



**Landesforst**  
**Mecklenburg-Vorpommern**  
- Anstalt des öffentlichen Rechts -  
**Der Vorstand**



Forstamt Sandhof · Waldstraße 35 · 19399 Sandhof

Bürogemeinschaft Stadt- &  
Landschaftsplanung  
z. Hd. Frau Gudrun Schwarz  
Ziegeleiweg 3

**19057 Schwerin**

Bearbeitet von: Peer Appelfelder

Telefon: 0 38 736/ 808 - 0  
Fax: 0 39 94/ 2354 - 19  
E-Mail: sandhof@lfoa-mv.de

Aktenzeichen: 7444.382-2017-06.1/FoA 19  
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Sandhof, den 23. August 2018

**Forstrechtliche Stellungnahme zu den Entwurfsvorbereitungen des  
Bebauungsplans Nr. 4 „Feriendorf Dobbiner Strand“ der Gemeinde Dobbertin**

- Ihre E-Mail vom 18. Juni 2018
- Unsere Stellungnahme zum Vorentwurf vom 08. August 2017

Sehr geehrte Frau Schwarz,

die nachfolgend genannten Punkte, die sich auf die Nummerierung Ihrer eingereichten Vorentwurfsänderungen beziehen, sind im Zuge der forstrechtlichen Prüfung als fehlerhaft oder unzureichend eingestuft worden und daher entsprechend der *kursiv geschriebenen Vorgaben* (= Punkte a – e) bei der Erarbeitung des Entwurfs zum Bebauungsplans Nr. 4 „Feriendorf Dobbiner Strand“ der Gemeinde Dobbertin zu berücksichtigen:

**zu Punkt 2)**

Seitens des Forstamtes Sandhof wurde bislang lediglich die Umwandlung der bereits „schleichend“ umgewandelten Waldfläche „W1“ in Aussicht gestellt. Eine Zustimmung für die Umwandlung der Waldfläche „W2“ liegt und lag indes nicht vor und war auch nicht Gegenstand des letzten Gesprächs mit den Vertretern der Gemeinde Dobbertin bzw. dem Amt Goldberg-Mildenitz am 02. Februar 2018 (siehe betreffender Gesprächsvermerk/ Protokoll). So war auch bereits in unserer Stellungnahme vom 08. August 2017 stets nur die Rede von der Waldumwandlungsfläche W1 (vgl. Anlage III unserer Stellungnahme vom 08. August 2017).

- a) *Aus forstbehördlicher Sicht besteht für eine Umwandlung der Waldfläche II an dieser Stelle daher derzeit keine Notwendigkeit.*

Vorstand: Manfred Baum

Landesforst Mecklenburg-Vorpommern  
- Anstalt des öffentlichen Rechts -  
Fritz - Reuter - Platz 9  
17139 Malchin

Bankverbindung:  
Deutsche Bundesbank  
BIC: MARKDEF1150  
IBAN: DE87 1500 0000 0015 0015 30  
Steuernummer: 079/133/80058

Telefon: 0 39 94/ 2 35 - 0  
Telefax: 0 39 94/ 2 35 - 4 00  
E-Mail: zentrale@lfoa-mv.de  
Internet: www.wald-mv.de

**zu Punkt 3)**

Dem von Herrn Spaude als Eigentümer des Feriendorfes gestellten Kaufantrag zum Erwerb eines Teilstückes des angrenzenden Flurstückes 45/31 (Flur 6, Gemarkung Dobbin) steht von Seiten des Forstamtes Sandhof aus privatrechtlicher Sicht nichts entgegen, bevor hier jedoch weitere Schritte des Forstamtes unternommen werden können, bedarf es noch der schriftlichen Zusage des Kaufantragstellers, zur Übernahme sämtlicher Kosten, die im Zusammenhang mit dem Teilflächenkauf stehen (u. a. Kosten für Vermessung, Notar etc.).

- b) *Erst nach der erfolgten Eigentumsübertragung kann aus forstrechtlicher Sicht eine Waldumwandlung in Aussicht gestellt werden, allerdings müssen hierfür triftige Gründe angeführt werden, die eine Waldumwandlung rechtfertigen, d. h. die das öffentliche Interesse an der Walderhaltung überwiegen, sowie auch eine Alternativenprüfung vorgenommen werden.*

**zu Punkt 4)**

Sobald die tatsächlich zur Umwandlung vom Forstamt bestätigte Waldfläche feststeht, wird seitens des Forstamtes eine Waldumwandlungserklärung erteilt und in diesem Zusammenhang eine Waldpunkte-Berechnung vorgenommen, zu deren Ausgleich der Vorhabensträger verpflichtet ist. Für die Durchführung und Begleichung der Kompensationsmaßnahme sowie die Suche nach einem Flächenpool selbst sei an dieser Stelle bereits an Frau Renata Seidel (03994/ 235308) als zuständige Ansprechpartnerin in der Zentrale der Landesforstanstalt M-V verwiesen, welche den Ausgleichspflichtigen hierzu berät bzw. weitervermittelt.

**zu Punkt 5)**

Das Bungalow 1 befindet sich vollständig innerhalb des gesetzlich geforderten Waldabstands von 30 Metern. Innerhalb dieses Abstandes dürfen forstrechtlich keine Baufelder ausgewiesen werden, weil hierdurch langfristig die Möglichkeit besteht ohne weitere Beteiligung der Forstbehörde bauliche Anlagen zu errichten, die Wohnzwecken oder dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen können, was gegen den Schutzzweck nach § 20 Abs. 1 LWaldG M-V verstoßen würde. Aus diesem Grund kann für das Bungalow Nr. 1 lediglich Bestandsschutz gelten (siehe hierzu **Hinweis A** über die künftige Nutzung von Bestandsgebäuden).

Die Form und Lage des Baufeldes FH 1.2 um die Bungalows Nr. 2 bis 6 ist hingegen in Ordnung.

- c) *Das Baufeld FH 1:1 um das Bungalow Nr. 1 ist daher – wie bereits in unserer Stellungnahme vom 08. August 2017 begründet und gefordert – zu entfernen.*

Vorstand: Manfred Baum

Landesforst Mecklenburg-Vorpommern  
- Anstalt des öffentlichen Rechts -  
Fritz - Reuter - Platz 9  
17139 Malchin

Bankverbindung:

Deutsche Bundesbank  
BIC: MARKDEF1150  
IBAN: DE87 1500 0000 0015 0015 30  
Steuernummer: 079/133/80058

Telefon: 0 39 94/ 2 35 - 0

Telefax: 0 39 94/ 2 35 - 4 00

E-Mail: zentrale@lfoa-mv.de

Internet: www.wald-mv.de

**zu Punkt 6)**

Wie bereits unter Punkt 3) ausgeführt, kann die Umwandlung der Waldfläche W3 zum derzeitigen Zeitpunkt, d. h. bis zu einer erfolgten Eigentumsübertragung des Teilstückes vom Flurstück 45/31 (Flur 6, Gemarkung Dobbin), nicht in Aussicht gestellt werden.

- d) *Da sich das daran angrenzende Mehrzweckgebäude somit innerhalb des gesetzlich vorgesehenen Waldabstandes von 30 Metern befindet, muss demzufolge auch hier die Baugrenze um das Mehrzweckgebäude (FH 3) entfernt werden. Daher gilt hier unter den derzeitigen Umständen weiterhin lediglich Bestandsschutz und die ohne Genehmigung nach Norden hin erweiterte Wirtschaftsfläche sowie das nach Westen angebaute Schlafzimmer blieben forstrechtlich nachträglich weiterhin nicht genehmigungsfähig, da diese den Waldabstand weiter verringern würden (vgl. unsere Stellungnahme vom 08. August 2017).*

**zu Punkt 8)**

Die zur Begründung einer Ausnahme für die Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes von 30 Meter angeführten Ausnahmetatbestände werden durch das hier vorliegende Gebäude (= Backhaus) nicht erfüllt, denn:

- Zum einen handelt es sich zwar nicht um eine bauliche Anlage, welche Wohnzwecken dient, dafür aber um eine Anlage, welche dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen kann (= Backstube mit Aufenthaltsraum, Stühlen und Küchentisch und somit für mehr als nur dem kurzfristigen Aufenthalt geeignet). Gemäß § 3 Abs. 1 der Waldabstandsverordnung M-V dürfen in diesen Fällen keine Unterschreitungen des Waldabstandes genehmigt werden. Die für § 3 WAbstVO M-V existierenden Ausnahmetatbestände werden vom hier gegenständlichen Backhaus nicht erfüllt.
  - Zum anderen handelt es sich bei einem Backhaus - entgegen Ihrer Darstellung - nicht um eine Bebauung, die seiner Zweckbestimmung entsprechend notwendigerweise unmittelbar im oder am Wald stehen und dem allgemeinen Besucherverkehr dienen würde. Das ein Backhaus am oder im Wald stehen muss, macht allein schon aus Gründen des Brandschutzes keinen Sinn. Des Weiteren dient die gesamte Anlage (Feriendorf) nicht dem allgemeinen Besucherverkehr, denn sie ist nicht öffentlich sondern ausschließlich den Gästen der Ferienanlage vorbehalten.
- e) *Eine Ausnahme von der Einhaltung des Waldabstandes für dieses ohne Baugenehmigung errichtete Gebäude ist daher forstrechtlich auch im Nachgang nicht möglich, wie Ihnen bereits in unserer Stellungnahme vom 08. August 2018 mitgeteilt wurde.*

Vorstand: Manfred Baum

Landesforst Mecklenburg-Vorpommern  
- Anstalt des öffentlichen Rechts -  
Fritz - Reuter - Platz 9  
17139 Malchin

Bankverbindung:

Deutsche Bundesbank  
BIC: MARKDEF1150  
IBAN: DE87 1500 0000 0015 0015 30  
Steuernummer: 079/133/80058

Telefon: 0 39 94/ 2 35 - 0  
Telefax: 0 39 94/ 2 35 - 4 00  
E-Mail: zentrale@lfoa-mv.de  
Internet: www.wald-mv.de

#### A) Hinweise zur Bestandsbebauung außerhalb des eingezeichneten Baufeldes

Hiermit wird darauf hingewiesen, dass die sich außerhalb der Baufelder befindliche Bestandsbebauung im Bereich des eingereichten Bebauungsplanes auch im Falle einer erfolgten Waldumwandlung immer noch den gesetzlichen Waldabstand von 30 Metern unterschreiten würde. Für diese Bebauung gilt der forstrechtliche Bestandsschutz daher nur solange, wie das vorhandene Gebäude selbst seinen Bestand hat. Damit verbunden dürfen also nur Instandhaltungsmaßnahmen am Gebäude durchgeführt werden!

**Veränderungen, die dagegen die Identität oder Statik des Gebäudes berühren, wie bspw. Nutzungsänderungen, Erweiterungen oder ein Abriss mit Neubau, sind von der forstbehördlichen Zustimmung grundsätzlich ausgenommen. Das forstbehördliche Einvernehmen für eine solche Veränderung des Gebäudes wird hiermit ausdrücklich nicht erteilt!**

#### B) Hinweis zur öffentlichen Zuwegung

Wie bereits im Gesprächsvermerk zum am 02. Februar 2018 erfolgten Treffen zwischen Vertretern der Gemeinde Dobbertin bzw. dem Amt Goldberg-Mildenitz und der Landesforstanstalt M-V vermerkt, sollte die Problematik der Zuwegung zum B-Plangebiet aus forstrechtlicher Sicht idealerweise im Rahmen des B-Planverfahrens geklärt werden.

Bei dieser Stellungnahme handelt es sich nicht um eine abschließende Stellungnahme. Die Forstbehörde ist daher am weiteren Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 10 LWaldG M-V zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen



Zerbe  
Forstamtsleiter

Vorstand: Manfred Baum

Landesforst Mecklenburg-Vorpommern  
- Anstalt des öffentlichen Rechts -  
Fritz - Reuter - Platz 9  
17139 Malchin

Bankverbindung:

Deutsche Bundesbank  
BIC: MARKDEF1150  
IBAN: DE87 1500 0000 0015 0015 30  
Steuernummer: 079/133/80058

Telefon: 0 39 94/ 2 35 - 0

Telefax: 0 39 94/ 2 35 - 4 00

E-Mail: zentrale@lfoa-mv.de

Internet: www.wald-mv.de