

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



Forstamt Sandhof · Waldstraße 35 · 19399 Sandhof

Amt Goldberg-Mildenitz
Gemeinde Dobbertin
Lange Straße 67
19399 Goldberg



Forstamt Sandhof

Bearbeitet von: Herrn Koopmann

Durchwahl: 0 3 87 36/ 808-0
Fax: 0 3 87 36/ 808 20
e-mail sandhof@lfoa-mv.de

Aktenzeichen: 7444.382-6/FoA 19
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Sandhof, 8. August 2017

**Stellungnahme zum Vorentwurf – B-Plan Nr. 4 „Feriendorf Dobbertiner Strand“
der Gemeinde Dobbertin**

-frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB

*Ihr Schreiben vom 30.06.2017 mit Fristverlängerung für die Bearbeitung durch das
Forstamt Sandhof bis zum 15.08.2017*

Anlage I (Waldflächen im B-Plan Nr. 4)

Anlage II (Änderungen in der Planzeichnung)

Anlage III (Waldflächen die umgewandelt werden müssen)

Vorentwurf mit Stand vom 08.08.2017

Sehr geehrte Frau Bensler,

entsprechend der eingereichten Planungsunterlagen vom 30.06.2017 ergeht seitens
des Forstamtes Sandhof als örtlich zuständige Verwaltungseinheit im Auftrag des
Vorstandes der Landesforst MV als untere Forstbehörde gemäß § 32 LWaldG M-V¹
i.V.m. § 35 LWaldG folgende Stellungnahme:

Die Gemeinde Dobbertin führt derzeit ein Aufstellungsverfahren zum B-Plan Nr. 4
„Feriendorf Dobbertiner Strand“ durch. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll
Planungssicherheit für das Vorhaben geschaffen werden. Im Geltungsbereich befindet
sich, die südliche Seeseite ausgenommen, zu allen Seiten Wald im Sinne von § 2
LWaldG M-V. Danach zählen alle mit Waldgehölzen bestockten Flächen ab einer Größe
von 0,20 ha, einer mittleren Breite von 25 m, einer Höhe von $\geq 1,5$ m oder einem Alter
von ≥ 6 Jahren sowie einem Bestockungsgrad von ≥ 50 von 100 Prozent
(Durchführungsbestimmungen zum LWaldG M-V vom 4.9.1997) als Wald im Sinne des
Gesetzes.

¹ Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz – LWaldG) in der Fassung vom 27. Juli 2011 (GVOBl.
M-V S. 870)

Kommissarischer 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 35-1 99
E-Mail: zentrale@lfoa-mv.de
Internet: www.wald-mv.de

I. § 20 LWaldG M-V Abstand baulicher Anlagen zum Wald

Entsprechend § 20 LWaldG M-V ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf und Waldbrand bei der Errichtung von baulichen Anlagen ein Abstand zum Wald von 30 Metern einzuhalten. Nach § 1 WAbstVO M-V² wird der Waldabstand von der Traufkante gemessen.

Der gesetzliche Waldabstand wird, gemäß der eingereichten Planungsunterlagen, von allen baulichen Anlagen auf Flurstück 45/32 unterschritten.

Die WabstVO M-V räumt der Forstbehörde einen Ermessensspielraum nach § 2 ein. Nach § 2 der WabstVO M-V können von der Einhaltung des Waldabstandes Ausnahmen zugelassen werden, wenn es sich um Anlagen handelt, die nicht zu Wohnzwecken oder den vorübergehenden Aufenthaltsort von Menschen dienen. Dazu gehören als Beispiel Garagen und andere überdachte und nicht überdachte Stellplätze, Bootschuppen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung.

Nach § 3 der WabstVO M-V dürfen von der Einhaltung des Waldabstandes keine Ausnahmen zugelassen werden, wenn es sich um Anlagen handelt, die zu Wohnzwecken oder den vorübergehenden Aufenthaltsort von Menschen dienen. Dazu gehören auch Wochenendhäuser, Ferienhäuser sowie Gartenlauben nach dem Bundeskleingartengesetz.

Hinweise zur Planzeichnung des Vorentwurfes:

In die übersandte Planzeichnung mit dem Bearbeitungsstand „Mai 2017“ sind die in der Anlage II in rot aufgeführten baulichen Anlagen zu ergänzen und deren Nutzungsarten konkret zu beschreiben, um die Gebäude nach § & 20 LWaldG M-V i.V. m. d. WabstVO M-V durch die Forstbehörde abprüfen zu können.

Die auf der Planzeichnung von „Mai 2017“ befindlichen Ferienhäuser Nr. 1 bis 8 auf Flurstück 45/32 innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes genießen Bestandschutz und gewähren die Befugnis, jede ungerechtfertigte Einwirkung auf den Eigentumsbestand abzuwehren. Geschützt ist grundsätzlich die ursprünglich legale Grundstücksnutzung in ihrer jetzigen Funktion. Die baulichen Maßnahmen dienen allein der Bestandserhaltung, wenn durch sie die Identität des geschützten Bestandes erhalten bleibt, wenn also Standort, Bauvolumen und Zweckrichtung nicht geändert werden. Dies bedeutet jedoch auch, dass das Baufeld FH 1 das Ferienhaus Nr. 1 in Nordwesten nicht umspannen darf, da sonst ein weiteres Heranrücken der baulichen Anlage an den Wald in Richtung Südwesten möglich ist (Anlage II). Der Wald befindet sich dort im Westen des Baugrundstückes und somit in der Hauptwindrichtung. Daher besteht hier durch Windwurf und Waldbrand ein großes Gefahrenpotenzial für bauliche Anlagen und deren Bewohner und Benutzer. Das ohnehin vorhandene Gefährdungspotenzial wird sich durch bauliche Erweiterungen des Ferienhauses Nr. 1 nach Südwesten wesentlich erhöhen. Im Südosten kann das Baufeld FH 1 in dessen

² Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung - WAbstVO M-V) vom 20. April 2005 (GVOBl. M-V 2005, S. 166), die zuletzt geändert worden ist durch Verordnung vom 9. Dezember 2009 (GVOBl. M-V S. 805)

jetziger Ausformung um das Ferienhaus Nr. 6 bestehen bleiben. Nach § 3 Abs. 2 der WabstVO M-V können von dem gesetzlichen Waldabstand von 30 Metern Ausnahmen zugelassen werden, sofern der durch die vorhandene Bebauung geprägter Waldabstand nicht unterschritten wird. Dieser prägende Waldabstand ist auch der Anlage II zu entnehmen.

Das Baufeld FH 2 kann gemäß der Ausformung aus der Planzeichnung von „Mai 2017“ übernommen werden. Bauliche Erweiterungen sind hier nur zur waldabgewandten Seite möglich. Das östliche Baufeld orientiert sich am Bestand des Gebäudes Nr. 7 und des durch die baulichen Anlagen auf den Grundstücken 291/3, 291/4 und 291/5 der Flur 5 in der Gemarkung Dobbertin in Verbindung mit dem Ferienhaus Nr. 6 geprägten Waldabstand nach § 3 Abs. 2 WabstVO M-V.

Auch für das beschriebene Mehrzweckgebäude (FH 3) wird von Seiten der Forstbehörde der Bestandschutz anerkannt. Jedoch die in Richtung Norden bereits erweiterte Wirtschaftsfläche von 80 m² sowie das nach Westen angebaute Schlafzimmer sind für die Forstbehörde nachträglich nicht genehmigungsfähig. Durch die Erweiterung wird der verbleibende Waldabstand weiter verringert (§ 3 WabstVO M-V gilt entsprechend). Daher ist das Baufeld FH 3 um das Mehrzweckgebäude in der Planzeichnung vollständig zu entfernen.

Das Informations- und Backhaus (FH 4) stellt eine Backstube mit Aufenthaltsraum dar. Dieses bereits existierende Bauobjekt ist zudem mit Stühlen und einem Küchentisch ausgestattet und fällt forstrechtlich unter § 3 Abs. 1 der WAbstVO M-V. Danach können von der Einhaltung des Waldabstandes keine Ausnahmen zugelassen werden, wenn es sich um Anlagen handelt, die zu Wohnzwecken oder dem vorübergehenden Aufenthaltsort von Menschen dienen. Im Ergebnis der Inaugenscheinnahme vom 11.02.2015 und 24.07.2017 ist dieses Bauobjekt aufgrund der Bau- Nutzungsart für die Forstbehörde nachträglich nicht genehmigungsfähig. Gleichzeitig liegt das Informations- und Backhaus (FH 4) nicht im geprägten Waldabstand nach § 3 Abs. 2 WabstVO M-V (Anlage II). Das Baufeld FH 4 um das Informations- und Backhaus ist daher ebenfalls zu entfernen.

Fazit

Die o. g. Hinweise und Auflagen sind in den Vorentwurf zum B-Plan Nr. 4 „Feriendorf Dobbertiner Strand“ der Gemeinde Dobbertin in die Planzeichnung und den Textteil aufzunehmen (Anlagen I+II).

Ein weiteres Heranrücken der bestehenden oder neugebauten baulichen Anlagen, die unter § 3 Abs. 1 der WAbstVO M-V fallen, an den Wald ist auf dem Flurstück 45/32 daher nicht genehmigungsfähig. Ausnahmen von der Einhaltung des Waldabstandes können nur nach dem o. g. § 2 WabstVO M-V zugelassen werden.

Gemäß § 10 LWaldG ist die Forstbehörde am weiteren Verfahren zur Aufstellung des B-Planes zu beteiligen.

Der § 20 LWaldG M-V sowie die WaldAbstVO M-V würdigen Gefahren, welche aufgrund höherer Gewalt von Wald ausgehen können. Gefahren wie Windwurf und Windbruch, Astabbrüche und Laubansammlungen sollen von Menschen und Sachen ferngehalten werden. Hierbei findet der Grundsatz Berücksichtigung, dass bei unterschiedlichen Interessen benachbarter Grundbesitzer der gesetzlich verankerte Schutz des Waldes ausreichend gesichert bleibt. Grundsätzlich ist zu beachten, dass der Waldbesitzer im Rahmen der Gewährleistung der Schutz- und Sozialfunktionen des Waldes sowie einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft nicht unverhältnismäßig belastet wird. Unverhältnismäßige Belastungen bestehen in der Regel dort, wo mit erhöhten Risiken gegen Personen und Sachwerten zu rechnen ist und unter Beachtung der Verkehrssicherheit eine ordnungsgemäße Waldbewirtschaftung erschwert wird.

II. § 15 LWaldG M-V Waldumwandlung

Auf Grund der Größe und der besonderen Lage ist es für die Umsetzung des Vorhabens erforderlich, für eine im Bereich des Grundstückes (hier: Gemarkung Dobbin, Flur 1, Flurstück 45/32 liegende Waldfläche Waldumwandlung von 778 m² vorzunehmen (Anlage III sind die Flächen gelb eingefärbt). In den letzten Jahren wurde diese Waldflächen zunehmend als Lagerstätte und Durchgang bei gleichzeitiger Auflichtung benutzt und der Oberboden abgetragen. Gemäß § 2 Abs. 2 LWaldG M-V gelten als Wald auch kahlgeschlagene oder verlichtete Grundflächen, Waldwege, Waldeinteilungs- und Sicherungstreifen, Waldwiesen, Waldblößen, Lichtungen, Waldpark- und Walderholungsplätze sowie als Vorwald dienender Bewuchs. Als Wald gelten ferner im Wald liegende oder mit ihm verbundene und ihm dienende Flächen.

Im Rahmen des angestrebten B-Planverfahrens ist jedoch eine Waldumwandlung für diese beiden Teilflächen von zusammen 778 m² obligatorisch. Hierzu muss als erstes ein Antrag auf Waldumwandlungserklärung gemäß § 15a LWaldG M-V im Forstamt Sandhof eingereicht werden.

Wald darf nach § 15 Abs. 1 LWaldG M-V nur mit vorheriger Genehmigung der Forstbehörde und im Einvernehmen mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde gerodet und in eine andere Nutzungsart überführt werden.

Für die Waldumwandlung ist der Antragsteller entsprechend § 15 Abs. 5 Nr. 1 LWaldG M-V verpflichtet, eine Aufforstung und Pflege einer anderen Fläche (Ersatzaufforstung) durchzuführen, um die nachteiligen Wirkungen der Waldumwandlung auszugleichen. Die Fertigstellung der Ersatzaufforstung ist dem Forstamt Sandhof anzuzeigen und von diesem abzunehmen. Eine entsprechende Kompensationsmaßnahme muss mit dem Antrag auf Waldumwandlungserklärung eingereicht werden, damit sie gemäß des Berechnungsmodells nach § 15 Abs. 11 LWaldG M-V „Bewertung von Waldfunktionen bei Waldumwandlungen und Kompensation in Mecklenburg-Vorpommern“ durch die Forstbehörde geprüft werden kann. Grundsätzlich ist ein Mindestausgleichsverhältnis von 1 : 1 sicherzustellen (§ 1 LWaldG M-V). Über die Voraussetzung der Inanspruchnahme des Kompensationsflächenpools nach § 15 Abs. 5 und 11 LWaldG M-V berät Sie die Forstbehörde gern.

Kommissarischer 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 35-1 99
E-Mail: zentrale@lfoa-mv.de
Internet: www.wald-mv.de

Die der Anlage III zu entnehmende Waldfläche muss, einschließlich der ermittelten Waldpunkte die zu kompensieren sind, in den B-Plan (kartenmäßige Darstellung und Schriftform) aufgenommen werden. Analog zum Antrag auf Waldumwandlungserklärung muss dem B-Plan gemäß § 15 Abs. 4 LWaldG M-V eine Alternativprüfung zu entnehmen sein.

Begründung

Durch die gemäß B- Plan festgesetzte Bebauung wird ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft auf Waldflächen nach LWaldG M-V verursacht. Im Rahmen der forstrechtlichen Eingriffsregelung werden die durch die Aufstellung des B-Plans hervorgerufenen Eingriffe und ihre Auswirkungen untersucht und Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung sowie zum Ausgleich und Ersatz festgelegt.

Maßgeblich für die Entscheidung eine Waldumwandlungserklärung nach § 15 a LWaldG zu erteilen, ist die Prüfung der Voraussetzungen für eine Genehmigung nach § 15 LWaldG. Entsprechend erfolgte ein Abwägungsprozess zwischen den wirtschaftlichen Interessen und den Belangen der Allgemeinheit gegeneinander und untereinander (§15 Abs. 3 Satz 1 und § 15 Abs. 4 LWaldG).

Des Weiteren muss für den Zufahrtbereich des angrenzenden Feriendorfes eine dauerhafte Lösung für die verbleibende Waldfläche im Osten des Plangebietes gefunden werden. Zukünftig würden diese Waldzipfel auf Grund der Flächengeometrie, der Größe und der Lage die Waldfunktionen nicht mehr erfüllen können und ein erhebliches Problem der Verkehrssicherung darstellen (u.a. Windwurfgefahr).

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Errichtung eines Feriendorfes am Dobbertiner Strand, das überwiegend im öffentlichen Interesse liegt. Das Vorhaben ist ohne Waldinanspruchnahme auf dem beplanten Grundstück nicht realisierbar. Das Interesse an der Nutzung der Waldfläche für das „Feriendorf Dobbertiner Strand“ muss im vorliegenden Fall gegen das Gebot der Erhaltung des Waldes entsprechend § 15 Abs. 4 LWaldG gerecht abgewogen werden.

Der Antragsteller ist zum Ausgleich der nachteiligen Folgen der Umwandlung gemäß § 15 Abs. 5 LWaldG verpflichtet, welche sich ableiten aus der ökologischen Wertigkeit der Umwandlungsfläche, der Art des Eingriffs, des Landschaftsbildes, dem Alter, der Flächengröße, der Lage, der Erholungsleistung, der Bestockung und der Waldverteilung in Verbindung mit der grundsätzlichen Erhaltungswürdigkeit des Waldes. Da Mecklenburg-Vorpommern mit 22 % über einen geringen Waldanteil verfügt, liegt in der Walderhaltung ein besonderes öffentliches Interesse. Unvermeidbare Waldumwandlungen sind vorrangig als Ersatzaufforstung auszugleichen bzw. zu ersetzen.

Der Wald prägt in Mecklenburg-Vorpommern die Landschaft und gehört zu den Naturreichtümern des Landes. Er ist notwendige Lebensgrundlage der Menschen und Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Dieser Grundsatz ist im Landeswaldgesetz verankert. Der Wald ist wegen seines wirtschaftlichen Nutzens, seiner Bedeutung für die Umwelt, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Klima, den

Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Erholung der Bevölkerung zu erhalten und zu mehren.

Nach Maßgabe dieses Gesetzes ist es Aufgabe aller den Wald zu schützen. Aufgabe der Waldbesitzer ist, ihren Wald in seiner Lebens- und Ertragsfähigkeit zu erhalten. Planungen und Maßnahmen die eine Inanspruchnahme von Waldflächen vorsehen oder die in ihren Auswirkungen Waldflächen betreffen können, haben die Funktionen des Waldes nach § 1 Abs. 2 LWaldG M-V angemessen zu berücksichtigen. Sie sollten Wald nur in Anspruch nehmen, soweit die Planungen und Maßnahmen nicht auf anderen Flächen verwirklicht werden können. Eine Umwandlung von Wald in andere Nutzungsarten darf nur mit vorheriger Genehmigung der Forstbehörde erfolgen (§ 15 Abs. 1 LWaldG).

Allgemeine Hinweise:

Die Umwandlung nach § 15 Abs. 1 LWaldG M-V darf erst genehmigt werden, wenn die Inanspruchnahme der Waldfläche für die vorgesehene Nutzungsart zulässig ist (§ 15a (3) LWaldG M-V).

Im Zuge des Genehmigungsverfahrens zur Waldumwandlung ist eine Natura 2000-Prüfung durchzuführen.

Mit Vorlage des rechtskräftigen B-Planes einher geht nicht die Genehmigung der Waldumwandlung nach § 15 LWaldG. Diese ist nach Bestandskraft des B-Planes gesondert beim FoA Sandhof (untere Forstbehörde) zu beantragen. Diese entscheidet auf Grundlage des bestehenden B-Planes sowie im Einvernehmen mit dem Flächeneigentümer und der unteren Naturschutzbehörde über die beabsichtigte WU.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen ersten B-Plan Entwurf, für den die Forstbehörde die Umwandlungserklärung noch nicht in Aussicht stellt. Es handelt sich dabei um keine abschließende Stellungnahme. Die Forstbehörde ist daher am weiteren Verfahren zur Aufstellung des B-Planes gemäß § 10 LWaldG zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen



Zerbe
Forstamtsleiter

Anlage I
Waldflächen im B-Plangebiet

Maßstab 1: 1000

Wald nach § 2 LWaldG M-V



Landesforst
Mecklenburg-Vorpommern
Wald schafft Zukunft

erstellt von: Landesforst M-V
-Anstalt d. ö. Rechts-
erstellt am: 07.08.2017

45 02950 03000 03050 45 03100

Anlage II Notwendige Änderungen in der Planzeichnung

Maßstab 1: 1000



 Landesforst
Mecklenburg-Vorpommern
Wald schafft Zukunft

erstellt von: Landesforst M-V
-Anstalt d. ö. Rechts-
erstellt am: 07.08.2017

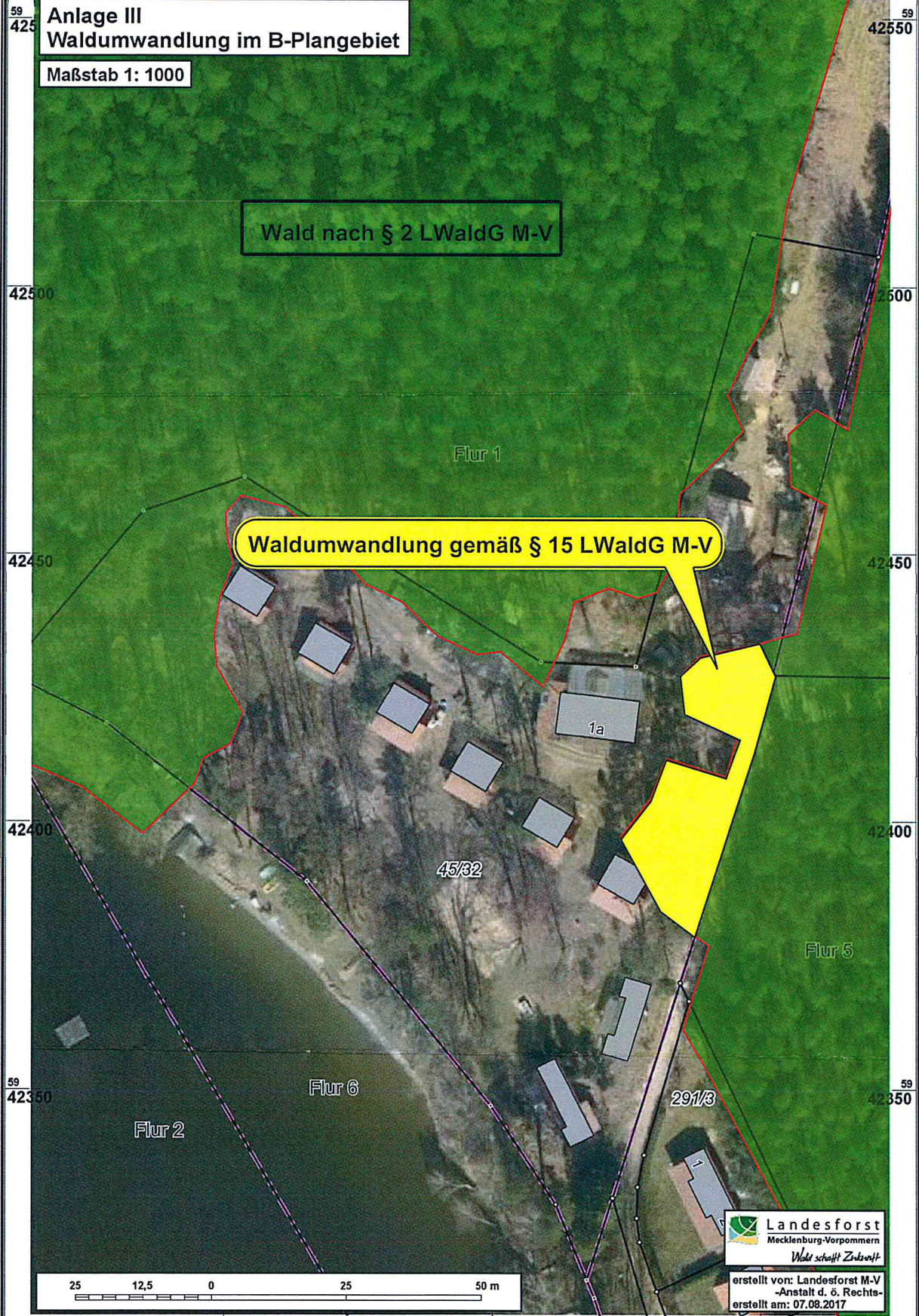
45 02950 03000 03050 45 03100

Anlage III
Waldumwandlung im B-Plangebiet

Maßstab 1: 1000

Wald nach § 2 LWaldG M-V

Waldumwandlung gemäß § 15 LWaldG M-V



Landesforst
Mecklenburg-Vorpommern
Wald schafft Zukunft

erstellt von: Landesforst M-V
-Anstalt d. ö. Rechts-
erstellt am: 07.08.2017