

STADT GOLDBERG

Bebauungsplan Nr. 12 „Ferienresort Goldberger See“

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB

über die Berücksichtigung der Umweltbelange
und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
sowie die Abwägung und die Wahl der Planungslösung

Die Stadt Goldberg hat sich in den vergangenen Jahren mehrfach mit einer möglichen Nachnutzung des nordöstlich der Stadt gelegenen Geländes der ehemaligen „Artur Becker Kaserne“ auseinandergesetzt. Die militärische Nutzung dieses Geländes wurde 1995/96 aufgegeben. Seit der Schließung liegt das Kasernengelände weitgehend brach.

Nach der Versteigerung im Jahre 1999 ging die Fläche in privates Eigentum über. Mehrere Nutzungskonzepte wurden von privater Seite an die Stadt herangetragen. Sie erwiesen sich überwiegend jedoch als nicht tragfähig und wurden daher nicht weiterverfolgt. Zuletzt wurde 2008 der Bebauungsplan Nr. 8 beschlossen, dessen Rechtskraft jedoch gerichtlich aufgehoben wurde. Diesem Bebauungsplan lag ein Konzept für die Errichtung eines größeren Freizeitparks zu Grunde.

In jüngerer Vergangenheit erfolgte für das ehemalige Kasernengelände ein erneuter Eigentümerwechsel. Die neuen Eigentümer verfolgen mit großer Intensität die Entwicklung eines Ferienhausgebietes und haben bereits ein Nutzungskonzept an die Stadt herangetragen. Ebenso erfolgten bereits im Vorfeld umfangreiche Abstimmungen mit dem zuständigen Forstamt, dem Amt für Raumordnung sowie dem Landkreis Ludwigslust-Parchim. Vor dem Hintergrund dieser Abstimmungen, auch unter Verwendung der Ergebnisse des schon zum Bebauungsplan Nr. 8 durchgeführten Raumordnungsverfahrens, stellt die Stadt Goldberg nun den Bebauungsplan Nr. 12 auf. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 fand mit Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Goldberg vom 07.07.2016 mit der Gebietsbezeichnung „Ferienhausgebiet am Goldberger See“ statt. Im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens kam es zu einer Umbenennung der Gebietsbezeichnung in „Ferienresort Goldberger See“. Die Umbenennung unterstreicht das planerische Ziel einer großflächigen Ferienanlage mit vielfältigen touristischen Nutzungen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 12 beabsichtigt die Stadt Goldberg, auf dem ehemaligen Kasernengelände einschließlich der Putenmastanlage die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Ferienresort“ gemäß § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO), zu schaffen. Für ergänzende Nutzungen, wie Einrichtungen zur Versorgung der Gäste, Gastronomie, wassersportbezogene Infrastruktur, Bade- und Bootsstege, Einrichtungen zur Verwaltung und Bewirtschaftung des Ferienresorts, einer Einrichtung für Wellness sowie Einrichtungen für Sport- und Freizeitaktivitäten, werden weitere Binnendifferenzierungen ausgewiesen.

Mit dem Bebauungsplan sollen die städtebaulichen Missstände auf der Fläche der ehemaligen Kaserne beseitigt werden. Dazu wird unter Beachtung der planungsrechtlichen Grundlagen u. a. angestrebt, Baurecht für ca. 380 Ferienhäuser zu schaffen. Ein Abschnitt des Uferbereiches des Goldberger Sees soll dabei zur Erhöhung des Erholungswertes umweltverträglich einbezogen werden. Der räumlich-

funktionale Bezug des Ferienresorts zum Goldberger See ist eine wesentliche Voraussetzung des Entwicklungsvorhabens. Dies betrifft gleichermaßen die visuellen Bezüge als auch die unmittelbare Zugänglichkeit von Teilen des Ufers. Gleichzeitig sollen andere, flächenmäßig überwiegende Teile der Uferzone unberührt bleiben.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 2 Abs. 4 und § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurden die Resultate der Umweltprüfung sowie nach § 1a Abs. 3 BauGB die Ergebnisse der Eingriffsregelung aufgezeigt. Für den Bebauungsplan Nr. 12 der Stadt Goldberg wurden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Errichtung eines Ferienresort einschließlich einer Erholungsnutzung des Goldberger Sees. Es geht hierbei um die städtebauliche Ordnung auf einem ehemaligen Kasernenstandort. Mit dem Bebauungsplan sollen die städtebaulichen Missstände beseitigt werden. Dazu wird unter Beachtung der planungsrechtlichen Grundlagen angestrebt, Baurecht für ca. 380 Ferienhäuser zu schaffen.

Der Uferbereich des Goldberger Sees soll dabei zur Erhöhung des Freizeitwertes umweltverträglich einbezogen werden. Der räumlich-funktionale Bezug des Ferienresorts zum Goldberger See ist eine wesentliche Voraussetzung des Entwicklungsvorhabens. Dies betrifft gleichermaßen die visuellen Bezüge als auch die unmittelbare Zugänglichkeit von Teilen der Uferlinie. Im Gegenzug dazu sollen andere, flächenmäßig überwiegende Teile der Uferlinie unberührt bleiben.

Des Weiteren wird das Plangebiet durch Waldbestand geprägt. In den Uferbereichen handelt es sich um Flächen mit Bruchwaldcharakter. Neben Waldflächen im Nordosten des Plangebietes, die das Plangebiet von der Kreisstraße abschirmen sind die Bruchwaldflächen besonders erhaltenswert.

Mit dem Umweltbericht wurde geprüft, ob von dem Bebauungsplan Nr. 12 der Stadt Goldberg erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Die vorliegende Planung ermöglicht die Errichtung neuer Gebäude und Zuwegungen. Durch diese wird im Plangebiet eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme verursacht. Die hierfür vorgesehenen Bereiche des Plangebietes sind jedoch bereits durch Bebauung und Versiegelung vorbelastet, wodurch die Beeinträchtigung für Natur und Landschaft reduziert werden kann. So wird beispielsweise für die Haupteinfahrtsachse eine vorhandene Wegführung aufgegriffen. Des Weiteren sind zahlreiche Gebäude vorhanden die auch wieder für neue Gebäude genutzt werden. Durch die Entsiegelung von Flächen erfolgt nur eine geringfügige Neuversiegelung innerhalb des Plangebietes.

Neben Waldbereichen in den Randbereichen des Plangebietes werden in den Grünzügen Altbäume weitestmöglich erhalten.

Innerhalb des Plangebietes sind eine Vielzahl von gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbäumen vorhanden. Für die Bäume innerhalb der geplanten Baugrenzen und Verkehrsflächen wurde ein Ausnahmeantrag vorbereitet.

Aufgrund der ehemaligen Nutzung des Plangebietes sind in den übergeordneten naturschutzrechtlichen Fachplanungen für den Bereich der ehemaligen Kaserne kaum umweltbezogene Ziele festgelegt bzw. spezifische Aussagen getroffen worden, wengleich dem umgebenden Bereich eine hohe Bedeutung in Bezug auf den Na-

turschutz zugeordnet werden kann. Dies spiegelt sich in der Ausweisung verschiedener Schutzgebiete wider.

Es bestehen räumliche Überschneidungen des Plangebietes mit dem Landschaftsschutzgebiet „Nossentiner/Schwinzer Heide“. Mit der Erarbeitung des Entwurfes wurde ein Herauslösungsantrag für Teilbereiche des Schutzgebietes gestellt. Es handelt sich hier um Ufer- und Waldbereiche. Das Kasernengelände selbst ist nicht Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes. Nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wurde eine Herauslösung in Aussicht gestellt.

Der Goldberger See sowie dessen Uferbereiche sind als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 2338-304 „Mildenitztal mit Zuflüssen und verbundenen Seen“ ausgewiesen. Das Europäische Vogelschutzgebiet (SPA) DE 2339-402 „Nossentiner/ Schwinzer Heide“ befindet sich angrenzend zum ehemaligen Kasernengebiet und umfasst im Plangebiet Teile des Goldberger Sees und dessen Uferbereiche. Zum Thema der Verträglichkeit der Planungsziele mit dem betroffenen Natura 2000-Gebiet fanden im Nachgang zum Bebauungsplan umfangreiche Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde statt. Als maßgebliche Beeinträchtigung ist insbesondere die Zunahme der (wasser-)touristische Nutzung zu benennen.

Mit dem erneuten Entwurf des Bebauungsplanes wurden die Aussagen zur geplanten Nutzung detailliert. Hierzu wurde von Seiten der Investoren ein detailliertes Nutzungskonzept erarbeitet. Es trifft Aussagen zu geplanten Feriengästekapazitäten, Freizeitangeboten innerhalb des Ferienresort usw. und geht im Speziellen auf wassertouristische Nutzung des Sees ein.

Die baulichen Anlagen im Wasser- und Uferbereich konzentrieren sich auf den westlichen Teil des Plangebietes. Waldbereiche werden größtenteils aus der Nutzung genommen. Durch diese städtebauliche Konzeption wurden die Auswirkungen auf die Schutzgebiete bereits eingeschränkt.

Darüber hinaus wurden die Untersuchungen im Hinblick auf die Nutzung des Goldberger See detailliert. Es wurden ergänzende Kartierungen von repräsentativen Vogelarten des Uferbereiches (Zwerg- und Rohrdommel) durchgeführt sowie die schalltechnischen Untersuchungen bezüglich der Auswirkungen auf die Ufer- und Wasserbereiche erweitert. Im Ergebnis wurde eine Befahrensregelung für den Goldberger See erarbeitet, die die Nutzungen zeitlich, räumliche, qualitativ und quantitativ einschränkt, um erhebliche Auswirkungen ausschließen zu können. Hierzu werden gesonderte vertragliche Regelungen getroffen.

Innerhalb des Plangebietes sind großflächige Bereiche vorhanden, die forstrechtlich als Wald einzustufen sind. In den Randbereichen des Kasernengeländes befinden sich im Südosten und Osten zusammenhängende Waldflächen zwischen Uferlinie und oberer Böschungskante. An der nördlichen Plangebietsgrenze erstreckt sich ebenfalls ein Waldgürtel, der an die Landstraße angrenzt. Innerhalb des Kasernengeländes sind kleinteiligere Waldflächen vorhanden, die sich teilweise erst mit Nutzungsaufgabe des Militärstandortes entwickelt haben. Bei einem Vor-Ort-Termin wurden die vorhandenen Waldflächen aufgenommen. Insgesamt handelt es sich um Waldflächen mit einer Flächengröße von 19,7 ha.

Mit dem erneuten Entwurf des Bebauungsplanes erfolgte eine Anpassung der zu erhaltenden Waldflächen auf 9,4 ha. Im Wesentlichen resultiert diese Flächenverringeringung aus einer Reduzierung von Baufeldern im süd-/südöstlichen Bereiche. Aber auch eine Verkleinerung der Sichtachsenschneise im Bereich der kleineren Steganlage führt zu einer erkennbaren Verringerung der umzuwandelnden Waldfläche. Die zur Umwandlung vorgesehene Waldfläche reduziert sich somit auf eine Fläche von rund 9,4 ha.

Für diese Umwandlungsflächen wurde eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 5 UVPG i. V. m. Anlage 1 Nr. 17.2.2. Eine Bestätigung der Forstbehörde liegt per E-Mail vor.

Im Rahmen des Bebauungsplanes wurden Waldbelange abgearbeitet. Innerhalb des Plangebietes sind Flächen vorhanden, die forstrechtlich als Wald einzustufen sind und mit Umsetzung der Planungsziele nicht vollständig erhalten werden können. Aus diesem Grund wurde mit der hier betrachteten Bauleitplanung das Waldumwandlungsverfahren eingeleitet. Hierfür fanden bereits zahlreiche Abstimmungen mit der zuständigen Forstbehörde statt. Hierbei ging es um die Verfahrensbearbeitung sowie um einen Standort und Flächengröße für Ausgleichswaldflächen. Der Ausgleich ist angrenzend an bestehende Waldflächen nord- bzw. nordwestlich des Plangebietes vorgesehen. Für diese Ausgleichsfläche liegt ein Standortgutachten vor. Das Verfahren für eine Waldumwandlung wurde eingeleitet. Zu der Stellungnahme der Forstbehörde gab es weitere Abstimmungen um ein Einvernehmen mit der Forstbehörde herstellen. Unter Beachtung der Änderungen bzw. Ergänzungen, die in der Stellungnahme der Forstbehörde zum erneuten Entwurf ist die Forstbehörde mit dem hier behandelten Vorhaben einverstanden. Diese Änderungen bzw. Ergänzungen sind im vorliegenden Umweltbericht berücksichtigt.

Innerhalb des Plangebietes wurden Biotopstrukturen kartiert, die einen Schutzstatus gemäß § 20 NatSchAG M-V besitzen. Diese sind im Ufer- und Gewässerbereich angesiedelt. Es handelt sich im Wesentlichen um Bruchwald- und Röhrichtbereiche. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes sind gesetzlich geschützte Biotope nach § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V unmittelbar oder mittelbar betroffen. In § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V werden die Ausnahmen von den Verboten des gesetzlichen Biotopschutzes geregelt. Demnach kann die untere Naturschutzbehörde auf Antrag im Einzelfall Ausnahmen zulassen, wenn die Beeinträchtigungen der Biotope ausgeglichen werden können oder die Maßnahme aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls notwendig ist.

Ebenso ist für bauliche Anlagen innerhalb des Gewässerschutzstreifens gemäß § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V eine Ausnahmegenehmigung notwendig. Eine wesentliche Voraussetzung für die Erteilung einer Ausnahme ist, dass durch solche Maßnahmen, die funktionalen Anforderungen eines Ausgleiches erfüllt werden. Bauliche Anlage im Gewässerschutzstreifen sind innerhalb des Plangebietes durch die Steganlagen mit geplanter gastronomischer Einrichtung sowie die angegliederten ufernahen Bereiche gegeben.

Für diese Anlagen wurde ein Ausnahmeantrag bei der zuständigen Behörde eingereicht. Aufgrund der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde zum Vorentwurf erfolgte dies in einem kombinierten Ausnahmeantrag für die Ausnahmetatbestände der §§ 20 und 29 NatSchAG M-V.

In diesem Antrag wird dargestellt, dass es sich um bauliche Anlagen handelt, die dem Boots- und Badebetrieb dienen. Für diese kann im Ermessen der Behörde eine Ausnahme erteilt werden. Im Zusammenhang mit den erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wird eine Kombination mit den Maßnahmen für die Eingriffe in die soeben beschriebenen geschützten Biotope angestrebt. Diese Möglichkeit wird auch in der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde zum Vorentwurf eröffnet. Im Nachgang des Entwurfes des Bebauungsplanes gab es zahlreiche Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde.

Innerhalb des Plangebietes werden zwei Bodendenkmale festgestellt. Diese befinden sich in Ufernähe. Gemäß der Stellungnahme des Landkreises verweist darauf, dass bei den im Bebauungsplan nachrichtlich übernommenen Bodendenkmalen vor Beginn jeglicher Arbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals sichergestellt werden muss.

Generell ist keine vollständige Überbauung der gekennzeichneten Bereiche der Bodendenkmale vorgesehen. Teilweise befinden sich diese Bodendenkmalflächen innerhalb von Waldbereichen, die unberührt bleiben.

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan wurden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt. Hierbei spielten der angrenzende Campingplatz sowie die Kreisstraße eine entscheidende Rolle. Ebenso wurden mit dem erneuten Entwurf die Auswirkungen durch den Truppenübungsplatz der Bundeswehr berücksichtigt. Im Ergebnis der Schalltechnischen Untersuchung wird festgestellt, dass durch die Planung des Ferienhausgebietes mit dem Bebauungsplan Nr. 12 der Stadt Goldberg die Anforderungen an den Schallschutz in der Planung, wie sie in § 50 BImSchG und in der DIN 18005 formuliert sind, eingehalten werden. Der Gutachter stellt fest, dass Festsetzungen zum Immissionsschutz aus Sicht des Schallschutzes nicht erforderlich sind.

Die Umweltbelange wurden ausführlich im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 12 beschrieben und berücksichtigt. Es wurden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter untersucht. Es sind insbesondere Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere zu beachten. Es wurde ein Standort gewählt, der im Hinblick auf die übrigen Schutzgüter als stark anthropogen vorbelastet betrachtet werden kann. Das Schutzgut Boden ist durch die ehemalige militärische Nutzung überformt. Die Nachnutzung eines bereits bebauten Standortes ist generell einer unbelasteten Fläche vorzuziehen.

Zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die vorliegende Planung verursacht werden, sind unter Hinzunahme der Ausführungen der „Hinweise zur Eingriffsregelung für M-V; LUNG Neufassung 1999“ dargestellt und bewertet worden. Um das gesamte Kompensationserfordernis zu ermitteln, wurden die überplanten Biotop- und Nutzungstypen bilanziert. Die vorhandenen Versiegelungen durch die bestehende Bebauung und der Verlust überwiegend durch die ehemalige militärische Nutzung geprägter Flächen wurden berücksichtigt. Diese geplanten Eingriffe werden durch geeignete Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen kompensiert. Erhaltungs- und Pflanzgebote fördern die Einbindung der geplanten Bebauung in den Siedlungs- und Landschaftsraum.

Zur Beachtung der Belange des Artenschutzes wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag durch die Bürogemeinschaft Umwelt & Planung mit Sitz in Heiligenhagen erarbeitet. Mit dem Entwurf wurde nun auch der nördliche Teil des ehemaligen Kasernengeländes einbezogen, in welchem aktuell eine Putenmastanlage untergebracht ist. Eine Betroffenheit liegt für die Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien vor.

Mit der Erarbeitung des erneuten Entwurfes erfolgte eine weitere Ergänzung der artenschutzrechtlichen Betrachtungen. Insbesondere im Hinblick auf die Auswirkungen der Planung auf die Ufer- und Gewässerbereiche wurde der Fachbeitrag erweitert. Es wurden zusätzliche Kartierungen der Zwerg- und Rohrdommel durchgeführt. Es werden Bauzeitenregelungen getroffen sowie Ersatzquartiere bzw. Habitate geschaffen, um Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden. Des Wei-

teren ist eine ökologische Baubegleitung im Zusammenhang mit der Umsetzung der Maßnahmen, wie Gebäudeabriss und Baumfällungen, notwendig. Eine Betroffenheit der in M-V nach Anhang IV der FFH-RL vorkommender Pflanzenarten kann ausgeschlossen werden. Durch den Erhalt von wertvollen Biotopbereichen bzw. die Schaffung von Grünflächen und Maßnahmen für betroffene Tierarten wird von keiner signifikanten Minderung der biologischen Vielfalt ausgegangen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Wahl eines vorbelasteten Standortes verringert werden. Für die Belange des speziellen Artenschutzes ist unter Beachtung entsprechender Maßnahmen das Eintreten von Verbotstatbeständen § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden. In Bezug auf die betroffenen Schutzgebiete wurden insbesondere für die Natura 2000-Gebiete Maßnahmen getroffen unter dessen Einhaltung eine Verträglichkeit aus Sicht des Planverfassers gewährleistet ist. Aufgrund der dargestellten Argumentation verbleiben aus naturschutzfachlicher Sicht keine erheblichen Beeinträchtigungen auf Umweltbelange durch die Planung.

Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie Abwägung und die Wahl der Planungslösung

Die Stadtvertretung der Stadt Goldberg hat am 28.06.2018 den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 „Ferienhausgebiet am Goldberger See“ einschließlich Begründung mit Umweltbericht gebilligt und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen. Dazu lagen der Plan und die Begründung des Vorentwurfes mit Umweltbericht vom 23.07.2018 bis zum 24.08.2018 im Amt für zentrale Dienste/Gemeindeentwicklung des Amtes Goldberg-Mildenitz aus. Im Rahmen der Zwischenabwägung der eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf wurden die nachfolgenden wesentliche Änderungen und Ergänzungen vorgenommen und in den Entwurf vom 23.05.2019 eingearbeitet.

- Die Differenzierung in Sondergebiete, die der Erholung dienen, gemäß § 10 und sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO wurde aufgehoben. Es handelt sich im Entwurf lediglich um ein Sondergebiet, das der Erholung dient, gemäß § 10 BauNVO mit entsprechenden Binnendifferenzierungen.
- Das Sondergebiet SO Ferienhausgebiet, das der Erholung dient, mit der Binnendifferenzierung Fremdenbeherbergung (im Vorentwurf sonstiges Sondergebiet SO 4), wurde dahingehend geändert, dass die Zulässigkeit auf maximal 50 Ferienapartments und Ferienwohnungen beschränkt und eine maximale Grundfläche von 600 m² festgesetzt wurde. Damit ist im Sondergebiet SO Ferienhausgebiet, das der Erholung dient, mit der Binnendifferenzierung Fremdenbeherbergung, von einer maximalen Bettenzahl von 100 Betten auszugehen. Des Weiteren wurde die Geschossigkeit auf 2 Vollgeschosse reduziert, die zulässige Firsthöhe auf 8,50 m begrenzt und Baugrenzen deutlich reduziert. Darüber hinaus wurde in diesem Bereich zum Schutz benachbarter Nutzungen und Flächen (Waldabstand) die Hotelnutzung ersatzlos gestrichen, die Ausweisung von Stellplatzflächen erheblich reduziert und die reduzierte Stellplatzfläche örtlich verlagert.
- Das Löschwasserkonzept wurde konkretisiert.
- Die Begründung wurde um Ausführungen zur Ver- und Entsorgung ergänzt.
- Die Begründung wurde um Ausführungen zum Immissionsschutz ergänzt.
- In Absprache mit dem Forstamt wurden Waldflächen konkretisiert und Waldumwandlungsbereiche bestimmt.

- Die Lage der im Plangebiet vorhandenen Bodendenkmale wurde konkretisiert.
- Die im Uferbereich vorhandenen geschützten Biotop wurden erfasst und dargestellt.
- Die Aussagen zu vorhandenen Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts wurden ergänzt. Entsprechende Untersuchungen wie Natura 2000-Prüfungen und ein Herauslösungsantrag für das Landschaftsschutzgebiet wurden vorbereitet bzw. überarbeitet.
- Im nordöstlichen Plangebiet wurden zum Schutz der Waldflächen Parkplatzflächen verlegt.
- Im Rahmen der Entwurfserarbeitung wurden die Kartierungen und Ausführungen zum Thema Artenschutz, unter Berücksichtigung der Putenmastanlage im Norden und der Steganlagen, erweitert. Dementsprechend wurden ebenso die artenschutzrechtlichen Maßnahmen ergänzt. Im Bebauungsplan wurde ein ehemaliger Wasserspeicher als Ersatzquartier für die Artengruppe Fledermäuse aufgenommen.
- Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wurde vollständig überarbeitet. Die Begründung wurde um Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen ergänzt.
- Im Sondergebiet SO Ferienhausgebiet, das der Erholung dient, mit der Binnendifferenzierung Plaza (im Vorentwurf Sonstiges Sondergebiet SO 6), wurden Baugrenzen erweitert und die Grundflächen für die angestrebten gastronomischen Einrichtungen auf 300 m² je Gebäude erhöht. Zusätzlich wurde die Möglichkeit einer Versorgungseinrichtung für den touristischen Bedarf mit einer Grundfläche von max. 50 m² in den Plan aufgenommen.
- Das Sondergebiet SO Ferienhausgebiet, das der Erholung dient, mit der Binnendifferenzierung Verwaltung 1 und Verwaltung 2 (im Vorentwurf Sonstiges Sondergebiet SO 5), wurde in zwei Teilbereiche aufgeteilt. Die Aufteilung erfolgte aufgrund von Erfordernissen des Waldgesetzes. Für das Sondergebiet SO Ferienhausgebiet, das der Erholung dient, mit der Binnendifferenzierung Steganlage 2 (im Vorentwurf Sonstiges Sondergebiet SO 2.2), wurde ein Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen definiert.

Die Stadtvertretung der Stadt Goldberg hat am 23.05.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 „Ferienhausgebiet am Goldberger See“ einschließlich Begründung mit Umweltbericht gebilligt und die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen. Dazu lagen der Plan und die Begründung des Entwurfes mit Umweltbericht vom 01.07.2019 bis zum 02.08.2019 im Amt für zentrale Dienste/Gemeindeentwicklung des Amtes Goldberg-Mildenitz aus. Im Rahmen der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf vom 23.05.2019 wurden die nachfolgenden wesentliche Änderungen und Ergänzungen vorgenommen und in den erneuten Entwurf eingearbeitet.

- Es erfolgte eine Umwidmung der Sondergebiete, die der Erholung dienen, nach § 10 BauNVO in sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Ferienresort“. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass es sich um ein verhältnismäßig großes Ferienhausgebiet mit einem fremdenverkehrlichen Einschlag handelt. Weiterhin wird dadurch über die Erholungsfunktion hinaus auch ein stärker touristisch geprägter Charakter zum Ausdruck gebracht. Dies zeigt sich auch durch die vielfältigen Freizeitangebote, wie bspw. Sport-, Freizeit und Wellnesseinrichtungen.

- Die Gebietsbezeichnung des Bebauungsplanes wurde in „Ferienresort Goldberger See“ geändert, um der geänderten Zweckbestimmung des sonstigen Sondergebietes Rechnung zu tragen.
- Mit der Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes SO Ferienresort mit der Binnendifferenzierung Wellness wird das touristische Angebot im Plangebiet erweitert.
- Durch die Umwidmung des Sondergebietes Fremdenbeherbergung in ein weiteres sonstiges Sondergebiet SO Ferienresort mit der Binnendifferenzierung Verwaltung 2 wird auf eine Anlage mit Ferienapartments verzichtet und gleichzeitig dem erhöhten Bedarf eines Ferienresorts dieser Größe an Einrichtungen zur Verwaltung des Gebietes nachgekommen.
- Im Süden des Plangebietes wurden zusätzliche Parkplätze geschaffen, die es auch Besuchern von außerhalb des Ferienresorts ermöglicht die touristische Infrastruktur am Goldberger See zu nutzen.
- Es erfolgte eine Vergrößerung der zu erhaltenden Waldflächen. Ebenso wurde die Darstellung der Grünflächen angepasst. Die Informationen zu Waldbelangen wurden in Vorbereitung der Waldumwandlungen ergänzt.
- Mit dem erneuten Entwurf wurde die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung dementsprechend überarbeitet.
- Die Natura 2000-Prüfungen wurden, insbesondere im Hinblick auf die wasser-touristische Nutzung des Goldberger Sees detailliert und präzisiert. Als Grundlage wurde ein Nutzungskonzept für das Ferienresort erarbeitet.
- Die Fläche für die Herauslösung aus dem Landschaftsschutzgebiet wurde um die Uferwaldbereiche vergrößert.
- Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde präzisiert und detailliert. Dies betrifft besonders die Aussagen zu Tierarten mit Gewässerbezug.
- Ausgleichsmaßnahmen wurden umfassen definiert.
- Eine zusätzliche Schalltechnische Untersuchung, die Uferbereiche betreffend, wurde durchgeführt.

Aufgrund der weitreichenden Änderungen und Ergänzungen, die an dem Entwurf vom 23.05.2019 vorgenommen wurden, hat sich die Stadt Goldberg dazu entschlossen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB, eine erneute öffentliche Auslegung des überarbeiteten Entwurfes sowie eine erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Die erneute öffentliche Auslegung sowie die erneute Behördenbeteiligung fanden im Zeitraum vom 21.06.2021 bis zum 23.07.2021 statt. Der Bebauungsplan Nr. 12 wurde im Rahmen der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen redaktionell ergänzt. Die Ausführungen im Umweltbericht wurden präzisiert und die Hinweise ergänzt. Es kam zu keinen wesentlichen Änderungen der Planung, die eine erneute Beteiligung erfordert hätte.

Goldberg, den 22. DEZ. 2021


Der Bürgermeister