Landschaftsraum zuweisen. Die Waldfläche ist demnach Bestandteil eines städtischen Übergangsbereichs mit Mischnutzung ohne weitere besondere Merkmale. Der Waldfläche wird daher eine mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild beigemessen (5 Punkte von maximal 10).

## **Anmerkungen zur Bewertung der Nutzfunktion**

### **Produktivität des Standortes**

Da die Waldfläche keine eingerichtete Forstfläche ist, hat sie keine Bedeutung für eine besondere Produktivität (0 Punkte von maximal 5).

### **Holzwert / Güte der Bestockung**

Mit einem Brusthöhendurchmesser der Gehölze von 40 – 70 cm ist der Bestand von erhöhter Bedeutung für den Holzwert (4 Punkte von maximal 5).

### **Besondere Nutzung des Standortes**

Die Fläche dient nicht zur Gewinnung von Saatgut und ist kein Teil einer forstlichen Versuchsfläche (0 Punkte von maximal 5).

### **Allgemeine forstwirtschaftliche Bedeutung**

Eine Nutzung findet nicht statt. Die Fläche ist waldwirtschaftlich ohne Bedeutung (0 Punkte von maximal 5).

## **Bemessung der Kompensation**

Die Bewertung der Waldfunktionen ergab einen Kompensationsfaktor von 4,3. Gemessen an der maximalen Ausprägung bis zum Faktor 10, ist das Kompensationserfordernis im konkreten Planungsfall als mittel einzustufen. Besondere Versagungsgründe, die einer Waldumwandlung entgegenstehen, sind aufgrund der Eigenschaften der Waldfläche nicht ersichtlich.

Für den Verlust der ca. 3.900 m<sup>2</sup> großen Waldfläche ist eine Ersatzfläche aufzuforsten, die um den Faktor 4,3 größer ist als die Waldumwandlungsfläche. Es werden im vorliegenden Fall maximal 16.770 m<sup>2</sup> als Aufforstungsfläche benötigt.

An Stelle der Durchführung der Ersatzaufforstung besteht auch die Möglichkeit der Leistung einer Walderhaltungsabgabe. Diese bemisst sich nach der erforderlichen Ersatzfläche. Für die Leistungen der Aufforstung einer Fläche der Größe von 16.770 m<sup>2</sup> wird eine Pauschale festgesetzt. Diese ist im Einzelfall von den Berliner Forsten festzusetzen und enthält einen Anteil für die Bereitstellung der Fläche und die Kosten für die Neubegründung von Wald (Waldherstellungspauschale).

Im Ergebnis kommt das Waldgutachten zu dem Schluss, dass eine Waldumwandlung möglich ist. Als Ausgleich wurde entsprechend dem Waldleitfaden der Berliner Forsten eine Aufforstungsfläche von 16.770 m<sup>2</sup> ermittelt.

## **Erhaltung von Waldfunktionen**

Mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes werden wichtige Funktionen des Waldes durch die Erhaltung des Waldbaumbestands auf den festgesetzten Grünflächen „Private, naturnahe Parkanlage“ (Fläche ca. 2.312 m<sup>2</sup>) im Südwesten und „Private Parkanlage“ (Fläche ca. 604 m<sup>2</sup>) im Südosten des Grundstücks erhalten.

Für die private Grünfläche im Südwesten des Grundstücks wird die vorhandene Vegetation durch die geplante Festsetzung einer Pflanzbindung gesichert, so dass der vorhandene Waldcharakter erhalten bleibt.

Für die Fläche im Südosten mit der Zweckbestimmung „private Parkanlage“ ist eine Pflanzbindung nicht festgesetzt aber auch hier ist davon auszugehen, dass im Rahmen der Gestaltung dieser Parkanlage der Altbaumbestand auf der Fläche erhalten wird.



Aus fachlicher Sicht ist dieser Sachverhalt bei der Bemessung der Kompensationsfläche bzw. der Ausgleichsabgabe zu berücksichtigen.

Bei einer Anrechnung dieser Flächen verringert sich der Waldverlust um insgesamt 2.916 m<sup>2</sup> auf 984 m<sup>2</sup> (Berechnung: 3.900 m<sup>2</sup> - 2.916 m<sup>2</sup> = 984 m<sup>2</sup> und die erforderliche Ersatzfläche auf 4.231 m<sup>2</sup> (Berechnung: 984 m<sup>2</sup> x 4,3 = 4.231 m<sup>2</sup>).

Die Größe der für die Waldumwandlung erforderlichen Ersatzfläche und die Höhe einer möglichen Walderhaltungsabgabe werden abschließend von den Berliner Forsten festgesetzt.

Aufgestellt:




Berlin, den 10.12.2018

Christian Nölte

Schirmer-Partner Landschaftsarchitekten BDLA



Legende

	Plangebiet	
	Untersuchte Fläche mit Waldeigenschaft	= 3.900 m <sup>2</sup>
	Im Bebauungsplan festzusetzende Waldfläche	= 2.312 m <sup>2</sup>
	Umzuwandelnde Fläche	= <u>1.588 m<sup>2</sup></u>