

Übersicht der Gutachten zum Eingriff und Ausgleich

Nr.	Gutachten	Gutachter / Quelle	Stand
1	Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 7-85 VE - Bilanzierung des Geltungsbereiches	SzSP	29.07.2026
2	Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 7-85 VE - Bilanzierung externer Maßnahmen	SzSP	29.07.2026
3	Waldbewertung zum Bebauungsplan Nr. 7-85 VE	SzSP	04.06.2026

Eingriffsbilanzierung

zum

Bebauungsplan Nr. 7-85 VE

für Teilflächen der Grundstücke Eisenacher Straße 61 und Ullsteinstraße 91 sowie eine Teilfläche des Steinhellenwegs im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Mariendorf

- Bilanzierung des Geltungsbereiches -

Stand 29.07.2026

Inhaltsverzeichnis

1.Einführung.....	3
2.Bilanzierung Bestand	4
3.Bilanzierung Planung	7
4.Gesamtbilanz Bebauungsplangebiet	11
5.Literatur- und Quellenverzeichnis	11
Anhang.....	12

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Waldabgrenzung (Stand 23.03.2026, mit Anpassungen) und Biotoptypenkartierung	6
--	---

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Zusammenstellung der Bilanzierungsflächen (verändert nach SzSP 2026a).....	7
Tabelle 2: Punkte Bilanzierung Vor-Eingriffszustand (Bestand)	7
Tabelle 3: Flächengrößen und -anteile des Bebauungsplanes 7-85 VE (Stand Februar 2026)	8
Tabelle 4: Flächenbilanz Freianlagenplanung und deren Berücksichtigung in der Bilanzierung (auf Grundlage Atelier Loidl, Stand Februar 2026)	9
Tabelle 5: Punktedifferenz für die Gesamtbilanz.....	11

Anhang

Anhang 1: Detailtabellen Eingriffsbilanzierung

Anhang 2: Biotoptypenkarte

1. Einführung

Nach § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Eingriffe Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (§ 15 Abs. 1 BNatSchG). Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist. In sonstiger Weise kompensiert ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichwertiger Weise ersetzt sind oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist (§ 15 Abs. 2 BNatSchG). Sind aufgrund der Aufstellung eines Bauleitplans Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (§ 18 BNatSchG). Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Der Baunutzungsplan für Berlin in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742), der zusammen mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 (GVBl. S. 1104) - BauO Bln 1958 - und in Verbindung mit den förmlich festgestellten Fluchtlinien als übergeleiteter qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB weiter gilt, weist den Geltungsbereich als Nichtbaugebiet aus. Nach der ständigen Rechtsprechung der Berliner Verwaltungsgerichte sind die Festsetzungen des Baunutzungsplans über die Nichtbaugebiete nicht übergeleitet. Daher sind diese planungsrechtlich auf Grundlage von § 35 BauGB als Außenbereich ("Außenbereich im Innenbereich") zu beurteilen. Damit ist der gesamte zu erwartende Eingriff nach aktuellem Planungsrecht als zu bilanzieren einzustufen.

Ein unmittelbarer räumlicher und zeitlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege gewährleistet ist. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 7-85 VE erfolgt eine Bilanzierung des mit Umsetzung der Planung zu erwartenden Eingriffs nach dem ausführlichen Verfahren des Berliner Leitfadens zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (SENMVKU, Stand Juli 2023). Hierbei werden die Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes anhand definierter Wertträger für den Bestand und die Planung anhand von Punkten bewertet. Sollte nach der Differenzbildung der Schutzgüter ein negatives Ergebnis vorliegen, kann der Eingriff im Plangebiet nicht kompensiert werden. Naturhaushalt und Landschaftsbild werden hierbei getrennt betrachtet und dürfen nicht miteinander verrechnet werden.

Gemäß Stellungnahme der Berliner Forsten vom 23.03.2026 besteht auf einem Großteil des Plangebietes inzwischen eine Waldeigenschaft des Aufwuchses. Dementsprechend wurde ein separates Waldgutachten erarbeitet (SzSP 2026a). Die Bilanzierung des Waldleitfadens wird mit der Bilanzierung des Eingriffsleitfadens gekoppelt, um einen doppelten Ausgleich zu verhindern (siehe Kapitel 3.10 des Eingriffsleitfadens Berlin). Die sogenannten Schnittstellenkriterien werden in prozentualen Anteilen in beiden Gutachten abgehandelt. Die Wertpunkte des Waldleitfadens entsprechen hierbei bereits der prozentualen Berücksichtigung. Im Ergebnis hat sich der Kompensationsbedarf nach Eingriffsbilanzierung verringert. Dadurch sind auch

einige der vormals geplanten Kompensationsflächen entfallen (Parkanlagen im Bezirk). Die Kompensation der Flächen mit Waldeigenschaft wird im separaten Gutachten behandelt. Hier werden nunmehr nur die endgültig verbleibenden Maßnahmen dargestellt.

Grundlage der vorliegenden Bilanzierung sind

- Biotoptypen- und Baumkartierung, Stand August 2025,
- Bebauungsplan 7-85 VE (Entwurf), Stand Juli 2026
- Lageplan mit Flächenbilanz, Freianlagen, Stand Juni 2026
- Abgrenzung Waldfläche der Berliner Forsten, Stand März 2026
- Informationen aus vorliegenden Fachgutachten und dem Geoportal Berlin (FIS-Broker).

Das Plangebiet umfasst eine Flächengröße von 2,7 ha.

2. Bilanzierung Bestand

Auszug aus dem Umweltbericht – Biotope:

„Die Fläche war bis zu ihrer Aufhebung im Jahr 2016 Bestandteil des evangelischen Friedhofs Dreifaltigkeit III, der im Jahr 1897 angelegt wurde. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans fanden nie Bestattungen statt.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte eine Biotoptypenkartierung am 22.10.2020 sowie ergänzender Begehungen zur Aktualisierung am 20.05.2021 und 05.07.2022:

[...]

*Von Süd nach Nord führt ein asphaltierter, beidseitig von alten Winter-Linden (*Tilia cordata*) gesäumter Weg (Biotopcode 12654) (Allee) zur ehemaligen Kapelle (Biotopcode 12812). Die Flächen rechts und links dieser Allee sind vereinzelt mit Urnengräbern belegt und durch gepflasterte Wege, welche ebenfalls mit Bäumen gesäumt sind, unterteilt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Grabstätten. Die Fläche östlich der zentralen Allee wurde als nicht bewirtschaftete Friedhofsbrache (Biotopcode 10103) angesprochen. Hier erfolgte seit längerem keine Mahd, sodass sich insbesondere unter den locker stehenden Bäumen (vornehmlich Stieleiche (*Quercus robur*) und Hängebirke (*Betula pendula*)) eine Naturverjüngung von Stieleiche und Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) etablieren konnte. Vereinzelt stehen Rosengewächse (*Rosa spec.*) auf der Fläche, im Norden nimmt der Gebüschanteil zu. Hier sind Brombeere (*Rubus fruticosus*), sowie Weiß- (*Crataegus monogyna*) und Schlehdorn (*Prunus spinosa*) zu finden.*

Die ehemalige Kapelle (Biotopcode 12812) am Ende der zentralen Allee ist stark baufällig. Der sie umgebene Platz ist spärlich mit Trittrasen (Biotopcode 05170) bewachsen und wird teilweise als Lagerfläche, u.a. für Bauschutt (Biotopcode 12740), genutzt.

Die Fläche nordwestlich der ehemaligen Kapelle wird teilweise gemäht (Biotopcode 05160) und großflächig als Lagerfläche für Grünschnitt und Aushub genutzt (Biotopcode 12740).

*Das Gebiet im Norden wird durch einen dichten, verwilderten Gehölzaufwuchs geprägt. Vorkommende Arten sind hier unter anderem Robinie (*Robinia pseudoacacia*), Eschenahorn (*Acer negundo*), Spitz-, Feld- und Bergahorn (*Acer platanoides*, *A. campestre*, *A. pseudoplatanus*), Walnuss (*Juglans regia*) und Stieleiche (*Quercus robur*). Als Sträucher kommen Liguster (*Ligustrum spec.*) und Brombeere hinzu, letztere sind in dichten Beständen auf der Lichtung im Gehölzbestand zu finden. Teilweise sind der Boden sowie einzelne Bäume dicht mit Efeu (*Hedera helix*) oder Wildem Wein (*Parthenocissus quinquefolia*) bewachsen. Der Bestand*

wurde als Pionierwald (Biotopcode 08900) erfasst. Hier sind im Boden zahlreiche Ablagerungen zu finden. Diese Ablagerungen bestehen zumeist aus Bauschutt, kaputten Grabsteinen oder sonstigem Müll. Teilweise wurden auch zersägte Baumstämme abgelagert. Auf Grund des aufgeführten starken Bewuchses wurde die Fläche hinsichtlich ihres Biototyps jedoch als flächiges Laubgebüsch (Biotopcode 07100) erfasst.

Der nordöstliche Rand des Geltungsbereiches liegt außerhalb des Friedhofes. Er wird zu großen Teilen durch einen Spielplatz (Biotopcode 10202) eingenommen, welcher von mehrschichtigen Gehölzbeständen mit einheimischen (Biotopcode 07311) sowie nicht einheimischen (Biotopcode 07321) Arten eingefasst wird. Relevante Arten sind hier Stieleiche, Winterlinde, Sandbirke und Sal-Weide (*Salix caprea*) als einheimische Arten bzw. Robinie, Vogelkirsche (*Prunus avium*) oder Pyramidenpappel (*Populus nigra* ‚Italica‘) als nicht heimische Arten. Im Unterwuchs finden sich verschiedene Sträucher wie Baumhasel (*Corylus colurna*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*) oder Holunder (*Sambucus nigra*), sowie, insbesondere im westlichen Gehölzbestand, ein dichter Bewuchs von Blutrottem Hartriegel (*Cornus sanguinea*). Entlang der Ost- und Nordgrenze des Spielplatzes zieht sich ein geschotterter Weg (Biotopcode 12652), zudem wurden hier Beete angelegt (Biotopcode 10272), welche inzwischen zunehmend verwildern (auch hier vor allem mit Hartriegel neben Jungwuchs von Eschen- und Spitzahorn (*Acer negundo*, *A. platanoides*)). Südlich des Spielplatzes wird zudem ein Teilbereich des Steinhellenweges (Biotopcode 1261222) mit in den Geltungsbereich aufgenommen. Östlich angrenzend an den Geltungsbereich (südlich des Spielplatzes) findet sich bereits Wohnbebauung in Zeilenbauweise (Biotopcode 12240).

[...]

Alleen und Baumreihen wurden zusätzlich als Linienbiotope erfasst. Die Laubgebüsche frischer Standorte (Biotopcode 071021) sind in Verbindung mit geschützten Waldbiotopen ebenfalls geschützt. Vorliegend findet sich dieser Biototyp allerdings alleinstehend, die umliegenden Pionierwaldbestände sind zudem nicht gesetzlich geschützt. Dementsprechend ist der Biototyp vorliegend als nicht geschützt anzusehen.

Nach Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde (Termin am 31.01.2025) wurde im Rahmen einer Luftbildanalyse der aktuelle Stand der Biototypen im Geltungsbereich überprüft. Hierbei wurden keine signifikanten Abweichungen festgestellt, so dass mit den ermittelten Flächenverhältnissen weitergearbeitet werden kann.“

Das Plangebiet weist im Bestand nur eine sehr geringe Versiegelung von etwa 9 % auf.

Im Rahmen der Stellungnahme der Forstbehörde vom 23.03.2026 wurden zudem folgende Flächen als Waldfläche nach Landeswaldgesetz (LWaldG) festgestellt:



Wie in der Abbildung 1 zu erkennen ist, reicht die ausgewiesene Waldfläche über den Gel-

Tabelle 1: Zusammenstellung der Bilanzierungsflächen (verändert nach SzSP 2026a)

Bewertungskriterium	Fläche in 1.000 m ²
Festgestellte Waldfläche	18.651
<i>davon Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet</i>	<i>16.888</i>
<i>davon Festsetzung als Parkanlage</i>	<i>638</i>
<i>davon „Restfläche“ südlich außerhalb des Plangebietes</i>	<i>1.126</i>
davon in der Eingriffsbilanzierung zu berücksichtigen	17.526

Bei der gleichzeitigen Durchführung der Eingriffsbilanzierung und der Waldbilanzierung in einem Plangebiet sind die Schnittstellenkriterien zu beachten. Für die Schnittstellenkriterien werden gemäß Eingriffsleitfaden die ermittelten Wertpunkte nur anteilig in der Eingriffsbilanzierung abgehandelt. Die restlichen Anteile werden in die Waldbewertung eingestellt und dort abgehandelt (siehe SzSP 2026a). Die Anteile der Schnittstellenkriterien, die in der vorliegenden Eingriffsbilanzierung berücksichtigt werden, sind wie folgt:

- Natürliche Funktionen des Bodens und Archivfunktion für die Naturgeschichte (75 %)
- Stadtklimatische Funktion (50 %)
- Biotopbewertung (75 %)
- Bedeutung der Grünflächen und des Freiraumes für die Erholung (25 %)

Die detaillierte Bilanzierung ist in Anhang 1 dargestellt.

In der Summe ergeben sich folgende Gesamtpunkte:

Tabelle 2: Punkte Bilanzierung Vor-Eingriffszustand (Bestand)

	Punkte
Naturhaushalt	1.592,1
Landschaftsbild	355,9

3. Bilanzierung Planung

Der Bebauungsplan setzt die Straßenflächen und die Wegeverbindung (Allee) im Süden des Bereiches im Bestand fest. Die wegbegleitenden Alleebäume sowie elf Einzelbäume werden ebenfalls zeichnerisch zum Erhalt festgesetzt. Der Spielplatz im Norden bleibt erhalten. Im zentralen Bereich wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Innerhalb des Wohngebietes erfolgt eine Baukörperausweisung mit einer GR von 4.750 m² (zuzüglich Abweichungen für Balkone gemäß TF 3.1) und einer GF von 27.600 m². Die GRZ kann für Nebenanlagen bis insgesamt 0,46 überschritten werden.

Zudem sind aktuell folgende textliche Festsetzungen vorgesehen (Stand Juli 2026):

5. Grünfestsetzungen

- 5.1 Die in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sowie im allgemeinen Wohngebiet zeichnerisch festgesetzte Allee ist zu erhalten. Abgängige Bäume sind in der Weise nachzupflanzen, dass der Eindruck einer Allee erhalten bleibt.
- 5.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 50 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die zu

begrünenden Dachflächen sind als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden.

- 5.3 Dächer von Garagen innerhalb der Fläche „Überdeckte Garage“ sind intensiv zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Erdschicht über diesen Garagen muss mindestens 80 cm betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung, Zufahrten und Wege oberhalb dieser Garagen.
- 5.4 Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Stellplätzen, Platzflächen, Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Zufahrten zu Garagen.
- 5.5 Das innerhalb des Baugebietes anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht zur Bewässerung der Vegetation verwendet wird, vollständig durch Mulden- oder Mulden-Rigolensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung in dem Baugebiet zurückzuhalten, zu versickern oder zu verdunsten.
- 5.6 Fensterlose Außenwandflächen der Gebäude a-i von mehr als 150 m² sowie sichtbare Wände von Garagen und Garagenüberdeckungen sind mit bodengebundenen Kletterpflanzen zu begrünen, sofern dem keine Belange des Brandschutzes entgegenstehen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen. Je 2,0 laufende Meter Außenwandfläche ist mindestens eine Kletterpflanze zu verwenden. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- 5.7 Im allgemeinen Wohngebiet ist pro angefangener 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger, heimischer und klimaresilienter Baum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Der Stammumfang der zu pflanzenden Bäume muss mindestens 14-16 cm in 1,3 m Höhe über Gelände betragen. Bei der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume anzurechnen, sofern sie die festgesetzten Mindestqualitäten erfüllen.

Tabelle 3: Flächengrößen und -anteile des Bebauungsplanes 7-85 VE (Stand Juli 2026)

Bereich	Flächengröße [m ²]	Anteil [%]
Allgemeines Wohnbaugebiet (WA)	22.152	81,3
Öffentliche Grünflächen	2.727	10,0
Verkehrsflächen	2.369	8,7
<i>davon öffentliche Straßenverkehrsfläche</i>	676	
<i>davon Fußweg</i>	1.693	
Summe*	27.249	100

* abweichende Summenbildungen sind auf Rundungsfehler zurückzuführen

Temporäre Eingriffe, z.B. während der Bauzeit (baubedingte Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtungsflächen etc.) können zu erheblichen Beeinträchtigungen führen. Im Rahmen des Bebauungsplans erfolgen weder zu Bauabschnitten noch zum zeitlichen und räumlichen Ablauf der Baustelleneinrichtung konkrete Festlegungen.

Für die Bilanzierung des Nach-Eingriffszustands (Planung) werden normalerweise die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergebenden Sachverhalte zugrunde gelegt. Für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde ein Freianlagenplan (Stand Juni 2026) erstellt. Da dieser Anlage des Durchführungsvertrages werden soll, entfaltet er rechtlich

bindende Wirkung. Aus diesem Grund wird sich auf die hier ermittelten Flächengrößen bezogen, wodurch eine differenzierte Bilanzierung möglich ist. Die untere Naturschutzbehörde hat diesem Vorgehen ebenfalls zugestimmt.

Ergänzend zu den Festlegungen des Bebauungsplans wurden aus dem vorliegenden Freianlagenplan für die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes Informationen zur Flächengröße der geplanten Außenanlagen (Wege, Pflanzflächen, Gehölzerhalt, etc.) im Geltungsbereich (konkret im WA und dem Rad- und Fußweg) entnommen und bei der Bilanzierung mit beachtet. Die Öffentliche Parkanlage setzt die entsprechenden Bereiche im Bestand fest.

Die ermittelten Flächen wurden folgendermaßen berücksichtigt:

Tabelle 4: Flächenbilanz Freianlagenplanung und deren Berücksichtigung in der Bilanzierung (auf Grundlage Atelier Loidl, Stand Juni 2026)

Bereich Freianlagenplanung	Flächen- größe [m²]	in Bilanzierung berücksichtigt als	Flächen- größe [m²]
Befestigte Flächen			
Pflaster aus Klinker, mit breiten Fugen, geplant	1.003	Versiegelte Fläche	5.385
Asphaltfläche, wasserdurchlässig, geplant	1.319		
Asphaltfläche, wasserundurchlässig, geplant	206		
Kleinsteinpflaster (Eisenacher Str.), vorhanden	388		
Waldpfad, teils wasserdurchlässig, geplant	961		
Anschluss an Parkanlage im Norden teils wasser- durchlässig, geplant	180		
Steg aus Stahl, teils wasserdurchlässig, geplant	129		
vorhandene Asphaltfläche	746		
Betonpflaster mit Rasenfugen (Parkplatz)	385		
Vorhandene Klinkermauer (Eisenacher Str.)	32		
Befestigte Flächen, Bereich überdeckte Garage			
Betonpflaster mit Rasenfugen, geplant	171		
Waldpfad, teils wasserdurchlässig, geplant	45		
Unbefestigte Flächen			
Wiesenfläche, geplant	7.072	Artenreiche Wiese (051131)	7.072
Schotterrasen (FW-Bewegungsfläche (teils was- serdurchlässig), geplant	281	Zierrasen (05160)	1.584
Bodendecker (einheimisch), geplant	721		
Holzhäcksels (Fallschutzbelag), geplant	582		
Gehölze/ Sträucher, ab 2 m (freiwachsend/ einhei- misch), geplant	622	Neupflanzung Laub- gebüsche (0710312)	2.834
Gehölze/ Sträucher, bis 2 m (freiwachsend/ einhei- misch), geplant	2.212		
Pionierwald, vorhanden	1.270	Pionierwald (08900)	1.270
Unbefestigte Flächen, Bereich überdeckte Garage			
Wiesenfläche, geplant	132	Begrünung Tiefga- rage	840

Bereich Freianlagenplanung	Flächen- größe [m²]	in Bilanzierung berücksichtigt als	Flächen- größe [m²]
Bodendecker und Stauden (einheimisch), geplant	344		
Gehölze/ Sträucher, bis 2 m (freiwachsend/ einheimisch), geplant	364		
Dachbegrünung			
Gebäude, Extensiv, Geplant (80 % der Dachflächen)	2.335	Dachbegrünung	2.335

Die Berücksichtigung aller befestigten Flächen als vollständig versiegelt bietet eine gewisse Toleranz bei der Anpassung der Ausführungsplanung der Freiflächen. Zudem wurde bei der Flächenbilanz der Freiflächen von den derzeit geplanten Gebäudegrundrissen ausgegangen, welche in der Summe 4.692 m² des WA in Anspruch nehmen. Theoretisch zulässig sind nach Bebauungsplan 4.750 m². Die zukünftig vollständig versiegelten Flächen der Gebäude sowie der Straßenverkehrsflächen werden ebenfalls mit in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt. Sie wurden allerdings nicht mit in die Tabelle 4 aufgenommen, da sie nicht Bestandteil der Freianlagenplanung für das Allgemeine Wohngebiet sind.

Der Bebauungsplan setzt elf Einzelbäume sowie die Allee zum Erhalt fest.

Im Eingangsbereich der nördlich angrenzenden Parkanlage sind Anpassungen der bestehenden Wegeführung erforderlich. Durch die geplante Erweiterung der Wegefläche ergibt sich hier ein geringfügiger Eingriff in den am östlichen Rand der Parkanlage liegenden Gehölzbestand (Biotopcode 07321) von etwa 30 m², die zukünftig dem Weg zugeschlagen werden.

Des Weiteren soll eine zusätzliche Durchwegung vom Plangebiet in die Grünanlage realisiert werden (textliche Festsetzung 6.1 im Bebauungsplan). Hierzu werden, neben der erforderlichen Fläche im Plangebiet, noch einmal etwa 50 m² Gehölzfläche in der Parkanlage beansprucht. Da diese Neuversiegelung zwar außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt, aber eine direkte Folge der Planung darstellt, wird dieser Bereich zusätzlich ebenfalls mit in die Eingriffsbilanzierung eingestellt.

Aktuell sind 27 Einzelbäume und 83 Bäume innerhalb des Gehölzbestandes im Norden von einer Fällung bedroht. Ein Großteil davon liegt innerhalb der Fläche, die als Wald ausgewiesen wurde. Diese Bäume werden gemäß § 2 Abs. 4 BaumSchVO nicht für die Ausgleichsermittlung berücksichtigt, da dies bereits im Rahmen der Waldumwandlung berücksichtigt wird. Außerhalb der Waldflächen müssen lediglich 18 gesetzlich geschützte Bäume gefällt werden, was einen notwendigen Ausgleich von insgesamt 53 Bäumen bedeutet. Gemäß TF 5.7 sollen im allgemeinen Wohngebiet mindestens 74 Bäume gepflanzt, erhalten und bei Abgang nachgepflanzt werden. Hierbei werden allerdings die zu erhaltenden Bäume mit einberechnet. Nach aktuellem Stand können 86 Bäume erhalten werden.

Im Zuge der Freianlagengestaltung sollen die zu erhaltenden Bäume durch 70 Baumpflanzungen ergänzt werden. Zudem sollen im Rahmen von externen Ausgleichsmaßnahmen (siehe SzSP 2026b) etwa 50 Alleebäume auf dem westlich angrenzenden Heilig-Kreuz-Kirchhof (davon 24 Obstbäume) gepflanzt werden. Hinzu kommen die Herrichtung eines Gehölzbestandes im Osten der Fläche (kleiner Ruhewald, etwa 142 Bäume) sowie die Pflanzung zweier Obstwiesen mit insgesamt 33 Bäumen. Dies entspricht einer Gesamtsumme von 237 Bäumen, die entsprechend der Baumschutzverordnung angerechnet werden können (Obstgehölze können nicht angerechnet werden). Die notwendigen Ausgleichspflanzungen (aktuell 53 Bäume) können damit vollständig erbracht werden. Es steht zu beachten, dass aktuell die BaumSchVO angepasst wird. Geplant ist unter anderem ein höherer Ausgleich pro Baum. Durch die

derzeitige Überkompensation von 184 Bäumen wird sichergestellt, dass auch nach der Anpassung der BaumSchVO ausreichend Ersatzpflanzungen umgesetzt werden können. Den letztendlichen Ausgleichsbedarf ermittelt die untere Naturschutzbehörde im Rahmen der Fällgenehmigung.

4. Gesamtbilanz Bebauungsplangebiet

Im Ergebnis zeigt sich, dass im Vergleich von Vor- und Nach-Eingriffszustand auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans für den Naturhaushalt ein Defizit von 494 Punkten besteht. Dies resultiert vor allem aus der gegenüber dem Bestand höheren Versiegelung. Bei der Berücksichtigung des Freiflächenplanes kann das Defizit auf 401 Punkte verringert werden, da beispielsweise die Anlage von Gehölzen mit berücksichtigt werden kann. Das Landschaftsbild wird durch die geplante Bebauung hingegen um 92 Punkte, bzw. 93 Punkte bei Berücksichtigung des Freianlagenplanes aufgewertet.

Für den Ausgleich des Defizits sind externe Kompensationsmaßnahmen notwendig, welche gesondert vorgestellt werden (siehe separates Dokument zur Bilanzierung externer Ausgleichsmaßnahmen (SzSP 2026b)). Mit Umsetzung der Maßnahmen auf dem benachbarten Heilig-Kreuz-Friedhof sowie den restlichen Flächen des Dreifaltigkeitsfriedhofs III wird das Defizit vollständig ausgeglichen bzw. sogar überkompensiert.

Tabelle 5: Punktedifferenz für die Gesamtbilanz

	Punkte Bestand	Punkte Planung B-Plan	Weg Park-anlage	Differenz	Punkte Planung Freianlagenplan	Weg Park-anlage	Differenz
Naturhaushalt	1.592,1	1.100,5	- 2,4	- 494,0	1.193,5	- 2,4	- 401,0
Landschaftsbild	355,9	448,4	0,0	+ 92,5	449,0	0,0	+ 93,1

5. Literatur- und Quellenverzeichnis

SENMVKU - SENATSV ERWALTUNG FÜR UMWELT, VERKEHR UND KLIMASCHUTZ BERLIN (Hrsg.) (2023): Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen, Stand Juli 2023, Online unter: <https://www.berlin.de/sen/uvk/natur-und-gruen/landschaftsplanung/bewertung-und-bilanzierung-von-eingriffen/>

SzSP – Szamatolski Schrickel Planungsgesellschaft mbH (2026a): Waldbewertung zum Bebauungsplan Nr. 7-85 VE für Teilflächen der Grundstücke Eisenacher Straße 61 und Ullsteinstraße 91 sowie eine Teilfläche des Steinhellenwegs im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Mariendorf, Stand Mai 2026

SzSP – Szamatolski Schrickel Planungsgesellschaft mbH (2026b): Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplan 7-85 VE – Bilanzierung externer Maßnahmen, Stand Juni 2026

Anhang

Anhang 1: Detailtabelle Eingriffsbilanzierung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7-85 VE (aufgrund von Rundungen kann es zu abweichenden Summen kommen)

	Vor-Eingriffszustand (Bestand)							Nach-Eingriffszustand (Planung, Grundlage B-Plan)							Nach-Eingriffszustand (Planung, Grundlage Freianlagenplan)						
1. Naturhaushalt																					
Bewertungskriterium	Bewertungsstufen	Flächengröße in 1.000 qm	Wertpunkte	Zwischen-summe	Anteil mit Bilanz Wald	Gesamt-summe	Begründung	Bewertungsstufen	Flächengröße in 1.000 qm	Wertpunkte	Zwischen-summe	Gesamt-summe	Differenz	Begründung	Bewertungsstufen	Flächengröße in 1.000 qm	Wertpunkte	Zwischen-summe	Gesamt-summe	Differenz	Begründung
Natürliche Funktionen des Bodens und Archivfunktion für die Naturschichte	hoch	17,5	12	210,3	157,7		Böden mit hoher Bedeutung für die Puffer- und Filterfunktion <u>und</u> die Regelungsfunktion des Wasserhaushalts (ehem. Friedhofsflächen) Waldfläche	hoch	1,2	12	14,3			Böden mit hoher Bedeutung für die Puffer- und Filterfunktion <u>und</u> die Regelungsfunktion des Wasserhaushalts (Bestandserhalt unversiegelter ehem. Friedhofsflächen, Randbereiche Rad- und Fußweg)	hoch	2,6	12	30,8			Böden mit hoher Bedeutung für die Puffer- und Filterfunktion <u>und</u> die Regelungsfunktion des Wasserhaushalts (Bestandserhalt unversiegelter ehem. Friedhofsflächen, Randbereiche Rad- und Fußweg)
	hoch	4,0	12	47,6	47,6		Böden mit hoher Bedeutung für die Puffer- und Filterfunktion <u>und</u> die Regelungsfunktion des Wasserhaushalts (ehem. Friedhofsflächen) Abzgl. Waldfläche	hoch (eingeschränkt)	11,9	10	119,0			Böden mit hoher Bedeutung für die Puffer- und Filterfunktion <u>und</u> die Regelungsfunktion des Wasserhaushalts (unversiegelte Bereiche im WA, beeinträchtigt durch Baumaschinen u.ä.)	hoch (eingeschränkt)	10,8	10	108,0			Böden mit hoher Bedeutung für die Puffer- und Filterfunktion <u>und</u> die Regelungsfunktion des Wasserhaushalts (unversiegelte Bereiche im WA, beeinträchtigt durch Baumaschinen u.ä.)
	mittel	2,9	6	17,4	17,4		Böden mit mittlerer Bedeutung für die Puffer- und Filterfunktion <u>und</u> die Regelungsfunktion des Wasserhaushalts (Spielplatz u. Park im Nordosten)	mittel	1,9	6	11,2			Böden mit mittlerer Bedeutung für die Puffer- und Filterfunktion <u>und</u> die Regelungsfunktion des Wasserhaushalts (unversiegelte Bereiche am Spielplatz im Nordosten (Grünfläche))	mittel	1,9	6	11,2			Böden mit mittlerer Bedeutung für die Puffer- und Filterfunktion <u>und</u> die Regelungsfunktion des Wasserhaushalts (unversiegelte Bereiche am Spielplatz im Nordosten)
								gering	1,1	3	3,3			Begrünte Tiefgarage mit Substratstärke von mindestens 80 cm	gering	0,8	3	2,5			Begrünte Tiefgarage mit Substratstärke von mindestens 80 cm
	gering (teilversiegelt)	0,7	1	0,7	0,7		Teilversiegelte Bereiche (Wege, Parkplätze)	gering (teilversiegelt)	0,2	1	0,2			Teilversiegelte Bereiche (Wege am Spielplatz im Nordosten)	gering (teilversiegelt)	1,9	1	1,9			Teilversiegelte Bereiche (Wege am Spielplatz im Nordosten)
	nicht vorhanden	2,2	0	0,0	0,0	223,3	vollständig versiegelte Bereiche	nicht vorhanden	11,0	0	0,0	148,0	-75,4	Versiegelte Fläche (Wohnhäuser, Nebenanlagen, Straßenland)	nicht vorhanden	9,3	0	0,0	154,4	-68,9	Versiegelte Fläche (Wohnhäuser, Nebenanlagen, Straßenland)
Naturnähe des Wasserhaushalts	sehr hoch	12,2	10	121,7			Gehölzbestandene Bereiche	sehr hoch	1,9	10	18,7			Zu erhaltende Gehölzbestände im Norden	sehr hoch	5,9	10	59,4			Zu erhaltende Gehölzbestände
	hoch	9,9	8	78,8			Friedhofsbrache, Rasenflächen	hoch	15,9	8	127,5			Nicht überbaubare, zu begrünende Flächen im Geltungsbereich (Begrünung Dächer und Tiefgarage (Ausbildung mit Retentionsfunktion, Randbereiche Rad- und Fußweg)	hoch	11,3	8	90,2			Nicht überbaubare, zu begrünende Flächen im Geltungsbereich (Begrünung Dächer und Tiefgarage (Ausbildung mit Retentionsfunktion, Randbereiche Rad- und Fußweg)
	mittel	3,0	4	12,1			Vegetationsarme und -freie Bereiche	mittel	0,9	4	3,4			Offene Spielplatzflächen und Wege im Nordosten (Grünfläche)	mittel	3,1	4	12,4			Offene Spielplatzflächen und Wege im Nordosten
	nicht vorhanden	2,2	0	0,0	0,0	212,6	vollständig versiegelte Bereiche	nicht vorhanden	8,6	0	0,0	149,7	-63,0	versiegelte Flächen (überbaubare Flächen im WA, Verkehrsflächen)	nicht vorhanden	6,9	0	0,0	162,0	-50,7	versiegelte Flächen (überbaubare Flächen, im WA, Verkehrsflächen)
Zuschlag für Niederschlagswasserbewirtschaftung	Zuschlag	2,6	2	5,1		5,1	Zuschlag für Wege, Parkplatz im Süden, Lagerflächen des Steinmetzes	Zuschlag	11,4	2	22,8	22,8	17,6	Flächenversickerung im allgemeinen Wohngebiet sowie Wegeverbindung nach Süden	Zuschlag	8,8	2	17,7	17,7	12,6	Flächenversickerung im allgemeinen Wohngebiet sowie Wegeverbindung nach Süden
Gewässerbelastung durch anthropogen induzierten Oberflächenabfluss	gering	27,3	6	163,5		163,5	Gebiet hat keinen Anschluss an Kanalisation	gering	27,3	6	163,5	163,5	0,0	Niederschlagswasser wird vollständig vor Ort versickert	gering	27,3	6	163,5	163,5	0,0	Niederschlagswasser wird vollständig vor Ort versickert

	Vor-Eingriffszustand (Bestand)							Nach-Eingriffszustand (Planung, Grundlage B-Plan)							Nach-Eingriffszustand (Planung, Grundlage Freianlagen-plan)						
1. Naturhaushalt																					
Bewertungskriterium	Bewertungsstufen	Flächengröße in 1.000 qm	Wertpunkte	Zwischen-summe	Anteil mit Bilanz Wald	Gesamt-summe	Begründung	Bewertungsstufen	Flächengröße in 1.000 qm	Wertpunkte	Zwischen-summe	Gesamt-summe	Differenz	Begründung	Bewertungsstufen	Flächengröße in 1.000 qm	Wertpunkte	Zwischen-summe	Gesamt-summe	Differenz	Begründung
Luftaustausch	sehr hoch	1,6	10	15,9			Grünfläche mit sehr hohem Kaltluftvolumenstrom > 90 m³/s	sehr hoch	1,4	10	13,7			Grünfläche mit sehr hohem Kaltluftvolumenstrom > 90 m³/s	sehr hoch	1,4	10	13,7			Grünfläche mit sehr hohem Kaltluftvolumenstrom > 90 m³/s
	hoch	25,7	8	205,3			Grünfläche mit mittlerem Kaltluftvolumenstrom bis 90 m³/s	hoch	20,1	8	161,0			Grünfläche mit mittlerem Kaltluftvolumenstrom bis 90 m³/s	hoch	20,1	8	161,0			Grünfläche mit mittlerem Kaltluftvolumenstrom bis 90 m³/s
						221,2		sehr gering	5,7	0	0,0		-46,5	Siedlungsraum mit Kaltluftvolumenstrom < 20 m³/s (Bereich um die Gebäude)	sehr gering	5,7	0	0,0		-46,5	Siedlungsraum mit Kaltluftvolumenstrom < 20 m³/s (Bereich um die Gebäude)
Zuschlag Porosität	kein Zuschlag	0,0		0,0		0,0	keine große Porosität bzgl. bebauter und mit Vegetation bestandener Strukturen	Zuschlag	27,2	2	54,5		54,5	Aufgrund der Baukörperausweisung in offener Bauweise und der Auslichtung der Baumbestände Erhöhung der Windgeschwindigkeiten	Zuschlag	27,2	2	54,5		54,5	Aufgrund der Baukörperausweisung in offener Bauweise und der Auslichtung der Baumbestände Erhöhung der Windgeschwindigkeiten
Zuschlag Verbesserung Luftaustausch durch Gebäudeabriss	nur für den Planfall							kein Zuschlag						Abzureißende Kirche irrelevant für Luftströmung im Gebiet	kein Zuschlag						Abzureißende Kirche irrelevant für Luftströmung im Gebiet
Stadtklimatische Funktion	sehr hoch	7,5	10	75,3	37,7		Gehölzbestandene Bereiche > 2 m Wald	sehr hoch	1,7	10	17,2			stark entlastend wirkende Strukturen (zu erhaltende Gehölzbestände im Norden)	sehr hoch	3,6	10	36,1			stark entlastend wirkende Strukturen (Zu erhaltende Gehölzbestände im Norden)
	sehr hoch	2,2	10	22,0	22,0		Gehölzbestandene Bereiche > 2 m Abzgl. Wald														
	hoch	2,3	8	18,1	9,1		Hecken, Strauchbestände 1 - 2 m Wald	hoch	0,2	8	1,2			entlastend wirkende Strukturen (geplante Neuanlage von Gehölzen im WA)	hoch	2,3	8	18,6			entlastend wirkende Strukturen (geplante Neuanlage von Gehölzen im WA)
	hoch	0,2	8	1,4	1,4		Hecken, Strauchbestände 1 - 2 m Abzgl. Wald														
	mittel	7,7	6	46,3	23,2		Friedhofsbrache, Rasenflächen Wald	mittel	13,6	6	81,4			überwiegend entlastend wirkende Strukturen (nicht überbaute, d.h. begrünte Bereiche, Spielplatz im Nordosten, Begrünung Tiefgarage)	mittel	8,9	6	53,6			überwiegend entlastend wirkende Strukturen (nicht überbaute, d.h. begrünte Bereiche, Spielplatz im Nordosten, Begrünung Tiefgarage)
	mittel	3,8	6	22,8	22,8		Friedhofsbrache, Rasenflächen Abzgl. Wald	gering	3,0	3	9,0			bedingt entlastend wirkende Strukturen (extensive Dachbegrünung, Spielplatzflächen)	gering	3,5	3	10,6			bedingt entlastend wirkende Strukturen (extensive Dachbegrünung, Spielplatzflächen)
	nicht vorhanden	3,6	0	0,0	0,0	116,1	Vegetationslose und versiegelte Flächen	nicht vorhanden	8,8	0	0,0		-7,3	Versiegelte Flächen	nicht vorhanden	8,8	0	0,0		2,8	Versiegelte Flächen
Zuschlag Überschirmung durch Bäume / Fassadenbegrünung	Zuschlag	27,2	3	81,7		81,7	~ 48 % Überschirmung	Zuschlag	27,2	3	81,7		0,0	~ 40 % Überschirmung durch zu erhaltenden und neu zu pflanzenden Baumbestand	Zuschlag	27,2	3	81,7		0,0	~ 40 % Überschirmung durch zu erhaltenden und neu zu pflanzenden Baumbestand
Zuschlag Hochbauabriss	nur für den Planfall							Zuschlag für Kirchenruine	0,2	2	0,5		0,5	Abriss Kirchenruine	Zuschlag für Kirchenruine	0,2	2	0,5		0,5	Abriss Kirchenruine
Biotopwert Bestand								Biotopwert Planung							Biotopwert Planung						
03110 vegetationsfrei und - arme Sandflächen		0,1	15	1,0	1,0			Allgemeines Wohngebiet							Allgemeines Wohngebiet						
05160 Zierrasen / Scherrasen		1,9	10	19,2	14,4		Wald		2,4	3	7,1			Gebäude mit Dachbegrünung (Substratdicke mind. 10 cm) und Solar		2,3	3	7,0			Gebäude mit Dachbegrünung (Substratdicke mind. 10 cm) und Solar
05160 Zierrasen / Scherrasen		1,7	10	16,6	16,6				2,4	0	0,0			Gebäude ohne Dachbegrünung		2,4	0	0,0			Gebäude ohne Dachbegrünung

	Vor-Eingriffszustand (Bestand)							Nach-Eingriffszustand (Planung, Grundlage B-Plan)							Nach-Eingriffszustand (Planung, Grundlage Freianlagen-plan)						
1. Naturhaushalt																					
Bewertungskriterium	Bewertungsstufen	Flächengröße in 1.000 qm	Wertpunkte	Zwischen-summe	Anteil mit Bilanz Wald	Gesamt-summe	Begründung	Bewertungsstufen	Flächengröße in 1.000 qm	Wertpunkte	Zwischen-summe	Gesamt-summe	Differenz	Begründung	Bewertungsstufen	Flächengröße in 1.000 qm	Wertpunkte	Zwischen-summe	Gesamt-summe	Differenz	Begründung
05170 Trittrasen		1,0	8	8,2	8,2				1,1	3	3,3			Überdeckte Garage mit Dachbegrünung (Substratdicke mind. 80 cm)		0,8	3	2,5			Überdeckte Garage mit Dachbegrünung (Substratdicke mind. 80 cm)
07100 flächige Laubgebüsche		1,9	12	22,8	17,1		Wald		1,1	2	2,2			Zuschlag für Substratdicke > 80 cm (Tiefgarage)		0,8	2	1,7			Zuschlag für Substratdicke > 80 cm (Tiefgarage)
071021 Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend heimische Art		0,2	12	2,9	2,2		Wald		4,4	0	0,0			Sonstige versiegelte Flächen (Stellplätze, Wege)		2,9	0	0,0			vollständig versiegelte Bereiche
07311 mehrschichtige Gehölzbestände aus überwiegend heimischen Arten, alt		0,003	27	0,1	0,1		Wald		11,9	3	35,7			Sonstige unversiegelte Fläche (Rasen, 05160)		1,7	0	0,0			teilweise versiegelte Bereiche
07311 mehrschichtige Gehölzbestände aus überwiegend heimischen Arten, alt		1,3	27	35,3	35,3											0,3	3	0,8			Rasen (05160)
07321 mehrschichtige Gehölzbestände aus überwiegend nicht heimischen Arten, alt		0,1	20	2,5	1,9		Wald									0,6	2	1,2			Spielplatz (Holzhäcksel, 10202)
07321 mehrschichtige Gehölzbestände aus überwiegend nicht heimischen Arten, alt		0,9	21	18,7	18,7											0,7	1	0,7			Bodendecker und Stauden (10271/72)
08900 Pionierwälder		7,4	20	148,1	111,0		Wald									6,4	9	57,7			Artenreiche Wiese (051131)
101022 Parkfriedhof		0,6	23	14,1	14,1											2,2	7	15,3			Gehölze < 2 m (geplant, 0710311)
10103 Friedhofsbrache		4,4	23	100,9	75,7		Wald									0,6	7	4,4			Gehölze > 2 m (geplant, 0710311)
10103 Friedhofsbrache		0,2	23	5,6	5,6											1,3	20	25,4			Gehölze (Erhalt, 08900)
10200 Spielplatz		0,6	2	1,2	1,2			Rad- und Fußweg							Rad- und Fußweg						
10272 Anpflanzung Sträucher		0,1	2	0,3	0,3				1,1	0	0,0			Weg (12654)		1,0	0	0,0			Weg (12654)
10273 Hecke (Formschnitt)		0,03	4	0,1	0,1				0,6	3	1,7			Zierrasen (05160)		0,7	9	6,1			Artenreiche Wiese (051131)
10273 Hecke (Formschnitt)		0,1	4	0,5	0,4		Wald	Straßenverkehrsfläche							Straßenverkehrsfläche						
12611 Pflasterstraße		0,1	0	0,0	0,0				0,7	0	0,0			1261221 Straßen mit Asphalt- oder Betondecke, ohne bewachsenen Mittelstreifen, mit regelmäßigem Baumbestand		0,7	0	0,0			1261221 Straßen mit Asphalt- oder Betondecke, ohne bewachsenen Mittelstreifen, mit regelmäßigem Baumbestand
1261221 Straßen mit Asphalt- oder Betondecke, ohne bewachsenen Mittelstreifen, mit regelmäßigem Baumbestand		0,5	0	0,0	0,0			Öffentliche Parkanlage (Bestandserhalt)							Öffentliche Parkanlage (Bestandserhalt)						
126421 Parkplatz, teilversiegelt, mit Baumbestand		0,4	0	0,0	0,0				0,6	2	1,2			10200 Spielplatz		0,6	2	1,2			10200 Spielplatz
12652 Wege mit wasser-durchlässiger Befestigung		0,2	0	0,0	0,0				0,2	0	0,0			12652 Wege mit wasser-durchlässiger Befestigung		0,2	0	0,0			12652 Wege mit wasser-durchlässiger Befestigung
12653 teilversiegelte Fläche		0,1	0	0,0	0,0				0,1	2	0,3			10272 Anpflanzung Sträucher		0,1	2	0,3			10272 Anpflanzung Sträucher
12654 versiegelter Weg		1,4	0	0,0	0,0				0,5	27	14,0			07311 mehrschichtige Gehölzbestände aus überwiegend heimischen Arten, alt		0,5	27	14,0			07311 mehrschichtige Gehölzbestände aus überwiegend heimischen Arten, alt
12740 Lagerflächen		0,3	0	0,0	0,0				0,6	20	11,6			07321 mehrschichtige Gehölzbestände aus überwiegend nicht heimischen Arten, alt		0,6	20	11,6			07321 mehrschichtige Gehölzbestände aus überwiegend nicht heimischen Arten, alt
12740 Lagerflächen		1,4	0	0,0	0,0		Wald		0,6	20	12,5			08900 Pionierwälder		0,6	20	12,5			08900 Pionierwälder
12812 Kapelle (Ruine)		0,2	0	0,0	0,0																

	Vor-Eingriffszustand (Bestand)							Nach-Eingriffszustand (Planung, Grundlage B-Plan)							Nach-Eingriffszustand (Planung, Grundlage Freianlagen-plan)						
1. Naturhaushalt																					
Bewertungskriterium	Bewertungsstufen	Flächengröße in 1.000 qm	Wertpunkte	Zwischen-summe	Anteil mit Bilanz Wald	Gesamt-summe	Begründung	Bewertungsstufen	Flächengröße in 1.000 qm	Wertpunkte	Zwischen-summe	Gesamt-summe	Differenz	Begründung	Bewertungsstufen	Flächengröße in 1.000 qm	Wertpunkte	Zwischen-summe	Gesamt-summe	Differenz	Begründung
12830 Sonstige Bauwerke (Mauer)		0,03	0	0,0	0,0																
						323,9						89,6	-234,4					162,4	-161,6		
Biotopverbund		24,5	10	244,6		244,6	Gesamte Friedhofsfläche gilt gemäß La-Pro als „weitere für die biologische Vielfalt bedeutsame Fläche“		17,8	6	106,9			Einschränkungen der Biotopverbundfunktion aufgrund der Bebauung; durch hohen Grünanteil sowie Dachbegrünung können Funktionen in Teilen erhalten werden		17,2	6	103,3			Einschränkungen der Biotopverbundfunktion aufgrund der Bebauung; durch hohen Grünanteil sowie Dachbegrünung können Funktionen in Teilen erhalten werden
						244,6						106,9	-137,7					103,3	-141,3		
Zuschlag für Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung des Biotopverbunds	nur für den Planfall					0,0		kein Zuschlag				0,0	0,0		kein Zuschlag				0,0	0,0	
Zuschlag für Maßnahmen zur Wiederherstellung und Entwicklung von hochwertigen bzw. geschützten Biotoptypen	nur für den Planfall					0,0		kein Zuschlag				0,0	0,0		kein Zuschlag				0,0	0,0	
Vorkommen gefährdeter Arten	kein Zuschlag					0,0		nur für Bestandsfall				0,0	0,0		nur für Bestandsfall				0,0	0,0	
Vielfalt von Tier- und Pflanzenarten	kein Zuschlag					0,0		nur für Bestandsfall				0,0	0,0		nur für Bestandsfall				0,0	0,0	
Summe Naturhaushalt						1.592,1						1.100,5	-491,6					1.193,5	-398,6		

2. Landschaftsbild																					
Bewertungskriterium	Bewertungsstufen	Flächen-größe in 1.000 qm	Wert-punkte	Zwi-schen-summe	Anteil mit Bilanz Wald	Gesamt-summe		Bewertungsstufen	Flächen-größe in 1.000 qm	Wert-punkte	Zwi-schen-summe	Gesamt-summe	Diffe-renz		Bewertungsstufen	Flächen-größe in 1.000 qm	Wert-punkte	Zwi-schen-summe	Gesamt-summe	Diffe-renz	
Qualität des Landschafts- und Stadtbildes	hoch	27,2	7	190,7		190,7	Grünflächenanteil von > 80 %, wahrnehmbare, störende Elemente vorhanden, landschaftstypische Charakteristik ist nicht beeinträchtigt	mittel-hoch	27,2	6	163,5	163,5	-27,2	Grünflächenanteil von > 80 %, wahrnehmbare, störende Elemente vorhanden, landschaftstypische Charakteristik wird bereichsweise durch die Neubebauung beeinträchtigt	mittel-hoch	27,2	6	163,5	163,5	-27,2	Grünflächenanteil von > 80 %, wahrnehmbare, störende Elemente vorhanden, landschaftstypische Charakteristik wird bereichsweise durch die Neubebauung beeinträchtigt
Zuschlag prägende und identitätsstiftende Sichtbeziehungen	Zuschlag wg. Allee	27,2	1	27,2		27,2	prägende Sichtbeziehung entlang der Allee	Zuschlag wg. Verbesserung Allee	27,2	1	27,2	27,2	0,0	Erhalt und Aufwertung der Sichtbeziehung entlang der Allee	Zuschlag wg. Verbesserung Allee	27,2	1	27,2	27,2	0,0	Erhalt und Aufwertung der Sichtbeziehung entlang der Allee
Zuschlag Beseitigung bestehender Gebäude	nur für den Planfall							kein Zuschlag							kein Zuschlag						
Bedeutung der Grünflächen und des Freiraumes für die Erholung	gering (Wald)	7,4	2	14,8	3,7		Waldflächen im Norden (nicht zugänglich, keine Aufenthaltsqualität)														
	hoch (Wald)	10,1	8	81,0	20,2		Wald auf ehemaligen Friedhofsflächen														
	hoch	8,5	8	68,1	68,1	92,0	Teil eines Verbundes aus Friedhof und Grünanlage (insgesamt ~ 18,8 ha), Einschränkungen in Nutzungsmöglichkeiten	hoch	21,8	8	174,6	174,6	82,5	Teil eines Verbundes aus Friedhof und Grünanlage (insgesamt ~ 18,8 ha), Einschränkungen in Nutzungsmöglichkeiten	hoch	21,9	8	175,0	175,0	83,0	Teil eines Verbundes aus Friedhof und Grünanlage (insgesamt ~ 18,8 ha), Einschränkungen in Nutzungsmöglichkeiten

2. Landschaftsbild																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
--------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Detailtabelle Eingriffsbilanzierung Weg Parkanlage Schätzelberge (aufgrund von Rundungen kann es zu abweichenden Summen kommen)

Vor-Eingriffszustand (Bestand)							Nach-Eingriffszustand (Planung)						
1. Naturhaushalt													
Bewertungskriterium	Bewertungsstufen	Flächengröße in 1.000 qm	Wertpunkte	Zwischensumme	Gesamtsumme	Begründung	Bewertungsstufen	Flächengröße in 1.000 qm	Wertpunkte	Zwischensumme	Gesamtsumme	Differenz	Begründung
Natürliche Funktionen des Bodens und Archivfunktion für die Naturgeschichte	mittel	0,1	6	0,3	0,3	Böden mit mittlerer Bedeutung für die Puffer- und Filterfunktion und die Regelungsfunktion des Wasserhaushalts	gering (teilversiegelt)	0,1	1	0,1	0,1	-0,3	Teilversiegelter Weg
Naturnähe des Wasserhaushalts	sehr hoch	0,1	10	0,5	0,7	Gehölzbestandene Bereiche	mittel	0,1	4	0,2	0,2	-0,5	Teilversiegelter Weg
Zuschlag für Niederschlagswasserbewirtschaftung	Kein Zuschlag				0,0	Flächen sind unversiegelt	Zuschlag	0,1	2	0,1	0,1	0,1	Flächenversickerung in angrenzenden Grünflächen
Gewässerbelastung durch anthropogen induzierten Oberflächenabfluss	gering	0,1	6	0,3	0,3	Gebiet hat keinen Anschluss an Kanalisation	gering	0,1	6	0,3	0,3	0,0	Niederschlagswasser wird vollständig vor Ort versickert
Luftaustausch	sehr hoch	0,1	10	0,5	0,5	Grünfläche mit sehr hohem Kaltluftvolumenstrom > 90 m³/s	sehr hoch	0,1	10	0,5	0,5	0,0	Grünfläche mit sehr hohem Kaltluftvolumenstrom > 90 m³/s
Zuschlag Porosität	kein Zuschlag					Dichter Gehölzbestand	kein Zuschlag						Dichter Gehölzbestand
Zuschlag Verbesserung Luftaustausch durch Gebäudeabriss	nur für den Planfall						kein Zuschlag						
Stadtklimatische Funktion	sehr hoch	0,1	10	0,5	0,5	Gehölzbestandene Bereiche > 2 m	nicht vorhanden	0,1	0	0,0	0,0	-0,5	Teilversiegelter Weg
Zuschlag Überschirmung durch Bäume / Fassadenbegrünung	Zuschlag	0,1	3	0,2	0,2	> 35 % Überschirmung	Zuschlag	0,1	3	0,2	0,2	0,0	> 35 % Überschirmung
Zuschlag Hochbauabriss	nur für den Planfall						kein Zuschlag						
Biotopwert Bestand							Biotopwert Planung						
07321 mehrschichtige Gehölzbestände aus überwiegend nicht heimischen Arten, alt		0,1	20	1,0	1,0		12652 teilversiegelte Wege	0,1	0	0,0	0,0	-1,0	
Biotopverbund		0,1	10	0,5	0,5	Gesamte Parkfläche gilt gemäß LaPro als „weitere für die biologische Vielfalt bedeutsame Fläche“		0,1	6	0,3	0,3	-0,2	Einschränkungen der Biotopverbundfunktion aufgrund der Anlage des Weges
Zuschlag für Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung des Biotopverbunds	nur für den Planfall				0,0		kein Zuschlag				0,0	0,0	
Zuschlag für Maßnahmen zur Wiederherstellung und Entwicklung von hochwertigen bzw. geschützten Biotoptypen	nur für den Planfall				0,0		kein Zuschlag				0,0	0,0	
Vorkommen gefährdeter Arten	kein Zuschlag				0,0		nur für Bestandsfall				0,0	0,0	
Vielfalt von Tier- und Pflanzenarten	kein Zuschlag				0,0		nur für Bestandsfall				0,0	0,0	
Summe Naturhaushalt													

Für das Landschaftsbild entsteht keine Veränderung, daher wurde auf eine Darstellung verzichtet.

Anhang 2: Biotoptypenkarte

Eingriffsbilanzierung

zum

Bebauungsplan Nr. 7-85 VE

für Teilflächen der Grundstücke Eisenacher Straße 61 und Ullsteinstraße 91 sowie eine Teilfläche des Steinhellenwegs im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Mariendorf

- Bilanzierung externer Maßnahmen -

Stand 29.07.2026

Inhaltsverzeichnis

1. Einführung.....	3
2. Gesamtbilanz Bebauungsplangebiet	3
3. Externe Ausgleichsmaßnahmen.....	4
3.1 Friedhofsflächen.....	4
3.2 Gesamtbilanz	8
4. Literatur- und Quellenverzeichnis	8
Anhang.....	9

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Punktedifferenz für die Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches.....	4
Tabelle 2: Maßnahmen Heilig-Kreuz-Friedhof	5
Tabelle 3: geplante externe Maßnahmen auf dem angrenzenden Friedhofsgelände.....	6
Tabelle 4: Bilanzierung des verbleibenden Ausgleichsdefizits	8

Anhang

Anhang 1: Maßnahmenblätter Ausgleichsmaßnahmen

Anhang 2: Karte Ausgleichsmaßnahmen Heilig-Kreuz-Friedhof

1. Einführung

Nach § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Eingriffe Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, welche die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (§ 15 Abs. 1 BNatSchG). Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen).

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 7-85 VE erfolgt eine Bilanzierung des mit Umsetzung der Planung zu erwartenden Eingriffs nach dem ausführlichen Verfahren des Berliner Leitfadens zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (SENMVKU, Stand Juli 2023). Hierbei werden die Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes anhand definierter Wertträger für den Bestand und die Planung anhand von Punkten bewertet. Sollte nach der Differenzbildung der Schutzgüter ein negatives Ergebnis vorliegen, kann der Eingriff im Plangebiet nicht kompensiert werden. Naturhaushalt und Landschaftsbild werden hierbei getrennt betrachtet und dürfen nicht miteinander verrechnet werden. Eine Verrechnung von Wertdifferenzen zwischen abiotischen und biotischen Komponenten des Naturhaushaltes mit den Wertdifferenzen des Landschaftsbildes und der Erholung ist gemäß Verwaltungsgerichtsbeschluss VG 24 L 63.15 nur möglich, wenn dabei eine funktionale Gleichwertigkeit gewährleistet wird. Die betroffenen Funktionen des Naturhaushaltes sind demnach am Eingriffsort in gleichwertiger Weise zu ersetzen, ansonsten würde es zu einer Doppelbilanzierung kommen.

Die externen Ausgleichsmaßnahmen werden nach dem „Erweiterungsset für zusammenhängende Maßnahmenbereiche außerhalb des Eingriffsbereiches“ (hier: Geltungsbereich des Bebauungsplans) des Leitfadens bilanziert. Dabei werden, anders als in der Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplangebiet, Zuschläge für bestimmte Aufwertungen vergeben. Es wird demnach nur die Verbesserung an sich betrachtet und kein Vergleich von Bestand und Planung hergestellt.

2. Gesamtbilanz Bebauungsplangebiet

Für die Bilanzierung des Nach-Eingriffszustands (Planung) werden normalerweise die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergebenden Sachverhalte zugrunde gelegt. Für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde ein Freianlagenplan (Stand Juni 2026) erstellt. Da dieser Anlage des Durchführungsvertrages werden soll, entfaltet er rechtlich bindende Wirkung. Aus diesem Grund kann sich auf die hier ermittelten Flächengrößen bezogen werden, wodurch eine differenzierte Bilanzierung möglich wird. Für die Bilanzierung innerhalb des Geltungsbereiches liegt ein separates Dokument vor (SzSP 2026), nachfolgend wird daher nur das Endresultat noch einmal aufgegriffen.

Im Ergebnis zeigt sich, dass bei Bilanzierung des Geltungsbereiches im Vergleich von Vor- und Nach-Eingriffszustand für den Naturhaushalt ein Defizit von 494 Punkten besteht. Dies resultiert vor allem aus der gegenüber dem Bestand höheren Versiegelung. Bei der Berücksichtigung des Freiflächenplanes kann das Defizit auf 401 Punkte verringert werden, da beispielsweise die Anlage von Gehölzen mit berücksichtigt werden kann. Das Landschaftsbild wird durch die geplante Bebauung hingegen um 92 Punkte, bzw. 93 Punkte bei Berücksichtigung des Freianlagenplanes, aufgewertet.

Tabelle 1: Punktedifferenz für die Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches

	Punkte Bestand	Punkte Planung BPlan	Differenz	Punkte Planung Freianlagenplan	Differenz
Naturhaushalt	1.592,1	1.098,1	- 494,0	1.191,1	- 401,0
Landschaftsbild	355,9	448,4	+ 92,5	449,0	+ 93,1

Für die Differenz sind externe Ausgleichsmaßnahmen notwendig, welche im nächsten Kapitel vorgestellt werden.

3. Externe Ausgleichsmaßnahmen

Im Zuge der geplanten baulichen Entwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7-85 VE werden verschiedene Biotoptypen überplant bzw. entfernt. Hierzu gehören eine Fichtenhecke, verschiedene Gebüsch aus Brombeere, Weißdorn und Schlehe, ein großer Teil des Pionierwaldes im Norden sowie ein Teil der Friedhofsbrachen inklusive einiger darauf stehender Laubbäume.

Mit dem Ziel, die Kompensation nach Möglichkeit in unmittelbarer Nähe zum Eingriff zu erbringen, hat sich der Investor des Bauvorhabens mit dem Friedhofsverband in Verbindung gesetzt, um Maßnahmen auf den Flächen des angrenzenden Heilig-Kreuz-Friedhofes sowie den Restflächen des Dreifaltigkeitsfriedhofes III umzusetzen.

Die externen Ausgleichsmaßnahmen werden, wie nachfolgend dargestellt, nach dem „Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen“ (SENMPVKU 2023) bilanziert. Hierbei wird das Erweiterungsset für zusammenhängende Maßnahmenbereiche außerhalb des Eingriffsbereiches (hier: Geltungsbereich des Bebauungsplans) genutzt.

3.1 Friedhofsflächen

Die westliche Abgrenzung des Geltungsbereiches (derzeitige Hauptzuwegung des Friedhofes) zu den noch genutzten Friedhofsflächen des Dreifaltigkeitsfriedhofes soll durch die Anpflanzung einer Heckenstruktur knapp außerhalb des Geltungsbereiches optisch unterstützt werden. Des Weiteren kann der Friedhof in den nördlichen Bereichen durch die Anlage von Hecken klarer von der Umgebung abgegrenzt werden. Diese Hecken dienen unter anderem als Nahrungshabitat sowie möglicher Brut- und Rastplatz für eine Vielzahl an Vögeln und anderen Tierarten. Zusätzlich sollen mehrere kleinere Gehölzinseln in nicht mehr genutzten Bereichen des Friedhofes angelegt werden, um eine strukturreichere Landschaft zu schaffen.

In verschiedenen Bereichen der Friedhöfe können in einigen nicht genutzten Abteilungen die Wege entsiegelt und in diesen Bereichen dann artenreiche Wiesen entwickelt werden. Die Längsverbindungen der Flächen nördlich der Kapelle des Heilig-Kreuz-Friedhofes können in wasser-durchlässigem Aufbau errichtet werden und zudem um etwa die Hälfte (von 2 m auf 1 m) verschmälert werden.

Im Nordwesten stehen derzeit sehr viele abgängige Bäume (vor allem Fichten) in zwei Abteilungen. Diese sollen entfernt werden. Danach kann das Gebiet weitgehend entsiegelt werden. Anschließend könnte hier mit Laubbäumen eine baumbestandene Fläche entwickelt werden.

Ein Teil der im Norden des Friedhofs bestehenden Wiesenflächen kann als locker stehende Streuobstwiese entwickelt werden. Hierdurch würde dort eine halbschattige Wiese im Gegensatz zur momentan voll besonnten Fläche entstehen. Zusätzlich kann eine nicht genutzte Abteilung

im Südwesten ebenfalls als kleine Obstwiese entwickelt werden. Obstbäume liefern Nahrung und Ruhe- und Fortpflanzungsstätten für Insekten und Vögel.

Der Alleebestand entlang der Wege auf dem Friedhof weist einige Lücken auf, welche durch Nachpflanzungen geschlossen werden können. Zudem soll der Baumbestand innerhalb einzelner Abteilungen ergänzt werden. Momentan wird davon ausgegangen, dass mindestens 50 Bäume gepflanzt werden.

Für sämtliche Pflanzungen wird eine Pflege von 25 Jahren vorausgesetzt (Standard bei Kompensationsmaßnahmen) und mit dem Friedhofsverband vertraglich vereinbart, um einen langfristigen Erhalt der Maßnahmen sicherzustellen. Für die zu etablierenden Biotoptypen (Laubgebüsche, Einzelbaumpflanzungen, Streuobstwiese) kann also davon ausgegangen werden, dass diese für mindestens den Pflegezeitraum auf jeden Fall Bestand haben werden. Dementsprechend wird nachfolgend für diese Biotoptypen von einem „mittleren Alter (älter 10 Jahre)“ ausgegangen.

Zusätzlich werden Quartierkästen für Höhlenbrüter, Fledermäuse sowie Eichhörnchen im Gebiet aufgehängt. Der notwendige vorgezogene Ausgleich für die Quartiere kann aufgrund des Baubetriebes nicht im Geltungsbereich ausgeglichen werden, entsprechend sollen nach aktuellem Stand 42 Brutvogelkästen und 60 Fledermauskästen sowie 2 Eichhörnchenkobel am Baumbestand des Friedhofes angebracht werden.

Dabei werden, anders als in der Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplangebiet, Zuschläge für bestimmte Aufwertungen vergeben. Es wird demnach nur die Verbesserung an sich betrachtet und kein Vergleich von Bestand und Planung hergestellt.

Grundlage der Bilanzierung sind Begehungen des Friedhofsgeländes am 20.05.2021, 09.03.2023 und 04.03.2024 mit der Hamburg Team Gesellschaft für Projektentwicklung mbH, der Friedhofsverwaltung sowie dem Büro Dr. Szamatolski Schrickel Planungsgesellschaft mbH.

Der Bilanzierung zu Grunde gelegt werden folgende Maßnahmen (Verortung siehe Anhang 2):

Tabelle 2: Maßnahmen Heilig-Kreuz-Friedhof

Maßnahme Nr.	Maßnahmen	Umfang
eM 01	Anpflanzung einer lockeren Streuobstwiese (Biotopcode 071732) auf einer nicht genutzten Friedhofsabteilung	4.914 m ²
eM 02	Anlage flächiges Laubgebüsch (Biotopcode 0710211) als Grenzstruktur Breite 3 m	2.476 m ²
eM 02v	<i>davon zu entsiegeln</i>	155 m ²
eM 03	Entsiegelung von Wegen, Entwicklung artenreicher Rasen/Wiese (Biotopcode 051131)	3.930 m ²
eM 04	Entwicklung Gehölzbestand (einschichtige Baumgruppe, Biotopcode 0715312)	3.528 m ²
eM 04v	<i>davon zu entsiegeln</i>	423 m ²
eM 05	Ergänzungen Alleeebäume (50 Bäume á 25 m ² , Biotopcode 07141511 und 0718112)	1.250 m ²
eM 06	Anlage Gehölzinseln (Biotopcode 0710211)	180 m ²
	Summe	16.278 m²
eM 07.1	Ersatzkästen für Brutvögel	42 Stück
eM 07.2	Ersatzkästen für Fledermäuse	60 Stück
eM 07.3	Ersatzkobel für Eichhörnchen	2 Stück

Tabelle 3: geplante externe Maßnahmen auf dem angrenzenden Friedhofsgelände

Schutzgut	Biotoptyp Bestand	Wertpunkte (Grundwert)	Biotoptyp Planung	Wertpunkte (Grundwert)	Aufwertung/ Zuschlag	Flächengröße in m²	Flächengröße in 1.000 m²	Aufwertung in WP
Schutzgut Biotope	12654 - Versiegelter Weg	0	eM 03: 051131 - Ruderale Wiesen, typische (artenreiche) Ausprägung	9	9	3.930	3,9	35,4
	12654 - Versiegelter Weg	0	eM 02v: 0710211 –Laubgebüsch frischer Standorte	5	5	180	0,2	0,9
	12654 - Versiegelter Weg	0	eM 04v: 0715312 - einschichtige Baumgruppe	10	10	423	0,4	4,2
	05160 - Zier-/ Scherrasen	3	eM 01: 071732 - Streuobstwiese, mittleres Alter	18	15	4.914	4,9	73,7
	05160 - Zier-/ Scherrasen	3	eM 04: 0715312 - einschichtige Baumgruppe	10	7	3.105	3,1	21,7
	05160 - Zier-/ Scherrasen	3	eM 02, eM 06: 0710211 – Laubgebüsche frischer Standorte	5	2	2.476	2,5	5,0
	05160 - Zier-/ Scherrasen	3	eM 05: 0718112 – Ergänzung Allee (Obstbäume), mehr oder weniger geschlossen	9	6	600	0,6	3,6
	05160 - Zier-/ Scherrasen	3	eM 05: 07141511 – Ergänzung Allee (andere), mehr oder weniger geschlossen	11	8	650	0,7	5,2
Summe						16.278	16,3	149,7

Schutzgut	Zuschlag	Maßnahme Kurzbeschreibung	Aufwertung/ Zuschlag	Flächengröße in m²	Flächengröße in 1.000 m²	Aufwertung in WP
Schutzgut Pflanzen und Tiere	Wiederherstellung und Entwicklung von hochwertigen beziehungsweise geschützten Biotoptypen	eM 01: Anlage einer Streuobstwiese im Südwesten des Friedhofes	4	4.914	4,9	19,7
	Verbesserung Biotopausstattung für geschützte Arten	eM 07.1, 07.2: Schaffung/Optimierung spezieller Habitatstrukturen für europarechtlich oder national geschützte Arten; z.B. Anbringung Nistkästen für Vögel und Fledermäuse, eM 01 – 05: Anlage von Nahrungshabitaten auf Friedhofsfläche (Bezugsgröße gesamter Friedhof)	1	124.985	125,0	125,0
	Maßnahmen zur Pflege, Entwicklung des Biotopverbunds	eM 01: auf Flächen gemäß LaPro für Verbesserung des lokalen Biotopverbunds	2	4.914	4,9	9,8
Schutzgut Boden	Entsiegelung und Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen	eM 02v, 03, 04v				
	Entfernen versiegelnd wirkender Schichten	Bezugsgröße = entsiegelte Fläche	3	4.533	4,5	13,6
	Entfernen von Tragschichten und Aufschüttungen	Bezugsgröße = entsiegelte Fläche	1	4.533	4,5	4,5
	Lockerung verdichteter Schichten	Bezugsgröße = entsiegelte Fläche	1	4.533	4,5	4,5
	Auftrag von natürlichem, unbelastetem Boden	Bezugsgröße = entsiegelte Fläche	1	4.533	4,5	4,5
Schutzgut Wasser	Verbesserung der Naturnähe des Wasserhaushalts	eM 01, 02, 04, 05, 06: Entwicklung von gehölzbestandenen Bereichen auf Kulturland	2	11.745	11,7	23,5

Schutzgut	Zuschlag	Maßnahme Kurzbeschreibung	Aufwertung/ Zuschlag	Flächen- größe in m²	Flächen- größe in 1.000 m²	Aufwertung in WP
		eM 02v, 04v: Entwicklung von gehölzbestandenen Bereichen auf ehemals versiegelten Flächen	10	603	0,6	6,0
Schutzgut Klima	Schaffung stadtklimatisch relevanter Strukturen	eM 01, 02, 04, 05, 06: Entwicklung von klimatisch entlastend wirkenden Strukturen - Neuanlage Gehölze auf Ruderalflächen / Grünland	2	11.745	11,7	23,5
		eM 02v, 04v: Entwicklung von klimatisch entlastend wirkenden Strukturen - Neuanlage Gehölze auf ehemals versiegelten Flächen	8	603	0,6	4,8
		eM 03: Entwicklung von überwiegend klimatisch entlastend wirkenden Strukturen - Neuanlage Wiese auf ehemals versiegelten Flächen	6	3.930	3,9	23,6
		eM 01, 02, 02v, 04, 04v, 05: Gehölzpflanzungen	2	12.348	12,3	24,7
		Summe				

Das Landschaftsbild ist bereits ausgeglichen, daher wurde auf eine Auflistung verzichtet.

3.2 Gesamtbilanz

Insgesamt können durch die Maßnahmen **437,5 Punkte** für den Naturhaushalt generiert werden. Entsprechend würde sich folgende Gesamtbilanz ergeben:

Tabelle 4: Bilanzierung des verbleibenden Ausgleichsdefizits

	Punkte Aufwertungsmaßnahmen	Bebauungsplan		Freianlagenplan	
		Punkte Planung	Differenz	Punkte Planung	Differenz
Naturhaushalt	+ 437,5	- 494,0	- 56,5	- 401,0	+ 36,5
Landschaftsbild	---	+ 92,5	---	+ 93,1	---

Durch die geplanten externen Maßnahmen kann das Defizit des Naturhaushaltes bei Berücksichtigung der Freianlagenplanung vollständig ausgeglichen bzw. sogar überkompensiert werden.

4. Literatur- und Quellenverzeichnis

GOLDMANN LANDSCHAFTSARCHITEKTEN (2016): Flächenpotentiale für Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen; Flächen Tempelhof-Schöneberg

SENMVKU - SENATSWERWALTUNG FÜR UMWELT, VERKEHR UND KLIMASCHUTZ BERLIN (Hrsg.) (2023): Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen, Stand Juli 2023, Online unter: <https://www.berlin.de/sen/uvk/natur-und-gruen/landschaftsplanung/bewertung-und-bilanzierung-von-eingriffen/>

SzSP – Szamatolski Schrickel Planungsgesellschaft mbH (2026): Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplan 7-85 VE – Bilanzierung Geltungsbereich, Stand Juni 2026

Anhang

Anhang 1: Maßnahmenblätter Ausgleichsmaßnahmen

Maßnahmen Friedhofsflächen

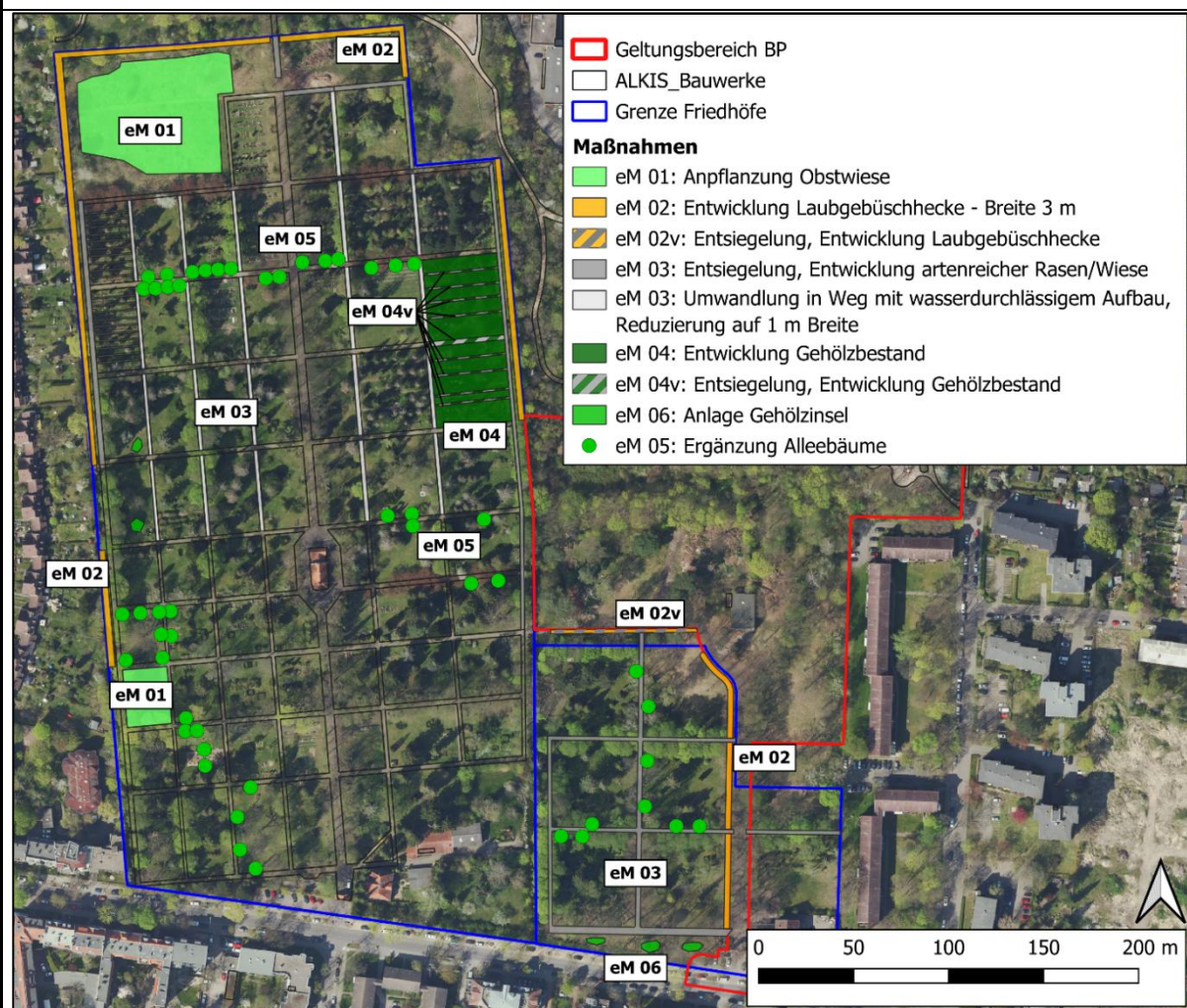
Lage und Größe

Der Heilig-Kreuz-Friedhof (10,1 ha) und der Dreifaltigkeitsfriedhof III (2,5 ha) liegen an der Eisenacher Straße im Bezirk Tempelhof-Schöneberg und damit in direkter Nachbarschaft zum Geltungsbereich des BP 7-85 VE.

Maßnahmenbeschreibung

Auf den direkt an das Plangebiet angrenzenden Friedhofsflächen soll eine Vielzahl an Maßnahmen umgesetzt werden, welche zum einen die Artenvielfalt im Gebiet stärken soll und zum anderen auch einen ästhetischen Anspruch aufweist.

So sollen beispielsweise abgängige Bäume im Nordosten der Fläche entfernt und durch einen Gehölzbestand heimischer Arten ersetzt werden. Zudem leidet der auf der Fläche vorhandene Alleebestand, so dass auch hier immer wieder Bäume abgängig sind und gefällt werden müssen. Im Rahmen der Maßnahmen sollen die Alleebestände wieder aufgefüllt werden, um ein einheitlicheres Landschaftsbild zu erzeugen. Durch die Abpflanzung der Außengrenzen der Friedhofsanlage kann zum einen eine ruhigere Atmosphäre auf dem Friedhof geschaffen werden, zum anderen dienen diese Strukturen auch verschiedenen Vogelarten als Nist- und Ruheplatz.



Maßnahmen Friedhofsflächen

eM 01 – Anpflanzung Obstwiese (4.914 m²)

Ein Teil der im Norden des Friedhofs bestehenden Wiesenflächen kann als locker stehende Streuobstwiese entwickelt werden. Hierdurch wird dort eine halbschattige Wiese im Gegensatz zur momentan voll besonnten Fläche entstehen. Die Obstbäume liefern Nahrung und Ruhe- und Fortpflanzungsstätten für Insekten und Vögel. Zusätzlich kann eine nicht genutzte Abteilung im Südwesten ebenfalls als kleine Obstwiese entwickelt werden.

Der BUND empfiehlt eine Pflanzung von 1 Baum pro 150 m². Dementsprechend würden vorliegend 28 Obstbäume auf der großen Fläche (4.204 m²) und 5 Obstbäume auf der kleinen Fläche (710 m²) gepflanzt werden.

eM 02 – Entwicklung Laubgebüschhecke (2.476 m²)

Die westliche Abgrenzung des Geltungsbereiches (derzeitige Hauptzuwegung des Friedhofes) zu den noch genutzten Friedhofsflächen des Dreifaltigkeitsfriedhofes soll durch die Anpflanzung einer Heckenstruktur knapp außerhalb des Geltungsbereiches optisch weiter unterstützt werden. Des Weiteren kann der Friedhof in den nördlichen Bereichen durch die Anlage von Hecken klarer von der Umgebung abgegrenzt werden. Diese Hecken dienen unter anderem als Nahrungshabitat sowie möglicher Brut- und Rastplatz für eine Vielzahl an Vögeln und anderen Tierarten.

Geplant wird derzeit mit einem Strauch pro 5 m² Fläche. Für die insgesamt 2.476 m² müssen dementsprechend etwa 496 Sträucher gepflanzt werden.

eM 03 – Entwicklung artenreicher Wiese (3.930 m²)

Im nördlichen Bereich des Friedhofes können in einigen nicht genutzten Abteilungen die Wege entsiegelt und in diesen Bereichen dann artenreiche Wiesen entwickelt werden. Hinzu kommen die restlichen Wegeflächen des Dreifaltigkeitsfriedhofes, direkt angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die Längsverbindungen der Flächen nördlich der Kapelle des Heilig-Kreuz-Friedhofes können in wasserdurchlässigem Aufbau errichtet werden und zudem um etwa die Hälfte (von 2 m auf 1 m) verschmälert werden.

eM 04 – Entwicklung Gehölzbestand (3.528 m²)

Im Nordwesten stehen derzeit sehr viele abgängige Bäume (vor allem Fichten) in zwei Abteilungen. Diese sollen entfernt werden, danach kann das Gebiet weitgehend entsiegelt werden. Anschließend könnte hier mit Laubbäumen eine baumbestandene Fläche entwickelt werden. Ausgehend von der Flächengröße von insgesamt 3.528 m² und einer Pflanzdichte von 25 m² pro Baum könnten so 142 Bäume auf der Fläche gepflanzt werden.

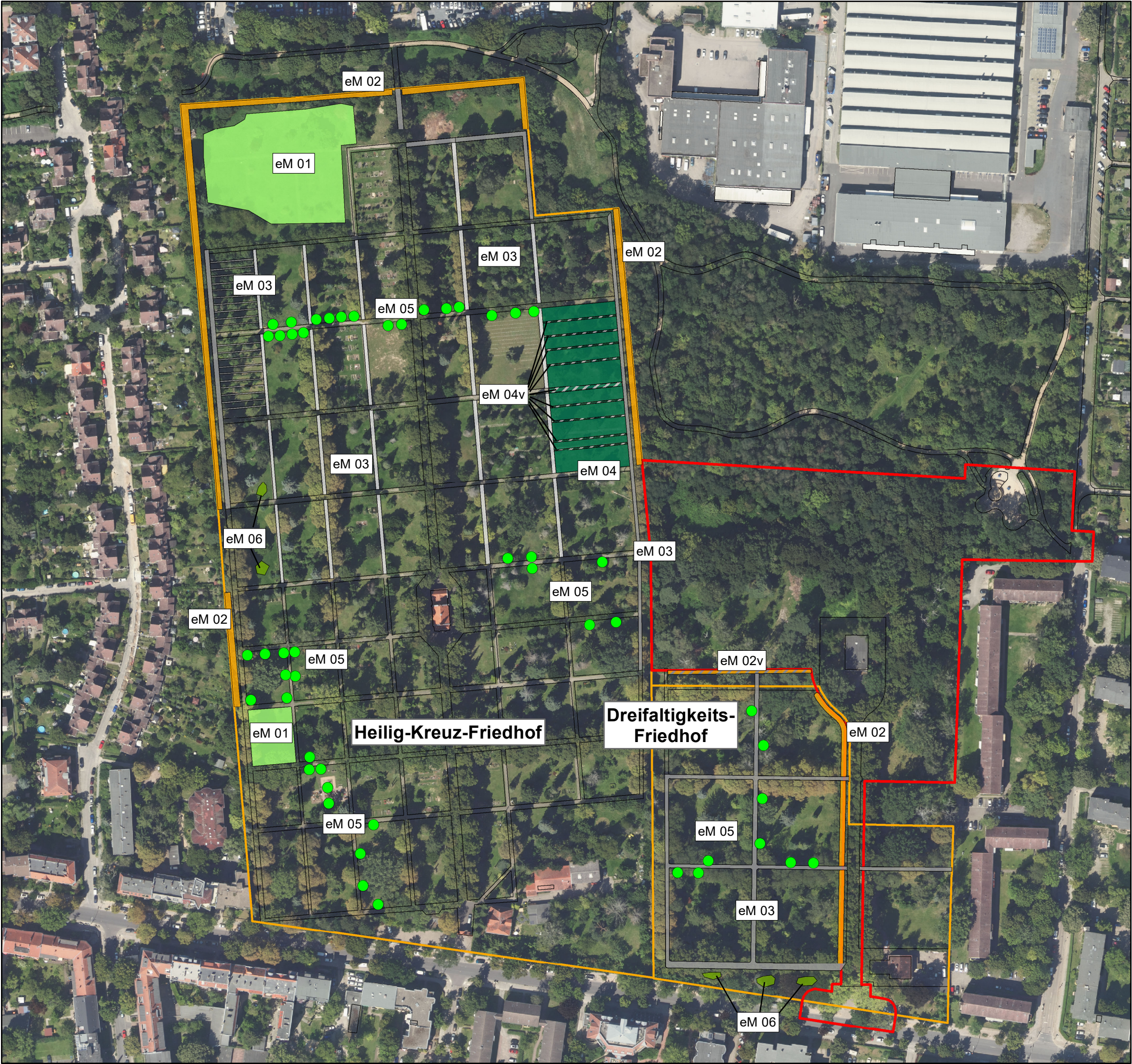
eM 05 – Ergänzung Alleebäume

Der Alleebestand weist einige Lücken auf, welche durch Nachpflanzungen geschlossen werden können. Zudem soll der Baumbestand innerhalb einzelner Abteilungen ergänzt werden. Momentan wird davon ausgegangen, dass mindestens 50 Bäume gepflanzt werden.

eM 06 – Anlage Gehölzinseln (180 m²)

Zusätzlich sollen mehrere kleinere Gehölzinseln in nicht mehr genutzten Bereichen des Friedhofes angelegt werden, um eine strukturreichere Landschaft zu schaffen. Hierbei ist auf die Wahl von insekten- und vogelfreundlichen Arten zu achten.

Maßnahmen Friedhofsflächen
eM 07 – Ausbringung Ersatzquartiere Zusätzlich werden Quartierkästen für Höhlenbrüter und Fledermäuse sowie Ersatzkobel für Eichhörnchen im Gebiet aufgehangen. Der notwendige vorgezogene Ausgleich für die Quartiere kann aufgrund des Baubetriebes nicht vollständig im Geltungsbereich ausgeglichen werden, entsprechend sollen nach aktuellem Stand 42 Brutvogelkästen und 60 Fledermauskästen sowie zwei Kobel am Baumbestand des Friedhofes angebracht werden. Konkret sind folgende Quartiere auszubringen: ○ 2 Höhlenbrüterkästen für den Star (Fluglochdurchmesser 45 mm) ○ 6 Höhlenbrüterkästen für die Blaumeise (Fluglochdurchmesser 26-28 mm) ○ 6 Höhlenbrüterkästen für die Kohlmeise (Fluglochdurchmesser 32 mm) ○ 28 Höhlenbrüterkästen auf Grundlage der Baumhöhlenkartierung ○ 8 Fledermaus-Einzelquartiere ○ 24 Fledermaus-Wochenstubenquartiere ○ 28 Fledermaus-Ganzjahresquartiere ○ 2 Eichhörnchenkobel
Flurstücke: 149, Flur 2, Mariendorf; 1, 124, 127, Flur 520, Mariendorf; 37, Flur 620, Mariendorf
Eigentümer: Evangelischer Friedhofsverband Berlin-Stadtmitte
Zeitlicher Ablauf / Realisierung: Zeitpunkt der Umsetzung der Planung noch unklar
Trägerschaft für Umsetzung der Maßnahme: Campus Schätzelberg GmbH und Co. KG
Durchführung der dauerhaften Erhaltung und Pflege plangemäß durch: Evangelischer Friedhofsverband Berlin-Stadtmitte
Rechtliche Sicherung der Maßnahme: Durchführungsvertrag und Vertrag zwischen Vorhabenträger und Friedhofsverband sowie dingliche Sicherung im Grundbuch



Vorhabenbezogener Bebauungsplan 7-85 VE

Externe Ausgleichsmaßnahmen

- Geltungsbereich BP 7-85 VE
- Grenze Friedhof
- ALKIS-Daten (Ausschnitt)
- Maßnahme**

eM 01: Anpflanzung Obstwiese

eM 02: Heckenpflanzung - Breite 3 m

eM 02v: Entsiegelung, Entwicklung

eM 03: Entsiegelung, Entwicklung artenreicher Rasen/Wiese

eM 03: Umwandlung in Weg m. wasserdurchlässig Aufbau, Reduzierung auf 1 m Breite

eM04: Entwicklung Wald

eM 04v: Entsiegelung, Entwicklung Wald

eM 06: Anlage Gehölzinsel

eM 05: Ergänzung Baumbestand

Nr.	Maßnahmen	Umfang
eM 01	Anpflanzung einer lockeren Streuobstwiese (Biotopcode 071732) auf einer bestehenden Wiesenfläche	4.914 m²
eM 02	Anlage flächiges Laubgebüsch (Biotopcode 0710211) als Grenzstruktur, Breite 3 m	2.476 m²
eM 02v	davon zu entsiegeln	155 m²
eM 03	Entsiegelung von Wegen, Entwicklung artenreicher Rasen/Wiese (Biotopcode 051131)	3.930 m²
eM 04	Entwicklung Gehölzbestand (einschichtige Baumgruppe, Biotopcode 0715312)	3.528 m²
eM 04v	davon zu entsiegeln	423 m²
eM 05	Ergänzungen Allee-bäume (50 Bäume á 25 m², Biotopcode 07141511 und 0718112)	1.250 m²
eM 06	Anlage Gehölzinseln (Biotopcode 0710211)	180 m²
Summe		16.278 m²
eM 07.1	Ersatzkästen für Brutvögel	42 Stück
eM 07.2	Ersatzkästen für Fledermäuse	60 Stück
eM 07.3	Ersatzkobel für Eichhörnchen	2 Stück

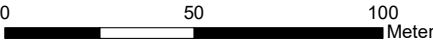
Vorhabenbezogener Bebauungsplan 7-85 VE
für Teilflächen der Grundstücke Eisenacher
Straße 61 und Ullsteinstraße 91 sowie
eine Teilfläche des Steinhellenwegs,
Tempelhof-Schöneberg, OT Mariendorf

Karte: Ausgleichsmaßnahmen Heilig-Kreuz-Friedhof

Maßstab: 1:2.000 (DIN A3)

Koordinatensystem: ETRS 1989 UTM Zone 33N

Kartengrundlage:
- Geoportal Berlin/ALKIS Berlin
- Geoportal Berlin/Digitale farbige TrueOrthophotos 2025
(Datenlizenz Deutschland, dl-de-by-2.0)



Auftraggeber
HAMBURG TEAM Gesellschaft
für Projektentwicklung mbH
Friedrichstraße 186
10117 Berlin

Auftragnehmer
Dr. Szamatolski Schrickel
Planungsgesellschaft mbH
Gustav-Meyer-Allee 25, 13355 Berlin
Tel.: 030 / 86 47 39 - 0
Mail: buero@szsp.de
Web: www.szsp.de

Stand: 25.06.2026

Waldbewertung

zum

Bebauungsplan Nr. 7-85 VE

für Teilflächen der Grundstücke Eisenacher Straße 61 und Ullsteinstraße 91 sowie eine Teilfläche des Steinhellenwegs im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Mariendorf

Stand 04.06.2026

Inhaltsverzeichnis

1 Einführung.....	4
2 Rechtliche Grundlagen.....	4
3 Bewertung des Waldes nach Waldleitfaden	5
3.1 Darstellung Bestand	5
3.2 Bewertung der Waldfunktionen	9
3.2.1 Wasserschutzfunktionen	10
3.2.2 Bodenschutzfunktion	11
3.2.3 Immissionsschutzfunktion.....	12
3.2.4 Klimaschutzfunktion	13
3.2.5 Biotopschutzfunktion	13
3.3 Bewertung der Erholungsfunktion.....	14
3.3.1 Sichtschutzfunktion (inkl. raumgliedernder / landschaftsästhetischer Funktion).....	14
3.3.2 Bedeutung der Waldfläche für die Erholung und Freiraumversorgung	15
3.4 Bewertung der Nutzfunktion des Waldes	16
3.4.1 Besondere Produktivität des Standortes.....	16
3.4.2 Besonderer Holzwert / Güte der Bestockung	16
3.4.3 Besondere Nutzungen des Standortes	17
3.4.4 Allgemeine forstwirtschaftliche Bedeutung	17
3.5 Ergebnis der Waldbewertung	17
4 Ermittlung des Waldausgleiches und der Walderhaltungsabgabe	18
5 Notwendigkeit der Waldinanspruchnahme	18
7 Literatur- und Quellenverzeichnis	22

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Waldabgrenzung (Stand 23.03.2026, mit Anpassungen) und Biotoptypenkartierung.....	8
Abb. 2: Waldabgrenzung (Stand 23.03.2026, mit Anpassungen) und Planzeichnung.....	9

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Biotoptypen im Plangebiet.....	6
Tab. 2: Zusammenstellung der Bilanzierungsflächen	10
Tab. 3: Bewertung der Wasserschutzfunktion	10
Tab. 4: Bewertung der Bodenschutzfunktion	12
Tab. 5: Bewertung der Immissionsschutzfunktion	13
Tab. 6: Bewertung der Klimaschutzfunktion.....	13
Tab. 7: Bewertung der Biotopschutzfunktion	14
Tab. 8: Bewertung der Sichtschutzfunktion (einschließlich raumgliedernder / landschaftsästhetischer Funktion)	15

Tab. 9: Bewertung der Waldfläche für die Erholung und Freiraumversorgung	15
Tab. 10: Bewertung der besonderen Produktivität	16
Tab. 11: Bewertung des besonderen Holzwertes / Güte der Bestockung	17
Tab. 12: Bewertung der Nutzungen des Standortes	17
Tab. 13: Bewertung der allgemeinen forstwirtschaftlichen Bedeutung	17
Tab. 14: Ergebnis der Waldbewertung	18
Tab. 15: Ermittlung des Waldausgleiches durch Erstaufforstung	18
Tab. 16: Ermittlung des Waldausgleiches durch Erstaufforstung	18

1 Einführung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans 7-85 VE im Ortsteil Mariendorf des Bezirks Tempelhof-Schöneberg von Berlin ist die Absicht des Vorhabenträgers, auf einer ehemaligen Teilfläche des Dreifaltigkeitsfriedhofs III ein Wohnquartier mit integriertem Sozialbaustein zu realisieren. Das Konzept des Sozialbausteins sieht eine Kombination verschiedener sozialer Wohnnutzungen mit weiteren sozialen Nutzungen (offene Beratung- und Betreuungsangebote) vor, die durch einen Träger verwaltet und betrieben werden. In Übereinstimmung mit den Planungszielen des Bezirksamts Tempelhof-Schöneberg sollen damit dringend benötigte Wohnbauflächen bereitgestellt werden.

Die Fläche war bis zu ihrer friedhofsrechtlichen Aufhebung im Jahr 2016 Bestandteil des evangelischen Friedhofs Dreifaltigkeit III, der im Jahr 1897 angelegt wurde. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans fanden nie Bestattungen statt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplanverfahren (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)) hat die zuständige Forstbehörde für die mit Bäumen bestandenen Flächen keine Waldeigenschaft im Sinne des § 2 Abs. 1 des Gesetzes zur Erhaltung und Pflege des Waldes (Landeswaldgesetz - LWaldG) festgestellt (Stellungnahme vom 03.03.2022).

Daher wurde die Planung im Rahmen der Eingriffsbilanzierung in Verbindung mit der Baumschutzverordnung Berlin (BaumSchVO) bewertet. Dabei erfolgte neben der Ermittlung und fachlichen Bewertung der Eingriffe auch die Ableitung der erforderlichen Kompensationsbedarfe und Eruierung entsprechender Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB, Stellungnahme vom 23.03.2026) wurde dann durch die Forstbehörde festgestellt, dass sich auf Grund der natürlichen Sukzession Naturverjüngung entwickelt hat, sodass für einen Großteil des Geltungsbereichs nun eine Waldeigenschaft vorliegt.

Für die Umsetzbarkeit der Planung ist damit eine Waldumwandlung nach dem LWaldG erforderlich.

Das vorliegende Waldgutachten stellt die Grundlagen zur Entscheidung über die beabsichtigte Waldumwandlung und der damit in Verbindung stehenden Kompensation dar.

2 Rechtliche Grundlagen

Nach § 1 Abs. 1 LWaldG ist 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“.

Wald im Sinne des LWaldG „ist jede mit Forstpflanzen bestockte Grundfläche ab einer Größe von 0,2 Hektar (ha). Als Wald gelten auch kahl geschlagene oder verlichtete Grundflächen, Waldwege, Waldeinteilungs- und Sicherungstreifen, Waldblößen und Lichtungen, Waldwiesen, Wildäusungsplätze, Holzlagerplätze sowie weitere mit dem Wald verbundene und ihm dienende Flächen“ (§ 2 Abs. 1 LWaldG). Zu Wohnbereichen gehörende Parkanlagen, wozu auch Parkanlagen innerhalb von Wohnsiedlungen gehören, sowie mit Bäumen bestockte Flächen in gewidmeten öffentlichen Grün- und Erholungsanlagen und Friedhöfen sind kein Wald im Sinne des Gesetzes (§ 2 Abs. 4 LWaldG).

Bei der Inanspruchnahme von Waldflächen sind die Funktionen des Waldes sowie die forstliche Rahmenplanung angemessen zu berücksichtigen (§ 5 Abs. 1 LWaldG).

Eine Umwandlung darf nur mit der Genehmigung der zuständigen Behörde erfolgen, dabei sind folgende Aspekte untereinander abzuwägen:

- Rechte, Pflichten und wirtschaftlichen Interessen des Waldbesitzers,
- Belange der Allgemeinheit - besondere Berücksichtigung findet dabei die Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit preiswertem Wohnraum, die energetische Sanierung, der Einsatz erneuerbarer Energien, die Barrierefreiheit sowie die soziale Infrastruktur.

„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.“ (§ 6 Abs. 2 LWaldG)

Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens gibt es die Möglichkeit den Bebauungsplan waldderechtlich zu qualifizieren und damit die Waldumwandlung und die entsprechende Kompensation bereits auf dieser Planungsebene abschließend zu regeln. Von dieser Möglichkeit soll vorliegend Gebrauch gemacht werden. Alternativ ist eine gesonderte Waldumwandlungsgenehmigung – gegebenenfalls integriert in die Baugenehmigung – erforderlich, in der dann der Waldausgleich geregelt wird

3 Bewertung des Waldes nach Waldleitfaden

Grundlage der nachfolgenden Bewertung ist der „Leitfaden zur Waldumwandlung und zum Waldausgleich im Land Berlin, Band 2: Modell zur Bewertung des Waldbestandes, Fortschreibung 16. Juni 2023“ (nachfolgend kurz „Waldleitfaden“) (SenMVKU 2023a).

Ist die Waldumwandlung Teil eines eingriffsregelungspflichtigen Bebauungsplans, wie vorliegend der Fall, kommt parallel der Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (SenMVKU 2023b) zur Anwendung. Dies ist Gegenstand eines separaten Gutachtens (SzSP 2026a).

3.1 Darstellung Bestand

Auszug aus dem Umweltbericht – Biotope:

„Die Fläche war bis zu ihrer Aufhebung im Jahr 2016 Bestandteil des evangelischen Friedhofs Dreifaltigkeit III, der im Jahr 1897 angelegt wurde. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans fanden nie Bestattungen statt.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte eine Biotoptypenkartierung am 22.10.2020 sowie ergänzender Begehungen zur Aktualisierung am 20.05.2021 und 05.07.2022:

[...]

*Von Süd nach Nord führt ein asphaltierter, beidseitig von alten Winter-Linden (*Tilia cordata*) gesäumter Weg (Biotopcode 12654) (Allee) zur ehemaligen Kapelle (Biotopcode 12812). Die Flächen rechts und links dieser Allee sind vereinzelt mit Urnengräbern belegt und durch gepflasterte Wege, welche ebenfalls mit Bäumen gesäumt sind, unterteilt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Grabstätten. Die Fläche östlich der zentralen Allee wurde als nicht bewirtschaftete Friedhofsbrache (Biotopcode 10103) angesprochen. Hier erfolgte seit*

längerem keine Mahd, sodass sich insbesondere unter den locker stehenden Bäumen (vornehmlich Stieleiche (*Quercus robur*) und Hängebirke (*Betula pendula*)) eine Naturverjüngung von Stieleiche und Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) etablieren konnte. Vereinzelt stehen Rosengewächse (*Rosa spec.*) auf der Fläche, im Norden nimmt der Gebüschanteil zu. Hier sind Brombeere (*Rubus fruticosus*), sowie Weiß- (*Crataegus monogyna*) und Schlehdorn (*Prunus spinosa*) zu finden.

Die ehemalige Kapelle (Biotopcode 12812) am Ende der zentralen Allee ist stark baufällig. Der sie umgebene Platz ist spärlich mit Trittrasen (Biotopcode 05170) bewachsen und wird teilweise als Lagerfläche, u.a. für Bauschutt (Biotopcode 12740), genutzt.

Die Fläche nordwestlich der ehemaligen Kapelle wird teilweise gemäht (Biotopcode 05160) und großflächig als Lagerfläche für Grünschnitt und Aushub genutzt (Biotopcode 12740).

Das Gebiet im Norden wird durch einen dichten, verwilderten Gehölzaufwuchs geprägt. Vorkommende Arten sind hier unter anderem Robinie (*Robinia pseudoacacia*), Eschenahorn (*Acer negundo*), Spitz-, Feld- und Bergahorn (*Acer platanoides*, *A. campestre*, *A. pseudoplatanus*), Walnuss (*Juglans regia*) und Stieleiche (*Quercus robur*). Als Sträucher kommen Liguster (*Ligustrum spec.*) und Brombeere hinzu, letztere sind in dichten Beständen auf der Lichtung im Gehölzbestand zu finden. Teilweise sind der Boden sowie einzelne Bäume dicht mit Efeu (*Hedera helix*) oder Wildem Wein (*Parthenocissus quinquefolia*) bewachsen. Der Bestand wurde als Pionierwald (Biotopcode 08900) erfasst. Hier sind im Boden zahlreiche Ablagerungen zu finden. Diese Ablagerungen bestehen zumeist aus Bauschutt, kaputten Grabsteinen oder sonstigem Müll. Teilweise wurden auch zersägte Baumstämme abgelagert. Auf Grund des aufgeführten starken Bewuchses wurde die Fläche hinsichtlich ihres Biotoptyps jedoch als flächiges Laubgebüsch (Biotopcode 07100) erfasst.

Der nordöstliche Rand des Geltungsbereiches liegt außerhalb des Friedhofes. Er wird zu großen Teilen durch einen Spielplatz (Biotopcode 10202) eingenommen, welcher von mehrschichtigen Gehölzbeständen mit einheimischen (Biotopcode 07311) sowie nicht einheimischen (Biotopcode 07321) Arten eingefasst wird. Relevante Arten sind hier Stieleiche, Winterlinde, Sandbirke und Sal-Weide (*Salix caprea*) als einheimische Arten bzw. Robinie, Vogelkirsche (*Prunus avium*) oder Pyramidenpappel (*Populus nigra* ‚italica‘) als nicht heimische Arten. Im Unterwuchs finden sich verschiedene Sträucher wie Baumhasel (*Corylus colurna*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*) oder Holunder (*Sambucus nigra*), sowie, insbesondere im westlichen Gehölzbestand, ein dichter Bewuchs von Blutrotem Hartriegel (*Cornus sanguinea*). Entlang der Ost- und Nordgrenze des Spielplatzes zieht sich ein geschotterter Weg (Biotopcode 12652), zudem wurden hier Beete angelegt (Biotopcode 10272), welche inzwischen zunehmend verwildern (auch hier vor allem mit Hartriegel neben Jungwuchs von Eschen- und Spitzahorn (*Acer negundo*, *A. platanoides*)). Südlich des Spielplatzes wird zudem ein Teilbereich des Steinhellenweges (Biotopcode 1261222) mit in den Geltungsbereich aufgenommen. Östlich angrenzend an den Geltungsbereich (südlich des Spielplatzes) findet sich bereits Wohnbebauung in Zeilenbauweise (Biotopcode 12240).

Tab. 1: Biotoptypen im Plangebiet

Biotopcode	Biotopbeschreibung	Biotopwert	Flächengröße in m²
03110	Vegetationsarme und -freie Sandflächen	15	69
05160	Zierrasen/Scherrasen mit Baumbestand (wg. Baumbestand Erhöhung des Biotopwerts von 5 auf 10 Pkt.)	10	3.573
05170	Trittrasen	8	1.029

Biotop-code	Biotopbeschreibung	Bio-topwert	Flächen-größe in m²
	(wg. Baumbestand Erhöhung des Biotopwerts von 3 auf 8 Pkt.)		
07100	flächige Laubgebüsche	12	1.900
071021 (§)	Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend heimische Art	12	240
07311	mehrschichtiger Gehölzbestand, alt, heimische Arten	27	1.310
07321	mehrschichtiger Gehölzbestand, alt, nicht heimische Arten	20	1.017
08900	Pionierwälder	20	7.403
101022	Parkfriedhof	23	612
10103	Friedhofsbrache	23	4.634
10202	Spielplatz mit Baumbestand	2	620
10272	Anpflanzung Sträucher	2	148
10273	Hecke (Formschnitt)	4	154
12611	Pflasterstraße	0	79
1261221	Straßen mit Asphalt- oder Betondecke, ohne bewachsenen Mittelstreifen, mit regelmäßigem Baumbestand	0	482
126421	Parkplatz, teilversiegelt, mit Baumbestand	0	362
12652	Wege mit wasserdurchlässiger Befestigung	0	220
12653	teilversiegelter Weg	0	84
12654	versiegelter Weg	0	1.373
12740	Lagerflächen	0	1.676
12812	Kapelle (Ruine)	0	233
12830	Sonstige Bauwerke	0	32
Gesamtfläche			27.249

(§): unter bestimmten Voraussetzungen nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 28 NatSchG Bln geschützt

Alleen und Baumreihen wurden zusätzlich als Linienbiotope erfasst. Die Laubgebüsche frischer Standorte (Biotopcode 071021) sind in Verbindung mit geschützten Waldbiotopen ebenfalls geschützt. Vorliegend findet sich dieser Biotoptyp allerdings alleinstehend, die umliegenden Pionierwaldbestände sind zudem nicht gesetzlich geschützt. Dementsprechend ist der Biotoptyp vorliegend als nicht geschützt anzusehen.

Nach Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde (Termin am 31.01.2025) wurde im Rahmen einer Luftbildanalyse der aktuelle Stand der Biotoptypen im Geltungsbereich überprüft. Hierbei wurden keine signifikanten Abweichungen festgestellt, so dass mit den ermittelten Flächenverhältnissen weitergearbeitet werden kann.“

Im Rahmen der Stellungnahme der Forstbehörde vom 23.03.2026 wurden folgende Flächen als Waldfläche festgestellt:

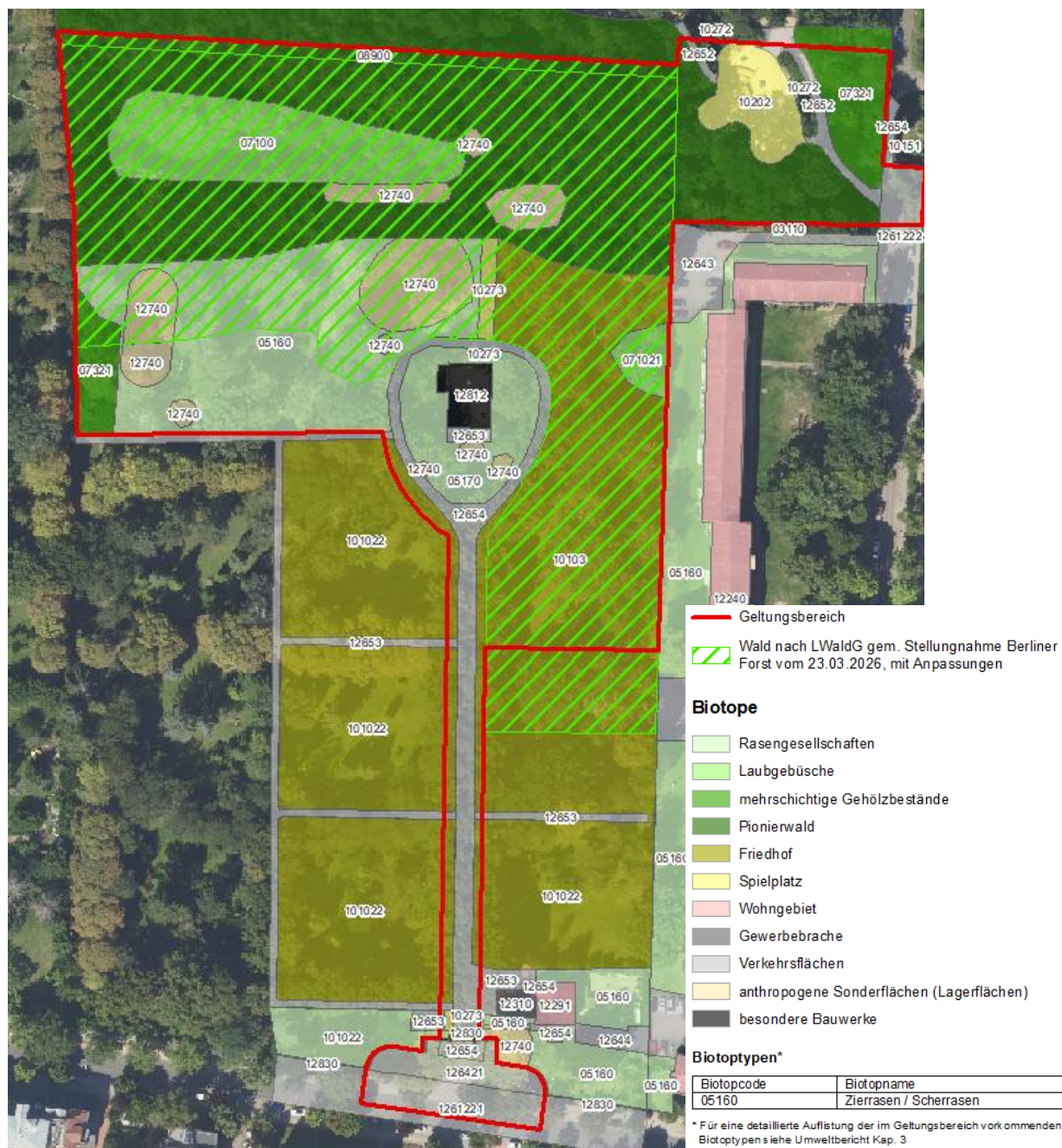


Abb. 1: Waldabgrenzung (Stand 23.03.2026, mit Anpassungen) und Biototypenkartierung

Kartengrundlage: Geoportal Berlin Digitale farbige TrueOrthophotos Sommer 2025 (TrueDOP20RGBI) dl-zero-de/2.0 Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0, <https://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0>

In Bezug auf die Betrachtung als Waldflächen lässt sich feststellen, dass die Flächen im Norden (nördlich der Ruine) einen Bestand homogenerer Altersstruktur haben, die Flächen im Osten (östlich der Ruine), die lange Zeit im Rahmen der Friedhofspflege gemäht wurden, weisen einzelne Altbäume in Verbindung mit Naturverjüngung auf, die vor allem aus Linden, teilweise Eichen besteht. Der Aufwuchs hat eine Höhe von im Schnitt 1,5 bis 4 m. Dazwischen finden sich offene Lichtungen.

Die Alleegebäume entlang des Weges, der von Eingang im Süden nach Norden zur Ruine verläuft wurden in die Waldfläche ebenso mit einbezogen, wie Ablagerungsbereiche (Kompostflächen) des Friedhofs und dort angrenzende offene Bereiche.

3.2 Bewertung der Waldfunktionen

Die Waldfeststellung umfasst eine Fläche von 18.651 m². Auf Grund der avisierten Nutzungsänderung ist rechtlich eine Umwandlung der gesamten festgestellten Waldfläche erforderlich. Die südlich an das Plangebiet angrenzende Teilfläche (in Abb. 2 als „Restfläche“ bezeichnet) würde infolge der Waldumwandlung im Vorhabengebiet eine Flächengröße von weniger als 0,2 ha aufweisen und damit die Voraussetzungen des Waldbegriffs nach dem Landeswaldgesetz nicht mehr erfüllen. Daher muss sie rechtlich auch umgewandelt werden. Der Erhalt der Vegetationsstruktur dort ist angestrebt, die genaue Entwicklung dieser kann aber auf Ebene des Bebauungsplans nicht festgelegt werden.

Trotz der Umwandlung können Vegetationsbestände erhalten bleiben. Für diese Flächen kann, nach Abstimmung mit der Forstbehörde vom 19.05.2026 pauschal ein Kompensationsfaktor von 1:1 angesetzt werden. Dies betrifft die Fläche im nördlichen Geltungsbereich, die im Bebauungsplan neu als Öffentliche Parkanlage (in Abb. 2 als „Parkanlage“ bezeichnet) festgesetzt wird.

Für das Baugebiet (Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet, ohne den Erschließungsbereich im Osten) sowie die „Restfläche“ südlich des Plangebietes erfolgt nachfolgend die Ermittlung der Wertpunkte und dem daraus resultierenden Kompensationserfordernis.

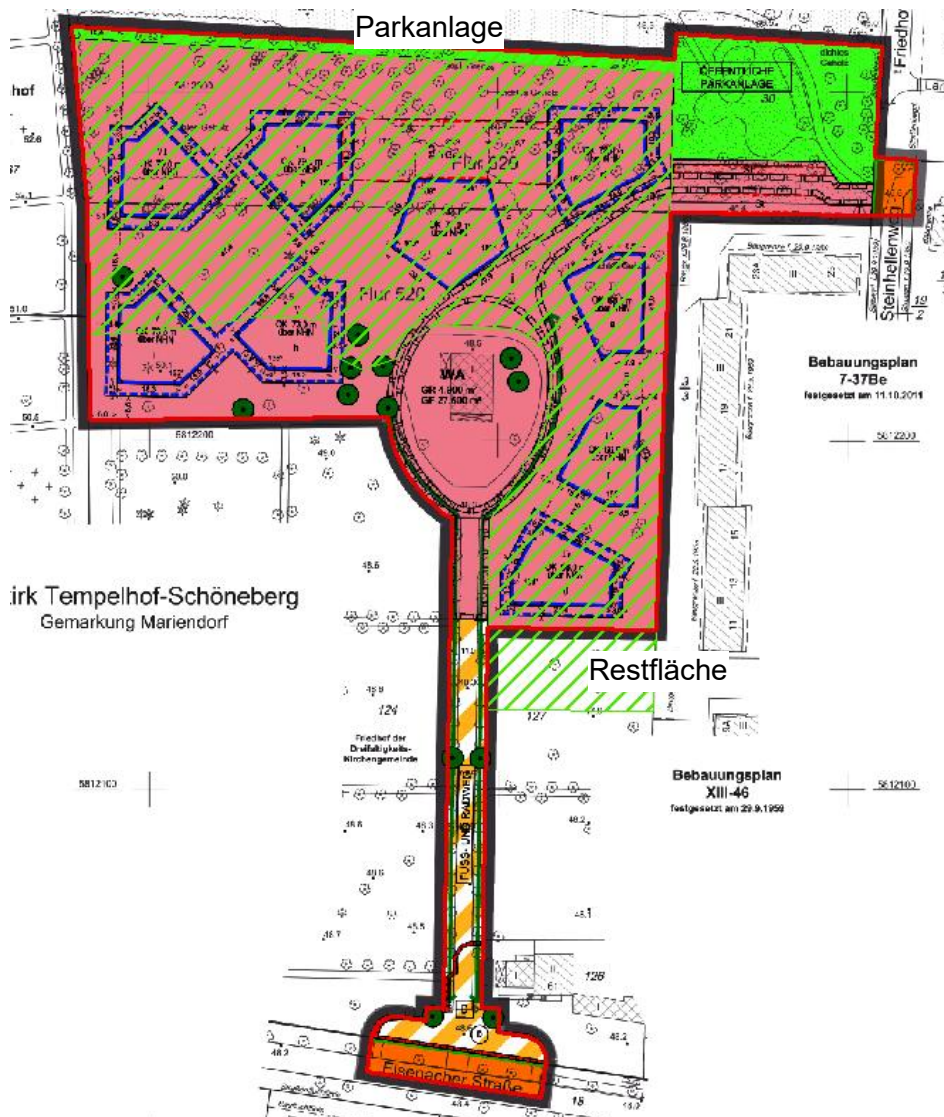


Abb. 2: Waldabgrenzung (Stand 23.03.2026, mit Anpassungen) und Planzeichnung

Tab. 2: Zusammenstellung der Bilanzierungsflächen

Bewertungskriterium	Fläche in 1.000 m ²	Berücksichtigung in der Bilanzierung
Festgestellte Waldfläche	18.651	
davon Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet	16.888	Ermittlung Wertpunkte nachfolgend
davon „Restfläche“ südlich des Plangebietes	1.126	
davon Festsetzung als Parkanlage	638	Pauschal Kompensationsfaktor 1:1

Gemäß Waldleitfaden sind die Schutzfunktion des Waldes (Wasser-, Boden-, Immissions-, Klima- und Biotopschutzfunktion), die Erholungsfunktion (Sichtschutz- und Erholungsfunktion) sowie die Nutzungsfunktion (Produktivität, Holzwert, Nutzung, forstwirtschaftliche Bedeutung) zu bewerten.

Bei paralleler Anwendung des Berliner Leitfadens zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (SenMVKU 2023b) werden einzelne Waldfunktionen, die sogenannten Schnittstellenkriterien, sowohl in der naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung als auch in der Waldbilanzierung berücksichtigt. Um eine Doppelbewertung zu vermeiden, ist vorgegeben, die Kriterien anteilig in beide Verfahren einzustellen. Die entsprechenden Funktionen sind in den nachfolgenden Tabellen **gelb** gekennzeichnet. Die spezifischen Waldfunktionen sind in **grün** gekennzeichnet.

3.2.1 Wasserschutzfunktionen

Grundwasserschutzfunktion: Für den Grundwasserschutz werden die Lage der Fläche in einer Trinkwasserschutzzone und die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers beurteilt.

Oberflächengewässerschutzfunktion: Gewässerränder sind mit ihrem Wasser-Land-Übergang wichtige Saumbiotope. Unmittelbar an Gewässer angrenzende Wälder tragen wesentlich zur Strukturvielfalt und Gewässergüte des Gewässers bei. Im Rahmen der Bewertung der Oberflächenschutzfunktion des Waldes ist der Abstand des Waldes zum Gewässerufer und weiterführend der Uferverbau maßgeblich.

Tab. 3: Bewertung der Wasserschutzfunktion

Bewertungskriterium	Bewertungsstufen	Fläche in 1.000 m ²	Wertpunkte	Summe (Fläche x WP)	Bemerkung
Grundwasserschutz	keinen Einfluss	18,0	0	0,0	Grundwasserflurabstand ca. 15 - 20 m unter der Geländeoberfläche (IGU 2021); Verschmutzungsempfindlichkeit sehr gering; kein WSG; Verweilzeit des Sickerwassers in der ungesättigten Zone 21 J. nördl. Rand, >100 J. sonstige Fl. 32 J östl. Rand
Oberflächengewässerschutz	sehr gering	18,0	0	0,0	kein Oberflächengewässer im Plangebiet; Teltowkanal 600 m nördlich, Ufer stark verbaut

3.2.2 Bodenschutzfunktion

Schutzfunktion der Berliner Böden: Die Bodenschutzfunktion des Waldes wird anhand der Berliner Methode für die Bewertung der Schutzwürdigkeit und Empfindlichkeit der Berliner Böden bewertet. Grundlage ist die digitale Umweltatlaskarte 01.13 „Planungshinweise zum Bodenschutz“ im Geoportal des Landes Berlin.

Die Bewertung der Schutzwürdigkeit der Böden bezieht sich nur auf unversiegelte Böden. Östlich der Ruine verläuft innerhalb der festgestellten Waldfläche ein asphaltierter Weg. Die Überlagerung mit der Waldfläche beträgt rd. 160 m². Sie wurde auf Grund der geringen Flächengröße vorliegend vernachlässigt. Hier wäre im Rahmen weiterer Abstimmungen eine Anpassung der waldfestgestellten Fläche möglich.

Nach den Daten des Geoportals Berlin ist die Bodenschutzfunktion überwiegend mit hoch zu bewerten – entsprechend erfolgte auch vorliegend die Bewertung. Entlang der nördliche Friedhofsgrenze befindet sich ein schmaler Streifen, mit einem mittleren Wert – dieser wurde vorliegend allerdings auf Grund des geringen Anteils in die mit hoch bewerteten Flächen eingerechnet. Im Norden des Geltungsbereiches befindet sich jedoch eine zugeschüttete Sandgrube, hier sind dementsprechend die ursprünglichen Böden nicht mehr vorhanden, es besteht eine verminderte Schutzwürdigkeit. Dieser Bereich (Flurstück 29) wird unter der Nr. 235 im Bodenbelastungskataster Berlin geführt (Vermerk vom 13.12.2016, Umwelt- und Naturschutzamt).

Auszug aus dem Umweltbericht zum Bebauungsplan dazu:

„Im Jahr 1999 wurden auf der nördlich angrenzenden Fläche des heutigen Parks und im Bereich des östlich angrenzenden Spielplatzes Erkundungsbohrungen durchgeführt. Dabei wurde eine bis zu 18,6 m mächtige sandige Auffüllung mit etwa 5 – 20 % Bauschuttanteil vorgefunden.

Zusätzlich traten lokale schichtweise Anteile von bis zu 30 % Schlacke und 10 % Asche auf. Weiterhin wurden einzelne Schichten von Sägespänen und Schlämmen, letztere v.a. auf der östlich an das Grundstück in Flurstück 29 angrenzenden Fläche (Verdacht auf Klärschlamm) erbohrt (IGU 2021).

Im Jahr 2013 wurde durch die AnalyTech GmbH im Plangebiet eine Altlasten- und Baugrunduntersuchung durchgeführt. Hiernach liegen keine Schadstoffbelastungen des Bodens vor. Allerdings werden die im Norden festgestellten Aufschüttungsböden als nicht ausreichend tragfähig eingestuft. Es wird empfohlen, diese im Zuge der Bauphase komplett auszuheben und durch geeignete Materialien zu ersetzen.“

Zudem befinden sich innerhalb der abgegrenzten Waldfläche, vor allem nördlich und nordwestlich der Ruine zahlreiche Ablagerungen – Komposthaufen der Friedhofsnutzung, großflächige Ablagerungen von Grabsteinen sowie diversem Müll. Der Leitfaden sieht keine Berücksichtigung dieses Aspektes vor.

Für die Bewertung der Erosionsschutzfunktion wird der Schutz vor Wassererosion betrachtet, die vor allem durch Hangneigung und Hauptbodenart beeinflusst wird. Im Nordwesten liegt das Geländeniveau bei 52,8 m NHN und fällt nach Osten auf 48,8 bzw. nach Süden auf 47,3 m NHN ab. Damit liegt das Gefälle insgesamt bei rd. 2 %. In Einzelbereichen auf Grund von Aufschüttungen etwas höher. Für die Flächen nördlich der Ruine liegt eine orientierende Altlasten- und Bodenuntersuchung vor (AnalyTech 2013). Demnach ist der Boden bis zur Aufschlussteufe von ca. 7 m durch bindige Geschiebeböden (Geschiebelehm), überlagert mit deutlich anthropogen beeinflussten Aufschüttungsmaterialien (Sand und allgemeine Friedhofsabfälle), charakterisiert.

Tab. 4: Bewertung der Bodenschutzfunktion

Bewertungs-kriterium	Bewer-tungs-stufen	Fläche in 1.000 m²	Wert-punkte	Summe (Fläche x WP)	Bemerkung
Schutzwürdig-keit der Böden	hoch	18,0	3	54,0	Bewertung entspricht Wertträger „Natürliche Funktionen des Bodens und Archivfunktion für die Naturge-schichte“ (Leitfaden Eingriff); Böden mit hoher Bedeutung für Puffer- und Filterfkt. und die Regelungsfkt. des Wasserhaushalts (ehem. Friedhofsl.)
Erosions-schutzfunktion – Erosionsge-fährdung durch Wasser	sehr gering bis nicht vor-handen	18,0	0	0,0	Hangneigung < 3 %; Aufschüttungen Mittelsand, feinsandig, schwach grobsandig, schwach schluffig → keine Gefährdung

Gelb – Schnittstellenkriterium mit dem Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (SenMVKU 2023b)

3.2.3 Immissionsschutzfunktion

Immissionsschutzwald mindert schädliche oder belästigende Einwirkungen wie Lärm, Staub, Gas, Rauch und Strahlen und schützt Wohn-, Arbeits- und Erholungsbereiche und weitere schutzbedürftige Einrichtungen (z.B. Krankenhäuser, Schulen, Kitas, etc.). Zum Immissions-schutz zählt auch der Lärmschutz, der die Aufgabe hat, Wohngebiete und andere schutzbe-dürftige Nutzungen vor Lärmeinwirkungen zu schützen und damit zur Gesundheit der Men-schen beizutragen. Er dient auch dazu, den von außen in Wälder, die der Erholung dienen, eindringenden Lärm zu minimieren.

Der Immissionsschutzwald soll einerseits die von einzelnen Emittenten (punktuelle Emittenten wie Industrie, Kraftwerke etc. oder linienhafte Emittenten wie Straßen, Bahntrassen, etc.) aus-gehenden Immissionen mindern, andererseits die in Ballungsgebieten vorhandenen großflä-chigen Luftbelastungen neutralisieren. Bewertet wird daher die direkte Schutzfunktion vor Im-missionen (v.a. Schadstoffe). Für eine hohe Bewertung der Immissionsschutzfunktion ist dem-nach die Bestandstruktur, aber vor allem auch die Lage der Umwandlungsfläche im Verhältnis zu einer Emissionsquelle und einer schutzbedürftigen Nutzung entscheidend.

An die Waldfläche grenzt im Westen eine Friedhofsfläche an, im Norden die Parkanlage Schät-zelberg mit nördlich angrenzenden Gewerbeflächen als mögliche Emissionsquellen, im Wes-ten und Süden besteht Wohnbebauung, welche als schutzbedürftige Nutzung einzustufen ist. Die Luftbelastungen durch Verkehr liegen unter den Grenzwerten für Luftschadstoffe. Erheb-liche Luftbelastungen, vor allen durch die nördlich gelegenen gewerblichen Nutzungen, beste-hen nicht. Erhebliche Lärmbelastungen bestehen ebenfalls nicht. Die Waldfläche hat im Be-reich nördlich der Ruine eine Breite (von Süden nach Norden) von 85 – 93 m.

Tab. 5: Bewertung der Immissionsschutzfunktion

Bewertungs-kriterium	Bewertungs-stufen	Fläche in 1.000 m²	Wert-punkte	Summe (Fläche x WP)	Bemerkung
Immissions-schutz	berlin-weiter Immissions-schutz	18,0	2	36,0	Bewertung erfolgt für Gesamtfli; Lage zw. Emissionsquelle und schutzbedürftiger Nutzung, aber Grünfläche Schätzelberg übernimmt Schutzfunktion; dichter mehrschichtiger Bestand; Bestand im Norden ca. 80 m tief

3.2.4 Klimaschutzfunktion

Wälder erfüllen zwei bedeutende Klimafunktionen: Erstens zählen sie zu den wichtigsten Kohlenstoffspeichern und haben das Potenzial zur Kohlendioxid-Senke, wenn sie im Zuge einer Erhöhung des Biomassevorrats mehr CO₂ aufnehmen als sie verbrauchen. Zweitens wirken Wälder aufgrund ihrer Verdunstung und durch die Schattenbildung abkühlend. Darüber hinaus wirken sie ausgleichend auf extreme Temperaturschwankungen und Windturbulenzen.

Die stadtklimatische Funktion ist bei Waldflächen in der Regel als stark entlastend zu bewerten. Dies gilt in der Regel ab einer Bestockungshöhe von 2 m. Bei jungen Beständen oder anderen Nutzungen (z.B. Wiese) auf Teilflächen der Umwandlungsfläche kann die klimatisch entlastende Funktion geringer sein. Grundlage der Einstufung bildet die Biotoptypenkartierung.

Der Bestand im Norden ist weitgehend geschlossen. Im Zentrum liegen offenere Bereiche, wo sich Brombeergebüsche und Efeu auf Aufschüttungen oder kleinere Ablagerungsflächen (z.B. Bauschutt) befinden.

Nach Süden hin ist der Bestand eher durch einzelne, die Fläche stark überschirmende alte Bäume mit teilweise dichtem jungem Unterwuchs gekennzeichnet. Trotz der differenzierten Vegetation wird die Fläche in ihrer Gesamtheit als klimatisch stark entlastend bewertet.

Tab. 6: Bewertung der Klimaschutzfunktion

Bewertungs-kriterium	Bewertungs-stufen	Fläche in 1.000 m²	Wert-punkte	Summe (Fläche x WP)	Bemerkung
Klimaschutz-funktion	sehr hoch	18,0	5	90,1	klimatisch stark entlastend wirkende Strukturen (Gehölze überwiegend über 2,0 Meter)

Gelb – Schnittstellenkriterium mit dem Berliner Leitfadens zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (SenMVKU 2023b)

3.2.5 Biotopschutzfunktion

Die Berliner Wälder sind Lebensraum einer typischen Pflanzen- und Tierwelt. Die Funktion des Biotopschutzes umfasst zugleich auch den allgemeinen Arten- und Naturschutz.

Die Biotopschutzfunktion der Wälder wird anhand der Biotoptypen bewertet.

Bei einer besonderen Bedeutung der Flächen für den Arten- und Biotopschutz, z.B. bei höhlen- oder totholzreichen Waldbeständen, wertvollen Kleinstrukturen, besonderen Waldnutzungsformen oder Unterwuchs mit standortheimischen Baumarten erhält die Waldfläche einen

Zuschlag. Im Plangebiet bestehen einige Höhlenbäume, wie die Ergebnisse der faunistischen Erfassungen zeigen. Zudem bestehen einige Totholzbäume. Teilweise besteht der Unterwuchs aus heimischen Arten

Tab. 7: Bewertung der Biotopschutzfunktion

Bewertungskriterium	Bewertungsstufen	Fläche in 1.000 m²	Wertpunkte	Summe (Fläche x WP)	Bemerkung
Biotopwert 08900 Pionierwälder; sonstige Vorwälder	-	18,0	5	90,1	-
<i>Zuschlag besondere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz</i>	sehr gering bis nicht vorhanden	18,0	1	18,0	Keine flächenhaften höhlen- oder totholzreiche Waldbestände; tw. wertvolle Kleinstrukturen; keine bes. Waldnutzungsformen; tw. Etablierung von standortheimischen Unterwuchs

Gelb – Schnittstellenkriterium mit dem Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (SenMVKU 2023b)

3.3 Bewertung der Erholungsfunktion

Der Berliner Wald erfüllt Aufgaben der wohnungs- und siedlungsnahen Erholung für die gesamte Bevölkerung und Besuchende. Mit seiner gegenüber Siedlungen und Freiland ausgeglicheneren Lufttemperatur, der höheren Luftfeuchte sowie der reineren Luft trägt der Wald zur physischen und psychischen Erholung der Menschen bei. Der Wald ermöglicht die Begegnung mit einer naturnahen Umwelt und die Beobachtung der heimischen Pflanzen- und Tierwelt. Die gesamte Waldfläche Berlins ist wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung als Erholungswald ausgewiesen (siehe § 10 LWaldG).

3.3.1 Sichtschutzfunktion (inkl. raumgliedernder / landschaftsästhetischer Funktion)

Wald hat in Abhängigkeit von seiner Vegetationsstruktur sowie der Höhe und Tiefe des Bestandes eine abschirmende Wirkung gegenüber einer angrenzenden Nutzung. Eine besondere Sichtschutzfunktion nimmt er wahr, wenn er gegenüber Objekten, die das Landschaftsbild stören, abschirmend wirkt. Gleichzeitig hat er aber auch an sich eine raumgliedernde und landschaftsästhetische Funktion, die als positiv für das Landschaftsbild zu bewerten ist. Im Gegensatz dazu kann er aber auch im räumlichen Zusammenhang mit der Umgebung eher als Störung denn als Bereicherung des Landschaftsbildes wahrgenommen (Wirkung wie ein „Fremdkörper“ in der Umgebung).

Zu betrachten ist das Landschaftsbild vorliegend im städtischen Kontext. Daher wird die östlich und südlich gelegene Wohnbebauung nicht als störend bewertet. Zwischen der Waldfläche und der gewerblichen Nutzung im Norden liegt die Parkanlage Schätzelberg, die auch ohne die in Rede stehende Waldfläche eine Sichtschutzfunktion ausübt. Damit liegt hier keine visuelle Beeinträchtigung vor.

Die Ruine im Plangebiet könnte als störender Bau und eine visuelle Landschaftsbildbeeinträchtigung bewertet werden. Allerdings ist sie vor allem vom Eingang über die bestehende Allee als störend wahrnehmbar. Hierauf haben die Waldflächen keinen Einfluss.

Gleichzeitig wird der Wald vorliegend nicht als störend, im Sinne eines Fremdkörpers für das Landschaftsbild war genommen, da er sich in das Gesamtbild aus begrüntem angrenzenden Friedhof und grüner Parkanlage einfügt.

Daher wird insgesamt ein geringer Zuschlag vergeben.

Tab. 8: Bewertung der Sichtschutzfunktion (einschließlich raumgliedernder / landschaftsästhetischer Funktion)

Bewertungskriterium	Bewertungsstufen	Fläche in 1.000 m ²	Wertpunkte	Summe (Fläche x WP)	Bemerkung
Sichtschutzfunktion	gering	18,0	2	36,0	Es liegt keine visuelle Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vor, aber der Waldbestand nimmt eine raumgliedernde / landschaftsästhetische Funktion wahr

3.3.2 Bedeutung der Waldfläche für die Erholung und Freiraumversorgung

Die Bedeutung der Waldflächen für die landschaftsbezogene Erholung wird anhand der Flächengröße der Waldflächen, der Nutzungsmöglichkeit und Aufenthaltsqualität für die landschaftsbezogene Erholung, die Erreichbarkeit und Erschließung des Waldes für die Erholungsnutzung sowie die Störungen durch Verkehr und angrenzende Nutzungen bewertet.

Wesentliches Kriterium ist die Zugänglichkeit der Waldflächen. Die Waldfläche gehört zur angrenzenden Friedhofsfläche. Auch wenn sie bereits entwidmet ist, ist sie durch einen Zaun räumlich dem Friedhof zugeordnet. Das Gelände des Friedhofes ist tagsüber zugänglich. Er ist, vor allem nach Westen hin, von zahlreichen Wegen durchzogen, an denen sich teilweise auch Bänke befinden. Damit ist für diese Flächen gewissermaßen eine Erholungsnutzung möglich. An der Waldfläche kann man teilweise über die Allee von Haupteingang aus langgehen. Die Wegeführung endet an der ehemaligen Kapelle (heute Ruine). Durch die Waldfläche verläuft im Norden ein sehr schmaler und mittlerweile stark überwachsener Trampelpfad. Müll und Fäkalien in diesem Bereich legen nahe, dass er nicht zu Erholungszwecken genutzt wird und auch nicht nutzbar ist. Die östlich der Ruine gelegenen Flächen weisen Unterwuchs auf und sind nicht durch Wege erschlossen. Damit weist der Wald eine geringe Aufenthaltsqualität auf. Es liegt praktisch keine Erholungsnutzung vor. Die Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung wird daher als gering eingestuft.

Insgesamt weist die Waldfläche eine Größe von 1,87 ha auf.

Die Freiraumversorgung der Umgebung liegt nicht in der Dringlichkeitsstufe I oder II, daher wird kein Zuschlag vergeben.

Liegen die Voraussetzungen für eine landschaftsbezogene, vor allem ruhebetonte Erholung vor, ist es möglich, einen Zuschlag in die Bewertung der Erholungseignung der Waldflächen einzubeziehen. Der Zuschlag würdigt somit die Bedeutung insbesondere der großen, zusammenhängenden Waldflächen in den Außenbereichen Berlins, die sich durch großflächige ruhige Bereiche auszeichnen. Auf Grund der oben dargelegten geringe Erholungsfunktion wird auf Grund der überwiegend geringen akustischer Beeinträchtigungen (überwiegend < 50 dB) der Zuschlag vergeben.

Tab. 9: Bewertung der Waldfläche für die Erholung und Freiraumversorgung

Bewertungskriterium	Bewertungsstufen	Fläche in 1.000 m ²	Wertpunkte	Summe (Fläche x WP)	Bemerkung
Bedeutung der Waldflächen für die Erholung	-	18,0	1,5	27,0	Waldflächen mit einer Mindestflächengröße von 1 bis 3 Hektar mit stark eingeschränkten

Bewertungskriterium	Bewertungsstufen	Fläche in 1.000 m ²	Wertpunkte	Summe (Fläche x WP)	Bemerkung
					Nutzungsmöglichkeiten und einer geringen Aufenthaltsqualität
Zuschlag für die Freiraumversorgung der Wohnquartiere	-	18,0	0	0,0	Dringlichkeitsstufe IV - kein Zuschlag
Zuschlag für die Freiheit der Waldflächen von akustischen Beeinträchtigungen	-	18,0	3	54,0	Flächen überwiegend mit einem LDEN bis 50 dB(A)

Gelb – Schnittstellenkriterium mit dem Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (SenMVKU 2023b)

3.4 Bewertung der Nutzfunktion des Waldes

3.4.1 Besondere Produktivität des Standortes

Es handelt sich vorliegend nicht um eine eingerichtete Forstflächen, daher erfolgt keine Bewertung der besonderen Produktivität.

Tab. 10: Bewertung der besonderen Produktivität

Bewertungskriterium	Bewertungsstufen	Fläche in 1.000 m ²	Wertpunkte	Summe (Fläche x WP)	Bemerkung
Besondere Produktivität des Standorts	nicht vorhanden	18,0	0	0,0	keine eingerichtete Forstfläche

3.4.2 Besonderer Holzwert / Güte der Bestockung

Für die Nutzfunktion des Waldes von besonderem Wert sind insbesondere Standorte mit hochwertigen Hölzern, vor allem aber ist hierbei die Stärke der Stämme zu beachten. Da die Sortierung von Holz nach Handelsklassen in der Regel anhand von liegenden Stämmen vorgenommen wird, die Bewertung einer Waldfläche aber durchgeführt wird, wenn der Wald noch intakt ist, wird zur Einschätzung der möglichen Stärkesortierung der Stämme der Brusthöhendurchmesser (BHD) verwendet. Bei einem BHD ab 40 cm des herrschenden Bestandes wird von potenziellem Wertholz ausgegangen, so dass der Bestand dann eine erhöhte Bedeutung aufgrund der Güte seiner Bestockung aufweist.

Für den Bebauungsplan wurde der Bestand nach den Anforderungen der Baumschutzverordnung erfasst (letzte Aktualisierung 2025). Die Fläche nördlich der Ruine weist eine eher homogene Altersstruktur auf. Die Bäume in diesem Bereich haben Stammumfängen von überwiegend unter 80 cm, einzelne Bäume haben einen Stammumfang bis 99 cm. Die östlichen Waldflächen sind durch einzelne ältere Bäume, überwiegend mit dicken Stämmen geprägt (tw. 150 – 290 m) hinzu kommt sehr junger Aufwuchs. Damit ist hier die Altersstruktur weit gespannt. Flächenmäßig nehmen die dicken Bäume in diesem Bereich einen deutlich geringeren Anteil ein, auch wenn sie optisch dominant sind.

Insgesamt wird daher für die gesamte Waldfläche ein Mittelwert bestimmt und mit hoch eingestuft.

Tab. 11: Bewertung des besonderen Holzwertes / Güte der Bestockung

Bewertungskriterium	Bewertungsstufen	Fläche in 1.000 m²	Wertpunkte	Summe (Fläche x WP)	Bemerkung
Besonderer Holzwert / Güte der Bestockung	hoch	18,0	2	36,0	Mittelwert, über die gesamte Fläche (im Bestand überwiegend vorkommender BHD 20 bis 39 cm)

3.4.3 Besondere Nutzungen des Standortes

Von besonderer Bedeutung für die Forstwirtschaft sind die Gewinnung von gebietsheimischem Saatgut für die forstliche Produktion und das forstliche Versuchswesen. Daher sind Flächen, die der Gewinnung von Saatgut dienen oder forstliche Versuchsflächen als besonders wertvoll für die nachhaltige Nutzfunktion des Waldes anzurechnen.

Die Fläche wird diesbezüglich nicht genutzt.

Tab. 12: Bewertung der Nutzungen des Standortes

Bewertungskriterium	Bewertungsstufen	Fläche in 1.000 m²	Wertpunkte	Summe (Fläche x WP)	Bemerkung
Nutzungen des Standortes	nicht vorhanden	18,0	0	0,0	keine besondere Nutzung

3.4.4 Allgemeine forstwirtschaftliche Bedeutung

Von besonderer Bedeutung sind Flächen, die durch einen waldbaulichen Betrieb bewirtschaftet werden und dabei eine allgemeine forstwirtschaftliche Bedeutung für den Wald insgesamt oder den waldbaulichen Betrieb haben.

Die Fläche wird diesbezüglich nicht genutzt.

Tab. 13: Bewertung der allgemeinen forstwirtschaftlichen Bedeutung

Bewertungskriterium	Bewertungsstufen	Fläche in 1.000 m²	Wertpunkte	Summe (Fläche x WP)	Bemerkung
Allgemeine forstwirtschaftliche Bedeutung	nicht vorhanden	18,0	0	0	keine forstwirtschaftliche Nutzung

3.5 Ergebnis der Waldbewertung

In der Summe der vorhergehenden Bewertung des Waldbestandes, in Verbindung mit den Wertpunkten für die künftige Parkanlage im Norden, die zwar rechtlich umgewandelt werden muss, aber deren Vegetationsbestände erhalten bleiben können (pauschal Ansatz von 20 Wertpunkten pro 1.000 m²) ergibt sich folgendes Ausgleichserfordernis:

Tab. 14: Ergebnis der Waldbewertung

Bewertungskriterium	Wertpunkte
Wertpunkte Waldumwandlung Allgemeines Wohngebiet + Restfläche	441,3
davon spezifische Waldfunktionen	126,1
davon Schnittstellenkriterien (Eingriffsregelung)	315,2
Wertpunkte Waldumwandlung künftige Parkanlage (pauschal 20 WP pro 1.000 m²)	12,8
Wertpunkte gesamt	454,1

4 Ermittlung des Waldausgleiches und der Walderhaltungsabgabe

Die vorliegende Bewertung des Waldes nach Waldleitfaden stellt gleichzeitig auch die Grundlage für die Ermittlung des Waldausgleiches dar.

Wird die Umwandlungsflächen nicht vollständig gerodet, verbleibt unter Umständen eine Waldfunktion auf der Fläche, die bei der Bemessung des Kompensationsfaktors zu berücksichtigen ist. Der Bebauungsplan setzt den Erhalt von Einzelbäumen fest sowie eine öffentliche Grünanlage im Norden des Plangebietes, welche künftig der angrenzenden Parkanlage zugeschlagen wird.

Grundsätzlich ist eine Ersatzaufforstung mindestens im Verhältnis 1:1 vorzusehen. Ist dies nicht vollständig möglich sind zur Kompensation auch Aufwertungsmaßnahmen in bestehenden Waldflächen möglich. Nach § 6 Abs. 4 LWaldG stellen die Zahlung eines Geldausgleichs und die Bereitstellung von geeigneten Ersatzflächen grundsätzlich gleichwertige Kompensationsformen dar.

Daher werden nachfolgend sowohl der Kompensationsfaktor als auch die Kosten für den Geldausgleich ermittelt:

Tab. 15: Ermittlung des Waldausgleiches durch Erstaufforstung

Umwandlungsfläche (in 1.000 m²)	18,7
Wertpunkte (WP) der Umwandlungsfläche	454,1
Ermittlung der WP pro 1.000 m² (WP der Umwandlungsfläche / Fläche in 1.000 m²)	24,3
Ermittlung des Kompensationsfaktors (WP pro 1.000 m² / WP Standardaufforstung (20 WP) = Kompensationsfaktor)	1,2
Flächengröße Erstaufforstung in m² (Flächengröße Umwandlungsfläche × Kompensationsfaktor)	22.704

Tab. 16: Ermittlung des Waldausgleiches durch Erstaufforstung

Ermittlung der Walderhaltungsabgabe in € (WP der Umwandlungsfläche × Preis pro WP (700 € gem. Leitfaden))	317.859,05
--	------------

5 Notwendigkeit der Waldinanspruchnahme

Nach § 1 LWaldG ist Wald auf Grund 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. Der Grundsatz der Walderhaltung besitzt damit ein hohes öffentliches Gewicht.

Ergänzend ist nach § 10 LWaldG der gesamte Wald in Berlin als Schutz- und Erholungswald ausgewiesen. Die Schutzwaldfunktion dient insbesondere dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen. Gerade im verdichteten urbanen Raum Berlins bestehen diese Belastungen regelmäßig und flächendeckend, sodass grundsätzlich jeder Waldfläche, unabhängig von ihrer konkreten Ausprägung, eine Schutzfunktion zukommt. Daneben erfüllt Wald stets auch eine Erholungsfunktion für die Bevölkerung. Vor diesem Hintergrund kommt der Vermeidung einer Waldinanspruchnahme im Rahmen der planerischen Abwägung besondere Bedeutung zu.

Eine Waldumwandlung ist gemäß § 6 LWaldG nur zulässig, wenn überwiegende Gründe des Allgemeinwohls die Inanspruchnahme rechtfertigen und die geplante Folgenutzung mit den Zielen der Raumordnung sowie der Bauleitplanung vereinbar ist. Dabei sind in diesem Fall insbesondere die Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit preiswertem Wohnraum und die soziale Infrastruktur besonders zu berücksichtigen.

Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg hat am 24. November 2020 die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans mit dem Ziel der Schaffung von Wohnraum, einschließlich Sozialbaustein, beschlossen. Damit wurde die grundsätzliche politische Entscheidung gefällt, den Standort für Wohnentwicklung und Soziales zu nutzen.

Die Abwägung wird in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt.

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

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

Gleichzeitig zeigt die vorliegende Waldbilanzierung, dass dem vorhandenen Waldbestand keine überdurchschnittlich hohe forstfachliche Wertigkeit zukommt. Die Waldfläche weist keine besondere standörtliche, naturschutzfachliche oder waldstrukturelle Bedeutung auf, die einer Umwandlung grundsätzlich entgegenstehen würde. Die Waldbilanzierung zeigt, dass dem vorhandenen Waldbestand keine überdurchschnittlich hohe forstfachliche Wertigkeit zukommt. Die Waldfläche weist keine besondere standörtliche, naturschutzfachliche oder waldstrukturelle Bedeutung auf, die einer Umwandlung grundsätzlich entgegenstehen würde (vgl. Kap. 3). Aus dem Landschaftsprogramm ergeben sich ebenfalls keine Anhaltspunkte für eine hohe Wertigkeit (vgl. Kap. B.1.3.2.1 Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan).

Die Waldfläche ist nur durch wenige Trampelpfade erschlossen. Das dichte Unterholz ermöglicht nur ein erschwertes Durchkommen. Ablagerungen von Müll und Kompost lassen die Fläche für Erholungszwecke nicht attraktiv erscheinen. Mit den angrenzenden Flächen von Park und Friedhof sind in unmittelbarer Nähe gut erschlossene Erholungsflächen geben.

Eine forstwirtschaftliche Nutzung der Fläche besteht nicht.

Die Waldfläche im Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 1,7 ha (Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans rund 2,73 ha), zzgl 0,1 ha umzuwandelnde Restfläche südlich des Plangebietes. Im Rahmen der Alternativenprüfung wurde untersucht, inwieweit eine Reduzierung oder Vermeidung der Waldinanspruchnahme möglich ist. Aufgrund der

städtebaulichen Zielsetzung, der vorgesehenen Wohnraumschaffung einschließlich Sozialbaustein (soziale Nutzungen) sowie der erforderlichen Freiflächen-, Erschließungs- und Infrastrukturflächen ist unter Ausnutzung der zulässigen Nutzungsmaße für Wohngebiete nach BauNVO kein Erhalt zusammenhängender Waldflächen in einer Größe möglich, die weiterhin die Waldeigenschaft im Sinne des LWaldG erfüllen würde. Für die Anerkennung als Wald ist regelmäßig eine Mindestgröße von 0,2 ha erforderlich.

Ein Erhalt lediglich kleinflächiger Restbestände unterhalb bzw. im Grenzbereich dieser Mindestgröße wäre sowohl forstfachlich als auch funktional nur eingeschränkt sinnvoll. Solche isolierten Restflächen ohne räumlichen Zusammenhang zu weiteren Waldflächen sind in ihrer Schutz-, Erholungs- und Nutzungsfunktion deutlich eingeschränkt. Auch eine nachhaltige Pflege, Entwicklung und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung ist unter diesen Voraussetzungen regelmäßig weder fachlich sinnvoll noch wirtschaftlich tragfähig.

Unabhängig davon wird der Eingriff so weit wie möglich minimiert. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft Festsetzungen zum Erhalt von Einzelbäumen sowie einer bestehenden Allee innerhalb des Plangebiets. Zudem wird entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes eine Fläche, die künftig der angrenzenden Parkanlage zugeschlagen wird, als Parkanlage festgesetzt. Ergänzend wurde parallel zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Freiflächenplan erarbeitet, der Bestandteil des Durchführungsvertrags wird. Dieser sieht vor, dass im nördlichen Plangebiet ein Teil des vorhandenen Gehölzbestandes auf einer Fläche von ca. 1.450 m² erhalten bleibt. Obwohl diese Fläche künftig nicht mehr als Wald im rechtlichen Sinne einzustufen ist, bleibt ihre grünordnerische und klimatische Funktion erhalten und wird durch zusätzliche umfangreiche Gehölzpflanzungen weiter gestärkt. Auch eine Teilfläche südlich des Plangebietes („Restfläche“), die zukünftig weiterhin im Eigentum des Friedhofsverbandes liegt, kann als vegetationsbestandene Fläche mit grünordnerischen und klimatischen Funktion erhalten bleiben. Da ein Erhalt dieser kleinteiligen Restflächen im Sinne des LWaldG nicht möglich ist, wurden diese Teilflächen in die Flächen der Waldumwandlung einbezogen. Die Freianlagenplanung sieht zudem eine vor allem fußläufige Erschließung des Plangebietes inkl. Schaffung von Freiflächen und Spielflächen mit Aufenthaltsqualität vor, die künftige auch eine Erholungsnutzung ermöglichen.

Grundsätzlich ständen auf dem Gelände des angrenzenden Friedhofs Flächen für naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung. Eine entsprechende Konzipierung dafür ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bereits erfolgt (SzSP 2026b).

Die vorliegende Waldumwandlung stellt keine Präcedenzwirkung dar. Mit dem Friedhofsentwicklungsplan 2006 (FEP) wurden die strategischen Leitlinien für die Zukunft der Berliner Friedhöfe festgelegt. Der Evangelische Friedhofsverband Berlin Stadtmitte (EVFBS) ist gehalten, seine Flächen verantwortungsvoll zu entwickeln. Ein Teil dieser Flächen soll dauerhaft als Grünfläche erhalten bleiben, andere Flächen, wie auch das vorliegende Plangebiet, können – entsprechend der Vorgaben des FEP – einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Auch wenn zum Zeitpunkt der aus dem FEP resultierenden Entwidmung der Friedhofsfläche im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 7-85 VE die Vegetationsbestände noch nicht als Wald eingestuft wurden, lagen doch der heutigen Situation ähnliche Vegetationsbestände vor, deren Verlust mit Umsetzung einer geplanten Wohnbebauung bereits absehbar waren.

Zudem ist die jetzt umzuwandelnde Waldfläche keine Teilfläche eines größeren Waldbestandes, für den die aktuell vorbereitete Umwandlung eine Vorbildwirkung schaffen würde.

Bis dato sind keine öffentlichen Mittel für die Herstellung oder Aufbesserung des Waldbestandes verwendet worden. Damit besteht in dieser Hinsicht kein besonderes öffentliches Interesse an der Erhaltung der Waldflächen.

Vor diesem Hintergrund ist die Inanspruchnahme der Waldfläche aus gutachterlicher Sicht insbesondere unter dem Aspekt der Wohnraumschaffung und Schaffung sozialer Infrastruktur vertretbar. Die verbleibenden Eingriffe sind im Rahmen des forstrechtlichen Ausgleichs sowie der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vollständig zu kompensieren.

7 Literatur- und Quellenverzeichnis

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87)

Gesetz zur Erhaltung und Pflege des Waldes (Landeswaldgesetz - LWaldG) vom 16. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 11.12.2024 (GVBl. S. 614, 618)

Baumschutzverordnung für Berlin (BaumSchVO) vom 11. Januar 1982 (GVBl. S. 250), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 11.12.2024 (GVBl. S. 614, 619)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz – NatSchG Bln) in der Fassung vom 29. Mai 2013 (GVBl. S. 140), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 11.12.2024 (GVBl. S. 614, 617)

Literatur

SENMVKUb - SENATSVERWALTUNG FÜR MOBILITÄT, VERKEHR, KLIMASCHUTZ UND UMWELT BERLIN (Hrsg.) (2023): Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen, Stand Juli 2023, Online unter: <https://www.berlin.de/sen/uvk/natur-und-gruen/landschaftsplanung/bewertung-und-bilanzierung-von-eingriffen/>

SENMVKUa - SENATSVERWALTUNG FÜR UMWELT, VERKEHR UND KLIMASCHUTZ BERLIN (Hrsg.) (2022): Leitfaden zur Waldumwandlung und zum Waldausgleich im Land Berlin, Band 2 Stand April 2020, Aktualisierung Juli 2023, Online unter: <https://www.berlin.de/fors-ten/waldschutz/walderhaltung/>

SzSP - DR. SZAMATOLSKI SCHRICKEL PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH (2026a): Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 7-85 VE für Teilflächen der Grundstücke Eisenacher Straße 61 und Ullsteinstraße 91 sowie eine Teilfläche des Steinhellenwegs im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Mariendorf - Bilanzierung des Geltungsbereiches.

SzSP - DR. SZAMATOLSKI SCHRICKEL PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH (2026b): Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 7-85 VE für Teilflächen der Grundstücke Eisenacher Straße 61 und Ullsteinstraße 91 sowie eine Teilfläche des Steinhellenwegs im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Mariendorf - Bilanzierung externer Maßnahmen.