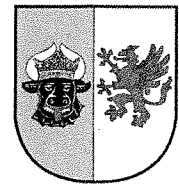


Landesforst
Mecklenburg-Vorpommern
 - Anstalt des öffentlichen Rechts -
Der Vorstand



Forstamt Bad Doberan · Neue Reihe 46 · 18209 Bad Doberan

Forstamt Bad Doberan

Stadt Ostseebad Kühlungsborn
Bauamt
Ostseeallee 20
18225 Ostseebad Kühlungsborn

Bearbeitet von: Herrn Pencz/
 Herrn Köppen

Stadt Ostseebad Kühlungsborn Der Bürgermeister	
Eingang 19. Feb. 2018	
Sachb. <i>60/1</i>	Erl. <i>LM</i>

Telefon: 0 3 82 03/ 22 63-0
 Fax: 0 3 99 4 / 23 54 22
 E-Mail: baddoberan@lfoa-mv.de

Aktenzeichen: 7444.382-11/2018
 (bitte bei Schriftverkehr angeben)

Bad Doberan, 16. Februar 2018

forstrechtliche Stellungnahme

hier: Bebauungsplan Nr. 50 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn „Sondergebiet Nahversorgung an der Reriker Straße“ – Vorentwurf vom 28.08.2017

- Ihr Schreiben vom 18.12.2017 - Posteingang 20.12.2017
- Ihr Aktenzeichen: We/Ko

Sehr geehrter Herr Kozyan, sehr geehrte Frau Westphal,

soweit sich das o.g. Vorhaben „Bebauungsplan Nr. 50 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn „Sondergebiet Nahversorgung an der Reriker Straße“ – Vorentwurf vom 28.08.2017“ aus den vorliegenden Unterlagen darstellt, wurden zum Zeitpunkt der Abgabe der Stellungnahme **forstrechtliche Belange festgestellt**. Aus diesem Grund ergeht folgende

Entscheidung:

Entsprechend § 10 LWaldG¹ wird für das geplante Vorhaben „Bebauungsplan Nr. 50 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn „Sondergebiet Nahversorgung an der Reriker Straße“ – Vorentwurf vom 28.08.2017“ das **Einvernehmen nicht erteilt**.

I. Begründung:

Gemäß § 10 LWaldG haben Träger öffentlicher Vorhaben bei Planungen und Maßnahmen, die eine Inanspruchnahme von Waldflächen vorsehen oder die in ihren Auswirkungen Waldflächen betreffen können, die Funktion des Waldes nach § 1 Abs. 2 LWaldG angemessen zu berücksichtigen und die Forstbehörde bereits bei

¹ Landeswaldgesetz M-V (LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 870), geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436)

der Vorbereitung der Planungen und Maßnahmen zu unterrichten und anzuhören sowie ihre Entscheidung im Einvernehmen mit den zuständigen Forstbehörden zu treffen.

Gemäß § 32 Abs. 3 LWaldG und § 35 Abs. 1 LWaldG liegt die Zuständigkeit für die Erteilung des Einvernehmens gemäß § 10 LWaldG beim Vorstand der Landesforstanstalt. Entsprechend des Geschäftsverteilungsplans der Landesforstanstalt liegt die Zuständigkeit für Verfahren nach § 10 LWaldG beim örtlich zuständigen Forstamt.

1. Waldfläche:

Die im Vorentwurf des Bebauungsplans dargestellte Waldfläche (inkl. Waldumwandlungsfläche) entspricht der bei einem vor Ort Termin aufgenommenen Waldfläche.

2. Waldumwandlung:

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplans bezweckte langfristige Sicherung des Nahversorgungsstandortes kann grundsätzlich nachvollzogen werden. Der mit der Aufstellung des Bebauungsplans beabsichtigte Planungswille der Stadt Ostseebad Kühlungsborn zeigt das erforderliche öffentliche Interesse für das Vorhaben auf.

Unabhängig davon ist mit der Vorlage einer Variantenstudie nachzuweisen, dass die beabsichtigte Waldumwandlung für die Umsetzung des Vorhabens gemäß § 15 Abs. 4 LWaldG notwendig ist. In der Begründung zum o.g. Bebauungsplan sowie in dem beigefügten Gutachten von Dr. Lademann & Partner wurden mögliche Varianten zur Umsetzung des Vorhabens geprüft. Dabei wurde im Ergebnis festgestellt, dass eine Waldinanspruchnahme in der dargestellten Form unvermeidbar ist. Aus forstrechtlicher Sicht haben sich bei der Prüfung der Varianten noch einige Unklarheiten ergeben. In dem Variantenstudium wurden mögliche Alternativstandorte nicht vollständig berücksichtigt. Bei der Betrachtung der näheren Umgebung um dem vorhandenen Standort ist festzustellen, dass angrenzend zum vorhandenen Standort bzw. an dem Kägisdorfer Landweg grundsätzlich freie Flächen zur Verfügung stehen. Weiterhin befindet sich auf der anderen Seite eine Gartenkolonie, wo eventuell durch Aufgabe der Bewirtschaftung mögliche Bebauungen zugelassen werden können. Bei diesen Alternativstandorten würde es sich nur um eine geringfügige Verschiebung des Marktstandortes handeln, sodass noch einmal zu klären ist, inwieweit mit geringfügig verändertem Standort die Grundsätze des Einzelhandelskonzepts der Stadt Ostseebad Kühlungsborn erheblich gefährdet werden.

In den regionalen Medien wurde zudem berichtet, dass die Stadt Ostseebad Kühlungsborn zur Erweiterung der Stadtfläche Land ankaufen möchte. In diesen Zusammenhang ist zu beantworten, inwieweit der Bereich am Kägisdorfer Landweg davon betroffen ist und inwieweit der Bereich aus städtebaulicher Sicht entwickelt werden soll bzw. ein Marktstandort integriert werden kann.

Unabhängig der städtebaulichen Entwicklung muss bereits für die dargestellte Erweiterung des Marktes Land angekauft werden, sodass ein notwendiger Landankauf kein Versagungskriterium von Seiten des Investors sein dürfte.

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@ifoa-mv.de
Internet: www.wald-mv.de

Bei den dargestellten Varianten wurde auch eine Erweiterung der vorhandenen baulichen Anlagen nicht berücksichtigt. Grundsätzlich wird immer von einem Neubau ausgegangen.

Darüber hinaus wird nicht erörtert, ob bei einem Erweiterungsbau ein zeitlich eingeschränkter Verkaufsbetrieb aufrechterhalten werden kann. Dieses ist bereits bei anderen Märkten in Rostock (z.B. in Dierkow) festgestellt worden.

Ein solches Vorgehen hat den Vorteil, dass Mitarbeiter weiter beschäftigt werden können.

Weiterhin ist festzustellen, dass grundsätzlich nur das Hauptgebäude abgerissen werden soll und das Gebäude mit dem Getränkemarkt von den Umbaumaßnahmen unberührt bleibt.

Im Fall eines Abrisses und Neubaus an selber Stelle sollte geprüft werden, inwieweit mit einem eingeschränkten Warensortiment im Gebäude des Getränkemarktes der Betrieb während der Bauzeiten aufrecht erhalten werden kann und somit eine Entlassung der Mitarbeiter nicht notwendig ist. Dabei ist auch zu prüfen, inwieweit durch gängige Arbeitszeitmodelle eine Kündigung der Mitarbeiter abgewandt werden kann. In diesem Zusammenhang stellt sich auch die Frage, inwieweit Mitarbeiter durch andere Edeka Märkte oder durch den Edeka Verbund während des Marktneubaus (inkl. Abriss) beschäftigt bzw. finanziell unterstützt werden können.

Wie in den Vorgesprächen mitgeteilt, ist ein schriftlicher Nachweis vom Edeka Betreiber und vom Edeka Verbund vorzulegen, dass im Falle eines Abrisses eine Kündigung der Mitarbeiter unvermeidbar ist und keine Alternativen bestehen.

Des Weiteren können die ablehnenden Gründe für eine Tiefgarage nicht vollständig nachvollzogen werden.

An vielen Orten des Landes werden aufgrund der zunehmenden Flächeninanspruchnahme und dem Bedarf an Parkplätzen Parkhäuser und Tiefgaragen bei größeren Vorhaben in Erwägung gezogen. Das ein Parkdeck an der genannten Stelle aus städtebaulicher Sicht ungünstig ist, ist nachzuvollziehen. Die Versagensgründe für eine Tiefgarage müssen konkreter belegt werden. Durch eine Tiefgarage ist der Flächenverbrauch eben im Vergleich zur anderen Varianten sehr gering.

Der angeführte fehlende Überblick über freie Parkkapazitäten kann z.B. durch technische Informationssysteme, wie z. B. in Städten oft üblich – siehe Rostock beseitigt werden. Auch die schlechte Annahme von Tiefgaragen durch Kunden aus dem ländlichen Raum ist nicht belegt. Sie ist zudem widersprüchlich gegenüber dem saisonalen Bedarf durch Touristen (z.B. Urlauber aus Großstädten). Das dargestellte Empfinden der älteren Bevölkerungsschichten während des Rangierens in Tiefgaragen ist nicht belegt. Heute werden bereits viele Parkhäuser in engen Städten durch eine gezielte Gestaltung der Tiefgarage (große Einfahrten, größere Parkplätze, usw.) für eine Befahrung durch ältere Bevölkerungsschichten attraktiv gestaltet. Dabei sollte auch noch einmal nachgewiesen werden, wie groß der Kundenanteil älterer Menschen ist,

die mit Fahrzeug anreisen, da das Einzelhandelskonzept davon ausgeht, dass u.a. aufgrund der demographischen Veränderungen die älteren Kunden immobiler werden. Auch eine Parkplatzgestaltung vor und hinter dem Markt wäre aus forstrechtlicher Sicht im Bereich des Waldabstandes zulässig. Allein die im Gutachten Dr. Lademann und Partner angesprochene, daraus sich ergebende, fehlende Kundenfreundlichkeit ist kein ausreichendes Argument für eine Waldumwandlung im waldarmen Bereich. Auch die, in diesem Zusammenhang angesprochene Unattraktivität ist nicht ausreichend nachgewiesen worden. Darüber hinaus wurde nicht nachgewiesen, warum bei Schaffung mehrerer Eingänge nicht mit nur einem Kassensystem gearbeitet werden kann. So wurde u.a. in Rostock in der Doberaner Straße ein Discounter eröffnet, wo links und rechts Parkplätze existieren und die Kunden von beiden Seiten (zwei Eingänge) den Markt betreten können.

Zusammengefasst ist festzustellen, dass aufgrund der fehlenden Nachweise zum aktuellen Zeitpunkt eine gemäß § 15a LWaldG erforderliche Waldumwandlungserklärung nicht erteilt werden kann und ein Antrag auf Waldumwandlung abzulehnen ist.

Ich weise in diesem Zusammenhang darauf hin, dass zur Erteilung einer Waldumwandelungsgenehmigung das Einvernehmen gemäß § 42 Abs. 2 NatSchAG M-V² durch die Untere Naturschutzbehörde (UNB Landkreis Rostock) erforderlich ist. Ohne die Vorlage des Einvernehmens ist die Waldumwandelungsgenehmigung grundsätzlich zu Versagen.

3. Dargestellte Parkplätze:

Für den in dem Vorentwurf zum B-Plan dargestellte notwendigen Bedarf an Parkplätzen wurden keine konkreten Vergleichswerte aufgeführt. In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, inwieweit die aus dem Einzelhandelskonzept aufgeführte Fußläufigkeit berücksichtigt wurde. Der dargestellte Bedarf an PKW Stellplätzen erscheint gegenüber der vorhandenen fußläufigen Nahversorgung widersprüchlich und sollte aus diesem Grund noch einmal belegt werden.

Weiterhin konnte kein Bezug zur Stellplatzsatzung der Stadt Kühlungsborn festgestellt werden. Eine Darstellung der von der Stadt in der Stellplatzsatzung mindestens erforderliche Parkraum ist notwendig.

Aus forstrechtlicher Sicht ist die Parkplatzgestaltung so vorzunehmen, dass der Neubau des Gebäudes nur so wenig Wald wie notwendig in Anspruch nimmt. Das heißt, dass der Marktneubau soweit wie möglich in Richtung Straße verschoben wird.

4. forstrechtlicher Ausgleich:

Der im Umweltbericht dargestellte Ausgleich für die Waldumwandlungsfläche von 2.770 m² „Walderhaltungsabgabe“ ist grundsätzlich nur zu wählen, wenn keine

² Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436)

Ausgleichsflächen zur Verfügung stehen und wird aus diesem Grund erst einmal abgelehnt. Vorrangig sind die nachteiligen Folgen einer Waldumwandlung gemäß § 15 Abs. 5 LWaldG durch eine Erstaufforstung auszugleichen. Der Ausgleich muss nicht unbedingt in der Gemarkung Kühlungsborn liegen sondern kann auch in anderen Bereichen innerhalb von Mecklenburg-Vorpommern vorgenommen werden. Dabei ist auch der Ankauf von erstaufforstungsfähigen Flächen grundsätzlich zu prüfen. Alternativ würde auch der Ausgleich in Form von Waldpunkten aus einem anerkannten Kompensationsflächenpool akzeptiert werden.

Voraussetzung ist ein Nachweis, dass keine Flächen erworben und aufgeforstet werden können.

5. Zustimmung betroffener Waldbesitzer:

Für die beabsichtigte Waldumwandlung ist die schriftliche Zustimmung des betroffenen Waldbesitzers vorzulegen. Es reicht aus, wenn dies im Zusammenhang mit dem Waldumwandlungsantrag vorgelegt wird.

6. Waldumwandlungsfläche:

Die in der Waldumwandlungsfläche dargestellten, zu erhaltenen Bäume, sind in der Anzahl so zu reduzieren, dass sich forstfachlich aus ihrer Dichte ein maximaler Bestockungsgrad von 0,4 errechnen würde. Die Waldumwandlung ist so vorzunehmen, dass vor Ort eine eindeutige Differenzierung zwischen Wald und Nicht-Wald vorliegt. In der dargestellten Anzahl der Bäume ist nach Umsetzung der Waldumwandlung weiterhin die Waldeigenschaft aufgrund des Kronenschlussgrades gegeben und somit nicht vollzogen. Die Waldumwandlungsfläche ist so zu gestalten oder zu bewirtschaften, dass sich die Waldeigenschaft dauerhaft nicht mehr einstellen kann.

7. Anböschung:

Die in der textlichen Festsetzung Teil B Nr. 1.9 vorgesehene Anböschung ist außerhalb des Waldes vorzunehmen. Weiterhin sollte bei einer Bepflanzung der Anböschung ein räumlicher Abstand zum vorhandenen Wald eingehalten werden, ansonsten besteht langfristig die Gefahr, dass durch die angepflanzten Sträucher die Waldfläche erweitert wird. Aus forstrechtlicher Sicht sollte dies eindeutig dargestellt werden. Vielleicht besteht die Möglichkeit, den Bereich der Anböschung in der Planzeichnung Teil A aufzunehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Hartmut Pencz

Forstamtsleiter

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