

## GEMEINDE SCHWIELOWSEE

---

### BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG gemäß § 13a BauGB

### "WOHNEN AM PETZINSEE" im Ortsteil Geltow

### BEGRÜNDUNG - Anlage 04

- 04 ANLAGEN ZUR FORSTRECHTLICHEN QUALIFIZIERUNG des Bebauungsplanes "Wohnen am Petzinsee"  
Nachweis der Erstaufforstungskulisse - Maßnahmen der Erstaufforstung zur EA-2503 / Bensdorf, Flur: 37, Flurstück 267 / 1,1170 ha, anteilig 0,4566 ha
- 
- 04.1 EA-2503 / Bensdorf, Flur: 37, Flurstück 267 / 1,1170 ha anteilig 0,4566 ha  
Genehmigungsbescheid der Erstaufforstung seitens der OBF Lehnin als untere Forstbehörde vom 26.10.2021 (Seite 1 bis 12)
- 04.2 Vertrag zur Realisierung der Erstaufforstung zwischen Prima Wohnen Geltow GmbH und der BFU – GmbH vom 31.07.2023



Landesbetrieb Forst Brandenburg | Oberförsterei Lehnin | Am Fischersberg 6 | 14797 Kloster Lehnin

mit Zustellungsurkunde

**BFU – Brandenburgische Flächen und Umwelt GmbH**  
Nordparkstraße 30  
03044 Cottbus

Oberförsterei Lehnin  
Am Fischersberg 6  
14797 Kloster Lehnin

Bearb.: Herr Koch  
Gesch.Z.: LFB\_Lehn-3600/738+19/2021  
Dienstgebäude: 2  
Hausruf: 03382 310  
Fax: 0331 275484360  
Obf.Lehnin@lfb.Brandenburg.de



Kloster Lehnin, 26.10.2021

**Forstrechtliche Genehmigung zur Erstaufforstung gemäß § 9 LWaldG**

**Gemarkung:** Bensdorf  
**Flur:** 37  
**Flurstück:** 267

Sehr geehrter Herr Schulz,

auf Ihren Antrag vom 24.08.2021 ergeht folgender

**Bescheid**

Nach § 9 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg LWaldG wird die Genehmigung zur Erstaufforstung für nachfolgend genannte Flächen erteilt:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Gesamtfläche (m <sup>2</sup> )	davon Erstaufforstungsfläche (m <sup>2</sup> )
Bensdorf	37	267	11.170	11.170
<b>Summe</b>				<b>11.170</b>

Das betroffene Flurstück ist auf beiliegender Luftbildkarte, die Bestandteil des Bescheides ist, rot markiert.

Dieser Genehmigungsbescheid ist gebührenpflichtig.

### **Auflagen der Unteren Forstbehörde**

Die Erstaufforstung ist bis zum **31.12.2031** auszuführen. Auf Antrag kann diese Frist verlängert werden.

### **Auflagen der Unteren Naturschutzbehörde**

a) Befristung gemäß § 36 Abs.2 Nr.1 Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Brandenburg (VwVfGBbg)

Mein Einvernehmen, die Erstaufforstung der o.g. Flächen betreffend, verliert seine Gültigkeit, soweit das Vorhaben nicht innerhalb des Zeitraumes der Gültigkeit der Erstaufforstungsgenehmigung realisiert ist. Eine Verlängerung der Frist ist möglich, wenn vor Fristablauf ein entsprechender Antrag vorgelegt wird.

b) Auflösende Bedingung gem. § 36 Abs. 2 Nr. 2 VwVfG Bbg:

Die Genehmigung wird unter der Bedingung erteilt, dass 6 Wochen vor Aufforstungsbeginn flurstückbezogen der Pflanzplan unter Angabe der Baum- und Straucharten, des Aufforstungsanteils, der Pflanzdichte, des Waldrandes, der Strukturelemente etc. der UNB vorgelegt wird.

c) Auflagen gem. § 36 Abs.2 Nr. 4 VwVfG Bbg:

1. Die Fläche ist mit mindestens 50 % heimischem, standortgerechtem Laubholz inkl. Waldrand aufzuforsten und langfristig zu einem standortgerechten Mischwald mit überwiegend heimischen, standortgerechten Baumarten und 50 % Laubholzanteil zu entwickeln.

2. Entlang der künftigen Waldaußengrenze ist eine Waldrandgestaltung vorzunehmen, es sei denn zum Zeitpunkt der Erstaufforstung ist sicher, dass sich an die künftige Waldaußengrenze eine weitere Erstaufforstungsfläche anschließen soll, was der UNB schriftlich nachzuweisen wäre.

3. Die Anwachs- und Entwicklungspflege haben bedarfsgerecht entsprechend dem fachlichen Standard bzw. dem Stand der Technik und unter Beachtung der Hinweise der Forstbehörde zu erfolgen.

### **Begründung zu Auflagen der Unteren Forstbehörde**

Die Neuanlage von Wald (Erstaufforstung) bedarf der Genehmigung der unteren Forstbehörde, § 9 Abs. 1 LWaldG. Gemäß § 9 Abs. 3 LWaldG darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn Ziele und Erfordernisse der Raumordnung der Aufforstung entgegenstehen oder wenn die bestimmungsgemäße Nutzung der

benachbarten Grundstücke nicht mehr gewährleistet werden. Liegen keine der vorgenannten Versagungsgründe vor, hat der Antragsteller (Besitzer) einen Anspruch auf Erteilung der forstrechtlichen Genehmigung. Unter diesen Voraussetzungen war die Erstaufforstungsgenehmigung zu erteilen.

Berücksichtigt werden muss, dass gemäß § 17 BNatSchG die untere Forstbehörde die Zuständigkeit für die Entscheidung nach § 15 BNatSchG erlangen kann. Das Verfahren zur Abarbeitung der Eingriffsregelung ist als sogenanntes „Huckepack-Verfahren“ ausgelegt, das heißt die Behörde, die über den Eingriff zu entscheiden hat (hier die Erstaufforstung), ist auch für die Entscheidung nach § 15 BNatSchG zuständig. Diese Entscheidung hat nach § 7 Abs. 1 BbgNatSchAG im Einvernehmen mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde (uNB) zu erfolgen.

Diese Verfahrensweise trifft ausschließlich für die Fälle zu, bei denen der Naturschutzbehörde kein eigenes Trägerverfahren zur Verfügung steht, dass die Abarbeitung der Eingriffsregelung aufnehmen könnte.

Dies ist hier vorliegend der Fall. Damit sind die Voraussetzungen gegeben, dass bei Erteilen des Einvernehmens naturschutzfachliche Nebenbestimmungen der unteren Naturschutzbehörde, ohne deren Erteilung die Zustimmung versagt werden müsste, in die Genehmigung zur Erstaufforstung aufzunehmen sind.

Da die Entscheidung über den Eingriff und den Antrag auf Ausnahme/Befreiung keinem eigenständigen naturschutzrechtlichen Verfahren vorbehalten ist, ergeht die Entscheidung zur Erstaufforstung durch die untere Forstbehörde nach den Bestimmungen des § 9 Abs. 3 LWaldG und des § 15 BNatSchG.

Die Befristung stellt sicher, dass der Antragsteller einerseits einen angemessenen Zeitraum zur Umsetzung des Bescheides zur Verfügung hat und andererseits die Änderung der Sach- und Rechtslage nach Ablauf der Frist ggf. erneut Berücksichtigung findet.

### **Begründung zu Auflagen der Unteren Naturschutzbehörde**

Die Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, stellen gemäß § 14 (1) BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Mit der geplanten Erstaufforstung des Ackerstandortes ist sowohl eine Veränderung der Gestalt als auch der Nutzung der Grundflächen verbunden, die den Na-

turhaushalt und das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen kann (Eingriffstatbestand).

Mit der Erstaufforstung wird die Fläche langfristig wieder einer Dauerkultur mit – im Gegensatz zur Intensivackernutzung – nur sehr sporadischen Bewirtschaftungseingriffen zugeführt. Zudem wird die bisherige Offenfläche mittelfristig in einen geschlossenen Waldbestand überführt, womit sich der Lebensraum (Boden, Mikroklima, Wasserhaushalt ...) und das entsprechende Inventar von Fauna und Flora grundlegend verändern (Zurückdrängung der Offenlandarten wie Feldlerche, Etablierung von Heide- und Gebüschbrütern bzw. später von typischen Waldvögeln und Fledermäusen. Die Bodenbeeinträchtigungen (Verdichtung, Beeinträchtigung des belebten Oberbodens, Stoffeinträge, ...) aufgrund der intensiven Ackerbewirtschaftung entfallen fast völlig. Die Grundwasserneubildung wird insgesamt reduziert (abhängig von Baumartenwahl und Altersklasse), jedoch das Wasserspeichervermögen und die Reinigung erhöht, das Bodenleben stabilisiert, die Erosionsgefahr und der Schadstoffeintrag (PSM, Düngung, ...) deutlich reduziert. Auf der Fläche werden sich dauerhafte Lebensgemeinschaften von Arten etablieren, die sich an die jeweilige Waldstruktur bzw. Altersklasse anpassen.

Nach § 17 (1) BNatSchG i.V.m. § 7 (1) BbgNatSchAG ergehen Entscheidungen von Fachbehörden zu eingriffsrelevanten Vorhaben im Einvernehmen mit der gleichgeordneten Naturschutzbehörde. Diese trifft die nach § 15 BNatSchG erforderlichen Entscheidungen und Maßnahmen.

Der Verursacher eines Eingriffs ist gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen; nach § 15 Abs. 2 sind unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Der Eingriff darf nicht zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden oder nicht in angemessener Weise zu kompensieren sind und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft anderen Belangen im Range vorgehen § 15 (5) BNatSchG.

Die Zulässigkeit der Erstaufforstung wurde anhand der Eingriffsregelung überprüft. Die Aufforstungsfläche unterliegt derzeit einer landwirtschaftlichen Nutzung (Ackerland).

Das beantragte Vorhaben erhöht den Waldanteil im betroffenen, ohnehin walddreichen Landschaftsraum auf Grund der geringen Flächengröße nur unwesentlich.



Unter Einbeziehung der Schaffung eines dauerhaften Struktureichtums in die Erstaufforstung (Arten der PNV in gemischter Auswahl, großer und dauerhafter Laubholzanteil, Sicherung Waldrand- und Waldsaumbereich, ...) werden sich die Naturhaushaltsfaktoren und das Landschaftsbild zwar verändern - auch noch während des Zeitraums der Waldentwicklung und -alterung - sich aber gegenüber der Intensivackernutzung insgesamt positiv entwickeln können.

Zusammenfassend komme ich zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben unter Berücksichtigung der festgesetzten Nebenbestimmungen keinen erheblichen Eingriff darstellt. Demzufolge ist es zulässig und das Einvernehmen gemäß § 9 LWaldG i. V. m. § 7 (1) BbgNatSchAG i. V. m. § 17 (1) BNatSchG wird unter Aufnahme von Nebenbestimmungen in die Erstaufforstungsgenehmigung hergestellt.

Zu a)

Die Befristung der Gültigkeit der Entscheidung gemäß § 36 Abs. 2 Nr.1 VwVfG stellt sicher, dass im Falle einer Nichtrealisierung des Vorhabens innerhalb des angemessenen Zeitraumes von ca. drei Jahren noch nicht absehbare Entwicklungen und mögliche neue, naturschutzfachlich relevante Erkenntnisse berücksichtigt werden können.

Zu b)

Die auflösende Bedingung ist erforderlich, um sicherzustellen, dass die Erstaufforstung tatsächlich entsprechend dem Antrag bzw. den Vorgaben erfolgt. Eine abweichende Artenwahl würde unter Umständen zu wesentlich größeren, aus naturschutzfachlicher Sicht nicht vertretbaren Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild führen. Die Genehmigungsvoraussetzungen wären ggf. in Frage gestellt.

Es ist davon auszugehen, dass die Erstaufforstungsflächen als Kompensation angerechnet werden soll. Sofern die gefragte Kompensationsmaßnahme auch naturschutzfachlichen Zwecken dient, wären hier – in Abhängigkeit von den Anforderungen der jeweiligen Zulassungsbehörde - ggf. noch höhere Anforderungen an die Ausführungsplanung zu stellen, um über den Ausgleich für den Erstaufforstungseingriff ökologisches Aufwertungspotential (Kompensationspotential) zu schaffen. Möglichkeiten zur weiteren ökologischen Aufwertung:

- Die Bestandsbegründung und –entwicklung muss eine weitest gehende Annäherung an die potentiell natürliche Vegetation unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Standortbedingungen und –besonderheiten gewährleisten, ausschließliche Verwendung heimischer standortgerechter Gehölzarten
- Entwicklung eines standortgerechten Mischwaldes mit überwiegenden Laubholzanteilen in gestuften Altersklassen

- Herstellung dauerhafter Waldränder aus gebietsheimischen Gehölzen und Krautsäume
- Schaffung von Strukturvielfalt, z.B. mittels Erhalt von Lichtungen oder besonnten Schneisen, Einbringung von Strukturelementen (Lesesteinhaufen im besonnten Randbereich, Belassung von Totholz... an geeigneten Stellen

Zu c)

Die Auflagen basieren auf § 17 (1) i. V. m. § 15 BNatSchG. Sie sind in ihrer Gesamtheit erforderlich, um die Entwicklung naturnaher, strukturreicher Waldflächen zu sichern. Sie sind geeignet, die Verträglichkeit der geplanten forstlichen Maßnahme mit den Belangen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung herzustellen.

Die Auflage 1 ist erforderlich um sicherzustellen, dass die Erstaufforstung entsprechend dem eingereichten Antrag erfolgt und um der Entwicklung einer monotonen Wirtschaftspflanzung bzw. einer dadurch bedingten negativen Entwicklung der Naturhaushaltsfaktoren und des Landschaftsbildes vorzubeugen und eine ökologische Aufwertung zu bewirken.

Die Auflage 2 dient dem Aufbau/Erhalt eines ökologisch wertvolleren Waldrandes der zum Strukturerehalt innerhalb des Gebietes beiträgt und als Lebensraum für viele Tier- und Pflanzenarten (Insektenarten, Krautvegetation) fungiert.

Die Auflage 3 dient der Erreichung des Entwicklungszieles der Fläche.

### **Gebührenentscheidung**

für den Erlass der Erstaufforstungsgenehmigung ist in den Nebenbestimmungen die Gebührenpflichtigkeit festgesetzt worden.

Die Höhe des Verwaltungsaufwandes der Oberförsterei Lehnin wird hiermit auf

**247,30 Euro**

(in Worten: **Zweihundertsiebenundvierzig 30/100 EURO**)

festgesetzt.

### Begründung:

Die Gebührenentscheidung ergeht gemäß GebGBbg und GebOLandw.

Innerhalb der Tarifstelle der Anlage 2 zu § 1 GebOLandw

5 Waldrechtliche Angelegenheiten

- 5.2 Verwaltungsentscheidungen nach dem Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG)
- 5.2.3 Entscheidung über die Genehmigung einer Erstaufforstung nach § 9 Absatz 1 LWaldG
- ist ein Gebührenrahmen nach Zeitaufwand von 100,- bis 1.000,- EUR vorgegeben.

Der Betrag wurde bereits rechtzeitig auf das Konto

Kontoinhaber:	Landesbetrieb Forst Brandenburg
Kreditinstitut:	Landesbank Hessen-Thüringen
BIC:	WELADEDXXX
IBAN:	DE 76 3005 0000 7035 0000 46
Verwendungszweck	LFB_Lehn-3600/738+19/2021

überwiesen.

### Hinweise

Die Erstaufforstungsgenehmigung wird unbeschadet privater Rechte Dritter erteilt. Sie lässt auf Grund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtungen zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen, Erlaubnissen und Gestattungen oder zum Erstellen von Anzeigen unberührt.

Für die Aufforstung gelten die Herkunftsempfehlungen des Landes Brandenburg. Eine ggf. spätere Anerkennung als Ausgleich und Ersatz ist nur möglich, wenn diese Herkunftsempfehlungen beachtet worden sind (Nachweise aufbewahren!) Die Anlage, Pflege und Bewirtschaftung der Aufforstungsfläche soll nachhaltig, pfleglich und sachgemäß nach anerkannten forstlichen Grundsätzen gem. § 4 LWaldG (ordnungsgemäße Forstwirtschaft) erfolgen.

Der Beginn und der Vollzug der Erstaufforstung soll dem Landesbetrieb Forst Brandenburg, Oberförsterei Lehnin, Am Fischersberg 6, 14797 Kloster Lehnin unverzüglich angezeigt werden.

Der Leiter des Reviers Wusterwitz, Thorsten Hufnagel, 033839 63888 oder 0172 3197501 steht Ihnen gerne beratend bei allen Fragen bezüglich der Umsetzung der Erstaufforstung zur Verfügung.

### Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden.



Die Behörde kann aus technischen und organisatorischen Gründen zurzeit noch keine elektronischen Signaturen auf Echtheit und Gültigkeit überprüfen. Die Schriftform kann nicht durch die elektronische Form ersetzt werden.

Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift beim

**Landesbetrieb Forst Brandenburg**  
**Abt. 3, Fachbereich Forstrecht**  
**Heinrich-Mann-Allee 103**  
**14473 Potsdam**

zu erheben.

Hinweis

Gemäß § 80 Abs. 2 Nr. 1 VwGO hat ein Widerspruch gegen die Gebührenentscheidung keine aufschiebende Wirkung. Die mit Bescheid angeforderte Zahlung muss in voller Höhe und fristgerecht eingezahlt werden, solange es keinen veränderten Bescheid hierzu gibt und wenn von dem Rechtsbehelf des Widerspruchs Gebrauch gemacht wird.

Sofern die Forderung nicht spätestens innerhalb von drei Tagen nach dem Fälligkeitstag ausgeglichen ist, werden Säumniszuschläge erhoben.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



J. Dechow

Leiter Oberförsterei Lehnin

**Anlage**

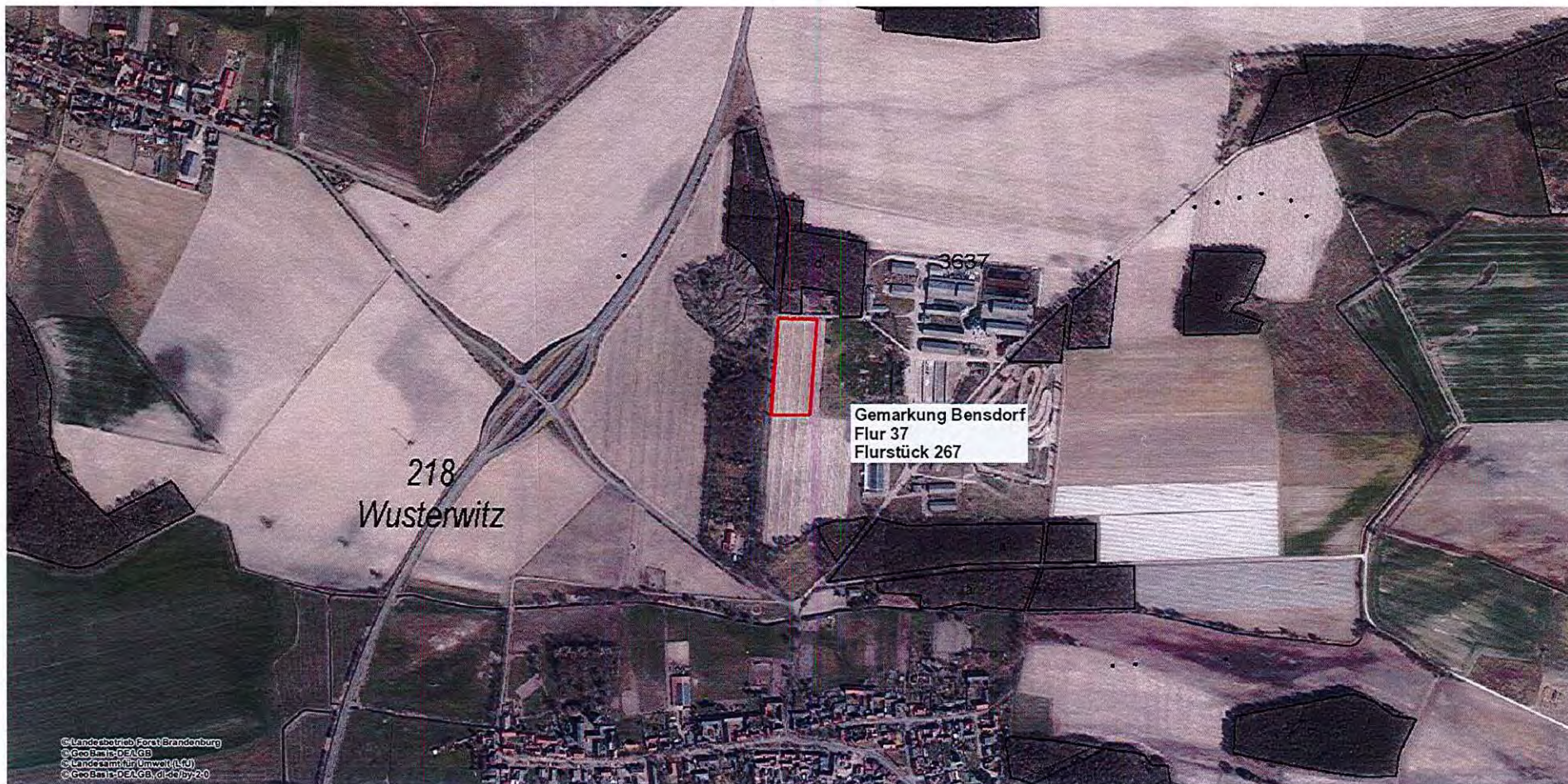
- Luftbildausschnitt mit Lage der Erstaufforstungsfläche

## Rechtsgrundlagen

1. Waldgesetz des Landes Brandenburg (**LWaldG**) vom 20. April 2004 (GVBl. I/04, [Nr.06], S. 137) in der jeweils geltenden Fassung.
2. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung.
3. Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - **BbgNatSchAG**) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, Nr. 3) in der jeweils geltenden Fassung
4. Verwaltungsverfahrensgesetz (**VwVfG**) vom 23. Januar 2003 (BGBl. I S. 102) in der jeweils geltenden Fassung.
5. Gebührengesetz für das Land Brandenburg (**GebGBbg**) vom 07. Juli 2009 (GVBl. I/09, [Nr. 11], S. 246) in der jeweils geltenden Fassung.
6. Verordnung zur Erhebung von Verwaltungsgebühren in den Bereichen Land- und Forstwirtschaft sowie Jagd (**GebOLandw**) vom 11. Juli 2014 (GVBl.II, Nr. 47) in der jeweils geltenden Fassung.
7. Verwaltungsgerichtsordnung (**VwGO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. März 1991 (BGBl. I S. 686) in der jeweils geltenden Fassung.



Anlage Luftbild mit Erstaufforstungsfläche





## Vertrag

Zwischen

dem

**Prima Wohnen Petzinsee GmbH**  
Junckerstraße 10, 16816 Neuruppin

- nachfolgend „**Auftraggeber**“ genannt -

und

der

**BFU - Brandenburgische Flächen und Umwelt GmbH,**  
Nordparkstraße 30, 03044 Cottbus,  
vertreten durch den Geschäftsführer Herr Thomas Schulz

- nachfolgend „**Auftragnehmer**“ genannt -

- nachfolgend gemeinsam „**Vertragsparteien**“ genannt -


wird in Beachtung der forstrechtlichen Stellungnahme (Gesch.Z.: LFB 15.06-7026-31/05/21-23/Gel) der Oberförsterei Potsdam vom 10.05.2023 und deren Feststellung der Waldeigenschaft vom 10.03.2021 zum Bebauungsplan "Wohnen am Petzinsee" Gemeinde Schwielowsee, OT Geltow im Landkreis Potsdam-Mittelmark zwischen den Vertragsparteien ein Vertrag über die Bereitstellung von Flächen und die Durchführung von Erstaufforstungsmaßnahmen zum Nachweis von Ausgleichsflächen für die dauerhafte Umwandlung von Wald im Land Brandenburg im Rahmen des vorgenannten Bebauungsplanes im Landkreis Potsdam-Mittelmark im Umfang von 4.566 qm geschlossen.

Der Bebauungsplan wurde im Geltungsbereich um neue Flurstücke erweitert und vergrößert. Er umfasst in der Gemarkung Geltow, Flur 1 die Flurstücke 374, 375 (teilweise), 380, 409 (teilweise) und 730 (teilweise) - neu 1023 und hat nunmehr eine Größe von ca. 1,2 ha. Durch diese Erweiterung des Geltungsbereiches wurde auch eine weitere Waldfläche überplant, welche bisher nicht Bestandteil des Bebauungsplans-Entwurfs war. Die durch die Änderung des Geltungsbereiches zusätzlich überplante Waldfläche umfasst damit eine zusätzliche Fläche von 887 qm.

Mit der bereits im Entwurf zur Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB festgestellten überplanten Waldfläche von 3.679 qm erweitert sich damit die im neuen Geltungsbereich gelegene und in Wohnbaufläche umzuwandelnde Waldfläche auf nun insgesamt 4.566 qm.

### Präambel

.....  
Prima Wohnen Petzinsee GmbH

  
.....  
BFU - GmbH

91



Der Auftraggeber plant im Rahmen des Bebauungsplanes zum Bebauungsplan "Wohnen am Petzinsee" Gemeinde Schwielowsee, OT Geltow in der Gemarkung Geltow, Flur 1 die Flurstücke 374, 375 (teilweise), 380, 409 (teilweise) und 730 (teilweise) - neu 1023 im Landkreis Potsdam-Mittelmark und zum Verfahren auf Genehmigung zur Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart gemäß § 8 LWaldG (Brandenburg) bei der zuständigen unteren Forstbehörde, Oberförsterei Potsdam, zum Ausgleich der nachteiligen Wirkung der dauerhaften Waldumwandlung für die Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes noch flurstückscharf zu benennende Flächen im Umfang von 4.566 qm nach Einholung der forstfachlichen Stellungnahme zum Waldumbau gem. § 9 Abs. 1 LWaldG (Brandenburg) bis zum 30.06.2023 mit standortgerechtem anerkanntem forstlichem Vermehrungsgut aufzuforsten („Aufforstungsmaßnahme“).

Die Flächenkulisse zur Erstaufforstung soll im Vorfeld so konkret wie möglich benannt und bestimmt werden, um eine zeitnahe Bearbeitung im Rahmen des Verfahrens auf Genehmigung der Waldumwandlung zu ermöglichen. Zugleich soll diese Erstaufforstungskulisse den regelmäßig zu erwartenden Anforderungen durch die zuständige untere Forstbehörde - Oberförsterei Potsdam im Rahmen der forstrechtlichen Stellungnahme zum Antrag auf Genehmigung zur dauerhaften Umwandlung von Wald mit den darin genannten bzw. zu erwartenden Punkten entsprechen.

Deshalb wurden bereits zur Erstaufforstung genehmigte und aktuell in der Realisierung befindliche Flächenkulissen innerhalb der Oberförsterei Lehnin als zuständige untere Forstbehörde und im Landkreis Potsdam-Mittelmark bestimmt, um den An- und etwaigen Nachforderungen im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan zielgerichtet und zeitnah Rechnung zu tragen.

Die Vertragsparteien stehen in direkter Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Steffen Pfrogner, Stadtplaner Architekt, Am Försteracker 13, 14478 Potsdam, Telefon: 0331 / 90 98 3-0, Fax: 0331 / 90 98 3-10, E-MAIL: pfrogner-architekten@t-online.de.

Eine Kopie der erforderlichen Erstaufforstungsgenehmigungen wurde durch den Auftragnehmer bereits vor Unterzeichnung dieses Vertrages dem Auftraggeber dem Planungsbüro Steffen Pfrogner zur Verfügung gestellt, um dessen Planung im Vorfeld begleitend zu unterstützen und werden diesen im Rahmen des Verfahrens und Herstellung des Waldes über die erforderlichen Arbeits- und Verfahrensschritte zugleich mit informieren.

Der Auftragnehmer übernimmt die Verpflichtungen des Auftraggebers von 4.566 qm zur Erstaufforstung und führt dort die unter § 1 näher beschriebenen Leistungen durch.



## § 1 Leistungen und Vertragsgrundlagen

(1)

Der Auftragnehmer verpflichtet sich, die den Vertragsparteien beiderseits bekannten, üblichen, Auflagen und Nebenbestimmungen zum Forstrecht, insbesondere die sich aus der Genehmigung nach dem Baugesetzbuch und aus der Genehmigung zur Erstaufforstung ergebenden Auflagen und Nebenbestimmungen zu erfüllen und die erforderliche Aufforstungsmaßnahme vollständig für den Auftraggeber auf folgenden Grundstücken als Komplettleistung durchzuführen:

BFU - Az.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Aufforstungs- fläche in m <sup>2</sup>	Anteilsfläche für Auftraggeber in m <sup>2</sup>
EA-2503	Bensdorf	37	267	11.170	4.566
<b>Summe</b>				<b>11.170</b>	<b><u>4.566</u></b>

Diese Komplettleistung auf den Teilflächen beinhaltet insbesondere die nachfolgend aufgeführten Leistungen:

- Beantragung und Einholung der Erstaufforstungsgenehmigung bei den zuständigen öffentlichen Behörden / Institutionen (untere Forstbehörde und untere Naturschutzbehörde) – ist bereits erfolgt;
- Flächensicherung gegenüber Eigentümer und aktuellem Landnutzer durch frühzeitige Pachtaufhebung mit Agrarbetrieb / Fördermittelausfall sowie Entschädigungen an Flächeneigentümer, Einmalabfindung – ist bereits erfolgt;
- Aufforstung von Wald auf Teilflächen von insgesamt 4.566 qm – ist bereits erfolgt;
- Einbringung von standortgerechtem und anerkanntem forstlichem Vermehrungsgut hat gemäß den Bestimmungen des Forstvermehrungsgutgesetzes (FoVG) vom 22. Mai 2002 (BGBl. I S. 1658), das zuletzt durch Artikel 414 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist, und dem Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz für die Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur vom 02. Dezember 2019 (ABl. 2020 / Nr. 9 / S. 203 f.) zu entsprechen – ist bereits erfolgt;
- Abstimmung der Pflanzpläne mit dem Landesbetrieb Forst Brandenburg, insbesondere mit der OBF Lehnin – ist bereits erfolgt;
- Pflegen der Kulturen bis zur Abnahme als gesicherte Kultur und Schutz vor Wildverbiss (in der Regel 5 bis 8 Jahre nach erfolgreicher Pflanzung und Pflegemaßnahmen). Als gesicherte Kultur gilt eine Pflanzung, wenn Sie ganzflächig eine Mindesthöhe von 1,5 m erreicht hat und min. 5 Jahre alt ist;



- Durchführung der erfolgreichen Abnahme der gesicherten Kultur durch einen zuständigen Forstbediensteten sowie der zuständigen Naturschutzbehörde nach ca. 5 Jahren („**Endabnahme Forst**“), der Auftraggeber bzw. vom Auftraggeber beauftragte Dritte haben die Möglichkeit an der Abnahme teilzunehmen;
- Nachbesserung der Erstaufforstung bei Ausfällen von mehr als 15 % der Pflanzen in der unmittelbar auf die Ausfälle folgenden Pflanzperiode;
- Der Auftragnehmer verpflichtet sich, dem Auftraggeber oder durch ihn beauftragten Personen während der Vertragsdauer jederzeit Zugang zu den als Aufforstungsflächen benötigten und vom Auftragnehmer zu sichernden Grundstücksflächen zu gewähren und dem Auftraggeber die Durchführung von Untersuchungen zur Vertragseinhaltung zu ermöglichen. Der Auftragnehmer wird vor der Durchführung von Untersuchungen durch den Auftraggeber rechtzeitig unterrichtet.
- Der Auftragnehmer versichert, dass für die als Aufforstungsflächen benötigten und vom Auftragnehmer zu sichernden Grundstücksflächen keine weiteren Vereinbarungen ähnlicher Art bestehen (Ausschluss der Doppelförderung).

Die in diesem Absatz einzeln aufgeführten Leistungen werden nachfolgend auch insgesamt als „**Aufforstungsmaßnahmen**“ bezeichnet. Der Auftragnehmer wird hinsichtlich der Erbringung vorbenannter Aufforstungsmaßnahmen zertifizierte Fachunternehmen beauftragen, welche geeignet sind die Aufforstungsmaßnahmen entsprechend den Vorgaben der zuständigen Forstbehörden auszuführen („**Fachunternehmen**“).

(2)

Der Auftragnehmer verpflichtet sich weiterhin, die für die Durchführung der vorbenannten Aufforstungsmaßnahmen als Aufforstungsflächen benötigten Grundstücksflächen bis zur protokollierten Endabnahme durch einen zuständigen Forstbediensteten, ununterbrochen zur Verfügung zu stellen. Dies kann unter anderem durch Ankauf, Anpachtung oder sonstige Gestattungsverhältnisse hinsichtlich der betroffenen Grundstücksflächen erfolgen.

(3)

Mit der Erbringung der in §1 (1) bis (2) aufgeführten Leistungen ist unverzüglich nach Unterzeichnung dieser Vereinbarung zu beginnen.

(4)

Die Art und Intensität der weiteren Pflegemaßnahmen haben sich am Bedarf auszurichten, welcher zur Erreichung der in dem jeweiligen Genehmigungsbescheid der Erstaufforstungsmaßnahme dargelegten Aufforstungsziele aufzuwenden ist.



(5)

Vertragsgrundlagen sind in der nachstehend bezeichneten Reihenfolge

- die Regelungen dieses Vertrages,
- die Regelungen in den Vertragsanlagen,
- die gesetzlichen Regelungen über den Werkvertrag (§§ 631 ff. BGB).

## § 2

### Informationspflichten des Auftragnehmers

(1)

Der Auftragnehmer verpflichtet sich, wie in der Aufforstungsgenehmigung vorgesehen, die durchzuführenden Maßnahmen mit der für die Überwachung der Aufforstung zuständigen Forstbehörde abzustimmen und soweit von der zuständigen Forstbehörde angefordert, entsprechende Nachweise hinsichtlich der durchzuführenden Maßnahmen gegenüber der zuständigen Forstbehörde zu erbringen. Weiterhin verpflichtet sich der Auftragnehmer, den Auftraggeber für jede Teilfläche über die folgend aufgeführten Arbeitsschritte unverzüglich zu informieren:

- Erhalt der Erstaufforstungsgenehmigung
- Erhalt des Nachweises der erfolgten Erstaufforstung
- Erhalt des Protokolls der Endabnahme Forst.

(2)

Der Auftraggeber bevollmächtigt mit Abschluss des Vertrages den Auftragnehmer im Rahmen der Erfüllung seiner Komplettleistung zur Einholung und Erhalt der erforderlichen hoheitliche Bescheinigungen / Kontrollbogen zur Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme über die notwendigen Arbeits- und Verfahrensschritte im Rahmen der Kulturbegründung / Zwischenabnahme(n) / Endabnahme der hier maßgeblichen Flächen bis zur jeweils erfolgreich ausgeführten Aufforstungs- und Ersatzmaßnahme.

## § 3

### Beginn und Beendigung des Vertrages

(1)

Der Vertrag tritt mit Unterzeichnung in Kraft. Die Laufzeit endet 8 Jahre nach Vertragsunterzeichnung, frühestens jedoch mit Ablauf der von der zuständigen Behörde für die Aufforstungsmaßnahmen festgesetzten Verwendungszeit und spätestens gemäß der Genehmigung nach dem Baugesetzbuch und längster Maßnahmenplanung.

(2)

Bei einer Endabnahme Forst hinsichtlich der Flächen im Umfang von 4.566 qm vor dem Ende der festgelegten Laufzeit, sind beide Vertragsparteien berechtigt, diesen Vertrag zu kündigen.

(3)

Im Übrigen ist die ordentliche Kündigung dieses Vertrages ausgeschlossen. Das außerordentliche Kündigungsrecht der Vertragsparteien richtet sich nach den gesetzlichen Regelungen.

(4)

Den Vertragsparteien steht ein außerordentliches Sonderkündigungsrecht bis zum Beginn der Realisierungsphase („**Zahlungsstufe 2**“) für den Fall zu, dass die in § 1 Ziffer 1 aufgelisteten Aufforstungsflächen während der Vertragslaufzeit aus nicht vom Auftragnehmer zu vertretenden Gründen nicht mehr zur Verfügung stehen (z.B. behördliche Anordnungen oder forstwirtschaftliche Einschränkungen aufgrund der Afrikanischen Schweinepest) und der Auftragnehmer keine adäquaten Ersatzflächen zur Verfügung stellen kann, um die vereinbarten Aufforstungsmaßnahmen im Land Brandenburg durchzuführen.

(5)

Die Kündigung bedarf der Schriftform.

#### § 4

#### Vergütung/Rechnungslegung

(1)

Für die Übernahme sämtlicher Verpflichtungen gemäß § 1 Abs. 1 bis Abs. 4 des Vertrages und den entsprechenden Aufforstungsgenehmigungen, wie der (dinglichen) Grundstückssicherung, zu beachtender behördlicher Abhandlungen zur Genehmigung der Erstaufforstung, der Herstellung des neuen Waldes durch ein durch den Auftragnehmer beauftragtes zertifiziertes Fachunternehmen, der Pflege und Nachbesserung bis zur Endabnahme als Wald, erhält der Auftragnehmer eine einheitliche Vergütung für diese Komplettleistung

von pauschal **EUR 8,50 pro qm**

zzgl. der jeweils geltenden Mehrwertsteuer („Pauschalvergütung“),

mithin insgesamt **EUR 38.811,00 netto** für die Gesamtfläche von **4.566 qm**.

(2)

Als Zahlungsmodalitäten gelten: Die Abrechnung der Vergütung erfolgt einmalig in Summe der Erstaufforstungsflächen von 4.566 qm in Beachtung und Differenzierung der Phasen

.....  
Prima Wohnen Petzensee GmbH

  
.....  
BFÜ - GmbH

94



der Genehmigungs-, Realisierungs- und Pflegephase der Erstaufforstung in einem Gesamtbetrag:

zur Sicherungsphase

- zu 10 % (entspricht EUR 3.881,10 netto) nach Rechnungslegung bei Vertragsschluss zur Sicherung der Flächen und Maßnahmen zur Erstaufforstung („**Zahlungsstufe 1 / 1. Teilschlussrechnung**“) und

zur Genehmigungsphase

- jeweils zu 15 % (entspricht 5.821,65 EUR netto) bei Vorlage der Bestätigung der Pflanzplanung durch die zuständige untere Forstbehörde und der Anzeige der Realisierung der Erstaufforstungsmaßnahme gegenüber der zuständigen unteren Forstbehörde („**Zahlungsstufe 2 / 2. Teilschlussrechnung**“) und

zur Realisierungsphase

- jeweils zu 50 % (entspricht 19.405,50 EUR netto) bei Nachweis der protokollierten Feststellung des Einsetzens des Vermehrungsgutes durch einen zuständigen Forstbediensteten gegenüber dem Auftraggeber („**Zahlungsstufe 3 / 3. Teilschlussrechnung**“) und

zur Pflegephase

- jeweils zum 01. Mai in Folge der Pflanzung und der Folgejahre zu je 7 % (entspricht 2.716,77 EUR netto), zu insgesamt 35 % (entspricht 13.583,85 EUR netto), vom Beginn der jährlichen Pflege bis zum Nachweis der protokollierten Endabnahme Forst gegenüber dem Auftraggeber („**Zahlungsstufe 4.1. bis 4.5. / 4.1. – 4.5. Teilschlussrechnung**“).

(3)

Der Auftragnehmer kann Rechnungen nach Durchführung der vertragsgegenständlichen Aufforstungsmaßnahmen nach den vorgenannten Abrechnungsmodalitäten stellen, insbesondere sind in den jeweiligen Rechnungen anzugeben:

Projektnummer: EA-1739  
Projektbezeichnung: BP Wohnen am Petzinsee / EA - 4.566 qm  
Sonstiges: gemäß Vertrag vom

Fällige Beträge müssen binnen 14 Kalendertagen dem vom Auftragnehmer angegebenen Konto gutgeschrieben sein. Mit Gutschrift der vorbehaltenen Zahlung auf dem vom Auftragnehmer angegebenen Konto hat der Auftraggeber seine Zahlungsverpflichtung in Höhe der Gutschrift erfüllt.



## **§ 5 Haftung/Verjährung**

(1)

Die Gewährleistungs- und Schadensersatzansprüche des Auftraggebers richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere nach dem Werkvertragsrecht.

(2)

Ansprüche des Auftraggebers aus diesem Vertrag verjähren innerhalb eines Jahres nach Endabnahme durch die untere Forstbehörde.

## **§ 6 Übertragbarkeit und Rechtsnachfolge**

(1)

Der Auftraggeber hat das Recht, seine Ansprüche aus diesem Vertrag abzutreten sowie seine Rechte und Pflichten jeweils gesondert auf Dritte zu übertragen. Die Übertragung bzw. Abtretung ist dem Auftragnehmer schriftlich anzuzeigen.

(2)

Der Auftraggeber hat das Recht, seine Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag ganz oder teilweise auf einen Dritten zu übertragen mit der Maßgabe, dass dadurch keine Verringerung der Sicherheiten für den Auftragnehmer einhergeht. Der Auftragnehmer willigt bereits jetzt in den Eintritt des Dritten in diesen Vertrag unwiderruflich ein. Der Eintritt des Dritten an Stelle des Auftraggebers wird wirksam, wenn der darüber abgeschlossene Vertrag dem Auftragnehmer schriftlich angezeigt worden ist.

## **§ 7 Änderungen der Aufforstungsmaßnahme**

(1)

Den Vertragsparteien ist bekannt, dass es sich bei der Aufforstungsmaßnahme um vorgezogene Ersatzmaßnahmen in der Fortentwicklung für Wohnbebauung im Rahmen des Bebauungsplanes "Wohnen am Petzinsee" Gemeinde Schwielowsee, OT Geltow im Landkreis Potsdam-Mittelmark handelt. Im Laufe dieses Bebauungsplanverfahrens können sich Umstände ergeben, die den Umfang und die Ausgestaltung der unter § 1 benannten Leistungen beeinflussen. Beispielsweise könnten Genehmigungen nach LWaldG - Bbg nicht oder nur teilweise erteilt werden oder der Umfang der Erstaufforstungspflicht durch das Bebauungsplanverfahren geändert werden. Der Vertrag kann nur im Sinne der Erhöhung der Teilfläche von 4.566 qm ergänzt werden.



(2)

Für den Fall, dass insbesondere die Waldumwandelungsgenehmigung bzw. forstrechtliche Qualifizierung des Bebauungsplanes "Wohnen am Petzinsee" Gemeinde Schwielowsee, OT Geltow im Landkreis Potsdam-Mittelmark nicht erteilt wird, wird der Auftragnehmer die Aufforstungsmaßnahmen, soweit möglich, für andere geplante Projekte/Vorhaben des Auftraggebers verwenden. Dem Auftraggeber bleibt es unbenommen, zusammen mit dem Auftragnehmer, die hier beabsichtigte und ggf. realisierte Erstaufforstungsmaßnahme zu einem anderen Projekt des Auftraggebers innerhalb des Landes Brandenburg als Waldkompensationsmaßnahme durch Antrag gegenüber der zuständigen unteren Forstbehörde des Landes Brandenburg zuordnen zu lassen.

(3)

Für den Fall, dass es keine andere Verwendungsmöglichkeit durch den Auftraggeber gibt, vereinbaren die Vertragsparteien dann aber nochmals gesondert die einvernehmliche Aufhebung des Vertrages mit der Maßgabe, dass bereits bezahlte Vergütungen durch den Auftraggeber von dem Auftragnehmer an diesen zurückgezahlt werden, wenn für die Nutzung der ursprünglich vereinbarten Erstaufforstungsfläche ein anderer Dritter als Auftraggeber vertraglich gebunden wurde. Dies teilt der Auftragnehmerin dem Auftraggeber sofort mit.

## § 8

### Schlussbestimmungen

(1)

Dieser Vertrag selbst, sowie Änderungen, Ergänzungen und die Aufhebung dieses Vertrages oder Schriftformklausel bedürfen der Schriftform.

(2)

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages rechtsunwirksam sein oder werden, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrages nicht berührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die unwirksame Bestimmung durch eine gleichwertige Regelung zu ersetzen, die dem am nächsten kommt, was die Vertragsparteien nach Sinn und Zweck des Vertrages gewollt haben würden, wenn sie diesen Punkt bedacht hätten. Entsprechendes gilt für etwaige Vertragslücken.

(3)

Dieser Vertrag unterliegt dem deutschen Recht. Außerordentlicher Gerichtsstand für Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist Cottbus.

Neuruppin, den \_\_\_\_\_

Cottbus, den 31.07.2023



Prima Wohnen Petzinsee GmbH

- Auftraggeber -



BFU - Brandenburgische Flächen und  
Umwelt GmbH

- Auftragnehmer -

## Anlagen

### Anlage 0-1

Feststellung der Waldeigenschaft vom 10.03.2021 seitens der zuständigen Oberförsterei Potsdam – untere Forstbehörde (Gesch.Z.: LFB 15.06-7026-31/05/21-23/Gel) / (S. 1 bis 7)

### Anlage 0-2

Forstrechtliche Stellungnahme vom 10.05.2023 seitens der zuständigen Oberförsterei Potsdam – untere Forstbehörde (Gesch.Z.: LFB 15.06-7026-31/05/21-23/Gel) zum Bebauungsplan "Wohnen am Petzinsee" Gemeinde Schwielowsee, OT Geltow / (S. 1 bis 7)

.....  
Prima Wohnen Petzinsee GmbH

  
.....  
BFU - GmbH





**Maßnahmen der Erstaufforstung zur  
EA-2503 / Bensdorf, Flur 37, Flurstück 267 / 11.170 qm anteilig 4.566 qm**

- Anlage 1**            **EA-2503 / Bensdorf, Flur: 37, Flurstück 267 / anteilig 4.566 qm**  
Genehmigungsbescheid der Erstaufforstung seitens der OBF Lehnin  
als untere Forstbehörde vom 26.10.2021 (Seiten 1 bis 12)
- Anlage 2**            **EA-2503 / Bensdorf, Flur: 37, Flurstück 267 / anteilig 4.566 qm**  
Pflanzplanung der Erstaufforstungsfläche von 03/2022 / (S. 1)
- Anlage 3**            **EA-2503 / Bensdorf, Flur: 37, Flurstück 267 / anteilig 4.566 qm**  
projektspezifische Flächenverteilung in der Erstaufforstungsfläche aus  
06/2023 / (S. 1)
- Anlage 4**            **EA-2503 / Bensdorf, Flur: 37, Flurstück 267 / anteilig 4.566 qm**  
Anzeige der Realisierung zur Erstaufforstung an OBF Lehnin zur EA-  
2503 vom 24.03.2022 / (S. 1)
- Anlage 5**            **EA-2503 / Bensdorf, Flur: 37, Flurstück 267 / anteilig 4.566 qm**  
Lieferschein der Wildlinge GmbH zur EA-2503 vom 28.03.2022 /  
(S. 1)
- Anlage 6**            **EA-2503 / Bensdorf, Flur: 37, Flurstück 267 / anteilig 4.566 qm**  
Bestätigung der Umsetzung der Erstaufforstungsmaßnahmen seitens  
der OBF Lehnin zur EA-2503 vom 31.05.2022 / (S. 1 bis 6)
- Anlage 7**            **EA-2503 / Bensdorf, Flur: 37, Flurstück 267 / anteilig 4.566 qm**  
Fotodokumentation zur EA-2503 vom 14.05.2022 / (S. 1 bis 6)

**Anlagen zur Finanzplanungsübersicht**

- Anlage 8**            **Finanzplanungsübersicht zur EA-2503 anteilig 4.566 qm / (S. 1)**




Projekt 1739 / Bebauungsplan "Wohnen am Petzinsee" der Gemeinde Schwielowsee, OT Geltow -

17.08.2023 17:25

Von [REDACTED]  
An Steffen Pfrogner / Die StadtentwicklerInnen [REDACTED]  
CC Schwielowsee, Wersing, Steffen [REDACTED] Prima Solar & Bau GmbH, Schirrmeister, Daniel [REDACTED]

---

**1 Anhang - 739,1 KB**

 2023.08.17 - 1739 zur EA-2503 - 0,4566 ha - neu2.pdf

---

**Projekt 1739 / Bebauungsplan "Wohnen am Petzinsee" der Gemeinde Schwielowsee, OT Geltow**

- **Bedarf zur Erstaufforstung von 4.566 qm (neu2)**
- **EA-2503 / Bensdorf, Flur: 37, Flurstück 267 / 11.170 qm anteilig 4.566 qm mit Verortung der EA-Kulisse über 70% - Laubanteil (+)**

**Sehr geehrter Herr Pfrogner,**

wir nehmen Bezug auf die heutige E-Mail und Telefonat nebst damit verbundenen Hinweisen zum Erstaufforstungsfläche mit mindestens 70 % Flächenanteil Laubholz im Verhältnis 1:1 zur Umwandlungsfläche.

Erfreulicherweise können wir dies im Rahmen der vertraglich gesicherten EA-Kulisse darstellen / siehe Anhang.

Wir bitten Sie, diese in die weitere Bearbeitung mit aufzunehmen und zugleich in den bereits vorhandenen Unterlagen auszutauschen. Vielen Dank für Ihre Bemühungen!

Für etwaige Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Thomas Schulz  
BFU - Brandenburgische Flächen und Umwelt GmbH

**Thomas Schulz**  
BFU - Brandenburgische Flächen und Umwelt GmbH  
Nordparkstraße 30  
03044 Cottbus

T. 0355-5850840  
F. 0355-58508410

[info@bfu-cottbus.de](mailto:info@bfu-cottbus.de)  
[www.bfu-cottbus.de](http://www.bfu-cottbus.de)

Sitz der Gesellschaft ist Cottbus  
HRB 8443, Amtsgericht Cottbus

Geschäftsführer:  
M.BC. Thomas Schulz

Diese E-Mail enthält vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen. Wenn Sie nicht der