



*Berlin: lebenswerter*

# Leitfaden zur Waldumwandlung und zum Waldausgleich im Land Berlin

## Band 1: Voraussetzungen für eine Waldumwandlung

Stand April 2020

# Impressum

## **Herausgeberin**

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz  
Öffentlichkeitsarbeit  
Am Köllnischen Park 3, 10179 Berlin  
[www.berlin.de/sen/uvk/](http://www.berlin.de/sen/uvk/)

## **Auftraggeberin**

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz  
Referat Naturschutz, Landschaftsplanung, Forstwesen  
Am Köllnischen Park 3, 10179 Berlin

## **vertreten durch**

Ingrid Cloos-Baier  
Christoph Funk  
Angela Bischoff

## **in Zusammenarbeit mit**

Berliner Forsten  
Dahlwitzer Landstraße 4, 12587 Berlin

## **vertreten durch**

Lutz Wittich  
Dirk Riestenpatt

## **Bearbeitung**

Plan und Recht GmbH  
Prof. Dr. jur. Gerd Schmidt-Eichstaedt  
Dr.-Ing. Ass. jur. Alexander Reiß  
Oderberger Straße 40, 10435 Berlin

## **Titelfoto**

Berliner Forsten, Thorsten Wiehle

# Inhaltsverzeichnis

<b>Impressum</b> .....	<b>2</b>
<b>Inhaltsverzeichnis</b> .....	<b>3</b>
<b>Tabellenverzeichnis</b> .....	<b>5</b>
<b>Abbildungsverzeichnis</b> .....	<b>5</b>
<b>1 Einleitung</b> .....	<b>7</b>
<b>2 Was ist Wald? Der Grundsatz der Walderhaltung</b> .....	<b>9</b>
2.1 Die gesetzlichen Voraussetzungen für eine Waldumwandlungsgenehmigung nach § 6 Abs. 2 LWaldG Bln .....	9
2.2 Was ist Wald? Zur Waldeigenschaft nach § 2 LWaldG Bln .....	10
2.2.1 Checkliste zur Bestimmung der Waldeigenschaft und zur Beteiligung der Forstbehörde .....	11
2.2.2 Waldeigenschaft und Flächengröße im Einzelnen (§ 2 Abs. 1 Satz 1 LWaldG Bln) .....	13
2.2.3 Welche Flächen gehören zu den „weiteren mit dem Wald verbundenen und ihm dienenden Flächen“ im Sinn des § 2 Abs. 1 Satz 2 LWaldG Bln? .....	18
2.2.4 Unter welchen Voraussetzungen gehören die in § 2 Abs. 2 LWaldG Bln genannten Flächen und Einrichtungen zum Wald? .....	18
2.2.5 Flächen, die gemäß § 2 Abs. 3 LWaldG Bln nicht als Wald gelten (kleinere Flächen) .....	19
2.2.6 Flächen, die gemäß § 2 Abs. 4 LWaldG Bln nicht als Wald gelten (insbesondere Parkanlagen) .....	19
2.3 Der Grundsatz der Walderhaltung .....	21
<b>3 Die inhaltlichen Voraussetzungen für eine Waldumwandlungsgenehmigung</b> .....	<b>24</b>
3.1 Zur Vereinbarkeit einer Waldumwandlung mit den Zielen der Raumordnung und den Darstellungen und Festsetzungen der Bauleitplanung (§ 6 Abs. 2 Satz 3 LWaldG Bln) .....	24
3.1.1 Ziele der Raumordnung als Versagungsgrund .....	24
3.1.2 Darstellungen im Flächennutzungsplan als Versagungsgrund .....	26
3.1.3 Festsetzungen im Bebauungsplan als Versagungsgrund .....	28
3.2 Die Interessenabwägung gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 und 2 LWaldG Bln .....	29
3.2.1 Grundsätzliches zur Interessenabwägung .....	30
3.2.2 Zur Abgrenzung zwischen öffentlichem Interesse und privatem Interesse .....	31
3.2.3 Überblick über wesentliche in die Abwägung einzustellende Belange .....	32
3.2.4 Gründe, deren Überwiegen regelmäßig zur Versagung der Waldumwandlungsgenehmigung führen soll (Besondere Versagungsgründe) .....	32
3.2.5 Sonstige öffentliche und private Belange in der Abwägung .....	34
3.3 Auflagen zum Ausgleich des Waldverlustes .....	42
3.3.1 Setzt die Genehmigung einer Waldumwandlung eine Vollkompensation voraus? .....	43
3.3.2 Ausgleich des Waldverlustes in natura .....	46
3.3.3 Die Walderhaltungsabgabe .....	49
3.3.4 Zuständigkeit für die Erhebung der Walderhaltungsabgabe und deren Verwendung .....	51
3.4 Zur konzeptionellen Eingliederung und rechtlichen Sicherung von Kompensationsmaßnahmen .....	51
3.4.1 Möglichkeiten der rechtlichen Sicherung .....	52
3.4.2 Ersatzflächenpool Wald .....	52
3.4.3 Durchführung und Kontrolle der Kompensationsmaßnahmen .....	53

<b>4</b>	<b>Waldumwandlung im Kontext von Planfeststellung und Bebauungsplanung .....</b>	<b>54</b>
4.1	Integration der Waldumwandlungsgenehmigung in einen Planfeststellungsbeschluss oder eine andere öffentlich-rechtliche Genehmigung mit Konzentrationswirkung .....	54
4.1.1	Integration in einen Planfeststellungsbeschluss .....	54
4.1.2	Integration in andere öffentlich-rechtliche Genehmigungen mit Konzentrationswirkung .....	55
4.2	Die Beteiligung der Berliner Forsten an Planfeststellungsverfahren und anderen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen mit Konzentrationswirkung.....	55
4.2.1	Beteiligung an der Planfeststellung .....	55
4.2.2	Beteiligung an Genehmigungsverfahren mit Konzentrationswirkung.....	57
4.2.3	Beteiligung an der Umweltverträglichkeitsprüfung .....	57
4.2.4	Bedeutung der Stellungnahme der Berliner Forsten in Verfahren der Fachplanung.....	58
4.3	Die Bedeutung der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen für die Zulässigkeit einer Waldumwandlung .....	59
4.3.1	Bauleitplanung in Berlin – Rechtscharakter und Zuständigkeiten .....	59
4.3.2	Unterliegt die Festlegung des Waldausgleichs im Verfahren der Bauleitplanung der Abwägung?.....	61
4.3.3	Zum Sonderfall des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB: Eingriff war bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig .....	62
4.3.4	Zum Sonderfall: Waldumwandlungsgenehmigung bei Bebauungsplan im Stadium der Planreife .....	62
4.3.5	Zum Sonderfall: Alte Bebauungspläne.....	63
4.4	Beteiligung der Berliner Forsten an der Bauleitplanung .....	63
4.4.1	Bei welchen Bauleitplanverfahren müssen die Berliner Forsten beteiligt werden? .....	63
4.4.2	Zeitpunkt der Behördenbeteiligungen .....	64
4.4.3	Bedeutung der Stellungnahme der Berliner Forsten im Verfahren der Bauleitplanung .....	64
<b>5</b>	<b>Waldumwandlung im Zusammenhang mit baulichen Vorhaben .....</b>	<b>66</b>
5.1	Baugenehmigung und Waldumwandlungsgenehmigung .....	66
5.1.1	Verknüpfung der Baugenehmigung mit der Waldumwandlungsgenehmigung.....	66
5.1.2	Bis zu welchem Zeitpunkt darf der Bauwillige einen gesonderten Antrag auf Waldumwandlungsgenehmigung stellen?.....	69
5.1.3	Welche Rechtsfolgen treten ein, wenn im bauaufsichtlichen Verfahren die Beteiligung der Behörde Berliner Forsten trotz Betroffenheit unterlassen wurde? .....	73
5.2	Zur Beteiligung der Berliner Forsten im bauaufsichtlichen Verfahren .....	74
5.2.1	Beteiligung, wenn eine Waldfläche betroffen ist .....	74
5.2.2	Entbehrlichkeit der Beteiligung.....	74
5.2.3	Ablaufdiagramm für alle Konstellationen nach der BauO Bln .....	75
5.2.4	Schrittfolge bei anzeigepflichtigen baulichen Vorhaben .....	78
5.2.5	Verfahrensfreie Vorhaben .....	79
<b>6</b>	<b>Das Verfahren zur Erlangung einer selbstständigen Waldumwandlungsgenehmigung.....</b>	<b>80</b>
6.1	Antragstellung.....	80
6.2	Behördenbeteiligung .....	80
6.3	Entscheidung .....	81
6.4	Begründung .....	81
6.5	Nebenbestimmungen, Hinweise.....	82
6.5.1	Nebenbestimmungen.....	82
6.5.2	Hinweise .....	82
<b>7</b>	<b>Gerichtliche Kontrolle der Entscheidung über die Waldumwandlung .....</b>	<b>83</b>
7.1	Genehmigung der Waldumwandlung als eigenständiger Verwaltungsakt .....	83
7.2	Waldumwandlungsgenehmigung als Bestandteil der Baugenehmigung.....	84
7.3	Baugenehmigungen in Waldrandnähe. Nachbarschaftsklage der Waldeigentümerin/des Waldeigentümers .....	84

<b>8 Zusammenfassung</b> .....	<b>86</b>
<b>9 Quellenverzeichnis</b> .....	<b>93</b>
9.1 Bundesnaturschutzgesetz, Berliner Naturschutzgesetz.....	93
9.2 Bundeswaldgesetz und Landeswaldgesetze .....	93
9.3 Verordnungen, Erlasse und Leitfäden der Länder zu den Themen Waldumwandlung, Eingriffsregelung und Ökokonto.....	94
9.4 Literatur .....	97

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Checkliste zur Waldeigenschaft .....	11
Tabelle 2:	Liste der Forstpflanzen (Waldbaumarten) .....	12
Tabelle 3:	Übersicht über die wesentlichsten in die Abwägung einzustellenden Belange .....	32

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Schematische Darstellung von Wald im Siedlungszusammenhang .....	16
Abbildung 2:	Schematische Darstellung von zusammenhängenden Waldflächen .....	17
Abbildung 3:	Schematische Darstellung der Trennwirkung einer linienhaften Infrastruktur .....	17
Abbildung 4:	Liste der Verfahrensschritte auf dem Weg zu einer Waldumwandlungsgenehmigung.....	68
Abbildung 5:	Entscheidungsdiagramm zur Waldumwandlung .....	76
Abbildung 6:	Verkürzte Liste der Verfahrensschritte auf dem Weg zu einer Waldumwandlungsgenehmigung.....	77

# 1 Einleitung

Waldflächen erfüllen eine Vielzahl von wichtigen Schutz-, Nutzungs- und Erholungsfunktionen. Das **Bundeswaldgesetz (BWaldG)**<sup>1</sup> und die Landeswaldgesetze – darunter das **Landeswaldgesetz Berlin (LWaldG Bln)**<sup>2</sup> – stellen daher spezielle Regeln zur Erhaltung des Waldes auf, um der besonderen Bedeutung des Waldes gerecht zu werden (vergleiche §§ 9 und 10 BWaldG und §§ 6 und 7 LWaldG Bln).

Die Vorschriften der §§ 9 und 10 des Bundeswaldgesetzes sind in Berlin durch §§ 6 und 7 des Landeswaldgesetzes ausgefüllt. Dabei wird die bundesrechtlich vorgegebene Genehmigungspflicht für Eingriffe in den Waldbestand durch die Pflicht der Verursacherin/des Verursachers zum Ausgleich der von ihm veranlassten Beeinträchtigungen des Waldes ergänzt.

Nach § 1 in Verbindung mit § 6 Landeswaldgesetz ist Wald grundsätzlich zu erhalten. Eine der Kernregelungen besteht darin, dass Wald nach § 6 Abs. 1 LWaldG Bln nur mit amtlicher Genehmigung der zuständigen Behörde gerodet und in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden darf. Bei der Entscheidung über einen Umwandlungsantrag sind die **Rechte, Pflichten und wirtschaftlichen Interessen der Waldbesitzerin/des Waldbesitzers einerseits sowie die Belange der Allgemeinheit andererseits gegeneinander und untereinander abzuwägen**.

Wird eine Genehmigung zur Waldumwandlung erteilt, muss sie wegen des **Grundsatzes der Walderhaltung** mit Auflagen zum Ausgleich des Verlustes verbunden werden. Gemäß § 6 Abs. 4 LWaldG Bln kann

- entweder Ersatz des gerodeten Waldes in natura durch **Ersatzaufforstung** auf bereit gestellter geeigneter Ersatzfläche
- oder **Waldaufwertung**
- oder die **Zahlung eines angemessenen Geldausgleichs** in Form der **Walderhaltungsabgabe** verlangt werden.

Weitere zulässige Inhalte von Auflagen sind die zur Ersatzaufforstung gehörende Anwuchs- und Entwicklungspflege.

Das Verhältnis zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist in Berlin nicht durch Gesetz geregelt. Die ursprünglich in § 6 Abs. 2 Satz 3 LWaldG Bln a.F. enthaltene Regelung ist im Jahr 2016<sup>3</sup> gestrichen worden.

Sie lautete:

*„Auflagen dürfen nicht angeordnet werden, wenn Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen oder eine Ausgleichsabgabe nach Berliner Naturschutzgesetz angeordnet werden. Die nach Berliner Naturschutzgesetz festgelegten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen dann zu Gunsten der Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes erfolgen.“*

1 Gesetz zur Erhaltung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft (Bundeswaldgesetz) vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037) mit nachfolgenden Änderungen.

2 Gesetz zur Erhaltung und Pflege des Waldes (Landeswaldgesetz – LWaldG Bln) vom 16. September 2004 (GVBl. S. 391) mit nachfolgenden Änderungen.

3 Änderung des Landeswaldgesetzes durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Februar 2016 (GVBl. S. 26, 55).

Diese Regelung war bedenklich, weil für die Umwandlung von Wald und den Waldausgleich andere gesetzliche Regeln gelten als für den naturschutzrechtlichen Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft. Der Waldausgleich kann und darf nicht im naturschutzrechtlichen Ausgleich aufgehen. Zweckmäßig und rechtlich notwendig ist jedoch eine Harmonisierung des Waldausgleichs mit dem naturschutzrechtlichen Ausgleich. Der Weg zu dieser Harmonisierung wird im Band 2 dieses Leitfadens vorgezeichnet.

Sowohl die zu treffende Abwägung, ob eine Waldumwandlung genehmigt werden soll, als auch die Erteilung und Bemessung von Auflagen stellen die Genehmigungsbehörden regelmäßig **vor schwierige Ermittlungs-, Bewertungs- und Abwägungsfragen**.

Die §§ 6 und 7 LWaldG Bln enthalten hierzu nur die grundlegenden Regelungen. Die in der Verwaltungspraxis zu beantwortenden weiteren Fragen betreffen sowohl das **Genehmigungsverfahren als auch inhaltliche Fragen der Ermittlung, Bewertung und Abwägung**. Sowohl beim Verfahren als auch bei den Inhalten spielt das nicht in allen Punkten klare Verhältnis zwischen Forstrecht, Naturschutzrecht, Bauordnungs- und Bauplanungsrecht eine wichtige Rolle.

**Ziel dieses Leitfadens** ist es, einen Beitrag dazu zu leisten, dass sich die Rechtsanwendung im Bereich der Erhaltung des Waldes objektiv nachvollziehbar und praktikabel gestaltet und dass die forst- und naturschutzfachlichen Anforderungen angemessen erfüllt werden können.

**Adressaten des Leitfadens** sind die Senats- und Bezirksverwaltungen, insbesondere die Forst-, Naturschutz- Baugenehmigungs- und Planfeststellungsbehörden sowie die Stadtplanungsämter, sowie potenzielle Vorhabenträgerinnen/Vorhabenträger, Verbände und Betroffene. Ihnen soll ein Leitfaden an die Hand gegeben werden, mit dem die aufgeworfenen Fragen fachlich und rechtlich nachvollziehbar geklärt und begründet werden können. Damit soll die Qualität der Anwendung und Umsetzung der genannten Vorschriften weiterhin gewährleistet werden – gerade auch im Hinblick auf die besondere Bedeutung des Waldes im Stadtstaat Berlin.

## 2 Was ist Wald?

### Der Grundsatz der Walderhaltung

In Berlin ist die Waldumwandlung in **§ 6 LWaldG Bln geregelt, der die Überschrift „Erhaltung des Waldes“** trägt. Die Regelung über die Waldumwandlung gehört damit zu den zentralen Vorschriften des Landeswaldrechts. Prioritär ist der Grundsatz der Walderhaltung.

§ 6 Abs. 1 LWaldG Bln enthält seit dessen Novellierung im Jahr 2016 nicht nur – wie zuvor – die materielle Regelung, dass Wald nur mit Genehmigung der zuständigen Behörde gerodet und in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden darf, sondern auch eine Verfahrensregelung. § 6 Abs. 1 Satz 2 und 3 ordnet Folgendes an:

*„Wird im Falle eines bauordnungsrechtlichen Genehmigungs- oder Zustimmungsverfahrens eine Genehmigung nach Satz 1 nicht bei der Behörde Berliner Forsten gesondert beantragt, schließt die Baugenehmigung oder bauordnungsrechtliche Zustimmung die Waldumwandlungsgenehmigung ein. Die Entscheidung ergeht nach den Vorschriften der Bauordnung für Berlin im Einvernehmen mit der Behörde Berliner Forsten.“*

Auf diese Zuständigkeitsregelung (mit Einschlusswirkung der Baugenehmigung für die Waldumwandlungsgenehmigung) wird im Kapitel 5 ausführlich eingegangen. Nachfolgend werden zunächst die inhaltlichen Voraussetzungen für die Erteilung (oder Versagung) einer Waldumwandlungsgenehmigung erörtert.

#### 2.1 Die gesetzlichen Voraussetzungen für eine Waldumwandlungsgenehmigung nach § 6 Abs. 2 LWaldG Bln

Nach § 6 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 LWaldG Bln gilt nunmehr folgende Regelung:

- (1) **Wald** darf nur mit Genehmigung der zuständigen Behörde gerodet und in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden (Umwandlung). ...
- (2) Bei der Entscheidung über einen Umwandlungsantrag sind die Rechte, Pflichten und wirtschaftlichen Interessen des Waldbesitzers sowie die Belange 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. Die **Genehmigung darf nur erteilt werden**, wenn die beabsichtigte andere Art der Bodennutzung den **Zielen der Raumordnung und den Darstellungen und Festsetzungen der Bauleitplanung** nicht widerspricht.

Diese Regelung wirft folgende Fragen auf, die nachfolgend behandelt werden:

1. Was ist „Wald“ – genauer: Unter welchen Voraussetzungen ist eine Fläche als mit Forstpflanzen bestockt einzuordnen? Welche Eigenschaften muss die Fläche im Übrigen aufweisen, um als Wald anerkannt zu werden?
2. Was bedeutet die Bindung der Genehmigungsfähigkeit an die **Ziele der Raumordnung und die Darstellungen und Festsetzungen in der Bauleitplanung**?
3. Welche Kriterien gelten bei der **Interessenabwägung** angesichts eines Umwandlungsantrags?

## 2.2 Was ist Wald? Zur Waldeigenschaft nach § 2 LWaldG Bln

Die Frage „Was ist Wald?“ wird vom LWaldG Bln in § 2 mit einer Legaldefinition beantwortet. Diese lautet:

- (1) Wald im Sinne dieses Gesetzes ist jede mit Forstpflanzen bestockte Grundfläche. Als Wald gelten auch kahl geschlagene oder verlichtete Grundflächen, Waldwege, Waldeinteilungs- und Sicherungstreifen, Waldblößen und Lichtungen, Waldwiesen, Wildäsungsplätze, Holzlagerplätze sowie weitere mit dem Wald verbundene und ihm dienende Flächen.
- (2) Zum Wald gehören darin gelegene
  1. Flächen mit forstlichen Baulichkeiten, Erholungseinrichtungen, Gaststätten und Parkplätzen und
  2. Moore, Heiden, Ödlandflächen und sonstige naturnahe Flächen.
- (3) In der Flur oder im bebauten Gebiet gelegene kleinere Flächen, die mit einzelnen Baumgruppen, Baumreihen oder mit Hecken bestockt sind oder als Baumschulen verwendet werden, sind nicht Wald im Sinne dieses Gesetzes.
- (4) Nicht als Wald im Sinne dieses Gesetzes gelten
  1. zum Wohnbereich gehörende Parkanlagen, wozu auch Parkanlagen innerhalb von Wohnsiedlungen gehören, und
  2. mit Bäumen bestockte Flächen in gewidmeten öffentlichen Grün- und Erholungsanlagen und auf Friedhöfen.

Die nachfolgende **Checkliste** (siehe Tabelle 1) erleichtert für die zuständigen Behörden (zum Beispiel Stadtplanungsämter, Umwelt- und Naturschutzämter), Grundstückseigentümerinnen/Grundstückseigentümer, Investorinnen/Investoren, Gutachterbüros und andere Interessenten die Antwort auf die Frage, ob es sich bei einer Fläche um Wald handelt. Sie gibt Hinweise darauf, ob die Berliner Forsten in einem anhängigen Verfahren zu beteiligen sind. Die Checkliste soll eine übersichtliche Einschätzung der Waldeigenschaft ermöglichen.

Sie enthält nicht alle für eine abschließende Beurteilung der Waldeigenschaft notwendigen Kriterien. Weitere relevante Kriterien, nach denen die Berliner Forsten die Waldeigenschaft bestimmen, werden im Anschluss ausführlich erläutert.

## 2.2.1 Checkliste zur Bestimmung der Waldeigenschaft und zur Beteiligung der Forstbehörde

Tabelle 1: Checkliste zur Waldeigenschaft

Nr.	Kriterium	Prüffrage und wesentliche Gesichtspunkte	Ja	Nein
1	Bestockung mit Forstpflanzen	<p><b>Ist die Fläche mit Forstpflanzen bestockt (wobei das Alter nicht erheblich ist, sobald eine Mindesthöhe von circa 1,20 Meter erreicht ist)?</b></p> <p>Dies ist zu bejahen, wenn der relevante Bestand auf der Fläche überwiegend aus Bäumen besteht, die in der Forstpflanzenliste aufgeführt sind (siehe die anschließend abgedruckte <b>Liste der Forstpflanzen</b>)</p>		
2	Flächengröße	<p><b>Hat die Fläche eine Größe, bei der regelmäßig von Wald ausgegangen werden kann?</b></p> <p>Dies ist zu bejahen bei einer Größe ab circa 0,2 Hektar (2.000 Quadratmeter). In Einzelfällen kann dieser Wert unterschritten werden.</p>		
3 (alternativ zu 2)	Zusammenhang mit anderen Waldflächen/ Lage	<p><b>Steht die Fläche (sofern sie alleine die Mindestgröße für eine Waldfläche unterschreitet) mit einer anderen Waldfläche im räumlichen und/oder funktionellen Zusammenhang?</b></p> <p>Dies ist regelmäßig zu bejahen, wenn die Fläche nicht durch bebauete oder sonstige versiegelte Flächen (wie zum Beispiel Straßen, Eisenbahntrassen etc.) von in der Nähe liegenden Waldflächen abgegrenzt beziehungsweise isoliert wird. Keine Unterbrechung des Zusammenhangs bewirken in der Regel Wege, Zäune, Gräben und Grundstücks- oder Flurstücksgrenzen.</p>		
4	Waldcharakter	<p><b>Weist die Fläche einen Waldcharakter auf?</b></p> <p>Es sind zum Beispiel Waldsträucher und/oder typische Waldbodenpflanzen vorhanden. Es besteht ein Waldbinnenklima. Gegen den Waldcharakter einer Fläche sprechen eine gärtnerische Gestaltung und Nutzung (zum Beispiel als Obstbauplantage) oder eine parkartige Gestaltung und Pflege.</p>		
<p><b>Wenn die Fragen 1 und 2 oder 1 und 3 oder die Frage 4 mit ja beantwortet werden, sind die Berliner Forsten im weiteren Verfahren zu beteiligen.</b></p>				

**Tabelle 2: Liste der Forstpflanzen (Waldbaumarten)\***

Zur Verwendung bei der Ausfüllung der obigen **Checkliste zur Klärung der Waldeigenschaft** einer mit Bäumen bestückten Fläche folgt hier die Liste der in Berlin vorkommenden Arten von Forstpflanzen:

<i>Acer campestre</i> (Feldahorn)
<i>Acer platanoides</i> (Spitzahorn)
<i>Acer pseudoplatanus</i> (Bergahorn)
<i>Acer negundo</i> (Eschenblättriger Ahorn)
<i>Alnus glutinosa</i> (Schwarzerle)
<i>Betula pendula</i> (Sand-Birke)
<i>Betula pubescens</i> (Moor-Birke)
<i>Carpinus betulus</i> (Hainbuche)
<i>Fagus sylvatica</i> (Rotbuche)
<i>Fraxinus excelsior</i> (Gemeine Esche)
<i>Picea abies</i> (Gemeine Fichte)
<i>Pinus sylvestris</i> (Gemeine Kiefer/Waldkiefer)
<i>Larix spec.</i> (Lärchenarten)
<i>Populus spp.</i> (Pappeln, alle Arten und künstliche Hybriden)
<i>Prunus serotina</i> (Spätblühende Traubenkirsche)
<i>Quercus petraea</i> (Trauben-Eiche)
<i>Quercus robur</i> (Stiel-Eiche)
<i>Quercus rubra</i> (Roteiche)
Einheimische <i>Salix</i> -Arten (zum Beispiel: Silberweide, Ohr-Weide, Sal-Weide, Grau-Weide, Korbweide, Hohe Weide)
<i>Sorbus aucuparia</i> (Eberesche)
<i>Robinia pseudoacacia</i> (Robinie)
<i>Tilia cordata</i> (Winterlinde)
<i>Tilia platyphyllos</i> (Sommerlinde)
<i>Ulmus glabra</i> (Berg-Ulme)
<i>Ulmus laevis</i> (Flatter-Ulme)
<i>Ulmus minor</i> (Feld-Ulme)

\* Die Aufnahme einer Baumart in diese Liste bedeutet nicht, dass die betreffende Art in Berlin aus forstfachlichen Gründen gefördert wird. Der Eschenblättrige Ahorn (*Acer negundo*), die Spätblühende Traubenkirsche (*Prunus serotina*) und die Roteiche (*Quercus rubra*) sind zum Beispiel in Berlin als Waldbäume unerwünscht (aber dennoch vorkommend). Wenn eine Baumart in dieser Liste nicht aufgeführt ist, darf daraus nicht ohne weiteres geschlossen werden, dass es sich nicht um eine Forstpflanze handelt.

## 2.2.2 Waldeigenschaft und Flächengröße im Einzelnen (§ 2 Abs. 1 Satz 1 LWaldG Bln)

Die Feststellung der Bestockung einer Fläche mit Wald ist eine **reine Tatsachenfeststellung**. Für die Qualifizierung einer Fläche als Wald kommt es allein auf die tatsächlichen Verhältnisse an; dabei ist unerheblich, wie die Bestockung der Fläche mit Forstpflanzen entstanden ist. Das Verwaltungsgericht Berlin führte hierzu Folgendes aus<sup>4</sup>:

Es handelt sich bei der Definition des Waldes im forstrechtlichen Sinne um einen Rechtsbegriff, der auf forstwirtschaftlichen und waldökologischen Sachverstand verweist und insoweit auch eines Beweises durch Sachverständigengutachten zugänglich ist. Abzustellen ist dabei auf die **tatsächlichen Verhältnisse auf einer Grundfläche** im Zusammenhang mit den benachbarten Flächen und nicht auf deren planerische und insbesondere bauplanerische Zuordnung.

Das Verwaltungsgericht Potsdam drückte sich wie folgt aus<sup>5</sup>:

*„... Für die Waldeigenschaft einer Fläche ist es unerheblich, ob es sich um einen forstwirtschaftlich angelegten und gepflegten Wald oder um wild wachsende Pflanzen handelt. Maßgeblich ist nach der Legaldefinition allein die tatsächliche Bestockung mit Forstpflanzen. An der Waldeigenschaft vermag auch der Hinweis der Kläger auf die geringe Größe des Grundstücks und auf die Regelung des § 2 BWaldG nichts zu ändern. Danach sind zwar kleinere Flächen, die mit einzelnen Baumgruppen bestockt sind, nicht Wald i.S.d. Gesetzes. Dies gilt jedoch ausdrücklich nur für in der Flur oder in bebauten Gebieten gelegene Flächen, mithin nur für isoliert stehende Baumgruppen geringeren Umfangs. Dies trifft auf die hier in Frage stehenden Bäume nicht zu, da sie inmitten eines größeren Waldgebietes liegen. ... Der teilweise Kahlschlag von 16 Bäumen hat an dieser Waldeigenschaft nichts geändert. Nach § 2 Abs. 2 LWaldG gelten auch kahlgeschlagene Flächen als Wald. Die rechtliche Qualität einer Grundfläche als Wald endet mithin nicht mit der faktischen Ausstockung, sondern erst mit der Realisierung einer zulässigen Nutzungsänderung, d.h. wenn sie aus der Waldeigenschaft „entlassen“ werden. Fehlt es hieran, so sind die Kahlschlagflächen gemäß § 11 LWaldG binnen zwei Jahren wieder aufzuforsten, um so den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen und den vorhandenen Waldbestand zu sichern.“*

Für die Feststellung der Waldeigenschaft sind **folgende Faktoren nicht von Bedeutung**:

- Entstehungsgeschichte;
- Alter, Pflegezustand, Vergesellschaftung und Aufbauformen der Bestockung;
- vorgesehene Umtriebszeit – mit Ausnahme von Kurzumtriebsplantagen gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 BWaldG<sup>6</sup>;
- planungsrechtlicher Zustand (FNP, B-Plan, Landschaftsplan);
- Funktion, Art und Dichte der Bestockung;
- Qualität der Bestockung;
- forstwirtschaftliche Nutzbarkeit;
- Planmäßigkeit forstlicher Bewirtschaftung;
- zivilrechtliche Bewertungen.

4 VG Berlin, Urteil vom 25. Juni 2007, Az. VG 1 A 268.05, (Punkt 1.a), Umdruck S. 8.

5 VG Potsdam, Urteil vom 30. November 1994, Az.: 2 K 779/93 –, NuR 1995, 317.

6 Vergleiche § 2 Abs. 2 Nr. 1 BWaldG: *„Kein Wald im Sinne dieses Gesetzes sind 1. Grundflächen auf denen Baumarten mit dem Ziel baldiger Holzentnahme angepflanzt werden und deren Bestände eine Umtriebszeit von nicht länger als 20 Jahren haben (Kurzumtriebsplantagen).“*

Wald ist ein tatsächlicher Begriff. Die Waldfeststellung wird von der zuständigen Fachbehörde Berliner Forsten vorgenommen beziehungsweise Fachgutachten werden von ihr überprüft. Es ist daher auch **unerheblich, ob eine Fläche in amtlichen Dokumenten als Wald eingetragen ist**, zum Beispiel im:

- Grundbuch;
- Waldverzeichnis (wird in Berlin nicht geführt);
- amtlichen Bewertungsunterlagen;
- Kataster;
- Landschaftsplan, Bebauungsplan, Flächennutzungsplan.

Bei der rechtlichen Einstufung als Wald können **ausnahmsweise auch rein rechtliche Kriterien** heranzuziehen beziehungsweise zu berücksichtigen sein. Nach der Rechtsprechung (siehe dazu den oben zitierten Beschluss des VG Potsdam vom 30. November 1994) endet die Waldeigenschaft bei einer ungenehmigten Rodung (rechtlich) erst mit nachträglicher Erteilung der Umwandelungsgenehmigung. Sofern diese nicht erteilt werden kann, bleibt die Fläche – trotz beseitigter Bestockung – im Rechtssinne „Wald“. Die tatsächliche Waldeigenschaft ist durch Wiederaufforstung herzustellen (Wiederaufforstungsverpflichtung nach § 6 Abs. 3 LWaldG Bln).<sup>7</sup>

### 2.2.2.1 Bestockung mit Forstpflanzen (Baumartenkriterium)

**Ausgangsfrage: Welche Pflanzenarten müssen auf der Fläche vorkommen, damit sie als Wald eingestuft wird? Wie ist die Waldeigenschaft bei Mischbeständen zu beurteilen?**

Voraussetzung für die Waldeigenschaft einer Fläche ist, dass die betreffende Fläche mit **Forstpflanzen** bestockt ist.

Die Frage, ob die betreffende Fläche mit Forstpflanzen bestockt ist, kann anhand folgender Kriterien beantwortet werden:

- **Liste der Forstpflanzen:** Es gibt eine Baumartenliste, an Hand derer die Einstufung einer Gehölzart als Forstpflanze vorgenommen werden kann (hier entfallen zum Beispiel die Arten Götterbaum, Thuja oder Stechfichte). Vorstehend im Kapitel 2.2.1 findet sich eine ausführliche Liste der Forstpflanzen); dort werden die häufigsten Forstpflanzen aufgeführt (einschließlich Birke, Robinie, Eschenblättriger Ahorn).
- **Überwiegender Anteil:** Da sich insbesondere auf innerstädtischen Freiflächen oftmals Mischbestände aus Forstpflanzen und weiteren Baumarten entwickeln, kann die Waldeigenschaft nur bei einem überwiegenden Anteil von die Fläche prägenden Forstpflanzen bejaht werden.
- **Einzelne Bäume**, die nicht zu den Waldbäumen gerechnet werden können, wie etwa **Obstbäume**, verändern den Waldcharakter nicht, solange sich das aus der überwiegenden Bestockung ableitbare charakteristische Gepräge vornehmlich auf Waldbäume stützt<sup>8</sup>.

Keine Forstpflanzen sind zum Beispiel:

- veredelte Obstbaumarten, nicht heimische Parkbäume und weitere Ziergehölze;
- Ziersträucher, geschnittene Hecken.

7     Vergleiche Klose, Franz; Orf, Siegfried: Forstrecht – Kommentar zum Waldrecht des Bundes und der Länder, 2. Auflage, 1998, nachfolgend abgekürzt zitiert als: Klose/Orf), § 2 Rn. 13c mit Hinweis auf OVG Münster, AgrarR 1983, 78; VG Potsdam, Urteil vom 30. November 1994, Az.: 2 K 779/93 –, NuR 1995, 317 (318).

8     So OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 22. August 2013 – OVG 11 N 80.10 –, juris Rn. 12 m. w. N.

**Wichtiger Hinweis:**

Das Alter und die Wuchshöhe der Arten sind – sobald eine Mindestwuchshöhe von circa 1,20 Meter erreicht ist – für die Waldfeststellung nicht erheblich. Wald kann also auch schon dann vorhanden sein, wenn dieser für nicht fachkundige Betrachterinnen/Betrachter noch nicht als solcher zu erkennen sind (zum Beispiel weil die Bäume aufgrund ihrer noch geringen Größe eher einen gehölzartigen, buschartigen Charakter haben). Im Zweifel muss die Fachbehörde Berliner Forsten zur Bestimmung herangezogen beziehungsweise beteiligt werden. Faustformel: Ab 1,20 Meter-Höhe der Forstpflanzen gilt die damit bestockte Fläche als Wald.

**2.2.2.2 Flächenmindestgröße (Größenkriterium)****Ausgangsfrage: Ab welcher Flächengröße ist Wald anzunehmen? Kann man eine Mindestfläche benennen?**

Auch bereits relativ kleine Flächen können als Waldfläche einzuordnen sein. Es ist gerade typisch für verstädterte Gebiete, dass hier kleinere Waldflächen im Siedlungsbereich eingestreut sein können. Eine feste Größe kann dabei nicht angegeben werden. Für die Bestimmung werden folgende **Kriterien** herangezogen:

- Als Richtwert soll **ab einer Fläche von 0,2 Hektar** (= 2.000 Quadratmeter, zum Beispiel 40 × 50 Meter) von Wald ausgegangen werden.
- Bei kleineren Flächen ist eine **Einzelfallprüfung** durch die Berliner Forsten notwendig, wobei folgende Kriterien unter anderem eine Rolle spielen
  - Waldtypischer Haushalt gegeben?
  - Kronenschluss möglich?
  - Eindruck der Flächigkeit gegeben?
- Bei **Flächen unter 0,1 Hektar** (= 1.000 Quadratmeter, zum Beispiel 20 × 50 Meter) kann davon ausgegangen werden, dass die Fläche nicht Wald ist.

Das Größenkriterium gilt für **Flächen, die nicht mit anderen Waldflächen in Zusammenhang stehen**, die also für sich betrachtet werden müssen. Stehen Flächen im Zusammenhang mit anderen Waldflächen, nehmen sie an deren Waldeigenschaft teil. Hierzu sogleich unter Punkt: Lagekriterium.

*Nähere Begründung des Größenkriteriums:*

Der Wert von 0,2 Hektar wird in der Gesetzesbegründung zum Bundeswaldgesetz als Abgrenzungskriterium zu den „kleineren Flächen“ im Sinne des § 2 Abs. 2 BWaldG genannt<sup>9</sup>. Dem hat sich der Landesgesetzgeber in Berlin angeschlossen, betont aber, dass im Einzelfall auch noch kleinere Flächen den Waldbegriff erfüllen können<sup>10</sup>. Der Landesgesetzgeber weist in der Gesetzesbegründung zum Entwurf des LWaldG darauf hin, dass in der Rechtsprechung, die der naturwissenschaftlichen Lösung folgt, auch Flächen von 0,07 Hektar bereits als Wald beurteilt wurden. In der Kommentarliteratur wird sogar empfohlen, über 0,1 Hektar ohne weiteren Nachweis von der Waldeigenschaft auszugehen, sofern die Waldbäume in solcher Verteilung stehen, dass Kronenschluss möglich ist. Kleinere, isoliert liegende Flächen sollen dagegen nur dann die Waldeigenschaft haben, wenn anhand der tatsächlichen Verhältnisse durch entsprechende Qualifizierung die Waldeigenschaft im Einzelfall nachgewiesen werden kann.<sup>11</sup>

9 BT-Drucksache 7/899 S. 25: „Als kleiner Flächen im Sinne des Absatzes 2 gelten solche bis zu 0,2 Hektar Größe, wenn sie in der angegebenen Weise bestockt sind.“

10 Abgeordnetenhaus Berlin, Drucksache 15/2440 S. 13: „Als Richtgröße für den Mindestumfang der Grundfläche, die gemäß Absatz 1 Wald ist, gilt weiterhin eine Fläche von 0,2 Hektar (= 2.000 Quadratmeter).“

11 Vergleiche Klose/Orf: § 2 Rn. 19 bis 23.

### 2.2.2.3 Zusammenhang mit anderen Waldflächen (Lagekriterium)

#### **Ausgangsfrage: Inwieweit kann die Lage der Fläche Einfluss auf die Feststellung als Wald haben?**

Für die Prüfung der Waldeigenschaft einer Fläche kann deren Lage von Bedeutung sein. Es ist daher auch zu prüfen, ob auf angrenzenden Flächen vergleichbare Gehölzbestände stocken, die in Einheit mit der betreffenden Fläche einen Waldbestand bilden und damit auch das Größenkriterium erfüllen.

Zu den angrenzenden Flächen müssen dabei funktionale Beziehungen bestehen. Einen Hinweis kann auch die Bewirtschaftung der Gehölzbestände auf den angrenzenden Flächen geben.

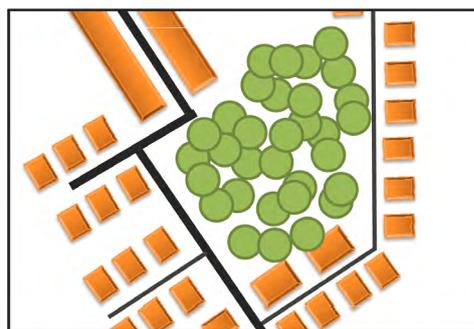
Als Beispiel kann der vom VG Berlin entschiedene Fall dienen<sup>12</sup>. Dort heißt es:

Das streitbefangene Grundstück grenzt im Norden auf einer Länge von etwa 70 Metern an den geschlossenen und großräumigen Waldkomplex Berliner Stadtwald an und bildet mit seinem Baumbestand durch eine „Einwachsung“ in den letzten Jahrzehnten mit dem übrigen Waldkomplex eine Einheit, so dass die für einen Wald erforderliche Mindestfläche eindeutig überschritten ist. Nach Aufgabe der Nutzung als Gastwirtschaft mit Gartenbetrieb ist das Grundstück durch natürliche Sukzession zu Wald geworden. Das Luftbild von 2004 zeigt einen Kronenschluss und -zusammenhang, der eine Abgrenzung des auf dem Grundstück befindlichen Baumbestandes vom anschließenden Stadtwald unmöglich macht.

Linienhafte Infrastrukturen, zum Beispiel Straßen, können eine **Trennwirkung** entfalten, so dass darüber hinaus keine funktionalen Beziehungen bestehen. Dagegen sind Wege (Wanderwege, Radwege) nicht als Trennung zu werten.

Folgende **beispielhafte Standardsituationen (siehe Abbildung 1 bis 3)** sollen die Beurteilung erleichtern:

Im Siedlungszusammenhang befindliche, isolierte beziehungsweise abgegrenzte und mit Forstpflanzen bestockte Flächen sind als Wald einzuordnen ab **circa 0,2 Hektar = 2.000 Quadratmeter (zum Beispiel 40 × 50 Meter)**; kein Wald liegt in der Regel vor, wenn die Fläche kleiner als 0,1 Hektar ist. Bei einer Flächengröße zwischen 0,1 und 0,2 Hektar ist im Einzelfall zu entscheiden, ob Wald im Sinne des § 1 LWaldG Bln vorliegt.



**Abbildung 1: Schematische Darstellung von Wald im Siedlungszusammenhang**

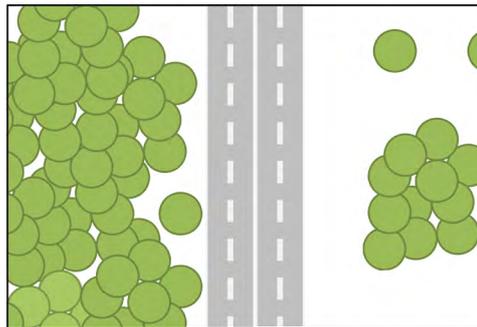
<sup>12</sup> VG Berlin, Urteil vom 25. Juni 2007, Az. VG 1 A 268.05, Punkt 1.a), Umdruck S. 9; zur Abgrenzung zwischen Baugrundstücken und Wald siehe aber auch unten Kapitel 2.2.6.

Eine mit Forstpflanzen bestockte Fläche, die im Zusammenhang mit einer anderen Waldfläche steht, nimmt an deren Waldeigenschaft teil und wird daher auch unter einer Größe von 0,2 Hektar als Waldfläche eingeordnet.



**Abbildung 2: Schematische Darstellung von zusammenhängenden Waldflächen**

Mit Forstpflanzen bestockte Flächen, die nicht im Zusammenhang mit einer anderen Waldfläche stehen, weil sie, zum Beispiel durch eine Straße oder andere linienhafte Infrastrukturen, mit deutlichem Abstand von ihr getrennt sind, können erst ab einer Größe von 0,2 Hektar als Wald angesehen werden.



**Abbildung 3: Schematische Darstellung der Trennwirkung einer linienhaften Infrastruktur**

#### 2.2.2.4 Waldcharakter

##### **Ausgangsfrage: Weist die Fläche den spezifischen Charakter einer Waldfläche auf?**

Die Fläche muss bei objektiver Betrachtung **Waldcharakter** aufweisen. Nicht von Wald im Sinne des LWaldG Bln ist auszugehen, wenn der mit Bäumen bestandene Bereich überwiegend gärtnerisch oder parkartig geprägt ist. Kennzeichen hierfür sind zum Beispiel Grünflächen mit Zierpflanzen (Rabatte), ein dominierendes parkartig oder gärtnerisch angelegtes Wegenetz.

Wald ist durch typische **Waldvegetation** gekennzeichnet. Ein Kriterium für die Waldeigenschaft einer Fläche ist also, ob der Boden überwiegend mit diesen Pflanzen bedeckt beziehungsweise bewachsen ist, sofern dies angesichts des aktuellen Kronenschlusses erwartet werden kann.

Der Waldcharakter wird weiterhin auch durch die **Bestandsdichte** bedingt. Ist beispielsweise bereits von Wald auszugehen, wenn auf einer großen Fläche fünf Eichen stehen? Als Orientierung kann gelten: Je dichter die Bäume stehen, desto eher ist von Wald auszugehen; je lichter der Bestand, desto unwahrscheinlicher ist eine Einordnung als Wald (es sei denn, es handelt sich um zum Beispiel durch Windbruch „verlichtete“ Waldflächen<sup>13</sup> oder um unbestockte Flächen im Sinne des § 2 Abs. 1 Satz 2 LWaldG Bln). Aus forstfachlicher Sicht ist hier der Grad des Kronenschlusses hilfreich. Der Kronenschluss muss vorhanden beziehungsweise möglich sein. Mecklenburg-Vorpommern arbeitet mit einem Kronenschlussgrad von 0,4. Bei sehr lichten Beständen kann aber im Falle der Naturverjüngung der Bewuchs/Bestand unterhalb der Alt-Bäume zu einer Einordnung als Wald beitragen.

13 Vergleiche mit weiteren Nachweisen Klose/Orf: § 2 Rn. 11.

### 2.2.2.5 Waldbinnenklimakriterium

Positiv für eine Bejahung der Waldeigenschaft ist auch die Entwicklung eines typischen **Waldbinnenklimas**. Ein Waldbinnenklima hebt sich durch seine vergleichsweise kühlere Luft und höhere Feuchtigkeit sowie die Verschattung des Bodens vom Klima der nicht bewaldeten Umgebung ab. Auch junge Bestände können durch die Verschattung des Bodens bereits ein Waldklima ausbilden.

Es spricht jedoch nicht generell gegen die Einordnung als Wald, wenn das typische Waldklima nicht erreicht ist. Gerade in den durch Infrastrukturen zerschnittenen und durch Emissionen stark belasteten verstädterten Bereichen kann nicht jede Waldfläche dieses Qualitätsmerkmal erfüllen.

### 2.2.3 Welche Flächen gehören zu den „weiteren mit dem Wald verbundenen und ihm dienenden Flächen“ im Sinn des § 2 Abs. 1 Satz 2 LWaldG Bln?

Die in § 2 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 2 LWaldG Bln aufgeführten Flächen und Einrichtungen sind kraft **Legaldefinition als Wald** anzusehen, obschon sie nicht (mehr) bestockt sind. Auch Baulichkeiten können zum Wald gehören, wenn sie ihm dienen. Wald im Rechtssinne sind danach auch:

- kahl geschlagene oder verlichtete Grundflächen, Waldwege, Waldeinteilungs- und Sicherungstreifen, Waldblößen, Lichtungen, Waldwiesen, Wildäsungsplätze, Holzlagerplätze;
- weitere mit dem Wald verbundene und ihm dienende Flächen<sup>14</sup>.

### 2.2.4 Unter welchen Voraussetzungen gehören die in § 2 Abs. 2 LWaldG Bln genannten Flächen und Einrichtungen zum Wald?

§ 2 Abs. 2 LWaldG Bln lautet:

Zum Wald gehören **darin gelegene**

- Flächen mit forstlichen Baulichkeiten, Erholungseinrichtungen, Gaststätten und Parkplätze;
- Moore, Heiden, Ödlandflächen, sonstige naturnahe Flächen.

Bei **Erholungseinrichtungen, Gaststätten und Parkplätzen** ist zu differenzieren:

Im Wald liegende Erholungseinrichtungen, Gaststätten und Parkplätze zählen kraft Gesetzes zum Wald. Hier ist der genehmigte und damit rechtmäßige Bestand angesprochen. Nach der Gesetzesbegründung gilt dies unabhängig davon, ob sie dem Wald dienen<sup>15</sup>. Dies ist eine eigenständige landesrechtliche Ergänzung der bundesrechtlichen Vorgabe.

Werden derartige bauliche Anlagen erweitert, kommt es für die Genehmigungsbedürftigkeit der Erweiterung unter dem Aspekt der Waldumwandlung darauf an, ob die Gesamtanlage noch den Bestandsschutz der ursprünglichen Anlage als Bestandteil des Waldes genießt, oder ob eine neue Anlage entsteht, die funktional nicht mehr dem Wald zugeordnet ist, deren Nutzung also auf den Waldstandort nicht angewiesen ist (zum Beispiel große Freizeitanlagen mit Parkplätzen, bei denen die Freizeitnutzung sich nur innerhalb der Anlagen abspielt).

14 Vergleiche hierzu zum Beispiel VG Berlin, Urteil vom 16. Juli 2003 – Az. 1 A 245.2003 –, NuR 2004, S. 58 (zur fehlenden Waldeigenschaft des Teufelsbergplateaus, dessen bauliche Anlagen (ehemalige Abhörstation) nicht dem Wald dienen).

15 Abgeordnetenhaus Berlin, Drucksache 15/2440: S. 14 (zu § 2 Abs. 2).

Diese Auslegung wird gestützt durch den Entwicklungsgrundsatz Nr. 6 des Berliner Flächennutzungsplans, der wie folgt lautet<sup>16</sup>:

Aus Frei- und Grünflächen können grundsätzlich keine Baugebiete und andere bauliche Nutzungen entwickelt werden (davon ausgenommen sind untergeordnete Grenzkorrekturen). (...) **Funktionale Ergänzungsnutzungen** zur baulichen Anlage können entwickelt werden, wenn sie im Verhältnis zur vorhandenen Anlage **angemessen** sind und die Funktion der Grün- und Freiflächen gewahrt bleibt.

### 2.2.5 Flächen, die gemäß § 2 Abs. 3 LWaldG Bln nicht als Wald gelten (kleinere Flächen)

§ 2 Abs. 3 LWaldG Bln lautet:

In der Flur oder im bebauten Gebiet gelegene kleinere Flächen, die mit einzelnen Baumgruppen, Baumreihen oder mit Hecken bestockt sind oder als Baumschulen verwendet werden, sind nicht Wald im Sinne dieses Gesetzes.

Kleinere Flächen, und damit kein Wald im Sinne des Gesetzes, sind – nach der Gesetzesbegründung des Bundeswaldgesetzes – in der Regel Flächen bis 0,2 Hektar, wenn sie in der angegebenen Weise bestockt sind. Wie oben dargestellt, kann die Waldeigenschaft im Einzelfall aber bereits ab 0,1 Hektar gegeben sein.

#### Hinweis:

Nach dem VG Greifswald, Urteil vom 25. Oktober 2018, 5 A 604/15 HGW – ist eine Fläche, die dem äußeren Erscheinungsbild nach die Tatbestandsmerkmale des Waldbegriffs erfüllt, jedoch erlaubterweise als **Campingplatz** genutzt wird und insoweit Bestandsschutz genießt, kein Wald im Sinne der Waldgesetze.

### 2.2.6 Flächen, die gemäß § 2 Abs. 4 LWaldG Bln nicht als Wald gelten (insbesondere Parkanlagen)

§ 2 Abs. 4 LWaldG Bln lautet:

**Nicht als Wald** im Sinne dieses Gesetzes gelten

1. **zum Wohnbereich gehörende Parkanlagen**, wozu auch Parkanlagen innerhalb von Wohnsiedlungen gehören, und
2. mit Bäumen bestockte Flächen in **gewidmeten öffentlichen Grün- und Erholungsanlagen** und auf Friedhöfen.

#### Erläuterung

Die bundesrechtliche Vorgabe zu dieser Vorschrift lautet (in § 2 Abs. 3 BWaldG):

*„(3) Die Länder können andere Grundflächen dem Wald zurechnen und Weihnachtsbaum- und Schmuckreisigkulturen sowie zum Wohnbereich gehörende Parkanlagen vom Waldbegriff ausnehmen.“*

Der Berliner Gesetzgeber hat die bundesrechtliche Ermächtigung zur Herausnahme von „zum Wohnbereich gehörenden Parkanlagen“ sinnvoll aufgegliedert, indem er daraus drei verschiedene Tatbestände machte:

- erstens „zum Wohnbereich gehörende Parkanlagen“;
- zweitens „Parkanlagen innerhalb von Wohnsiedlungen“;
- drittens mit Waldbäumen bestockte Flächen in gewidmeten öffentlichen Grün- und Erholungsanlagen und auf Friedhöfen.

<sup>16</sup> FNP Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31) mit nachfolgenden Änderungen.

**Was sind „zum Wohnbereich gehörende Parkanlagen“?** Darüber gibt die Begründung des gleichlautenden Textes in der Gesetzesvorlage zu § 2 Abs. 3 BWaldG nähere Auskunft. Dort heißt es<sup>17</sup>:

*„Zum Wohnbereich gehörende, mit Forstpflanzen bestockte Parkanlagen fallen selbst dann nicht unter das Gesetz, wenn sie nicht nur aus einzelnen Baumgruppen, Baumreihen oder Hecken bestehen (kleinere Flächen), sondern auch geschlossene Baumbestockung aufweisen. Der Begriff „Wohnbereich“ schließt nur den unmittelbar und – zum Beispiel kraft gärtnerischer Nutzung – **erkennbar zur einzelnen Wohnstätte** gehörenden Umgriff ein. Die Benennung eines Gebietes als „Wohnbereich“ in einem Bauleitplan reicht nicht aus.“*

Der Bundesgesetzgeber erläuterte die Regelung damit, dass bei Einbeziehung dieses Bereichs in den Waldbegriff in Auswirkung der Betretungsregelung die schutzwürdigen Befugnisse der Eigentümerin/des Eigentümers, über ihr/sein Anwesen frei zu verfügen, verletzt würden<sup>18</sup>; die Eigentümerin/der Eigentümer könnte anderenfalls den Zutritt zu ihrem/seinem dann als Wald eingeordneten Grundstücksbereich nicht unterbinden, da Wald nicht eingefriedet werden darf.

Aus der Gesetzesbegründung und der Stellungnahme der Bundesregierung zu einem abweichenden Formulierungsvorschlag des Bundesrats ergibt sich zweifelsfrei, dass mit **Forstpflanzen bestockte Flächen**, die **„erkennbar zur einzelnen Wohnstätte gehören“** und dementsprechend von der Eigentümerin/dem Eigentümer zulässigerweise eingefriedet sind oder eingefriedet werden dürften, nicht als Wald im Sinne des Gesetzes gelten sollen. Es handelt sich dann insoweit um eine zum Wohnbereich gehörende (und dementsprechend auch regelmäßig eingezäunte) private „Parkanlage“, vergleichbar mit einem zum Wohnbereich gehörenden Hausgarten mit Obstbäumen.

Nicht immer leicht zu beantwortende Abgrenzungsfragen können sich ergeben, wenn ein bewohntes Grundstück mit seinem Garten an Wald angrenzt und nicht eingefriedet ist. Wenn das private Grundstück grundbuchrechtlich bis in den angrenzenden Wald hineinragt, kann es sich entweder auch bei dem mit Forstpflanzen bestockten Bereich im Wald noch um einen Teil des „erkennbar zur einzelnen Wohnstätte gehörenden“ Baugrundstücks handeln, oder das Baugrundstück endet am Waldrand. Was zum Baugrundstück der Wohnstätte gehört, darf eingefriedet werden – etwa darauf befindlichen Bäume gelten als „Parkanlage im Wohnbereich“. Die auf die Erkennbarkeit abstellende Vermutung dürfte jedoch im Regelfall dafür sprechen, dass der Waldrand auch die Grenze des Baugrundstücks bildet. Für den Rest des Grundstücks gilt dann Forstrecht einschließlich des Betretungsrechts der Allgemeinheit<sup>19</sup>.

Die Ergänzung des Berliner Landesgesetzgebers, wonach „auch **Parkanlagen innerhalb von Wohnsiedlungen**“ unabhängig von ihrer Bestockung nicht zum Wald gehören, soll den Verhältnissen in der Großstadt Berlin Rechnung tragen, wo Einfamilienhäuser mit baumbestandenen Gärten die Ausnahme bilden, stattdessen aber baumbestandene Flächen zum Beispiel in Großsiedlungen vorhanden sein können. Der Landesgesetzgeber ging dabei wohl davon aus, dass die zu den Wohnsiedlungen gehörenden kleineren Parkanlagen annähernd dieselben Funktionen erfüllen wie ein „Park“ auf einem Wohnbaugrundstück. Sie dienen der ansprechenden Gestaltung des unmittelbaren Wohnumfeldes und der Freizeit- und Erholungsnutzung. Es ist ausreichend, wenn die Parkanlage in einem räumlichen Zusammenhang mit der Wohnsiedlung steht. Dabei ist unerheblich, wer Eigentümerin/Eigentümer der Parkanlage ist<sup>20</sup>. Infolge der Herausnahme aller Parkanlagen aus dem Waldbegriff ist für diese Flächen nicht die Behörde Berliner Forsten zuständig.

17 Deutscher Bundestag: BT-Drucksache 7/889 S. 25.

18 Deutscher Bundestag: BT-Drucksache 7/889 S. 40: Die Regelung war im Gesetzgebungsverfahren umstritten. Der Bundesrat hatte die Streichung gefordert, um auch diese Bereiche dem Schutz des Waldgesetzes zu unterwerfen.

Der Bundestag ist der Forderung des Bundesrates mit der angegebenen Begründung entgegengetreten.  
19 So der vom VG Berlin, Urteil vom 25. Juni 2007, Az. VG 1 A 268.05, entschiedene Fall.

20 Abgeordnetenhaus von Berlin, Drucksache 15/2440 S. 14.

Indizien für einen privaten oder öffentlichen Park in diesem Sinne sind<sup>21</sup>:

- erkennbare gärtnerische Gestaltung mit entsprechendem Wechsel von Wegen, Frei- beziehungsweise Rasenflächen und Anpflanzungen (zum Beispiel auch Rasen; Rabatte);
- vielfältig angelegte/gestaltete Durchwegung;
- Art der Bestockung (Zierbäume und -pflanzen);
- Anlage und Ausformung der Bestände;
- Pflege der einzelnen Bäume;
- laufende Unterhaltungsmaßnahmen.

Zu Nummer 2:

Die Regelung der Nummer 2 macht deutlich, dass sich der Waldbegriff in Berlin auch nicht auf „**gewidmete öffentliche Grün- und Erholungsanlagen und auf Friedhöfe**“ bezieht, selbst wenn diese mit Waldbäumen bestockt sind. In der Regel wird bei gewidmeten Anlagen durch entsprechende Beschilderung auf die Funktion als öffentliche Grünanlage hingewiesen.

### 2.3 Der Grundsatz der Walderhaltung

Bei der Auslegung des Gesetzes und bei der Entscheidung von Einzelfragen ist insgesamt der Grundsatz der Walderhaltung zu berücksichtigen. Wald genießt nach dem Bundes- und Landeswaldrecht aufgrund seiner hohen Bedeutung für Mensch und Umwelt einen besonderen Schutz: Dieser kommt im Grundsatz der Walderhaltung zum Ausdruck, der in § 1 BWaldG und § 1 LWaldG Bln sowie insbesondere in den Vorschriften zur Walderhaltung zugrunde gelegt ist<sup>22</sup>.

§ 1 Bundeswaldgesetz – Gesetzeszweck – lautet:

Zweck dieses Gesetzes ist **insbesondere**,

1. den Wald **wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion)** und wegen seiner **Bedeutung für die Umwelt**, insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrar- und Infrastruktur und die **Erholung der Bevölkerung (Schutz- und Erholungsfunktion)** zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße Pflege nachhaltig zu sichern;
2. die Forstwirtschaft **zu fördern** und
3. einen Ausgleich zwischen dem Interesse der Allgemeinheit und den Belangen der Waldbesitzer herbeizuführen.

§ 1 Landeswaldgesetz Berlin – Gesetzeszweck – lautet teilweise wortgleich:

Zweck dieses Gesetzes ist es,

1. **den Wald** 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;
2. die forstwirtschaftliche Nutzung des Waldes im Rahmen von Nummer 1 zu regeln und
3. einen Ausgleich zwischen dem Interesse der Allgemeinheit und den Belangen der Waldbesitzer herbeizuführen.

21 Vergleiche Klose/Orf: § 9 Rn. 44.

22 Vergleich Bundeswaldgesetz Abschnitt II: Erhaltung und Bewirtschaftung des Waldes, Erstaufforstung – dort insbesondere § 9 Erhaltung des Waldes und § 10 Erstaufforstung; entsprechende Vorschriften des Landeswaldgesetzes: Zweiter Abschnitt, Erhaltung und Pflege des Waldes – dort insbesondere § 6 Erhaltung des Waldes und § 7 Erstaufforstung.

§ 1 BWaldG normiert einen **gesetzlichen Auftrag mit programmatischem Charakter**. **Adressaten** der Bundesregelung sind die Gesetzgeberinnen/Gesetzgeber (Bund und Land), die Verwaltungen sowie die Waldbesitzerin/der Waldbesitzer. Er begründet eine **rechtsverbindliche Verpflichtung aller Verwaltungstätigkeit (nicht nur der Forstverwaltung!)** auf den Gesetzeszweck und die zur Konkretisierung ergangenen Vorschriften<sup>23</sup>.

Die Umsetzung erfolgt unter anderem in den **Genehmigungserfordernissen** für Waldumwandlungen und Erstaufforstungen.

Der Grundsatz der Walderhaltung enthält drei Komponenten<sup>24</sup>:

- **Quantitative Komponente:** Erhaltung des Waldes in seiner räumlichen Ausdehnung; sie stellt die **wichtigste Komponente** dar. Insoweit ist also das bloße Vorhandensein des Waldes Anknüpfungspunkt für seinen Schutz. Dem entspricht das in § 9 BWaldG beziehungsweise § 6 LWaldG Bln enthaltene grundsätzliche Verbot der Flächenumwandlung, mit dem Waldflächenverluste vermieden werden sollen.
- **Funktionelle Komponente:** Sicherung der insbesondere durch den Standort und Beschaffenheit des Waldes geprägten Funktionen und Zweckbestimmungen des Waldes.
- **Qualitative Komponente:** Sicherstellen, dass der Wald die seiner Funktion entsprechenden Wirkungen auch tatsächlich erbringen kann.

Aus dem Grundsatz der Walderhaltung ergeben sich für die Anwendung der Vorschriften zur Waldumwandlung **wichtige Folgerungen:**

- Der öffentliche **Belang der Walderhaltung genießt besonderes Gewicht**<sup>25</sup>: Mit Rücksicht auf den Grundsatz der Walderhaltung ist bei Berücksichtigung der Individualinteressen der Waldbesitzerin/des Waldbesitzers ein strenger Maßstab anzulegen<sup>26</sup>. Der Grundsatz der Walderhaltung ist ein so gewichtiger Belang, dass er bereits für sich genommen geeignet ist, entgegenstehende private Belange der Waldbesitzerin/des Waldbesitzers aufzuwiegen und zu überwinden<sup>27</sup>.
- Wenn Wald in eine andere Nutzungsart umgewandelt wird, **muss ein vollständiger Waldausgleich stattfinden**. Bei Eingriffen in den Wald muss gemäß Forstrecht dafür gesorgt werden, dass die nachteiligen Wirkungen einer Waldumwandlung möglichst gering sind und dass unvermeidliche nachteilige Veränderungen ausgeglichen werden. Vom Eingriff soll möglichst wenig „zurückbleiben“<sup>28</sup>.
- Die **Art der Kompensation soll in der Natur erfolgen**: Es besteht ein grundsätzlicher Vorrang des physischen Ausgleichs durch Ersatzaufforstung oder auch Waldaufwertung vor der Walderhaltungsabgabe in Geld.
- Die Kompensation darf **dem Umfang nach die Fläche des umzuwandelnden Waldes nicht unterschreiten**: Der Flächenumfang der Ersatzaufforstung darf grundsätzlich die Größe der von der Waldumwandlung betroffenen Fläche nicht unterschreiten, da nach dem Grundsatz der Walderhaltung ein Substanzverlust vermieden werden soll<sup>29</sup>.

Hinsichtlich der vom Grundsatz der Walderhaltung geschützten Schutzgüter besteht in Berlin eine Besonderheit:

Im Gegensatz zur Bundesregelung wird die Nutzfunktion des Waldes in § 1 LWaldG Bln nicht schon an erster Stelle in der Nummer 1 erwähnt. Die Nutzfunktion steht also in Berlin nicht gleichrangig neben der Schutz- und Erholungsfunktion. Vielmehr wird die forstwirtschaftliche Nutzung des Waldes im LWaldG Bln erst in § 1 Nummer 2 ausdrücklich geregelt, und zwar „im Rahmen der in Nummer 1 festgehaltenen Schutz- und Erholungsfunktion“. Zum Zweck des Landeswaldgesetzes gehört es dementsprechend auch nicht, die forstwirtschaftliche Nutzung „zu fördern“, wie es im BWaldG in Nummer 2 verankert ist.

23 Vergleiche Klose/Orf: § 1 Rn. 16 und 17.

24 Vergleiche Klose/Orf: § 9 Rn. 7 ff.

25 Vergleiche Klose/Orf: § 9 Rn. 123 mit weiteren Nachweisen.

26 VG Frankfurt, Urteil vom 25. Mai 1988, Az. V/1 E 1296/86 – NVwZ-RR 1989, 70 = NuR 1991, 34.

27 VGH Mannheim, Urteil vom 21. April 1983, Az. 5 S 1649/82 (VG Stuttgart), NuR 1984, 148.

28 Verleiche Klose/Orf: § 9 Rn. 151.

29 Vergleiche Klose/Orf: § 9 Rn. 155.

Diese gegenüber der Bundesregelung andere Gewichtung (Vorrang der Schutz- und Erholungsfunktion) trägt den besonderen tatsächlichen Verhältnissen im Stadtstaat Rechnung. Sie ist daher nicht zu beanstanden<sup>30</sup>.

---

30 So zur früheren verfassungsrechtlichen Lage, in der das BWaldG als Rahmengesetz mit Voll- und Rahmenregelungen ausgestaltet wurde, Klose/Orf: § 1 Rn. 69.

## 3 Die inhaltlichen Voraussetzungen für eine Waldumwandlungsgenehmigung

Die Auseinandersetzung mit den inhaltlichen Voraussetzungen für eine Waldumwandlung setzt voraus, dass zuvor die **Waldeigenschaft** der Fläche geklärt worden ist – dazu wurden im **Kapitel 2** die notwendigen Hinweise gegeben. Außerdem muss der Wald im Bestand bewertet werden; diesem Vorgang ist der **Band 2 dieses Leitfadens** gewidmet. Darauf wird hier verwiesen. Hierauf aufbauend, sind dann die nachfolgend beschriebenen Voraussetzungen zu klären.

### 3.1 Zur Vereinbarkeit einer Waldumwandlung mit den Zielen der Raumordnung und den Darstellungen und Festsetzungen der Bauleitplanung (§ 6 Abs. 2 Satz 3 LWaldG Bln)

§ 6 LWaldG Bln schreibt vor, dass eine Umwandlungsgenehmigung nur dann erteilt werden darf, wenn die beabsichtigte andere Art der Bodennutzung den Zielen der Raumordnung und den Darstellungen und Festsetzungen der Bauleitplanung nicht widerspricht. Diese Vorschrift geht der Interessenabwägung vor; ihre Voraussetzungen müssen daher zuerst geprüft werden. § 6 Abs. 2 Satz 3 LWaldG Bln lautet:

Die Genehmigung darf nur erteilt werden, wenn die beabsichtigte andere Art der Bodennutzung den Zielen der Raumordnung und den Darstellungen und Festsetzungen der Bauleitplanung nicht widerspricht.

Die Ziele der Raumordnung und die Darstellungen und Festsetzungen der Bauleitplanung können nach § 6 Abs. 2 Satz 3 LWaldG Bln einen strikten Versagungsgrund darstellen und sind daher an erster Stelle zu prüfen.

#### 3.1.1 Ziele der Raumordnung als Versagungsgrund

##### 3.1.1.1 Was gilt als „Ziel der Raumordnung“ im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 3 LWaldG Bln?

Nur solche raumordnerischen Aussagen, die die Voraussetzungen eines **Ziels der Raumordnung** im Sinne des Raumordnungsgesetzes erfüllen, fallen unter die Formulierung des § 6 Abs. 2 Satz 3 LWaldG Bln.

**Ziele der Raumordnung** sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG „verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums“; Grundsätze der Raumordnung sind hier also nicht erfasst; sie können aber im Rahmen der Gewichtung der Belange in der Interessenabwägung eine wichtige Rolle spielen (**siehe Punkt Interessenabwägung, Kapitel 3.2**).

**Ziele der Raumordnung** können in Form textlicher oder zeichnerischer Festlegungen in Raumordnungsplänen vorliegen (vergleiche § 3 Nr. 2 ROG). Ein Vorrang für den Waldflächenerhalt ist immer dann aus den Zielen der Raumordnung abzuleiten, wenn diese mindestens wesentlich auf den Fortbestand des Waldes abzielen. Eindeutig der Fall wäre dies bei einem Vorranggebiet für Wald. Die Voraussetzung kann aber auch bei Vorranggebieten für Natur und Landschaft, bei Vorranggebieten für die Aufforstung oder bei Vorranggebieten für die Freiraumsicherung erfüllt sein<sup>31</sup>.

Voraussetzung dafür, dass der Versagungsgrund eines Zielverstoßes (direkt) zur Anwendung kommt und einer Waldumwandelungsgenehmigung entgegensteht, ist, dass es sich bei dem beantragten Vorhaben um ein **raumbedeutsames Vorhaben** handelt<sup>32</sup>. Die Raumbedeutsamkeit kann sich nicht nur aus der Größe der umzuwandelnden Fläche ergeben, sondern auch aufgrund ihrer Auswirkungen auf die räumliche Entwicklung und Funktion eines Gebietes (vergleiche § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG).

### 3.1.1.2 Welche raumordnerischen Ziele können in Berlin für eine Waldumwandlung einschlägig sein und der geplanten Nutzung widersprechen?

Für den Stadtstaat Berlin enthält der **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019**<sup>33</sup> Ziele der Raumordnung. Der LEP HR stellt keine Vorranggebiete oder Vorbehaltsgebiete dar. Berlin nimmt aber am Freiraumverbundsystem der gemeinsamen Landesplanung teil.

Die größeren Waldflächen in Berlin sind als Bestandteil des in der Festlegungskarte 1 enthaltenen Freiraumverbundsystems raumordnerisch berücksichtigt<sup>34</sup>. Hierzu enthält der LEP HR im Kapitel „Steuerung der Freiraumentwicklung“ eine konkrete Zielaussage (Ziel 6.2):

#### **Z 6.2 Freiraumverbund**

(1) Der Freiraumverbund ist räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Freiraumverbund in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, sind ausgeschlossen, sofern sie die Funktionen des Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen.

(2) Ausnahmen von Absatz 1 Satz 2 sind unter der Voraussetzung, dass – die raumbedeutsame Planung oder Maßnahme nicht auf anderen geeigneten Flächen außerhalb des Freiraumverbundes durchgeführt werden kann und – die Inanspruchnahme minimiert wird, in folgenden Fällen möglich:

- für überregional bedeutsame Planungen oder Maßnahmen, insbesondere für eine überregional bedeutsame linienhafte Infrastruktur, soweit ein öffentliches Interesse an der Realisierung besteht;
- für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen einschließlich der unmittelbar dafür erforderlichen Flächen für den Gemeinbedarf, für Ver- und Entsorgungsanlagen und für Verkehrsflächen.

Aufgrund des Maßstabes der Festlegungskarte (1 : 200.000) können diese Aussagen nur auf Großvorhaben direkt angewandt werden. Die Karte zum Freiraumverbund umfasst nur die großen zusammenhängenden Waldflächen Berlins (Grunewald, Tegeler Forst etc.). Das Ziel bedarf der räumlichen Konkretisierung und Sicherung auf der Ebene der Flächennutzungsplanung. Dafür enthält die Zielaussage 6.2 einen verbindlichen Auftrag an die nachgelagerten Planungsebenen („Freiraumverbund ist zu sichern“). Direkt aus dem LEP HR wird sich in Berlin nur im Ausnahmefall ein Versagungsgrund für eine beantragte Waldumwandlung ableiten lassen.

31 So auch Erlass über den Vollzug des § 10 ThürWaldG, S. 5.

32 Vergleiche hierzu auch Klose/Orf § 9 Rn. 108.

33 GVBl. Berlin 2019, S. 294 (Heft 16).

34 Siehe Kapitel 3.5: Hochwertige Waldgebiete; Kapitel 3.8: Weitere Wald-/Erholungsgebiete.

## 3.1.2 Darstellungen im Flächennutzungsplan als Versagungsgrund

### 3.1.2.1 Regionalplanerische Festlegungen im Flächennutzungsplan

Der **Berliner Flächennutzungsplan** erfüllt mit einem Teil seiner Aussagen auch **regionalplanerische Funktionen**. Rechtsgrundlage hierfür ist § 8 Abs. 1 Satz 2 ROG, wonach in den Stadtstaaten der Flächennutzungsplan die Funktion eines Regionalplans mitübernehmen darf. Auf dieser Rechtsgrundlage bildet der Berliner Flächennutzungsplan mit seinen regionalplanerisch bedeutsamen Darstellungen gemäß Artikel 11 Landesplanungsvertrag die Bezugsebene zu den Regionalplänen in Brandenburg. Durch die textliche Darstellung Nummer 1 des FNP Berlin ist bestimmt, welche Darstellungen zugleich regionalplanerische Festlegungen sind. Die Aussagen sind als Ziele der Raumordnung gekennzeichnet. Als Ziele der Raumordnung sind diese Festlegungen durch alle öffentlichen Stellen und die Personen des Privatrechts, die von der Bindungswirkung der Regionalplanung erfasst werden, zu beachten. Im Wesentlichen handelt es sich um folgende Festlegungen:

- städtische Zentren (Haupt- und Stadtteilzentren),
- Autobahnen und übergeordnete Hauptverkehrsstraßen,
- Bahnflächen,
- Häfen (Sonderbauflächen).

Eine spezifische regionalplanerische Festlegung zu Wald ist unter den als Ziele der Raumordnung gekennzeichneten Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht enthalten. Versagungsgründe können daraus nicht abgeleitet werden.

### 3.1.2.2 Zeichnerische Darstellungen im Flächennutzungsplan als Versagungsgrund

Im Flächennutzungsplan für Berlin<sup>35</sup> wird **zeichnerisch** die Flächennutzung „Wald“ als eine Kategorie der Freiflächen dargestellt (Rechtsgrundlage: § 5 Abs. 2 Nr. 9 b BauGB). Eine eigenständige **textliche** Darstellung zum Thema Wald enthält der Berliner Flächennutzungsplan nicht.

Die Darstellung als Wald enthält eine planerische Aussage, auch wenn sie überwiegend nur den öffentlichen Waldbestand der Berliner Forsten wiedergibt. Folgende Fälle sind in der Genehmigungspraxis zu unterscheiden:

- **Die in Rede stehende, im FNP als Wald dargestellte Fläche ist tatsächlich nicht als Waldfläche einzuordnen.** Hier ist eine Waldumwandlungsgenehmigung nicht erforderlich. (siehe oben: Nur die Tatsachen entscheiden über den Waldstatus einer Fläche). Die Aussage im FNP ist als langfristig orientierte planerische Aussage dahingehend zu verstehen, dass in diesem Bereich Wald entwickelt werden soll und dass die Nutzung der Fläche als Wald dem planerischen Willen entspricht. Diese Aussagen müssen im Rahmen eines möglicherweise anstehenden Aufstellungsverfahrens für einen Bebauungsplan beachtet werden.
- **Die zur Umwandlung beantragte Fläche ist im FNP nicht als Wald dargestellt, aber tatsächlich mit Forstpflanzen bestockt.** Für die Umwandlung wird eine Umwandlungsgenehmigung benötigt. Der öffentliche Belang „Darstellung im Flächennutzungsplan“ steht der Umwandlung nicht entgegen. Dennoch ist das in der Begründung des FNP zum Ausdruck gebrachte grundsätzliche Interesse an der Erhaltung von Waldflächen in die Abwägung einzustellen.

35 Vergleiche FNP Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), mit nachfolgenden Änderungen.

- **Die zur Umwandlung beantragte Fläche stellt Wald dar und ist im Flächennutzungsplan auch als Wald dargestellt.** Hier ist die Erteilung der Waldumwandelungsgenehmigung ausgeschlossen, solange der Flächennutzungsplan nicht entsprechend geändert wird. Dies kann gegebenenfalls auch im Parallelverfahren anlässlich der Aufstellung eines Bebauungsplans geschehen, der eine andere Nutzung als Wald festsetzt.

Die Notwendigkeit einer Änderung des Flächennutzungsplans besteht auch dann, wenn die zur Umwandlung beantragte Fläche kleiner ist als 3 Hektar ist. Nach dem Entwicklungsgrundsatz Nummer 1 des Berliner Flächennutzungsplans gilt Folgendes:

*„Aus den **Bauflächen des Flächennutzungsplans** können die ihnen zugeordneten Baugebiete der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entwickelt werden. Andere Baugebiete und andere Flächen (unter anderem Grünflächen) **kleiner als drei Hektar (ha)** sowie lokale Einrichtungen oder Anlagen des Gemeinbedarfs und der Ver- und Entsorgung mit lokaler Bedeutung können entwickelt werden, wenn Funktionen und Wertigkeit der **Baufläche** sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben (zum Beispiel Entwicklung von Gewerbegebieten kleiner als 3 Hektar aus dargestellter Wohnbaufläche). Die Sätze 1 und 2 gelten für Gemeinbedarfsflächen entsprechend.“*

Es kann dahinstehen, ob dieser Grundsatz überhaupt auf die Entwicklung von Bauflächen aus einer im FNP dargestellten Waldfläche anwendbar sein könnte. Richtigerweise wird er durch den Entwicklungsgrundsatz 6 (siehe sogleich unten zu 3.1.2.3) verdrängt. Jedenfalls kann diese Arbeitsanleitung zur Anwendung des Flächennutzungsplans das höherrangige Verbot des § 6 Abs. 2 Satz 3 LWaldG Berlin nicht beiseite räumen. Denn § 6 Abs. 2 Satz 3 LWaldG Berlin ordnet unmissverständlich an:

*„Die Genehmigung darf nur erteilt werden, wenn die beabsichtigte andere Art der Bodennutzung den Zielen der Raumordnung und den Darstellungen und Festsetzungen der Bauleitplanung nicht widerspricht.“*

### 3.1.2.3 Textliche Darstellungen im Flächennutzungsplan zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Vorhaben im Wald

Die textliche Darstellung Nummer 2 des FNP verlangt, dass Frei- und Grünflächen erhalten werden sollen. Zu den Freiflächen gehört in Berlin auch der Wald (vergleiche Legende zum FNP: Die Rubrik „Freiflächen, Wasserflächen“ enthält unter anderem auch Grünflächen und Wald als jeweils eigene Kategorie).

Der zugehörige Entwicklungsgrundsatz Nummer 6 des FNP lautet<sup>36</sup>:

*„Aus Frei- und Grünflächen können grundsätzlich keine Baugebiete und andere bauliche Nutzungen entwickelt werden (davon ausgenommen sind untergeordnete Grenzkorrekturen). Ausnahmsweise können **untergeordnete Flächen** für den Gemeinbedarf entwickelt werden, die **angrenzenden Wohnbauflächen** zugeordnet sind (zum Beispiel Kindertagesstätte in Kleingartenfläche). Über die planungsrechtliche Sicherung **vorhandener baulicher Anlagen** auf Flächen kleiner 3 Hektar mit örtlicher Bedeutung ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu entscheiden. Funktionale Ergänzungsnutzungen zu **vorhandenen baulichen Anlagen** können entwickelt werden, wenn sie im Verhältnis zur vorhandenen Anlage angemessen sind und die Funktion der Grün- und Freiflächen gewahrt bleibt.“*

36 Vergleiche FNP Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), mit nachfolgenden Änderungen.

Mit Ausnahme von:

- untergeordneten Flächen für den Gemeinbedarf angrenzender Wohnbauflächen,
- der Sicherung vorhandener baulichen Anlagen auf Flächen kleiner als 3 Hektar und
- angemessenen Ergänzungsnutzungen zu vorhandenen baulichen Anlagen

sollen und dürfen neue bauliche Nutzungen schon nach dem FNP in Waldflächen also nicht untergebracht werden. Die Notwendigkeit einer Waldumwandlungsgenehmigung für die genannten Vorhaben bleibt vom Entwicklungsgrundsatz Nummer 6 des FNP unberührt – es sei denn sie können selbst dem erweiterten Waldbegriff des § 2 Abs. 3 LWaldG Bln zugeordnet werden<sup>37</sup>. Der Entwicklungsgrundsatz Nummer 6 räumt für die dort genannten Ausnahmen nur den absoluten Versagungsgrund des Widerspruchs gegen eine Darstellung des Flächennutzungsplans beiseite.

#### 3.1.2.4 Aussagen in der Begründung zum Flächennutzungsplan

Die **Begründung des FNP** enthält zudem spezifische Aussage zu „Wäldern“<sup>38</sup>, die im Rahmen der Interessenabwägung berücksichtigt werden müssen:

*„Der waldgeprägte Landschaftsraum hat eine große Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz sowie – insbesondere in Gewässernähe – für die Naherholung. Darüber hinaus nimmt er wichtige Umweltentlastungs- und Versorgungsfunktionen (Trinkwasser) wahr. Ein Teil der Wälder wird durch Straßentrassen zerschnitten und belastet. Vorhandene Waldflächen sind zu erhalten und unter Berücksichtigung der standörtlichen natürlichen Bedingungen als artenreicher Erholungswald zu bewirtschaften. Bei der Aufforstung neuer Flächen ist ein möglichst schneller Aufbau eines artenreichen Baumbestandes anzustreben.“*

Nach dem die Begründung des FNP ergänzenden „FNP-Bericht 2015“ soll ein „grünes Band“ unter Einschluss von Wald besonders geschützt und entwickelt werden. Dazu heißt es in dem Bericht 2015:

##### **„Grünes Band Berlin**

*Das „Grüne Band Berlin“ zeichnet auf 15 Kilometer Länge den ehemaligen Mauerstreifen von der Innenstadt bis zum Naherholungsgebiet Berliner Barnim nach. Spuren der Stadtgeschichte sind hier noch erlebbar, jedoch unterliegen die Flächen einem stetigen Veränderungsdruck. Auch erobert sich die Natur mit mehr oder weniger dichten Gehölzen die Offenlandschaft des ehemaligen Grenzstreifens zurück. Um die vielfältigen Nutzungsansprüche an das Gebiet steuern zu können, wurde im Jahr 2010 das Landschaftsschutzgebiet „Ehemaliger Mauerstreifen, Schönholzer Heide und Bürgerpark“ ausgewiesen. Weitere Abschnitte sollen in das Schutzgebiet integriert werden. Ziele sind der **Erhalt der natürlichen Vielfalt aus Offen-, Halboffen- und Waldlandschaften** sowie die Förderung der Erholungseignung des Gebiets. Zur Umsetzung dieser Ziele wird ein Pflege- und Entwicklungsplan aufgestellt.“*

Auch diese Aussage des FNP betont also – vor dem Hintergrund der großen Bedeutung von Wäldern für Naturschutz und Erholung – den Grundsatz der Walderhaltung. Die Begründung des FNP nimmt allerdings an dessen (verwaltungsinterner) Bindungswirkung nicht teil.

#### 3.1.3 Festsetzungen im Bebauungsplan als Versagungsgrund

In Bebauungsplänen kann Wald ebenfalls zeichnerisch festgesetzt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB). Dabei ist in Berlin zu beachten, dass es im Gebiet des ehemaligen Berlin (West) nicht nur kleinteilige klassische B-Pläne, sondern auch den als Bebauungsplan übergeleiteten sogenannte Baunutzungsplan aus dem Jahr 1958/1960 gibt, der ursprünglich die gesamte Fläche von Berlin (West) erfasst hat und in weiten Teilen – auch mit seinen Waldfestsetzungen – noch fort gilt.

37 Vergleiche § 2 Abs. 2 Nr. 1 LWaldG Bln: *„(2) Zum Wald gehören darin gelegene ... Flächen mit forstlichen Baulichkeiten, Erholungseinrichtungen, Gaststätten und Parkplätze ...“*

38 FNP Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), mit nachfolgenden Änderungen, Begründung S. 112 f.

Auch im Kontext eines Bebauungsplans können die oben beim FNP geschilderten drei Konstellationen (mit vergleichbaren Folgen) auftreten:

- Die in Rede stehende, im B-Plan als Wald festgesetzte Fläche ist tatsächlich nicht als Waldfläche einzuordnen.
- Die zur Umwandlung beantragte Fläche ist im Bebauungsplan nicht als Wald dargestellt, aber tatsächlich mit Forstpflanzen bestockt.
- Die zur Umwandlung beantragte Fläche stellt tatsächlich Wald dar und ist im Bebauungsplan auch als Wald festgesetzt.

Enthält der **Bebauungsplan die Festsetzung „Wald“, existiert auf der Fläche aber bislang kein Wald**, so ist eine Waldumwandelungsgenehmigung nicht erforderlich. Bei der Festsetzung handelt es sich um eine planerische, in die Zukunft gerichtete Zielsetzung, welche der Plangeber – soweit er nicht durch höherrangige Vorgaben gebunden ist – grundsätzlich ändern kann.

Existiert auf einer **nicht als „Wald“ festgesetzten Fläche tatsächlich Wald** im Sinne des Landeswaldgesetzes, muss eine Umwandelungsgenehmigung eingeholt werden.

Wenn in einem Bebauungsplan die Art der Nutzung als **„Wald“ festgesetzt und Wald tatsächlich vorhanden** ist, widerspricht jede Waldumwandlung den Festsetzungen der Bauleitplanung. Sie ist unzulässig. Die Zulässigkeit kann nur mittels einer Änderung des Bebauungsplans erreicht werden. Eine Änderung des B-Plans erfordert eine sorgfältige Abwägung über die Frage des „Ob“ eines Eingriffs. Im Rahmen dieser Abwägung erhalten die Waldbelange unter anderem durch den Grundsatz der Walderhaltung (§ 1 LWaldG Bln und § 1 BWaldG) und durch die sogenannte Umwidmungssperrklausel des § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB, nach der als Wald genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen, ein besonderes Gewicht (§ 1 a Abs. 2 S. 3 BauGB). Daneben können eine Vielzahl anderer Gesichtspunkte (vergleiche insbesondere § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) gegen die Zulässigkeit der Waldumwandlung sprechen (zum Beispiele bei besonderer Bedeutung des Waldes für die Naherholung aufgrund von Grünflächendefiziten). Das Gewicht der für die Walderhaltung sprechenden Belange kann im Einzelfall so hoch sein, dass eine Planänderung im Ergebnis abwägungsfehlerhaft wäre (Abwägungsfehlengewichtung).

### 3.2 Die Interessenabwägung gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 und 2 LWaldG Bln

§ 6 Abs. 2 Satz 1 und 2 LWaldG Bln lauten:

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

### 3.2.1 Grundsätzliches zur Interessenabwägung

Die Forstbehörden haben die einschlägigen Belange des Waldbesitzers und die Belange der Allgemeinheit zu ermitteln und diese **gegeneinander und untereinander abzuwägen**. Nach der Entscheidung des OVG Berlin-Brandenburg vom 27. April 2018 handelt es sich um eine gebundene Entscheidung, die nicht im Ermessen der Behörde steht<sup>39</sup>.

§ 6 Abs. 2 Satz 2 LWaldG enthält die **Abwägungsdirektive**, wonach die Waldumwandlungsgenehmigung untersagt werden „soll“, wenn die Erhaltung **überwiegend** im öffentlichen Interesse liegt. Das VG Düsseldorf<sup>40</sup> führte dazu folgendes aus:

*„Bei ihrer Entscheidung über einen Umwandlungsantrag hat die Forstbehörde ... unter Beachtung der Ziele und Erfordernisse der Landesplanung die Rechte, Pflichten und wirtschaftlichen Interessen des Waldbesitzers sowie die Belange der Allgemeinheit gegeneinander und untereinander unter dem Gesichtspunkt abzuwägen, welche Nutzungsart auf die Dauer für das Gemeinwohl von größerer Bedeutung ist. Dabei soll die Genehmigung ... versagt werden, wenn die Erhaltung des Waldes – etwa aus den in der Vorschrift genannten Gründen – im **überwiegenden** öffentlichen Interesse liegt. Danach ist die Waldumwandlung nicht erst bei einem die Allgemeinwohlbelange überwiegenden Interesse des Waldbesitzers zu erteilen, sondern bereits dann, wenn die gegenläufigen Interessen des Waldbesitzers einerseits und der Allgemeinheit andererseits gleichrangig sind. Mithin besteht schon ein Rechtsanspruch auf die Erteilung einer Waldumwandlungsgenehmigung, wenn nach den konkreten Umständen des Einzelfalls keiner derjenigen Belange, die in die Abwägung einzustellen sind, hinsichtlich ihres Gewichts Vorrang genießt.*

*Vgl. OVG NRW, Beschluss vom 26. September 2007, 20 A 3343/06, Rdnr. 3 und Rdnr.*

*4 a. E.; Verwaltungsgericht Arnsberg, Urteil vom 19. Juli 2006, 1 K 1678/04, Rdnr. 26 ff. In die Interessenabwägung einzustellen ist dabei als Belang des Allgemeinwohls die ... Wertung des Gesetzgebers, nach der die Erhaltung von Wald als Interesse der Allgemeinheit von einem Gewicht ist, das jedenfalls regelmäßig nicht durch schlichte, das heißt nicht besonders verfestigte oder durch öffentliche Belange abgestützte private Interessen des Waldbesitzers aufgewogen wird.*

*Vgl. OVG NRW, Beschluss vom 26. September 2007, 20 A 3343/06, Rdnr. 4 a. E.*

*... Das Interesse der Kläger an einer Bebauung der von dem Umwandlungsantrag erfassten Teilfläche des Flurstücks steht nicht mindestens gleichgewichtig dem Interesse der Allgemeinheit gegenüber, die Waldfläche zu erhalten. ... Das damit in die Entscheidung über ihr Umwandlungsgesuch einzustellende Gewicht der wirtschaftlichen Interessen der Kläger an einer Wertsteigerung des Flurstücks ... durch dessen teilweise Bebauung wiegt das kraft Gesetzes dem Interesse der Allgemeinheit an der Erhaltung des Waldes zukommende Gewicht nicht auf. Der Wunsch eines Eigentümers, den Wert seiner Grundfläche zu steigern, entspricht der üblichen Interessenlage eines jeden Grundeigentümers und damit auch eines solchen, dessen Grundfläche mit Wald bestockt ist. Für sich genommen ist ein solches, rein wirtschaftliches Interesse deshalb ungeeignet, der durch den Gesetzgeber vorgegebenen Bedeutung des Allgemeinwohls Interesses an der Walderhaltung auch nur gleichgewichtig gegenüberzutreten.*

*Vgl. hierzu als Überlegungsansatz zum niedersächsischen Landesrecht: OVG Lüneburg, Beschluss vom 28. März 2012, 1 LA 55/10, Rdnr. 62.*

*Ein im Sinne der vorbezeichneten Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts für das Land Nordrhein-Westfalen besonders verfestigtes oder durch öffentliche Belange abgestütztes (wirtschaftliches) Interesse der Kläger an der Bebauung der Antragsfläche ist weder dargetan noch sonst ersichtlich. Die nach dem Vortrag der Kläger nur eingeschränkt mögliche forstwirtschaftliche Nutzbarkeit der Grundfläche ist nach Allem bereits im Ansatz ungeeignet, ein hier rechtlich beachtliches Interesse der Kläger an der Bebaubarkeit der Antragsfläche zu begründen.“*

39 OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 27. April 2018 – OVG 11 B 2.16 – Urteilsabdruck S. 9 unter Hinweis auf Sächs. OVG, Urteil vom 15. Oktober 2013 – 5 A 50.11 – Rn. 26. Auch das OVG Greifswald entschied mit Urteil vom 24. November 1999, NuR 2000, S. 471 ff. wie folgt: *„Der Forstbehörde kommt bei der Gewichtung der einander widerstreitenden Interessen weder ein Ermessen noch ein Beurteilungsspielraum zu. Die Abwägung unterliegt vielmehr einer umfassenden gerichtlichen Kontrolle ... Ob ein Versagungsgrund vorliegt, ist eine Rechtsfrage; die einzelnen Versagungsgründe sind unbestimmte Rechtsbegriffe. ...“*

40 Verwaltungsgericht Düsseldorf, Urteil vom 2. September 2016, Az.: 15 K 331/15 – Jurion RS 2016, 24494.

Dieses Urteil stellt klar, dass **der Grundsatz der Walderhaltung (§ 1 LWaldG Bln)** in aller Regel als öffentliches Interesse dem allgemeinen privaten Interesse an einer baulichen Nutzung des Grundstücks vorgeht<sup>41</sup>.

*„Ein dem öffentlichen Interesse an der Walderhaltung in etwa adäquates Privatinteresse ist nur dann gegeben, wenn der Waldbesitzer sich auf konkrete Gründe berufen kann, die eine besondere Situation erkennen lassen, die über das hinausgeht, was jeder andere Waldbesitzer mit gleichem Recht auch vorbringen könnte, wie zum Beispiel die volle wirtschaftliche Verwertung des Eigentums.“<sup>42</sup>*

Im Anschluss an diese Würdigung muss beachtet und berücksichtigt werden, dass der Grundsatz der Walderhaltung auch dadurch eingehalten werden kann, dass eine **nach Schutzfunktion, Erholungsfunktion und Nutzfunktion gleichwertige** Ersatzaufforstung erfolgt<sup>43</sup>. Wenn eine so geartete Ersatzaufforstung möglich ist (und nicht nur Waldaufwertung oder Geldersatz in Frage kommt), muss die Behörde nach dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit bei Fehlen sonstiger entgegenstehender Belange die Umwandelungsgenehmigung unter entsprechenden Auflagen erteilen<sup>44</sup>. Im Stadtstaat Berlin dürfte es wegen fehlender Ersatzaufforstungsflächen in aller Regel sehr schwer sein, die Bedingung einer in jeder Hinsicht gleichwertigen Ersatzaufforstung zu erfüllen.

Der **Grundsatz der Walderhaltung** ist darüber hinaus nicht nur bei der Abwägung darüber bedeutsam, ob die Waldumwandlung genehmigt werden soll oder nicht; vielmehr ist er auch bei der Bemessung des Ausgleichs in dem Sinne zu berücksichtigen, dass der **flächemäßige Ausgleich** den Verlust zumindest eins zu eins ausgleichen muss. Dieses Verhältnis darf nur dann unterschritten werden, wenn zumindest Teile der Waldbestockung nebst Waldfunktionen auf der Umwandlungsfläche dauerhaft erhalten bleiben.

### 3.2.2 Zur Abgrenzung zwischen öffentlichem Interesse und privatem Interesse

Einen nicht abschließenden Überblick über im Einzelfall möglicherweise einschlägige **öffentliche Interessen** gibt § 1 Abs. 6 BauGB.

Zu den **privaten Belangen** gehören die aus dem Grundeigentum und seiner Nutzung resultierenden Interessen. Die Grenzen der Beachtlichkeit privater Belange sind dabei tendenziell weit zu ziehen<sup>45</sup>. Private Belange können sich mit öffentlichen Belangen überschneiden, Träger öffentlicher Belange können auch private Interessen verfolgen.

- Die Kommentarliteratur nennt als Beispiel für eine Überschneidung privater und öffentlicher Belange die Bereitstellung bedarfsgerechter Alten- und Pflegeheimplätze durch eine private Betreiberin/einen privaten Betreiber; dies kann zugleich eine im Interesse einer Gemeinde liegende Tätigkeit der Daseinsvorsorge sein. Der rationelle Betrieb einer solchen Einrichtung liegt sowohl im privaten als auch im öffentlichen Interesse<sup>46</sup>.
- Ein weiteres Beispiel stellen Mobilfunkanlagen dar: Hier verbindet sich privates wirtschaftliches Interesse der Betreiberin/des Betreibers mit dem öffentlichen Interesse an Versorgung der Bevölkerung<sup>47</sup> mit flächendeckendem Mobilfunk (Art. 87 f. GG; Mobilfunkanlagen als im Außenbereiche privilegierte Anlagen der Telekommunikationsdienstleistungen nach § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)<sup>48</sup>.

41 Zu einem Fall von überwiegender Privatinteresse vergleiche OVG Sachsen, Urteil vom 5. Dezember 2013, Az.: 1 C 1/12 -, BauR 2015, S. 234-238.

42 So das OVG Sachsen, Urteil vom 15. Oktober 2013 – 5 A 50.11 unter Hinweis auf: OVG Mecklenburg-Vorpommern, 24. November 1999 – 2 L 30/98, NordÖR 2000, 173; VG Köln 3. Juli 2012 – 14 K 7343/09).

43 Vergleiche OVG Sachsen, Urteil vom 5. Dezember 2013, Az.: 1 C 23/11 – JurionRS 2013, 57648: *„Ein Verstoß gegen das Abwägungsgebot liegt vor, wenn der Satzungsgeber sich bei der Abwägung des öffentlichen Belangs „Walderhalt“ darauf beschränkt, diesen generell als positiv zu bewerten, ohne die konkrete Situation auf den betroffenen Grundstücken und die Stellungnahme der zuständigen Forstbehörde zur Ausgleichbarkeit des Waldverlusts (Ersatzaufforstung) zu berücksichtigen.“*

44 So auch Dolde in: Rechtliche Stellungnahme zum Leitfaden zur Waldumwandlung und zum Waldausgleich in Berlin – Band 2 –, erarbeitet von Dolde, Mayen & Partner, 2018, S. 10 (unter Hinweis auf Endres in Kolodziejzok und andere, Naturschutz und Landschaftspflege (Loseblatt, Stand November 2018), § 9 BWaldG, Rn. 20. Vergleiche auch das Beispiel: Verwaltungsgericht Aachen, Beschluss vom 2. September 2016, Az.: 6 L 38/16 -, ZNER 2016, 499-500.

45 Vergleich Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger: Baugesetzbuch, Kommentar, § 1 Rn. 198 (117. Lieferung, Mai 2015); nachfolgend abgekürzt zitiert als: EZBK, BauGB.

46 EZBK, BauGB, § 1 Rn. 194.

47 Vergleich OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 8. Oktober 2003, BauR 2004, 649 ff.

48 Vergleich auch die Beispiele bei Klose/Orf: § 9 Rn. 122.

### 3.2.3 Überblick über wesentliche in die Abwägung einzustellende Belange

Bei den **in die Abwägung einzustellenden Belangen** kann man zwischen besonderen Versagungsgründen, die vom Gesetz in § 6 Abs. 2 Satz 2 LWaldG Bln ausdrücklich genannt werden, und sonstigen allgemeinen Bewertungskriterien beziehungsweise Belangen unterscheiden (siehe Tabelle 2). Letztere sind fallabhängig als öffentliche oder private Belange in die Abwägung einzustellen und gegeneinander und untereinander abzuwägen (vergleiche § 6 Abs. 2 Satz 1 LWaldG Bln).

**Tabelle 3: Übersicht über die wesentlichsten in die Abwägung einzustellenden Belange**

Abwägungsbelang	Kommentiert im Kapitel
<b>Gründe, deren Überwiegen regelmäßig zur Versagung führen soll (Besondere Versagungsgründe)</b>	<b>3.2.4</b>
Die Erhaltung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes steht der Umwandlung entgegen.	3.2.4.1
Die Belange der Erholung der Bevölkerung sprechen gegen eine Umwandlung.	3.2.4.2
Die forstwirtschaftliche Erzeugung würde durch eine Umwandlung beeinträchtigt.	3.2.4.3
<b>allgemeine Bewertungskriterien in der Abwägung</b>	<b>3.2.5</b>
private Belange im Sinne von aus dem Grundeigentum und seiner Nutzung resultierende Interessen (zum Beispiel wirtschaftlicher Vorteil der beabsichtigten Nutzung im Vergleich zur Nutzung als Wald)	3.2.5.1
Belange der Allgemeinheit, wie zum Beispiel Wohnbauflächenbedürfnisse, Ausstattung mit sozialer Infrastruktur etc.	3.2.5.2
bauplanungsrechtliche Kategorien (Lage im Planbereich, Lage im Innenbereich, Lage im Außenbereich)	3.2.5.3
bauordnungsrechtliche Belange (Baumwurfgefahr, Waldbrandgefahr)	3.2.5.4
Gebietsausweisung nach Fachplanungsgesetzen (insbesondere wald- und naturschutzrechtliche Schutzkategorien)	3.2.5.5
Verhältnis zum Artenschutz und zum Biotopschutz nach Naturschutzrecht	3.2.5.6
Lage und Größe der Waldfläche	3.2.5.7
Beschaffenheit der Waldfläche, fachlicher Wert	3.2.5.8
Folgewirkungen, Ergebnisse einer Umweltverträglichkeits-(vor-)prüfung	3.2.5.9
negative Vorbildwirkung einer Umwandlung	3.2.5.10
Einsatz öffentlicher Mittel	3.2.5.11

Die in dieser Tabelle aufgeführten Belange werden nachfolgend näher erläutert.

### 3.2.4 Gründe, deren Überwiegen regelmäßig zur Versagung der Waldumwandlungsgenehmigung führen soll (Besondere Versagungsgründe)

Das Berliner Waldgesetz führt drei Tatbestände auf, deren Vorliegen regelmäßig zu einer Versagung führen sollen:

- das Interesse an der Erhaltung des Waldes aus Gründen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes im öffentlichen Interesse überwiegt die privaten Interessen;
- das Interesse an der Erhaltung des Waldes aus Gründen der Erholung der Bevölkerung überwiegt im öffentlichen Interesse die privaten Interessen;
- der Wald ist für die forstwirtschaftliche Erzeugung von wesentlicher, private Belange überwiegender Bedeutung.

### 3.2.4.1 Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts

Ob die betreffende Waldfläche aus Gründen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts überwiegend im öffentlichen Interesse liegt, ist – auf der Basis der Bewertung nach dem **Bewertungsmodell Wald im Band 2 dieses Leitfadens** – im Rahmen der Abwägung zu beurteilen. Werden bei der Bewertung im Bereich der Schutzkriterien hohe Werte erreicht, kann dies auf ein überwiegendes öffentliches Interesse hindeuten. Eine weitere wichtige Informations- und Bewertungsgrundlage für die Abwägung bilden die fachplanerischen Aussagen in den einschlägigen **Programmplänen des Landschaftsprogramms (Naturhaushalt/Umweltschutz, Biotop- und Artenschutz, Landschaftsbild sowie Erholung und Freiraumnutzung)**.

Bereiche mit besonderer oder herausragender Bedeutung können als Indiz für eine Versegung gelten. Klose/Orf nennen folgende Beispiele<sup>49</sup>:

- älterer Laubwald;
- Altholzinseln;
- Laubwaldinseln in Nadelholz;
- strauchreicher Waldrand, reiches Unterholz;
- Feuchtgebiete, Moore, Bruch- oder Auwaldstandorte;
- naturnahe Waldgesellschaften;
- Vorkommen seltener oder bedrohter Pflanzen- oder Tierarten.

### 3.2.4.2 Erholung

Gerade in einem Ballungsraum ist der Wald für die Erholung der Menschen von größter Bedeutung. Unter der Erholungsfunktion versteht man die psychischen, sozialhygienischen, gesundheits- und regenerationsfördernden sowie allgemein das Wohlbefinden des Menschen steigernden Auswirkungen, sei es zur Freizeitgestaltung oder sei es zur Wiederherstellung der durch (einseitige) Belastung verbrauchten psychischen und physischen Kräfte des Menschen<sup>50</sup>.

Waldflächen leisten wesentliche Beiträge für die Erholung<sup>51</sup>:

- Nutzungspotenzial (Spazieren, Spielen, Radfahren, Joggen, Picknicken etc.);
- Gesundheitsvorsorge – positive klimatische, lufthygienische und photoaktinische Wirkung; Raumangebot für Freizeit- und Erholungsaktivitäten;
- soziale Potenziale (als Treffpunkt, Vermittlung naturkundlicher Kenntnisse durch Lehrpfade).

Folgende Merkmale können das Maß der Erholungseignung eines Waldes bestimmen<sup>52</sup>:

- Zugänglichkeit der Fläche, innere Erschließung und Erholungsinfrastruktur;
- Freiheit von den Erholungswert mindernden Vorbelastungen;
- Lage der Waldfläche insbesondere im Hinblick auf die Freiflächenversorgung umliegender Siedlungen;
- Naturausstattung (Waldrand, Baumartenzusammensetzung, Waldaufbau).

Ob die betreffende Waldfläche aus Gründen der Erholung überwiegend im öffentlichen Interesse liegt, ist – wiederum auf der Basis des **Bewertungsmodells Wald im Band 2 dieses Leitfadens** – im Rahmen der Abwägung zu beurteilen. Für die Bewertung und Gewichtung des Erholungsbelanges in der Abwägung bilden auch die **fachplanerischen Aussagen des Landschaftsprogramms in den Programmplänen „Erholung und Freiraumnutzung“ und „Landschaftsbild“ eine wichtige Grundlage**. Werden bei der Bewertung im Bereich des Erholungskriteriums hohe Punktwerte erreicht, kann dies auf ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Walderhaltung hindeuten.

49 Vergleiche Klose/Orf: § 9 Rn. 89.

50 Vergleiche Klose/Orf: § 9 Rn. 94.

51 Speziell in Bezug auf Urbane Wälder siehe: Burckhardt et al., Urbane Wälder – Abschlussbericht zur Voruntersuchung für das Erprobungs- und Entwicklungsvorhaben „Ökologische Stadterneuerung durch Anlage urbaner Waldflächen auf innerstädtischen Flächen im Nutzungswandel – ein Beitrag zur Stadtentwicklung“, Bundesamt für Naturschutz (Hrsg.), Naturschutz und Biologische Vielfalt Heft 63, 2008, S. 49; nachfolgend abgekürzt zitiert als: Burkhardt et al. 2009.

52 Klose/Orf: § 9 Rn. 97; Burkhardt et. al. 2009, S. 49 f.

### 3.2.4.3 Forstwirtschaftliche Erzeugung

Ob die betreffende Waldfläche für die forstwirtschaftliche Erzeugung eine wesentliche, private Interessen verdrängende Bedeutung erreicht, ist – auch hier auf der Basis des **Bewertungsmodell Wald im Band 2** des Leitfadens – im Rahmen der Abwägung zu beurteilen.

Eine wesentliche Bedeutung für die forstwirtschaftliche Erzeugung kann sich ergeben aus<sup>53</sup>:

- einer überdurchschnittlichen Produktivität des Standorts,
- dem Holzwert und/oder der Güte der Bestockung (zum Beispiel bei besonders hochwertigem oder seltenem Holz),
- besondere Nutzungen des Standortes (zum Beispiel für die Gewinnung von gebietsheimischem Saatgut oder als forstliche Versuchsfläche),
- erheblicher Bedeutung für den wirtschaftlichen Betrieb des Waldes.

### 3.2.5 Sonstige öffentliche und private Belange in der Abwägung

Je nach Lage der betroffenen Fläche und abhängig vom Einzelfall erhalten die in die Abwägung einzustellenden öffentlichen und privaten Belange ein unterschiedliches Gewicht. Eine allgemein gültige Gewichtung bestimmter Belange untereinander und gegeneinander ist nicht möglich. Entscheidend sind immer die Umstände des Einzelfalls.

#### 3.2.5.1 Private Belange

Zu den privaten Belangen gehören insbesondere die aus dem Grundeigentum und seiner Nutzung resultierenden Interessen<sup>54</sup>.

Die zu berücksichtigenden wirtschaftlichen Interessen bestehen in den Vorteilen, die sich für die Waldbesitzerin/den Waldbesitzer aus der Umwandlung in die beabsichtigte Nutzungsart im Vergleich zur Nutzung als Wald ergeben. Dabei ist die Bedeutung der Maßnahme im Verhältnis zu den gesamten Einnahmequellen der Waldbesitzerin/des Waldbesitzers zu sehen<sup>55</sup>.

Mit Rücksicht auf den Grundsatz der Walderhaltung ist bei Berücksichtigung der Individualinteressen der Waldbesitzerin/des Waldbesitzes ein strenger Maßstab anzulegen.

Das OVG Greifswald führte dazu aus<sup>56</sup>:

Ein dem öffentlichen Interesse an der Walderhaltung in etwa adäquates Privatinteresse ist nur dann gegeben, wenn der Waldbesitzer sich auf konkrete Gründe berufen kann, die eine besondere Situation erkennen lassen, die über das hinausgeht, was jeder Waldbesitzer mit gleichem Recht auch vorbringen könnten, wie zum Beispiel die volle wirtschaftliche Verwertung des Eigentums (OVG Lüneburg, Urteil vom 30. Oktober 1979; OVG Münster, Urteil vom 14. Juli 1982, NuR 1983, 322).

Eine „besondere Situation“ zugunsten privater Interessen kann sich aus der Entwicklungsgeschichte des Waldes ergeben. Ein nur wenige Jahre alter Wald, entstanden aus Ruderalvegetation auf bereits zwecks Bebauung parzelliertem Land, verdient weniger Kompensation als ein hundertjähriger Eichen- und Buchenwald.

53 Klose/Orf §: 9 Rn. 92; siehe auch den Leitfaden Band 2 – Kapitel 5.

54 Vergleiche zur Beachtlichkeit privater Belange in der Abwägung näher: EZBK, BauGB, Kommentar, § 1 Rn. 195 ff.

55 Vergleiche Klose/Orf: § 9 Rn. 118.

56 OVG Greifswald, Urteil vom 24. November 1999 – Az. 2 L 30/98, NuR 2000, S. 471 ff.; ebenso Sächs. OVG, 3. 9. 2008 – 6 K 2535/04 – und auch Schl.-H. OVG, Urteil vom 22. Mai 2014; 8 A 136/12. Siehe auch VG Köln, Urteil vom 3. Juli 2012 – 14 K 7343/09 –, juris Rn. 32.

### 3.2.5.2 Belange der Allgemeinheit

Belange der Allgemeinheit können für oder gegen die Waldumwandlung sprechen. Belange der Allgemeinheit können vielfältigster Art sein. Eine Orientierung kann hier zum Beispiel § 1 Abs. 6 BauGB geben. Hierzu zählen etwa:

- Ausstattung mit sozialer Infrastruktur, zum Beispiel Seniorenwohnheime, Kindertagesstätten;
- Wohnbauflächenbedürfnisse;
- Belange der Wirtschaftsförderung;
- Belange der Energie-, Wärme- und Wasserversorgung;
- Luftreinhaltung;
- Belange von Freizeit und Erholung;
- Belange des Sports.

### 3.2.5.3 Bauplanungsrechtliche Kategorien: Lage im Planbereich, Lage im Innenbereich, Lage im Außenbereich

Für das Gewicht der Walderhaltungsbelange im Verhältnis zu den für die Umwandlung sprechenden Belangen spielt im Rahmen der Abwägung auch die bauplanungsrechtliche Einordnung der Fläche nach den §§ 29 ff. BauGB eine wesentliche Rolle. Dabei ist vorab zu beachten, dass eine fehlende Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung oder mit den Darstellungen und Festsetzungen der Bauleitplanung gemäß § 6 Abs. 2 Satz 3 LWaldG Bln die Genehmigungsfähigkeit einer Waldumwandlung von vornherein ausschließt (siehe dazu oben das Kapitel 3.1).

#### *Lage im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans nach § 30 BauGB*

Setzt der Bebauungsplan die Fläche als **Wald** fest, so stellt dies, wie oben bereits ausgeführt, einen Versagungsgrund dar.

Liegt die mit Wald bestockte Umwandlungsfläche in einem durch Bebauungsplan aufgrund ordnungsgemäßer Abwägung **zur Überbauung vorgesehenen und festgesetzten Gebiet** (zum Beispiel Allgemeines Wohngebiet, Gewerbegebiet; vergleiche § 1 Abs. 2 BauNVO), kann die Waldumwandlung wegen der normativen Wirkung des Baurechts gewährenden rechtsverbindlichen Bebauungsplans weder allein noch im Rahmen der Baugenehmigung nach § 6 Abs. 1 Satz 2 LWaldG versagt werden. Wenn der Bebauungsplan die erforderlichen naturschutz- und forstrechtlichen Kompensationen zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen bereits vollständig festgesetzt hat (vergleiche § 6 Abs. 3 LWaldG Bln), ist auch eine Entscheidung über den Umfang des Waldausgleichs nicht mehr erforderlich. Wenn der Bebauungsplan hierzu keine oder nur teilweise Regelungen enthält (entweder durch Festsetzung oder in Verbindung mit einem städtebaulichen Vertrag), muss die Festlegung von (weiteren) Maßnahmen im Kontext der Zulassung des Vorhabens erfolgen.

Wenn das **Vorhaben nach der BauO Bln der Baugenehmigung bedarf**, soll die Festlegung des Waldausgleichs in aller Regel im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach der BauO Bln vorgenommen werden. Allerdings ist die Einleitung eines gesonderten Verfahrens auf Genehmigung der Waldumwandlung nicht ausgeschlossen. Das Verhältnis von Baugenehmigung und Waldumwandelungsgenehmigung nach § 6 Abs. 1 Satz 2 und 3 LWaldG Bln wird unten im Kapitel 5 ausführlich dargestellt.

Bei gemäß LBauO Bln **nicht förmlich genehmigungsbedürftigen Vorhaben** muss die Waldumwandelungsgenehmigung eigens beantragt werden (zu den Einzelheiten siehe ebenfalls die Kapitel 6 und 7 mit Ablaufdiagramm).

### *Lage im Innenbereich*

Liegt die mit Wald bestockte Umwandlungsfläche als Baulücke innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB und hat sie demzufolge Baulandqualität, kann die Waldumwandlung ebenfalls weder allein noch im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens abgelehnt werden, wenn die Beschränkung soweit führen würde, dass eine Bebauung des Grundstücks in einer planungsrechtlich zulässigen Lage nach § 34 Abs. 1 BauGB völlig ausgeschlossen würde. Die Möglichkeit einer teilweisen Bebauung kann aber ausreichen, um eine Waldumwandlungsgenehmigung für das restliche Grundstück zu versagen.

Das VG Berlin hat dementsprechend wie folgt entschieden<sup>57</sup>:

Die Versagung der Waldumwandlungsgenehmigung ist rechtmäßig, wenn ein 600 Quadratmeter großer Teil des Grundstücks, der nicht als Wald einzuordnen ist, eine Bebauung mit einem Wohnhaus ermöglicht. (Der auf dem restlichen Grundstück befindliche Wald bildete hier mit einer größeren Zahl älterer Bäume einen fließenden Übergang zum dahinterliegenden Stadtwald, der als bewaldeter Außenbereich zu qualifizieren war.)

Grundsätzlich besteht aber ein Anspruch auf Verwirklichung des Bauvorhabens, wenn die Voraussetzungen des § 34 BauGB gegeben sind. Nach § 34 Abs. 1 BauGB muss sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, die Erschließung muss gesichert sein, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. In seltenen Fällen erscheint es möglich, dass bei Beseitigung des Waldes im Zuge des Bauvorhabens das Ortsbild beeinträchtigt oder (zum Beispiel beim Schutzwald gegen Immissionen) die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht gewahrt blieben, wenn der Wald beseitigt würde.

### *Lage im Außenbereich*

Wenn die mit Wald bestockte Umwandlungsfläche im Außenbereich liegt und nach Maßgabe des § 35 BauGB bebaut werden soll, ist in der Regel vom Überwiegen der Walderhaltungsbelange auszugehen, da der Außenbereich grundsätzlich von Bebauung freizuhalten ist. Außenbereichsvorhaben sind nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen (bei privilegierten Vorhaben, § 35 Abs. 1 BauGB) beziehungsweise nicht beeinträchtigt werden (bei nicht-privilegierten Vorhaben, § 35 Abs. 2 BauGB). Zu den öffentlichen Belangen gehört auch der Waldschutz beziehungsweise die Walderhaltung als nicht ausdrücklich erwähnter Unterfall der in § 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB aufgezählten öffentlichen Umweltbelange. Für das Gewicht der Walderhaltungsbelange im Verhältnis zu den Realisierungsbelangen im Einzelnen kommt es darauf an, ob es sich um ein privilegiertes oder ein nicht-privilegiertes Vorhaben handelt. Die Belange des Waldschutzes können aber auch einer Privilegierung vorgehen<sup>58</sup>.

57    Vergleiche VG Berlin, Urteil vom 25. Juni 2007, Az. VG 1 A 268.05, Umdruck S. 11 und 12.

58    Vergleiche Kloose/Orf: § 9 Rn. 409 mit weiteren Nachweisen; VGH München, NuR 1979, 31.

### 3.2.5.4 Bauordnungsrechtliche Belange (Baumwurfgefahr)

Durch das Heranrücken einer Wohnbebauung an einen Wald kann eine Gefahrenlage im Hinblick auf umstürzende Bäume entstehen (Baumwurfgefahr). Dies kann wiederum zu einem Antrag auf Zulassung entsprechender Baumfällungen führen. Im Regelfall können solche Anträge abgelehnt werden. Das Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz, Urteil vom 24. Mai 2017, Az.: 8 A 11822/16.OVG – BauR 2017, 1668-1672, führte hierzu sinngemäß aus:

*„In den Ländern, deren Landesbauordnungen keine speziellen Regelungen zum Waldabstand baulicher Anlagen enthalten – wie etwa § 4 Abs. 3 der baden-württembergischen Bauordnung, wonach zwischen Bebauung und Wald grundsätzlich ein **Abstand von 30 Metern** einzuhalten ist –, sondern in denen (wie in Berlin) eine Versagung der Baugenehmigung wegen Baumwurfgefahr nur auf die **baupolizeiliche Generalklausel** gestützt werden kann, wird wohl einheitlich davon ausgegangen, dass keine starren Mindestabstände gelten. Vielmehr ist auf die Gegebenheiten des jeweiligen Einzelfalles abzustellen. Es kommt danach darauf an, ob ein Gebäude nach der konkreten örtlichen Situation etwa bei Sturm tatsächlich durch umstürzende Bäume getroffen werden kann. Dabei sind insbesondere die Art der Bepflanzung, die Geländeausformung sowie die Art und Nutzung der baulichen Anlage zu berücksichtigen.“*

Zur **Waldbrandgefahr** führte das Verwaltungsgericht Gelsenkirchen, Urteil vom 2. Mai 2017, Az.: 6 K 5330/15 – JurionRS 2017, 14453, folgendes aus<sup>59</sup>:

*„... In § 47 Abs. 1 Satz 1 Landesforstgesetz NRW ist geregelt, dass in einem **Abstand von weniger als hundert Metern vom Waldrand** das Anzünden oder Unterhalten eines Feuers oder die Benutzung eines Grillgerätes sowie das Lagern von leichtentzündlichen Stoffen nicht zulässig sind. Diese Regelung soll gerade die Gefährdung des Waldes durch Feuer verhindern und verbietet damit solche Handlungen, die zu einer Erhöhung einer solchen Gefahr beitragen können. ... Ein bei Einhaltung der vorgenannten gesetzlichen Vorgaben möglicherweise verbleibendes Restrisiko für einen Waldbrand ist aus Sicht der Kammer derart gering einzustufen, dass hierin keine handgreifliche Waldbrandgefahr gesehen werden kann.“*

In Berlin gilt die vergleichbare Regelung des § 19 LWaldG mit besonderen Genehmigungs- und Überwachungspflichten für offenes Feuer in Waldrandnähe. Die Erteilung einer Rodungs- beziehungsweise Waldumwandlungsgenehmigung nur zur Vergrößerung des Abstandes zum Wald zwecks Vermeidung einer Waldbrandgefahr bei heranrückender Wohnbebauung ist also in aller Regel ausgeschlossen.

### 3.2.5.5 Gebietsausweisung nach Fachplanungsgesetzen, insbesondere wald- und naturschutzrechtliche Schutzkategorien, Natura 2000-Gebiete

**Gebietsausweisungen nach Wald-, Naturschutz-, Wasser- oder sonstigem Recht** können das Gewicht der Waldbelange in der Abwägung maßgeblich erhöhen, wenn und soweit gerade das Vorhandensein des Waldes als Bestandteil des Gebiets (mit-)ausschlaggebend für die Gebietsausweisung war<sup>60</sup>. Die Wertigkeit eines Waldes kann aber auch dadurch erhöht werden, dass er sich in der unmittelbaren Nachbarschaft eines Schutzgebietes befindet und als Puffer zugunsten des Schutzgebietes wirkt.

#### *Waldrechtliche Kategorien*

Nach § 10 LWaldG Bln ist der **gesamte Berliner Wald Schutzwald und auch Erholungswald** (die Ermächtigung dafür steht in § 12 Abs. 2 BWaldG). Die Berliner Regelung verweist auf die Bundesregelung in § 12 und § 13 BWaldG. Das Gewicht der öffentlichen Belange „Schutzfunktion“ und „Erholungsfunktion“ des Waldes ist damit **grundsätzlich pauschal erhöht**.

<sup>59</sup> Siehe auch den Urteilsauszug unten im Kapitel 7.3.

<sup>60</sup> Vergleiche Kloese/Orf: § 9 Rn. 68.

Die Erklärung zum **Schutzwald** kommt insbesondere in Betracht, wenn der Wald (auch) dem Schutz der Waldnachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen dient. Die Funktionszuweisung gilt jedoch pauschal; sie setzt nicht voraus, dass die Schutzwirkung an jedem Ort nachgewiesen werden kann; die Funktionszuweisung ist auch unabhängig von etwaigen besonderen örtlichen Gegebenheiten.

Die Funktionszuweisung als Schutzwald stellt nur einen Abwägungsgesichtspunkt unter mehreren dar, sie kann nicht per se als Versagungsgrund dienen. Dies ergibt sich bereits daraus, dass ansonsten die Regelung der Waldumwandlung in Berlin bedeutungslos wäre – denn der gesamte Waldbestand in Berlin gilt als Schutzwald.

Wald kann zum **Erholungswald** erklärt werden, wenn es das Wohl der Allgemeinheit erfordert, Waldflächen für die Zwecke der Erholung zu schützen, zu pflegen und zu gestalten (§ 13 BWaldG). Diese Gründe sind in Berlin gegeben.

Im Gegensatz zum Schutzwald mit seinen stets vorhandenen klimatischen Funktionen kann es vorkommen, dass Waldflächen in Berlin, zum Beispiel wegen ihrer isolierten Lage und mangels Zugänglichkeit, faktisch keine Erholungsfunktion haben. Diese Tatsache wird im Bewertungsmodell dadurch berücksichtigt, dass die Erholungsfunktionen der betreffenden Fläche individuell beurteilt und eingestuft werden (**siehe hierzu näher den Band 2 des Waldleitfadens**).

#### *Naturschutzrechtliche Kategorien*

##### Naturschutzgebiet (§ 23 BNatSchG)

Aufgrund des absoluten Veränderungsverbot (§ 23 Abs. 2 BNatSchG) schließt das Vorliegen eines Naturschutzgebietes (NSG) grundsätzlich eine Waldumwandlung auf der Fläche aus.

##### Landschaftsschutzgebiet (§ 26 BNatSchG)

Liegt die betroffene Waldfläche in einem Landschaftsschutzgebiet (LSG), ist dies als starkes Indiz zugunsten der Walderhaltung zu werten.

Maßgeblich ist jedoch am Ende der Schutzzweck der Verordnung, der nicht in jedem Fall den Schutz des Waldes mit umfasst. Erfasst der Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes auch den Wald, kann dies unterschiedliche Folgen haben:

- Verbot mit Befreiungsvorbehalt: da hier eine Beseitigung des Waldes naturschutzrechtlich in der Regel verboten ist, ist dies gleichzeitig ein schwerwiegender Belang gegen die Erteilung einer Waldumwandelungsgenehmigung. Die Entscheidungen erfolgen jedoch grundsätzlich nach voneinander unabhängigen Maßstäben. Daher sind Fälle denkbar, in denen eine naturschutzrechtliche Befreiung erteilt wird, spezielle forstliche Belange aber gegen die Erteilung einer Umwandelungsgenehmigung sprechen.
- Präventives Verbot mit Genehmigungsvorbehalt: Die Unterschützstellung ist zwar ein Indiz für die Erhaltungsbedürftigkeit des Waldes, die konkrete Prüfung im Einzelfall kann aber sowohl naturschutzrechtlich als auch forstrechtlich zu einem anderen Ergebnis führen, so dass die Umwandelungsgenehmigung erteilt werden kann.

### Naturpark (§ 27 BNatSchG)

Liegt das Umwandlungsgebiet in einem Naturpark, ist die Unterschutzstellung als Indiz zugunsten der Walderhaltung zu werten.

Entscheidend ist aber eine Prüfung anhand des Schutzzwecks der Unterschutzstellung. Der Zweck der Unterschutzstellung ist durch § 27 BNatSchG vorgeprägt. Zu Naturparks können einheitlich zu entwickelnde und zu pflegende Gebiete erklärt werden, die

- großräumig sind (Nummer 1);
- überwiegend Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete sind (Nummer 2);
- sich wegen ihrer landschaftlichen Voraussetzungen für die Erholung besonders eignen und in denen ein nachhaltiger Tourismus angestrebt wird (Nummer 3);
- nach den Erfordernissen der Raumordnung für Erholung vorgesehen sind (Nummer 4);
- der Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung einer durch vielfältige Nutzung geprägten naturnahen Landschaft und ihrer Arten- und Biotopvielfalt dienen und in denen zu diesem Zweck eine dauerhaft umweltgerechte Landnutzung und ein nachhaltiger Tourismus angestrebt wird (Nummer 5) und
- besonders dazu geeignet sind, eine nachhaltige Regionalentwicklung zu fördern (Nummer 6).

Soweit Waldflächen als Naturschutzgebiet oder Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen sind, gilt das oben Gesagte. Waldflächen können aber auch außerhalb dieser Schutzgebietsausweisungen ein wichtiges Element von Naturparks darstellen, wenn und soweit sie die in § 27 Abs. 1 BNatSchG angesprochenen Funktionen in besonderer Weise erfüllen und damit dem Schutzzweck dienen. Die Unterschutzstellung ist dann zwar kein zwingender Versagungsgrund für eine Waldumwandlung, sie erhöhen aber das Gewicht der gegen sie sprechenden öffentlichen Belange. Der südliche Teil des Naturparks Barnim umfasst Flächen in Berlin.

### Natura 2000-Gebiete: Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, Europäische Vogelschutzgebiete (§ 32 BNatSchG)

Bei Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000-Gebiete) sind die konkreten Erhaltungsziele maßgeblich (vergleiche § 32 Abs. 3 BNatSchG). Gehört Wald innerhalb des Natura 2000-Gebiets zu den für dessen Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen, greift für den Wald das Beeinträchtigungsverbot des § 33 Abs. 1 BNatSchG. Dies führt im Regelfall zur Unzulässigkeit des Eingriffs und zur Versagung der Waldumwandlungsgenehmigung. Die Frage, ob die Erhaltungsziele des Natura 2000-Gebiets durch die Waldumwandlung beeinträchtigt werden könnten, ist mittels einer **FFH-Verträglichkeitsprüfung** gemäß § 34 BNatSchG zu klären. Der erste Schritt hierfür besteht in einer überschlägigen Vorprüfung, ob überhaupt hinreichende Anhaltspunkte für eine mögliche – nicht nur unerhebliche – Beeinträchtigung bestehen. Nur wenn dies bejaht wird, muss die vollständige Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG durchgeführt werden.

Nach § 34 BNatSchG sind „Projekte“ (wozu auch eine Waldumwandlung gehört) vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet **erheblich** zu beeinträchtigen, und nicht unmittelbar der Verwaltung des Gebiets dienen. Ergibt die Prüfung der Verträglichkeit, dass das Projekt zu erheblichen Beeinträchtigungen des Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann, ist es unzulässig.

Sofern eine Prüfung der FFH-Verträglichkeit einer Waldumwandlung erforderlich ist, erfolgen diese Prüfung und die nach § 34 BNatSchG erforderlichen Entscheidungen durch die Berliner Forsten im Einvernehmen mit der obersten Naturschutzbehörde (siehe § 35 Abs. 2 NatSchG Bln).

In allen Fällen sind **Abstimmungen zwischen den zuständigen Naturschutzbehörden und der Forstbehörde** vorzunehmen.

### 3.2.5.6 Verhältnis zum Artenschutz und zum Biotopschutz nach Naturschutzrecht

Im Rahmen des Eingriffs in einen Wald können auch der Artenschutz und/oder der Biotopschutz relevant werden, indem zum Beispiel in Brut- und Lebensstätten von streng geschützten Tierarten oder in gesetzlich geschützte Biotope eingegriffen wird. Die Zuständigkeit liegt hier bei den Naturschutzbehörden. Über die zum Artenschutz oder zum Biotopschutz erforderlichen Maßnahmen (oder Unterlassungen) haben nicht die Forstbehörde, sondern die Naturschutzbehörden zu entscheiden. Diese müssen daher auch in jedem Waldumwandlungsverfahren beteiligt werden, in dem der Artenschutz oder Biotopschutz (im engeren Sinne) eine Rolle spielen könnte. Im Rahmen dieser Beteiligung teilen die für das Verfahren zuständigen Behörden den Naturschutzbehörden alle Erkenntnisse, die für den Arten- oder Biotopschutz relevant sein könnten, vollständig mit. Maßnahmen zugunsten des Arten- und Biotopschutzes werden grundsätzlich nicht mit dem Waldausgleich verrechnet – es sei denn, die Maßnahmen bestehen aus einer Erstaufforstung oder aus Maßnahmen zur Waldaufwertung. Darüber muss dann eine Verständigung im Einzelfall erreicht werden.

### 3.2.5.7 Lage und Größe der Waldfläche

Die Bedeutung einer Waldfläche ist desto größer, je weniger Wald in der Umgebung vorhanden ist. Gegen eine Waldumwandlung sprechen:

- Nähe zur besiedelten Fläche,
- geringer Waldanteil im näheren Einzugsbereich.

Im Hinblick auf die Größe der Fläche gelten folgende Grundregeln:

- Die Gefahr nachteiliger Wirkungen ist in der Regel desto größer, je größer die Rodungsfläche ist.
- Eine geringe Flächengröße der beantragten Umwandlungsfläche führt nicht notwendig zu einer geringen Bedeutung des Waldeingriffs; auch kleine Eingriffe können für die Gesamtheit der Waldfläche negative Auswirkungen besitzen.
  - Entscheidend ist die konkrete Funktion.
  - Die Inanspruchnahme einer kleinen Fläche kann den Beginn einer schrittweisen Umwandlung einer größeren Fläche darstellen, indem nach und nach immer weitere – für sich genommen nur kleine – Flächen zur Umwandlung beantragt werden. Auf diese Möglichkeit muss bei der Prüfung der Begründung für einen Waldumwandlungsantrag geachtet werden (vergleiche auch nachfolgend Kapitel 3.2.5.10).
  - Im Innenstadtbereich sind stets auch kleine Flächen bedeutsam.

Am Ende sind jedoch immer die konkreten örtlichen Gegebenheiten maßgeblich.

### 3.2.5.8 Beschaffenheit der Waldfläche, fachlicher Wert

Die **Beschaffenheit** (Bestockung, Bestandsaufbau) und der **fachliche Wert** des Waldes im Bestand sind grundsätzlich von wesentlicher Bedeutung.

Zur Ermittlung der Beschaffenheit des Waldes mit allen seinen Aspekten und Funktionen wird anlässlich eines Umwandlungsantrags in aller Regel ein Waldgutachten erstellt, auf dessen Grundlage der **fachliche Wert des Waldes** im Bestand festgestellt wird. **Die Methode der Bewertung und deren Folgen für den Waldausgleich sind im Band 2 dieses Leitfadens ausführlich dargestellt.** Je höher der fachliche Wert des Waldes einzuordnen ist, desto mehr spricht für die Bestandserhaltung. Es zählt jedoch schon das bloße Vorhandensein von Wald.

- Das bloße Vorhandensein des Waldes tritt als Erhaltungsgrund desto mehr in den Vordergrund, je waldärmer die Umgebung ist<sup>61</sup>. Waldarmut ist bereits für sich betrachtet ein Erhaltungsgrund (zum Beispiel zwecks Erhaltung des Waldes als Rückzugsgebiet für Tierarten). Schon das Vorhandensein von Wald an sich kann daher ein Versagungsgrund oder ein wesentlicher Abwägungsgrund sein.
- Ein Bestand aus alten Buchen, Eichen oder anderem wertvollem Laubholz kann trotz geringer Größe im Ballungsraum eine herausragende ökologische Bedeutung haben.
- Das Alter des Waldes kann eine wesentliche Bedeutung für die zu treffende Gewichtung haben, da spezifische Funktionen erst ab einem bestimmten Alter des Waldes erfüllt werden.

### 3.2.5.9 Folgewirkungen einer Umwandlung/Beurteilung im Rahmen einer Umweltverträglichkeits-(vor-)prüfung

Sämtliche Folgewirkungen – seien sie quantitativer, qualitativer Art, wirtschaftlicher oder nicht-wirtschaftlicher Art – sind zu berücksichtigen:

- Beispiele sind Schäden am Restbestand oder an Nachbarbeständen, zum Beispiel durch Verstärkung der Sonneneinstrahlung, durch Windbruch etc.
- Auch mittelbare Auswirkungen in der Umgebung des Eingriffs sind zu berücksichtigen, zum Beispiel durch den Verlust der Geschlossenheit eines Waldbestandes infolge des Baus von Leitungstrassen.

Selbstverständlich gehören auch die **Umweltauswirkungen** zu den Folgen einer Waldumwandlung. Nach § 8 Abs. 1 LWaldG muss in Berlin vor einer Waldumwandlung ab drei Hektar Waldfläche eine **Umweltverträglichkeitsprüfung** vorgenommen werden. Deren Ergebnisse sind bei der Entscheidung über einen Antrag auf Waldumwandlung zu berücksichtigen<sup>62</sup>.

Bei Umwandlungen unter drei Hektar Waldfläche entscheidet die Genehmigungsbehörde auf Grund einer **standortbezogenen Vorprüfung** des Einzelfalls und bei Erstaufforstungen auf Grund einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist (§ 8 Abs. 2 LWaldG).

Soll **in einem Bebauungsplan** für eine Waldfläche eine andere Nutzung oder eine Fläche erstmals als Wald festgesetzt werden, wird die Umweltverträglichkeitsprüfung in diesen Verfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt; der Umfang der Prüfung bestimmt sich dabei nach den für die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplans anzuwendenden Vorschriften (§ 8 Abs. 3 LWaldG).

61 Vergleiche VGH Mannheim, Urteil vom 17. November 1992, Az.: 10 S 2234/92 und 10 S 2233 192, NuR 1993, 14: „Inanspruchnahme von circa 8 Hektar Wald in waldarmer Lage.“

62 Vergleiche auch die Gesetzesbegründung zu § 8 Abs. 1 LWaldG Bln (Abgeordnetenhaus von Berlin, Drucksache 15/2440, S. 17).

Die Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung bereits ab einer Fläche von 3 Hektar spiegelt die besondere Bedeutung der Erhaltung auch kleinerer Waldflächen in der Großstadt Berlin wieder. Andere Bundesländer sehen eine Umweltverträglichkeitsprüfung erst ab 10 Hektar vor (siehe etwa § 9 Abs. 2 Sätze 2 bis 5 LWaldG Baden-Württemberg: Umweltverträglichkeitsprüfung bei Umwandlungen ab zehn Hektar Umfang; Art. 39a BayWaldG: ab 10 Hektar oder mehr).

#### 3.2.5.10 Negative Vorbildwirkung (Präcedenzwirkung) einer Umwandlung

Für die Beurteilung des öffentlichen Interesses an der Walderhaltung ist nicht nur die Situation des Antragstellers von Bedeutung, bei der Abwägung ist vielmehr auch zu berücksichtigen, ob die Umwandlungsgenehmigung mögliche Folgeanträge von Nachbarn in gleicher oder ähnlicher Lage provozieren könnte, die in der Gesamtwirkung dazu führen, dass das öffentliche Interesse an der Walderhaltung beeinträchtigt wird<sup>63</sup>.

Auch bei der Entscheidung über die Frage, ob gegen rechtswidriges Handeln von Waldbesitzerinnen/Waldbesitzern eingeschritten werden soll, muss die negative Vorbildwirkung bedacht werden. Eigenmächtiges Handeln kann nicht zur Zulässigkeit von Maßnahmen führen; auch wenn schon Arbeit und Kapital eingesetzt wurde.

#### 3.2.5.11 Einsatz öffentlicher Mittel

Der Einsatz nicht unerheblicher öffentlicher Mittel für die Herstellung oder Aufbesserung eines Waldbestands (zum Beispiel im öffentlichen geförderten Mischwaldprogramm) kann ein besonderes öffentliches Interesse an der Erhaltung der Anpflanzungen begründen. Die Entwicklung und Pflege eines naturnahen, stabilen Mischwaldes aus heimischen Laub- und Nadelbäumen ist ein wichtiges Ziel der Berliner Forsten.

### 3.3 Auflagen zum Ausgleich des Waldverlustes

§ 6 Abs. 4 Sätze 1 und 2 LWaldG Bln lauten insoweit:

Die Genehmigung kann zum Zweck der Förderung der Schutz und Erholungsfunktion des Waldes ... mit Auflagen verbunden werden. Zulässig sind insbesondere die Auflagen, geeignete Ersatzflächen bereitzustellen oder einen angemessenen Geldausgleich für den Erwerb von geeigneten Ersatzflächen zu leisten (Walderhaltungsabgabe).

Die Bemessung von Auflagen zum Ausgleich eines Waldverlustes hängt entscheidend von der Bewertung des umzuwandelnden Waldes im Bestand ab. Die diesbezügliche Methodik wird ausführlich im **Band 2 dieses Leitfadens** geschildert. Darauf wird verwiesen. Nachfolgend werden nur vorgelagerte oder parallele Rechtsfragen behandelt. Vorab muss klargestellt werden, dass die im Gesetz benutzte Formulierung, wonach „*die Genehmigung ...zum Zweck der Förderung der Schutz und Erholungsfunktion des Waldes ... mit Auflagen verbunden werden kann*“, nach Sinn und Zweck des LWaldG kein allgemeines Ermessen dahingehend eröffnet, ob überhaupt und in welchem Umfang Auflagen zum Ausgleich des Waldverlustes festgesetzt werden. Ein Ermessen wird nur im Hinblick auf die **Auswahl der gebotenen Ausgleichsmaßnahmen** eröffnet, aber nicht im Hinblick auf den erforderlichen Umfang des Ausgleichs. Die Verwaltung darf nach pflichtgemäßem Ermessen darüber entscheiden, ob sie einen Ausgleich in natura oder eine Walderhaltungsabgabe festsetzt. Dem Umfang nach müssen alle Methoden einen **vollständigen Ausgleich** des Waldverlustes gewährleisten, sofern die Waldumwandlung genehmigt wird<sup>64</sup>; im nachfolgenden Kapitel wird dies im Einzelnen begründet.

63 Klose/Orf: § 9 Rn. 80.

64 Im Ergebnis ebenso Dolde, in: Rechtliche Stellungnahme zum Leitfaden zur Waldumwandlung und zum Waldausgleich in Berlin – Bd. 2 –, erarbeitet von Dolde, Mayen & Partner, 2018, S. 31.

### 3.3.1 Setzt die Genehmigung einer Waldumwandlung eine Vollkompensation voraus?

Bei der Beantwortung der Frage, ob nach Forstrecht eine Vollkompensation vorgeschrieben ist, ist zunächst das Forstrecht selbst heranzuziehen. Ergänzend könnte auch das Naturschutzrecht eine Rolle spielen, denn jeder tatsächliche Eingriff in den Wald stellt zugleich einen tatsächlichen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Das **BWaldG** enthält – im Unterschied zum Naturschutzgesetz – keine ausdrückliche Regelung zum Ausgleich. Dass der Gesetzgeber jedoch grundsätzlich von der Notwendigkeit des Ausgleichs ausging, zeigt der Referentenentwurf, der noch vorsah, dass die Genehmigung zur Waldumwandlung versagt werden soll, „... *wenn die nachteiligen Wirkungen der Umwandlung nicht durch Bedingungen oder Auflagen abgewendet oder auf ein erträgliches Maß gemildert werden können.*“ (§ 8 Abs. 1 Satz 3 des Entwurfes). Die Herausnahme ist durch die Reduzierung der Vorschriften des zweiten Kapitels auf Rahmenvorschriften zurückzuführen.<sup>65</sup> Die Regelung sollte den Ländern überlassen werden.

Ein deutlicher Hinweis auf den Grundsatz eines vollständigen Ausgleichs ergibt sich aus dem in der Überschrift zum Ausdruck kommenden Zweck der Umwandlungsregelung sowohl im Bundeswaldgesetz als auch im Landeswaldgesetz: **Erhaltung des Waldes**. Wie oben im **Kapitel 3.3** zum Grundsatz der Walderhaltung bereits dargestellt, haben sowohl das Bundesnaturschutzgesetz als auch das Forstrecht das grundsätzliche Ziel der Erhaltung des „status quo“. Dieses Ziel kann im Rahmen einer Waldumwandlung nur durch Vollkompensation erreicht werden. Der Umfang einer Neuaufforstung muss sich, da nach dem Grundsatz der Walderhaltung ein Substanzverlust vermieden werden soll, grundsätzlich an der Größe und der Qualität der von der Maßnahme betroffenen Fläche orientieren.

Die **Notwendigkeit eines Ausgleichs** ist in mehreren **Landeswaldgesetzen** ausdrücklich normiert. Soweit die Anordnung – wie in Berlin – unter Benutzung von Soll- oder Kann-Formulierungen geschehen ist, ändert dies nichts an der Verpflichtung zu einem im Ergebnis vollständigen Ausgleich des Waldverlustes. Dies ergibt sich aus den nachfolgenden Darlegungen.

Die landesrechtlichen Regelungen stehen bei der Regelung des Waldausgleichs vor einer mehrschichtigen Aufgabe:

- Als Rechtsfolge des Grundsatzes der Walderhaltung muss – als **Grundregel** – angeordnet werden, dass ein Ausgleich stattfinden muss. Dabei gibt es kein Ermessen.
- Es muss weiterhin – als **Folgerregel** – ermöglicht werden, dass der Ausgleich in mehreren Formen stattfinden kann. Hinsichtlich der Formen gibt es ein Auswahlermessen.

Die **Grundregel** („Pflicht zu Ausgleich“) gilt in allen Bundesländern zwingend; die **Folgerregelung** ist oft in Form einer Ermessensvorschrift formuliert, mit der den Forstbehörden ein Auswahlermessen dabei eingeräumt wird, welche Form des Ausgleichs (Ersatzaufforstung, Waldaufwertung, gegebenenfalls Walderhaltungsabgabe) im Einzelfall angeordnet werden soll. Aus der Einräumung eines Auswahlermessens auf der zweiten Stufe darf nicht geschlossen werden, dass auch auf der ersten Stufe im Rahmen der Grundregel ein Ermessen besteht. Die Landesgesetzgeber haben es zwar zum Teil versäumt, die Grundregel und die Folgerregelung eindeutig zu trennen. Das Prinzip: „Pflicht zum Ausgleich als Grundregel, Auswahlermessen bei der Festlegung der Methode des Ausgleichs als Folgerregelung“ wird davon aber nicht berührt. Einige Beispiele aus dem Landesrecht mögen dies belegen.

<sup>65</sup> Vergleiche Klose/Orf: § 9 Rn. 146.

Im Ansatz richtig unterscheidet § 15 Absatz 5 LWaldG Mecklenburg-Vorpommern zwischen der Verpflichtung zum Ausgleich als Grundregel in Satz 1 und den Instrumenten des Ausgleichs als Folgerregel in Satz 2. Das Ermessen der „Kann-Vorschrift“ bezieht sich eindeutig nur auf die Auswahl unter den Instrumenten des Ausgleichs.

#### **§ 15 Absatz 5 LWaldG Mecklenburg-Vorpommern**

Der Antragsteller wird zum Ausgleich der nachteiligen Folgen der Umwandlung verpflichtet. Insbesondere kann ihm aufgegeben werden:

1. die Aufforstung und Pflege einer anderen Fläche, die nicht Wald ist und die der umgewandelten Fläche nach Größe, Lage, Beschaffenheit und künftiger Funktion gleichwertig werden kann (Ersatzaufforstung),
2. die Durchführung anderer Pflege-, Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen.

§ 8 Abs. 8 Brem WaldG und § 8 Abs. 4 NWaldG (Niedersachsen) widmen sich nur der Aufforderung, dass eine **Ersatzaufforstung** stattfinden „soll“. Die „Soll“-Formulierung betrifft nur die Art des Ausgleichs (der möglichst in natura stattfinden soll). Die Grundregel, dass ein vollständiger Ausgleich stattfinden muss, wird als selbstverständlich vorausgesetzt.

#### **§ 8 Absatz 8 BremWaldG**

Eine Waldumwandlung soll zum vollen oder teilweisen Ausgleich nachteiliger Wirkungen **nur mit einer Ausgleichs- oder Ersatzaufforstung genehmigt** werden.

#### **§ 8 Absatz 4 Sätze 1 bis 3 NWaldLG (Niedersachsen)**

Eine Waldumwandlung **soll nur mit der Auflage einer Ersatzaufforstung** genehmigt werden, die den in § 1 Nr. 1 genannten Waldfunktionen entspricht, **mindestens jedoch den gleichen Flächenumfang** hat.

Eine klare Trennung zwischen Grundregel und Folgebestimmung enthält wiederum das Landeswaldgesetz des Landes Brandenburg:

#### **§ 8 Absatz 3 LWaldG Bbg**

Die nachteiligen Wirkungen einer Umwandlung für die Schutz- oder Erholungsfunktionen des Waldes **sind auszugleichen**. Die untere Forstbehörde **kann** insbesondere bestimmen, dass innerhalb einer bestimmten Frist als **Ersatz eine Erstaufforstung** geeigneter Grundstücke vorzunehmen ist oder sonstige Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen im Wald zu treffen sind. Dies wird auf den Ausgleich für die durch die Waldumwandlung verursachten Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nach Naturschutzrecht angerechnet.

§ 6 Abs. 4 LWaldG Berlin gehört zu den Vorschriften, die die Pflicht zum Ausgleich als Grundregel voraussetzen und bei der Auswahl der Methoden zum Ausgleich – wie üblich und notwendig – ein Auswahlermessen einräumen. § 6 Abs. 4 LWaldG lautet dementsprechend: *„(4) Die Genehmigung kann zum Zweck der Förderung der Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes befristet und mit Auflagen verbunden werden. Zulässig sind insbesondere die Auflagen, geeignete Ersatzflächen bereitzustellen oder einen angemessenen Geldausgleich für den Erwerb von geeigneten Ersatzflächen zu leisten (Walderhaltungsabgabe). Bei Befristung der Genehmigung ist durch Auflagen sicherzustellen, dass die Fläche innerhalb einer angemessenen Frist ordnungsgemäß wieder bewaldet wird.“*

Aus der Einräumung des Auswahlermessens darf – wie oben bereits dargelegt – nicht geschlossen werden, dass es auch bei der Pflicht zum Ausgleich ein Ermessen geben könnte. Es gilt die Pflicht zum vollständigen Ausgleich, so wie es auch in § 6 Abs. 3 LWaldG Bln vorausgesetzt wird. Dort wird angeordnet, dass ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan die Waldumwandelungsgenehmigung nur dann ersetzt, sofern darin die hierfür erforderlichen vollständigen forstrechtlichen Kompensationen zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen festgesetzt oder durch städtebaulichen Vertrag nach § 11 des Baugesetzbuchs geregelt sind.

Mit dieser **forstrechtlichen Spezialvorschrift** wird die allgemeine Regelung zur naturschutzrechtlichen Kompensation im Naturschutzrecht und in § 1a Abs. 3 BauGB ergänzt. Weder das Naturschutzrecht noch § 1a Abs. 3 BauGB stehen dem Grundsatz einer Vollkompensation im Forstrecht entgegen.

Nach § 1a Abs. 3 BauGB unterliegt die **naturschutzrechtliche Kompensation in der Bauleitplanung der Abwägung, sie ist nur „zu berücksichtigen“**; die strengere naturschutzrechtliche Eingriffsregelung mit der Pflicht zur vollständigen Kompensation zumindest über eine Ausgleichsabgabe findet insoweit keine Anwendung. Dies ist das Ergebnis des so genannten Baurechtskompromisses, mit dem sich die zuständigen Ressorts der Bundesregierung – das Umweltministerium einerseits und das Bauministerium andererseits – nach 1990 darüber einigten, in welchem Umfang die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung auf bauliche Vorhaben nicht nur im Außenbereich anzuwenden sei. Der Kompromiss besteht darin, dass alle baulichen Vorhaben als potentielle Eingriffe angesehen werden, die Notwendigkeit und der Umfang der Kompensation jedoch der planerischen Abwägung unterliegen. Damit besteht nach § 1a Abs. 3 BauGB keine unbedingte Verpflichtung zu einem vollständigen Ausgleich<sup>66</sup>.

Für das **Forstrecht** und die Waldumwandlung hat es einen solchen „ausgleichsmindernden“ Kompromiss nie gegeben. Auch wenn ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan die Waldumwandelungsgenehmigung ersetzen soll, muss die forstrechtlich erforderliche Kompensation also **vollständig** im B-Plan geregelt werden. Der Eingriff durch Waldumwandlung muss also in jedem Fall vollständig kompensiert werden.

Auch das Gutachten von Dolde<sup>67</sup> zum Leitfaden – Band 2 – geht implizit von der Pflicht zu einem Vollaussgleich aus. Denn dort heißt es zum Umfang der Planfeststellung: *„Die Planfeststellung umfasst aufgrund der Konzentrationswirkung die Waldumwandelungsgenehmigung. Sie muss den forstrechtlichen Ausgleich **in vollem Umfang** sichern.“* Auch wenn Belange der Allgemeinheit das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Waldes überwiegen und daher die Erteilung einer **Waldumwandelungsgenehmigung aus Gründen des öffentlichen Wohls** rechtfertigen, muss die Genehmigung den erforderlichen vollständigen Waldausgleich mitregeln und festsetzen. Dies ergibt sich aus dem Grundsatz der Walderhaltung.

Von der Pflicht zum 100 Prozent-Ausgleich unberührt bleiben jedoch die allgemeinen Regeln des öffentlichen Rechts und insbesondere des Abgaben- und Haushaltsrechts<sup>68</sup> zur Stundung und zum Erlass von Abgabenforderungen aus Gründen der Verhältnismäßigkeit und der Billigkeit. Es erscheint nicht völlig ausgeschlossen, dass die Anwendung dieser Regeln im Einzelfall zur Stundung oder auch zum (teilweisen) Erlass einer festgesetzten Walderhaltungsabgabe führt. Dazu muss der Geldausgleich aber zunächst in voller Höhe festgesetzt worden sein.

66 So ausdrücklich Krautzberger in EZBK, BauGB, § 1a Rn. 95.

67 Rechtliche Stellungnahme zum Leitfaden zur Waldumwandlung und zum Waldausgleich in Berlin – Bd. 2 –, erarbeitet von Dolde, Mayen & Partner, 2018, S. 42.

68 Zu den Einzelheiten siehe unten Kapitel 3.3.3.3 mit Zitat aus § 59 Landeshaushaltsordnung (LHO).

### 3.3.2 Ausgleich des Waldverlustes in natura

Im Vorfeld der Erörterung von Auflagen zum Ausgleich des Waldverlustes in natura muss weiterhin klargestellt werden, dass die im Gesetz LWaldG Bln als „insbesondere“ möglich genannte Auflage „geeignete Ersatzflächen bereitzustellen“ oder „einen angemessenen Geldausgleich für den Erwerb von geeigneten Ersatzflächen“ zu leisten, nicht dahingehend missverstanden werden darf, dass der Waldausgleich bei einer entsprechenden Auflage in der Umwandlungsgenehmigung bereits mit der Flächenbereitstellung abgegolten sei.<sup>69</sup> Die Vorschrift hat einen ganz anderen Sinn: Sie setzt voraus, dass der Waldverlust im Grundsatz durch Neuaufforstung (oder Waldaufwertung) in natura ausgeglichen werden soll; Auflagen mit dieser Zielstellung sind nach § 6 Abs. 4 **Satz 1** LWaldG unzweifelhaft zulässig. Die zusätzliche gesetzliche Ermächtigung des § 6 Abs. 4 **Satz 2** LWaldG besteht darin, dass Berlin zusammen mit der Genehmigung der Waldumwandlung (auf privatem Grund und Boden) verlangen darf, dass auch die Kosten des Erwerbs der für die Ersatzaufforstung notwendige Fläche durch das Land Berlin von der Antragstellerin/von dem Antragsteller zu tragen sind, wenn diese/dieser keine eigenen oder vertraglich gebundenen Flächen für die Ersatzaufforstung zur Verfügung stellt. In diesem Fall wird der Privatwald durch öffentlichen Wald ersetzt. Eine reine Flächenbereitstellung ist nur in den Fällen ausreichend, in denen der zu rodende Wald durch natürliche Sukzession auf einer anderen Fläche ersetzt werden soll.

Die Vorhabenträgerin/der Vorhabenträger hat also für einen Ausgleich in natura insgesamt folgende Möglichkeiten:

- Sie/er kann Flächen für die Erstaufforstung im notwendigen Umfang (mindestens 1 : 1, in der Regel bei 1 : 2, maximal 1 : 3,75) **aus ihrem/seinem Flächeneigentum** zur Verfügung stellen, selbst aufforsten, pflegen und bewirtschaften. Sie/er muss für diese Fläche jedoch gemäß § 7 Abs. 1 LWaldG eine Aufforstungsgenehmigung einholen; dabei ist der planungsrechtliche Status der Fläche zu beachten. Auch die Aufforstungsgenehmigung kann mit Auflagen verbunden werden. Die Anwuchs- und Entwicklungspflege muss vertraglich gesichert werden. Eine grundbuchliche Sicherung der Beibehaltung des Waldcharakters der Fläche nach der 25-jährigen Entwicklungspflege – zum Beispiel durch eine in das Grundbuch einzutragende Dienstbarkeit zugunsten des Landes Berlin – ist in aller Regel nicht erforderlich, weil der Wald kraft Gesetzes vor einer Umwandlung gesichert ist.
- Die „Umwandlerin“/der „Umwandler“ kann geeignete Flächen (mit Erstaufforstungsgenehmigung) **anpachten** und in eigener Verantwortung aufforsten, pflegen und bewirtschaften (lassen). Die Pachtdauer sollte mindestens 25 Jahre dauern (Anwuchs- und Entwicklungspflege). Der Waldstatus muss auch hier nicht gesondert gesichert werden, weil die einmal mit Waldpflanzen bestockte Fläche nur mit Waldumwandlungsgenehmigung gerodet werden kann.
- Wenn die Umwandlerin/der Umwandler weder eigene Flächen noch angepachtete Flächen selbst aufforsten und pflegen kann oder will, muss sie/er die **Walderhaltungsabgabe einschließlich der Kosten der Flächenbereitstellung zugunsten des Landes bezahlen**. Dies entspricht der dem Sinne nach gleichen Regelung in § 135a Abs. 3 Satz 2 BauGB im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsregelung. Auch dort muss die/der Eingreifende die Kosten der Bereitstellung der zum Ausgleich erforderlichen Fläche tragen.

69 Ebenso OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 27. April 2018 – OVG 11 B 2.16 – Rn. 38 der Urteilsbegründung: „Denn ungeachtet des gegebenenfalls missverständlichen Wortlauts der gesetzlichen Regelung kann nach dem in § 6 Abs. 2 Satz 1 LWaldG a.F. benannten Zweck derartiger Auflagen „Förderung der Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes“ kein Zweifel bestehen, dass damit nicht nur die Kosten für den Erwerb einer entsprechenden unbewaldeten Fläche erfasst werden sollen, sondern zusätzlich auch die einer entsprechenden (Erst-)Aufforstung. Nur dieses Verständnis ist auch mit dem Kompensationsgedanken vereinbar ...“

### 3.3.2.1 Welche Flächen kommen aus fachlicher Sicht nach Lage, Art und Umfang als geeignete Ersatzflächen in Betracht?

Hinsichtlich von Lage, Art und Umfang von Ersatzflächen müssen folgende grundlegende Erwägungen angestellt werden:

- Ersatzflächen sollten sich möglichst in bestehende Waldflächen eingliedern oder angliedern (Arrondierung);
- geeignet sind aber auch nicht im räumlichen Zusammenhang mit bestehenden Waldflächen liegende Flächen, wenn sie eine besondere städtebauliche, freiraumplanerische oder naturschutzfachliche Funktion erfüllen (zum Beispiel Immissionschutz, Sichtschutz, Lokalklima, wohnungsnaher Erholung).

Was die **Qualität der Fläche** angeht, können keine pauschalen Maßstäbe angegeben werden. Naturschutzfachlich wertvolle Flächen wie zum Beispiel geschützte Biotop sind nicht aufzuforsten. Der Aufforstung solcher Flächen steht das Verbot der Beeinträchtigung und Störung gesetzlich geschützter Biotop in § 30 BNatSchG entgegen.

Zur Orientierung bei Aufforstungen können die **ausgearbeiteten Kriterien für urbane Aufforstungsflächen des Erprobungs- und Entwicklungsvorhabens des BfN „Urbane Wälder“**<sup>70</sup> herangezogen werden. Es werden Kriterien zur Lage, zu Größe und Zuschnitt, zur Verfügbarkeit, zu Zielen der Stadt- und Landschaftsplanung, zur Außenwirkung, zu Standortvoraussetzungen, Baumarten, Bewirtschaftung, Erschließung, Akzeptanz, Sicherheit und Gestaltung formuliert. Danach können urbane Waldflächen grundsätzlich überall liegen; Ausnahmen seien freizuhaltende Luftleitbahnen, wertvolle Biotop und hoch repräsentative Schmuck- und Stadtplätze. Als Kriterien für Größe und Zuschnitt werden dort ein Mindestdurchmesser von 50 Meter und eine Flächengröße von mindestens 0,3 Hektar angegeben, wobei darauf hingewiesen wird, dass hier eine Einzelfallentscheidung notwendig ist. Flächen mit kompakten Grundflächen sind zu bevorzugen. Soll die Fläche dem thermischen Ausgleich für angrenzende Bebauung dienen, wird eine Fläche größer 1 Hektar angestrebt.

### 3.3.2.2 Welche konkreten Maßnahmen kommen in Berlin zur Aufwertung von Waldflächen in Betracht?

Hier können die Erlasse anderer Bundesländer als Orientierung herangezogen werden, wobei jedoch immer die besondere Situation des Berliner Waldes beachtet werden muss<sup>71</sup>. Diese besteht insbesondere in einem generell sehr hohen Standard.

Konkrete Maßnahmen zur qualitativen Aufwertung von Waldflächen in Berlin können zum Beispiel sein<sup>72</sup>:

- Entseigerung, Rückbau von Infrastrukturanlagen im Wald (zum Beispiel bauliche Anlagen) mit Bepflanzung und anschließender Waldbewirtschaftung;
- waldbauliche Maßnahmen zur Anlage, Wiederherstellung beziehungsweise Entwicklung von natürlichen oder gefährdeten Waldgesellschaften;
- Aufbau von strukturreichen Waldrändern durch Unterpflanzung;
- Wiederherstellung/Initialisierung von für den Arten- oder Biotopschutz bedeutsamen Waldnutzungsformen (zum Beispiel Hutewald);
- Aufwertung vorhandener Waldbestände (zum Beispiel Förderung von Sonderbiotop, Unterbau, Einbringung seltener heimischer Baumarten, Entnahme invasiver Arten, gezielte Vernässung zur Erhöhung der Biotopvielfalt);
- Offenhaltung, Wiederherstellung von naturschutzfachlich wertvollen Lichtungen und Waldwiesen;
- Waldumbau von Kiefernbeständen in Mischbestände.

70 Burkhardt et. al. 2008, S. 183 ff.

71 Vergleiche die beispielhafte Aufzählung in MUNLV NRW 2008, S. 17 f.; Ministerium für Umwelt und Forsten Rheinland-Pfalz 2003, S. 5 ff.

72 Siehe den Leitfaden – Band 2 – Kapitel 7.2.4 – Tabelle 20.

Als Ausgleichsmaßnahmen für Waldinanspruchnahmen können grundsätzlich nur aktive, positive Maßnahmen angerechnet werden, nicht aber die bloße Erhaltung vorhandenen Waldes. Ausnahmsweise kann auch die Erhaltung vorhandenen Waldes als Kompensationsmaßnahme anerkannt werden, wenn dieser Wald ohne aktiven Schutz zum Untergang verurteilt wäre (zum Beispiel wegen Wassermangel oder durch Erosion in Hanglage).

### 3.3.2.3 Welche Kriterien sollen zum quantitativen Umfang, zur qualitativen Ausgestaltung sowie zum räumlichen und funktionalen Zusammenhang angelegt werden?

Zum **quantitativen Umfang** wird auf die Ausführungen zur Bilanzierung und Bewertung in **Band 2 dieses Leitfadens** verwiesen. Oben wurde bereits darauf hingewiesen, dass das Gebot der Walderhaltung fordert, dass Ersatz-Erstaufforstungen mindestens den gleichen Flächenumfang wie die Umwandlungsfläche haben müssen. In manchen Landeswaldgesetzen ist dies ausdrücklich vorgeschrieben (vergleiche zum Beispiel § 8 Absatz 4 Satz 1 NWaldLG).

Maßgeblich für den konkreten Umfang der Ersatzfläche ist jedoch der **Funktionsverlust**. Daher schreiben mehrere Landeswaldgesetze vor, dass dieser die Flächengröße der Kompensationsfläche bestimmt (vergleiche § 14 Abs. 2 S. 3 LWaldG Rheinland-Pfalz: *„Die Flächengröße der Ersatzaufforstung soll den Verlust der gerodeten oder in eine andere Nutzungsart umgewandelten Waldflächen ausgleichen.“*).

Es ist darüber hinaus nicht gleichgültig, wo die Kompensation stattfindet. Wünschenswert ist vielmehr ein **räumlicher Zusammenhang**<sup>73</sup>. Dieser räumliche Zusammenhang wird in mehreren Landeswaldgesetzen ausdrücklich gefordert, zumindest kann er zur Auflage gemacht werden (vergleiche § 8 Abs. 3 SächsWaldG: *„in der Nähe als Ersatz eine entsprechende Neuaufforstung“*; § 14 Abs. 2 Satz 1 LWaldG Rheinland-Pfalz: *„Die Genehmigung zur Umwandlung kann davon abhängig gemacht werden, dass Antragstellende Ersatzaufforstungen in dem Naturraum nachweisen, in dem die Umwandlung vorgenommen werden soll.“*).

Diese Forderung kann aufgrund der Flächenknappheit für Ersatzflächen in einem Stadtstaat wie Berlin nur als Grundsatz dienen. Häufig wird die Kompensation nicht in der Nähe, jedoch noch im selben Naturraum möglich sein, zumal mit § 17 Abs. 1 Satz 2 NatSchG Bln die Bindung an den Naturraum aufgehoben ist. Entscheidend dürfte für Berlin sein, dass geeignete Flächen aufgeforstet werden (zum Beispiel dort, wo Wald- beziehungsweise Grünflächendefizite bestehen). Eine Aufforstung beziehungsweise eine Kompensation sollte aber nach Möglichkeit in der Nähe der umzuwandelnden Waldfläche erfolgen.

### 3.3.2.4 Kommen auch nicht waldbezogene Ausgleichsmaßnahmen in Betracht?

Eine Waldumwandlung muss grundsätzlich durch waldbezogene Kompensationsmaßnahmen (einschließlich der Waldaufwertung) ausgeglichen werden. Diese Beschränkung auf waldbezogene Kompensationsmaßnahmen entspricht dem besonderen, in §§ 1, 9 Abs. 1 BWaldG; §§ 1, 6 Abs. 1 LWaldG Bln zum Ausdruck kommenden besonderen Status des Waldes.

---

73 Ausführlich hierzu Klose/  
Orf: § 9 Rn. 153 f.

### 3.3.2.5 In welcher Weise können die Auflagen im Falle der Bauleitplanung umgesetzt werden? Nur durch Festsetzungen im B-Plan?

Anstelle der Festsetzung der Kompensationsmaßnahmen im B-Plan genügt gemäß § 6 Abs. 3 LWaldG auch der Abschluss eines oder mehrerer geeigneter städtebaulicher **Verträge** nach § 11 BauGB. Auch eine ausdrückliche, ohne Mitwirkung Dritter vollziehbare **Selbstverpflichtung** des Bezirks im Kontext des B-Plans ist (in entsprechender Anwendung des § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB – Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen) ausreichend. Die Verträge über die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen müssen vor der Abwägungsentscheidung – das heißt, vor dem Zustimmungsbeschluss der BVV oder des Abgeordnetenhauses zum B-Plan – vom Vorhabenträger rechtsgültig unterschrieben sein. Die Verpflichtungserklärung zur Selbstverpflichtung sollte durch eigenständigen Beschluss zusammen mit dem Zustimmungsbeschluss erfolgen. Im Zweifel genügt aber auch die Billigung der Begründung zum B-Plan, wenn darin die Selbstverpflichtung enthalten ist. Eine Abstimmung mit den Berliner Forsten vor Unterzeichnung ist zwingend erforderlich.

### 3.3.3 Die Walderhaltungsabgabe

Nach § 6 Abs. 2 Satz 2 LWaldG Bln kann eine Waldumwandelungsgenehmigung mit der Auflage verbunden werden,

... einen angemessenen Geldausgleich für den Erwerb von geeigneten Ersatzflächen zu leisten (Walderhaltungsabgabe).

Vorab sei erneut festgehalten, dass die Fokussierung des Gesetzeswortlauts auf Geld für „den Erwerb von geeigneten Ersatzflächen“ nicht bedeutet, dass damit der Umfang des zulässigen Ausgleichs in Geld festgeschrieben wird. Nach Sinn und Zweck des LWaldG kann der Waldausgleich entweder in natura oder im Wege des Geldausgleichs durch Auflage in der Umwandelungsgenehmigung verfügt werden. Die ausdrückliche Erwähnung des Flächenerwerbs im Gesetz bedeutet auch hier (wie bei der direkten Bereitstellung von geeigneten Ersatzflächen – siehe oben 3.3.2), dass Berlin vom Vorhabenträger nicht nur Maßnahmen, sondern auch Flächen verlangen darf.

#### 3.3.3.1 Ist die Walderhaltungsabgabe nachrangig zur Ersatzaufforstung und Waldaufwertung?

Mehrere Landesgesetze geben dem Ausgleich durch Ersatzaufforstung und Waldaufwertung den Vorrang gegenüber der Entrichtung einer Walderhaltungsabgabe (vergleiche § 9 Abs. 4 LWaldG Baden-Württemberg, § 12 Abs. 5 HFG sowie § 8 Abs. 4 LWaldG Bbg).

In Berlin lässt sich dem Wortlaut des Gesetzes eine gesetzlich vorgegebene Rangfolge allenfalls indirekt entnehmen: In § 6 Abs. 4 LWaldG Bln sind die Kompensationsalternativen zwar durch „oder“ gleichrangig miteinander verknüpft, die Auflage, „geeignete Ersatzflächen bereitzustellen“ rangiert im Satz aber vor dem „angemessenen Geldausgleich“.

In das Berliner Landeswaldgesetz wurde erst durch die Novelle 2004 (vergleiche Drucksache 15/2440, S. 16) damals als § 6 Absatz 2 Satz 2 die Möglichkeit der Auflage eines angemessenen Geldausgleichs zum Zwecke der Förderung der Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes sowie für den Erwerb von geeigneten Ersatzflächen eingeführt.<sup>74</sup> Damit erhält die Behörde Berliner Forsten – so die Begründung – als zuständige Genehmigungsbehörde die Möglichkeit, auf den Einzelfall flexibel zu reagieren.

<sup>74</sup> Die vorherige Regelung in § 5 Abs. 2 LWaldG Bln a.F. lautete folgendermaßen: „(3) Die Genehmigung kann befristet oder unter Auflagen, insbesondere unter der Auflage der Bereitstellung geeigneter Ersatzflächen, erteilt werden.“

Diese Regelung setzt die Ermächtigung des § 9 Abs. 3 Nr. 2 BWaldG um: Nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BWaldG können die Länder die Waldumwandlung weiteren Einschränkungen unterwerfen oder, insbesondere bei Schutz- und Erholungswald, ganz untersagen.

Die Erfahrung hat gezeigt, dass die Bereitstellung von kleineren Ersatzflächen nicht immer zweckmäßig ist. In diesen Fällen kann nunmehr der Geldausgleich verlangt werden. Der Gesetzgeber regelt also nicht ausdrücklich ein Rangverhältnis, sondern sieht in der Entscheidung zwischen den Kompensationsalternativen eine Frage der Zweckmäßigkeit.

Im Hinblick auf den Grundsatz der Walderhaltung sollte dennoch auch in Berlin der physische Ausgleich durch Kompensationsmaßnahmen in der Abwägung grundsätzlich als vorrangig betrachtet werden<sup>75</sup>. Auch wenn es angesichts der Flächenknappheit in einem Stadtstaat nicht erfolgversprechend erscheint, allein der Vorhabenträgerin/dem Vorhabenträger die Flächensuche für Aufforstungsmaßnahmen aufzuerlegen, ist dennoch die Vorhabenträgerin/der Vorhabenträger als Verursacherin/Verursacher des Eingriffs zunächst selber in der Pflicht, sich um die Bereitstellung geeigneter Flächen für eine Ersatzaufforstung zu bemühen. Am Ende wird es jedoch für die Umsetzung dieses Zieles entscheidend sein, ob auf einen Flächenpool geeigneter Aufforstungsflächen zurückgegriffen werden kann. Solange dies nicht der Fall ist, wird ein Ausgleich in natura häufig nicht zeitnah durchgesetzt werden können, so dass auf die Walderhaltungsabgabe zurückgegriffen werden muss.

### 3.3.3.2 Zur Bemessung der Höhe der Walderhaltungsabgabe

Die Höhe einer Walderhaltungsabgabe bedarf in jedem Einzelfall einer nachvollziehbaren Begründung<sup>76</sup>. Die im Band 2 dieses Leitfadens empfohlene Methode zur Bemessung der Walderhaltungsabgabe baut auf dem dort entwickelten Bewertungsmodell auf, welches die betroffenen Waldfunktionen systematisch und differenziert erfasst (**siehe Leitfaden Band 2**). Sie gewährleistet so eine nachvollziehbare und transparente Herleitung der Abgabe. Darauf wird hier verwiesen.

### 3.3.3.3 Gewährleistung eines „angemessenen Geldausgleichs“

Nach § 6 Abs. 2 Satz 2 LWaldG Bln kann nur ein „**angemessener Geldausgleich**“ verlangt werden. In diesem Wortlaut kommt das für jedes Verwaltungshandeln geltende Verhältnismäßigkeitsprinzip zum Ausdruck. Der als Geldausgleich festgesetzte Betrag muss sowohl „nach unten“ als auch „nach oben“ angemessen sein.

Verschiedene Faktoren können dazu führen, dass die nach den soeben geschilderten Regeln errechnete Höhe der Walderhaltungsabgabe oder die sofortige Erhebung des Geldbetrags unangemessen wäre. Die Höhe kann unangemessen sein, wenn die in der Berechnungsmethode enthaltenen Annahmen im Einzelfall nicht stimmen (zum Beispiel geringere Kosten für die Entwicklungspflege wegen geringeren Alters der Bestockung (jünger als 25 Jahre) und daher auch entsprechender geringerer Dauer der notwendigen Entwicklungspflege).

Bei der Einforderung der Walderhaltungsabgabe ist auch die **wirtschaftliche Zumutbarkeit** für die Vorhabenträgerin/den Vorhabenträger zu berücksichtigen<sup>77</sup>. Diese hängt wiederum unter anderem vom Wert oder Vorteil der Waldumwandlung für die Verursacherin/den Verursacher ab. In Anwendung der Stundungsmöglichkeit nach der LHO<sup>78</sup> ist es zulässig, dass die Einmalzahlung in ein **Tilgungsdarlehen** umgewandelt wird, sofern die Waldumwandlung nicht zu sofortigem Geldzufluss in die Kasse der Antragstellein/des Antragstellers und die sofortige Einziehung zu erheblichen Härten für die Zahlungspflichtige/den Zahlungspflichtigen führt.

75 So auch die Begründung in der Verwaltungsvorschrift zu § 8 Landeswaldgesetz Brandenburg (VV § 8 LWaldG), Bekanntmachung vom 2. November 2009, S. 7: „Die Walderhaltung und erforderlichenfalls Waldmehrung ist Gesetzesauftrag und wesentlicher Bestandteil des § 1 LWaldG. Deshalb genießt der flächenhafte Ausgleich und der gestalterische Ausgleich (zum Beispiel durch Waldumbau) gegenüber dem finanziellen Ausgleich grundsätzlich Vorrang.“

76 Hierzu enthält die brandenburgische VV § 8 LWaldG, Fassung 2001, Hinweise, S. 5; näher aufgeschlüsselt wird die Ermittlung in der brandenburgischen VV § 8 LWaldG, Fassung 2009, S. 8 und S. 14 f.; konkrete Vorgaben enthält die hessische Verordnung über die Walderhaltungsabgabe (Der Hessische Minister für Umwelt, ländlicher Raum und Verbraucherschutz: Verordnung über die Walderhaltungsabgabe, vom 19. Dezember 2007, Gesetz und Verordnungsblatt für das Land Hessen, Teil I – 28. Dezember 2007).

77 Vergleiche die ausdrückliche Erwähnung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit bei der Bemessung der Höhe der Walderhaltungsabgabe in § 9 Abs. 4 Abs. 4 Sätze 2 bis 4 LWaldG Baden-Württemberg.

78 Siehe § 59 Abs. 1 Nr. 1 LHO: „Der zuständige Leiter des Verwaltungszweigs darf Ansprüche nur ... stunden, wenn die sofortige Einziehung mit erheblichen Härten für den Anspruchsgegner verbunden wäre und der Anspruch durch die Stundung nicht gefährdet wird; die Stundung soll gegen angemessene Verzinsung und in der Regel nur gegen Sicherheitsleistung gewährt werden; ...“.

In seltenen Sonderfällen des überwiegenden öffentlichen Interesses an der Waldumwandlung wegen des damit verbundenen Projekts (Beispiel: Errichtung einer Heilstätte) könnte zur **Vermeidung besonderer Härten** erlaubt werden, von der Erhebung des Betrags ganz oder teilweise abzusehen. Auch dies ist in § 59 LHO Abs. 1 vorgesehen, „*wenn die Einziehung nach Lage des einzelnen Falles für den Antragsgegner eine besondere Härte bedeuten würde*“. Stundung und Verzicht auf Einziehung bedürfen der Zustimmung der Senatsverwaltung für Finanzen.

### 3.3.4 Zuständigkeit für die Erhebung der Walderhaltungsabgabe und deren Verwendung

Für die **Bemessung und Erhebung** der Walderhaltungsabgabe ist die jeweilige Genehmigungsbehörde zuständig. Die Mittel werden durch die Berliner Forsten verwaltet.

Die Walderhaltungsabgabe ist zusammen mit der Umwandelungsgenehmigung festzusetzen. Lässt sich zum Zeitpunkt der Umwandelungsgenehmigung die Höhe der Walderhaltungsabgabe ausnahmsweise nicht oder nur teilweise bestimmen, so ist sie dem Grunde nach festzusetzen.

Die Walderhaltungsabgabe ist von demjenigen zu entrichten, der die Genehmigung zur Umwandlung erhält. Für die Fälligkeit der Walderhaltungsabgabe ist ein Termin festzusetzen. Für die Verwendung der Walderhaltungsabgabe gelten folgende Grundsätze:

Die Gelder sind für solche Maßnahmen einzusetzen, die geeignet sind, die durch die Umwandlung von Wald entstehenden Beeinträchtigungen von Waldfunktionen auszugleichen. Solche Maßnahmen können insbesondere sein<sup>79</sup>:

- Erwerb unbewaldeter Flächen,
- (Erst-)Aufforstung bisher unbewaldeter Flächen,
- Entsigelung von versiegelten Flächen in bestehenden Wäldern,
- Umsetzung von Waldaufwertungsmaßnahmen in bestehenden Wäldern.

Die mit der Walderhaltungsabgabe finanzierten Maßnahmen müssen grundsätzlich die Voraussetzungen erfüllen, die an Kompensationsmaßnahmen im Kapitel 3.3.2 dargestellt sind:

- geeignete Flächenkategorie,
- tatsächliche Verbesserung der ökologischen Situation,
- aktive Maßnahmen – nicht die bloße Erhaltung des Waldes,
- geeignete Maßnahme für den Ausgleich in quantitativer und qualitativer Hinsicht.

## 3.4 Zur konzeptionellen Eingliederung und rechtlichen Sicherung von Kompensationsmaßnahmen

Die Ausgangsfragen lauten:

- Wie können die Kompensationsmaßnahmen dauerhaft rechtlich gesichert werden? Welche planerischen, vertraglichen, grundstücksbezogenen oder verfahrensbezogenen Lösungen bieten sich hier an?<sup>80</sup>
- Wie können die Einzelmaßnahmen in ein Gesamtkonzept eingeordnet werden? Wie können sie mit bestehenden forstfachlichen Planungen und Zielen oder mit naturschutzfachlichen Konzepten (wie insbesondere dem Ausgleichskonzept der Landschaftsplanung für Berlin<sup>81</sup>) verknüpft werden?
- Wie kann ein Ersatzflächenpool für Wald ausgestaltet sein?
- Welche normativen Regelungen zu einem Ersatzflächenpool sind hierzu sinnvoll beziehungsweise erforderlich?

79 Siehe Leitfaden Band 2, Kapitel 7.5.3.

80 Vergleiche zum Beispiel MUNLV NRW 2008, S. 21.

81 Vergleiche die Broschüre: Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption – Auf dem Weg zum Berliner Ökokonto (hrsg. von SenUVK Berlin), August 2019.

### 3.4.1 Möglichkeiten der rechtlichen Sicherung

Wald entwickelt sich über lange Zeiträume. Es ist daher bei Eingriffen in den Wald notwendig, gegebenenfalls auch über längere Zeiträume sicherzustellen, dass das Kompensationsziel eines vollständigen Ausgleichs erreicht wird, damit der neu angelegte Wald die Funktionen des durch den Eingriff verlorengegangenen Waldes durch vollständige Funktionsübernahme erfüllt.

Kompensationsmaßnahmen sollten daher durch verschiedene planerische und rechtliche Mittel dauerhaft gesichert werden. Dies kann durch verschiedene planerische Prozesse vorbereitet und gesichert werden<sup>82</sup>:

- planerischer Ansatz (zum Beispiel Festsetzungen in Bebauungsplänen, Darstellung im Flächennutzungsplan, Kennzeichnung in Fachplänen);
- vertraglicher Ansatz (zum Beispiel öffentlich-rechtlicher und privatrechtlicher Vertrag, überbezirkliche Vereinbarungen etc.);
- grundstücksbezogener Ansatz (zum Beispiel Flächenerwerb, Eingang in ein Kompensationsflächenkataster, Eintragung einer Baulast);
- Verfahrensansatz (zum Beispiel Bedingungen, Auflagen im Genehmigungsbescheid).

Da ein Ansatz häufig nicht ausreicht, ist einzelfallbezogen die Kombination verschiedener Sicherungsansätze zu prüfen (zum Beispiel Bebauungsplanfestsetzung + städtebaulicher Vertrag). Nach Herstellung der vollständigen Funktionsfähigkeit des Ersatzwaldes wird die Bestandssicherung des dann entstandenen Waldes durch das Waldumwandlungsverbot garantiert, eine besondere Sicherung ist dann nicht mehr erforderlich.

### 3.4.2 Ersatzflächenpool Wald

Aus dem Grundsatz der Walderhaltung ergibt sich als wichtigstes Prinzip der quantitative, flächenmäßige Erhalt des Waldes. Wird also an einer Stelle Wald umgewandelt, ist er an anderer Stelle mindestens flächengleich wiederherzustellen. Die Flächenknappheit in Berlin führt allerdings dazu, dass die Suche nach geeigneten Ersatzflächen zur Erstaufforstung sich bei der Prüfung in jedem Einzelfall als schwierig erweist. Das Verfahren der Flächensuche im Rahmen der Waldumwandlung würde sowohl für die Berliner Forsten als auch für die Vorhabenträgerinnen/Vorhabenträger erheblich entlastet, wenn auf einen **Pool von Flächen** zurückgegriffen werden könnte, die durch vorherige systematische Prüfung als geeignet befunden wurden. Daher sollte ein **Ersatzflächenpool Wald** angestrebt werden.

Es bietet sich an, einen solchen **Ersatzflächenpool Wald** mit den Zielen der **Gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption (GAK)** abzugleichen.

Im Rahmen des Gesamtstädtischen Ausgleichskonzeptes (2016) wurden Suchräume und Flächen ermittelt, für die aus gesamtstädtischer Sicht ein besonderes Handlungserfordernis besteht. Deren Hervorhebung stellt eine Voraussetzung für die Konzentration und Lenkung von Kompensationsmaßnahmen dar, die bei Bewältigung von Eingriffen in Natur und Landschaft erforderlich sind. Im Jahr 2019 wurde die gesamtstädtische Ausgleichskonzeption konkretisiert<sup>83</sup>.

---

82 Vergleiche zum Beispiel MUNLV NRW 2008, S. 21.

83 Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption – Auf dem Weg zum Berliner Ökokonto (hrsg. von SenUVK Berlin), August 2019.

Die Vorteile eines gesamtstädtischen Ansatzes gelten auch für den forstrechtlichen Ausgleich<sup>84</sup>: Bei Eingriffen in den Wald kann häufig kein Ausgleich in der Nähe des Eingriffsgrundstücks erfolgen. Außerdem erfüllt Wald seine verschiedenen Funktionen (Erholungsfunktion, Klimafunktion) erst ab einer bestimmten Größe, die in Eingriffsnähe häufig nicht verwirklicht werden kann. Der gesamtstädtische Ansatz ermöglicht eine Zuordnung von einzelnen Kompensationsflächen zu größeren und ökologisch höherwertigen Einheiten. Anstelle vieler kleiner, ökologisch gegebenenfalls nur wenig bedeutsamer Waldflächen, können auf diese Weise größere zusammenhängende Bereiche wieder bewaldet werden. Darüber hinaus können im Rahmen eines gesamtstädtischen Ansatzes spezifische Defizite besser berücksichtigt werden.

Für die naturschutzrechtliche Kompensation bereits vor dem Zeitpunkt des Eingriffes sieht **§ 18 NatSchG Bln die Möglichkeit der Nutzung eines Ökokontos** vor. Die Vorschrift kann – jedenfalls im Schnittstellenbereich von Waldausgleich und naturschutzrechtlichem Ausgleich<sup>85</sup> – auch für den forstrechtlichen Ausgleich angewandt werden; § 18 Abs. 1 NatSchG Bln spricht von Maßnahmen, von denen dauerhaft günstige Wirkungen auf die weitere Entwicklung von Natur und Landschaft ausgehen; dazu können auch Maßnahmen der forstrechtlichen Kompensation gehören. Waldausgleich muss nicht auf die Flächen der Gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption (GAK) beschränkt sein.

### 3.4.3 Durchführung und Kontrolle der Kompensationsmaßnahmen

Um eine möglichst zeitnahe Kompensation der durch die Waldumwandlung verlorengegangenen Waldfunktionen zu gewährleisten, kann eine **Frist für die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen** festgelegt werden. Im Rahmen der Waldumwandlungsgenehmigung kann dies durch Nebenbestimmung im Bescheid erfolgen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist hierfür eine vertragliche Bestimmung notwendig.

Was den zeitlichen Rahmen angeht, kann § 10 Abs. 3 ThürWaldG als Anhaltspunkt dienen: Dort wird bestimmt, dass eine funktionsgleiche Ausgleichsaufforstung innerhalb von zwei Jahren nach Erlass des Genehmigungsbescheides durchzuführen ist.

Eine nähere zeitliche Konkretisierung im Sinne einer maximalen Frist, wie sie in Thüringischen Waldgesetz stattgefunden hat, wird hier zunächst nicht vorgenommen. Für die Frage, in welchem Zeitraum geeignete Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden könnten, spielen viele Einzelfaktoren eine Rolle, die sich einer pauschalen Betrachtung entziehen (zum Beispiel der Zeitbedarf für den Flächenerwerb).

84 Vergleiche hierzu Senatsverwaltung für Stadtentwicklung: Landschaftsprogramm Artenschutzprogramm – Ergänzung 2004, S. 6: *„Die bisherige Anwendungspraxis in Berlin hat gezeigt, dass trotz zum Teil hoher Kompensationserfordernisse für planerisch zulässige Eingriffe ein erforderlicher Ausgleich nicht immer befriedigend ermöglicht werden konnte. Das gilt insbesondere dort, wo innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplanes keine geeigneten Flächenpotenziale zur Verfügung stehen und eine Erweiterung des Plangebietes nicht möglich ist.“*

Der Ausgleich kann also innerhalb des Bezirks auf mehrere Bebauungspläne verteilt sein; ist innerhalb des Bezirkes der Ausgleich nicht sinnvoll oder möglich, kann der Ausgleich im übrigen Stadtgebiet gesichert werden.

(Hinweis: Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) gilt in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016).

85 Siehe dazu den Leitfaden – Band 2 – Kapitel 2.2.

# 4 Waldumwandlung im Kontext von Planfeststellung und Bebauungsplanung

§ 6 Abs. 3 LWaldG Bln lautet seit 2016:

Der Genehmigung steht gleich, wenn

- für ein Grundstück in einem Planfeststellungsbeschluss oder einer anderen öffentlich-rechtlichen Genehmigung mit Konzentrationswirkung die Änderung der Nutzungsart festgestellt worden ist oder
- in einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 und 2 des Baugesetzbuches eine anderweitige Nutzung vorgesehen ist, sofern darin die hierfür erforderlichen vollständigen forstrechtlichen Kompensationen zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen festgesetzt oder durch städtebaulichen Vertrag nach § 11 des Baugesetzbuchs geregelt sind.

Mit dieser Vorschrift wird die Waldumwandlungsgenehmigung in die Planfeststellung oder andere Genehmigungsentscheidungen mit Konzentrationswirkung oder unter bestimmten Bedingungen in die Rechtswirkungen eines festgesetzten Bebauungsplans integriert. Nachfolgend wird erörtert, unter welchen Bedingungen diese Wirkung eintritt. Die Ausgangsfragen lauten:

- Welche Planfeststellungen und welche Genehmigungen mit Konzentrationswirkung kommen in Berlin für die Integration einer Waldumwandlungsgenehmigung in Frage?
- Wie ist das Verfahren der Beteiligung der Berliner Forsten in diesem Zusammenhang geregelt und welche Bedeutung hat die Stellungnahme der Berliner Forsten?
- Wer entscheidet, ob in einem Bebauungsplan eine Waldumwandlung vorgesehen wird? Ist dazu die Zustimmung der Forstbehörde erforderlich?
- Wer entscheidet darüber, ob der im Bebauungsplan geregelte Waldausgleich den erforderlichen vollständigen Umfang erreicht?

## 4.1 Integration der Waldumwandlungsgenehmigung in einen Planfeststellungsbeschluss oder eine andere öffentlich-rechtliche Genehmigung mit Konzentrationswirkung

### 4.1.1 Integration in einen Planfeststellungsbeschluss

Planfeststellungsverfahren werden in Berlin für Vorhaben durchgeführt, für die es nach Landes- oder Bundesrecht angeordnet ist (§ 72 Abs. 1 VwVfG<sup>86</sup><sup>87</sup>). Dann gelten die Verfahrensvorschriften der §§ 73 bis 78 ff. VwVfG.

Planfeststellungsverfahren werden insbesondere durchgeführt für den Bau und den Ausbau von:

- Straßen und Fahrradschnellwegen,
- Wasserstraßen,
- Schienenwegen (Bahnen des Bundes sowie Privatbahnen wie Straßenbahnen oder U-Bahnen),
- Flughäfen,
- größeren Energie- und Gasleitungen,
- Deponien,
- Gewässern.

86 Verwaltungsverfahrensgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2003 (BGBl. I S. 102), zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 25 des Gesetzes vom 21. Juni 2019 (BGBl. I S. 846).  
87 Gemäß § 1 Abs. 1 VwVfGBln gilt für die öffentlich-rechtliche Verwaltungstätigkeit der Behörden Berlins das Verwaltungsverfahrensgesetz des Bundes in der jeweils geltenden Fassung, soweit nicht die §§ 2 bis 4 VwVfGBln etwas anderes bestimmen. (Gesetz über das Verfahren der Berliner Verwaltung (VwVfGBln) vom 21. April 2016 (GVBl. 2016, 218), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVBl. S. 462).

Der Planfeststellungsbeschluss ist als **Verwaltungsakt mit Konzentrationswirkung** zu qualifizieren. Durch die Planfeststellung wird die Zulässigkeit des Vorhabens einschließlich der notwendigen Folgemaßnahmen an anderen Anlagen im Hinblick auf alle von ihm berührten öffentlichen Belange festgestellt; neben der Planfeststellung sind andere behördliche Entscheidungen, insbesondere öffentlich-rechtliche Genehmigungen und andere nicht erforderlich, also auch keine gesonderte Waldumwandlungsgenehmigung (vergleiche § 75 VwVfG).

Der **Planfeststellungsbeschluss schließt die Waldumwandlungsgenehmigung mit ein**, wenn für die betreffende Waldfläche eine anderweitige Nutzung vorgesehen ist (§ 6 Abs. 1 Satz 4 LWaldG Bln)<sup>88</sup>. Das Genehmigungserfordernis als solches bleibt also bestehen; die Genehmigung wird aber anstelle des Tätigwerdens der eigentlich zuständigen Forstbehörde mit dem Planfeststellungsbeschluss von der Planfeststellungsbehörde erteilt<sup>89</sup>. Zur notwendigen Beteiligung der Berliner Forsten siehe sogleich das Kapitel 4.2. Der Planfeststellungsbeschluss muss – nach vollständiger Prüfung der walddrechtlichen Belange<sup>90</sup> – den Waldausgleich für alle Waldflächen, die von ihm in Anspruch genommen werden, mitregeln. Zum notwendigen Umfang des Ausgleichs siehe Kapitel 3.3.

#### 4.1.2 Integration in andere öffentlich-rechtliche Genehmigungen mit Konzentrationswirkung

Als „andere öffentlich-rechtliche Genehmigungsverfahren mit Konzentrationswirkung“ kommen vor allem die **Vorhabengenehmigungen nach dem BImSchG** in Betracht. Genehmigungen nach dem BImSchG schließen gemäß § 13 BImSchG „andere die Anlage betreffende behördliche Entscheidungen ein“. Auch hier wird die Entscheidung selbst nicht durch die Berliner Forsten, sondern durch die Fachbehörde getroffen.

Mit der Novelle 2016 wurde folgende Regelung in § 6 Abs. 1 LWaldG eingefügt:

*„Wird im Falle eines bauordnungsrechtlichen Genehmigungs- oder Zustimmungsverfahrens eine Genehmigung nach Satz 1 nicht bei der Behörde Berliner Forsten gesondert beantragt, schließt die **Baugenehmigung** oder bauordnungsrechtliche Zustimmung die Waldumwandlungsgenehmigung ein. Die Entscheidung ergeht nach den Vorschriften der Bauordnung für Berlin im Einvernehmen mit der Behörde Berliner Forsten.“*

Diese Vorschrift enthält nur eine unechte Konzentrationswirkung, weil die Baugenehmigungsbehörde nur im Einvernehmen mit der Behörde Berliner Forsten handeln darf. Im Ergebnis ist aber auch hier keine selbstständige Waldumwandlungsgenehmigung erforderlich – wenn sie nicht gesondert beantragt wurde. (Zum Verhältnis der beiden Genehmigungsverfahren zueinander siehe unten die Kapitel 5.1.2 und 5.1.3).

### 4.2 Die Beteiligung der Berliner Forsten an Planfeststellungsverfahren und anderen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen mit Konzentrationswirkung

#### 4.2.1 Beteiligung an der Planfeststellung

Die Berliner Forsten werden **im Rahmen des Anhörungsverfahrens** nach § 73 VwVfG am Planfeststellungsverfahren beteiligt. Sie werden dabei als **Träger öffentlicher Belange** nach § 73 Abs. 2 VwVfG beteiligt, wenn ihr Aufgabenbereich durch das Vorhaben berührt wird.

88 Zu einem Beispielfall aus NRW siehe Verwaltungsgericht Düsseldorf, Beschluss vom 10. Februar 2009, Az.: 3 L 64/09 –, Jurion-RS 2009, 18475.

89 Vergleiche auch Klose/Orf: § 9 Rn. 222.

90 Siehe VG Berlin, Urteil vom 25. Juni 2007, Az.: VG 1 A 268.05.

Der Aufgabenbereich der Berliner Forsten ist in § 3 LWaldG Bln festgehalten. Sie sind zuständig für die Durchführung des Gesetzes (Abs. 1) und für die Verwaltung, Pflege und Bewirtschaftung des landeseigenen Waldes (Abs. 2). Vorrangiges Ziel der Pflege und Bewirtschaftung ist die Sicherung der im Interesse der Allgemeinheit liegenden Wohlfahrtswirkungen des Waldes als Schutz- und Erholungswald.

- Die Berliner Forsten sind also – in Durchführung des Gesetzes – dann zu beteiligen, wenn **die Planung eine Waldumwandlung notwendig macht** (§ 6 LWaldG Bln).
- Sie sind aber nicht nur dann zu beteiligen, wenn die Waldeigenschaft der Fläche, auf die das Vorhaben einwirkt, unzweifelhaft ist, sondern auch dann, wenn es nur möglich, aber noch **nicht abschließend geklärt** ist, ob Waldbelange/Wald vom Vorhaben berührt werden.
- Eine Beteiligung ist auch nicht nur dann erforderlich, wenn unmittelbar in Waldflächen eingegriffen wird, sondern auch dann, wenn durch das Vorhaben **Auswirkungen auf außerhalb der Vorhabenflächen liegende Waldbereiche** möglich sind (zum Beispiel bei Maßnahmen, die zu Grundwasserabsenkungen führen). Für Waldbelange ergibt sich dies unmittelbar aus § 8 BWaldG (Beteiligung ist notwendig bei der Inanspruchnahme von Waldflächen oder bei Maßnahmen, die in ihren Auswirkungen Waldflächen betreffen können).

Da die Waldeigenschaft einer Fläche schwer zu beurteilen ist, soll die hier im Leitfaden enthaltene **Checkliste** (siehe oben Kapitel 2.2) Hilfestellungen geben. Die Checkliste enthält Schlussfolgerungen für die Beteiligung der Berliner Forsten. Die Berliner Forsten sind **bei allen Planfeststellungsverfahren** zu beteiligen, die Waldflächen direkt oder/und indirekt betreffen. Zweifelsfälle sollten im Einvernehmen mit den Berliner Forsten gelöst werden.

§ 73 Abs. 3a VwVfG bestimmt, dass die Behörden ihre Stellungnahme innerhalb einer von der Anhörungsbehörde zu setzenden Frist abzugeben haben, die drei Monate nicht überschreiten darf.

Nach dem Erörterungstermin eingehende Stellungnahmen werden nicht mehr berücksichtigt, es sei denn, die vorgebrachten Belange sind der Planfeststellungsbehörde bereits bekannt oder hätten ihr bekannt sein müssen oder sind für die Rechtmäßigkeit der Entscheidung von Bedeutung.

Die Berliner Forsten werden im weiteren Verlauf im Rahmen des **Erörterungstermins** beteiligt (§ 73 Abs. 6 VwVfG).

Nach § 73 Abs. 8 VwVfG kann eine **weitere Beteiligung** der Forstbehörde notwendig sein, wenn ein ausgelegter Plan geändert wird und der Aufgabenbereich der Behörde erstmalig oder stärker als bisher berührt ist.

Eine **weiter gehende Pflicht zur frühzeitigen Beteiligung** der Forstbehörde ergibt sich aus **§ 8 BWaldG beziehungsweise § 5 LWaldG Bln**; diese Vorschriften ordnen eine Pflicht zur Beteiligung schon vor der förmlichen Einleitung eines auf die Umwandlung zielenden Verfahrens an. Ihrem Wortlaut nach gilt die Vorschrift nur für öffentliche Vorhaben, ihrem Sinn nach trifft sie auch für private Vorhaben zu<sup>91</sup>. Die Vorschrift verpflichtet die Träger der Planung, die Forstbehörden bereits bei der Vorbereitung der Planungen und Maßnahmen zu unterrichten und anzuhören.

---

91 Klose/Orf: § 8 Rn. 2 sehen den Sinn und Zweck der Vorschrift weitergehend darin, die Forstbehörden bei jedem Verwaltungsverfahren unter den genannten Umständen (frühzeitig) zu beteiligen.

In Bezug auf Planfeststellungsverfahren, die häufig öffentliche Vorhaben sind (Ausnahme: privatnützige Planfeststellungen), bedeutet dies, dass eine Beteiligung schon vor der Einleitung des Planfeststellungsverfahrens stattzufinden hat<sup>92</sup>. Eine solche frühzeitige Beteiligung rechtfertigt sich aus der besonderen Bedeutung des Waldes aufgrund seiner langen Produktionszeiträume<sup>93</sup> und der Vielzahl von Funktionen, die der Wald erfüllt. Darüber hinaus ist bereits die Frage, welche Flächen als Wald zu qualifizieren sind, nur mit dem spezifischen Fachwissen der Forstbehörde zu beantworten. Daher ist es bei Wald besonders wichtig, dass die Fachbehörde frühzeitig durch Stellungnahmen auf die Berücksichtigung von Standort- und Ausführungsalternativen Einfluss nehmen kann.

Soweit die Berliner Forsten zugleich die zivilrechtliche Funktion des Landes Berlin als Grundstückseigentümerin beziehungsweise Grundstücksverwalterin wahrnehmen, sind sie nicht nur als Träger öffentlicher Belange, sondern auch als **Vertreterin des betroffenen Eigentümers/der betroffenen Eigentümerin (Land Berlin, Senatsverwaltung für Finanzen)** am Waldumwandelungsverfahren zu beteiligen.

#### 4.2.2 Beteiligung an Genehmigungsverfahren mit Konzentrationswirkung

Oben wurde bereits darauf hingewiesen, dass die Behörde Berliner Forsten in den Fällen, in denen eine Baugenehmigung oder ein bauordnungsrechtliches Zustimmungsverfahren die Waldumwandelungsgenehmigung einschließen soll, ihr Einvernehmen erteilen muss.

Die Erteilung einer Genehmigung nach dem BImSchG setzt ein solches Einvernehmen nicht voraus. Hier gilt § 10 Abs. 5 BImSchG. Dort heißt es:

*„(5) Die für die Erteilung der Genehmigung zuständige Behörde (Genehmigungsbehörde) holt die Stellungnahmen der Behörden ein, deren Aufgabenbereich durch das Vorhaben berührt wird. Soweit für das Vorhaben selbst oder für weitere damit unmittelbar in einem räumlichen oder betrieblichen Zusammenhang stehende Vorhaben, die Auswirkungen auf die Umwelt haben können und die für die Genehmigung Bedeutung haben, eine Zulassung nach anderen Gesetzen vorgeschrieben ist, hat die Genehmigungsbehörde eine vollständige Koordinierung der Zulassungsverfahren sowie der Inhalts- und Nebenbestimmungen sicherzustellen.“*

Die Berliner Forsten werden hier also nur durch Einholung einer Stellungnahme beteiligt. Deren Bedeutung wird sogleich im Kapitel 4.2.4 behandelt.

#### 4.2.3 Beteiligung an der Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine weitere Pflicht zur Beteiligung der Behörde Berliner Forsten besteht im Verfahren der Umweltverträglichkeitsprüfung.

Nach Ziffer 17.2 der Anlage 1 des UVPG ist bei Rodungen von Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes zum Zwecke der Umwandlung in eine andere Nutzungsart mit

- 10 Hektar oder mehr Wald immer eine Umweltverträglichkeitsprüfung,
- 5 bis weniger als 10 Hektar Wald zunächst nur eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls und
- bei 1 bis weniger als 5 Hektar Wald zunächst eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen.

92    Vergleiche Klose/Orf: § 9 Rn. 222a und § 8 Rn. 6.

93    Vergleiche Klose/Orf: § 8 Rn. 2.

In § 8 LWaldG von Berlin sind niedrigere Schwellenwerte festgelegt. Danach ist bei Umwandlungen bereits ab 3 Hektar eine Umweltverträglichkeitsprüfung verbindlich vorgeschrieben. Bei Waldrodungen geringeren Flächenumfangs – also **bei jeglicher Waldrodung, die weniger als 3 Hektar betrifft – muss in Berlin immer eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls erfolgen.**

Wird eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt, unterrichtet die zuständige Behörde (hier: die Planfeststellungsbehörde oder die BImSch-Behörde) die **Behörden, deren umweltbezogener Aufgabenbereich durch das Vorhaben berührt wird**, über das Vorhaben, übermittelt ihnen die Unterlagen der Vorhabenträgerin/des Vorhabenträgers und holt ihre Stellungnahmen ein (§ 7 UVPG). Zu den Behörden, deren umweltbezogener Aufgabenbereich durch das Vorhaben berührt wird, gehören auch die Berliner Forsten. Die Berliner Forsten sind auch im **Scoping-Termin nach § 5 UVPG** zu beteiligen.

In den Fällen, in denen die Berliner Forsten eigenständige Waldumwandelungsgenehmigungen erteilen, müssen sie selbst die standortbezogene Vorprüfung durchführen.

#### **4.2.4 Bedeutung der Stellungnahme der Berliner Forsten in Verfahren der Fachplanung**

Die Berliner Forsten werden im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens (oder des BImSch-Genehmigungsverfahrens) beteiligt, treffen aber keine eigene außenwirksame Entscheidung.

Charakteristisch für die **Planfeststellung** ist, dass die Planfeststellungsbehörde über einen eigenen planerischen Gestaltungsspielraum verfügt (Planungsermessen). Die Regelungen zur Waldumwandlung und zur forstrechtlichen Kompensation sind zwar bei der Entscheidung als Prüfprogramm abzuarbeiten. Die Planfeststellungsbehörde hat also – wie die eigentlich zuständige Forstbehörde – zu prüfen, ob die Voraussetzungen einer Waldumwandlung gegeben sind. Dabei hat sie die unbestimmten Rechtsbegriffe auszulegen und auf den Sachverhalt anzuwenden. Eine fachlich fundierte Beurteilung erhält sie in der Regel durch die Stellungnahme der Forstbehörden.

Walderhaltungsgebot und Neuaufforstungsverpflichtung wirken sich aber auf die Entscheidungsfindung im Rahmen von Planfeststellungen nur als grundsätzlich überwindbare externe Bindungen aus. Dies gilt auch, soweit nach Forstrecht besondere Versagungsgründe vorliegen, die nach Forstrecht zu einer Versagung führen würden. Wenn § 6 LWaldG anordnet, dass eine Planfeststellung die Umwandelungsgenehmigung ersetzt, dann enthält dies implizit einen Vorrang der fachplanerischen Notwendigkeiten vor dem Grundsatz der Walderhaltung. Wie bei der Bauleitplanung wirkt sich die auch in der Fachplanung notwendige Prüfung der Waldbelange nicht als Veto-Recht aus. Es kann Extremfälle geben, in denen die Fachplanungsbehörde nach allgemeinen Abwägungsgrundsätzen den Vorrang der Walderhaltung akzeptieren muss – aber **bei hinreichender planerischer Rechtfertigung** kann sie den Wald „überplanen“.

Die **Stellungnahme der Forstbehörde ist von der Planfeststellungsbehörde in die Abwägung einzustellen**. Sie muss fachlich widerlegt werden, wenn sie von der Planfeststellungsbehörde nicht als verbindlich akzeptiert wird<sup>94</sup>. Dies rechtfertigt sich aus dem spezifischen Fachwissen der Berliner Forsten und dem Schwierigkeitsgrad der Beurteilungen waldfachlicher Fragestellungen, die bereits bei der Frage beginnt, was als Wald zu qualifizieren ist, wie der Bestand zu bewerten ist, welche Funktionen der Wald im konkreten Fall erfüllt und so weiter.

---

94    Vergleiche Klose/Orf: § 9 Rn. 225 unter Hinweis auf OVG Berlin, Entscheidung vom 14. Dezember 1982, OVG 16, 182.

Von der fachlichen Beurteilung der Forstbehörde kann seitens der Planfeststellungsbehörde also nur dann abgewichen werden, wenn die Entscheidung auf eine gegenläufige fachgutachterliche Bewertung gestützt werden kann. Wenn diese fachliche Gegenposition nicht vorliegt, ist die Planfeststellungsbehörde an die Stellungnahme der Forstbehörde gebunden. Das gilt sowohl für die Frage, ob Wald von der Maßnahme betroffen ist, als auch für die Feststellung, welche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind. Ein nicht fundiertes Abweichen wäre abwägungsfehlerhaft.

Die **Genehmigungsentscheidung nach dem BImSchG** ist eine gebundene Entscheidung ohne Ermessenspielraum. Eine die Regelung des § 35 BauGB „nachvollziehende Abwägung“ findet nur bei **Vorhaben im Außenbereich** statt. Hier gelten für den Stellenwert der Stellungnahme der Behörde Berliner Forsten dieselben Grundsätze wie im Planfeststellungsverfahren. Wenn keine fachlich begründete Gegenposition vorliegt, ist die Genehmigungsbehörde an die Stellungnahme der Forstbehörde gebunden. Das gilt sowohl für die Frage, ob Wald von der Maßnahme betroffen ist als auch für die sich an eine Umwandlung anschließende Feststellung, welche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

Bei Vorhaben im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB besteht in der Regel Baurecht. Hier geht es in der Regel nur noch um die Frage, welcher Ausgleich erforderlich ist. Dasselbe gilt im Bereich rechtsverbindlicher Bebauungspläne nach § 30 BauGB, sofern der erforderliche vollständige Ausgleich nicht bereits im B-Plan festgesetzt oder in einem städtebaulichen Vertrag geregelt wurde. Darauf wird im folgenden Kapitel eingegangen.

### 4.3 Die Bedeutung der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen für die Zulässigkeit einer Waldumwandlung

Wie oben bereits zitiert, ordnet das Berliner Landeswaldgesetz in § 6 Abs. 3 an, dass es der Waldumwandelungsgenehmigung gleich steht, wenn:

in einem **rechtsverbindlichen Bebauungsplan** nach § 30 Abs. 1 und 2 des Baugesetzbuches eine anderweitige Nutzung vorgesehen ist, sofern darin die hierfür erforderlichen vollständigen forstrechtlichen Kompensationen zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen festgesetzt oder durch städtebaulichen Vertrag nach § 11 des Baugesetzbuchs geregelt sind.

Die Bedeutung dieser Vorschrift wird nachfolgend im Einzelnen erläutert.

#### 4.3.1 Bauleitplanung in Berlin – Rechtscharakter und Zuständigkeiten

Bebauungspläne werden in Berlin als Rechtsverordnungen erlassen.

Zuständig für die Aufstellung sind die Bezirke (§ 6 AGBauGB), in besonderen Fällen die Senatsverwaltung (§§ 7 bis 9 AGBauGB). Innerhalb der Bezirke sind die Bezirksverordnetenversammlung und das Bezirksamt zuständig.

§ 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG:

*„Die Bezirksverordnetenversammlung entscheidet über die Rechtsverordnungen zur Festsetzung von Bebauungsplänen, Landschaftsplänen und anderen baurechtlichen Akten, die nach Bundesrecht durch Satzung zu regeln sind, ..., soweit gesetzlich nichts anderes bestimmt ist.“*

§ 36 Abs. 2 Ziff. c BezVG:

*„Dem Bezirksamt obliegt insbesondere die Festsetzung von Bebauungsplänen, Landschaftsplänen und anderen baurechtlichen Akten, die nach Bundesrecht durch Satzung zu regeln sind, ..., soweit gesetzlich nichts anderes bestimmt ist.“*

In den Fällen der §§ 7 bis 9 AGBauGB wird das Bebauungsplanverfahren – abweichend von § 6 AGBauGB von der Senatsverwaltung durchgeführt.

#### 4.3.1.1 Verhältnis der Bauleitplanung zum Forstrecht

Das Baugesetzbuch enthält eine vollständige Regelung der Bauleitplanung. Das Bundeswaldgesetz ist gegenüber dem Baugesetzbuch die speziellere Regelung. Deshalb gehen seine spezielleren Regelungen dem BauGB vor. Das aus dem Bundesrecht abgeleitete Landeswaldgesetz nimmt am Status der spezielleren Regelung teil. Das LWaldG durfte also rechtmäßig anordnen, welche Rechtswirkungen mit einem Bebauungsplan hinsichtlich einer Waldumwandlung verbunden sein können. Dies geschah durch den oben zitierten § 6 Abs. 3 LWaldG.

Das Bundeswaldgesetz von 1973 hat die Länder in § 9 Abs. 3 Nr. 1 zu einer solchen Regelung ermächtigt, indem es die Länder ermächtigte zu bestimmen, dass die Umwandlung von Wald keiner Genehmigung bedarf, wenn für die Waldfläche auf Grund anderer öffentlich-rechtlicher Vorschriften rechtsverbindlich eine andere Nutzungsart festgestellt worden ist. Das Berliner Landeswaldgesetz von 1979 hat zunächst noch keinen Gebrauch von dieser Ermächtigung gemacht. Erst das Landeswaldgesetz von 2004 enthält eine solche Regelung (zunächst in § 6 Abs. 1 Satz 3 und 4, nach der Neufassung von 2016 in § 6 Abs. 3). Damit entfällt die Notwendigkeit einer Waldumwandlungsgenehmigung, wenn in einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan:

- eine anderweitige Nutzung vorgesehen ist und
- die hierfür erforderlichen vollständigen forstrechtlichen Kompensationen zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen festgesetzt oder durch städtebaulichen Vertrag nach § 11 des Baugesetzbuchs geregelt sind.

Aus dieser gesetzlichen Regelung ergeben sich insbesondere folgende Fragen:

- a) Unter welchen Umständen darf eine anderweitige Nutzung im Bebauungsplan festgesetzt werden? Muss der Bebauungsplan die Voraussetzungen der Waldumwandlung eigenständig prüfen? und
- b) Welches sind die „erforderlichen vollständigen forstrechtlichen Kompensationen“? Ist eine Vollkompensation erforderlich?

**Die Frage zu a)** ist vom VG Berlin überzeugend beantwortet worden. Das VG Berlin führt dazu folgendes aus<sup>95</sup>:

Eine Konzentrationswirkung kann nur angenommen werden, wenn die fachrechtlichen Anforderungen des Forstrechts im Rahmen des anderweitigen Genehmigungsverfahrens mit geprüft worden sind. Der erwähnte Planfeststellungsbeschluss und der Bebauungsplan können die forstrechtliche Waldumwandlungsgenehmigung nur deshalb ersetzen, weil sie materiell das Schutzprogramm des Forstrechts abarbeiten und formell eine Beteiligung der zuständigen Fachbehörde vorsehen.

95 VG Berlin, Urteil vom 25. Juni 2007, Az.: VG I A 268.05.

Es bleibt hinzuzufügen, dass die Abwägung im Planfeststellungs- und Bebauungsplanverfahren, kraft derer am Ende eine Waldumwandlung zulässig wird, nicht von einer positiven Zustimmung der Berliner Forsten zur Umwandlung abhängig ist. Eine negative Stellungnahme der Behörde Berliner Forsten enthält jedoch nach dem oben Gesagten ein starkes Indiz für die Unzulässigkeit einer durch Planfeststellung oder Festsetzung im Bebauungsplan vorbereiteten Waldumwandlung. Das Indiz kann nur fachlich widerlegt werden, nicht durch schlichtes Wegwägen.

Die **Beantwortung der Fragen zu b)** hängt im Ansatz davon ab, ob jegliche Waldumwandlung nur im Gegenzug gegen eine Vollkompensation genehmigt werden kann. Dieser Frage ist das nächste Kapitel gewidmet.

### 4.3.2 Unterliegt die Festlegung des Waldausgleichs im Verfahren der Bauleitplanung der Abwägung?

Wie oben bereits ausgeführt wurde, unterliegt eine Waldumwandlung auch im Kontext der Bauleitplanung der Pflicht zur Vollkompensation. **Anders als ein Planfeststellungsbeschluss kann ein Bebauungsplanverfahren aber auch davon absehen, den erforderlichen vollständigen Waldausgleich mitregeln zu wollen.** Dies kann zum Beispiel der Fall sein, wenn ein Waldausgleich im Geltungsbereich des Plans gar nicht möglich ist und/oder der Zeitpunkt der Waldumwandlung noch gar nicht feststeht. Im Fall des Verzichts auf eine Regelung des Waldausgleichs im B-Plan ist (selbstverständlich) weiterhin eine Waldumwandelungsgenehmigung – gegebenenfalls integriert in die Baugenehmigung – erforderlich – wie bei einem „alten“ B-Plan, der das Problem Waldausgleich ebenfalls nicht geregelt hat. Darauf sollte in der Planurkunde hingewiesen werden.

Wenn ein Bebauungsplan den „an sich“ erforderlichen Waldausgleich nicht mitregelt, muss allerdings vor der Festsetzung des Plans geklärt sein, ob eine Waldumwandlung grundsätzlich möglich sein wird. Wenn dies auf Dauer nicht möglich ist, ist der Plan rechtswidrig. Das Bundesverwaltungsgericht<sup>96</sup> hat hierzu bereits 1997 wie folgt entschieden:

*„Ein Bebauungsplan ist kraft Bundesrechts nicht schon deshalb rechtswidrig, weil die für die Verwirklichung von Festsetzungen erforderliche Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verboten in § 20 f Abs. 1 BNatSchG oder die für die Rodung von Wald erforderliche Genehmigung (§ 9 Abs. 1 Satz 1 BWaldG; hier: in Verbindung mit § 11 Abs. 1 Satz 1 Hess-ForstG) im Zeitpunkt der Beschlußfassung über den Bebauungsplan noch nicht vorliegen. Ein Bebauungsplan ist jedoch rechtswidrig, soweit seine Verwirklichung an naturschutzrechtlichen oder forstrechtlichen Hindernissen scheitern würde.“*

Nach Aufnahme des Vorrangs der Bauleitplanung in § 6 Abs. 3 LWaldG Bln kann eine solche Unwirksamkeit in Berlin nicht mehr auftreten. Auch wenn der Bebauungsplan den erforderlichen vollständigen Waldausgleich nicht mitregelt, geht die umfassend abgewogene, normative Grundsatzentscheidung zugunsten einer Bebaubarkeit der allein auf das ja oder nein einer Waldumwandlung bezogenen administrativen Abwägungsentscheidung der Berliner Forsten vor. Wenn ein Bebauungsplan die Bebaubarkeit einer Fläche eröffnet, kann die Umwandelungsgenehmigung nicht versagt werden. Es ist dann nur noch der **erforderliche vollständige Ausgleich** zu regeln.

96 BVerwG, Beschluss vom 25. August 1997, – 4 NB 12/97 –, BauR 1997, 978.

Wenn der „waldumwandelnde“ Bebauungsplan auch bauliche Maßnahmen erlaubt (was in der Regel der Fall sein dürfte), kommt es zu den oben bereits geschilderten Überschneidungen zwischen Waldausgleich und naturschutzrechtlichem Ausgleich. Wie im **Band 2 dieses Leitfadens** dargestellt wird, ist vorgesehen, dass im **Schnittstellenbereich** Bodenschutz, Klimaschutz, Biotopschutz, Erholung bis zu 50 Prozent der Wertpunkte des Waldausgleichs gleichzeitig auch Eingriffe in den Naturhaushalt abdecken. Wird damit § 1a Absatz 3 BauGB anwendbar? Darf der Ausgleich insoweit mittels Abwägung reduziert werden? Antwort: Nein, denn die dem Regime „Waldausgleich“ zugewiesenen Ausgleichswertpunkte unterliegen dem Waldrecht und damit dem Prinzip des Vollausgleichs.

#### **4.3.3 Zum Sonderfall des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB: Eingriff war bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig**

Im Kontext des Verhältnisses eines Bebauungsplans zum Waldausgleich sind schwierige Sonderfälle zu lösen. Beispiel: Wie ist in Bezug auf die Waldumwandlung zu verfahren, wenn in einem „alten“ Bebauungsplan außerhalb von Wald ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt worden ist, das nie realisiert worden ist, wodurch sich auf dieser Fläche Wald entwickelt hat. Wird nun eine Waldumwandlungsgenehmigung benötigt? Antwort: Ja – denn nun soll Wald beseitigt werden. Die Umwandlungsgenehmigung kann wegen des vorhandenen Bebauungsplans nicht versagt werden; ein Ausgleich für die Beseitigung des entstandenen Waldes ist jedoch erforderlich.

Wie ist der gleiche Fall zu beurteilen, wenn für dieselbe Fläche ein neuer Bebauungsplan aufgestellt wird, der ebenfalls eine Überbauung vorsieht, ohne zusätzliche naturschutzrechtliche Eingriffe zu ermöglichen?

Gemäß § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB ist in diesem Fall ein Ausgleich nach Naturschutzrecht nicht erforderlich, weil der Eingriff bereits vor der neuen Planung zulässig war. Zweck dieser Vorschrift ist, dass vorhandene Baurechte gewahrt bleiben und dass nur noch für einen durch die Neuplanung verursachten zusätzlichen Eingriff Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gefordert werden. Gilt diese Lösung auch für den Waldausgleich? Antwort: Nein – denn die Voraussetzungen des § 6 Abs. 3 LWaldG Bln (Regelung des Ausgleichs durch den Bebauungsplan) sind nicht erfüllt. Die auch hier erforderliche Umwandlungsgenehmigung kann und muss also die entsprechenden Ausgleichsaufgaben enthalten. Die Festsetzung dieser Aufgaben ist nicht durch § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB gesperrt, da die speziellen Waldschutzvorschriften vorgehen. Dies ergibt sich aus § 9 Abs. 1 BWaldG, der das grundsätzliche Umwandlungsgenehmigungserfordernis (das auch für B-Pläne gilt) aufstellt und § 9 Abs. 2 BWaldG, der die Länder ermächtigt, die Umwandlung weiteren Einschränkungen zu unterwerfen.

#### **4.3.4 Zum Sonderfall: Waldumwandlungsgenehmigung bei Bebauungsplan im Stadium der Planreife**

Ist eine gesonderte Waldumwandlungsgenehmigung nach § 6 Abs. 1 LWaldG Bln erforderlich, wenn der den Waldausgleich enthaltende Bebauungsplan noch nicht festgesetzt ist, aber „Planreife“ erlangt hat und eine Genehmigung nach § 33 BauGB erfolgen soll?

Die Waldumwandlung bedarf unter diesen Umständen gemäß § 6 Abs. 1 S. 4 LWaldG Bln keiner Genehmigung. Denn die/der Bauwillige muss zur Erlangung einer Baugenehmigung die künftigen Festsetzungen des B-Plans für sich und ihre/seine Rechtsnachfolgerin/Rechtsnachfolger schriftlich anerkennen und damit den B-Plan für sich und ihre/seine Rechtsnachfolgerin/Rechtsnachfolger rechtsverbindlich werden lassen. Der in Aufstellung begriffene Bebauungsplan ist also für sie/ihn rechtsverbindlich, so dass kein Umwandlungsantrag an die Forstbehörde gestellt werden muss, **sofern die forstrechtliche Kompensation geregelt ist.**

### 4.3.5 Zum Sonderfall: Alte Bebauungspläne

Ist § 6 Abs. 3 LWaldG Bln auch auf die Bebauungspläne anwendbar, die vor der Gesetzesänderung festgesetzt wurden?

In den Fällen, in denen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen beziehungsweise eine Walderhaltungsabgabe bereits im „alten“ Bebauungsplan vorgesehen sind, kann nach § 6 Abs. 3 LWaldG Bln eine gesonderte Umwandlungsgenehmigung entbehrlich sein. Die Gesetzesänderung erfolgt ohne Übergangsregelung, womit sich diese grundsätzlich auf alle Bebauungspläne erstreckt, einschließlich derer, die vor der Gesetzesänderung festgesetzt wurden. Es besteht keine Rückwirkungsproblematik, da die Vorhabenträgerin/der Vorhabenträger auch vor der Geltung der § 6 Abs. 3 WaldG Bln eine Umwandlungsgenehmigung hätte beantragen müssen, wenn der Bebauungsplan keine Festsetzungen zum vollständigen Ausgleich enthält.

## 4.4 Beteiligung der Berliner Forsten an der Bauleitplanung

### 4.4.1 Bei welchen Bauleitplanverfahren müssen die Berliner Forsten beteiligt werden?

Im Verfahren der Bauleitplanung muss nach den §§ 4 und 4a BauGB eine Beteiligung der **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** stattfinden. Dazu gehört auch die Behörde Berliner Forsten.

Die planaufstellende Behörde beteiligt die Berliner Forsten (und auch die zuständigen Naturschutzbehörden) parallel im Rahmen der Trägerbeteiligung. Dabei erfolgen fachlich unterschiedliche Stellungnahmen.

- Die **Berliner Forsten** prüfen im Rahmen der Trägerbeteiligung, ob für die Flächen Waldeigenschaft besteht und stellen gegebenenfalls den Kompensationsbedarf nach forstlichen Kriterien fest. Der **forstliche Kompensationsbedarf** wird dann in der im **Band 2 dieses Leitfadens** dargestellten Weise **mit dem naturschutzrechtlichen Kompensationsbedarf verschränkt**. Für die forstliche Seite ist auf jeden Fall ein **vollständiger Ausgleich** erforderlich, der damit auch das Mindestmaß der Kompensation bestimmt.
- Die zuständige **Naturschutzbehörde** schlägt in der Regel nach Anwendung naturschutzfachlicher Methoden und Bewertungsregeln Ausgleichsmaßnahmen vor, die gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB der bauplanungsrechtlichen Abwägung unterliegen.

Zu beteiligen sind im Übrigen alle Behörden, „*deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann*“ (§ 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB).

Die Berliner Forsten sind also – in Durchführung des Gesetzes – immer dann zu beteiligen, wenn Waldbelange betroffen sind. Folgerichtig sind die Berliner Forsten in einem Verzeichnis der Träger öffentlicher Belange (TÖB), das die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen führt, als Träger öffentlicher Belange erfasst. Bei der Beteiligung ist folgendes zu beachten:

- Eine Beteiligung ist nicht erst dann notwendig, wenn die Planung mit Sicherheit eine Waldumwandlung notwendig macht (§ 6 LWaldG Bln). Es betrifft auch die Fälle, in denen noch nicht abschließend geklärt ist, ob das Vorhaben in Waldflächen eingreift.
- Eine Beteiligung ist darüber hinaus auch erforderlich, wenn durch das Vorhaben Auswirkungen auf außerhalb des eigentlichen Vorhabens liegende Waldbereiche möglich sind (zum Beispiel bei Maßnahmen, die zu Grundwasserabsenkungen führen). Für Waldbelange ergibt sich dies unmittelbar aus § 8 BWaldG (Inanspruchnahme von Waldflächen oder in ihren Auswirkungen Waldflächen betreffen können).

Zur Frage, wann die Waldeigenschaft zu bejahen ist und damit die Berliner Forsten beteiligt werden müssen, wird auf die **Checkliste (siehe oben Kapitel 2.2)** verwiesen, die im Rahmen dieses Leitfadens erarbeitet wurde. Wenn nach dieser Tabelle der überwiegende Teil der Fragen mit ja beantwortet wird, sind die Berliner Forsten im weiteren Verfahren zu beteiligen. Die Berliner Forsten sollten also bei allen Bauleitplanverfahren beteiligt werden, welche Waldflächen direkt oder/und indirekt betreffen. Zweifelsfälle sollten im Einvernehmen mit den Berliner Forsten gelöst werden.

#### 4.4.2 Zeitpunkt der Behördenbeteiligungen

Die Beteiligung findet in der Regel **in mehreren Stufen** und möglichst frühzeitig statt:

Nach § 4 Abs. 1 in Verbindung mit § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB (**frühzeitige Beteiligung**) sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, „*deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann*“, frühzeitig zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern. Daneben gilt § 8 BWaldG in Verbindung mit § 5 LWaldG Bln. Danach 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 ... angemessen zu berücksichtigen und
2. die für die Forstwirtschaft zuständigen Behörden bereits bei der Vorbereitung der Planungen und Maßnahmen zu unterrichten und anzuhören, soweit nicht ... eine andere Form der Beteiligung vorgeschrieben ist.

Diese Form der sehr frühzeitigen Beteiligung „bereits bei der Vorbereitung“ ist schon vor dem offiziellen Start der Bauleitplanung möglich und erwünscht. Die Vorschrift betrifft zwar nur die „Trägerinnen/Träger öffentlicher Vorhaben“; dazu gehören aber auch die Trägerinnen/Träger der Bauleitplanung. Dies bedeutet, dass eine Beteiligung der Berliner Forsten schon vor der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung – nämlich im ersten, vorbereitenden Stadium der Planung – stattfinden sollte.<sup>97</sup> Diese Beteiligung muss – bei Bauleitplanungen der Bezirke – im Zeitpunkt der **Bekanntgabe der Planungsabsicht an den Senat – im Übrigen spätestens zusammen mit dem Aufstellungsbeschluss erfolgen.**

Bei **vorhabenbezogenen Bebauungsplänen** findet regelmäßig in einem frühen Planungsstadium eine Abstimmung zwischen Vorhabenträgerin/Vorhabenträger und Bezirksamt statt. Da in diesem Stadium wichtige planerische Vorentscheidungen getroffen werden (Standort- sowie Ausführungsalternativen und anderes), die sich auf den Umfang und die Intensität des Eingriffs in den Wald auswirken können, sollten die Berliner Forsten bereits in diese Vorabstimmung einbezogen werden.

Im Rahmen der **förmlichen Beteiligung** geben die Träger öffentlicher Belange, ihre Stellungnahmen zu dem Planentwurf ab.

#### 4.4.3 Bedeutung der Stellungnahme der Berliner Forsten im Verfahren der Bauleitplanung

Die **Stellungnahmen gehen** – soweit nichts anderes geregelt – verfahrens- und materiellrechtlich **in die vom Bezirk/Bezirksamt oder Senat/Senatsverwaltung vorzunehmende Abwägung** ein. Sie binden als solche die plangebende Institution nicht. Es bleibt bei der grundsätzlichen Planungshoheit der planaufstellenden Behörde. Bei der Stellungnahme der Berliner Forsten handelt sich um eine Unterstützung des Planungsprozesses in Form einer fachlich fundierten Stellungnahme<sup>98</sup>.

97 Vergleiche für Planfeststellungsverfahren, Klose/Orf: § 9 Rn. 222a und § 8 Rn. 6.

98 So auch Klose/Orf: § 9 Rn. 231.

Die **Wirkung einer Stellungnahme** ergibt sich aus dem Gewicht, das ihr in der Abwägung zukommt<sup>99</sup>. Die Möglichkeit, ohne Abwägungsfehler von der Einschätzung einer Fachbehörde, hier also der Berliner Forsten, abzuweichen, ist umso geringer, je weniger eigene Sachkunde von der letztlich entscheidenden Planungsbehörde eingebracht wird. Dabei sind aber folgende Schritte im Planungsprozess zu unterscheiden:

- Die planende Behörde muss von einem zutreffend ermittelten und fachlich zutreffend bewerteten Sachverhalt ausgehen. Im Hinblick auf Waldbelange muss die planende Behörde im Regelfall den ihr von der Forstverwaltung übermittelten und bewerteten Sachverhalt zugrunde legen. Davon kann sie nur ausnahmsweise abweichen, wenn sie anderweitigen, mindestens ebenso qualifizierten Sachverstand beizieht, zum Beispiel ein Sachverständigengutachten oder die Stellungnahme der Fachaufsicht.
- Auf der Grundlage des zutreffend ermittelten und bewerteten Sachverhalts hat die Planungsbehörde ihre Planungsentscheidung zu treffen. Dabei kommt ihr ein planerisches Ermessen zu. Sie kann den einen Belang mit der Folge bevorzugen, dass ein anderer zurückgesetzt wird. Dies gilt auch für Waldbelange.

Es gibt also im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens **kein unüberwindliches Veto** der Forstbehörde, mit dem eine Waldumwandlung blockiert werden könnte. Eine weitergehende Bindung müsste ausdrücklich geregelt sein, wie es im Falle von notwendigen Zustimmungen oder Einvernehmensregelungen der Fall ist. In Berlin gibt es jedoch eine Einvernehmensregelung nur für das Baugenehmigungsverfahren unter Einschluss der Waldumwandlungsgenehmigung (siehe § 6 Abs. 1 Satz 2 LWaldG in der Fassung von 2016), nicht für das Bauleitplanverfahren. Für den gegebenenfalls erforderlichen **Waldausgleich** gilt Folgendes:

- Es obliegt der Abwägungsentscheidung des Bezirks oder des Senats, ob in dem betreffenden Bebauungsplanverfahren über den erforderlichen Waldausgleich mit entschieden werden soll oder nicht.
- Wenn sich der Plangeber für eine Einbeziehung des Waldausgleichs entscheidet, muss ein **100-prozentiger Waldausgleich** verbindlich gesichert werden.

Dies bedeutet im Einzelnen:

Die Plangeberin/der Plangeber **kann** den waldderechtlich erforderlichen Ausgleich in den Regelungsbereich des B-Plans einbeziehen, sie/er muss es aber nicht. **Wenn sie/er es unterlässt**, ist eine gesonderte Waldumwandlungsgenehmigung – gegebenenfalls integriert in die Baugenehmigung – erforderlich, in der dann der Waldausgleich geregelt wird. Darauf sollte im Planaufstellungsverfahren (insbesondere bei der Behördenbeteiligung) **möglichst frühzeitig hingewiesen** werden. Das Absehen von einer Regelung des Waldausgleichs muss in der **Begründung zum B-Plan** ausdrücklich erwähnt werden. Es sollte zusätzlich auf der Planurkunde vermerkt werden, dass für eine Waldumwandlung eine Waldumwandlungsgenehmigung erforderlich ist und dass diese entweder gesondert beantragt oder zusammen mit der Baugenehmigung erlangt werden kann.

Eine Versagung der Genehmigung der Waldumwandlung ist wegen der normativen Wirkung des das Baurecht gewährenden rechtsverbindlichen Bebauungsplans nicht möglich. Für den Fall, dass die Behörde **Berliner Forsten** mit der durch Abwägung getroffenen Lösung des Bezirks oder der Hauptverwaltung **nicht einverstanden** ist, sollte im Beteiligungsverfahren vor der Inkraftsetzung des Bebauungsplans eine Klärung durch Anrufung der Fachaufsicht versucht werden. Nach Inkraftsetzung muss die Forstbehörde den B-Plan beachten und demzufolge die Waldumwandlung genehmigen – wenn auch nur mit Auflagen. Sie hat keine Verwerfungskompetenz. Sie ist aber gemäß § 47 VwGO antragsberechtigter Behörde für einen Normenkontrollantrag an das OVG Berlin-Brandenburg.

99 EZBK, BauGB, § 4a Rn. 14 (128. Lieferung, Februar 2018).

# 5 Waldumwandlung im Zusammenhang mit baulichen Vorhaben

## 5.1 Baugenehmigung und Waldumwandlungsgenehmigung

### 5.1.1 Verknüpfung der Baugenehmigung mit der Waldumwandlungsgenehmigung

Waldrecht und Baurecht sind selbständige und voneinander unabhängige Rechtsgebiete. Im Verhältnis Waldrecht – Baurecht ist daher zunächst von einem Nebeneinanderbestehen zweier Genehmigungstatbestände auszugehen. Der Berliner Gesetzgeber hat dieses Nebeneinander seit dem Jahr 2016 dadurch gelöst, dass die Waldumwandlungsgenehmigung entweder gesondert beantragt oder zusammen mit der Baugenehmigung erteilt werden kann. Die einschlägige Vorschrift lautet:

*„Wird im Falle eines bauordnungsrechtlichen Genehmigungs- oder Zustimmungsverfahrens eine Genehmigung nach Satz 1 nicht bei der Behörde Berliner Forsten gesondert beantragt, schließt die Baugenehmigung oder bauordnungsrechtliche Zustimmung die Waldumwandlungsgenehmigung ein. Die Entscheidung ergeht nach den Vorschriften der Bauordnung für Berlin im Einvernehmen mit der Behörde Berliner Forsten.“*

Der Verbund zwischen Baugenehmigung und Waldumwandlungsgenehmigung kann allerdings nur dann zum Zuge kommen, wenn die Bauantragstellerin/der Bauantragsteller die Betroffenheit einer Waldfläche in seinem Bauantrag **ausdrücklich deklariert** hat. Dazu muss sie/er gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauVerfV einen Lageplan vorlegen, in dem die in § 7 Nr. 18 BauVerfV aufgeführten Angaben enthalten sind, nämlich:

„■ *die auf dem Baugrundstück und auf den benachbarten Grundstücken vorhandenen Flächen, die*

- a) mit Forstpflanzen bestockt sind und*
- b) eine Größe von mehr als 0,2 Hektar aufweisen oder mit einer anderen Waldfläche in einem räumlichen oder funktionalen Zusammenhang stehen oder*
- c) gemäß § 2 Absatz 1 Satz 2 des Landeswaldgesetzes vom 16. September 2004 (GVBl. S. 391), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Februar 2016 (GVBl. S. 26, 55) geändert worden ist, als Wald gelten, ...“*

Im Zweifel muss sich die Antragstellerin/der Antragsteller durch ein von ihr/ihm veranlassendes Privatgutachten einer/eines Sachverständigen Gewissheit darüber verschaffen, ob auf ihrem/seinem Baugrundstück Wald vorhanden ist oder nicht. Die Bauvorlagepflicht hat insoweit „aufmerksamkeitslenkende Funktion“. Der Bauantrag sollte den ausdrücklichen **Antrag auf Erteilung einer Waldumwandlungsgenehmigung** nebst Anlagen (dazu siehe unten Kapitel 6.1) enthalten, damit die Bauaufsichtsbehörde diese Unterlagen geschlossen und vollständig an die Behörde Berliner Forsten zwecks Herstellung des Einvernehmens abgeben kann. Der Verbund der Genehmigungen tritt aber auch dann kraft Gesetzes ein, wenn kein Antrag auf Waldumwandlung gestellt wurde.

Auch auf der Grundlage dieser Regelung kann es zu Zweifelsfällen kommen – nämlich dann, wenn zwischen den Beteiligten ungeklärt oder strittig ist, ob es sich bei der von der Baugenehmigung betroffenen Fläche um eine Waldfläche handelt oder nicht. Wenn die Baugenehmigungsbehörde keinen Waldcharakter annimmt, benötigt sie zur Erteilung der Baugenehmigung kein **Einvernehmen** der Behörde Berliner Forsten. Ohne dieses Einvernehmen enthält die Baugenehmigung aber auch keine Waldumwandelungsgenehmigung. Denn die Baugenehmigung hat in Berlin keine allgemeine Konzentrationswirkung. (Zu den Einzelheiten siehe unten die Kapitel 5.1.2 und 5.1.3).

Zur Vermeidung unnötiger Unsicherheiten und Streitfälle haben die für die Forstaufsicht und die Bauaufsicht zuständigen Senatsverwaltungen **für gesamtstädtisch bedeutsame Vorhaben, die der Baugenehmigungspflicht nach der BauO Bln unterliegen**, einen Ablaufplan für das Verfahren bei der Beantragung einer Baugenehmigung mit möglicher Betroffenheit von Wald erarbeitet. Dessen Anwendung führt zu rechtlich eindeutigen Ergebnissen. In einer Präambel wird unter Bezugnahme auf das Berliner Wohnungsbaubeschleunigungsgesetz wie folgt in den Ablaufplan eingeführt:

*„Die mit dem Wohnungsbaubeschleunigungsgesetz in § 6 Abs. 1 Satz 2 LWaldG Bln eingeführte Verfahrenszusammenführung der Baugenehmigung und der Waldumwandelungsgenehmigung tritt automatisch mit Stellung des Bauantrags (bzw. Beantragung der bauordnungsrechtlichen Zustimmung) durch den Bauherren ein, wenn eine Waldfläche betroffen ist. Der Bauherr hat gemäß § 6 Abs.1 LWaldG Bln auch die Möglichkeit, durch Stellung eines Antrags auf Waldumwandlung eine gesonderte Waldumwandelungsgenehmigung zu erhalten. Das zusammengeführte Verfahren wird jedoch grundsätzlich empfohlen, da*

- *eine zeitlich vorauslaufende Waldumwandelungsgenehmigung nur unter bestimmten Voraussetzungen erteilt werden kann (eine Waldumwandelungsgenehmigung ist immer auf ein konkretes Vorhaben bezogen; eine Waldumwandlung „auf Vorrat“ ist nicht zulässig);*
- *der Bauherr bei Nutzung der Zusammenführung nur einen Antrag stellen und nur ein Verfahren betreiben muss;*
- *bei Änderungen des Bauvorhabens im Rahmen eines isolierten Baugenehmigungsverfahrens (bzw. isolierten bauordnungsrechtlichen Zustimmungsverfahrens) auch eine neue Waldumwandelungsgenehmigung bzw. Änderung der erteilten Waldumwandelungsgenehmigung erforderlich werden könnte;*
- *die Neufassung des Waldleitfadens Bd. 2 eine Harmonisierung der erforderlichen forstrechtlichen und naturschutzrechtlichen Kompensation vornimmt und die hiermit verbunden Vorteile bei der Erstellung der Gutachten ansonsten nicht genutzt werden können.“*

Im Übrigen bedürfen Bauvorhaben, die verfahrensfrei oder genehmigungsfrei sind und die Wald betreffen, immer einer Waldumwandelungsgenehmigung durch die Berliner Forsten. **Das Verfahren zur Einholung der Genehmigung kann dann in vereinfachter Form – zum Beispiel ohne vorherige Begutachtung – ablaufen.**

Die Verfahrensschritte bei der Beantragung einer Baugenehmigung mit möglicher Betroffenheit von Wald sind in der nachfolgenden Liste dargestellt.

**Abbildung 4: Liste der Verfahrensschritte auf dem Weg zu einer Waldumwandelungsgenehmigung**

### 1. Standortklärung

Beteiligte: Bauherrin/Bauherr, Berliner Forsten

- Vorab-Prüfung des Grundstücks nach Maßgabe der Checkliste im Waldleitfaden (Band 1 – Kapitel 2.2.1) durch den Bauherrin/Bauherr auf Waldeigenschaft;
- wenn Waldeigenschaft laut Checkliste vorhanden, dann Feststellung durch Berliner Forsten;
- Klärung der Eckpunkte für die geplante Nutzung (Flächenbedarf?);
- Vor-Ort-Termin mit den Berliner Forsten.

### 2. Waldumwandelungsprüfung (Vorab-Einschätzung)

Beteiligte: Berliner Forsten, Bauherrin/Bauherr beziehungsweise Genehmigungsbehörde

- Vorab-Einschätzung der Möglichkeit einer Waldumwandlung durch Berliner Forsten (Grundsatz: Walderhaltung);
- dazu Übermittlung der erforderlichen Unterlagen durch die Bauherrin/den Bauherrn beziehungsweise die Genehmigungsbehörde an Berliner Forsten (Status der Fläche nach Bauplanungsrecht, Schutzstatus nach Fachplanungen, gegebenenfalls vorhandene Leitungen und so weiter);
- Prüfung der Möglichkeit einer Umwandelungsgenehmigung durch Berliner Forsten unter Einbeziehung auch von Folgewirkungen (Präcedenzwirkung, Mitteleinsatz durch öffentliche Hand und so weiter).

Ergebnis: Schriftliche Vorab-Einschätzung durch Berliner Forsten. (Bei eindeutiger Verneinung der Waldeigenschaft: Ende des forstrechtlichen Verfahrens).

### 3. Waldgutachten, sofern die Vorab-Einschätzung nicht ausreichte

Beteiligte: Bauherrin/Bauherr, Gutachterin/Gutachter, Berliner Forsten

- Beauftragung eines Waldgutachtens durch die Bauherrin/den Bauherrn;
- Bewertung des Waldes nach Waldleitfaden – Band 2 – und Vorschlag zum Waldausgleich durch die Bauherrin/den Bauherrn;
- Eintragung des Waldes in Lageplan gemäß § 7 Abs.3 Nr. 18 BauVerfV;
- Prüfung des Waldgutachtens und Stellungnahme zum Waldgutachten durch Berliner Forsten.

### 4. Vorbereitung der Waldumwandlung – Vor-Ort-Termin

Beteiligte: Bauherrin/Bauherr, Berliner Forsten

- Vorbereitend: Markierung der Gebäudeaußenkanten und zu fällenden Bäume durch die Bauherrin/den Bauherrn (Hochbau/Tiefbau), Einpassplanung und Vermessungsplanung;
- Absprache und Einigung der Beteiligten vor Ort zur Optimierung/Minimierung des Eingriffs in den Wald;
- protokollarisches Festhalten der Ergebnisse mit Gegenzeichnen der Beteiligten;
- gegebenenfalls Nachbearbeitung bei Uneinigkeit;
- gegebenenfalls Anpassung des Waldgutachtens.
- Bei Konflikten oder in Fällen besonderer Bedeutung – Vorstellung des Vorhabens bei Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz; Optimierungsziel.

### 5. Bauantrag

Beteiligte: Bauherrin/Bauherr, Bauaufsichtsbehörde

- Bauantrag durch die Bauherrin/den Bauherrn (schließt automatisch die Prüfung der Waldumwandelungsgenehmigung ein, wenn kein gesonderter Antrag bei den Berliner Forsten eingereicht wird).

### 6. Stellungnahmeersuchen Bauaufsichtsbehörde an Berliner Forsten

Beteiligte: Bauaufsichtsbehörde, Berliner Forsten

- Stellungnahmeersuchen der Bauaufsichtsbehörde an Berliner Forsten für Einvernehmen zur Waldumwandlung (unter Berücksichtigung aller Kompromisse und Entscheidungen des Vor-Ort-Termins sowie der Bestimmung der forstrechtlichen Kompensation).
- Frist zur Stellungnahme für Berliner Forsten nach § 69 Abs. 2 Satz 2 BauO Bln: Ein Monat: Geht innerhalb der Frist keine Stellungnahme ein, gilt das Einvernehmen als erteilt.

**7. UVP-Vorprüfung**

Beteiligte: Bauaufsichtsbehörde, Berliner Forsten, gegebenenfalls Gutachterin/Gutachter

- Durchführung der UVP-Vorprüfung durch Bauaufsichtsbehörde mit fachlicher Unterstützung durch Berliner Forsten;
- Ablauf siehe Rundschreiben SenStadtWohn II E Nr. 52/2018 zur Notwendigkeit einer UVP-Vorprüfung;
- Veröffentlichung des Ergebnisses der Vorprüfung durch Bauaufsichtsbehörde, sofern keine UVP erforderlich ist (Regelfall).

Hinweis: Ab einer Flächengröße von 3 Hektar ist stets eine UVP erforderlich.

**8. Einvernehmenserteilung zur Waldumwandlung durch Berliner Forsten**

Beteiligte: Berliner Forsten, Bauaufsichtsbehörde

- Prüfung der Voraussetzungen für die Waldumwandlung einschließlich der Abwägung nach § 6 Abs. 2 LWaldG Bln durch Berliner Forsten;
- Stellungnahme der Berliner Forsten an Bauaufsichtsbehörde gemäß § 6 Abs. 1 LWaldG Bln innerhalb eines Monats (siehe zu 6.).

**9. Erteilung Baugenehmigung**

Beteiligte: Bauaufsichtsbehörde, Bauherrin/Bauherrn, Berliner Forsten

- Gemäß § 6 Abs. 1 Satz 2 LWaldG Bln schließt die Baugenehmigung die Waldumwandelungsgenehmigung ein;
- Information an Berliner Forsten.

Angesichts der Regelung in § 6 Abs. 1 Satz 2 LWaldG kann eine Baugenehmigung in Berlin nicht unter der rechtsförmlichen Bedingung erteilt werden, dass vor ihrer Ausnutzung eine Waldumwandelungsgenehmigung eingeholt werden müsse. Der gesetzlichen Einvernehmensregelung dürfte auch zu entnehmen sein, dass der Bauaufsichtsbehörde kein eigener Abwägungsspielraum bei der Beurteilung der Frage zukommt, ob die Waldumwandelungsgenehmigung im Rahmen der Baugenehmigung erteilt werden muss. Wenn das Einvernehmen versagt wird, muss das Baugesuch abgelehnt werden. Die Bauaufsichtsbehörde kann das versagte Einvernehmen nicht ersetzen.

**5.1.2 Bis zu welchem Zeitpunkt darf der Bauwillige einen gesonderten Antrag auf Waldumwandelungsgenehmigung stellen?**

Vom Gesetz nicht geregelt ist die Frage, bis zu welchem Zeitpunkt eine Bauwillige/ein Bauwilliger einen gesonderten Antrag auf Waldumwandelungsgenehmigung stellen darf. In § 6 Abs. 1 Satz 2 und 3 des LWaldG Berlin heißt es nur:

*„Wird im Falle eines bauordnungsrechtlichen Genehmigungs- oder Zustimmungsverfahrens eine Genehmigung nach Satz 1 (d.h. eine Waldumwandelungsgenehmigung) nicht bei der Behörde Berliner Forsten gesondert beantragt, schließt die Baugenehmigung oder bauordnungsrechtliche Zustimmung die Waldumwandelungsgenehmigung ein. Die Entscheidung ergeht nach den Vorschriften der Bauordnung für Berlin im Einvernehmen mit der Behörde Berliner Forsten.“*

Dieser Wortlaut lässt offen, bis zu welchem Zeitpunkt des bauordnungsrechtlichen Verfahrens eine gesonderte Waldumwandelungsgenehmigung bei der Behörde Berliner Forsten beantragt werden kann mit der Folge, dass die später ergehende Baugenehmigung oder bauordnungsrechtliche Zustimmung die Waldumwandelungsgenehmigung nicht einschließt.

Ebenfalls ist nicht geregelt, wer der Bauaufsichtsbehörde mitteilen darf oder mitteilen muss, dass eine gesonderte Waldumwandelungsgenehmigung beantragt wurde: Ist dies die Antragstellerin/der Antragsteller? Oder auch oder nur die Behörde Berliner Forsten?

Schließlich ist nicht geregelt, ob die Ablehnung eines Bauantrags mit Waldbezug – bei dem keine gesonderte Waldumwandelungsgenehmigung beantragt wurde – auch die Ablehnung der Waldumwandlung zum Inhalt hat, so dass diese Ablehnung auch insoweit bestandskräftig werden kann.

Die möglichen Zeitpunkte für einen gesonderten Antrag auf Waldumwandelungsgenehmigung

Hinsichtlich der Antragstellung für eine gesonderte Waldumwandelungsgenehmigung sind im Verhältnis zum bauordnungsrechtlichen Verfahren folgende Zeitpunkte denkbar:

Variante A: Die gesonderte Beantragung einer Waldumwandelungsgenehmigung muss vor der förmlichen Einleitung des bauordnungsrechtlichen Verfahrens erfolgen.

Variante B: Die gesonderte Beantragung kann auch noch während des bauordnungsrechtlichen Verfahrens erfolgen, und zwar bis zum Zugang der Bescheidung.

Variante C: Wenn man davon ausgeht, dass ein abgelehnter Bauantrag nicht notwendig auch die Versagung der zugehörigen Waldumwandelungsgenehmigung enthält, ist ein gesonderter Antrag auf Waldumwandelungsgenehmigung auch noch nach Zustellung des den Bauantrag ablehnenden Bescheids im Baugenehmigungsverfahren möglich.

Zur Variante A (gesonderter Antrag vor Bauantrag)

Zugunsten der Variante A könnte man folgendes anführen: Wenn man die gesonderte Beantragung der Waldumwandelungsgenehmigung zu jedem Zeitpunkt auch bei schon laufendem Verfahren der Bauaufsicht für zulässig halten würde, würde dies unklare Zuständigkeiten und eventuelle Doppelarbeit herbeiführen. Am Ende muss zwar immer die Behörde Berliner Forsten über die Waldumwandelungsgenehmigung entscheiden – aber bei der Bauaufsicht würde – bei Zulässigkeit von nachträglich im bereits laufenden Baugenehmigungsverfahren gesondert gestelltem Antrag auf Wandumwandlung – eine im Ergebnis unnötige Befassung ausgelöst. Angesichts des Ziels des Gesetzes, das Genehmigungsverfahren für die Bauwilligen zu vereinfachen, indem ihnen eine einheitliche Ansprechpartnerin/ein einheitlicher Ansprechpartner angeboten wird, könnte man von den Bauwilligen eine zweckentsprechende Mitwirkung einfordern. Sie sollten sich **vor der Einreichung des Bauantrags** entscheiden, ob sie das Angebot einer einheitlichen Ansprechpartnerin/eines einheitlichen Ansprechpartners annehmen wollen oder ob sie zwei gesonderte Anträge stellen möchten. Die Behörde Berliner Forsten ist dabei verpflichtet, Beratungen auch vor Antragsstellung durchzuführen.

Mit dieser Variante werden jene Konstellationen abgedeckt, in denen die Waldumwandelungsgenehmigung zweifelhaft ist und die/der Bauwillige sich die aufwendige Antragstellung bei der Bauaufsicht ersparen möchte, bis sie/er weiß, ob sie/er über die Schwelle der notwendigen Waldumwandlung hinweg kommt. Auch die Waldumwandlung setzt zwar die Information der Berliner Forsten über das beabsichtigte Vorhaben voraus – nur projekt-konkrete Anträge werden beschieden. Aber die bei der Behörde Berliner Forsten einzureichende Projektbeschreibung muss nicht die Qualität eines Bauantrags mit Bauvorlageberechtigung, dem Statiknachweis und so weiter aufweisen.

Genügt bereits die Mitteilung der Absicht? Oder muss die erfolgte Antragstellung nachgewiesen werden? Wenn man die Mitteilung einer bloßen Absicht der gesonderten Antragstellung zu Beginn des Bauantragsverfahrens ausreichen ließe, könnte der Fall eintreten, dass die Antragstellung später unterbleibt – während die Bauaufsichtsbehörde die Berliner Forsten nicht einschaltet, weil sie von gesonderter Antragstellung ausgeht. Am Ende könnte es – mangels gesonderter Antragstellung auf Waldumwandlung – gemäß § 6 LWaldG Bln zu einer Baugenehmigung mit integrierter Waldumwandlungsgenehmigung kommen, ohne dass Berliner Forsten beteiligt wurde. Dieses vom Gesetz nicht beabsichtigte Ergebnis kann und muss dadurch verhindert werden, dass die/der Bauwillige den gesondert gestellten Antrag auf Waldumwandlung gegenüber dem Bau- und Wohnungsaufsichtsamt nachweisen muss, wenn sie/er getrennte Verfahren betreiben möchte. Mitteilungs- und nachweispflichtig ist immer die/der Bauwillige.

Zur Variante B (gesonderter Antrag während des Bauantragsverfahrens)

Die Variante A lässt allerdings unberücksichtigt, dass es auch Konstellationen geben kann, in denen die/der Bauwillige noch während der Bearbeitung ihres/seines Bauantrags auf die Möglichkeit der Trennung zurückkommen möchte. Das kann zum Beispiel dann der Fall sein, wenn sich im Baugenehmigungsverfahren unerwartete Hinderungsgründe und Verzögerungen auftun und sie/er nun doch vorab eine Waldumwandlungsgenehmigung anstrebt. Das Gesetz steht einer Verfahrenstrennung auf Veranlassung der/des Bauwilligen noch während des Bauantragsverfahrens nicht entgegen, denn es heißt in § 6 Abs. 1 Satz 2 LWaldG nur: Wird „*im Falle eines bauordnungsrechtlichen Genehmigungs- oder Zustimmungsverfahrens ... nicht beantragt ...*“ Der Gesetzgeber hätte hier anstelle der Worte „im Falle“ auch das Wort „vor“ benutzen können – dann wäre die Zeitabfolge eindeutig geregelt. Das spricht dafür, die Trennung auch während des Verfahrens zu erlauben.

Zur Variante C (Waldumwandlungsantrag nach Abschluss des Bauantragsverfahrens)

Im Hinblick auf die Variante C ist zu erörtern, welche Rechtswirkung ein ablehnender Baubescheid hat, der ein Vorhaben betrifft, von dem eine Waldfläche betroffen ist. Folgende Konstellationen sind denkbar:

- a) Die Waldumwandlung wäre unbedenklich, das Einvernehmen der Berliner Forsten wurde dementsprechend auch erteilt – aber der Antrag wird aus anderen rechtlichen Gründen abgelehnt.
- b) Der Antrag wird abgelehnt, weil die Waldumwandlung nicht genehmigt werden kann und dem Vorhaben auch sonstige rechtliche Gründe entgegenstehen.
- c) Der Antrag wird nur deswegen abgelehnt, weil die Waldumwandlung nicht genehmigt werden kann – andere Rechtsgründe stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Was kann, was muss die/der Bauwillige tun, wenn sie/er den Bescheid anfechten will? Kann sie/er sich im Falle c) darauf beschränken, eine gesonderte Waldumwandlungsgenehmigung zu beantragen? Nein, denn sie/er darf den im Ergebnis ablehnenden Bescheid nicht bestandskräftig werden lassen. Die Verfahrenskombination wirkt dergestalt fort, dass die Antragstellerin/der Antragsteller auch im Falle c) eine Verpflichtungsklage auf Erteilung der Baugenehmigung anstrengen muss. Dies gilt aber nur dann, wenn im bauaufsichtlichen Verfahren erkennbar war und erkannt worden ist, dass das beantragte Vorhaben die Umwandlung einer Waldfläche voraussetzt. Wenn die Bauaufsichtsbehörde davon ausgehen durfte, dass von dem Antrag keine Waldfläche betroffen war, enthält der Bescheid über die Versagung der Baugenehmigung keine Ablehnung einer Waldumwandlung (siehe auch unten zu 5.1.3).

## Ergebnis

Eine Trennung des Baugenehmigungsverfahrens von der Genehmigung der Waldumwandlung sollte in der Regel vor Einleitung des bauordnungsrechtlichen Verfahrens erfolgen. Spätestens muss sie von der/dem Bauwilligen vor Zugang des bauordnungsrechtlichen Bescheids durch den Nachweis der gesonderten Antragstellung herbeigeführt werden, wenn sie/er eine Verfahrenstrennung erreichen möchte. Geschieht dies nicht, sind die beiden Verfahren für das konkrete Vorhaben „auf ewig“ miteinander verbunden. Dies gilt auch bei Ablehnung des Bauantrags mit anschließendem Rechtsstreit.

Eine missbräuchliche Trennung der Verfahren kann durch Nebenbestimmungen in der Waldumwandlungsgenehmigung verhindert werden. Die Verwaltungsvorschrift des Landes Brandenburg zum Waldausgleich – Kapitel 1.1.4 – Nebenbestimmungen – sieht zum Beispiel Folgendes vor:

*„Wird ein Waldumwandlungsantrag für Bauvorhaben begünstigend beschieden, so ist neben der Sicherheitsleistung (für den Vollzug der Maßnahmen zum Ausgleich) **die aufschiebende Bedingung** zu formulieren, dass mit der Umwandlung erst begonnen werden darf, wenn eine bestandskräftige Baugenehmigung vorliegt.“*

In Berlin dürfte es nur im sehr seltenen Einzelfall gerechtfertigt sein, den Beginn des Vollzugs der Waldumwandlungsgenehmigung von einer **bestandskräftigen** Baugenehmigung abhängig zu machen. Wird der Beginn der Waldumwandlung von einer **bestandskräftigen** Baugenehmigung abhängig gemacht, ist die Bauherrin/der Bauherr schlechter gestellt, als bei der in Berlin geltenden Verfahrenskonzentration von Baugenehmigung und Waldumwandlungsgenehmigung. Gemäß § 212a BauGB haben Widerspruch und Klage einer Dritten/eines Dritten gegen die bauaufsichtliche Zulassung keine aufschiebende Wirkung. Diese Regelung dürfte auch für die in die Baugenehmigung eingeschlossene Waldumwandlungsgenehmigung gelten. Die/der Bauwillige kann also in Berlin die Waldumwandlung nach Erteilung der Baugenehmigung vollziehen und muss nicht auf die Bestandskraft der Genehmigung warten. Daher ist eine aufschiebende Bedingung bei einer vorgezogenen Waldumwandlungsgenehmigung in der Regel nur dergestalt gerechtfertigt, dass der Vollzug der Waldumwandlung von der schlichten Erteilung der Baugenehmigung abhängig gemacht wird. Dies ist nach Berliner Landesrecht ohne weiteres zulässig. Die insoweit ablehnende Entscheidung des VGH Baden-Württemberg vom 18. März 1999 – 5 S 328/99 – geht von anderen landesrechtlichen Voraussetzungen aus.

Auch die Berechtigung einer „milderer aufschiebenden Bedingung“ (Vollzug der Waldumwandlung erst nach Zugang der Baugenehmigung zulässig) muss jedoch im Einzelfall geprüft werden. Es treten immer wieder Fälle auf, in denen die Erteilung der Baugenehmigung nur noch von formalen Umständen abhängt, aber in der Sache mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit zu erwarten ist. Wenn dieser Sachverhalt Anfang des Jahres gegeben ist, würde ein Abwarten bis zur Erteilung der Baugenehmigung möglicherweise die Rodung um ein dreiviertel Jahr verschieben, da nur im Winter gerodet werden darf. Dies kann nur durch eine späte Trennung der Waldumwandlungsgenehmigung von der zu erwartenden Baugenehmigung vermieden werden – wobei gerade keine aufschiebende Bedingung ausgesprochen werden darf.

## Empfehlung

Wenn eine Bauwillige/ein Bauwilliger die Waldumwandlungsgenehmigung gesondert beantragen möchte, sollte sie/er dies im Regelfall vor Einleitung des bauaufsichtlichen Verfahrens tun. Der Antrag muss allerdings „vorhabenkonkret“ sein. Wenn dies nicht gelingt, muss sie/er die gesonderte Beantragung spätestens vor Zugang des bauordnungsrechtlichen Bescheids über die Genehmigung oder Zustimmung vornehmen und dies der Bauaufsichtsbehörde mitteilen und nachweisen. **Unterbleibt eine solche Mitteilung mit Nachweis bis zur Zustellung der Entscheidung im bauaufsichtlichen Verfahren, wird die Entscheidung über die Waldumwandlung endgültig in das Baugenehmigungsverfahren integriert.** In der Praxis ist die beantragte (und bewilligte) Baugenehmigung sowohl Anlass als auch Rechtfertigung für die Erteilung einer Waldumwandlungsgenehmigung. Der Antrag auf Waldumwandlung muss also konkreten Projektbezug aufweisen, sonst ist er nicht bescheidungsfähig.

### 5.1.3 Welche Rechtsfolgen treten ein, wenn im bauaufsichtlichen Verfahren die Beteiligung der Behörde Berliner Forsten trotz Betroffenheit unterlassen wurde?

Wenn die Bauaufsichtsbehörde trotz (teilweiser) Waldeigenschaft der vom Bauantrag betroffenen Fläche das erforderliche Einvernehmen der Berliner Forsten nicht einholt und die Baugenehmigung erteilt, sind zwei Fälle zu unterscheiden:

- Wenn die **Waldeigenschaft der Fläche** in den Bauvorlagen (insbesondere im Lageplan) **ordnungsgemäß bezeichnet und deklariert** ist (vergleiche dazu § 7 Nr. 18 BauVerfV), enthält die danach ausgefertigte Baugenehmigung trotz des fehlerhaften Verfahrens auch die Waldumwandlungsgenehmigung. Ein entsprechender Antrag der/des Bauwilligen ist zwar wünschenswert, aber rechtlich nicht erforderlich, denn das Gesetz ordnet den Verbund unwiderleglich an. Es handelt sich dann um einen zwar rechtswidrigen, aber dennoch nach außen wirksamen Verwaltungsakt. Wenn die Behörde Berliner Forsten den Wald „retten“ will, muss sie auf dem Dienstweg die Rücknahme der (ohne ihr Einvernehmen) rechtswidrig erteilten Baugenehmigung nach § 48 VwVfG herbeiführen. Eine gerichtliche Anfechtung der Baugenehmigung seitens Berliner Forsten ist nicht möglich, weil dies zu einem In-Sich-Prozess innerhalb der Berliner Verwaltung führen würde. Ein Angriff auf die Baugenehmigung durch Umweltverbände nach dem Umweltrechtsbehelfsgesetz ist aber möglich.
- Wenn die **Waldeigenschaft** der betroffenen Fläche in den Bauvorlagen **nicht bezeichnet und deklariert** und auch von der Antragstellerin/dem Antragsteller **kein Antrag auf Waldumwandlungsgenehmigung in den Bauantrag aufgenommen worden ist**, enthält die Baugenehmigung keine Waldumwandlungsgenehmigung. Wenn im Einzelfall dennoch eine Waldfläche betroffen ist, läuft die Bauherrin/der Bauherr Gefahr, eine Rodung durch Wiederaufforstung rückgängig machen zu müssen. Denn in § 6 Abs. 5 LWaldG heißt es: *„Wird Wald ohne Genehmigung umgewandelt, so ist die Fläche innerhalb einer von der Behörde Berliner Forsten zu bestimmenden Frist wieder zu bewalden, soweit eine Genehmigung nicht nachträglich erteilt wird.“* Eine Rettung des Vorhabens kann also nur durch eine nachträgliche Umwandlungsgenehmigung (mit Auflagen zum Ausgleich) erreicht werden. Dabei kommt es grundsätzlich nicht darauf an, ob die Bauherrin/der Bauherr die Waldeigenschaft bewusst oder nur irrtümlich verschwiegen hat.

## 5.2 Zur Beteiligung der Berliner Forsten im bauaufsichtlichen Verfahren

### 5.2.1 Beteiligung, wenn eine Waldfläche betroffen ist

Bei nach der BauO Bln genehmigungspflichtigen baulichen Anlagen, die eine Waldumwandlung voraussetzen, muss die Behörde Berliner Forsten beteiligt werden. Einem Erkenntnisdefizit wird seit der Neufassung der Bauverfahrensverordnung (BauVerfV)<sup>100</sup> vom 15. Dezember 2017 dadurch entgegengewirkt, dass die Bauantragstellerin/der Bauantragsteller im Rahmen des Bauantrags gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauVerfV einen Lageplan vorlegen muss, der – wie oben bereits erwähnt – gemäß § 7 Nr. 18 BauVerfV folgende Angaben enthalten muss:

„■ die auf dem Baugrundstück und auf den benachbarten Grundstücken vorhandenen Flächen, die

- a) mit Forstpflanzen bestockt sind und
- b) eine Größe von mehr als 0,2 Hektar aufweisen oder mit einer anderen Waldfläche in einem räumlichen oder funktionalen Zusammenhang stehen oder
- c) gemäß § 2 Absatz 1 Satz 2 des Landeswaldgesetzes vom 16. September 2004 (GVBl. S. 391), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Februar 2016 (GVBl. S. 26, 55) geändert worden ist, als Wald gelten, ...“

Im Zweifel muss sich die Antragstellerin/der Antragsteller durch ein von ihr/ihm veranlassendes Privatgutachten einer/eines Sachverständigen Gewissheit darüber verschaffen, ob auf ihrem/seinem Baugrundstück Wald vorhanden ist oder nicht. Wenn Waldverdacht besteht, sollte unverzüglich die Behörde Berliner Forsten eingeschaltet werden (siehe dazu oben im Kapitel 5.1.1 den Ablaufplan: Liste der Verfahrensschritte auf dem Weg zu einer Waldumwandlungsgenehmigung).

Durch § 6 Abs. 1 Satz 3 LWaldG ist vorgeschrieben, dass die Bauaufsichtsbehörde das Einvernehmen der Berliner Forsten einholen muss, wenn positiv entschieden werden soll. Zu prüfen ist, ob dies auch dann gilt, wenn das Vorhaben im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans liegt, in dem der erforderliche Waldausgleich bereits vollständig geregelt ist. Nach § 6 Abs. 3 LWaldG steht dies der Waldumwandlungsgenehmigung gleich. Die Frage stellt sich nicht, wenn das Vorhaben genehmigungsfrei gestellt ist – aber dies trifft nicht auf alle denkbaren Fälle zu.

Nach Sinn und Zweck der Vorschrift kann das Einvernehmen entfallen, wenn gar keine Prüfung der Zulässigkeit der Waldumwandlung mehr erforderlich ist. Die Baugenehmigungsbehörde darf deshalb die Baugenehmigung ohne förmliche Einschaltung der Berliner Forsten erteilen, wenn das Vorhaben nach den Festsetzungen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans zulässig ist, bei dem der Waldausgleich vollständig mitgeregelt wurde.

### 5.2.2 Entbehrlichkeit der Beteiligung

Die Berliner Forstbehörde muss im bauaufsichtlichen Verfahren nicht beteiligt werden, wenn keine Waldfläche betroffen ist. Denn in diesem Fall gehören sie nicht zu den Behörden, deren Belange betroffen sind. Dies gilt sowohl für das reguläre Baugenehmigungsverfahren als auch für das Anzeigeverfahren („vom Baugenehmigungsverfahren frei gestellte Vorhaben“).

<sup>100</sup> Verordnung über Bauvorlagen und das Verfahren im Einzelnen (Bauverfahrensverordnung – BauVerfV), vom 15. November 2017 (GVBl. 2017 S. 636; 2018, S. 147).

Nach Lage der Dinge kann nicht ausgeschlossen werden, dass in Einzelfällen weder die Bauantragstellerin/der Bauantragsteller noch die Baugenehmigungsbehörde bemerken (oder auch nicht bemerken wollen), dass es sich bei der von dem Baugenehmigungsantrag betroffenen Fläche ganz oder teilweise um Wald handelt. Eine demzufolge ohne Beteiligung und daher auch ohne das Einvernehmen der Berliner Forsten erteilte Baugenehmigung schließt nach dem oben im Kapitel 5.1.3 Gesagten die Umwandelungsgenehmigung nicht ein. Wenn der Waldcharakter der Fläche später bemerkt wird, kann das zu unangenehmen Folgen für die Bauherrin/den Bauherrn führen. Wenn keine nachträgliche Umwandelungsgenehmigung (mit Auflagen) erteilt wird, muss die Wiederaufforstung der Fläche verlangt werden.

### 5.2.3 Ablaufdiagramm für alle Konstellationen nach der BauO Bln

Um zu klären, **ob hinsichtlich des jeweiligen Vorhabens eine Waldumwandelungsgenehmigung notwendig ist und in welcher Weise die Berliner Forsten beteiligt werden sollen**, ist unter Berücksichtigung des Vorhabentyps und Vorhabenumfangs zuerst danach zu unterscheiden, ob es sich handelt

- um ein vom Geltungsbereich der Bauordnung ausgenommenes Vorhaben im Sinne des § 60 BauO Bln,
- um ein verfahrensfreies Vorhaben im Sinne des § 61 BauO Bln,
- um ein anzeigepflichtiges (aber genehmigungsfreies) Vorhaben im Sinne des § 62 BauO Bln oder
- um ein baugenehmigungspflichtiges Vorhaben im Sinne des § 59 in Verbindung mit §§ 63, 64 BauOBln.

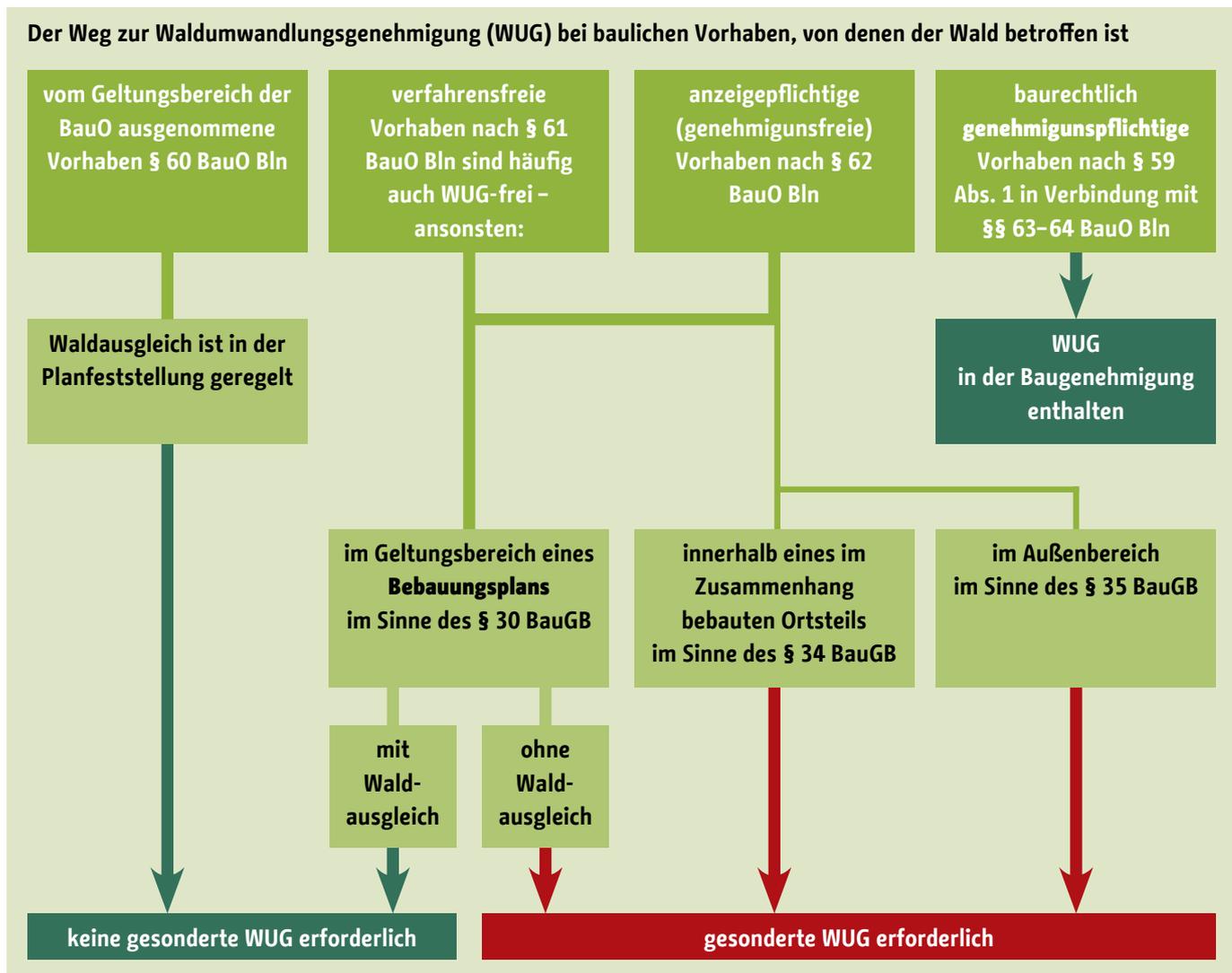
Sodann kommt es darauf an, in welchem planungsrechtlichen Bereich das Vorhaben realisiert werden soll: Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils oder im Außenbereich.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass in Berlin bei Eingriffen in Waldflächen mit dem Ziel der Umwandlung nur dann keine dokumentierte Umwandelungsgenehmigung – gegebenenfalls integriert in die Baugenehmigung nach § 59 oder die Zustimmung nach § 77 BauO Bln – erforderlich ist, wenn der zugehörige Waldausgleich in einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan oder durch städtebaulichen Vertrag abschließend geregelt ist oder wenn dasselbe durch einen Planfeststellungsbeschluss geschehen ist. **In allen anderen Fällen muss eine Waldumwandelungsgenehmigung – gegebenenfallszusammen mit der Baugenehmigung und in ihr enthalten – als schriftlicher Bescheid herbeigeführt werden.** Vor der Bescheidung muss für die Waldumwandelungsgenehmigung eine Umweltverträglichkeitsprüfung (ab 3 Hektar Fläche) oder zumindest eine standortbezogene UVP-Vorprüfung (bei einer Fläche ab 3 Hektar) durchgeführt werden. Federführend für die Durchführung der Prüfung ist stets die bescheidende Behörde.

**Der Bescheid muss schriftlich auf Papier zugestellt werden.** Dies gilt unbeschadet der Tatsache, dass alle Behörden der Berliner Bauaufsicht die Verfahren nach der BauO Bln einschließlich der Beteiligung anderer Behörden oder Dienststellen elektronisch durchzuführen haben. Daraus resultiert die Verpflichtung, das „Elektronische Bau- und Genehmigungsverfahren (eBG)“ zu nutzen. Diese Verfahrensregelung wurde mit Änderung der Bauverfahrensverordnung – BauVerfV vom 22. März 2013 (GVBl. S. 95, berichtigt GVBl. S. 131) – eingeführt. Sie verpflichtet Bauherrinnen und Bauherrn sowie Fachplanerinnen und Fachplaner, alle für die Beurteilung des Vorhabens erforderlichen Bauvorlagen und sonstigen Unterlagen in elektronischer Form im Portable Document Format (PDF), bevorzugt PDF/A nach ISO 19005-1, der jeweils zuständigen Bauaufsichtsbehörde vorzulegen.

Die nachfolgende **Abbildung** gibt die unterschiedlichen Verfahrensgänge noch einmal zusammenfassend wieder.

**Abbildung 5: Entscheidungsdiagramm zur Waldumwandlung**



Die vorstehend im Kapitel 6.1.1 abgedruckte **Liste der Verfahrensschritte auf dem Weg** zu einer Waldumwandlungsgenehmigung informiert darüber, wer zu welchem Zeitpunkt welche Initiativen ergreifen muss, wenn das Vorhaben einer **Baugenehmigung** bedarf. Der Ablaufplan kann bis zum bis zum Arbeitsschritt 4 sinngemäß auch dann angewendet werden, wenn keine schriftliche Baugenehmigung oder Zustimmung erforderlich ist und die Waldumwandlung **nicht bereits durch einen vorlaufenden Bebauungsplan** erlaubt und geregelt wurde, sondern „nur“ eine Waldumwandlungsgenehmigung erforderlich ist. Dann kann die Schrittfolge der Verfahrensschritte auf dem Weg zu einer Waldumwandlungsgenehmigung verkürzt werden – weitere Vereinfachungen in ganz einfachen Fällen sind möglich (zum Beispiel durch Verzicht auf ein förmliches Gutachten). Die Schrittfolge könnte dann wie folgt aussehen:

**Abbildung 6: Verkürzte Liste der Verfahrensschritte auf dem Weg zu einer Waldumwandelungsgenehmigung**

### 1. Standortklärung

Beteiligte: Bauherrin/Bauherr, Berliner Forsten

- Vorab-Prüfung des Grundstücks nach Maßgabe der Checkliste im Waldleitfaden (Band 1 – Kapitel 2.2.1) durch die Bauherrin/den Bauherrn auf Waldeigenschaft;
- wenn Waldeigenschaft laut Checkliste vorhanden, dann Feststellung durch Berliner Forsten;
- Klärung der Eckpunkte für die geplante Nutzung (Flächenbedarf?);
- Vor-Ort-Termin mit den Berliner Forsten.

### 2. Waldumwandlungsprüfung (Vorab-Einschätzung)

Beteiligte: Berliner Forsten, Bauherrin/Bauherr

- Vorab-Einschätzung der Möglichkeit einer Waldumwandlung durch Berliner Forsten (Grundsatz: Walderhaltung);
- dazu Übermittlung der erforderlichen Unterlagen durch die Bauherrin/den Bauherrn beziehungsweise die Genehmigungsbehörde an Berliner Forsten (Status der Fläche nach Bauplanungsrecht, Schutzstatus nach Fachplanungen, gegebenenfalls vorhandene Leitungen und so weiter);
- Prüfung der Möglichkeit einer Umwandelungsgenehmigung durch Berliner Forsten unter Einbeziehung auch von Folgewirkungen (Präzedenzwirkung, Mitteleinsatz durch öffentliche Hand und so weiter).

Ergebnis: Schriftliche Vorab-Einschätzung durch Berliner Forsten. (Bei eindeutiger Verneinung der Waldeigenschaft: Ende des forstrechtlichen Verfahrens.)

### 3. Waldgutachten, sofern die Vorab-Einschätzung nicht ausreichte

Beteiligte: Bauherrin/Bauherr, Gutachterin/Gutachter, Berliner Forsten

- Beauftragung eines Waldgutachtens durch die Bauherrin/den Bauherrn;
- Bewertung des Waldes nach Waldleitfaden – Band 2 – und Vorschlag zum Waldausgleich durch die Bauherrin/den Bauherrn;
- Eintragung des Waldes in Lageplan gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 18 BauVerfV;
- Prüfung des Waldgutachtens und Stellungnahme zum Waldgutachten durch Berliner Forsten.

### 4. Antrag auf Genehmigung der Waldumwandlung

Beteiligte: Bauherrin/Bauherr, Berliner Forsten

- Vorbereitend: Markierung der Gebäudeaußenkanten und zu fällenden Bäume durch die Bauherrin/den Bauherrn (Hochbau/Tiefbau), Einpassplanung und Vermessungsplanung;
- Ausführend: Einreichung der Antragsunterlagen.

### 5. UVP-Vorprüfung

Beteiligte: Berliner Forsten

- Durchführung der UVP-Vorprüfung durch Berliner Forsten;
- Ablauf siehe Rundschreiben SenStadtWohn II E Nr. 52/2018 zur Notwendigkeit einer UVP-Vorprüfung;
- Veröffentlichung des Ergebnisses der Vorprüfung, sofern keine UVP erforderlich ist (Regelfall).

Hinweis: Ab einer Flächengröße von 3 Hektar ist stets eine UVP erforderlich.

### 6. Abwägung und Erteilung der Waldumwandelungsgenehmigung

Beteiligte: Berliner Forsten

- Prüfung der Voraussetzungen für die Waldumwandlung einschließlich der Abwägung nach § 6 Abs. 2 LWaldG Bln durch Berliner Forsten;
- Erteilung der Waldumwandelungsgenehmigung durch Berliner Forsten.

## 5.2.4 Schrittfolge bei anzeigepflichtigen baulichen Vorhaben

Sofern es sich um ein anzeigepflichtiges bauliches Vorhaben handelt, müssen für das Vorhaben Bauvorlagen bei der Bauaufsichtsbehörde eingereicht werden. Es empfiehlt sich, dies erst nach Vorliegen der Waldumwandlungsgenehmigung vorzunehmen und die Waldumwandlungsgenehmigung mit einzureichen. Die Einreichung von Bauvorlagen ist gemäß § 1 Abs. 1 BauVerfV in folgenden Fällen notwendig:

Bauvorlagen sind die für die Beurteilung des Bauvorhabens und für die Bearbeitung des Bauantrags erforderlichen Unterlagen, die bei der Bauaufsichtsbehörde einzureichen sind,

1. im regulären Baugenehmigungsverfahren nach § 59 der Bauordnung für Berlin,
2. bei Genehmigungsfreistellung nach § 62 der Bauordnung für Berlin (mit Anzeigepflicht),
3. im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 63 der Bauordnung für Berlin,
4. im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren für Werbeanlagen nach § 63a der Bauordnung für Berlin,
5. im Baugenehmigungsverfahren nach § 64 der Bauordnung für Berlin,
6. für die Zulassung von Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen nach § 67 der Bauordnung für Berlin,
7. für die Erteilung eines Vorbescheides oder eines planungsrechtlichen Bescheides nach § 75 der Bauordnung für Berlin,
8. für die Genehmigung Fliegender Bauten nach § 76 der Bauordnung für Berlin,
9. im Zustimmungsverfahren nach § 77 der Bauordnung für Berlin und
10. für die Stellungnahmen nach § 60 der Bauordnung für Berlin.

Aus der vorgeschlagenen Schrittfolge ergibt sich, dass in allen Fällen, in denen überhaupt ein (elektronisch geführter) Aktenvorgang zu einem baulichen Vorhaben entsteht, zunächst die potentielle Bauherrin/der potentielle Bauherr die Initiative ergreifen muss. Sie/er muss mit den Berliner Forsten klären, ob das Baugrundstück beziehungsweise die Vorhabenfläche mit Waldpflanzen bestockt ist. Wenn ja, hat sie/er dies gemäß BauVerfV in den einzureichenden Unterlagen anzugeben. Die Waldumwandlungsgenehmigung ergänzt gegebenenfalls die nach Nr. 18 der BauVerfV vorzulegenden Unterlagen.

Wenn das Vorhaben **baugenehmigungspflichtig** ist, hat die Bauherrin/der Bauherr zwar grundsätzlich die Wahl, ob sie/er eine gesonderte Waldumwandlungsgenehmigung beantragen oder die Baugenehmigung beziehungsweise Zustimmung mit integrierter Waldumwandlungsgenehmigung abwarten möchte. Im Regelfall sollte sie/er jedoch das Baugenehmigungsverfahren ohne gesonderten Umwandlungsantrag einleiten, weil die Wandumwandlungsgenehmigung ohnehin nur projektbezogen erteilt werden kann.

(Das **Zustimmungsverfahren nach § 77 BauO Bln** ist nur für öffentliche Bauvorhaben von Bedeutung. Es braucht hier nicht erläutert zu werden.)

### 5.2.5 Verfahrensfreie Vorhaben

Die in § 61 BauO Bln genannten kleineren Vorhaben (zum Beispiel Garagen) dürfen ohne Einbindung der Behörde und ohne Einschaltung einer bauvorlageberechtigten Person errichtet werden.

Anders als nach brandenburgischen Recht (vergleiche dort § 8 Abs. 1 Satz 4 LWaldG Bbg) entfällt die Notwendigkeit einer Waldumwandelungsgenehmigung in Berlin bei nach der BauO Bln genehmigungsfreien Vorhaben im unbeplanten Innenbereich nicht schon kraft Gesetzes.

Selbst wenn eine Waldumwandelungsenehmigung ausnahmsweise auch hier erforderlich ist, ist sehr fraglich, ob sie auch beantragt wird. Zwar muss die Bauherrin/der Bauherr auch bei verfahrensfreien Vorhaben alle öffentlich-rechtlichen Vorgaben einhalten, sie/er muss aber keine Unterlagen einreichen. Die zuständigen Behörden erfahren also gegebenenfalls gar nicht oder zu spät von der Umwandlung.

Insgesamt ist zum Verhältnis von Baugenehmigung, Bauanzeige und Verfahrensfreiheit auch auf den Leitfaden zum Baunebenrecht<sup>101</sup> hinzuweisen. Der Leitfaden soll nach seiner eigenen Aussage *allen am Bau Beteiligten als Hilfsinstrument zum schnellen Auffinden relevanter Vorschriften und Genehmigungserfordernisse dienen. Das sogenannte Baunebenrecht umfasst alle Vorschriften des sonstigen öffentlichen Rechts, die neben dem Bauordnungsrecht unmittelbar die Rechtmäßigkeit der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen betreffen. Aufgenommen wurde auch das Bauplanungsrecht, auch wenn es nicht dem sogenannte Baunebenrecht zuzuordnen ist. Eine Baugenehmigung bescheinigt seit der Änderung der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) im Jahr 2005 nicht mehr die umfassende Vereinbarkeit des Bauvorhabens mit allen öffentlich-rechtlichen Vorschriften (Aufgabe der sogenannten Schlusspunkttheorie). Vielmehr muss die Bauherrin/der Bauherr eigenverantwortlich die Einhaltung von solchen Vorschriften sicherstellen, die die Bauaufsichtsbehörde nicht überprüft, und gegebenenfalls von anderen Behörden die Genehmigungen einholen.* Damit wurde auch das Verhältnis der Baugenehmigung zur Waldumwandelungsenehmigung zutreffend beschrieben.

101 **Leitfaden zum Baunebenrecht** – auf Grundlage der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) vom 29. September 2005 (GVBl. S. 495), zuletzt geändert durch das dritte Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin vom 17. Juni 2016 (GVBl. S. 361) (In Kraft getreten am 1. Januar 2017), hrsg. von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen – Oberste Bauaufsicht – II E 111 – am 17. Mai 2018 – im Internet zugänglich.

# 6 Das Verfahren zur Erlangung einer selbstständigen Waldumwandlungsgenehmigung

## 6.1 Antragstellung

Das Verfahren zur Prüfung der Erteilung einer selbstständigen Waldumwandlungsgenehmigung kann nur durch einen Antrag der Flächeneigentümerin/des Flächeneigentümers beziehungsweise in ihrem/seinem Auftrag eingeleitet werden.

- Antragsberechtigt ist nur die Waldeigentümerin/der Waldeigentümer beziehungsweise deren/dessen Bevollmächtigte/Bevollmächtigter oder Dritter mit Zustimmung der Eigentümerin/des Eigentümers.
- Folgende Unterlagen sind unter anderem einzureichen:
  - Antragsformular,
  - Katasterkarte mit Darstellung der Umwandlungs- und gegebenenfalls Ersatzaufforstungsfläche,
  - Eigentumsnachweis,
  - Unterlagen über den Zweck der beantragten Umwandlung,
  - Waldgutachten.

Wenn die Waldumwandlungsgenehmigung gemäß § 6 Abs. 1 Satz 2 LWaldG Bln zusammen mit der gegebenenfalls erforderlichen Baugenehmigung erteilt wird, sind die für die Waldumwandlungsgenehmigung erforderlichen Unterlagen zusammen mit den Bauvorlagen bei der Bauaufsichtsbehörde einzureichen. **Ein mit dem Baugesuch verbundener Antrag auf Waldumwandlungsgenehmigung ist zweckmäßig**, damit der walddrechtliche Vorgang von der Bauaufsichtsbehörde geschlossen an Berliner Forsten zwecks Herstellung des Einvernehmens abgegeben werden kann (siehe dazu oben Kapitel 5.1.1). Rechtlich zwingend ist dies jedoch nicht. Wenn die Waldfläche in den Bauantragsunterlagen ordnungsgemäß deklariert wird, muss die Bauaufsichtsbehörde von Amts wegen auch über die Waldumwandlung entscheiden. Etwa fehlende Unterlagen (zum Beispiel ein Waldgutachten) müssen dann nachgefordert werden. Vor deren Einreichung ist der Bauantrag nicht vollständig. Wenn die Waldumwandlungsgenehmigung gemäß § 6 Abs. 3 LWaldG durch einen Bebauungsplan oder eine Planfeststellung ersetzt wird, erübrigt sich die Einholung des Einvernehmens der Berliner Forsten seitens der Bauaufsichtsbehörde.

## 6.2 Behördenbeteiligung

Für Berlin wird folgende Liste von Behörden/Ämtern vorgeschlagen, die in der Regel bei Betroffenheit am Verfahren zur Erteilung einer Waldumwandlungsgenehmigung zu beteiligen sind (**andere Bundesländer** haben dazu zum Teil ausdrückliche gesetzliche Regelungen<sup>102</sup>):

- Bezirksamt des Standortes der beantragten Waldumwandlung:
  - Stadtplanungsamt,
  - Bau- und Wohnungsaufsicht,
  - Grünflächenamt,
  - Umweltamt mit der Unteren Naturschutzbehörde;
- Bezirksamt, in dessen Bereich Kompensationsmaßnahmen stattfinden sollen:
  - Stadtplanungsamt,
  - Bau- und Wohnungsaufsicht,
  - Grünflächenamt,
  - Umweltamt mit der Unteren Naturschutzbehörde;

102 Regelungen anderer Bundesländer: „Vor der Genehmigung sind die fachlich berührten Behörden anzuhören“ (§ 14 Abs. 1 Satz 3 LWaldG Rheinland-Pfalz); „Die Entscheidung ergeht im Benehmen mit de beteiligten Behörden; weitergehende Vorschriften bleiben unberührt.“ (§ 9 Abs. 2 Satz 5 LWaldG Baden-Württemberg); „Vor der Entscheidung soll eine fachliche Stellungnahme des Forstamtes eingeholt werden. Bei Flächen über fünf Hektar Größe ist der Träger der Regionalplanung und die obere Forstbehörde zu hören.“ (§ 12 Abs. 1 Satz 3 LWaldG Hessen); § 42 Abs. 1 NRW: Bezirksplanungsbehörde, Kreis oder kreisfreie Stadt, Amt für Agrarordnung; gegebenenfalls Landwirtschaftskammer; „Die Entscheidung ergeht im Benehmen mit de beteiligten Behörden (§ 37 Abs. 4).“ (§ 8 Abs. 1 Satz 3 LWaldG Sachsen); „Der Landkreis darf die Genehmigung nur im Einvernehmen mit der Forstbehörde erteilen.“ (§ 8 Abs. 1 Satz 2 Sachsen-Anhalt); „Die Forstbehörde entscheidet insoweit im Einvernehmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde“ (§ 9 Abs. 2 Satz 2 LWaldG Schleswig-Holstein).

- weitere Bezirksämter, wenn der Bezirk unmittelbar angrenzt oder anderweitig betroffen ist;
- für Stadtentwicklung und Umweltschutz zuständige Senatsverwaltungen (behördeninterne Abstimmung);
- andere betroffene Senatsverwaltungen (zum Beispiel für Wirtschaft);
- in seltenen Fällen einer großräumlichen Umwandlung mit Auswirkungen auf den Freiraumverbund kann es sinnvoll sein, auch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg (GL) zu beteiligen.

Für die besonders wichtige **Abstimmung mit den Naturschutzbehörden** gilt Folgendes:

Das Waldrecht ist **lex specialis**, soweit Konkurrenzen oder Überschneidungen mit dem Naturschutzrecht bestehen<sup>103</sup>. Das Naturschutzrecht ist neben dem Forstrecht insbesondere bedeutsam für die Bereiche des Flächenschutzes (Unterschutzstellungen nach naturschutzrechtlichen Kategorien), des Artenschutzes sowie die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung. Der **Band 2 dieses Leitfadens** enthält hierzu die notwendigen Harmonisierungsregeln. Die Entscheidung, welche Kompensationsmaßnahmen zum Waldausgleich festgesetzt werden, trifft die Behörde Berliner Forsten, die Festlegung, welche Kompensationsmaßnahmen im Übrigen erforderlich sind, wird von den Naturschutzbehörden getroffen. Um die fachlichen Bewertungen der Forst- und Naturschutzbehörden aufeinander abzustimmen, enthält zum Beispiel das LWaldG Thüringen eine Abstimmungspflicht zwischen Forst- und Naturschutzbehörden, § 46 ThürWaldG. Eine **Abstimmung in den fachhaltlichen Überschneidungsbereichen** sollte auch in Berlin Praxis sein.

### 6.3 Entscheidung

Die materielle Entscheidung über die Zulässigkeit der Waldumwandlung ergeht bei gesondertem Antrag als selbstständiger Verwaltungsakt, der der Antragstellerin/dem Antragsteller schriftlich mit Rechtsbehelfsbelehrung zugestellt werden muss.

### 6.4 Begründung

§ 39 VwVfG trifft zum Inhalt der Begründung folgende Regelung:

*„In der Begründung sind die wesentlichen tatsächlichen und rechtlichen Gründe mitzuteilen, die die Behörde zu ihrer Entscheidung bewogen haben.“*

Folgende Vorgaben für die Begründung müssen eingehalten werden:

- Die **wesentlichen rechtlichen und tatsächlichen Gründe**, welche zum Abwägungsergebnis führen, sind im Bescheid nachvollziehbar darzustellen.
- **Belastende Nebenbestimmungen** sind im Bescheid gesondert zu begründen.

Für die Begründung wird – insbesondere bei negativen Entscheidungen – folgende Gliederung empfohlen:

- Vereinbarkeit mit Zielen der Raumordnung,
- Vereinbarkeit mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans und den Festsetzungen rechtsverbindlicher Bebauungspläne (einschließlich des übergeleiteten Baunutzungsplans),
- besondere Versagungsgründe,
- allgemeine Abwägungskriterien.

103 Ebenso Dolde in: Rechtliche Stellungnahme zum Leitfaden zur Waldumwandlung und zum Waldausgleich in Berlin – Band 2 –, erarbeitet von Dolde, Mayen & Partner, 2018, S. 31.

## 6.5 Nebenbestimmungen, Hinweise

### 6.5.1 Nebenbestimmungen

Der Waldumwandlungsbescheid kann mit Nebenbestimmungen versehen werden (§ 36 Abs. 2 VwVfG). Dabei kommt der zuständigen Behörde ein Auswahlermessen zu. In Betracht kommen:

- Befristung (§ 36 Abs. 2 Nr. 1 VwVfG und § 6 Abs. 2 Satz 1 LWaldG Bln)

Die **Möglichkeit der Befristung** ist in § 6 Abs. 4 LWaldG Bln neben der Möglichkeit von Auflagen ausdrücklich geregelt. Die Möglichkeit der Befristung wird in Berlin selten genutzt. Sie bezieht sich in Ausnahmen auf Außenbereichsvorhaben mit beschränkter Dauer – zum Beispiel Kiesabbau –, die im Stadtstaat Berlin kaum vorkommen. Nach Abschluss der Projektnutzung muss die zuvor gerodete Fläche wiederaufgeforstet werden.

Die Vorschrift setzt § 9 Abs. 2 BWaldG um. Mit der befristeten Genehmigung wird der Waldbesitzerin/dem Waldbesitzer die Möglichkeit gegeben, für einen vorübergehenden Zeitraum eine andere, höherwertige Bodennutzung vornehmen zu können<sup>104</sup>. Der Begriff der Wiederbewaldung wird im Berliner Landesrecht weit verstanden; er umfasst auch die Aspekte der natürlichen Sukzession und der Naturverjüngung<sup>105</sup>. Die befristete Waldumwandlung erfordert eine zeitlich (kalendermäßig) fixierte Dauer. Sie darf nicht erteilt werden, wenn bereits zum Zeitpunkt der Genehmigung feststeht, dass eine spätere Wiederbewaldung nicht möglich ist (zum Beispiel bei Naßauskiesung) oder nicht erfolgen soll<sup>106</sup>.

**Weitere mögliche Nebenbestimmungen** sind:

- Bedingungen (§ 36 Abs. 2 Nr. 2 VwVfG),
- Vorbehalt des Widerrufs (§ 36 Abs. 2 Nr. 3 VwVfG),
- **Auflagen** (§ 36 Abs. 2 Nr. 4 VwVfG und § 6 Abs. 2 Satz 1 LWaldG Bln), zum Beispiel die Auflage, dass der Vollzugsbeginn und der Abschluss der Maßnahme schriftlich anzuzeigen ist. Zu den Auflagen gehört auch die oben bereits erörterte **Festsetzung von Maßnahmen zum Ausgleich des Waldverlustes oder einer Walderhaltungsabgabe**.
- Bankbürgschaften und andere Sicherheitsleistungen (§ 36 Abs. 2 Nr. 2 VwVfG): Wird die Waldumwandlungsgenehmigung unter der Auflage eines materiellen Ausgleichs genehmigt, so kann die Bedingung gestellt werden, eine bis zum Abschluss der Ausgleichsmaßnahmen reichende, unbefristete selbstschuldnerische Bankbürgschaft unter Verzicht auf die Einreden der Anfechtung, Aufrechnung und Vorausklage bei den Berliner Forsten zu hinterlegen. Auch andere Sicherheitsleistungen können erbracht werden (zum Beispiel Verpfändung eines Bankkontos)<sup>107</sup>.

### 6.5.2 Hinweise

Der Bescheid kann mit Hinweisen versehen werden<sup>108</sup>:

- Die Umwandlungs- beziehungsweise Erstaufforstungsgenehmigung wird unbeschadet privater Rechte Dritter erteilt. Sie lässt aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtungen zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen, Erlaubnissen und Zustimmungen oder zum Erstellen von Anzeigen unberührt.
- Die Berliner Forsten können sich vorbehalten, auf Antrag die Höhe der Sicherheitsleistung entsprechend dem Stand der Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen anzupassen und in herabgesetzter Form neu festzusetzen. Der Antrag kann frühestens zwei Vegetationsperioden nach Durchführungsbeginn der Ausgleichsmaßnahme gestellt werden.

104 Deutscher Bundestag, Drucksache 7/889, S. 27.

105 Abgeordnetenhaus von Berlin, Drucksache 15/2440, S. 17.

106 Vergleiche Klose/Orf: § 9 Rn. 140.

107 Vergleiche die brandenburgische VV § 8 LWaldG, Fassung 2001, S. 5 beziehungsweise VV § 8 LWaldG, Fassung 2009, S. 8.

108 Vergleiche die brandenburgische VV § 8 LWaldG, Fassung 2001, S. 6 beziehungsweise VV § 8 LWaldG, Fassung 2009, S. 9.

## 7 Gerichtliche Kontrolle der Entscheidung über die Waldumwandlung

### 7.1 Genehmigung der Waldumwandlung als eigenständiger Verwaltungsakt

Wenn die Entscheidung über die Zulässigkeit der Waldumwandlung als eigenständiger Verwaltungsakt ergeht, stehen zur Einleitung der gerichtlichen Kontrolle nach dem Widerspruchsverfahren die Klagemöglichkeiten der VwGO zur Verfügung:

- Gegen die Ablehnung der Waldumwandlungsgenehmigung kann **Verpflichtungsklage** auf Erteilung der Umwandlungsgenehmigung nach § 42 VwGO erhoben werden (hilfsweise auf Neubescheidung).
- Gegen die Erteilung der Umwandlungsgenehmigung können betroffene und im Verfahren beteiligte Behörden **Anfechtungsklage** nach § 42 VwGO nur dann erheben, wenn sie nicht zum Land Berlin gehören und schlüssig behaupten können, dass die Belange ihres Dienstherrn (Kommune oder Land) nicht hinreichend berücksichtigt worden seien. Gegen eine Umwandlungsgenehmigung klageberechtigt sind nach dem **Umweltrechtsbehelfsgesetz** mit Sicherheit Umweltverbände und Naturschutzvereine, die den Schutz (auch) des Waldes zu ihrem satzungsgemäßen Ziel erklärt haben.

Ob auch (erholungssuchende oder lärmschutzsuchende) **Bürgerinnen und Bürger oder die Eigentümerinnen und Eigentümer** von angrenzenden Waldgrundstücken die Waldumwandlungsgenehmigung mit Klage angreifen dürfen, erscheint eher zweifelhaft. Nach VGH Baden-Württemberg 29. Juni 1995 – 5 S 1537/94 (BRS 57, Nr. 232) kann die Waldumwandlungserklärung nicht von Dritten (erfolgreich) angefochten werden. Das OVG Berlin-Brandenburg – Beschluss vom 5. August 2011 – OVG 11 N 8.08 – openjur 2012, 15646 – meinte hierzu:

*„Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 LWaldG sind bei der Entscheidung über einen Umwandlungsantrag die Rechte, Pflichten und wirtschaftlichen Interessen des Waldbesitzers sowie die Belange der Allgemeinheit gegeneinander und untereinander abzuwägen. Als Waldbesitzer definiert § 3 Abs. 4 LWaldG den Waldeigentümer und den Nutzungsberechtigten, sofern dieser unmittelbare Besitzer des Waldes ist. Weder das eine noch das andere traf auf die Klägerin als Begünstigte einer Auflassungsvormerkung zu.*

*Dass die Klägerin Eigentümerin der an die Umwandlungsfläche angrenzenden Waldflächen und hinsichtlich derer Waldbesitzerin ist, führt ebenfalls nicht dazu, dass die Umwandlungsgenehmigung sie in eigenen Rechten verletzen würde. Vielmehr ist dem Verwaltungsgericht darin zuzustimmen, dass die Interessen benachbarter Waldbesitzer **keinen subjektiv-rechtlichen Schutz** genießen, sondern gemäß § 8 Abs. 2 S. 1 LWaldG lediglich als Belange der Allgemeinheit in die Abwägung mit einzubringen sind, so dass sich die Klägerin rechtlich hierauf nicht berufen kann. Weder der Wortlaut von § 8 LWaldG noch derjenige des § 9 BWaldG geben einen Anhaltspunkt dafür, dass diesen Vorschriften drittschützende Wirkung zukäme. Als für die nach § 8 Abs. 2 Satz 1 LWaldG vorgeschriebene Abwägung bedeutsame, die Versagung der Genehmigung begründende Belange der Allgemeinheit werden in § 8 Abs. 2 Satz 2 LWaldG Ziele der Raumordnung und Landesplanung, ein örtlich geringer Flächenanteil des Waldes oder seine wesentliche Bedeutung für die forstwirtschaftliche Erzeugung, für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder für die Erholung der Bevölkerung genannt.*

*Keiner dieser Gesichtspunkte lässt den Schluss darauf zu, dass damit die Interessen eines begrenzten, individualisierbaren Kreises besonders Betroffener, etwa in der Nähe des umzuwandelnden Waldes Wohnender oder auch angrenzende Waldbesitzer, besonders geschützt werden (vergl. OVG Brandenburg, Beschluss vom 9. September 1998 – 4 B 123/98 –). Waldgesetze anderer Länder erwähnen die Interessen benachbarter Waldbesitzer ausdrücklich als Versagungsgrund im öffentlichen Interesse (vergl. § 8 Abs. 5 Nr. 1 lit. c Bremisches Waldgesetz, § 15 Abs. 4 Nr. 2 Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern sowie § 9 Abs. 3 Nr. 2 Landeswaldgesetz Schleswig-Holstein; weitere Nachweise in Kolodziejcok/Recken/Apfelbacher/Iven, 4543 Bundeswaldgesetz, § 9 Abs. 1 S. 2, Rz. 17, allerdings mit dem weiteren Hinweis auf den als „verfassungsrechtlich bedenklich“ angesehenen § 39 Abs. 2 Forstgesetz Nordrhein-Westfalen, wonach die forstlichen Belange benachbarter Waldbesitzer angemessen zu berücksichtigen seien).“*

Wenn die **Behörde** gegen eine Waldrodung ohne Waldumwandlungsgenehmigung einschreitet (zum Beispiel durch eine Stopp-Verfügung), kann **die betroffene Eigentümerin/der betroffene Eigentümer** dagegen Rechtsmittel einlegen, unter Umständen auch einstweiligen Rechtsschutz beim Gericht beantragen<sup>109</sup>.

Eine **isolierte Anfechtung** der in einer Waldumwandlungsgenehmigung enthaltenen Auflagen (insbesondere zum Umfang des Ausgleichs) ist – jedenfalls materiell – nicht möglich, weil dadurch der logische Zusammenhang zwischen Waldumwandlung und deren Ausgleich zunichte gemacht werden könnte. Eine Antragstellerin/ein Antragsteller, die/der sich „nur“ gegen die mit der Genehmigung verbundenen Auflagen wenden möchte, muss also der Genehmigung widersprechen und eine Verpflichtungsklage auf erneute Bescheidung erheben. Das OVG Berlin-Brandenburg hat – gleichsam hilfsweise – auch eine isolierte Anfechtungsklage gegen eine in der Umwandlungsgenehmigung enthaltene Auflage auf Zahlung einer Walderhaltungsabgabe zugelassen; der untrennbare Zusammenhang zwischen der Waldumwandlungsgenehmigung und der Auflage zum Ausgleich des Waldverlustes wurde vom Gericht erst in den Gründen der Entscheidung festgestellt<sup>110</sup>.

## 7.2 Waldumwandlungsgenehmigung als Bestandteil der Baugenehmigung

Wenn die Waldumwandlungsgenehmigung – wie in § 6 Abs. 1 Satz 2 LWaldG vorgesehen – als Bestandteil der Baugenehmigung erteilt wird, muss die **Baugenehmigung** angegriffen werden, wenn die darin enthaltene Umwandlungsgenehmigung für fehlerhaft gehalten wird. Wenn die Erteilung der Baugenehmigung an der Versagung der Waldumwandlungsgenehmigung scheitert, kann die Verpflichtungsklage ebenfalls auf Erteilung der Baugenehmigung gerichtet werden, Möglich ist aber auch eine Verpflichtungsklage nur auf Erteilung der Umwandlungsgenehmigung. Dies kann sich empfehlen, wenn die Baugenehmigungsbehörde zu erkennen gegeben hat, dass die Baugenehmigung nur am fehlenden Einvernehmen der Behörde Berliner Forsten gescheitert ist.

## 7.3 Baugenehmigungen in Waldrandnähe. Nachbarschaftsklage der Waldeigentümerin/des Waldeigentümers

Für eine Waldeigentümerin/einen Waldeigentümer besteht trotz des Risikos des Baumwurfs kein Anspruch darauf, dass der um ein Waldgrundstück herum gelegene Baumwurfbereich von jeglicher Bebauung freigehalten wird (vergleiche dazu VGH Bayern 10. März 1987 – 1 B 86.02710, BRS 47 Nr. 183 und Drittklage eines Waldbesitzers gegen eine Baugenehmigung für ein heranrückendes Wohngebäude verleihe VG München 3. November 2015 – M 1 K 15.3173).

109 Beispiel: OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 10. März 2010, Az.: 11 S 11.10 – JurionRS 2010, 41686.

110 OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 27. April 2018 – OVG 11 B 2.16 – juris; vorgehend VG Berlin, Urteil vom 6. April 2016 – 24 K 218.14.

Das oben bereits zitierte OVG Rheinland-Pfalz urteilte am 24. Mai 2017 – 8 A 11822/16. OVG – wie folgt:

*„Hinsichtlich der hier in Rede stehenden Gefahrenlage durch das **Heranrücken einer Wohnbebauung an einen Wald** wird in den Ländern, deren Landesbauordnungen keine speziellen Regelungen zum Waldabstand baulicher Anlagen enthalten, ... eine Versagung der Baugenehmigung wegen Baumwurfgefahr nur auf die baupolizeiliche Generalklausel gestützt werden können. ... Es kommt danach darauf an, ob ein Gebäude nach der konkreten örtlichen Situation etwa bei Sturm tatsächlich durch umstürzende Bäume getroffen werden kann. Dabei sind nach wohl einhelliger Meinung insbesondere die Art der Bepflanzung, die Geländeausformung sowie die Art und Nutzung der baulichen Anlage zu berücksichtigen (OVG RP, Urteil vom 9. Juni 1993, a.a.O. sowie auch z.B. Sänger, a.a.O., S. 422 und Jeromin, a.a.O.).*

*Der Senat hält ... an seiner Rechtsprechung fest, dass aufgrund sachverständiger Erfahrungen je nach Sachlage (Baumhöhe, Stammhöhe, Flach- oder Tiefwurzler, Bodenart) ein **mittlerer Erfahrungswert von 25 m für den erforderlichen Mindestabstand** angenommen werden kann, wobei besondere Umstände des Einzelfalls eine Verringerung und ggf. auch eine Vergrößerung eines solchen Mindestabstands gebieten können.“*

Diese Faustformel dürfte auch in Berlin anwendbar sein.

# 8 Zusammenfassung

- 1 In Verdichtungsräumen wie im Stadtstaat Berlin hat der Wald zusammen mit anderen Grün- und Freiflächen eine besonders große Bedeutung für das Klima, die Erholung, die Reinhaltung der Luft, die Artenvielfalt und den Wasserhaushalt. Der Wald erfüllt wichtige Ausgleichsfunktionen für den Naturhaushalt der Stadt. Wald gehört zu den kaltluftproduzierenden Flächen.
- 2 Daher gilt: Vor jeder Waldumwandlung in eine andere Nutzung ist zu prüfen, ob der Wald überhaupt preisgegeben werden kann. Diese Prüfung obliegt der Berliner Forstbehörde, genannt „Berliner Forsten“ nach Maßgabe des Bundeswaldgesetzes (BWaldG) und des Berliner Landeswaldgesetzes (LWaldG Bln). Wald darf nach § 6 LWaldG Bln nur mit Genehmigung der zuständigen Behörde gerodet und in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden (Waldumwandlungsgenehmigung).
- 3 Grundvoraussetzung für eine rechtmäßige Anwendung der walddrechtlichen Vorschriften ist die zutreffende Einordnung einer Fläche als „Wald“ im Sinne des Gesetzes. Das Waldrecht (auch Forstrecht genannt) gilt für alle Waldflächen. Die erste vom Leitfaden zu beantwortende Frage lautet daher:

## I. Was ist Wald?

- 4 Voraussetzung für die Waldeigenschaft einer Fläche ist, dass die betreffende Fläche **mit Forstpflanzen bestockt** ist.  
Keine Forstpflanzen sind zum Beispiel
  - veredelte Obstbaumarten und typische Garten- und Parkbäume ausländischer Herkunft,
  - Ziersträucher.
- 5 Die Frage, ob die betreffende Fläche mit Forstpflanzen bestockt ist, kann anhand folgender Kriterien beantwortet werden:
  - a) Es gibt eine **Baumartenliste**, an Hand derer die Einstufung einer Gehölzart als Forstpflanze vorgenommen werden kann (nicht dazu gehören zum Beispiel die Arten Götterbaum, Thuja oder Stechfichte). Eine Liste mit Beispielen für Forstpflanzen findet sich in diesem Leitfaden – Band 1, Kapitel 2.2); dort werden die häufigsten Forstpflanzen aufgeführt (einschließlich Birke, Robinie, Eschenblättriger Ahorn).
  - b) Da sich insbesondere auf innerstädtischen Freiflächen oftmals Mischbestände aus Forstpflanzen und weiteren Baumarten entwickeln, kann die Waldeigenschaft nur bei einem **überwiegenden Anteil der Forstpflanzen** bejaht werden.
- 6 Die Fläche muss bei objektiver Betrachtung **Waldcharakter** aufweisen. Üblicherweise stellt sich im Wald ein typisches **Waldbinnenklima** ein, gekennzeichnet durch Ausgleich von Temperaturextremen, höhere Luftfeuchtigkeit, Windruhe. Nicht von Wald im Sinne des LWaldG Bln ist auszugehen, wenn der mit Bäumen bestandene Bereich überwiegend gärtnerisch oder parkartig geprägt ist. Kennzeichen hierfür sind zum Beispiel Rabatte, ein dominierendes parkartig oder gärtnerisch angelegtes Wegenetz.
- 7 Wald ist durch typische **Waldvegetation am Boden** gekennzeichnet. Ein Kriterium für die Waldeigenschaft einer Fläche ist also, ob der Boden überwiegend mit diesen Pflanzen bedeckt beziehungsweise bewachsen ist, sofern dies angesichts des aktuellen Kronenschlusses erwartet werden kann.

- 8 Wald ist ab einer **Wuchshöhe der Forstpflanzen** von durchschnittlich 1,20 Meter anzunehmen. Wald kann also auch schon dann vorhanden sein, wenn dieser für einen nicht fachkundigen Betrachter noch nicht als solcher zu erkennen ist (zum Beispiel weil die Bäume aufgrund ihrer noch geringen Größe eher eine gehölzartigen, buschförmigen Charakter haben). Auch junge Bestände können durch die Verschattung des Bodens bereits ein Waldklima ausbilden. Im Zweifel muss die Berliner Forstbehörde (genannt Berliner Forsten) zur Bestimmung herangezogen werden.
- 9 Für die Prüfung der Waldeigenschaft einer Fläche kann deren **Lage** von Bedeutung sein. Es ist daher auch zu prüfen, ob auf angrenzenden Flächen vergleichbare Gehölzbestände stocken, die in Einheit mit der betreffenden Fläche einen Waldbestand bilden und damit auch das **Größenkriterium** erfüllen. Ab circa 0,2 Hektar (2.000 Quadratmeter) zusammenhängender mit Forstpflanzen bestockter Fläche ist grundsätzlich von Wald auszugehen. In Einzelfällen kann dieser Wert unterschritten werden.
- 10 **Im Wald liegende Erholungseinrichtungen**, Gaststätten und Parkplätze zählen kraft Gesetzes zum Wald. Hier ist der genehmigte und damit rechtmäßige Bestand angesprochen. Werden derartige bauliche Anlagen erweitert, kommt es für die Genehmigungsbedürftigkeit unter dem Aspekt der Waldumwandlung darauf an, ob die Gesamtanlage noch den Bestandsschutz der ursprünglichen Anlage als Bestandteil des Waldes genießt, oder ob eine neue Anlage entsteht, die nicht mehr funktional dem Wald zugeordnet ist.
- 11 Die **Checkliste** mit der zugehörigen **Liste typischer Forstpflanzen** (siehe Kapitel 2 dieses Leitfadens – Band 1) erleichtert für Stadtplanungsämter, Grundstückseigentümerinnen/Grundstückseigentümer, Investorinnen/Investoren und andere Interessenten die Antwort auf die Frage, ob es sich bei einer Fläche um Wald handelt. Sie gibt Hinweise darauf, ob die Berliner Forsten in einem anhängigen Verfahren zu beteiligen sind. Die Checkliste soll eine übersichtliche Einschätzung der Waldeigenschaft ermöglichen.
- 12 Es gilt der Grundsatz, dass die Feststellung der Waldeigenschaft allein von den tatsächlichen Gegebenheiten auf der Fläche abhängt. **Die Waldeigenschaft ist ein Tatsachenbegriff**, der durch eine bestimmte planerische Einordnung nicht beeinflusst wird. Mit Forstpflanzen bestockte Flächen, die gärtnerisch genutzt werden und „*erkennbar zur einzelnen Wohnstätte gehören*“ und dementsprechend von der Eigentümerin/dem Eigentümer als Bestandteil ihres/seines Baugrundstücks eingefriedet sind oder zulässigerweise eingefriedet werden dürften, gelten jedoch kraft Gesetzes (§ 2 Abs. 3 BWaldG in Verbindung mit § 2 Abs. 4 Nr. 1 LWaldG Bln) nicht als Wald. Es handelt sich dann um eine zum Wohnbereich gehörende Parkanlage, vergleichbar mit einem zum Wohnbereich gehörenden Hausgarten mit Obstbäumen. Parkanlagen sind kein Wald.

## II. Wie ist eine Waldfläche zu bewerten? Was folgt daraus für die Kompensation?

- 13 Die qualitative Bewertung des Bestandes von Wald ist die Grundlage für:
  - a) die Entscheidung über die **Zulässigkeit der Waldumwandlung** – also das Ob der Waldumwandlung (§ 6 Abs. 2 LWaldG: Abwägung der Rechte, Pflichten und wirtschaftlichen Interessen des Waldbesitzers einerseits sowie der Belange der Allgemeinheit andererseits gegeneinander und untereinander). Ein sehr hoher Gesamtwert spricht für die Erhaltung der Waldfläche; ein sehr niedriger Wert für die Genehmigung der Waldumwandlung;
  - b) die **Bemessung der forstrechtlichen Kompensationsmaßnahmen** und Auflagen zum Zweck der Erhaltung der Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes in natura (zum Beispiel Ersatzflächen, Waldaufwertung);
  - c) die **Bemessung der Walderhaltungsabgabe**, falls ein Ausgleich in natura nicht möglich ist.

- 14 Die im **Leitfaden – Band 2** – entwickelte **Bewertungsmethode** baut auf den im Landeswaldgesetz vorgegebenen drei Gruppen der Waldfunktionen (Schutzfunktion, Erholungsfunktion, Nutzfunktion) auf. Sie bietet eine transparente und nachvollziehbare Bewertungsmethodik. Darauf wird hier verwiesen.

### III. Was sind geeignete Maßnahmen zum Ausgleich für eine Waldumwandlung?

- 15 Durch Maßnahmen zum Waldausgleich muss der durch die Waldumwandlung eingetretene Verlust vollständig kompensiert werden. Das Ermessen, das den zuständigen Behörden bei der Festlegung des Waldausgleichs vom Gesetz eingeräumt wird, bezieht sich nur auf das „Wie“ des Ausgleichs, nicht auf das „Ob“.
- 16 **Maßnahmen zum Ausgleich** einer Waldumwandlung sind in drei Formen möglich:
- Ersatzaufforstung an anderer Stelle in natura,
  - Waldaufwertung in natura,
  - Walderhaltungsabgabe in Geld.
- 17 In Verdichtungsräumen wie im Stadtstaat Berlin muss dem Grundsatz der Walderhaltung sehr hohe Bedeutung beigemessen werden. Daher steht die **Ersatzaufforstung** in der Eignung als forstrechtliche Kompensationsmaßnahme deutlich vor der ebenfalls möglichen Aufwertung des Zustands bestehender Waldflächen (Waldaufwertung, Optimierung). Die Flächenknappheit macht es jedoch schwierig, geeignete Aufforstungsflächen innerhalb der Stadtgrenzen zu finden.
- 18 Der Antragstellerin/dem Antragsteller einer Waldumwandlung steht es frei, die gebotene Ersatzaufforstung **auf eigener oder von ihr/ihm angepachteter Fläche** durchzuführen. Wenn dieser Weg gewählt wird, sollte vor Erteilung der Waldumwandlungsgenehmigung Sicherheit für die Durchführung der Ersatzaufforstung einschließlich der Entwicklungspflege geleistet werden.
- 19 Maßnahmen zur Verbesserung der Kompensationsmöglichkeiten sollten deswegen vor allem darauf ausgerichtet werden, einen Pool von Flächen für die Erstaufforstung zu bestimmen und planerisch zu sichern. Gänzlich ausgeschlossen ist die **Waldaufwertung als Kompensationsmaßnahme** jedoch nicht.
- 20 Forstrechtliche Kompensationsmaßnahmen müssen über den ohnehin gebotenen und erreichbaren Standard hinausgehen, um als quantitative und qualitative Waldaufwertung anerkannt werden zu können.
- 21 Die Höhe einer **Walderhaltungsabgabe** bedarf in jedem Einzelfall einer nachvollziehbaren Begründung. Grundlage der Berechnung der Walderhaltungsabgabe ist der ermittelte Punktwert nach dem Bewertungsmodell des **Leitfadens – Band 2**. darauf wird hier verwiesen.

### IV. Welches sind die gesetzlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer Waldumwandlungsgenehmigung?

- 22 Eine Waldumwandlungsgenehmigung darf nicht erteilt werden, wenn die beabsichtigte andere Art der Bodennutzung den **Zielen der Raumordnung** und den **Darstellungen und Festsetzungen der Bauleitplanung** widerspricht. Im Übrigen sind die Rechte, Pflichten und wirtschaftlichen Interessen der Waldbesitzerin/des Waldbesitzers sowie die Belange der Allgemeinheit gegeneinander und untereinander abzuwägen (§ 6 Abs. 2 LWaldG).
- 23 Als für den Wald bedeutsames **Ziel der Raumordnung** kommt im Stadtstaat Berlin nur der Freiraumverbund in Frage. Dieser Verbund wird im LEP HR zeichnerisch festgelegt und textlich mit seinen Erhaltungszielen beschrieben. Als Versagungsgrund käme er nur bei sehr großflächigen Umwandlungsbegehren in Frage.

- 24 Der **Flächennutzungsplan (FNP) von Berlin** stellt Waldflächen dar. Folgende Konstellationen sind angesichts eines Umwandlungsantrags möglich.
- 25 **Der FNP stellt die zur Umwandlung beantragte Fläche als Wald dar, der Wald ist dort auch tatsächlich vorhanden:** Eine Umnutzung bedarf hier der Änderung des FNP. Andernfalls widerspricht sie den Darstellungen der Bauleitplanung und ist ausgeschlossen. Nur unwesentliche Erweiterungen von im Wald bereits rechtmäßig vorhandenen Anlagen können zulässig sein.
- 26 **Der FNP stellt die beantragte Fläche als Wald dar, obwohl dort tatsächlich kein Wald vorhanden ist:** Hier ist keine Umwattungsgenehmigung erforderlich, es sei denn, dass der zuvor dort vorhandene Wald durch widerrechtliche Rodung beseitigt wurde und die Fläche daher rechtlich noch als Wald zu behandeln ist. Ob die beantragte Nutzung zulässig ist, ist nach den allgemein geltenden Vorschriften des Bauplanungsrechts (§§ 30–35 BauGB) zu entscheiden
- 27 **Flächen, die im FNP nicht als Wald dargestellt sind, sind tatsächlich als Wald einzuordnen:** Die unterbliebene Darstellung im FNP beseitigt nicht die Notwendigkeit einer Waldumwattungsgenehmigung.
- 28 Soweit vom FNP als Wald dargestellte Flächen in Wirklichkeit die Waldeigenschaft nicht mehr oder noch nicht besitzen, ist die Aussage des FNP in der Regel als **langfristig orientierte planerische Aussage** dahingehend zu verstehen, dass in diesem Bereich Wald entwickelt werden soll oder Wald jedenfalls dem planerischen Willen entspricht. Dies hat zur Folge, dass die im FNP zum Ausdruck kommenden öffentlichen Belange bei der Abwägung mit erheblichem Gewicht gegen eine Nutzung sprechen, die nicht Wald ist.

## V. Was gilt für Flächen, die in einem Bebauungsplan als Wald festgesetzt sind?

- 29 Es gelten dieselben Grundsätze wie bei den Darstellungen im Flächennutzungsplan. Wenn in einem Bebauungsplan die Art der Nutzung als „Wald“ festgesetzt ist, obschon kein Wald vorhanden ist, widerspricht dennoch jede angestrebte andere Nutzung den Festsetzungen des Bebauungsplans. **Eine Umwandlung bereits vorhandenen Waldes auf einer im B-Plan als Wald festgesetzten Fläche ist nur mittels einer Änderung des Bebauungsplans zulässig.** Eine Befreiung von dem Verbot des § 6 Abs. 2 Satz 3 LWaldG Bln, wonach eine Umwattungsgenehmigung nicht erteilt werden darf, wenn sie *„den Festsetzungen der Bauleitplanung widerspricht“*, ist rechtlich nicht möglich. Eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplans hilft hier nicht weiter, denn sie hebt den Widerspruch der Umwandlung gegen die verbindliche Festsetzung nicht auf.

## VI. Wer ist zuständig für die Abwägung, wenn eine Waldfläche umgewandelt werden soll, ohne dass Ziele der Raumordnung oder Darstellungen oder Festsetzungen der Bauleitplanung dagegen sprechen?

- 30 Die **zuständige Behörde (in der Regel die Berliner Forsten)** hat die einschlägigen Belange der Waldbesitzerin/des Waldbesitzers und die Belange der Allgemeinheit zu ermitteln, wobei sie sich auf die Zuarbeiten der Antragstellerin/des Antragstellers stützt, sowie gegeneinander und untereinander abzuwägen. Hierzu gehören insbesondere die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Erholung und die forstwirtschaftliche Erzeugung. Weiterhin sind fallabhängig Belange der Allgemeinheit, wie zum Beispiel die Ausstattung mit sozialer Infrastruktur, bauplanungsrechtliche Gebietskategorien, Lage, Größe und Beschaffenheit des Waldes und andere in die Abwägung einzustellen. Im Grundsatz genießt das Prinzip der Walderhaltung den Vorrang.

## VII. In welchem Umfang sind die Stellungnahmen der Forstbehörde für andere Behörden – insbesondere im Rahmen der Bauleitplanung – verbindlich?

- 31 Die Stellungnahme der Berliner Forsten im Verfahren der Bauleitplanung geht in die vom Bezirk oder Senat vorzunehmende Abwägung ein. Bei der Stellungnahme der Forstbehörde handelt es sich um eine Unterstützung des Planungsprozesses in Form einer **fachlich fundierten Stellungnahme**. Entsprechendes gilt für das Planfeststellungsverfahren.
- 32 Die Wirkung der forstfachlichen Stellungnahmen ergibt sich aus dem Gewicht, das ihr in der Abwägung zukommt. Die Möglichkeit, ohne Abwägungsfehler von der Einschätzung einer Fachbehörde, hier also der Forstbehörde, abzuweichen, ist umso geringer, je weniger eigene Sachkunde von der **letztlich entscheidenden Planungsbehörde** eingebracht wird. Dabei sind aber folgende Schritte im Planungsprozess zu unterscheiden:
- 33 Die planende Behörde muss von einem **zutreffend ermittelten und fachlich zutreffend bewerteten Sachverhalt** ausgehen. Im Hinblick auf Waldbelange muss die planende Behörde im Regelfall den ihr von der Forstverwaltung übermittelten und bewerteten Sachverhalt zugrunde legen. Davon kann sie nur ausnahmsweise abweichen, wenn sie anderweitigen, mindestens ebenso qualifizierten Sachverstand beizieht, zum Beispiel ein Sachverständigengutachten.
- 34 Auf der Grundlage des zutreffend ermittelten und bewerteten Sachverhalts hat die Planungsbehörde ihre Planungsentscheidung zu treffen. Dabei kommt ihr ein **Abwägungsspielraum** zu. Sie kann den einen Belang mit der Folge bevorzugen, dass ein anderer zurückgesetzt wird. Dies gilt auch für Waldbelange.
- 35 Es gibt also im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens und auch in der Planfeststellung **kein unüberwindliches Veto** der Forstbehörde, mit dem eine Waldumwandlung blockiert werden könnte. Eine weitergehende Bindung besteht für Flächen außerhalb einer Planfeststellung oder außerhalb eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Eine Baugenehmigung mit Waldumwandlung darf hier nur im Einvernehmen mit den Berliner Forsten erteilt werden.

## VIII. Was gilt, wenn der Waldausgleich im Bebauungsplan mitgeregelt wird?

- 36 Auch anlässlich der Aufstellung eines Bebauungsplans, der eine Waldumwandlung zur Folge haben könnte, ist zunächst im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB abzuwägen und zu entscheiden, ob die Waldumwandlung überhaupt erforderlich ist. Auch hier gilt der **Grundsatz der Walderhaltung**.
- 37 Falls eine Waldumwandlung stattfinden soll, gilt für den bei einer Waldumwandlung erforderlichen Waldausgleich Folgendes:
  - a) Es obliegt der **Abwägungsentscheidung** des Bezirksamtes oder der Senatsverwaltung, ob in dem betreffenden Bebauungsplanverfahren über den erforderlichen Waldausgleich **mit entschieden werden soll oder nicht**.
  - b) Wenn sich die Plangeberin/der Plangeber für eine **Einbeziehung** entscheidet, muss ein **vollständiger Waldausgleich** gesichert werden. Dies kann durch Festsetzung im Bebauungsplan oder durch städtebaulichen Vertrag mit der Vorhabenträgerin/dem Vorhabenträger geschehen. Auf vertraglicher Grundlage kann auch eine Flächenbereitstellung durch das Land Berlin mit Abrechnung der Flächenbereitstellung und der Kosten der Ersatzaufforstung bei der Vorhabenträgerin/dem Vorhabenträger erfolgen.

- 38 Dies bedeutet im Einzelnen: **Die Plangeberin/der Plangeber kann den waldrechtlich erforderlichen Ausgleich in den Regelungsbereich des B-Plans einbeziehen, sie/er muss es aber nicht.** Wenn sie/er es unterlässt, ist eine gesonderte Waldumwandelungsgenehmigung erforderlich, in der dann der Waldausgleich geregelt wird. Darauf sollte im Planaufstellungsverfahren (insbesondere bei der Behördenbeteiligung) möglichst frühzeitig hingewiesen werden.
- 39 Das Absehen von einer Regelung des Waldausgleichs muss in der Begründung zum B-Plan ausdrücklich erwähnt und legitimiert werden. Es sollte zusätzlich auf der Planurkunde vermerkt werden, dass für eine Waldumwandlung eine zusätzliche Waldumwandelungsgenehmigung erforderlich ist.

### IX. Ist eine Waldumwandelungsgenehmigung neben einer Baugenehmigung erforderlich?

- 40 Die Baugenehmigung ist in Berlin mit der Waldumwandelungsgenehmigung verknüpft, wenn letztere nicht gesondert beantragt wird. Wenn die Baugenehmigung auf der Rechtsgrundlage eines Bebauungsplans erteilt wird, ersetzt bereits der Bebauungsplan die Waldumwandelungsgenehmigung, sofern der erforderliche vollständige Waldausgleich durch Festsetzung im Bebauungsplan oder durch begleitenden städtebaulichen Vertrag mitgeregelt ist.
- 41 Die **Versagung der Genehmigung der Waldumwandlung** im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der die betreffende Fläche als Baufläche ausweist, ist wegen der normativen Wirkung des das Baurecht gewährenden Bebauungsplans **nicht möglich**, auch wenn der Plan den Waldausgleich nicht mitregelt. Dieser Grundsatz gilt ab Planreife.
- 42 Eine **Beteiligung der Berliner Forsten am Baugenehmigungsverfahren** ist durch § 6 Abs. 1 Satz 2 LWaldG dahingehend geregelt, dass die Baugenehmigungsbehörde bei Betroffenheit einer Waldfläche das Einvernehmen der Berliner Forsten zu einer positiven Entscheidung einholen muss mit der Folge, dass die erteilte Baugenehmigung dann die Waldumwandelungsgenehmigung einschließt. Für die vorsorgliche Prüfung des Waldcharakters einer Fläche ist in erster Linie diejenige/derjenige verantwortlich, die/der auf der Fläche ein Vorhaben verwirklichen möchte. Zur Feststellung des Sachverhalts sollte die im Leitfaden enthaltene Checkliste zur Waldeigenschaft verwendet werden. Die Bauverfahrensverordnung des Landes Berlin verpflichtet die Bauherrin/den Bauherren dazu, in der Bauvorlage gegebenenfalls auf den Waldcharakter der Fläche hinzuweisen.

### X. Gerichtliche Kontrolle

- 43 Gegen die Ablehnung der Waldumwandelungsgenehmigung kann von der Antragstellerin/dem Antragsteller **Verpflichtungsklage** auf Erteilung der Umwandelungsgenehmigung nach § 42 VwGO erhoben werden (hilfsweise auf Neubescheidung); wenn über die Erteilung der Umwandelungsgenehmigung im **bauaufsichtlichen Verfahren** entschieden wurde, muss die Entscheidung der Bauaufsichtsbehörde angefochten werden.
- 44 Eine **isolierte Anfechtung** der in einer erteilten Waldumwandelungsgenehmigung enthaltenen Auflagen (insbesondere zum Umfang des Ausgleichs) ist – jedenfalls materiell – nicht möglich, weil dadurch der logische Zusammenhang zwischen Waldumwandlung und deren Ausgleich zunichte gemacht werden könnte. Eine Antragstellerin/ein Antragsteller, die/der sich „nur“ gegen die mit der Genehmigung verbundenen Auflagen wenden möchte, muss also der Genehmigung widersprechen und eine Verpflichtungsklage auf erneute Bescheidung erheben. Das OVG Berlin-Brandenburg hat – gleichsam hilfsweise – auch eine isolierte Anfechtungsklage gegen eine in der Umwandelungsgenehmigung enthaltene Auflage auf Zahlung einer Walderhaltungsabgabe zugelassen.

- 45 Gegen die Erteilung der Umwandlungsgenehmigung können betroffene und im Verfahren beteiligte Behörden **Anfechtungsklage** nach § 42 VwGO nur dann erheben, wenn sie nicht zum Land Berlin gehören und schlüssig behaupten können, dass die Belange ihrer Dienstherrin/ihrer Dienstherrn (Kommune oder Land) nicht hinreichend berücksichtigt worden seien. Gegen eine Umwandlungsgenehmigung klageberechtigt sind nach dem **Umweltrechtsbehelfsgesetz** mit Sicherheit Umweltverbände und Naturschutzvereine, die den Schutz (auch) des Waldes zu ihrem satzungsgemäßen Ziel erklärt haben.
- 46 Erholungssuchende oder lärmschutzsuchende **Bürgerinnen und Bürger oder die Eigentümerinnen und Eigentümer von angrenzenden Waldgrundstücken** können eine Waldumwandlungsgenehmigung mit Klage **nicht angreifen**, weil sie durch die Erteilung einer Waldumwandlungsgenehmigung nicht in ihren eigenen Rechten verletzt sein können.

## 9 Quellenverzeichnis

### 9.1 Bundesnaturschutzgesetz, Berliner Naturschutzgesetz

**Bundesnaturschutzgesetz:** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S.706).

**Berliner Naturschutzgesetz:** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz – NatSchGBln) vom 29. Mai 2013 (GVBl. S. 140), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 25. September 2019 (GVBl. S. 612).

### 9.2 Bundeswaldgesetz und Landeswaldgesetze

**Bundeswaldgesetz:** Gesetz zur Erhaltung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft (Bundeswaldgesetz) vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 17. Januar 2017 (BGBl. I S. 75).

**Baden-Württemberg:** Waldgesetz für Baden-Württemberg (Landeswaldgesetz – LWaldG) in der Fassung vom 31. August 1995 (GBl. S. 685), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 5. Juni 2019 (GBl. S.161, 162).

**Bayern:** Waldgesetz für Bayern (BayWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 2005 (GVBl 2005, S. 313), zuletzt geändert durch § 8 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408).

**Berlin:** Gesetz zur Erhaltung und Pflege des Waldes (Landeswaldgesetz – LWaldG Bln) vom 16. September 2004 (GVBl. S. 391), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Februar 2016 (GVBl. S. 26, 55).

**Brandenburg:** Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I S. 137), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 30. April 2019 (GVBl. I/19, Nr. 15).

**Bremen:** Waldgesetz für das Land Bremen (Bremisches Waldgesetz, BremWaldG) vom 31. Mai 2005 (Brem.GBl. S. 207), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 2 des Gesetzes vom 25. Mai 2010 (Brem.GBl. S. 349).

**Hamburg:** Landeswaldgesetz Hamburg vom 13. März 1978 (HmbGVBl. S. 74), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 2. Dezember 2013 (HmbGVBl. S. 484).

**Hessen:** Hessisches Waldgesetz (HWaldG) vom 27. Juni 2013 (GVBl. S. 160), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Juni 2019 (GVBl. S. 160).

**Mecklenburg-Vorpommern:** Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz – LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 870), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 219).

**Niedersachsen:** Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) vom 21. März 2002 (Nds. GVBl. S. 112), geändert durch § 36 Art. 3 und § 14 des Gesetzes vom 20. Mai 2019 (Nds. GVBl. S. 88).

**Nordrhein-Westfalen:** Forstgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesforstgesetz – LFoG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. April 1980 (GV.NW. S. 546), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193, 214).

**Rheinland-Pfalz:** LWaldG – Landeswaldgesetz Rheinland-Pfalz vom 30. November 2000 (GVBl. 2000 S. 504), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 7. Juni 2018 (GVBl. S. 127).

**Saarland:** Waldgesetz für das Saarland (Landeswaldgesetz – LWaldG) Gesetz Nr. 1069 vom 26. Oktober 1977 (Amtsbl. S. 1009), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. September 2017 (Amtsbl. I. S. 868).

**Sachsen:** Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG) vom 10. April 1992 (SächsGVBl. S. 137), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 11. Mai 2019 (SächsGVBl. S. 358).

**Sachsen-Anhalt:** Gesetz zur Erhaltung und Bewirtschaftung des Waldes, zur Förderung der Forstwirtschaft sowie zum Betreten und Nutzen der freien Landschaft im Land Sachsen-Anhalt (Landeswaldgesetz Sachsen-Anhalt – LWaldG) vom 25. Februar 2016 (GVBl.LSA 2016, 77).

**Schleswig-Holstein:** Waldgesetz für das Land Schleswig-Holstein (Landeswaldgesetz – LWaldG) vom 5. Dezember 2004 (GVOBl. Schl.-H. S. 461), zuletzt geändert durch § 9 Abs. 3 des Gesetzes vom 13. Dezember 2018 (GVOBl. S. 773).

**Thüringen:** Gesetz zur Erhaltung, zum Schutz und zur Bewirtschaftung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft (Thüringer Waldgesetz – ThürWaldG) in der Fassung vom 26. Februar 2004 (GVBl. S. 282), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 10. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 341).

### 9.3 Verordnungen, Erlasse und Leitfäden der Länder zu den Themen Waldumwandlung, Eingriffsregelung und Ökokonto

Hinweis: Auflistung ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Stand: 31. Dezember 2019)

#### Bayern:

Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Stand Januar 2003 (keine Neuauflage gefunden).

Bayrisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: Hinweise zum Vollzug des Nebenabdrucken an die kreisangehörigen Gemeinden, 1998.

Bayerischer Städtetag, Handlungsempfehlung für ein Ökokonto: Ein Vorsorgeinstrument für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, 2000.

#### Baden-Württemberg:

Verordnung des Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Umwelt über die Walderhaltungsabgabe nach dem Landeswaldgesetz vom 17. Juli 1977 GBl. S. 367, geändert durch Gesetz vom 20. November 2001 GBl. S. 605., letzte Änderung durch § 4 Art. 9 des Gesetzes vom 23. Juni 2015 (GBl, S. 585, 614).

#### Berlin:

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz: Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin, November 2017.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz: Leitfaden zur Waldumwandlung und zum Waldausgleich im Land Berlin, Band 2: Modell zur Bewertung des Waldbestandes, Juli 2019.

Berliner Forsten: Waldbaurichtlinie für die Berliner Forsten, 12. September 2005.

#### Brandenburg:

Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg: Vorläufige Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE), – Neufassung; Ministerium für ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg: Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung HVE, Stand April 2009).

Die Landesregierung des Landes Brandenburg, der Ministerpräsident, die Ministerin für Infrastruktur und Planung Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 (BVBl. II/19, Nr. 35).

Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz: Verwaltungsvorschrift zu § 8 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (VV § 8 LWaldG), Bekanntmachung vom 2. November 2009, geändert durch Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft zur Verwendung der Mittel der Walderhaltungsabgabe nach § 8 Abs. 4 LWaldG vom 6. Mai 2019.

### **Hessen:**

KV – Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben (Kompensationsverordnung – KV) in der Fassung vom 1. September 2005, GVBl I 2005, 624–649 (gültig bis 31. Dezember 2018) Neufassung: Novelle der Kompensationsverordnung 2018 – Gründe und Auswirkungen (HKMUKLV – IV4) vom 8. Januar 2019.

Der Hessische Minister für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz: Verordnung über die Walderhaltungsabgabe, vom 19. Dezember 2007, Gesetz und Verordnungsblatt für das Land Hessen, Teil I – 28. Dezember 2007 (Arbeitsfassung: Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (Kompensationsverordnung – KV) vom 26. Oktober 2019) (GVBl 2018 S. 652).

Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz: Hinweise für naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen im Wald, 21. Juli 2009.

### **Nordrhein-Westfalen:**

Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen: Hinweise zur Kompensation im Zusammenhang mit Wald, 2008 (MUNLV NRW 2008).

Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen: Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW, Stand September 2008, Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen: Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, Stand März 2008.

### **Mecklenburg-Vorpommern:**

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern: Hinweise zur Eingriffsregelung, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern 1999/3, 1. Auflage – Neufassung 2018 (Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern: Hinweise zur Eingriffsregelung; Mecklenburg-Vorpommern (HzE) 2018).

Verordnung zur Erhebung einer Walderhaltungsabgabe – Walderhaltungsabgabenverordnung – vom 17. Juli 1995 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 790-2-2).

### **Rheinland-Pfalz:**

Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht, Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) nach den §§ 4 – 6 Landespflegegesetzes, Oppenheim Dezember 1998.

Ministerium für Umwelt und Forsten: Einführungserlass Ökokonten im Vollzug der Eingriffsregelung nach §§ 4 bis 6 Landespflegegesetz (LPfG), Stand 11. September 2002.

Ministerium für Umwelt und Forsten Rheinland-Pfalz: Hinweise zur Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Wald – Anlage zum Schreiben des Ministeriums für Umwelt und Forsten Rheinland-Pfalz vom 6. März 2003.

Landesverordnung zur Durchführung des Landeswaldgesetzes (LWaldGDVO) vom 15. Dezember 2000, zuletzt geändert durch Verordnung vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387).

Landesverordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft (Landeskompensationsverordnung – LKompVO) vom 12. Juni 2019.

### **Saarland:**

Ministerium für Umwelt, Methode zur Bewertung des Eingriffs, der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie der Maßnahmen des Ökokontos – Leitfaden Eingriffsbewertung, Saarbrücken, November 2001.

### **Sachsen:**

Bruns/Köppel: Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen – Im Auftrag des Sächsischen Ministeriums für Umwelt und Landwirtschaft, 2003.

Sächsisches Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft: Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft über das Ökokonto und das Kompensationsflächenkataster (Sächsische Ökokonto-Verordnung – SächsÖKoVO), 2008.

### **Sachsen-Anhalt:**

Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt: Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) gemäß Runderlass des MLU, MBV, MI und MW vom 16. November 2004.

Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt, Änderung, Runderlass des MLU vom 24. November 2006; Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt, Entwurf der 2. Änderung, Runderlass des MLU.

Verordnung über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung) in der Fassung vom 21. Januar 2005, GVBl. LSA 5/2005, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 15. Januar 2015 (GVBl. LSA S. 21, 22).

### **Schleswig-Holstein:**

Landesamt für Straßenbau und Straßenverkehr Schleswig-Holstein: Orientierungsrahmen zur Bestandserfassung, -bewertung und Ermittlung der Kompensationsmaßnahmen im Rahmen landschaftspflegerischer Begleitplanungen für Straßenvorhaben (Kompensationsermittlung Straßenbau), Kiel 2004.

Ministerium für Wirtschaft, Technologie und Verkehr des Landes Schleswig-Holstein und  
Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein:  
Gemeinsamer Erlass „Straßenbau und Wald“ vom 11. Januar 1999.

#### Thüringen:

Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt: Die Eingriffsregelung  
in Thüringen – Bilanzierungsmodell, Erfurt 2005.

Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt: Die Eingriffsregelung  
in Thüringen – Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens, Erfurt  
1999.

Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt: Die Eingriffsregelung  
in Thüringen – Kostendateien für Ersatzmaßnahmen, Erfurt 2003.

Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt: Flächenpools in Thü-  
ringen – Vorbereitete Angebot für unterschiedliche Eingriffe, Erfurt, 2006.

Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt: Das bauleitplaneri-  
sche „Ökokonto“ – Hinweise zur Bevorratung von Ausgleichsmaßnahmen für  
Eingriffe in Natur und Landschaft, Erfurt, 2001.

Ministerium für Landwirtschaft, Forsten, Umwelt und Naturschutz: Erlass über den Vollzug  
des § 10 ThürWaldG – Kompensation von Waldflächeninanspruchnahmen.

## 9.4 Literatur

**Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND):** Monitoringkonzept für Ökokonto-  
flächen im Wald – Ein Beitrag zur Etablierung effizienter Werkzeuge zur  
naturschutzfachlichen Erfolgskontrolle, Stand: Entwurf 01/2007.

**Burkhardt, Irene; Dietrich, Regina; Hoffmann, Henrike; Leschner, Jana; Lohmann, Katha-  
rina; Schoder, Franziska; Schultz, Andreas:** Urbane Wälder – Abschlussbericht  
zur Voruntersuchung für das Erprobungs- und Entwicklungsvorhaben „Öko-  
logische Stadterneuerung durch Anlage urbaner Waldflächen auf innerstäd-  
tischen Flächen im Nutzungswandel – ein Beitrag zur Stadtentwicklung“,  
Bundesamt für Naturschutz (Hrsg.), Naturschutz und Biologische Vielfalt  
Heft 63, 2008, S. 49.

**Deumlich, D., Leibnitz-Zentrum für Agrarlandschaftsforschung (ZALF) e.V.:** Vortrag zum  
10. Gewässerschutzsymposium des LUNG. Bodenschutz – Gewässerschutz  
am 9. Juni 2005.

**Eisenbahn-Bundesamt:** Umwelt-Leitfaden zur eisenbahnrechtlichen Planfeststellung und  
Plangenehmigung sowie für Magnetschwebbahnen; Teil IV: FFH-Verträglich-  
keitsprüfung und Ausnahmeverfahren, Stand: Juni 2010.

[www.verwaltungsvorschriften-im-internet.de/pdf/BMVI-LA-20100820-SF-  
A001.pdf](http://www.verwaltungsvorschriften-im-internet.de/pdf/BMVI-LA-20100820-SF-A001.pdf)

**Ernst, Werner; Zinkahn, Willy; Bielenberg, Walther; Krautzberger, Michael:** Baugesetzbuch,  
Kommentar, Loseblatt, (EZBK) Stand: 1. Mai 2019 (133. Lieferung).

**Gierke, Hans-Georg; Schmidt-Eichstaedt, Gerd:** Die Abwägung in der Bauleitplanung, Ge-  
staltungsspielräume – Grenzen – Direktiven, Stuttgart 2018.

**Klose, Franz; Orf, Siegfried:** Forstrecht – Kommentar zum Waldrecht des Bundes und der  
Länder, 2. Auflage, 1998.

**Kolodziejcok/Recken/Apfelbacher/Iven:** Naturschutz und Landschaftspflege (Loseblatt –  
Stand: Aktualisierung 2018).

**Köppel et al.:** Praxis der Eingriffsregelung, Ulmerverlag Stuttgart, 1998.

**Landesamt für Straßenbau und Verkehr, Kiel:** Orientierungsrahmen zur Bestandserfassung, -bewertung und Ermittlung der Kompensationsmaßnahmen im Rahmen Landschaftspflegerischer Begleitplanungen für Straßenbauvorhaben (Kompensationsermittlung Straßenbau), 2004.

**Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz:** Landschaftsprogramm Artenschutz; Stand 2017.

[www.berlin.de/senuvk/umwelt/landschaftsplanung/lapro/download/lapro\\_broschuere\\_dez\\_2017\\_text.pdf](http://www.berlin.de/senuvk/umwelt/landschaftsplanung/lapro/download/lapro_broschuere_dez_2017_text.pdf)

**Senatsverwaltung für Stadtentwicklung:** Leitfaden zum Baunebenrecht – entsprechend der Bauordnung Berlin (BauO Bln) vom 29. September 2005.

**Waldenspuhl, Thomas:** Kompensationsmaßnahmen im Wald – Umsetzung Baden-Württemberg, 2007.

[www.waldwissen.net/themen/wald\\_gesellschaft/naturschutz/fva\\_oekokonto](http://www.waldwissen.net/themen/wald_gesellschaft/naturschutz/fva_oekokonto)