



LAND BRANDENBURG

**Landesbetrieb
Forst Brandenburg**
- untere Forstbehörde -

Landesbetrieb Forst Brandenburg | Forstamt Oder-Spree | Frankfurter Str. 7 | 15518 Briesen

Forstamt Oder-Spree

Bielenberg Architekten
Böhmische Straße 28

01099 Dresden

Bearb.: Gabriele Streichenbach
Gesch.Z.: 080-3-FoA-07-
7002/108+23#227586/2024

AZ: LFB3 07.06-3155/23/24

Hausruf: +49 33679 75148

Fax:

FoA.Oder-Spree@lfb.brandenburg.de

www.forst.brandenburg.de

www.forstwirtschaft-in-deutschland.de

Briesen, 28.06.2024

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 074
"Ferien- und Vitalzentrum / Ayurveda-Resort" in Bad Saarow
-Vorentwurf-

Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB
sowie § 2 Abs. 2 BauGB

hier: Stellungnahme der unteren Forstbehörde

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Durchsicht und Prüfung der zur Verfügung stehenden Unterlagen und Planzeichnung nehme ich wie folgt zum B-Plan Nr. 074 „Ferien- und Vitalzentrum / Ayurveda-Resort“ der Gemeinde Bad Saarow Stellung:

Im B-Plan Nr. 074 sind kartierte Waldflächen laut § 2 Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) betroffen, sie gehören zum Waldgebiet (WAG) 196 Scharmützelsee, zur forstlichen Abteilung 2124 Nr. 2 und werden im Waldverzeichnis des Landes Brandenburg geführt.

Die überplanten Flurstücke 160,161,164,168 und 422, der Flur 18, der Gemarkung Bad Saarow haben sehr unterschiedliche Waldflächenanteile.

Dienstgebäude

Frankfurter Str. 7

Telefon

(033607) 59260

Fax

(0331) 275484433

15518 Briesen

Die in Rede stehenden Flurstücke sind teilweise Wald im Sinne des Gesetzes:
siehe Auflistung:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Gesamtgröße in ha	davon Waldfläche in ha
Bad Saarow	18	160	0,2448	0
Bad Saarow	18	161	0,8309	0,2411
Bad Saarow	18	164	2,5414	1,2335
Bad Saarow	18	168	0,1353	0,1038
Bad Saarow	18	422	9,1604	0,1895
		Summe:	12,9128	1,7679

Die betroffenen Flächen sind in den beigegeführten Karten (anteilig vermessen), diese sind Bestandteil des Schreibens und mit rot umrandet bzw. markiert.

An vielen Stellen ist eine natürliche Sukzession gewachsen.
Der Baumerhalt auf den Nichtwaldflächen wird befürwortet, diese Bäume unterliegen der Baumschutzsatzung des Amtes Scharmützelsee.

Das ehemalige Erholungs-Objekt Pionierpark weist eine großzügige Altbebauung auf, die auf dem größten Flurstück 422 vorzufinden ist.
Das gesamte Objekt ist eingefriedet und soll auch weiterhin eingefriedet bleiben.

Auf der Seite 8 in Ihren Begründungen, wurden die bestehenden Waldflächen als erhaltenswürdig dokumentiert, ebenso das bestehende Schutzgebiet.
Weiterhin auf der Seite 14, wurde die Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgelegt.

Im Planentwurf jedoch sind die eben festgeschriebenen Waldflächen als private Grünfläche gekennzeichnet.

Hinweis:

Die Umwidmung von Waldfläche in private Grünfläche bedarf der Nutzungsartenänderung.

Die Bestockung der Waldflächen im B-Plan 074 setzt sich aus den Baumarten Kiefer, Robinie, Ahorn und einigen Eichen zusammen, dafür muss ein Ausgleich als Mischwaldfläche erbracht werden.

Auflagen:

1. Die vorhandenen kartierten Waldflächenanteile des B-Plan 074 müssen umgewandelt werden und im Verhältnis 1:2 als Ausgleichs- und Ersatzfläche erbracht werden, dafür bedarf es einer Umwandlung nach § 8 LWaldG, die bei der unteren Forstbehörde zu beantragen ist.

2. Der Ersatz für die dauerhafte Inanspruchnahme von Waldflächen ist in Form einer Ersatzaufforstung zu erbringen.

Gemäß § 8 Abs. 3 LWaldG ist für die nachteiligen Wirkungen der dauerhaften Waldumwandlung als forstrechtlicher Ausgleich vom Antragsteller eine Ersatzmaßnahme im Flächenverhältnis von 1:1 in Form einer Erstaufforstung durchzuführen. Die über das Ausgleichsverhältnis von 1:1 hinausgehende Kompensation ist als sonstige Schutz- und Gestaltungsmaßnahme (zB. Voranbau, in Nadelholzreinbeständen) zu erbringen.

3. Da Waldumwandlungen immer einen Eingriff nach Naturschutzrecht darstellen, ist vor Erteilung der Genehmigung das Einvernehmen mit der uNB herzustellen. Die Vorgaben des § 5 LWaldG sind dabei zu beachten. Die Initiative für die Herstellung des Einvernehmens geht von der jeweils federführenden Behörde aus. Im konzentrierenden Bauverfahren ist es die untere Bauaufsichtsbehörde. Wenn es nur um die Erteilung einer Waldumwandelungsgenehmigung geht, muss die uFB als Initiator tätig werden.

Hier sind ggf. durch die Naturschutzbehörde im Rahmen der Einvernehmensherstellung übermittelte Auflagen bzgl. der Waldumwandlung zu übernehmen.

Alle in diesem Zusammenhang ebenfalls notwendigen Genehmigungen sind bei den jeweils zuständigen Behörden einzuholen.

4. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind wie folgt durchzuführen:

4.1 Es ist eine **1,77 ha** große geeignete Fläche als Erstaufforstung aufzuforsten.

Es ist eine **2,65 ha** große Fläche als Voranbau mit gebietseigenem und standortgerechtem Laubholz (sonstige Schutz- und Gestaltungsmaßnahme) anzulegen.

Die Erstaufforstung ist hinsichtlich der Mischungsart als

- Mischbestand (Laubbaumanteil 30 % bis 50%)

mit einer integrierten Waldrandgestaltung entlang der Grenzen zum Offenland anteilig anzulegen und zu pflegen. Die Breite des Waldrandes sollte – soweit es der

Einzelfall zulässt idealerweise 30 m betragen. Bei zu geringer Flächengröße und ungünstiger Flächenform kann die Breite reduziert werden. Die notwendige Breite Naturschutzbehörde zu entscheiden. Die Anlage des Krautsaumes umfasst neben dem Entfernen und Entsorgen der Vegetationsdecke (Grasnarbe) auch die Einsaat von Heusaaten, Heumulchsaaten und von örtlich gewonnenen oder regional des Waldrandes ist mit der unteren Forstbehörde dazu einvernehmlich im Vorfeld abzustimmen.

Die Waldrandanlage ist stufig/buchtig mit Kraut-, Strauch- und Baumartenanteilen auszuführen.

Innerhalb des Waldrandes, an der Außenkante zum Offenland ist auf 20 % Anteil an der oben festgesetzten Breite ein Krautsaum anzulegen und zu pflegen.

Bei technologisch nicht vertretbarem Aufwand für die dauerhafte Pflege ist durch einmalige Herstellung von Rohbodenflächen eine für die Vegetation der Krautsäume günstige, längerfristig tragfähige Ausgangssituation zu schaffen. Ein vollständiger Verzicht auf den Krautsaum ist regelmäßig auszuschließen. Über den Verzicht im Ausnahmefall ist im Einvernehmen mit der unteren Forstbehörde zu entscheiden. Sind naturschutzrechtlich veranlasste Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen betroffen, ist über den Verzicht im Einvernehmen mit der im Verfahren beteiligten erzeugten Saatgutmischungen.

Die Pflege des Krautsaumes umfasst das einmal jährliche Mähen und Entsorgen des Mähgutes.

Bei der Auswahl der Baum- und Straucharten ist grundsätzlich zugelassenes bzw. anerkanntes Pflanz- oder Saatgut zu verwenden. Dieses unterliegt bei forstlichem Vermehrungsgut dem Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) (Fußnote) und bei gebietsheimischen Gehölzen, die nicht dem FoVG unterliegen, dem „Erlass zur Verwendung gebietseigener Gehölze in der freien Natur“.

Im Waldrandbereich ankommende natürliche Sukzession von Waldbäumen und Waldsträuchern kann integriert werden, soweit das Entwicklungsziel des Waldrandes nicht gefährdet ist.

Die Verpflichtung zur Nachbesserung und Pflege des Waldrandes, inklusive des Krautsaumes endet mit dem Zeitpunkt der Abnahme der gesicherten Kultur der Erstaufforstung durch die untere Forstbehörde.

Nach Erfüllung der Auflagen stimmt die untere Forstbehörde dem Vorentwurf zum Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 074 "Ferien- und Vitalzentrum / Ayurveda-Resort" in Bad Saarow zu.

Die B-Plan Unterlagen können zu einem forstrechtlichen qualifizierten B-Plan angepasst werden.

Hier ein Auszug aus einem städtebaulichen Vertrag:

§ 1 Erklärung

1. Die Vorhabenträgerin erklärt, Ersatzaufforstungen in einem Umfang von **xxxxxx** m² als forstrechtliche Ausgleichsmaßnahmen für die Umwandlung von Wald im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan **Nr. ...** unwiderruflich zur Verfügung zu stellen. Mit der Durchführung der Maßnahmen bis hin zur gesicherten Kultur wird sie den Flächen- und Maßnahmeanbieter beauftragen.
2. Der Flächen- und Maßnahmeanbieter erklärt im Rahmen seiner vertraglichen Zusicherungen an den Vorhabenträger, dass er eine Fläche von ca. **xxxxxx** m² auf den Flurstücken **xx** und **xxx**, Flur **xx**, Gemarkung **xx**, zur Realisierung der forstrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen, zu denen sich die Vorhabenträgerin, unter § 1 Abs. 1 verpflichtet hat, unwiderruflich für diesen Zweck zur Verfügung stellt und die Maßnahmen durchführt.

§ 2 Wirksamkeit des Vertrages

Der vorliegende städtebauliche Vertrag erlangt nur dann seine Wirksamkeit, wenn es zum Abschluss eines wirksamen zivilrechtlichen Vertrages zwischen dem Flächen- und Maßnahmeanbieter und der Vorhabenträgerin über die Durchführung der Ersatzmaßnahmen (Durchführungsvertrag) für den Bebauungsplan **Nr. ...** kommt. (Ein entsprechender Vertragsabschluss ist bereits erfolgt und in Kopie als Anlage 1 beigefügt. Dem Vertrag sind eine Erklärung des Flächenanbieters als Anlage 1a und die Zustimmungserklärung des Flächeneigentümers zur Erstaufforstung der benannten Flächen als Anlage 1c beigefügt). Der vorliegende städtebauliche Vertrag steht und fällt mit diesem Durchführungsvertrag.

Die Ausgleichsmaßnahmen (AEM) müssen der unteren Forstbehörde vorab zur forstrechtlich Prüfung vorgelegt werden, um die AEM forstrechtlich anzuerkennen.

Die anerkannten AEM müssen im B-Plan Nr. 074 aufgenommen und festgesetzt werden.

Die hier überplanten Waldflächen erfüllen höherwertige Waldfunktionen (WF), die durch folgende Waldfunktionen gekennzeichnet sind.

- WF 6300 Landschaftsschutzgebiet "Scharmützelseegebiet" (0,1257 ha)
- WF 8101 Erholungswald (1,7679ha)

Nach § 1 LWaldG hat die untere Forstbehörde den Auftrag, den Wald wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Tier- und Pflanzenwelt, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die natürlichen Bodenfunktionen, als Lebens- und Bildungsraum, das Landschaftsbild und die Erholung der Bevölkerung (Schutz- und Erholungsfunktion) sowie wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion) zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und gem. § 4 LWaldG seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern.

Bei der Entscheidung über einen Umwandlungsantrag sind die Rechte, Pflichten und wirtschaftlichen Interessen des Waldbesitzers sowie die Belange der Allgemeinheit gegeneinander und untereinander abzuwägen.

Gemäß § 8 Abs. 3 LWaldG sind nach einer Waldumwandlung die nachteiligen Wirkungen für die Schutz- oder Erholungsfunktion des Waldes vom Verursacher des Eingriffes innerhalb einer zu bestimmenden Frist auszugleichen, ist eine Ersatzaufforstung geeigneter Grundstücke vorzunehmen oder sind sonstige Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen im Wald zu treffen. Dies wird auf den Ausgleich für die durch die Waldumwandlung verursachten Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nach Naturschutzrecht angerechnet.

Durch die untere Forstbehörde wurde eine standortsbezogene Vorprüfung nach UVPG durchgeführt. Das Ergebnis der Vorprüfung hat ergeben, dass eine UVP-Pflicht für die geplante Waldumwandlung nicht besteht.

Wenn vorgenannte Hinweise berücksichtigt werden und in den Planungsunterlagen einfließen, kann einer Umwandlung von Wald gemäß § 8 LWaldG in eine andere Nutzungsart durch die untere Forstbehörde in Aussicht gestellt werden.

Wir bitten um erneute Beteiligung im B-Plan-Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Gabriele Streichenbach
Leiterin Revier Scharmützelsee
Landesbetrieb Forst Brandenburg
Forstamt Oder-Spree

Dieses Dokument wurde am 28.06.2024 elektronisch schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.

Anlage 1: Karten der Waldfeststellung (Flurstücks bezogen)

Rechtsgrundlagen

1. Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I/04, [Nr.06], S. 137) in der jeweils geltenden Fassung