



LAND BRANDENBURG

Landesbetrieb  
Forst Brandenburg  
– untere Forstbehörde –

Landesbetrieb Forst Brandenburg | Oberförsterei Eberswalde | Schwappachweg 2 | 16225 Eberswalde

W.O.W. Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH  
Frau Katharina Sedlaczek  
Louis-Braille-Straße 1  
16321 Bernau bei Berlin

Per E-Mail

Oberförsterei Eberswalde  
Schwappachweg 2  
16225 Eberswalde

Bearb.: Constanze Simon  
Gesch.Z.: LFB-0807-7026-31-14/20  
Telefon: (03334) 27 59 301  
Fax: (03334) 27 59 309  
Constanze.Simon@LFB.Brandenburg.de  
obf.eberswalde@lfb.brandenburg.de  
www.forst.brandenburg.de  
www.wald-online.de

Eberswalde, den 03. Januar 2023

**Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet am Sandweg – Teilbereich 1“  
Vorentwurf September 2020 mit Ergänzungen zur Waldinanspruchnahme vom  
Juni 2021, für den im Gespräch vom 15.09.2021 abgestimmten Geltungsbe-  
reich mit einer max. Grundstückstiefe von 100 m**

**Ihre E-Mail vom 15. November 2022 mit der Bitte um erneute Zuarbeit des  
forstrechtlichen Kompensationserfordernisses gem. § 8 Abs. 3 LWaldG**

Sehr geehrte Frau Sedlaczek,

zur Fortführung o.g. Planverfahrens bitten Sie die untere Forstbehörde wiederholt um Zuarbeit des gesetzlichen Kompensationserfordernisses nach § 8 Abs. 3 LWaldG für den im Gespräch mit der Gemeinde Wandlitz am 15.09.2021 abgestimmten Geltungsbereich mit einer Grundstückstiefe von max. 100 m. Das Plangebiet mit einer Gesamtfläche von rd. **2,4 ha beinhaltet nunmehr nachfolgende Flurstücke: Gemarkung Basdorf, Flur 5, Flurstücke 507/1, 696 (hist. 506), 697 tlw. und das Wegeflurstück 492 tlw.** Wie bereits bekannt, überplant der Vorentwurf eine vollständig mit Wald im Sinne des § 2 LWaldG bestockte Fläche. Wald darf nur mit Genehmigung der unteren Forstbehörde temporär oder dauerhaft in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden. In die Festsetzung des forstrechtlichen Kompensationserfordernisses fließt neben der quantitativen auch eine qualitative Bewertung der umzuwandelnden Waldfläche in Beachtung der ausgewiesenen Waldfunktionen in das Ersatz- und Ausgleichsverhältnis mit ein. Waldfunktionen als der rechtlich verankerte Ausdruck eines allgemeinen Leistungsanspruchs der Gesellschaft an den Wald wirken kompensationserhöhend.

Gemäß § 8 Abs. 3 LWaldG ist für die nachteiligen Wirkungen einer dauerhaften Waldumwandlung als forstrechtlicher Ausgleich vom Antragsteller eine Ersatzmaßnahme im Flächenverhältnis von 1:1 in Form einer Erstaufforstung durchzuführen.

Oberförsterei Eberswalde

Schwappachweg 2

Telefon

(03334) 2759-305

Fax

(03334) 2759-309

Sprechzeiten: Di 13-17 Uhr u. nach tel. Vereinbarung

Die aufgrund kompensationserhöhender Waldfunktionen über das Ausgleichsverhältnis von 1:1 hinausgehende Kompensation ist als sonstige Schutz- und Gestaltungsmaßnahme (Voranbau, Waldrandanlage, ... ) zu erbringen. Gemäß der Verwaltungsvorschrift zu § 8 LWaldG besteht der Ausgleich für nicht mit Forstpflanzen bestockte Waldflächen (Waldweg) nicht aus Ersatzaufforstungen, sondern aus Maßnahmen, die den ökologischen Verlust dieser Flächen kompensieren sollen. Die Anlage der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen hat bis spätestens drei Jahre nach Beginn des Vollzugs der Waldumwandlung zu erfolgen.

Auf der begehrten Waldumwandlungsfläche ruhen folgende kompensationserhöhende Waldfunktionen (WF) (Anlage: Waldfunktionskartenausschnitt):

- 3200 Lokaler Immissionsschutzwald mit dem Wertigkeitsfaktor 1
- 8102 Erholungswald der Intensitätsstufe 2 mit dem Wertigkeitsfaktor 0,75
- 7710 Wald mit hoher ökologischer Bedeutung mit dem Wertigkeitsfaktor 1.

Daher ergeben sich zusammen mit der Grundkompensation (1:1) nachfolgende Ausgleichs- und Ersatzverhältnisse:

Flurstück	Flurstücksgröße insgesamt in m <sup>2</sup>	Waldfläche im Gelungsbereich in m <sup>2</sup> = Grundkompensation x 1	+ WF 3200 Kompensationsfaktor x 1	+ WF 8102 Kompensationsfaktor x 0,75	+ 7710 Kompensationsfaktor x 1	Kompensationsfläche in m <sup>2</sup>
507/1	14.516	14.516	14.068	8.490 (6.367,50)	973	
696	3.004	3.004	3.004	3.004 (2.253)	1.373	
697	17.136	6.167	3.347	6.167 (4.625,25)	5.290	
<b>Grundkompensation 1:1 als Erstaufforstung</b>		23.687				<b>23.687</b>
<b>1:1 überschießende Kompensation als waldverbessernde Maßnahme</b>			20.419	13.245,75	7.636	<b>41.300,75</b>
492 Waldweg	1866	390	390	290	0	
Ausgleich nicht bestockte Waldfläche (Waldweg), <b>waldverbessernde Maßnahme</b>		390	390	217,50	0	<b>997,50</b>

Im Ergebnis dessen sind gemäß § 8 Abs. 3 LWaldG für die nachteiligen Wirkungen der dauerhaften Waldumwandlung zur Erweiterung des Gewerbestandortes als forstrechtlicher Ausgleich vom Vorhabenträger eine Ersatzmaßnahme im Flächenverhältnis von 1:1 (Grundkompensation, hier: 23.687 m<sup>2</sup>, rd. **2,4 ha**) in Form einer **Erstaufforstung** einer bisher nicht forstwirtschaftlich genutzten Fläche und für die 1:1 überschießende Kompensationsfläche und den Ausgleich für die Inanspruchnahme der nicht bestockten Waldfläche eine **waldverbessernde Maßnahme** mit einer Gesamtgröße von 42.298,25 m<sup>2</sup>, rd. **4,23 ha** nachzuweisen. Die Ersatz- und

Ausgleichsflächen sind vom Vorhabenträger zur Verfügung zu stellen. Neben der Möglichkeit, eigene Flächen vorzuschlagen, kann sich der Ersatzpflichtige zur Realisierung der forstrechtlich festgelegten Kompensationsmaßnahmen vertraglich an einen forstlichen Flächendienstleister binden. Eine Liste möglicher Flächendienstleister kann von der Oberförsterei Eberswalde dem Vorhabenträger zur Verfügung gestellt werden. Der Oberförsterei Eberswalde sind die entsprechenden privatrechtlichen Verträge über die Zurverfügungstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Prüfung und Bestätigung vorzulegen.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme muss so geplant, ausgeführt und gepflegt werden, dass die Entwicklung einer standortgerechten, naturnahen Waldgesellschaft einschließlich eines Waldrandes gewährleistet ist. Die Ausgleichs- und Ersatzflächen sind nach den im Landesbetrieb Forst Brandenburg entwickelten Qualitätsstandards (Grüner Ordner, Waldbaugrundsätze, Behandlungsrichtlinie zum Erhalt und zur Anlage von Waldrändern, Erlass zur Baumartenmischung unter Klimawandelbedingungen im Wald), nach den anerkannten Regeln zum Einsatz der Technik und im Sinne der guten forstlichen Praxis aufzuforsten.

Es ist ausschließlich nur zugelassenes Vermehrungsgut (Pflanzmaterial) i. S. des Forstvermehrungsgutgesetzes (FoVG) zu verwenden. Bei den dem FoVG unterliegenden Baumarten sind die Herkunftsempfehlungen des Landes Brandenburg in der jeweils geltenden Fassung verbindlich anzuwenden. Der Herkunftsnachweis des forstlichen Vermehrungsgutes ist durch Vorlage der Lieferscheine einer Baumschule gegenüber der zuständigen unteren Forstbehörde zu erbringen.

Die Baumartenwahl unterliegt darüber hinaus den Einschränkungen des Erlasses zur Verwendung gebietseigener Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur vom 02.12.2019.

Pflanzenpositionen von Lieferscheinen sind eindeutig dem entsprechenden Pflanzort zuordenbar auf einem Flurstückkartenauszug zu dokumentieren und bei der Kulturabnahme vorzulegen.

Der Ausgleich hat möglichst im räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriffsort zu erfolgen. Als räumlicher Zusammenhang wird die naturräumliche Einheit angesehen – im vorliegenden Planungsverfahren ist das der **Naturraum Barnim - Lebus**.

Die langfristige Sicherung der mit den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bezweckten Funktionsziele ist zu gewährleisten. Die aufgeforstete Fläche ist bis zur protokollarischen Endabnahme als gesicherte Kultur wirksam vor schädigenden Einflüssen zu schützen und zu pflegen.

Ggf. ist die aufgeforstete Fläche im Rahmen der ordnungsgemäßen Waldbewirtschaftung gem. § 4 LWaldG wirksam vor Wildverbiss zu schützen, sofern die örtlich bestehende Wilddichte die Endabnahme als gesicherte Kultur gefährdet. Im Fall einer Zäunung ist die aufgeforstete Fläche mit einem Wildschutzzaun gem. § 8 Abs. 1 und 2 BbgJagdDV zu sichern und dieser nach Sicherung der Kultur und des Waldrandes wieder zu entfernen.

Bei Bedarf sind jeweils im 1. bis 5. Standjahr Kulturpflegen, auch beim Waldrand, durchzuführen. Darüber hinaus hat bei Bedarf ein Schutz vor forstschädlichen Mäusen zu erfolgen. Die aufwachsende Kultur einschließlich des Waldrandes ist bis zum Erreichen des Stadiums der gesicherten Kultur nachzubessern. Die Nachbesserungspflicht besteht bis zur protokollarischen Endabnahme nach ca. 5-8 Jahren.

Die forstrechtlichen Auflagen gelten als erfüllt, wenn auf Antrag des Vorhabenträgers die Bestätigung durch die untere Forstbehörde in Form eines Endabnahmeprotokolls bei Erreichen des Stadiums der **gesicherten Kultur** erfolgt.

Unter gesicherter Kultur wird hier eine mit jungen Waldbäumen und Waldsträuchern bestandene Fläche verstanden, die aufgrund ihrer Form, Größe und der Verteilung der Bestockung Waldeigenschaften ausgebildet hat und nachhaltig die Erfüllung von Schutz-, oder Erholungsfunktionen erwarten lässt. Sie kann gleichermaßen aus Pflanzung, Saat und aus Naturverjüngung entstanden sein. Wildschäden dürfen einen tolerierbaren Rahmen nicht übersteigen, d. h. die Flächen müssen erwarten lassen, dass auf ihnen eine nachhaltige Erfüllung der Waldfunktionen möglich ist.

Die langfristige Sicherung der mit den Kompensationsmaßnahmen bezweckten Funktionsziele ist zu gewährleisten. Sicherungsmaßnahmen sind z.B. eine geeignete Bankbürgschaft oder die Hinterlegung des notwendigen Betrages auf einem Verwahrkonto des Landes Brandenburg. Die Höhe der Sicherungsleistung richtet sich nach den Kulturbegründungs- und Pflegekosten bis zur gesicherten Kultur und erschließt sich aus der VV § 8 LWaldG und der WaldErhV.

Die Höhe der **Sicherheitsleistung** berechnet sich aus dem Bodenwert eines zur Aufforstung geeigneten Grundstücks gleicher Lage und den Kosten einer standortgerechten, naturnahen Mischbestandskultur mit integriertem Waldrand einschließlich der Kultursicherung vor biotischen Schäden sowie einer 5-jährigen Pflege für die jeweils ermittelte Fläche des Ausgleich- und Ersatzverhältnisses:

Begründung einer Mischbestandskultur und 5jährige Pflege auf  
 $23.687 \text{ m}^2 \times 4,96 \text{ €/m}^2 = 117.487,52 \text{ €}$

Bodenwert eines zur Erstaufforstung geeigneten Grundstücks (landeseinheitlicher Wert auf der Datengrundlage BORIS des LGB als flächengewogenes arithmetisches Mittel bei dauerhaft umzuwandelnder Fläche:  $1,01 \text{ €/m}^2$ ) bei dauerhaft umzuwandelnder Fläche

$23.687 \text{ m}^2 \times 1,01 \text{ €/m}^2 = 23.923,87 \text{ €}$

über das Ausgleichsverhältnis von 1:1 hinausgehende Kompensationsfläche zzgl. der Ausgleichsfläche für die Umwandlung der nicht bestockten Waldfläche (Waldweg)

$= 42.298,25 \text{ m}^2$

überschießende Fläche + Ausgleich für die nicht bestockte Waldfläche [ $\text{m}^2$ ] x Kostensatz Voranbau [ $\text{€/m}^2$ ] = Betrag Bewertung [€]

$41.300,75 \text{ m}^2 + 997,50 \text{ m}^2 = 42.298,25 \text{ m}^2 \times 3,99 \text{ €/m}^2 = 168.770,02 \text{ €}$

Für die auszugleichende Fläche ergibt sich somit eine **Sicherheitsleistung in Höhe von 310.181,41 €**.

Mit der Waldumwandlung darf erst begonnen werden, sofern der waldrechtlich qualifizierte **Bebauungsplan, mit den entsprechenden forstrechtlichen Kompensationsmaßnahmen Rechtskraft erlangt hat, der Flächentausch mit der Liegenschaftsabteilung des Landesbetriebes Forst Brandenburg vollständig abgeschlossen ist** und beim Landesbetrieb Forst Brandenburg (LFB), Serviceeinheit Eberswalde Tramper Chaussee 2, Haus 7, 16225 Eberswalde die vorgenannte **Sicherheitsleistung** zur langfristigen Sicherung der Kompensationsmaßnahmen in Form einer unbefristeten, selbstschuldnerischen Bankbürgschaft unter Verzicht auf die Einreden der Anfechtbarkeit, der Aufrechenbarkeit und der Vorausklage (§§ 770, 771 BGB) **hinterlegt** und schriftlich anerkannt wurde. Auf der Bürgschaftsurkunde ist die Bezeichnung des Vorhabens anzugeben.

Alternativ wäre auch die zinslose Hinterlegung der Sicherheitsleistung durch Einzahlung auf ein Verwahrkonto des Landesbetriebes Forst Brandenburg

Kontoinhaber:	Landesbetrieb Forst Brandenburg
Kreditinstitut:	Landesbank Hessen-Thüringen
BIC:	WELADEDXXX
IBAN:	DE98 3005 0000 7035 0000 38
Verwendungszweck	Sicherheitsleistung B-Plan „Erweiterung Gewerbegebiet am Sandweg-TB 1“ Basdorf

möglich oder die Beibringung einer vergleichbaren Bürgschaft von Versicherungen mit Sitz in Deutschland.

Die Höhe der Sicherheitsleistung kann auf Antrag nach zwei Vegetationsperioden bis zur Höhe der zur Sicherung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlichen Restleistung reduziert werden.

Voraussetzung für die vollständige Rückzahlung der Sicherheitsleistung ist die forstbehördliche Endabnahme zum Zeitpunkt der gesicherten Kultur unter Gewährung des Anspruchs für den Adressaten.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



Constanze Simon  
Leiterin der Oberförsterei

**Anlage:**

Waldfunktionskartenausschnitt

**Rechtsgrundlagen:**

1. Waldgesetz des Landes Brandenburg (**LWaldG**) vom 20. April 2004 (GVBl. I/04, [Nr.06], S. 137) in der jeweils geltenden Fassung
2. Verordnung über die Walderhaltungsabgabe (Walderhaltungsabgabeverordnung- **WaldErhV**) vom 25. Mai 2009 (GVBl.II/09, [Nr. 18], S.314) in der jeweils geltenden Fassung
3. Verwaltungsvorschrift zu § 8 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (**VV § 8 LWaldG**), Bekanntmachung des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz vom 02.11.2009 in der jeweils geltenden Fassung
4. Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zur **Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur** vom 2. Dezember 2019 (ABl. S. 203) in der jeweils geltenden Fassung
5. Verordnung zur Durchführung des Jagdgesetzes für das Land Brandenburg (**BbgJagdDV**) vom 02. April 2004 (GVBl. II/04, Nr. 10, S. 305) in der jeweils geltenden Fassung
6. Forstvermehrungsgutgesetz (**FoVG**) vom 22. Mai 2002 (BGBl. I S. 1658) in der jeweils geltenden Fassung
7. Verordnung über Herkunftsgebiete für forstliches Vermehrungsgut (Forstvermehrungsgut-Herkunftsgebietsverordnung (**FoVHgV**) vom 7. Oktober 1994 (BGBl. I S. 3578) in der jeweils geltenden Fassung
8. Erlass zur **Baumartenmischung** unter Klimawandelbedingungen im Wald vom 16. Juni 2022

Gewerbegebiet "Am Sandweg"  
 Basdorf, Flur 5  
 Waldfunktionen im Geltungsbereich (blau):  
 - Erholungswald, Intensitätsstufe 2: lila längs schraffiert  
 - Wald mit hoher ökologischer Bedeutung: ocker transparent  
 - Lokaler Immissionsschutzwald: hellgrün gerandet

Eberswalde, 03.01.2023



