

An:	Von:	
Dezernat III - Amt für Infrastruktur und Mobilität	Amt:	3400 - Kreisforstamt
SG Planung und Projekte	Sachgebiet:	3400-02 TÖB / Walderhaltung
Frau Barthold	Bearbeiter:	Herr Bültemeier
B-24	Telefon:	03581 663- 3402
02826 Görlitz	Datum:	13.07.2023
Abgabe Stellungnahme über Planungsdatenbank am 14.07.2023	Aktenzeichen:	FoA / 621.413-15 (VIS)

Behördenbeteiligung nach § 4 BauGB - Stellungnahme zum vorzeitigen Bebauungsplan (B-Plan) der Gemeinde Oybin nach § 8 BauGB „Hotel Hochwaldblick“ in der Planfassung vom 28.04.2023 (Vorentwurf) - Ihr Schreiben vom 10.07.2023, Az. BLP-2080

Vorbesprechungen am 14.06.22 und 03.02.2023

Gemeinde: Oybin
 Planungsbüro: Katrin Müldener Freie Architektin und Stadtplanerin
 Gemarkung, Flurstücke: Lückendorf, Flurstücke 540/1, 540/2 und 537/13
 Anlagen: Kartenauszug (Cardo)

Sehr geehrte Frau Barthold,

zu den vorgelegten Planungsunterlagen nimmt das Kreisforstamt unter Verweis auf die o. g. Vorabstimmungen wie folgt Stellung:

An das Planungsgebiet grenzen im Norden unmittelbar an die Kammstraße Waldflächen gemäß § 2 Abs. 2 SächsWaldG (Stadtwald Zittau, Gebiet Ziegelberg-Brandhöhe). Somit sind von dem Vorhaben forstliche Belange betroffen.

I. Waldinanspruchnahme

Durch das Vorhaben wird kein Wald dauerhaft und / oder befristet in Anspruch genommen oder vorrangig für nichtforstliche Zwecke genutzt (Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart gemäß § 8 SächsWaldG; vgl. Planzeichnung). Im vorliegenden B-Plan-Entwurf wird somit keine anderweitige Nutzung von Wald festgesetzt.

II. Waldabstand

Nach § 25 Abs. 3 SächsWaldG müssen bauliche Anlagen mit Feuerstätten und Gebäude mindestens 30 Meter vom Wald entfernt sein. Dieser Abstand ist im Interesse des Waldbrand-schutzes sowie im Interesse der Sicherheit von Menschen, Sachwerten und Gebäuden bei der vorgesehenen Bebauung einzuhalten.

Mit dem bisherigen Bestandsgebäude „Hotel Hochwaldblick“ wird der Mindestabstand seit jeher unterschritten und beträgt vom nördlichen Gebäuderand zum Wald ca. 15 bis 20 Meter. Wie von den Bauherren in der Vorbesprechung am 03.02.2023 dargelegt wurde, soll die bisherige Bebauung in Richtung Süden verschoben werden. Damit wird das bisher bereits vorhandene Gefahrenpotenzial durch einen Neubau nicht erhöht, sondern es bleibt zumindest gleich oder wird reduziert. Die mögliche Gefährdung des geplanten Beherbergungsbetriebes entspricht also der bisherigen Gefährdung oder sie wird geringer als bisher. Darüber hinaus verläuft zwischen dem Wald und dem Gebäudekomplex die viel befahrene Kammstraße. Somit besteht in diesem Bereich eine besondere Verkehrssicherungspflicht des Waldbesitzers, womit die Gefahr durch umstürzende Bäume weiter reduziert wird.

Die Forstbehörde kann einer Ausnahme vom gesetzlich geforderten Waldabstand nach § 25 Abs. 3 Satz 2 grundsätzlich nur dann zustimmen, wenn eine atypische Gefahrensituation besteht. Diese kann sich aus der Topografie ergeben, wenn etwa das Baugrundstück höher liegt als der Wald. Ebenfalls liegt eine atypische Gefahrensituation vor, wenn sich die vom Wald ausgehenden möglichen Gefahren durch umstürzende Bäume nicht bis zum Bauvorhaben auswirken können, weil die Bäume wuchs- oder standortbedingt keine entsprechende Höhe erreichen. Eine solche Situation besteht im vorliegenden Fall aber nicht.

Die Unterschreitung des Waldabstandes ist insgesamt an strenge Voraussetzungen hinsichtlich der gesetzlichen Sicherheitsabstände gebunden. Das Sächsische Obergericht (OVG) hat im Jahr 2018 mit Beschluss vom 04.09.2018, 3 A 522/18 diese rechtlichen Anforderungen konkretisiert und zugleich ein Urteil des VG Chemnitz vom 24.01.2018, 3 K 2469/14 bestätigt.

Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass mit den vorgesehenen Bau- und Sanierungsmaßnahmen keine Erweiterung der bisher bereits überbauten Grundfläche erfolgt. Wie bereits dargelegt verändert sich durch die Baumaßnahme das vom Wald ausgehende Gefahrenpotential für den Gebäudekomplex nicht, sondern wird höchstwahrscheinlich sogar reduziert. Dieses Gefahrenpotential wird unter Berücksichtigung des derzeitigen Zustandes des angrenzenden Waldbestandes ohnehin als nur geringfügig eingeschätzt.

Aus diesen Gründen kann die untere Forstbehörde ausnahmsweise im vorliegenden Fall einer Unterschreitung des Waldabstandes bis auf 15 Meter zustimmen.

III. Waldbiotope und Waldfunktionen

Für den angrenzenden Wald Waldfläche sind folgende Waldbiotope bzw. besondere Waldfunktionen ausgewiesen:

- FFH-Gebiet Hochlagen Zittauer Gebirge
- SPA-Gebiet Zittauer Gebirge
- Naturpark und Landschaftsschutzgebiet Zittauer Gebirge
- Trinkwasserschutzgebiet Grundwasser Lückendorf
- Wald mit besonderer Erholungsfunktion Stufe I und II

Ergebnisse der Waldbiotopkartierung (2012-2014):

- In der Nähe des Bauvorhabens ist das Waldbiotop Ahorn-Buchenwald am Ziegelberg ausgewiesen (5154F0155).

Aus forstfachlicher Sicht kann eine Beeinträchtigung der besonderen Erholungsfunktion des angrenzenden Waldes ausgeschlossen werden. Die Beurteilung des Vorhabens in Bezug auf die Lage angrenzend an ein FFH- und SPA-Gebiet, im Naturpark und Landschaftsschutzgebiet Zittauer Gebirge sowie bzgl. des Waldbiotops obliegt der unteren Naturschutzbehörde. Die Beurteilung des Vorhabens aus wasserrechtlicher Sicht erfolgt durch die untere Wasserbehörde.

Darüber hinaus werden forstliche Belange von der Planung nicht berührt. Eine Waldgefährdung durch Feuer (§ 5 SächsWaldG) auf Grund des Bauvorhabens kann ausgeschlossen werden.

Hinweise:

Wir bitten Sie darum, den Eigentümer des (Wald-) Flurstückes 548/14 der Gemarkung Lückendorf gemäß § 70 SächsBO in das Planungsverfahren einzubeziehen. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. Bültemeier
Sachgebietsleiter

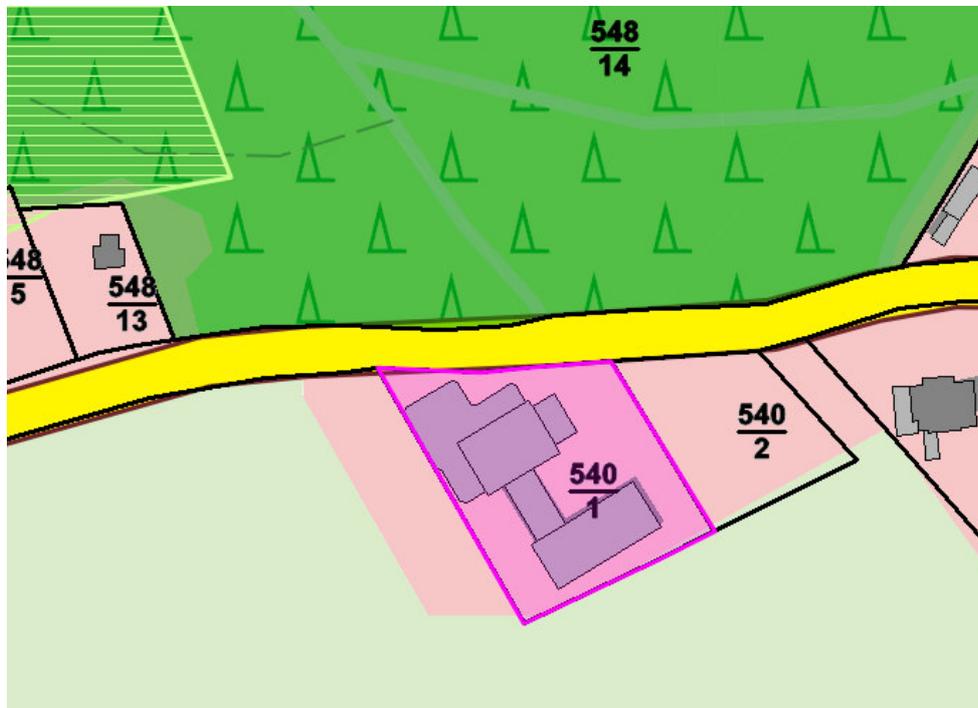
2) v. A. Fr. Fr. z. K.
3) n. A. RL 02 Fr. Sch z. K.

4) n. A. Fr. Kt. z. K.
5) z. Vg. / z. d. A.

M:\34\3400-02_SGTOEBWaldErh\Gem2\BLP\B-Pläne\Rev 01 ZI\Oybin\2021 ff Hotel Hochwaldblick\
2023-07-13 SN B-Plan Hotel.docx

Anlagen:

1. Kartenauszug (Cardo)



M 1:1.000

Markiert: Flurstück 540/1 der Gemarkung Lückendorf - Hotelkomplex Hochwaldblick
Schraffiert: Waldbiotop nordwestlich des Planungsgebietes im Wald des Flurstücks 548/14

2. Auszug aus dem Vorentwurf Bauleitplan Hochwaldblick - Planzeichnung

