



Gehölzwertgutachten Im Zuge der Erneuerung von Straßenbahnanlagen

Linie M 5 und M 6
Oderbruchstraße / Hohenschönhauser Straße
In Berlin – Pankow / Lichtenberg

Impressum

Auftraggeber: **SGT – Plan GmbH**

Invalidenstr. 34
10115 Berlin
Fon: (+49 30) 55 60 85 40
Fax: (+49 30) 25 74 43 17
Email: info@sgt-plan.de

Ansprechpartner:
Jens Fuhrwerk

Verfasser: **FUGMANN JANOTTA PARTNER**
Landschaftsarchitekten und Landschaftsplaner ^{bdl}

Belziger Str. 25
10823 Berlin
Fon: (030) 700 11 96-0
Fax: (030) 700 11 96-22
Email: buero@fjp.berlin

Bearbeitung:
Holger Burgardt
Martin Janotta
Ralf Wegner

Stand April 2020 – überarbeitet März 2024

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
1.1	Rechtliche Rahmenbedingungen	1
1.2	Methodik	2
2	Ergebnisse	3
2.1	Wertermittlung für den Bezirk Pankow	3
2.2	Wertermittlung für den Bezirk Lichtenberg	4
2.3	Artenschutzrechtliche Prüfung	5
3	Fazit	5
4	Literaturverzeichnis	5
5	Anhang: Einzelberechnungen	5

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Vorhabensgebiet (rot umrandet) mit Bezirksgrenzen	1
Abbildung 2:	Beispiel eines wertmindernden Schadens	2

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Aufstellung der Gehölpwerte für den Bezirk Pankow	3
Tabelle 2:	Aufstellung der Gehölpwerte für den Bezirk Lichtenberg	4

Anhang

39 Gehölpwertermittlungen für zu taxierende Gehölze (Rechengang), je 3 Seiten

1 Einleitung

Die Berliner Verkehrsbetriebe (BVG) planen die Erneuerung der Straßenbahnanlagen der Linien M 5 und M 6 in der Oderbruchstraße und der Hohenschönhauser Straße. Der nordöstliche Abschnitt der Trasse befindet sich vornehmlich im Bezirk Lichtenberg, während der südwestliche Abschnitt nahezu ausschließlich durch den Bezirk Pankow von Berlin verläuft.

Im Rahmen der Baufeldfreimachung des Vorhabens sind vorab, zum größten Teil durch die Berliner Baumschutzverordnung (BBaumSchVO) geschützte Bäume aus dem Bestand zu entnehmen. Dies betrifft sowohl Straßenbäume als auch Parkbäume auf der nordwestlichen Seite der Straßenbahnanlage (entlang Gleis 1). Für die gemäß Baumschutzverordnung geschützten Bäume ist eine Fällgenehmigung zu beantragen. Die zu fällenden Bäume sind durch eine Ausgleichszahlung zu kompensieren.

Die für die Wertermittlung notwendige Begutachtung der Bäume vor Ort erfolgte am 5.12.2018 und am 23.04.2020. Die Berechnung des Gehölzwertes erfolgte nach KOCH (Hölzel et al. 2001).

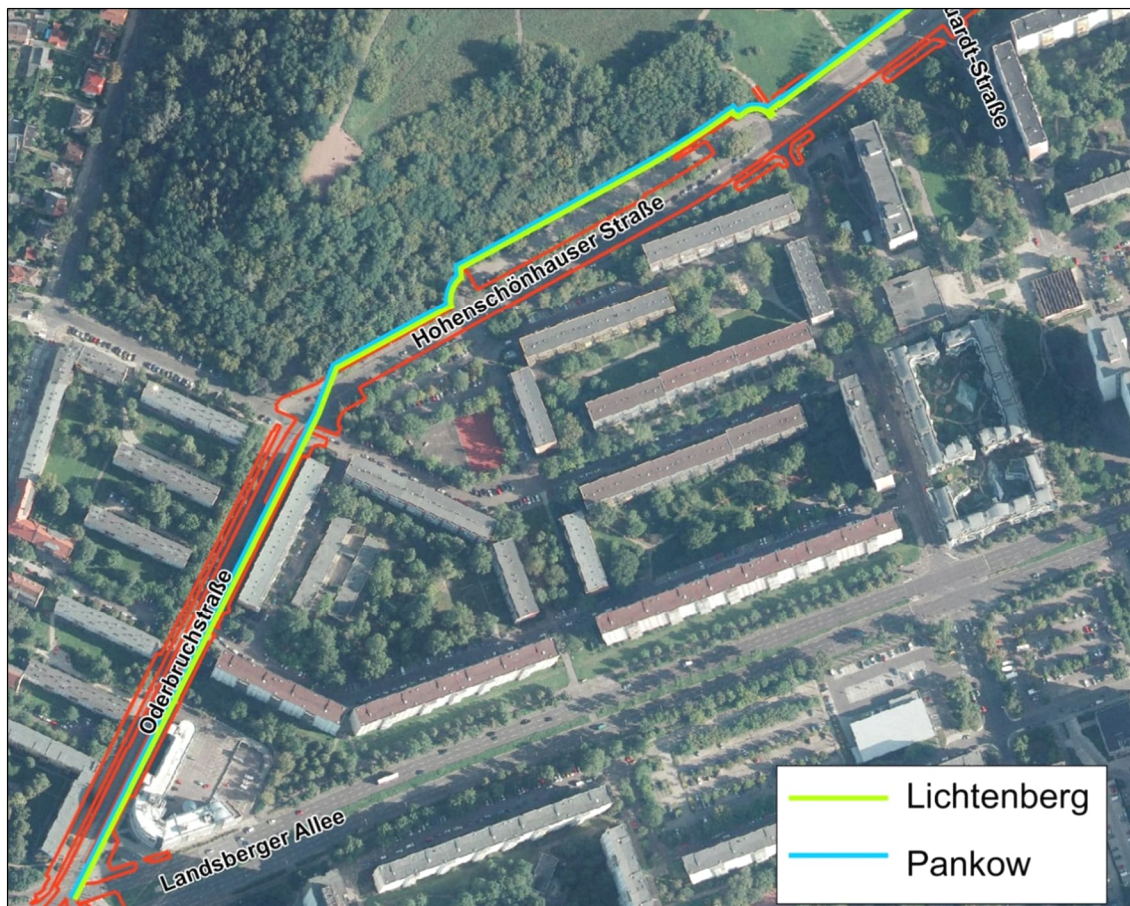


Abbildung 1: Vorhabengebiet (rot umrandet) mit Bezirksgrenzen

1.1 Rechtliche Rahmenbedingungen

Gemäß § 6 BBaumSchVO ist der Antragsteller zum ökologischen Ausgleich der Beseitigung eines geschützten Baumes verpflichtet. Der Antragsteller kann zwischen Ersatzpflanzungen nach Maßgabe desselben Paragraphen oder einer Ausgleichsabgabe gemäß § 6 (8) BaumSchVO (Ausnahme: bei Vorhaben des Landes Berlin ist eine Ersatzpflanzung durchzuführen, § 6 (1) BBaumSchVO) entscheiden. Eine angemessene Ausgleichsabgabe richtet sich nach dem Wert

der rechnerisch ermittelten Ersatzpflanzungen (§6 (4) BBAumSchVO), zuzüglich eines Zuschlages in gleicher Höhe.

Da sich die Forderungen aus der Baumschutzverordnung auch auf weiche, schwer monetär erfassbare Faktoren (z.B. ökologische Wertigkeit, Vitalität) beziehen, wird häufig das höchststrichlerlich anerkannte Sachwertverfahren nach der Methode KOCH (u.a. BGH Urteil vom 13. Mai 1975, sog. „Kastanienbaumurteil“) angewandt, um den entstehenden Schaden durch den Entzug des Baumes zu quantifizieren. Mit „Rundschreiben I Nr. 1 / 2014 über die Pflanzung sowie über die Pflege und Unterhaltung von Straßengrün“ fordert die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt die Wertermittlung nach der Methode KOCH.

Die Methode KOCH bietet eine juristisch anerkannte, rechtlich abgesicherte Methode der Sachwertermittlung. Wenngleich formal der Anknüpfungspunkt für den Schadenersatz nie der Baum als solcher gemäß § 91 BGB, „sondern immer das Grundstück“ sei, so bilde er doch gemäß § 94 BGB einen wesentlichen Bestandteil des Grundstückes, auf dem er wächst. Ein Schadenersatz sei dann wegen Beschädigung des Grundstückes zu leisten (Hötzel, et al., 2001 S. 6).

1.2 Methodik

Für die Berechnung des Gehölzwertes werden im ersten Schritt zunächst die Gehölzkosten für das zu taxierende Gehölz berechnet. Diese ergeben sich aus den Kosten für den Baum minus eines Rabattes von 25% für Auftraggeber im öffentlichen Bereich (vgl. OLG Celle NJW 83, 2391) und dem Zuschlag einer Umsatzsteuer von derzeit 19%. Als Berechnungsgrundlage wird gemäß des „Berliner Standards“ eine Baumschulqualität Hochstamm, 3xv, 18 – 20 cm StU angenommen. Im zweiten Schritt werden die Kosten der Pflanzarbeit anhand der Richtwerttabelle (Tab. 1) der „Aktualisierten Gehölzwerttabellen“ einschließlich Umsatzsteuer addiert. Im Anschluss wird für die Anwachszeit (in der Regel 3 Jahre) eine Verzinsung (5%) sowie ein verbleibendes Restrisiko berechnet. In der Addition der Werte ergeben sich die Herstellungskosten für das angewachsene Gehölz. Für die erforderliche weitere Herstellungszeit bis zur vollständigen Funktionserfüllung werden die Kosten der Pflanzung über die weitere Herstellungszeit aufgezinst. Dies ergibt die Gesamtherstellungskosten.



Abbildung 2: Beispiel eines wertmindernden Schadens

Nach der Methode KOCH werden 20% der Gesamtstandzeit „als maximale Funktionserfüllung“ bezeichnet. Danach schließt sich die Alterswertminderung an. Die jeweilige Berechnungsmethode (BEWER, ROSS, Linear, Parabel) wird in Abhängigkeit der zu erwartenden Wertentwicklung gewählt. Zusätzlich werden Wertminderungen in Folge von Schäden berücksichtigt, sodass im Ergebnis ein bereinigter Gehölpwert zur Verfügung steht.

Im Rahmen der Wertermittlung wurden die Bäume zusätzlich artenschutzfachlich auf Besatz mit streng geschützten Arten geprüft.

2 Ergebnisse

Die Ergebnisse der Baumbegutachtungen und Wertermittlung sind im Folgenden dargestellt. Da der Eingriff bezirksübergreifend erfolgt, wurden die Ergebnisse entsprechend aufgeteilt. Einzelberechnungen sind dem Anhang zu entnehmen.

2.1 Wertermittlung für den Bezirk Pankow

Für den Bezirk Pankow wurden im Zuge der Planaufstellung verschiedene Bäume taxiert. Die Gesamtsumme und Einzelwerte für die 4 Bäume, die nach dem zur Genehmigung eingereichten Planstand betroffen sind, sind der Tabelle 1 zu entnehmen.

Tabelle 1: Aufstellung der Gehölpwerte für den Bezirk Pankow

Nr.*	Stammumfang (cm)	Kataster Nr.	Art	Bezirk	Gehölpwert nach KOCH [€]**
1	106	3/2	<i>Tilia euchlora</i>	Pankow	4.009
2	100	7/1	<i>Tilia euchlora</i>	Pankow	5.526
3	140	9/1	<i>Tilia euchlora</i>	Pankow	5.266
4	91	13/3	<i>Tilia euchlora</i>	Pankow	2.462
Summe					<u>17.263</u>

2.2 Wertermittlung für den Bezirk Lichtenberg

Für den Bezirk Lichtenberg wurden im Zuge der Planaufstellung verschiedene Bäume taxiert. Die Gesamtsumme und Einzelwerte für die 10 Bäume, die nach dem zur Genehmigung eingereichten Planstand betroffen sind, sind der Tabelle 2 zu entnehmen.

Tabelle 2: Aufstellung der Gehölzwerte für den Bezirk Lichtenberg

Nr.*	Stamm- umfang (cm)	Katas- ter Nr.	Art	Bemerkungen/Bezirk	Gehölzwert nach KOCH [€]**
22	235	97T	<i>Ulmus laevis</i>	Lichtenberg	7.293
41	101	118T	<i>Ulmus laevis</i>	Lichtenberg	5.939
42	125	119T	<i>Ulmus laevis</i>	Lichtenberg	2.223
43	103	120T	<i>Acer negundo</i>	Lichtenberg	1.691
44	96	121T	<i>Ailanthus altis- sima</i>	Lichtenberg	1.548
45	185	122T	<i>Ailanthus altis- sima</i>	Lichtenberg	1.677
46	113	123T	<i>Acer negundo</i>	Lichtenberg	1.892
47	92		<i>Koelreuteria panicu- lata</i>	Lichtenberg	3.944
48	97	-	<i>Styphnolobium ja- ponicum</i>	Lichtenberg	4.437
50	77	-	<i>Styphnolobium ja- ponicum</i>	Lichtenberg	4.671
Summe					<u>35.315</u>

Bei den Bäumen mit den lfd. Nummern 48 und 50 handelt es sich um Parkbäume, die nicht im Baumkataster erfasst sind. Es handelt sich um zwei Japanische Schnurbäume (*Styphnolobium japonicum*).

Anmerkung:

* lfd. Nummer der durchgeführten Baumkartierung in 2016

** Sachwert gemäß Gehölzwertermittlungsbogen, siehe Anhang

*** mit – markierte Bäume waren zum Zeitpunkt der Wertermittlung bereits entzogen

2.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Zuge der Wertermittlung wurden die zu taxierenden Bäume auf eine aktuelle bzw. potentielle Nutzung durch geschützte Tierarten (Fledermäuse) geprüft. Im Ergebnis zeigen die Bäume keine geeigneten Strukturen, die als Winterquartier für Fledermäuse dienen können.

3 Fazit

Durch das Vorhaben zur Erneuerung der Straßenbahnanlagen in der Oderbruchstraße und Hohenschönhauser Straße sind insgesamt 14 Bäume betroffen. In der Summe ergibt sich nach der Methode KOCH eine Kompensationspflicht von insgesamt 52.578 €. Auf den Bezirk Pankow entfallen 17.263 €, auf den Bezirk Lichtenberg 35.315 €. Die Werte werden im Landschaftspflegerischen Begleitplan zum Vorhaben eingestellt und mit den Kosten für Baum-Neupflanzungen im Vorhabensbereich verrechnet. (vergl. LBP, Kapitel 3.4.2 Potenzielle anlagebedingte Beeinträchtigungen, Unterpunkt **Baumverluste**)

Mit der Zahlung der nach KOCH berechneten Gehölzwerte gilt der ökologische Schaden im Sinne der BBAumSchVO als ausgeglichen (Berlin, 2014 S. 6).

Artenschutzfachlich relevante Habitatstrukturen konnten nicht vorgefunden werden. Da die Bäume außerhalb der Brutzeiten gefällt werden, können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.

4 Literaturverzeichnis

Berlin, Land. 2016. *Berliner Baumschutzverordnung.* Berlin : s.n., 2016.

Berlin, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt von. 2014. *Rundschreiben I Nr. 1 / 2014 über die Pflanzung sowie über die Pflege und Unterhaltung von Straßengrün.* Berlin, Berlin, Deutschland : s.n., 2014.

Hötzel, Prof. Dr. Hans-Joachim und Hund, Franz. 2001. *Aktualisierte Gehölzwerttabellen.* Karlsruhe : Verlag Versicherungswirtschaft, 2001.

5 Anhang: Einzelberechnungen