



Bebauungsplan 8-98 Berlin Neukölln
Gutachten zur Waldumwandlung

Impressum

Auftraggeber: **RIAS / Gewobag Projektentwicklung Britzer Damm GmbH
über PB-Projekt Berlin GmbH**
Hasenheide 78
10967 Berlin
Fon: (+49) 30 – 31 99 09 790
Email: rias@cavere.de

Ansprechpartner:

Herr Landmann
Herr Skorlinski

Verfasser: **FUGMANN JANOTTA und PARTNER mbB**
Landschaftsarchitekten | Landschaftsplaner bdl
Belziger Str. 25
10823 Berlin
Fon: (030) 700 11 96-0
Fax: (030) 700 11 96-22
Email: buero@fjp.berlin

Bearbeitung:

Ramona Baur
Doreen Zirkler
Tilman Schulz
Martin Janotta

September 2025

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	2
1.1	Anlass und Zielsetzung	2
1.2	Beschreibung der Waldfläche	4
2	Rechtliche Grundlagen	5
3	Bewertung der Waldfunktionen	7
3.1	Schutzfunktion	8
3.1.1	Wasserschutzfunktion	8
3.1.2	Bodenschutzfunktion	8
3.1.3	Immissionsschutzfunktion	10
3.1.4	Klimaschutzfunktion	11
3.1.5	Biotopschutzfunktion	11
3.2	Erholungsfunktion	12
3.2.1	Sichtschutzfunktion	12
3.2.2	Bedeutung der Waldflächen für die Erholung	12
3.3	Nutzfunktion	13
3.3.1	Besondere Produktivität des Standortes	13
3.3.2	Besonderer Holzwert/Güte der Bestockung	13
3.3.3	Besondere Nutzung des Standortes	13
3.3.4	Allgemeine forstwirtschaftliche Bedeutung	13
4	Gesamtergebnis der Bewertung der Waldfunktionen	14
5	Restwertigkeit der Waldumwandlungsfläche im Planfall	16
5.1	Fläche mit Pflanzbindung „n“ (3.894 m ²)	17
5.2	Fläche mit Pflanzbindung „o1“ (916 m ²)	18
6	Bemessung der Kompensation	19
7	Zusammenfassung	20
8	Private und öffentliche Anteile	21
9	Quellenverzeichnis	22
9.1	Gutachten / Berichte	22
9.2	Gesetze / Verordnungen / Richtlinien / Verwaltungsvorschriften	22
9.3	Digitale Daten	22

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage der Waldfläche nach LWaldG im Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-98 Berlin-Neukölln (Vermessung im Beisein der Berliner Forsten)	3
Abbildung 2: Waldfläche nach LWaldG georeferenziert, Grundlage Luftbild	3
Abbildung 3: Blick von Westen nach Osten auf die Untersuchungsfläche (September 2022)	4
Abbildung 4: Blick von Nordosten nach Süden auf der Untersuchungsfläche (April 2023)	5
Abbildung 5: Schutzwürdigkeit des Bodens nach Umweltatlas, Bodenart und Hangneigung	10
Abbildung 6: Biotoptypen innerhalb der Waldfläche	12
Abbildung 7: Entwurf des Bebauungsplans 8-98 (Stand 15.09.2025) mit Lage der Waldfläche nach LWaldG im Geltungsbereich und Lage der anrechenbaren Teilflächen mit Restwertigkeit	16
Abbildung 8: Lage der Waldfläche nach LWaldG, der Waldfläche innerhalb der privaten Grundstücke und der anrechenbaren Teilflächen mit Restwertigkeit	21

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Zusammenfassung der Bewertung der Waldfunktionen (farbig hinterlegt: Schnittstellenkriterien, die ebenfalls in der Eingriffsregelung bewertet werden, und deren Wertpunkte (WP) prozentuale Anteile der Bilanzierung gemäß Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (2023) darstellen)	14
Tabelle 2: Gegenüberstellung der anteiligen Wertigkeit der verbleibenden Gehölzflächen „n“ und „o1“ im Bestand und der Gesamtwertigkeit der Waldfläche.	23

1 Einleitung

1.1 Anlass und Zielsetzung

Mit der Planung im Rahmen des Bebauungsplans 8-98 sollen im Wesentlichen Flächen für den Wohnungsbau gesichert und entwickelt, sowie untergeordnet gewerbliche Büro- und Produktionsflächen zur Verfügung gestellt werden. Als wichtiger Bestandteil des Gesamtkonzeptes sollen private und öffentliche Grün- und Freiflächen für die Erholung planungsrechtlich gesichert werden.

Bei den Flächen des ehemaligen RIAS-Geländes handelt es sich überwiegend um einen Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Somit ist ein Planerfordernis im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB gegeben und die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich. Parallel erfolgt die außerdem notwendige Fortführung des FNP-Änderungsverfahrens aus dem Jahr 2017 (Ifd. Nr. 05/17 „ehemaliges RIAS-Gelände“).

Auf der ca. 11,6 ha großen Fläche des Plangebiets sind zwei allgemeine Wohngebiete geplant, eines im östlichen Norden des Gebiets, und eines im zentralen Süden. Außerdem sind im Nordwesten zwei Gewerbegebiete vorgesehen und ein urbanes Gebiet im Nordosten. Der Schulstandort im Südosten soll als Fläche für den Gemeinbedarf gesichert und eine Erweiterung durch eine Sporthalle ermöglicht werden. Ein Großteil der Vegetationsbestände im zentralen Bereich sowie im Westen, Südwesten und Nordosten des Plangebiets sollen erhalten bleiben.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zu dem Bebauungsplan gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde von den Berliner Forsten (Referat B – Forstbetrieb) durch eine Stellungnahme vom 26.01.2023 festgestellt, dass es sich bei einer Fläche innerhalb des Geltungsbereichs um eine Waldfläche nach § 2 Landeswaldgesetz (LWaldG) handelt (Abbildung 1 und Abbildung 2). Die geplanten allgemeinen Wohngebiete im Süden und Norden sowie das urbane Gebiet im Norden und die Fläche für den Gemeinbedarf im Süden überschneiden sich zum Teil mit der festgestellten Waldfläche nach dem Landeswaldgesetz. Für die verbleibende Waldfläche ist eine Integration in die Grünflächen „private naturnahe Parkanlage“ und „öffentliche naturnahe Grünfläche mit Spielplatz“ vorgesehen, die in diesem Bereich durch den Bebauungsplan ausgewiesen werden und die Flächen mit Pflanzbindung „n“ und „o“ beinhalten, welche den Erhalt des vorhandenen Waldcharakters sichern sollen. Im Ergebnis wird die gesamte Waldfläche umgewandelt, indem diese anteilig ihren Waldstatus verliert und teilweise durch Eingriffe zerstört wird.

Zur Ermittlung des erforderlichen Kompensationsbedarfs für die Waldumwandlung dient das vorliegende, nach Maßgabe des Leitfadens zur Waldumwandlung und zum Waldausgleich im Land Berlin (2020 mit Fortschreibung 2023) erarbeitete Gutachten. Als Datengrundlage für die Einschätzungen dienten Ortsbegehungen sowie Luftbilder und das Fachübergreifende Informationssystem der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin (FIS-Broker).

Bereits in der Vergangenheit durchgeführte Rodungen an anderer Stelle im Plangebiet wurden inzwischen im südlichen Bereich des Plangebiets durch Neuaufforstungen ausgeglichen. Diese Neuaufforstungen werden voraussichtlich wiederum durch die Planung betroffen sein und eines entsprechenden Ausgleichs bedürfen. Dieser Sachverhalt ist nicht Gegenstand des vorliegenden Gutachtens.



Abbildung 1: Lage der Waldfläche nach LWaldG im Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-98 Berlin-Neukölln (Vermessung im Beisein der Berliner Forsten)



Abbildung 2: Waldfläche nach LWaldG georeferenziert, Grundlage Luftbild

1.2 Beschreibung der Waldfläche

Der nördliche Teil der Waldfläche ist durch alte, mehrschichtige Gehölzbestände mit überwiegend heimischen Arten geprägt. Die dominierende Baumart ist der Spitzahorn (*Acer platanoides*). In den Randbereichen dieses Biotoptyps sind auch Pionierarten wie Robinie (*Robinia pseudoacacia*) und Birke (*Betula pendula*) anzutreffen. Südlich davon schließen sich in östlicher Richtung Ahorn-Pionierwälder an, sowie in westliche Richtung und bis ganz in den Süden der Waldfläche sonstige Vorwälder frischer Standorte. Im westlichen zentralen Bereich befindet sich ein temporäres, naturnahes und unbeschattetes Kleingewässer (Großer Eckerpfuhl), das maßgeblich von Brennesselfluren feuchter bis nasser Standorte eingenommen wird, weshalb die Kleingewässerfläche im Hauptbiotop als „Laubgebüsch frischer Standorte“ zählt und nur als Begleitbiotop ein temporäres Kleingewässer definiert wird. Der Große Eckerpfuhl wird nördlich von einem Fahlweiden-Auenwald mit Silberweiden (*Salix alba*) und Esche (*Fraxinus excelsior*) gesäumt. Den westlichen Rand der Waldfläche bilden ruderales, artenreiche Wiesen. Außerdem sind einige prägnante Uraltbäume, zum Teil mit Strukturen, die sich als Quartiere für Vögel und Fledermäuse eignen, auf der Untersuchungsfläche vorhanden.



Abbildung 3: Blick von Westen nach Osten auf die Untersuchungsfläche (September 2022)



Abbildung 4: Blick von Nordosten nach Süden auf der Untersuchungsfläche (April 2023)

2 Rechtliche Grundlagen

Wald ist nach §1 des BWaldG wegen seiner Bedeutung für die Umwelt und seiner Funktion zur Erholung der Bevölkerung (Schutz- und Erholungsfunktion) zu erhalten und nachhaltig zu sichern.

Diese Schutzwürdigkeit des Waldes wird im § 1 des LWaldG weiter konkretisiert. Wald ist wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Artenvielfalt, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild sowie die Erholung der Bevölkerung zu erhalten, nach Möglichkeit zu mehren und seine ordnungsgemäße Pflege nachhaltig zu sichern und ein Ausgleich zwischen dem Interesse der Allgemeinheit und den Belangen der Waldbesitzer herbeizuführen.

Nach § 5 des LWaldG haben die Träger öffentlicher Vorhaben bei Planungen und Maßnahmen, die eine Inanspruchnahme von Waldflächen vorsehen oder die in ihren Auswirkungen Waldflächen betreffen können,

1. die Funktionen des Waldes nach § 1 sowie die forstliche Rahmenplanung angemessen zu berücksichtigen,
2. die Behörde Berliner Forsten bereits bei der Vorbereitung der Planungen und Maßnahmen zu unterrichten und diese mit ihr abzustimmen, soweit nicht eine andere Form der Beteiligung vorgeschrieben ist.

Dem Wald wird in Berlin aufgrund der Flächenknappheit außerdem ein besonderer Wert zu Teil. Er ist daher im gesamten Stadtgebiet als Schutz- und Erholungswald im Sinne der §§ 12 und 13 des Bundeswaldgesetzes ausgewiesen.

Wald darf laut § 6 des LWaldG in Anlehnung an § 9 des BWaldG nur mit Genehmigung der Berliner Forsten gerodet oder in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden. Dabei sind Rechte und Pflichten sowie wirtschaftliche Interessen des Walbesitzers mit den Belangen der Allgemeinheit gegeneinander und untereinander abzuwägen. Die Genehmigung soll versagt werden, wenn die Erhaltung des Waldes aus Gründen der Erholung oder aus Gründen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes überwiegend im öffentlichen Interesse liegt, oder der Wald für die forstwirtschaftliche Erzeugung von wesentlicher Bedeutung ist.

Eine Genehmigung zur Waldumwandlung gilt unter anderem als erteilt, wenn in einem rechtskräftigen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 und 2 des Baugesetzbuches eine anderweitige Nutzung vorgesehen ist, sofern darin die hierfür erforderlichen naturschutz- und forstrechtlichen Kompensationen zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen festgesetzt sind. Die Genehmigung darf nur erteilt werden, wenn die beabsichtigte andere Art der Bodennutzung den Zielen der Raumordnung und der Bauleitplanung nicht widerspricht.

3 Bewertung der Waldfunktionen

Im Folgenden werden die Waldfunktionen für die in Abbildung 1 dargestellte Waldfläche bewertet. Die Waldfunktionen lassen sich aus § 1 Nr. 1 LWaldG herleiten und setzen sich aus drei Gruppen zusammen: die Schutzfunktion, die Erholungsfunktion und die Nutzungsfunktion. Der gesamte Berliner Wald gilt gemäß § 10 LWaldG als Schutz- und Erholungswald. Die Schutz- und Erholungsfunktion sind damit pauschal von höherem Gewicht. Jede Waldfunktion ist in Teilfunktionen differenziert, die im Folgenden anhand diverser Kriterien bewertet werden. Eine genaue Beschreibung und Herleitung des Bewertungsverfahrens ist dem Band 2 des Leitfadens zur Waldumwandlung und zum Waldausgleich im Land Berlin (2020 mit Fortschreibung 2023) zu entnehmen.

Da die Waldumwandlung Teil eines eingriffsregelungspflichtigen Bebauungsplans ist, kommt parallel zum Berliner Leitfaden zur Waldumwandlung und zum Waldausgleich im Land Berlin (2023) ebenfalls der Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (2023) zur Anwendung. Um eine Doppelbewertung zu vermeiden, ist in der Methodik vorgesehen, dass für einige Waldfunktionen (sogenannte Schnittstellenkriterien) die inhaltliche Bewertung im Rahmen des Leitfadens zur Eingriffsregelung stattfindet. Bei diesen Schnittstellenkriterien werden die Wertpunkte also gemäß der Bewertung vergeben, wie sie in der Eingriffsbilanzierung für den Bebauungsplan 8-98 entsprechend dem Eingriffsleitfaden hergeleitet wurden (FJP 2025) und anschließend auf die Eingriffsbilanzierung des Umweltberichts und auf das Waldgutachten aufgeteilt. Dies gilt auch in Fällen, in welchen aufgrund fachgutachterlicher Begründung bei der Herleitung der zu vergebenden Wertpunkte von den Einstufungen in den Bewertungsrahmen des Eingriffsleitfadens abgewichen wurden. Eine Aufteilung der Wertpunkte erfolgt für folgende Wertträger/Schnittstellenkriterien entsprechend der angegebenen prozentualen Anteile (Wertpunkte Waldgutachten / Wertpunkte Eingriffsregelung):

- Schutzwürdigkeit der Böden – im Eingriffsleitfaden „Natürliche Bodenfunktion und Archivfunktion für die Naturgeschichte“ (25 % / 75 %)
- Klimaschutzfunktion – im Eingriffsleitfaden „Stadtklimatische Funktion“ (50 % / 50 %)
- Biotoptypen (25 % / 75 %)
- Bedeutung der Waldflächen für die Erholung – im Eingriffsleitfaden „Bedeutung der Grünflächen und des Freiraumes für die Erholung“ (75 % / 25 %)

Da im Falle der Eingriffsbilanzierung im Umweltbericht (FJP 2025) bei der Bewertung der Wertträger im Bestand der Bereich mit geltendem Planungsrecht nach Baunutzungsplan berücksichtigt wurde, unterscheidet sich die Umwandlungsfläche von der im Waldgutachten betrachteten Fläche.

Im Rahmen des Bebauungsplans 8-98 wurde eine bodenkundliche Kartierung durch das Ingenieurbüro nhUmweltgeologie mit Stand 19.12.2023 (nhUmweltgeologie 2023) durchgeführt. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass im Untersuchungsgebiet anthropogene Eingriffe in die Böden mit Auf- und Umlagerung von natürlichem Bodenmaterial und einem hohen Anteil an Fremdbestandteilen erfolgt ist. Der Boden im Untersuchungsgebiet wird entsprechend der Bodensystematik nach KA 5 als „Parabraunerde, anthropogen umgelagerter natürlicher Boden über Geschiebemergel oder -lehm“ eingestuft. Für die Schutzwürdigkeit der Böden fand als Fortschreibung eine ergänzende Bewertung mit dem Stand vom 21.07.2025 statt, welche durch einen differenzierten Blick auf Teilflächen die lokalen Gegebenheiten besser berücksichtigt (nhUmweltgeologie 2025). Da ein Großteil der Waldfläche innerhalb des Untersuchungsgebiets des Bodengutachtens liegt, können die Ergebnisse im Bereich des Untersuchungsgebiets für das Waldgutachten übernommen werden. Die Waldfläche liegt innerhalb der im Bodengutachten abgegrenzten Teilflächen SG 02_P1 und SG 02_P2 sowie im Westen randlich mit einem geringen Anteil in SG 01_P2 und SG 03_P1. Durch die aus dem anthropogenen Auffüllungshorizont resultierenden Schadstoffgehalte und geänderten physikalischen Eigenschaften wurde für die Teilbereiche, im Vergleich zu den Aussagen gemäß des Umweltatlas, eine reduzierte Schutzwürdigkeit des Bodens ermittelt.

Die Bodenfunktionen hinsichtlich Lebensraum und Ertrag für Kulturpflanzen sind in allen Teilbereichen innerhalb der Waldfläche nur als gering einzustufen. Die geringe Wasserdurchlässigkeit der Bodenschichten und der hohe Flurabstand bedingen jedoch eine hohe Puffer- und Filterfunktion und eine mittlere Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt. Die Archivfunktion ist gering bis auf Teilbereich SG 02_P1 mit einer mittleren Archivfunktion. Für die Zuweisung der Schutzwürdigkeit ebenfalls relevant ist die Überschreitung von Prüfwerten nach BBodSchV in SG 01_P2 und SG 03_P1. Teilbereich SG 02_P2 und SG03_P1 befinden sich im Bereich einer ehemaligen befestigten Straße bzw. Bunkeranlage, was eine Trümmerbodengesellschaft mit stark gestörten Bodenaufbau bedingt.

Entsprechend der aufgeführten Aspekte wurde folgende Schutzwürdigkeit ermittelt (nhUmweltgeologie 2025):

- Hohe Schutzwürdigkeit (SG 02_P1)
- Geringe Schutzwürdigkeit (SG 01_P2, SG 02_P2, SG 03_P1)

3.1 Schutzfunktion

3.1.1 Wasserschutzfunktion

Grundwasserschutzfunktion

Als Kriterien für die Bewertung der Grundwasserschutzfunktion gelten zum einen die Lage in einem Trinkwasserschutzgebiet und zum anderen die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers. Gemäß der Angaben des FIS-Brokers für die Fläche beträgt die Verweilzeit des Sickerwassers im Boden 25-50 Jahre, was zu einer als „sehr gering“ eingestuften Verschmutzungsempfindlichkeit führt. Die Waldfläche befindet sich in keiner Trinkwasserschutzzone. Somit besteht kein Einfluss des Waldes auf den Grundwasserschutz (**0 Punkte**).

Oberflächengewässerschutzfunktion

Für die Oberflächengewässerschutzfunktion sind der Abstand der Waldfläche zum Gewässer und die Naturnähe des Gewässerufers von entscheidender Bedeutung. Die Waldfläche umgibt und grenzt direkt an den Großen Eckerpfuhl. Der Große Eckerpfuhl ist mittlerweile nicht mehr dauerhaft wasserführend und wird maßgeblich von Brennesselfluren und Gehölzen eingenommen, weshalb die Kleingewässer-Fläche gemäß der Biotopkartierung (FJP 2025) nur mit dem Begleitbiotop als temporäres Kleingewässer und im Hauptbiotop als „Laubgebüsch frischer Standorte“ definiert wird. Die Gewässerkarte des Geoportal Berlins listet den Großen Eckerpfuhl dennoch als Gewässer. Die Wechselwirkungen zwischen Wald und Gewässer werden nicht beeinträchtigt, und der Oberflächengewässerschutz durch den untersuchten Wald wird demzufolge als sehr hoch eingestuft (**5 Punkte**).

3.1.2 Bodenschutzfunktion

Schutzwürdigkeit der Böden

Die Schutzwürdigkeit der Böden als „Schnittstellenkriterium“ wird auch im Rahmen der Eingriffsregelung bewertet (FJP 2025). Die Bewertung für das Waldgutachten erfolgt gemäß Berliner Leitfadens zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (2023). Die auf diese Weise ermittelten Punkte gehen zu 25 % in das Waldgutachten ein und zu 75 % in die Eingriffsbilanzierung. Auf diese Weise sollen Doppelbewertungen vermieden werden.

Der Umweltatlas (Karte 01.13 2020) gibt für die Böden der Waldfläche eine sehr hohe bzw. mittlere Schutzwürdigkeit an, was in eine Einstufung als „hoch“ bzw. „mittel“ gemäß Bewertungsrahmen des Eingriffsleitfadens resultieren würde. Wie bereits beschrieben (Kapitel 3) wurde die Schutzwürdigkeit der Böden im Rahmen des Bebauungsplans 8-98 durch eine bodenkundliche Kartierung und ein Bodengutachten festgestellt (nhUmweltgeologie 2023 & 2025). Demnach weicht die Schutzwürdigkeit für den Bereich der Waldfläche, welche sich mit dem Untersuchungsgebiet überschneidet, aufgrund der anthropogenen Überprägung von den Daten des Umweltatlas

ab. Für die im Bodengutachten abgegrenzten Teilflächen SG 01_P2, SG 02_P2 sowie SG 03_P1 liegt eine geringe Schutzwürdigkeit mit dem Zusatz „Trümmerboden“ vor, wodurch eine Einstufung als „gering“ mit 4 Wertpunkten entsprechend des Bewertungsrahmens im Eingriffsleitfaden erfolgt. Gemäß der prozentualen Aufteilung der Punkte zwischen Waldgutachten und Eingriffsbilanzierung ist die Waldfläche hier mit **1 Punkt** (= 25 % von 4 Punkten gemäß Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen) zu bewerten. Für die Teilfläche SG 02_P1 mit einer hohen Schutzwürdigkeit erfolgt die Einstufung als „mittel bis hoch“ mit 8 Wertpunkten entsprechend des Bewertungsrahmens im Eingriffsleitfaden. Gemäß der prozentualen Aufteilung der Punkte zwischen Waldgutachten und Eingriffsbilanzierung ist die Waldfläche hier mit **2 Punkten** (= 25 % von 8 Punkten gemäß Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen) zu bewerten.

Für den Anteil der Waldfläche, welcher nicht im Untersuchungsgebiet des Bodengutachtens liegt, wird gemäß den Angaben des Umweltatlas eine sehr hohe (12 Wertpunkte) bzw. mittlere (6 Wertpunkte) Schutzwürdigkeit angesetzt. Gemäß der prozentualen Aufteilung der Punkte zwischen Waldgutachten und Eingriffsbilanzierung ist die Waldfläche hier mit **3 bzw. 1,5 Punkten** (= 25 % der Punkte gemäß Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen) zu bewerten.

Erosionsschutzfunktion

Die Bewertung der Erosionsschutzfunktion eines Waldes bemisst sich laut Leitfaden zur Waldumwandlung und zum Waldausgleich nach seiner Hangneigung und der vorherrschenden Bodenart. Nördlich, südlich und westlich des Großen Eckerpfuhls als tiefster Punkt der betrachteten Fläche finden sich nach Angaben des Umweltatlas (Karte 01.06.1) im wesentlichen schluffiger Sand und lehmiger Sand. Die untersuchte Waldfläche hat zum Pfuhl hin verschiedene Hangneigungen. Von Norden aus zum Pfuhl hin beträgt die Hangneigung etwa 15 %, von Osten und Süden aus 6 %, und von Westen aus 8 % (Abbildung 5). In Verbindung mit der entsprechenden Bodenart ergibt sich eine mäßige bis starke Gefährdung durch Wassererosion im Bereich südlich und westlich (2,5 Punkte), und eine starke Gefährdung nördlich des Pfuhls (3 Punkte). Im Osten schließen sich zunächst Mittelsand, Feinsand und lehmiger Sand an den Pfuhl an, und in etwas größerer Entfernung ebenfalls schluffiger und lehmiger Sand. Bedingt durch diese Bodenarten und die Hangneigung in dem Bereich ergibt sich eine starke Gefährdung für Wassererosion (3 Punkte). Da der Bereich nördlich und östlich des Kleingewässers den größten Flächenanteil am untersuchten Wald haben, und die anderen beiden Bereiche nur geringfügig weniger gefährdet sind, wird für die gesamte Waldfläche eine starke Erosionsgefährdung angenommen (**3 Punkte**). Darüber hinaus ist eine tendenziell höhere Einstufung der Erosionsschutzwirkung des Waldes auch mit dem Umstand zu begründen, dass der Wald durch seine Funktion als Erosionsschutz einer Eutrophierung des Kleingewässers entgegenwirkt.

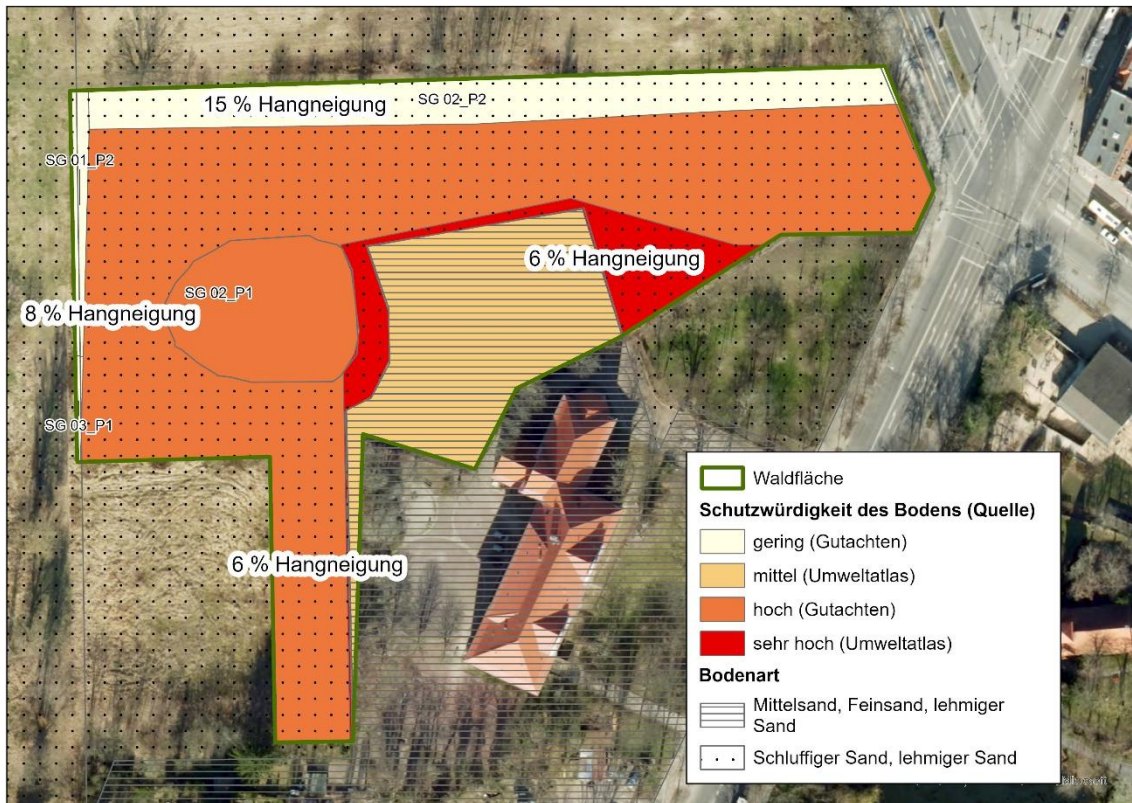


Abbildung 5: Schutzwürdigkeit des Bodens nach Umweltatlas, Bodenart und Hangneigung

3.1.3 Immissionsschutzfunktion

Für die Bewertung der Immissionsschutzfunktion sind die Lage der Waldfläche im Verhältnis zu einer Emissionsquelle und einer schutzbedürftigen Nutzung sowie die Struktur und Dichte des Waldes zu betrachten. Etwa 200 m nördlich der Umwandlungsfläche befinden sich Gewerbeflächen, unter anderem mit einer Tankstelle, einer KFZ-Werkstatt, einer TÜV-Prüfstelle, einem Abschleppdienst sowie produzierendem Gewerbe für die Halbleiterindustrie. In nordwestliche Richtung liegen ein Recyclinghof und mechanische Behandlungsanlagen der Berliner Stadtreinigung (BSR). Diese Bereiche stellen Emittenten von Luftschadstoffen dar, die durch Wald gefiltert werden können. Sensible Nutzungen wie beispielsweise die Schule südöstlich der Umwandlungsfläche können durch den Wald vor Immissionen geschützt werden. Für eine geringe, mittlere und hohe Einstufung der Immissionsschutzwirkung des Waldes muss es sich gemäß Waldleitfaden Berlin um einen dichten, mehrschichtigen Bestand handeln. Eine Mehrschichtigkeit ist auf der Umwandlungsfläche jedoch lediglich im Norden gegeben. Der Wald ist hier außerdem aus Laub- und Nadelholzarten zusammengesetzt und mehr als 100 m breit. Damit erfüllt er die Kriterien für eine Immissionsschutz-Einstufung als hoch (6.263 m², **5 Punkte**). Im zentralen und südlichen Bereich finden sich eher monoschichtige Ahorn-Pionierwälder, Laubgebüsche frischer Standorte und sonstige Vorwälder frischer Standorte. Diese Bereiche sind auch weniger dicht bewachsen. Für eine Einstufung in der untersten Kategorie („berlinweiter Immissionsschutz“) müssten jedoch die Kriterien erfüllt sein, dass sich diese Bereiche nicht zwischen einer Emissionsquelle und einer sensiblen Nutzung befinden oder dass sie weniger als 50 m breit sind. Mit ihrer Lage zwischen Emittenten und sensibler Nutzung sowie ihrer größeren Breite als 50 m lassen sich der zentrale und der südliche Bereich des untersuchten Waldes also auch nicht in die unterste Kategorie einstuft. Es wird deshalb die Einstufung gering gewählt (**3 Punkte**, 9.119 m²), sodass der Lage und der Breite des Waldes in diesem Bereich Rechnung getragen wird, und gleichzeitig die mangelnde Dichte und Mehrschichtigkeit als mindernde Faktoren für die Immissionsschutzwirkung berücksichtigt werden. Im Westen der Waldfläche gibt es kleinere ruderalen Wiesen und Landreigrasfluren, die nur teilweise mit einzelnen Gehölzen bestanden sind. Sie entfalten nur eine sehr

geringe Schutzwirkung vor Immissionen und erhalten deshalb die niedrigste Bewertung (**2 Punkte**, 736 m²).

3.1.4 Klimaschutzfunktion

Die Klimaschutzfunktion als „Schnittstellenkriterium“ wird auch im Rahmen der Eingriffsregelung bewertet (FJP 2025) und wird somit für das Waldgutachten nach Maßgabe des Berliner Leitfadens zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (2023) bewertet. Die darüber ermittelten Punkte gehen zu 50 % in das Waldgutachten und zu 50 % in die Eingriffsbilanzierung ein.

Als Bewertungskriterium dient die Vegetation, die sich bei Wald stark entlastend auf die thermische Situation auswirkt. Alle Gehölzbestände (13.620 m²) der untersuchten Waldfläche weisen eine Höhe von über 2 m auf, wodurch sie eine sehr hohe stadtklimatische Bedeutung haben (**5 Punkte**, = 50 % von 10 Punkten gemäß Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen). Auch Wasserflächen besitzen eine sehr hohe Bedeutung für das Stadtklima. Da der Große Eckerpfehl jedoch kaum beziehungsweise kein Wasser mehr führt, wird die Fläche nach dem kartierten Hauptbiotop „Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend nicht einheimische Arten“ (071022) bewertet. Durch die dennoch klimatisch entlastend wirkende Struktur ergibt sich für die Laubgebüsche (1.905 m²) eine als hoch bewertete stadtklimatische Funktion (**4 Punkte**, = 50 % von 8 Punkten gemäß Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen). Die auf der untersuchten Fläche vorhandenen, kleinflächigen ruderalen Wiesen und Landreitgrasfluren (735 m²) haben eine als mittel bewertete stadtklimatische Funktion (**3 Punkte**, = 50 % von 6 Punkten gemäß Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen).

3.1.5 Biotopschutzfunktion

Biotoptypen

Die Biotoptypen als „Schnittstellenkriterium“ werden auch im Rahmen der Eingriffsregelung bewertet (FJP 2025) und werden somit für das Waldgutachten nach Maßgabe des Berliner Leitfadens zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (2023) bewertet. Die darüber ermittelten Punkte gehen zu 25 % in das Waldgutachten und zu 75 % in die Eingriffsbilanzierung ein.

In **Abbildung 6** sind die Biotoptypen der untersuchten Waldfläche dargestellt. Die Biotoptypenabgrenzung entspricht dem Detaillierungsgrad der Kartierung, welche im Rahmen der Eingriffsregelung erfolgt ist (FJP 2025). Neben dem Grundwert ist den Biotopen, aus denen sich die Waldfläche zusammensetzt, auch der jeweilige Risikowert zuzuweisen, welcher der Wiederherstellbarkeit des Biotops inklusive seiner abiotischen Standortfaktoren Rechnung trägt.

Den höchsten Biotopwert (= Grundwert + Risikowert) hat der Fahlweiden-Auenwald (539 m²) mit **15 Punkten**. Naturschutzfachlich wertvolle Biotope stellen außerdem die alten, mehrschichtigen Gehölzbestände aus überwiegend heimischen Arten (5.724 m², **6,75 Punkte**), die sonstigen Vorwälder frischer Standorte (5.044 m², **5 Punkte**) und die Ahorn-Pionierwälder (2.170 m², **5 Punkte**) dar. Die Laubgebüsche frischer Standorte aus überwiegend heimischen Arten (142 m²) erhalten **4,25 Punkte**, die ruderalen Wiesen (703 m²) erhalten **4 Punkte**, die Landreitgrasfluren (33 m²) **1 Punkt** und die Verkehrsflächen (39 m²) **0 Punkte**. Der Große Eckerpfehl wird durch den starken Überwuchs im Hauptbiotop als Laubgebüsch frischer Standorte aus überwiegend nicht heimischen Arten (1.763 m², **1,25 Punkte**) bewertet. Diese Punkte entsprechen 25 % der Punktzahl, die sie gemäß Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen erhalten würden.



Abbildung 6: Biotoptypen innerhalb der Waldfläche

Zuschlag besondere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz

Waldflächen, die aufgrund von Strukturreichtum und -vielfalt Funktionen für den Schutz von wertgebenden Arten, Lebensräumen und Prozessen übernehmen können, erhalten Zuschläge bei der Bewertung der Waldfunktionen. Bis auf wenige einzelne Bäume weisen die Bestände der untersuchten Waldfläche keine Strukturen wie Spalten oder Höhlen auf. Die Bedeutung des Großen Eckerpfuhls als wertvolle Kleinstruktur im Wald wird durch den starken Überwuchs und der fehlenden Wasserführung stark reduziert, weshalb hierfür ebenfalls kein Zuschlag vergeben wird.

3.2 Erholungsfunktion

3.2.1 Sichtschutzfunktion

Aufgrund seiner Höhe und Tiefe ist der Gehölzbestand der untersuchten Waldfläche ist der Lage, landschaftsbildstörende Bauwerke wie die Gewerbegebäude in nördliche Richtung oder den Recyclinghof und die mechanische Behandlungsanlagen der BSR in nordwestliche Richtung zu verdecken. Eine strukturelle Vielfalt und Mehrschichtigkeit ist im Bestand jedoch nicht durchgehend gegeben, und die Dominanz von Laubbaumarten gegenüber Nadelbaumarten bedingt eine gewisse Sichtdurchlässigkeit in der laubfreien Jahreszeit. Daher wird die Sichtschutzfunktion des Bestandes zwischen mittel und hoch eingestuft (**4 Punkte**).

3.2.2 Bedeutung der Waldflächen für die Erholung

Die Bedeutung der Waldfläche für die Erholung als „Schnittstellenkriterium“ wird auch im Rahmen der Eingriffsregelung bewertet (FJP 2025) und wird somit für das Waldgutachten nach Maßgabe des Berliner Leitfadens zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (2023) bewertet. Die so ermittelten Punkte gehen zu 75 % in das Waldgutachten und zu 25 % in die Eingriffsbilanzierung ein.

Die untersuchte Waldfläche hat eine Größe von 1,6 ha und bietet damit potenziell nur eine kleine Fläche für die Erholungsnutzung. Darüber hinaus mindern die von den Abfallbehandlungsanlagen der BSR ausgehende Geruchsbelastung sowie die vom Britzer Damm und dem Tempelhofer Weg verursachte Lärmbelastung (überwiegend 55-59 dB(A) bis hin zu 75 dB(A) in direkter Straßennähe) die Aufenthaltsqualität auf der Fläche deutlich. Aufgrund der hohen Einzäunung und Unzugänglichkeit der Fläche, sowie der mangelnden Erschließung innerhalb der Fläche, ist eine Nutzbarkeit jedoch ohnehin nicht gegeben. Sie ist ebenfalls nur beschränkt von den öffentlichen Flächen der stark befahrenen Straßenkreuzung im Osten aus einsehbar. Die Fläche wird daher als nicht öffentlich zugänglicher und von außen nur eingeschränkt erlebbarer sowie schwer einsehbarer Freiraum abweichend von den Einstufungen des Bewertungsrahmens im Eingriffsleitfaden zwischen „gering“ und „sehr gering“ mit **0,75 Punkten** bewertet (= 75 % von 1 Punkten gemäß Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen). Neben der fehlenden Nutzbarkeit liegt die Waldfläche außerdem nicht in bzw. grenzt nicht an Gebiete, die laut LaPro 2016 in die Dringlichkeitsstufe I oder II eingeordnet sind. Das heißt, dass die Fläche nicht im Bereich von mit Grün- und Freiflächen unterversorgten Wohnquartieren liegt und demzufolge keine Zuschläge in der Bewertung erhält. Eine äußere Erschließung und Anbindung an die „20 grünen Hauptwege“ oder an vergleichbare übergeordnete Grünzüge des LaPro, sowie eine Verbindung der Fläche mit anderen erholungsrelevanten Freiräumen ist derzeit nicht geplant, sodass auch hierfür keine Zuschläge berechnet werden.

3.3 Nutzfunktion

3.3.1 Besondere Produktivität des Standortes

Die Produktivität eines Waldes richtet sich nach der Nährstoffausstattung des Standortes. Bei der untersuchten Waldfläche handelt es sich jedoch nicht um eine eingerichtete Forstfläche, sondern um Brachflächen mit Spontanbewuchs. Eine besondere Produktivität des Standortes ist somit nicht vorhanden (**0 Punkte**).

3.3.2 Besonderer Holzwert/Güte der Bestockung

Die Stärke der Stämme gilt als maßgebliches Kriterium für die Bemessung des besonderen Holzwertes bzw. der Güte der Bestockung eines Waldes. Der Brusthöhendurchmesser des Bestandes der untersuchten Waldfläche liegt zwischen 20 und 39 cm. Damit wird der besondere Holzwert bzw. die Güte der Bestockung als „mittel“ bewertet (**2 Punkte**).

3.3.3 Besondere Nutzung des Standortes

Bei der untersuchten Umwandlungsfläche handelt es sich nicht um eine Fläche für die Gewinnung von Saatgut oder um einen Teil einer forstlichen Versuchsfläche. Somit unterliegt der Wald keinen besonderen Nutzungen (**0 Punkte**).

3.3.4 Allgemeine forstwirtschaftliche Bedeutung

Der Wert von Waldflächen steigt, wenn sie durch einen waldbaulichen Betrieb bewirtschaftet werden und dabei eine allgemeine forstwirtschaftliche Bedeutung für den Wald insgesamt oder den waldbaulichen Betrieb haben. Dies ist bei der untersuchten Waldfläche nicht der Fall, eine forstwirtschaftliche Bedeutung ist nicht vorhanden (**0 Punkte**).

4 Gesamtergebnis der Bewertung der Waldfunktionen

In Tabelle 2 sind die Wertpunkte für die einzelnen Waldfunktionen sowie die entsprechenden Flächengrößen dazu aufgelistet. Es ergibt sich im Bestand eine Summe von 494,2 Wertpunkten für die gesamte Waldfläche (Tabelle 2).

Tabelle 1: Zusammenfassung der Bewertung der Waldfunktionen (farbig hinterlegt: Schnittstellenkriterien, die ebenfalls in der Eingriffsregelung bewertet werden, und deren Wertpunkte (WP) prozentuale Anteile der Bilanzierung gemäß Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (2023) darstellen)

Waldfunktion	Bewertung	WP pro 1.000 m ²	Fläche in 1.000 m ²	WP Gesamtfläche
Wasserschutzfunktion	Grundwasserschutzfunktion	0	16,2	0
	Oberflächengewässerschutzfunktion	5	16,2	81,0
	Wasserschutzfunktion gesamt			81,0
Bodenschutzfunktion	Schutzwürdigkeit der Böden	3	1,1	3,3
		2	10,1	20,2
		1,5	2,7	4,1
		1	2,3	2,3
	Erosionsschutzfunktion	3	16,2	48,6
Bodenschutzfunktion gesamt			78,5	
Immissions- und Klimaschutzfunktion	Immissionsschutzfunktion	5	6,3	31,5
		3	9,1	27,3
		2	0,7	1,4
	Klimaschutzfunktion	5	13,6	68,0
		4	1,9	7,6
		3	0,7	2,1
Immissions-/Klimaschutzfunktion gesamt			137,9	
Biotopschutzfunktion	Biotoptypen	15	0,5	7,5
		6,75	5,7	38,5
		5	5	25,0
		5	2,2	11,0
		4,25	0,1	0,4
		4	0,7	2,8
		1,25	1,8	2,3
		1	0,03	0
		0	0,04	0
	Zuschlag Arten- und Biotopschutz	0	16,2	0
Biotopschutzfunktion gesamt			87,5	
Erholungsfunktion	Sichtschutzfunktion	4	16,2	64,8
	Bedeutung der Waldflächen für die Erholung	0,75	16,2	12,2
	Zuschlag Freiraumversorgung Wohnquartiere	0	16,2	0

Waldfunktion	Bewertung	WP pro 1.000 m²	Fläche in 1.000 m²	WP Gesamtfläche
	Zuschlag äußere Erschließung der Freiräume, Verbindungsfunktion Freiräume	0	16,2	0
	Zuschlag Freiheit akustische Beeinträchtigungen	0	16,2	0
	Erholungsfunktion gesamt			77,0
Nutzfunktion	Produktivität des Standortes	0	16,2	0
	Holzwert/Güte der Bestockung	2	16,2	32,4
	Besondere Nutzungen des Standortes	0	16,2	0
	Allgemeine forstliche Bedeutung	0	16,2	0
	Nutzfunktion gesamt			32,4
Summe WP Gesamtfläche (WP Umwandlungsfläche)				494,2
davon spezifische Waldfunktionen				287,0
davon Schnittstellenkriterien (Eingriffsregelung)				207,2
WP pro 1.000 m² (zu kompensierende WP / Fläche in 1.000 m²)				30,5

5 Restwertigkeit der Waldumwandlungsfläche im Planfall

Bei der Bewertung der Schutz-, Erholungs- und Nutzungsfunktion des Waldes und der darauf basierenden Ermittlung des Waldausgleichs wird standardmäßig von einem 100 prozentigen Verlust aller Waldfunktionen angenommen. So beispielsweise im Falle einer vollständigen Rodung. In Einzelfällen, wie auch im Falle der hier untersuchten Waldfläche, wird die Fläche in eine andere Nutzung überführt, wonach sie nicht länger Wald im Sinne des Waldgesetzes ist. Sie wird jedoch nicht vollständig gerodet, da der Bebauungsplan 8-98 in Teilbereichen der Umwandlungsfläche eine Grünfläche und Parkanlage mit Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung zeichnerisch festsetzt und durch textliche Festsetzungen der Erhalt des bestehenden Waldcharakters sichergestellt wird (Abbildung 7). Hierdurch wird rechtlich gesichert, dass Waldfunktionen auf Teilflächen erhalten bleiben. Somit kann eine Restwertigkeit angerechnet werden, durch die der Kompensationsanspruch für den Waldausgleich reduziert wird. Es bleibt dennoch zu berücksichtigen, dass die Fläche mit den verbleibenden Gehölzbeständen nicht mehr dem Schutz des Waldgesetzes unterliegt.

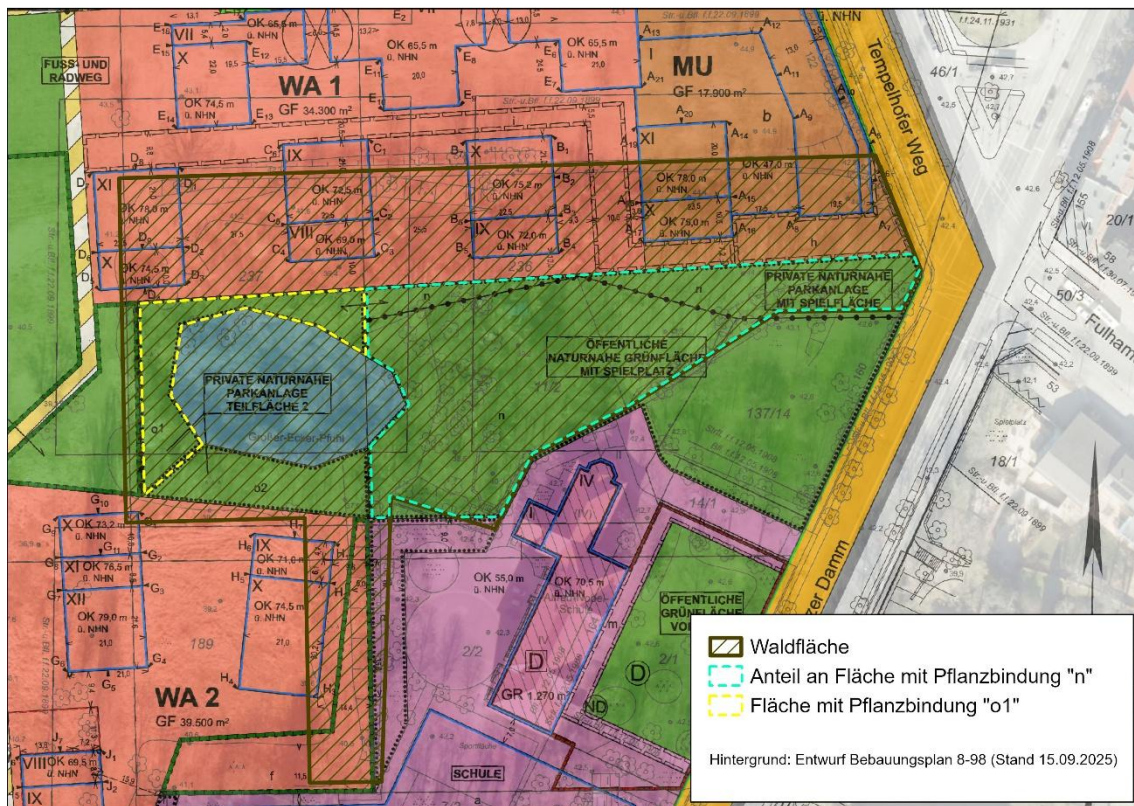


Abbildung 7: Entwurf des Bebauungsplans 8-98 (Stand 15.09.2025) mit Lage der Waldfläche nach LWaldG im Geltungsbereich und Lage der anrechenbaren Teilflächen mit Restwertigkeit

Um die Restwertigkeit zu dokumentieren, werden für die jeweiligen verbleibenden Gehölzbestände – unter Berücksichtigung ihrer Größe und Lage – die nach Umsetzung der Planung tatsächlich verbleibenden Waldfunktionen anhand der Bewertungsrahmen des Berliner Waldeitfadens beziehungsweise des Berliner Eingriffsleitfadens betrachtet. Die Waldfunktionen, welche für die Bewertung der Waldfläche im Bestand mit 0 Punkten bewertet worden sind, sind für die Betrachtung der Restwertigkeit nicht relevant, da sich auch im Planfall keine höhere Bewertung ergeben wird. Zu betrachten sind daher noch folgende Waldfunktionen:

- Oberflächengewässerschutzfunktion
- Schutzwürdigkeit der Böden (Schnittstellenkriterium)
- Erosionsschutzfunktion
- Immissionsschutzfunktion

- Klimaschutzfunktion (Schnittstellenkriterium)
- Biotopschutzfunktion (Schnittstellenkriterium)
- Sichtschutzfunktion
- Bedeutung der Waldflächen für die Erholung (Schnittstellenkriterium)
- Holzwert/Güte der Bestockung

Basierend auf den unten dokumentierten Waldfunktionen kann, entsprechend der Abstimmung mit den Berliner Forsten, für diese Flächen der bei Waldumwandlung mindestens zu vergebende Kompensationsfaktor von 1:1 für die Ermittlung der Ersatzaufforstungsfläche bzw. 20 Wertpunkte pro 1.000 m² für die Ermittlung der Walderhaltungsabgabe angesetzt werden.

5.1 Fläche mit Pflanzbindung „n“ (3.894 m²)

Die Fläche „n“ liegt im Osten des Plangebiets innerhalb der privaten naturnahen Parkanlage (Teilfläche 2), der privaten naturnahen Parkanlage mit Spielfläche und der öffentlichen naturnahen Grünfläche mit Spielplatz. Ein Anteil von 4.894 m² der Fläche „n“ überschneidet sich mit der Waldfläche. Als Biotoptypen im Planfall werden aufgrund der Standorteigenschaften der Fläche die Biotoptypen des Bestands „sonstiger Vorwald frischer Standorte“ (082828) und „Ahorn-Pionierwald“ (08910) angenommen.

Bei der öffentlichen naturnahen Grünfläche mit Spielplatz wurde keine Spielplatzflächengröße festgesetzt. Da der Spielplatz innerhalb einer Fläche mit Pflanzbindung zum Erhalt des bestehenden Waldcharakters liegt, wird angenommen, dass ein Waldspielplatz mit Baumkronenüberdeckung und wasser- und luftdurchlässigem Bodenbelag vorliegt. Für eine Berücksichtigung des vorgesehenen Spielplatzes wird eine repräsentative Fläche von 600 m² angenommen, wie es auch für die Eingriffsbilanzierung (FJP 2025) vorgenommen wurde. Da für die Spielplatzflächen anzunehmen ist, dass sie keine Waldfunktionen erfüllen, werden diese abgezogen. Das gleiche gilt für die Spielfläche in der privaten naturnahen Parkanlage mit Spielfläche, welche gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 45 400 m² umfassen darf. Für die Ermittlung der Restwertigkeit von Fläche „n“ ergibt sich somit eine Fläche von 3.894 m²

Textliche Festsetzung Nr. 43: „Auf den Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung n sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und bei Abgang in der Weise nachzupflanzen, dass der bestehende Waldcharakter erhalten bleibt.“

- **Oberflächengewässerschutz:**
Die Fläche grenzt direkt an den Großen Eckerpfuhl an und der Pfuhl wird im Planfall durch die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers reaktiviert und wiedervernässt. Die Waldfläche grenzt im Planfall somit weiterhin direkt an ein Oberflächengewässer an, welches ein natürliches oder naturnahes Ufer aufweist. Da durch die textliche Festsetzung der Fläche mit Pflanzbindung der Waldcharakter und somit die vorhandenen Bäume erhalten werden, ist keine Reduzierung der Funktion anzunehmen.
- **Schutzwürdigkeit der Böden:**
Im Planfall ist bezüglich der Schutzwürdigkeit der Böden weder von einer Reduzierung noch von einer Verbesserung auszugehen.
- **Erosionsschutzfunktion:**
Für den Osten der Waldfläche ergab sich aufgrund der Bodenart und Hangneigung eine starke Gefährdung für Wassererosion. Da ein relativ großer und flächig zusammenhängender Bereich der Waldfläche im Osten durch die Fläche mit Pflanzbindung bestehen bleibt, ist hier von einem Erhalt der Erosionsschutzfunktion auszugehen.
- **Immissionsschutzfunktion:**
Die verbleibenden Gehölzbestände sind, wie auch die zentralen und südlichen Bereiche der Waldfläche im Bestand, eher monoschichtige Ahorn-Pionierwälder beziehungsweise sonstige Vorwälder frischer Standorte. Da diese sich weiterhin zwischen einer

Emissionsquelle und einer schutzbedürftigen Nutzung befinden und zudem auch im Planfall eine erhöhte Tiefe von mehr als 50 m aufweisen, bleibt deren Immissionsschutzfunktion erhalten

- Klimaschutzfunktion:
Da die verbleibenden Gehölzflächen durch eine Fläche mit Pflanzbindung erhalten bleiben, wirken sie weiterhin stark entlastend auf die thermische Situation. Es ist mit keiner Reduzierung der Funktion zu rechnen.
- Biotopschutzfunktion:
Da die verbleibenden Gehölzflächen durch eine Fläche mit Pflanzbindung festgesetzt werden, wodurch der bestehende Waldcharakter erhalten bleibt, ist keine Reduzierung der Funktion zu erwarten.
- Sichtschutzfunktion:
Bei der verbleibenden Gehölzfläche wird es sich - dem Bestand entsprechend - überwiegend um monoschichtige Ahorn-Pionierwälder beziehungsweise sonstige Vorwälder frischer Standorte handeln. Da die Fläche im Planfall immer noch eine ausreichende Tiefe aufweisen wird, bleibt die Sichtschutzfunktion erhalten.
- Bedeutung der Waldflächen für die Erholung:
Aufgrund der Lage der verbleibenden Gehölzfläche innerhalb einer Grünfläche beziehungsweise Parkanlage, welche insgesamt mit allen zusammenhängenden Grün- und Parkanlagen des Plangebiets eine Fläche von rund 4,3 Hektar bilden, wird die Bedeutung für die Erholungsnutzung durch die hergestellte Erschließung und Nutzbarkeit der Fläche im Vergleich zum Bestand erhöht.
- Holzwert/Güte der Bestockung:
Da für die Nachpflanzung der Bäume bei Abgang kein Mindeststammumfang festgesetzt wurde, kann ein Wertverlust bei Neupflanzungen nicht ausgeschlossen werden.

5.2 Fläche mit Pflanzbindung „o1“ (916 m²)

Die Fläche „o“ liegt im Zentrum des Plangebiets innerhalb der privaten naturnahen Parkanlage (Teilfläche 2) und grenzt im Norden und Westen an den Großen Eckerpfuhl an. Als Zielbiotope werden „Fahlweiden-Auenwald“ (08122) und „flächige Hochstaudenfluren auf Grünlandbrachen feuchter bis nasser Standorte weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10 Prozent)“ (0514121) angenommen. Betrachtet wird im Rahmen der Restwertigkeit nur die verbleibende Gehölzfläche des Fahlweiden-Auenwalds (916 m²).

Textliche Festsetzung Nr. 44: „Auf den Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung o sind im Norden und Westen der Wasserfläche (Fläche o1) die vorhandenen Bäume zu erhalten und bei Abgang in der Weise nachzupflanzen, dass der Charakter eines Fahlweiden-Auenwalds (Zielbiotoptyp 08122) erhalten bleibt beziehungsweise entsteht. Im Süden der Wasserfläche (Fläche o2) ist die vorhandene Vegetation so zu erhalten, zu entwickeln und nachzupflanzen, dass der Eindruck einer Hochstaudenflur frischer bis nasser Standorte mit geringem Gehölzbewuchs (< 10 % Gehölzdeckung) (Zielbiotoptyp 0514121) entsteht. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.“

- Oberflächengewässerschutzfunktion:
Die Fläche grenzt direkt an den Großen Eckerpfuhl an und der Pfuhl wird im Planfall durch die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers reaktiviert und wiedervernässt. Die Waldfläche grenzt im Planfall somit weiterhin direkt an ein Oberflächengewässer an, welches ein natürliches oder naturnahes Ufer aufweist. Da die Fläche direkt an den Großen Eckerpfuhl angrenzt und durch die textliche Festsetzung der Fläche mit Pflanzbindung 916 m² des Biotoptyps Fahlweiden-Auenwald erhalten bleibt, kann eine Reduzierung der Funktion ausgeschlossen werden.
- Schutzwürdigkeit der Böden:
Im Planfall ist bezüglich der Schutzwürdigkeit der Böden weder von einer Reduzierung noch von einer Verbesserung auszugehen.

- Erosionsschutzfunktion:
Im Norden der Fläche ergibt sich durch die größere Hangneigung von 15 % eine starke Erosionsgefährdung. Aufgrund der im Norden angrenzenden geplanten Bebauung verringert sich die Gehölzfläche um den Großen Ecker Pfuhl hier auf eine Tiefe von ca. 5 m, was zu einer Reduzierung der Erosionsschutzfunktion führt.
- Immissionsschutzfunktion:
Der verbleibende Fahlweiden-Auenwald ist wie auch im Bestand mehrschichtig ausgeprägt. Durch die im Planfall jedoch nur noch geringe Tiefe der Gehölzfläche wird deren Immissionsschutzfunktion weiter reduziert.
- Klimaschutzfunktion:
Da die Gehölzflächen durch eine Fläche mit Pflanzbindung erhalten bleiben, wirken sich diese weiterhin stark entlastend auf die thermische Situation im Umfeld aus. Eine Reduzierung der Funktion findet somit nicht statt.
- Biotopschutzfunktion:
Da die verbleibenden Gehölzflächen durch eine Fläche mit Pflanzbindung festgesetzt und in ihrer Ausprägung erhalten bleiben, kann eine Reduzierung der Biotopschutzfunktion ausgeschlossen werden.
- Sichtschutzfunktion:
Die verbleibende Gehölzfläche ist wie auch im Bestand mehrschichtig ausgeprägt. Durch die im Planfall nur noch geringe Tiefe der Gehölzfläche wird die Sichtschutzfunktion jedoch verringert.
- Bedeutung der Waldflächen für die Erholung:
Die verbleibende Gehölzfläche liegt innerhalb einer Parkanlage, welche insgesamt mit allen zusammenhängenden Grün- und Parkanlagen des Plangebiets eine Fläche von rund 4,3 Hektar bildet. Zudem liegt sie innerhalb der privaten naturnahen Parkanlage (Teilfläche 2), welche an ein Wohngebiet angrenzt und durch ein Wegenetz erschlossen sein wird. Demnach wird die Bedeutung der Fläche für die Erholungsnutzung im Zuge der Erschließung und Nutzbarmachung im Vergleich zum Bestand erhöht.
- Holzwert/Güte der Bestockung:
Da für die Nachpflanzung der Bäume bei Abgang kein Mindeststammumfang festgesetzt wurde, kann ein Wertverlust bei Neupflanzungen nicht ausgeschlossen werden.

6 Bemessung der Kompensation

Ersatzaufforstungsfläche

Zur Berechnung des Kompensationsfaktors für den Ausgleich werden in einem ersten Schritt die ermittelten Wertpunkte je 1.000 m² der Gesamtfläche durch jene Wertpunkte geteilt, die einmalig für eine standardmäßige Erstaufforstung ermittelt wurden. Eine Standardaufforstung erhält im Regelfall 20 Wertpunkte je 1.000 m². Somit ergibt sich ein Kompensationsfaktor von $30,5/20 = 1,53$. Zum Ausgleich der Umwandlung der gesamten Waldfläche ist also eine Erstaufforstung im Verhältnis 1:1,53 zu leisten, was einer Neuaufforstung von $1,53 * 16.200 \text{ m}^2 = 24.705 \text{ m}^2$ entsprechen würde.

In einem zweiten Schritt wird die Restwertigkeit der verbleibenden Gehölzflächen und der hiermit verbleibenden Waldfunktionen im Planfall, welche durch zeichnerische und textliche Festsetzungen im Bebauungsplan 8-98 rechtlich gesichert werden, berücksichtigt. Für die Flächen „n“ und „o1“ wird der Kompensationsfaktor 1:1 angesetzt. Somit entsteht für die Fläche „n“ eine Erstaufforstungsfläche von 3.894 m² und für die Fläche „o1“ eine Erstaufforstungsfläche von 916 m². Für die restliche Waldfläche wird der zuvor ermittelte Kompensationsfaktor 1:1,53 angewandt, was einer Erstaufforstungsfläche von $1,53 * 11.390 \text{ m}^2 = 17.426,7 \text{ m}^2$ entspricht.

Insgesamt ergibt sich dadurch eine Erstaufforstungsfläche von 22.236,7 m².

Walderhaltungsabgabe

Gemäß § 6 Abs. 4 LWaldG ist es im Falle fehlender Flächen für Ersatzaufforstungen und/oder Maßnahmen zur Waldaufwertung möglich, eine Walderhaltungsabgabe zu zahlen. Zur Bemessung der Höhe der Walderhaltungsabgabe werden im ersten Schritt die Wertpunkte für die gesamte Waldfläche mit dem Preis pro Wertpunkt multipliziert. Laut Leitfaden zur Waldumwandlung und zum Waldausgleich beläuft sich der Preis pro Wertpunkt als Durchschnittspreis für Ersatzaufforstungen auf 700 Euro. Demzufolge wäre für die untersuchte Waldfläche eine Walderhaltungsabgabe von $494,2 \text{ WP} * 700 \text{ Euro} = 345.926 \text{ Euro}$ zu leisten.

Im zweiten Schritt reduziert sich die erforderliche Walderhaltungsabgabe aufgrund der ermittelten Restwertigkeit der verbleibenden Gehölzflächen. Im Bestand hat Fläche „n“ eine anteilige Wertigkeit von 116,7 Wertpunkten und Fläche „o1“ eine anteilige Wertigkeit von 32,7 Wertpunkten (siehe Anhang, Tabelle 2). Für die restliche Waldfläche verbleiben demnach 344,8 Wertpunkte. Für die Flächen „n“ und „o1“ werden 20 Wertpunkte je 1.000 m² angesetzt. Somit ergibt sich für die Fläche „n“ eine Walderhaltungsabgabe von 54.516 Euro und für die Fläche „o1“ eine Walderhaltungsabgabe von 12.824 Euro. Für die restliche Waldfläche mit insgesamt 344,8 Wertpunkten ergibt sich eine Walderhaltungsabgabe von 241.360 Euro.

Insgesamt ergibt sich dadurch eine Walderhaltungsabgabe von 308.700 Euro.

7 Zusammenfassung

Die Bewertung der Waldfunktionen der Umwandlungsfläche im Rahmen des Bebauungsplans 8-98 Berlin-Neukölln ergab einen Kompensationsfaktor von 1,53. Gemessen an der maximalen Ausprägung bis zum Faktor 3,86 ist das Kompensationserfordernis im konkreten Planungsfall als gering einzustufen. Die Restwertigkeit der verbleibenden, rechtlich gesicherten Gehölzflächen im Planfall reduziert den Kompensationsbedarf durch den teilweisen Erhalt von Waldfunktionen. Besondere Versagungsgründe, die einer Waldumwandlung entgegenstehen, sind aufgrund der Eigenschaften der Waldfläche nicht ersichtlich. Im Ergebnis kommt das Waldgutachten zu dem Schluss, dass eine Waldumwandlung möglich ist. Als Ausgleich wurde unter Berücksichtigung der Restwertigkeit eine Aufforstungsfläche von 22.237 m² ermittelt oder alternativ eine Walderhaltungsabgabe in Höhe von 308.700 €.

8 Private und öffentliche Anteile

Die Waldfläche befindet sich sowohl auf privaten als auch öffentlichen Grundstücken. Da die Wertigkeiten in der Waldfläche nicht gleichmäßig verteilt sind, wurden für die privaten Grundstücke die Wertigkeit gesondert ermittelt und die daraus entstehende Ersatzaufforstungsfläche und Walderhaltungsabgabe berechnet.

Für den Anteil der Waldfläche auf den privaten Grundstücken (12.100 m²) ergibt sich eine Summe von 374,7 Wertpunkten. Bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs wurde die Restwertigkeit der verbleibenden Gehölzflächen innerhalb der privaten Grundstücke von 32,6 Wertpunkten („o1“, 913 m²) und 23,3 Wertpunkten („n“, 820 m²) berücksichtigt. Von dem Anteil der Fläche mit Pflanzbindung „n“ wurden 400 m² für die Spielfläche abgezogen. Insgesamt ergibt sich eine Ersatzaufforstungsfläche von 13.707 m² und eine Walderhaltungsabgabe von 247.423 €.

Für den Anteil der Waldfläche auf dem öffentlichen Grundstück (4.100 m²) ergibt sich der Kompensationsbedarf entsprechend der Differenz der Berechnung für die gesamte Waldfläche und für die Waldfläche innerhalb der privaten Grundstücke. Es wurde hierbei eine Ersatzaufforstungsfläche von 8.530 m² und eine Walderhaltungsabgabe von 61.277 € ermittelt.



Abbildung 8: Lage der Waldfläche nach LWaldG, der Waldfläche innerhalb der privaten Grundstücke und der anrechenbaren Teilflächen mit Restwertigkeit

9 Quellenverzeichnis

9.1 Gutachten / Berichte

FJP – FUGMANN JANOTTA PARTNER MBB, 2025: Umweltbericht zum Bebauungsplan 8-98 Berlin-Neukölln, Berlin, März 2025

NHUMWELTGEOLOGIE (2023): Bodenkundliche Kartierung – Britzer Damm 176/Tempelhofer Weg 118-122 in 12347 Berlin, Berlin, Dezember 2023

NHUMWELTGEOLOGIE (2025): Ergänzende Bewertung der Schutzwürdigkeit der Böden – Fortschreibung Bodenkundliche Kartierung vom 19.12.2023, Berlin, Juli 2025

9.2 Gesetze / Verordnungen / Richtlinien / Verwaltungsvorschriften

BUNDESWALDGESETZ vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037), das zuletzt durch Artikel 112 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436) geändert worden ist

LANDESWALDGESETZ vom 16. September 2004 (GVBl. 2004, 391), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Februar 2016 (GVBl. S. 26, 55) geändert worden ist

BAUGESETZBUCH in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist

SENATSWERWALTUNG FÜR MOBILITÄT, VERKEHR, KLIMASCHUTZ UND UMWELT, 2023. Leitfaden zur Waldumwandlung und zum Waldausgleich im Land Berlin, Band 2: Modell zur Bewertung des Waldbestandes, Juni 2023

SENATSWERWALTUNG FÜR MOBILITÄT, VERKEHR, KLIMASCHUTZ UND UMWELT, 2023. Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen, Juli 2023.

9.3 Digitale Daten

Geoportal der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (FIS-Broker)

Anhang

Tabelle 2: Gegenüberstellung der anteiligen Wertigkeit der verbleibenden Gehölzflächen "n" und „o1“ im Bestand und der Gesamtwertigkeit der Waldfläche.

Waldfunktion	Bewertung	WP pro 1.000 m ²	Gesamtfläche (16.200 m ²)		Fläche "n" (3.894 m ²)		Fläche "o1" (916 m ²)	
			Fläche in 1.000 m ²	WP Gesamtfläche	Fläche in 1.000 m ²	WP Fläche "n"	Fläche in 1.000 m ²	WP Fläche "o1"
Wasserschutzfunktion	Grundwasserschutzfunktion	0	16,2	0,0	3,894	0,0	0,916	0,0
	Oberflächengewässerschutzfunktion	5	16,2	81,0	3,894	19,5	0,916	4,6
	Wasserschutzfunktion gesamt			81,0		19,5		4,6
Bodenschutzfunktion	Schutzwürdigkeit der Böden	3	1,1	3,3	1,003	3,0	0,916	2,7
		2	10,1	20,2	0,925	1,9	-	
		1,5	2,7	4,1	1,966	2,9	-	
		1	2,3	2,3	-		-	
	Erosionsschutzfunktion	3	16,2	48,6	3,894	11,7	0,916	2,7
	Bodenschutzfunktion gesamt			78,5		19,5		5,5
Immissions- und Klimaschutzfunktion	Immissionsschutzfunktion	5	6,3	31,5	0,293	1,5	0,441	2,2
		3	9,1	27,3	3,566	10,7	0,475	1,4
		2	0,7	1,4	-		-	
	Klimaschutzfunktion	5	13,6	68,0	3,894	19,5	0,883	4,4
		4	1,9	7,6	-		0,031	0,1
		3	0,7	2,1	-		0,002	0,0
	Immissions-/Klimaschutzfunktion gesamt			137,9		31,6		8,2
Biotopschutzfunktion	Biotoptypen	15	0,5	7,5	0,004	0,1	0,365	5,5
		6,75	5,7	38,5	0,289	2,0	0,045	0,3
		5	5	25,0	1,638	8,2	0,485	2,4
		5	2,2	11,0	1,920	9,6	-	
		4,25	0,1	0,4	-		0,019	0,1
		4	0,7	2,8	-		0,002	0,0
		1,25	1,8	2,3	0,011	0,0	-	
		1	0,03	0,0	-		-	
		0	0,04	0,0	0,032	0,0	-	
	Zuschlag Arten- und Biotopschutz	0	16,2	0,0	3,894	0,0	0,916	0,0
	Biotopschutzfunktion gesamt			87,5		19,8		8,3
Erholungsfunktion	Sichtschutzfunktion	4	16,2	64,8	3,894	15,6	0,916	3,7
	Bedeutung der Waldflächen für die Erholung	0,75	16,2	12,2	3,894	2,9	0,916	0,7
	Zuschlag Freiraumversorgung Wohnquartiere	0	16,2	0,0	3,894	0,0	0,916	0,0

Waldfunktion	Bewertung	WP pro 1.000 m ²	Gesamtfläche (16.200 m ²)		Fläche "n" (3.894 m ²)		Fläche "o1" (916 m ²)	
			Fläche in 1.000 m ²	WP Gesamtfläche	Fläche in 1.000 m ²	WP Fläche "n"	Fläche in 1.000 m ²	WP Fläche "o1"
	Zuschlag äußere Erschließung der Freiräume, Verbindungsfunktion Freiräume	0	16,2	0,0	3,894	0,0	0,916	0,0
	Zuschlag Freiheit akustische Beeinträchtigungen	0	16,2	0,0	3,894	0,0	0,916	0,0
	Erholungsfunktion gesamt			77,0		18,5		4,4
Nutzfunktion	Produktivität des Standortes	0	16,2	0,0	3,894	0,0	0,916	0,0
	Holzwert/Güte der Bestockung	2	16,2	32,4	3,894	7,8	0,916	1,8
	Besondere Nutzungen des Standortes	0	16,2	0,0	3,894	0,0	0,916	0,0
	Allgemeine forstliche Bedeutung	0	16,2	0,0	3,894	0,0	0,916	0,0
	Nutzfunktion gesamt			32,4		7,8		1,8
Summe WP				494,2		116,7		32,7