

Auszug aus der topografischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2019

Satzung der Stadt Goldberg über den Bebauungsplan Nr. 12 „Ferienresort Goldberger See“

umfassend im Wesentlichen das ehemalige Kasernengelände
am Goldberger See, nordöstlich von Goldberg, südlich der
Kreisstraße 135 und östlich der Bundesstraße 192

Begründung

SATZUNGSBESCHLUSS

Bearbeitungsstand 06.12.2021

Planverfasser:



Dipl. Ing. Martin Hufmann

Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0 • info@pbh-wismar.de

Satzung der Stadt Goldberg über den
Bebauungsplan Nr. 12
„Ferienresort Goldberger See“

Teil 1 - Begründung

Inhalt

1.	Einleitung	2
1.1	Anlass und Ziele der Planaufstellung	2
1.2	Lage und Geltungsbereich	5
2.	Planungskonzept	10
2.1	Ausgangssituation	10
2.2	Städtebauliches Konzept	12
2.3	Festsetzungen	15
2.4	Örtliche Bauvorschriften	19
2.5	Verkehrerschließung	20
2.6	Flächenbilanz	22
3.	Ver- und Entsorgung	22
3.1	Trink- und Löschwasserversorgung	23
3.2	Schmutz- und Regenwasserentsorgung	24
3.3	Elektroenergie, Telekommunikation	25
4.	Immissionsschutz	25
5.	Sonstiges	29

Teil 1 - Begründung

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung

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.

Im Nordwesten des Kasernengeländes befindet sich eine noch in Betrieb befindliche Putenmastanlage. Diese Fläche ist Teil des Plangebietes und wird mit dem Beginn der Nutzung des Bebauungsplangebietes entsprechend der Planungsabsichten außer Betrieb genommen.

Kasernengelände einschließlich Putenmastanlage stellen ein städtebauliches Problem dar, das die Stadt Goldberg, insbesondere aufgrund der Eigentumsverhältnisse, keiner Lösung zuführen konnte. Nach der Schließung der Kaserne verzeichnete die Stadt darüber hinaus einen bedeutsamen Einwohnerrückgang. In Verbindung mit der Lage der Stadt in einem strukturschwachen ländlichen Raum sind damit weitere erhebliche Probleme wie Kaufkraftverlust, Mangel an Arbeitsplätzen und Sanierungsstau, besonders an privaten Gebäuden, verbunden.

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.

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 Biotope 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.

Weitere wesentliche Änderungen wurden in dem Entwurf vom 23.05.2019 nicht vorgenommen.

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 Wellnessanlagen.
- 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 ermöglichen 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 wassertouristische 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.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Das ca. 55 ha große Gelände der ehemaligen „Artur Becker Kaserne“ befindet sich nordöstlich des Stadtgebietes von Goldberg, in einer Entfernung von ca. 2,5 km zum Stadtzentrum, und grenzt unmittelbar an das Westufer des Goldberger Sees. Alle Anlagen der ehemaligen Kaserne sind stillgelegt. Auf einer Teilfläche befindet sich heute eine Putenmastanlage, die mit Beginn der Nutzung des Ferienresort dauerhaft außer Betrieb genommen und zurückgebaut wird.

Der Geltungsbereich grenzt

- im Norden und Nordosten an die Kreisstraße 135 und daran anschließende Waldflächen,
- im Osten an Waldflächen,
- im Süden und Südosten an das Ufer des Goldberger Sees,
- im Südwesten an eine Badestelle mit daran anschließendem Campingplatz, eine ehemalige Hotelanlage und einen Caravanplatz
- im Westen an Ackerflächen,

- an die folgenden Schutzgebiete:
 - Europäisches Vogelschutzgebiet SPA DE 2339-402 „Nossentiner/Schwinzer Heide“ (Entfernung zum Plangebiet: Überschneidung im Ufer-, Gewässerbereich und Uferwald)
 - Landschaftsschutzgebiet (LSG) Nr. L 68c „Nossentiner/Schwinzer Heide“ (Entfernung zum Plangebiet: Überschneidung im Ufer-, Gewässerbereich und Uferwald)
 - Naturpark Nr. NP 1 „Nossentiner/Schwinzer Heide“ (Entfernung zum Plangebiet: gesamte Überschneidung)
 - LSG Nr. L 48b „Dobbertiner Seenlandschaft und mittleres Mildenitztal“ (Entfernung zum Plangebiet: nördlich angrenzend)
 - Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 2338-304 „Mildenitztal mit Zuflüssen und verbundenen Seen“ (Entfernung zum Plangebiet: direkt angrenzend an die südliche Plangebietsgrenze)



Lage und Abgrenzung des Plangebietes (Luftbild, Flurkarte © Geo Basis - DE/M-V, 2019)

1.3 Planungsrecht, Verfahren, Flächennutzungsplanung und Raumordnung

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),

- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19.11.2019 (GVOBl. M-V S. 682)

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Als Plangrundlagen wurden ein Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Bauer, Wismar, April 2007, mit Ergänzungen sowie eigene Erhebungen verwendet.

Die Stadt Goldberg verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan i. d. F. der 1. Änderung. Mit Datum vom 20.12.2007 hat die Stadt die 1. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Die damalige Aufstellung der Änderung und Ergänzung erfolgte im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8. Gegenstand des Änderungs- und Ergänzungsverfahrens war u. a. die Aufnahme der Kasernenfläche in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Die Fläche wurde dort als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeitpark“ dargestellt. Die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes decken sich somit nicht mit den Zielen des Bebauungsplanes Nr. 12. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, befindet sich die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Goldberg derzeit im Aufstellungsverfahren. Die von der Stadt initiierte 2. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich noch im Aufstellungsverfahren, jedoch ruht die Bearbeitung zurzeit.



Ausschnitt aus der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Goldberg

Gemäß Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP M-V), 2016, liegt die Stadt Goldberg in einem „Ländlichen GestaltungsRaum“. Zur Begründung der Festlegung der Ländlichen GestaltungsRäume wird im LEP Folgendes festgestellt: „Mit den [...] festgelegten Ländlichen GestaltungsRäumen definiert die Raumordnung Räume, die hinsichtlich ihrer demografischen, ihrer Wohlstands- und Wirtschaftsentwicklung deutlich unterhalb der Entwicklung im Landesdurchschnitt liegen. Die Gründe dafür liegen vor allem in der spezifischen Raumstruktur, die durch eine äußerst geringe Bevölkerungsdichte, vielfältige demografische Verwerfungen, nur wenige größere Siedlungen, eine zentrenferne Lage und einen geringen Besatz mit Betrieben des sekundären und tertiären Sektors gekennzeichnet ist. Auch in den ausgewiesenen Ländlichen GestaltungsRäumen gilt die Zielstellung der Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse. Aufgrund der schwierigen Ausgangslage und einer eher auf Stagnation/Rückgang ausgerichteten kurz-/mittelfristigen Perspektive wird für diese Räume zunächst von einer Sicherungs- und Stabilisierungsstrategie auszugehen sein. Dabei wird es im Wesentlichen um eine akzeptable Balance zwischen Tragfähigkeit, Erreichbarkeit und Kosten von Infrastrukturen gehen.“

Für die Ländlichen GestaltungsRäume gelten dieselben Entwicklungsgrundsätze wie für die Ländlichen Räume. Darüber hinaus bedarf es aber, bezogen auf die

besonderen Strukturschwächen dieser Räume, weiterer Maßnahmen, insbesondere zur nachhaltigen Sicherung von Leistungen der Daseinsvorsorge.

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg WM (RREP WM), 2011, werden der Stadt Goldberg unterschiedliche Funktionen zugeordnet. Als Grundzentrum soll die Stadt für die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs gesichert und weiterentwickelt werden.

Die Stadt befindet sich in einem Tourismusedwicklungsraum und in Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft sowie Naturschutz und Landschaftspflege. Teile des Gemeindegebietes befinden sich in den Vorranggebieten Naturschutz und Landschaftspflege.

Bereits 2007 wurde ein Raumordnungsverfahren (ROV) für den damals geplanten „Discoveryland Erlebnis & Show Park, Hotel Resort“ (Bebauungsplan Nr. 8) durchgeführt. Das ROV wurde mit der Übergabe der notwendigen Antragsunterlagen durch den Vorhabenträger am 05.03.2007 eröffnet. Im Prüfungsverfahren wurden die raumbezogenen Auswirkungen auf die Fachbereiche Tourismus, Verkehr, Siedlungswesen, Land- und Forstwirtschaft, technische Infrastruktur sowie die schutzgutbezogenen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser und Gewässer, Landschaftsbild, Klima/Luft sowie Kultur und sonstige Schutzgüter untersucht. Das ROV wurde im Jahr 2007 mit dem Ergebnis abgeschlossen, dass das Vorhaben, wie in den Antragsunterlagen beschrieben, mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung nach LEP und RREP WM vereinbar ist, sofern einschränkende Maßgaben erfüllt worden. Die Maßgaben und Hinweise des ROV aus dem Jahr 2007 wurden in der Planung berücksichtigt, soweit sie noch relevant waren.

Aufgrund der derzeitigen Planungsziele für die ehemalige Kasernenfläche wurden die geänderten Planungsabsichten der Stadt Goldberg dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg (AfRL WM) gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPIG) angezeigt. Mit Schreiben vom 29.05.2017 teilt das Amt mit, dass erneut eine raumordnerische Bewertung hinsichtlich der Durchführung eines Raumordnungsverfahrens (ROV) vorgenommen wurde mit dem Ergebnis, dass an dem Verzicht auf ein erneutes ROV weiter festgehalten werden kann. Im Rahmen dieser Bewertung ist das AfRL WM von einer Kapazität von 1520 Betten ausgegangen. Im ROV wurde von einer Kapazität von 2000 Betten ausgegangen. Eine Konkretisierung der Bettenzahl wird unter 2.2 und 2.3 dieser Begründung gegeben. Mit Schreiben vom 14.10.2017 teilt das AfRL WM mit, dass hinsichtlich der wirtschaftlichen und touristischen Auswirkungen zu erwarten ist, dass das Vorhaben den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

Da zwischenzeitlich die Fläche der vorhandenen Putenmastanlage in das Vorhaben mit einbezogen wurde, hat die Stadt die erweiterten Planungsabsichten ebenfalls dem AfRL WM angezeigt. Mit Schreiben vom 29.05.2017 wird festgestellt, dass das Vorhaben auch nach einer Erhöhung der Kapazität von 280 auf 380 Ferienhäuser nach Einbeziehung der Putenmastanlage in das Ferienhausgebiet mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist. Auch die Erklärung, dass kein erneutes ROV erforderlich wird, bleibt bestehen.

Die Stadt Goldberg fasst zusammen, dass das Planungsvorhaben den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegensteht.

2. Planungskonzept

2.1 Ausgangssituation

Das ca. 55 ha große Gebiet der ehemaligen Kaserne liegt heute weitgehend brach. Die Gebäude im nordwestlichen Teil des Kasernengeländes werden noch als Putenmastanlage genutzt. Das Gelände wird geprägt von einer Vielzahl an Gebäuden, Wegen, großen Betonflächen, aufgelassenen Sportplätzen sowie von einem Waldstreifen, der sich am Nordwestufer des Goldberger Sees sowie an der Kreisstraße 135 entlang zieht und bis zur nordöstlichen Plangebietsgrenze reicht. Auch in Teilen des übrigen Plangebietes hat sich aufgrund der Aufgabe der ursprünglichen Nutzung eine Vegetation entwickelt, die teilweise als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes definiert werden kann. Das gesamte Areal befindet sich in Privatbesitz.

Das Kasernengelände stellt einen erheblichen städtebaulichen Missstand im Stadtgebiet dar. Das brachliegende Kasernengelände hat, aufgrund seiner Größe und Wirkung als „Geisterstadt“, eine negative Ausstrahlung auf die angrenzenden Nutzungen. So ist das südlich angrenzende Hotelgelände zurzeit nicht in Betrieb und der vorhandene Campingplatz stellt bisher das wichtigste und einzige touristische Angebot am Goldberger See dar. Die bestehende Situation beeinträchtigt die Entwicklung der Stadt einerseits durch die negative Wirkung des Areals, und andererseits durch die Hemmung der enormen touristischen und wirtschaftlichen Potentiale. Schließlich wird die Entwicklung der gesamten Region behindert. Mit der Errichtung des Ferienresorts erfolgt eine erhebliche Aufwertung der touristischen Nutzung des Goldberger Sees, die auch eine positive Fernwirkung auf die umliegenden touristischen Nutzungen erzeugt und imstande ist die wirtschaftliche Entwicklung der Region positiv zu beeinflussen.

Bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 hat sich die Stadt im Zuge der Erarbeitung eines Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes sowie des städtebaulichen Rahmenplans für das Sanierungsgebiet „Altstadt“ mit dem Themenbereich „Stadtentwicklung“ auseinandergesetzt. In diesen Untersuchungen konnte u. a. festgestellt werden, dass die Einwohnerzahl der Stadt Goldberg deutlich gesunken ist und, ausgehend von den Rahmenbedingungen des Jahres 2007, bis zum damaligen Prognosejahr 2015 weiter sinken wird. Im Rahmen der 2. Fortschreibung des Rahmenplanes für die Altstadt konnte 2015 festgestellt werden, dass der Bevölkerungsrückgang in diesem Zeitraum nicht gestoppt werden konnte und sich auch bis 2015 fortgesetzt hat. Auch bezüglich der Altersstruktur hat sich der bereits 2004 absehbare Trend entsprechend dem allgemein festzustellenden demografischen Wandel vollzogen. 2010 war bereits etwa die Hälfte der Einwohner der Stadt Goldberg 50 Jahre und älter. 2013, nach der Eingemeindung der Gemeinden Wendisch Waren und Diestelow, lag dieser Anteil schon bei 54 %. Im Zeitraum von 2015 bis 2019 verringerte sich die Bevölkerung wiederum um 7 %, während der Anteil der Einwohner über 50 Jahren auf 62 % stieg (Quelle: Statistisches Landesamt). Gleichzeitig sind ein Mangel an Arbeitsplatzangeboten in der Stadt sowie ein zunehmender Verlust an Kaufkraft zu verzeichnen.

Die 2. Fortschreibung des Rahmenplanes kommt zu dem Ergebnis, dass der Tourismusbereich das größte Wachstumspotential für die lokale Wirtschaft darstellt. Es wird insbesondere die Qualitätssteigerung des touristischen Angebotes sowie die

Ausrichtung auf naturnahen Tourismus angestrebt. Mit der Belebung der lokalen Wirtschaft beabsichtigt die Stadt Goldberg auch dem Trend sinkender Einwohnerzahlen entgegenzutreten.

Nach einigen gescheiterten Entwicklungsansätzen für das Kasernengelände hat die mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 12 angestoßene Entwicklungsabsicht eine herausragende Bedeutung für die weitere Gesamtentwicklung der Stadt Goldberg. Dies betrifft sowohl die Kaufkraftentwicklung und die gesteigerte Nachfrage nach Produkten und Dienstleistungen als auch eine deutliche Image-Verbesserung sowie die Profilierung der Stadt als Tourismusraum. Durch das Entstehen neuer Arbeitsplätze wird auch die Attraktivität Goldbergs als Wohnstandort gesteigert.



Ansicht von Norden (Luftbild © Stadt Goldberg, 2019)



Zentral gelegene ehemalige technische Infrastruktur des Kasernengeländes



Ehemalige Mannschaftsquartiere und Verwaltungsgebäude



Der Bereich des Kasernengeländes, der durch die Putenmastanlage genutzt wird



Bereich der ehemaligen Kläranlage

2.2 Städtebauliches Konzept

Das dem Bebauungsplan Nr. 12 zugrunde liegende städtebauliche Konzept wird im Wesentlichen durch die vorhandene Topografie und durch die geplante, überwiegend kleinteilige Bebauung mit Ferienhäusern geprägt. Mit der nahezu vollständigen Beräumung der Fläche, d. h. der Beseitigung zahlreicher Gebäude und sonstiger baulicher Anlagen, dem Rückbau umfangreicher betonierter Flächen sowie der notwendigen Schließung der Putenmastanlage, ergibt sich die Möglichkeit, bei gleichzeitiger Schaffung attraktiver Grünbereiche, das ehemalige Kasernengelände weitgehend mit Bauflächen für eine touristische Nutzung zu überplanen.

Im südwestlichen Bereich folgt die Erschließungs- und Bauungsstruktur der Hangkante entlang des Uferwaldes des Goldberger Sees. Die Bebauung geht dabei im Wesentlichen nicht über die Flächen hinaus, die auch schon durch die Kaserne durch Gebäude, Sportanlagen, Badestellen u. a. genutzt wurden. Die bauliche Nutzung bzw. Umgestaltung des Uferbereiches beschränkt sich auf den südlichen und südöstlichen Bereich des Plangebietes durch die vorgesehenen Steganlagen und Liegewiesen. Eine Unterbrechung des Uferwaldes ist nur durch die Fortführung der geplanten zentralen Grünachse in Richtung See zu der kleineren Steganlage gegeben.

Ausgehend von einer Haupteerschließungsachse, die im Wesentlichen der schon vorhandenen Straße folgt, wird das Ferienresort in mehrere, jeweils durch Ringstraßen erschlossene Teilgebiete gegliedert. Diese Teilgebiete werden jeweils durch Grünflächen abgegrenzt. Insgesamt ist im Ferienresort eine kleinteilige Bebauung mit eingeschossigen Ferienhäusern als Einzel- oder Doppelhäuser vorgesehen. Die städtebauliche Struktur lässt sowohl eine individuelle Parzellierung als auch die Gruppierung von mehreren Häusern mit gemeinsamen Freiflächen zu.

Wichtige verbindende Elemente sind die durchgehenden, durch Fußwege erschlossenen Grünachsen. Zwei Grünachsen gliedern die baulichen Strukturen im Plangebiet von Norden/Nordost nach Südwest. Eine weitere zentrale Grünachse führt vom westlichen Plangebietsrand in Richtung Goldberger See. Diese soll neben dem Bootsanleger einen weiteren städtebaulichen Bezug zum Wasser gewährleisten. Hier befindet sich eine Steganlage im See, die lediglich für den Aufenthalt und das Baden bestimmt ist.

Da das Kasernengelände bereits seit Mitte der 1990er Jahre ungenutzt ist, haben sich in Teilbereichen über die natürliche Sukzession Grünstrukturen entwickelt, die als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes bewertet werden können. Schon im Bebauungsplan Nr. 8 wurde aus diesem Grund für die betroffenen Flächen ein Konzept entwickelt. Dieses Konzept, das nunmehr weitgehend auch dem Bebauungsplan Nr. 12 zugrunde gelegt werden soll, beinhaltet im Wesentlichen folgende Elemente:

- Im zentralen Bereich werden die Gehölzbestände fast vollständig gerodet.
- Im Bereich des Uferwaldes betrifft dies ebenfalls seeabgewandte Sukzessionsflächen. Darüber hinaus gilt ein gesetzlicher Waldabstand von 30 m. Der naturschutzfachlich wertvolle Wald im Uferbereich wird größtenteils erhalten.
- Generell verfolgt das Konzept das Anliegen, den Altbaumbestand in die Gestaltung der Grünachsen einzubeziehen. Dementsprechend wurde für einzelne Grünflächen ein Anteil an zu erhaltenden Altbäumen festgesetzt.

Ein im Rahmen der Konzepterarbeitung ursprünglich geplanter, dem gesamten Uferverlauf vorgelagerter Steg und ein Steg für Hausboote (s. u.) wurden im Rahmen der vorgezogenen Alternativenprüfung, insbesondere aus naturschutzrechtlichen Gründen, verworfen. Die Ausdehnung des Steges wurde dabei um die Hälfte auf das nunmehr vorgesehene Maß reduziert, während der Bereich für Hausboote vollständig entfällt. Auch eine ehemals durch die Kaserne genutzte Badestelle wird nicht mehr reaktiviert.

Wasserbezogene Infrastruktur, die dem Baden, der Erholung auf dem Wasser und dem Verweilen am See dient, wird im südlichen Bereich konzentriert. In einem schon in der Vergangenheit wassersportlich genutzten Bereich werden Anlegemöglichkeiten für nicht motorisierte Boote, Badestege und attraktive Aufenthaltsflächen geschaffen. Wasserbezogene Aktivitäten am Goldberger See sollen überwiegend über das Ferienresort bedient werden. Damit soll u. a. auch der übrige Uferbereich entlastet werden. Dem Uferbereich entlang der Steganlagen werden ergänzende Nutzungen, wie Gastronomie, Versorgungsmöglichkeiten für die Badegäste, Lagergebäude für Boote, Bootsverleih u. a. zugeordnet. Somit wird ein zentraler Anlaufpunkt für alle wasserbezogenen Aktivitäten geschaffen.

Ein weiterer Bereich mit zentralen Funktionen für das Ferienresort befindet sich im Nordwesten des Plangebietes. Hier sollen Angebote für sportliche Aktivitäten konzentriert werden. Vorgesehen ist die Errichtung von Gebäuden für Indoor-Aktivitäten und Anlagen für Outdoor-Aktivitäten. Des Weiteren soll eine größere multifunktional zu nutzende Spiel- und Freizeitwiese geschaffen werden.

In unmittelbarer Nähe zu den Steganlagen ist die Errichtung einer Einrichtung für Wellnessangebote vorgesehen. Denkbar sind hier Angebote für Massagen, kosmetischen Behandlungen sowie Thermen und Saunen.



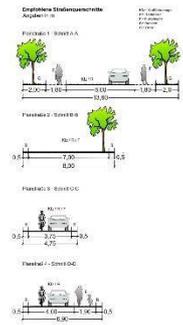
Städtebauliches Konzept mit erweiterter Ufernutzung: Diese wurde im Rahmen der Alternativenprüfung verworfen

SATZUNG DER STADT GOLDBERG

über den Bebauungsplan Nr. 12 "Ferienresort am Goldberger See"

Teil A - Planzeichnung
 M 1:1500

Nutzungsabstufungen	
SO Ferienresort Ferienhäuser 1	I a
GRZ 0,25	FHmax 8,50
DN 15° 45'	
SO, PD	
SO Ferienresort Ferienhäuser 2	I
GRZ 0,25	FHmax 9,0
DN 15° 20'	
SO, PD, FD	
SO Ferienresort Ferienhäuser 3	II o
GRZ 0,4	FHmax 9,0
DN 15° 20'	
SO, PD, FD	
SO Ferienresort Ferienhäuser 4	II o
GRZ 0,6	FHmax 12,0
DN 15° 20'	
SO, PD, FD	
SO Ferienresort Ferienhäuser 5	II o
GRZ 0,4	FHmax 9,0
DN 15° 20'	
SO, PD, FD	
SO Ferienresort Ferienhäuser 6	I o
GRZ 0,4	FHmax 7,50
DN 15° 20'	
SO, PD, FD	
SO Ferienresort Ferienhäuser 7	I
GRZ 0,6	FHmax 7,50
DN 15° 20'	
SO, PD, FD	
SO Ferienresort Ferienhäuser 8	II o
GRZ 0,4	FHmax 10,5
DN 15° 20'	
SO, PD, FD	



Entwurf des Bebauungsplanes mit reduzierter Ufernutzung

2.3 Festsetzungen

In dem sonstigen Sondergebiet SO Ferienresort mit den Binnendifferenzierungen Ferienhäuser 1 bis 29, sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO Ferienhäuser zulässig, die dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Vorgesehen ist eine vergleichsweise kleinteilige und aufgelockerte Bebauungsstruktur. Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt. Die Höhenentwicklung der Ferienhäuser wird insbesondere über die maximal zulässige

Firsthöhe von 8,5 m gesteuert. Dabei sind maximal eingeschossige Gebäude zulässig. Damit können, unter Beachtung der maximalen Firsthöhe, verschiedene Ferienhaustypen errichtet werden. Durch den Eigentümer ist geplant, die Ferienhäuser i. d. R. mit Bauträgerbindung zu errichten und dazu unterschiedliche Haustypen anzubieten. Daraus ergibt sich der Vorteil, das städtebauliche Erscheinungsbild maßgeblich zu beeinflussen und so eine homogene Struktur zu gewährleisten.

In dem sonstigen Sondergebiet SO Ferienresort mit den Binnendifferenzierungen Steganlage 1 und Steganlage 3, sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO Anlegestellen für Boote sowie Bade- und Aufenthaltsstege zulässig. Die Nutzung der Anlegestellen durch Boote mit Verbrennungsmotoren ist, mit Ausnahme von Booten für Wartungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie für Boote für die Badeaufsicht (Rettungswesen), nicht zulässig. Zusätzliche, am Steg befestigte, schwimmende Badeinseln¹, sind in der Zeit vom 01.04. bis zum 31.09. eines jeden Jahres zulässig. In dem SO Ferienresort mit der Binnendifferenzierung Steganlage 2 sind zusätzlich gastronomische Einrichtungen mit einer maximalen Grundfläche von 200 m² zulässig. Für Gebäude gilt hier eine maximale Firsthöhe von 8,0 m bei maximal 2 Vollgeschossen. Die SO Ferienresort mit den Binnendifferenzierungen Steganlage 1 und Steganlage 2 sind öffentlich zugänglich zu halten. Innerhalb des SO Ferienresorts mit der Binnendifferenzierung Steganlage 4 ist die Errichtung eines Aufenthalts- und Badesteges zulässig. Zusätzliche, am Steg befestigte, schwimmende Badeinseln, sind in der Zeit vom 01.04. bis zum 31.09. eines jeden Jahres zulässig. Anlegestellen für Boote sind im Bereich der Steganlage 4 unzulässig.

Die Nutzungen der Steganlagen 1 bis 4 beziehen sich auf wasserbezogene Freizeitaktivitäten in einem begrenzten Uferbereich des Goldberger Sees. Im Vordergrund stehen das Schwimmen und nichtmotorisierte Wassersportaktivitäten sowie auch das ruhige Verweilen. Der westliche Steg als Verbindung zu der gastronomischen Einrichtung soll öffentlich zugänglich werden. Damit werden eine Vernetzung und Ergänzung des touristischen Angebotes mit Bezug zum Goldberger See im Stadtgebiet erreicht. Mit der Errichtung von Stegen soll der Bereich attraktiv gestaltet werden, sodass weitere Uferbereiche möglichst nicht als Seezugang oder Aufenthaltsbereich genutzt werden. Eine entsprechende Beschilderung, die auf die nicht zu nutzenden Bereiche hinweist, wird errichtet. Das Konzept sieht fest verbaute Plattformen vor, die durch Stege verbunden werden. Um Beeinträchtigungen im Uferbereich zu minimieren, wird das Anlegen von Booten mit Verbrennungsmotor generell ausgeschlossen. Aus demselben Grund dürfen alle übrigen Boote nicht an den Badestegen anlegen. Der Bedarf an zusätzlichen Aufenthaltsflächen in Form von schwimmenden Badeinseln im Bereich des Sees darf lediglich nicht-stationär und nur temporär in der Badesaison gedeckt werden. Auch hierdurch soll der Eingriff in den See- und Uferbereich minimiert werden. Dem Nutzungsschwerpunkt wird landseitig eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Liegewiese“ zugeordnet. Diese kann auch als Sandfläche gestaltet werden. Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Liegewiese 2“ sind 40 % der bestehenden Gehölze zu erhalten. Dabei sind ältere Einzelbäume und Baumgruppen zu bevorzugen. Durch diese Festsetzung wird ein landschaftsverträglicher Übergang zu den benachbarten Waldflächen auch nach der erfolgten Waldumwandlung gewährleistet.

¹ Im Jahr 2019 wurde zur Errichtung einer Steganlage mit Badeplattform eine naturschutzrechtliche Genehmigung gemäß § 40 NatSchAG M-V eingereicht. Eine Genehmigung liegt mit dem Schreiben des Landkreises Ludwigslust-Parchim vom 11.04.2019 vor.

In dem sonstigen Sondergebiet SO Ferienresort mit der Binnendifferenzierung Bootsverleih & Gastronomie, sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO Flächen und Gebäude zur Lagerung von Booten, eine Slipanlage, Schank- und Speisewirtschaften, Sanitäreanlagen, Einrichtungen zur Verwaltung und Bewirtschaftung der Steganlagen sowie Verkaufs- und Versorgungseinrichtungen für den touristischen Bedarf der Badegäste mit einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 100 m² zulässig. Die Slipanlage ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Das so definierte sonstige Sondergebiet dient darüber hinaus der verkehrlichen und technischen Erschließung der Steganlagen 1 und 2.

Die Verkaufs- und Versorgungseinrichtungen werden dabei auf den touristischen Bedarf der Badegäste und die Nutzer der Bootsanleger sowie der Badestege beschränkt, um zu verhindern, dass Konkurrenzangebote zu bestehenden Einrichtungen im Stadtgebiet entstehen. Zusammen mit den Steganlagen soll ein zentraler Bereich mit Bezug zum Goldberger See geschaffen werden. Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch die maximale Zahl von zwei Vollgeschossen und eine maximale Firsthöhe von 9,0 m begrenzt. Die maximale GRZ beträgt 0,4.

In dem sonstigen Sondergebiet SO Ferienresort mit den Binnendifferenzierungen Verwaltung 1 und Verwaltung 2, sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO Einrichtungen zur Verwaltung und Bewirtschaftung des Ferienresorts, wie Büro- und Lagerräume, Rezeption, je eine Wohnung für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie maximal fünf Apartments für Aufsichts- und Betriebspersonal zulässig. Die genannten Nutzungen sind notwendig, um das Gebiet zentral zu verwalten und zu bewirtschaften. Dazu gehören z. B. die Vermietung der Häuser, die Pflege der Grünanlagen, technische Dienstleistungen und andere typischerweise für den Unterhalt größerer Ferieneinrichtungen notwendiger Einrichtungen. Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch die maximale Zahl von zwei Vollgeschossen und eine maximale Firsthöhe von 9,0 m begrenzt. Die maximale GRZ beträgt 0,4.

In dem sonstigen Sondergebiet SO Ferienresort mit der Binnendifferenzierung Plaza, sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO gastronomische Einrichtungen bis jeweils maximal 300 m² Grundfläche sowie Plätze zum Verweilen, Spielen und für Außengastronomie zulässig. Zulässig sind ebenso Versorgungseinrichtungen zur Deckung des touristischen Bedarfs mit einer Verkaufsfläche von maximal 50 m². Dieses Gebiet soll eine zentrale Treffpunktfunktion innerhalb des Ferienresorts erfüllen. Die maximale Firsthöhe wird mit 7,5 m festgesetzt.

Das sonstige Sondergebiet SO Ferienresort mit der Binnendifferenzierung Sport und Freizeit, gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO, dient der Unterbringung von Einrichtungen und Gebäuden für Sport und Spiel. Zulässig sind die Errichtung von Sport- und Freizeitanlagen, wie z. B. Tennis- und Volleyballanlagen, Kleinspielfelder für Fußball und Basketball, Kletteranlagen, Minigolfanlagen, Kinderspielplätze und -hallen, Kleinschwimmhallen, Fitnessräume, Saunen sowie vergleichbare Einrichtungen, die der Binnendifferenzierung entsprechen. Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch die maximale Zahl von zwei Vollgeschossen und eine maximale Firsthöhe von 10,5 m begrenzt. Die maximale GRZ beträgt 0,4.

In dem sonstigen Sondergebiet SO Ferienresort, mit der Binnendifferenzierung Wellness, sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO Errichtungen zur Massage, zur kosmetischen Behandlung, Thermen, Saunen sowie weitere Einrichtungen, die der

Binnendifferenzierung entsprechen, zulässig. Um die Ausbildung eines ausreichend großen Baukörpers zu gewährleisten wird hier eine maximale Firsthöhe von 12,0 m festgesetzt. Das Überschreiten der zulässigen Firsthöhe von 12,0 m durch technische Aufbauten ist bis zu einer Höhe von 2 m zulässig.

In dem sonstigen Sondergebiet SO Ferienresort mit den Binnendifferenzierungen Bootsverleih & Gastronomie, Verwaltung 1 und 2 sowie Sport und Freizeit darf die festgesetzte GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Stellplätze und Nebenanlagen bis zu einem Maß von 0,8 überschritten werden. Durch die Festsetzung wird der Tatsache Rechnung getragen, dass die festgesetzten Nutzungen einen erhöhten Bedarf für Nebenanlagen, wie z. B. Lagerflächen, Stellplätze, Sportanlagen usw., haben.

Zur Herstellung einer überbaubaren Grundstücksfläche sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu einem Maß von jeweils 0,75 m zulässig. Entstehende Böschungen sind gemäß Punkt 11.8 der textlichen Festsetzungen zu gestalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB).

Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Für die Bestimmung der festgesetzten Firsthöhen gilt die mittlere hergestellte Höhenlage der vorhandenen, überbaubaren Grundstücksfläche. Bezugspunkt für die Firsthöhe im SO Ferienresort mit der Binnendifferenzierung Steganlage 2 ist die Oberkante der begehbaren Fläche der fertigen Steganlage. Für die festgesetzte Höhe der Brücke in dem SO Ferienresort mit der Binnendifferenzierung Steganlage 3 ist der mittlere Wasserstand des Goldberger Sees der untere Bezugspunkt und die Oberkante der begehbaren Fläche der fertigen Brücke der obere Bezugspunkt.

In dem sonstigen Sondergebiet SO Ferienresort mit den Binnendifferenzierungen Ferienhäuser 1 bis 29 gilt die abweichende Bauweise, verbunden mit der Festsetzung, dass die Grenzabstände der offenen Bauweise gelten, jedoch abweichend von der offenen Bauweise bei Einzelhäusern eine Länge von 16,0 m und bei Doppelhaushälften eine Länge von je 7,0 m nicht überschritten werden darf. Weiterhin gilt, dass ausschließlich die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig ist. Je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte ist jeweils maximal eine Wohnung zulässig. Durch diese Festsetzung wird die mögliche maximale Belegungsdichte auf ein verträgliches Maß begrenzt.

In dem sonstigen Sondergebiet SO Ferienresort mit den Binnendifferenzierung Ferienhäuser 1 bis 29 sind jeweils ein PKW-Stellplatz je Wohneinheit auf den privaten Grundstücken herzustellen. Carports sind ausschließlich mit einer umlaufenden, mindestens 0,2 m über die Dachkante geführte, Attika zulässig. Zulässig ist auch der Anbau eines maximal 15 m² großen Nebengebäudes (z. B. Schuppen) an den Carport. Garagen sind hier gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO unzulässig. Es ist je Einzelhaus und Doppelhaushälfte die Errichtung jeweils nur eines Nebengebäudes (z. B. Schuppen als Unterstellmöglichkeit für Fahrräder und Gartengeräte) mit einer maximalen Fläche von 15 m² zulässig (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO). Im Zusammenhang mit der Festsetzung unter Punkt 3.1 (Anbau an den Carport) gilt der Anbau an den Carport bereits als ein Nebengebäude.

Durch die einschränkenden Festsetzungen zu Nebenanlagen und überdachten Stellplätzen sowie den Ausschluss von Garagen soll der Gebietscharakter als Ferienresort deutlich zu anderen Gebietstypen, wie etwa Wohngebieten, abgegrenzt werden. Auf

der anderen Seite soll jedoch auch der Bedarf an Nebengebäuden in einem beschränkten Umfang berücksichtigt werden.

2.4 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften unterstreichen das von der Stadt Goldberg verfolgte städtebauliche Konzept. Sie sollen zusammen mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung ein Mindestmaß an baulicher Einheitlichkeit gewährleisten und gleichzeitig auch Raum für eine individuelle bauliche Gestaltung lassen. Der Verzicht auf örtliche Bauvorschriften kann zu einer Vielzahl baulicher Ausgestaltungen führen, die insgesamt einen ungeordneten Eindruck vermitteln. Durch die Festsetzung einiger grundsätzlicher Gestaltungsvorgaben kann dagegen ein als Einheit wahrgenommenes Quartier mit einer städtebaulich angenehmen Atmosphäre entstehen. Die Zielstellung liegt dabei in der Gewährleistung einer hochwertigen Gestaltung der Gebäude und der Freiflächen. Insbesondere unangepasste Dachlandschaften, Werbeanlagen, Gas- und Ölbehälter können das Erscheinungsbild eines ganzen Ortsteils negativ beeinflussen.

Im gesamten Plangebiet sind nur rote oder rotbraune Sichtmauerwerksfassaden sowie Putz- und Holzfassaden in Weiß oder in hellen Tönen der Farben Rot, Rotbraun, Braun, Gelb und Grau zulässig.

Für Dacheindeckungen der Hauptgebäude im gesamten Plangebiet sind nur nicht glänzende rote bis rotbraune Tonziegel oder Betonpfannen sowie Gründächer zulässig. Darüber hinaus sind in dem sonstigen Sondergebiet SO Ferienresort mit den Binnendifferenzierungen Steganlage 2, Bootsverleih & Gastronomie, Wellness, Verwaltung 1, Verwaltung 2, Plaza sowie Sport und Freizeit bei Dachneigungen unter 18° auch Blecheindeckungen und Gründächer zulässig. In diesen sonstigen Sondergebieten dürfen Dächer mit einer Dachneigung unter 5° Dachneigung auch mit grauen oder schwarzen Dachbahnen eingedeckt werden. In dem festgesetzten sonstigen Sondergebiet SO Ferienresort mit den Binnendifferenzierungen Ferienhäuser 1 bis 29 sind für Hauptgebäude Dachneigungen zwischen 15° und 45° zulässig. Die Dächer sind als Sattel- oder Pultdächer auszubilden. In allen übrigen Bereichen des sonstigen Sondergebietes SO Ferienresort sind Sattel-, Pult- und Flachdächer mit einer Dachneigung bis maximal 26° zulässig.

Zum Schutz vor Blendwirkungen ist die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist ebenso unzulässig wie die Verwendung von sichtbaren Rollladenkästen.

Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig. Ebenso unzulässig ist im gesamten Plangebiet die Aufstellung von Antennenmasten. Ausgenommen hiervon ist die Aufstellung einer zentralen Satellitenempfangsstation. Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten Umkleidung oder einer Begrünung zu versehen.

Einfriedungen zur Straßenseite (bei Eckgrundstücken zu den Straßenseiten) sowie an Fuß- und Radwegen sind nur als Laubholzhecke, Holzzaun oder Stabgittermattenzaun zulässig. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig. Die zulässige Höhe

der Einfriedungen zur Straßenseite beträgt maximal 1,25 m. Lebensbaum- und Scheinzypressengewächse (z. B. Thuja) sind als straßenseitige Einfriedungen unzulässig.

Der Höhenunterschied zu benachbarten Flurstücken ist als begrünte Böschung oder als geklinkerte oder aus Natursteinen hergestellte Stützmauer zulässig. Stützmauern aus Sichtbeton oder anderen Materialien sind nur in Verbindung mit einer vorgesetzten Heckenpflanzung zulässig.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist innerhalb des sonstigen Sondergebietes SO Ferienresort mit den Binnendifferenzierungen Ferienhäuser 1 bis 29 unzulässig.

Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten und dürfen nicht als Stellplätze für Kraftfahrzeuge oder Müllbehälter bzw. als Lagerflächen genutzt werden. Vorgartenbereich ist die private Grundstücksfläche zwischen der zugehörigen Erschließungsstraße und der Hauptgebäudeflucht einschließlich deren seitlichen Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze. Bei allen privaten Grundstücksflächen, die an Grünflächen grenzen, sind entlang dieser Grenzen ausschließlich Laubgehölze der Pflanzliste 3, mindestens einreihig, eine Pflanze pro lfd. Meter, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Nicht zulässig sind Lebensbaum- und Scheinzypressengewächse (z. B. Thuja) sowie Pflanzgefäße und Sichtschutzzäune oder -wände.

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die örtlichen Bauvorschriften verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBauO M-V. Verstöße können mit Bußgeld geahndet werden.

2.5 Verkehrserschließung

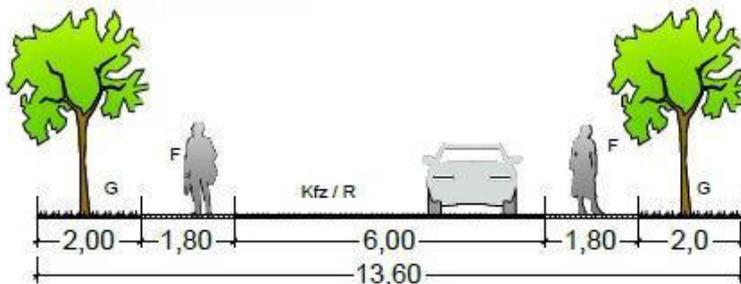
Die Haupteerschließung des Gebietes folgt im Wesentlichen der schon bestehenden zentralen Erschließungsstraße des ehemaligen Kasernengeländes. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrssystem erfolgt mit der Hauptzufahrt über die Straße „Alte Wache“ an die Bundesstraße B 192. Eine weitere Anbindung erfolgt im nördlichen Bereich an die Kreisstraße LUP 135. Die Bundesstraße sowie die Kreisstraße sind aufgrund ihres Ausbauzustandes grundsätzlich in der Lage, den An- und Abreiseverkehr aufzunehmen. Die konkrete Ausgestaltung der Knotenpunkte wird im weiteren Verfahren mit den jeweiligen Straßenbaulastträgern abgestimmt. Ebenfalls kann das Plangebiet in Anschluss an die bestehende Straße „Badestrand“ erreicht werden. Hier ist jedoch ausschließlich Lieferverkehr für die sonstigen Sondergebiete SO Ferienresort vorgesehen. Besucher und Gäste des Ferienresort können es ausschließlich über die Zufahrten an der Kreisstr. 135 und der Straße „Alte Wache“ erreichen. Über die Straße „Alte Wache“ können auch die Parkplätze für Besucher des Ferienresorts befahren werden.

Die Binnenerschließung des Gebietes erfolgt über private Verkehrsflächen. Daher muss für diese Flächen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsunternehmen festgesetzt werden. Dies erfolgt zur besseren Lesbarkeit des Planes im Teil B als Textfestsetzung. Darüber hinaus wird für die

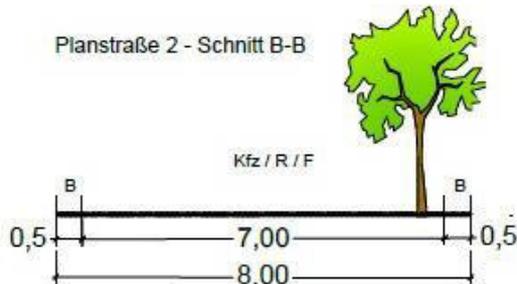
Verkehrsflächen im Plangebiet ein Gehrecht für die Allgemeinheit festgesetzt. Die innere Erschließung des sonstigen Sondergebietes Ferienresort mit den Binnendifferenzierungen Ferienhäuser 1 bis 29 wird, sofern dies nötig ist, durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der jeweiligen Grundstückseigentümer gesichert.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über Straßen in drei Kategorien. Der Hauptverkehrsweg durch das Plangebiet ist als großzügig angelegte Allee vorgesehen (siehe Schnitt A-A). Hiervon zweigen kleinere Verkehrswege (Schnitte B-B und D-D) ab, die als Mischverkehrsfläche oder mit separatem Fußweg realisiert werden können. Die Straßen weisen hier eine einseitige Bepflanzung mit Bäumen auf. Schließlich werden verkehrlich abgelegene Bereiche des Plangebietes von einer schmaleren Mischverkehrsfläche (Schnitt C-C) erschlossen. Sämtliche festgesetzten Verkehrsflächen weisen eine ausreichende Dimensionierung für den Begegnungsfall auf. Die Befahrbarkeit durch Rettungsfahrzeuge und durch Müllfahrzeuge wird gewährleistet.

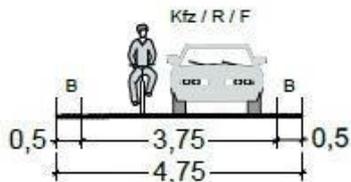
Planstraße 1 - Schnitt A-A



Planstraße 2 - Schnitt B-B

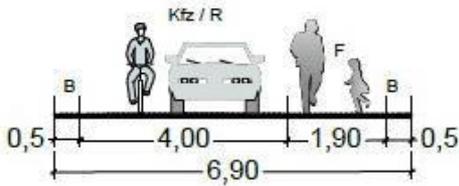


Planstraße 3 - Schnitt C-C



Empfohlene Straßenquerschnitte

Planstraße 4 - Schnitt D-D



Empfohlene Straßenquerschnitte

Mittels der Festsetzung, dass je Wohneinheit ein PKW-Stellplatz auf den privaten Grundstücken herzustellen ist, wird sichergestellt, dass die Verkehrsflächen von parkenden Fahrzeugen freigehalten werden. Darüber hinaus werden private Parkflächen für ca. 300 Parkplätze ausgewiesen. Damit können auch für zusätzlichen Besucherverkehr von außerhalb des Ferienresorts ausreichend Stellplätze zur Verfügung gestellt werden. Weiterhin ist die Errichtung weiterer Stellplätze bspw. in dem sonstigen Sondergebiet SO Ferienresort mit den Binnendifferenzierungen Verwaltung 2, Sport und Freizeit sowie Wellness möglich.

2.6 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 12 beträgt ca. 55 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße in m ²
SO Ferienresort mit Binnendifferenzierungen	224.150
Grünflächen	104.565
Verkehrsflächen	65.785
davon	
ruhender Verkehr	5.255
Fußwege	10.740
Gemeinde- und Kreisstraßen (Bestand)	3.465
Planstraßen	46.325
Waldfläche	92.615
Wasserfläche	66.609
Gesamt	553.725

3. Ver- und Entsorgung

Die ver- und entsorgungstechnische Erschließung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 12 erfolgt über die Bundesstraße B 192. Die vorhandenen Leitungen und deren Schutzabstände sind bei allen Bau- und Pflanzmaßnahmen zu beachten. Für den Ausbau des Leitungsnetzes, der durch das Ferienresort erforderlich wird, sind frühzeitig Abstimmungsgespräche mit den Versorgungsträgern aufzunehmen.

Die Ver- und Entsorgungssysteme im Plangebiet sind vollständig zu erneuern. Die Stadt geht nach Auswertung der vorliegenden Stellungnahmen davon aus, dass alle vorhandenen Systeme aus früheren Nutzungen nicht weiter verwendbar sind. Die Neuerrichtung der Ver- und Entsorgungssysteme ist daher nötig. Es existieren ausreichend Anknüpfungspunkte für alle Medien. Die prinzipiell gesicherte Versorgung kann auch aus dem ehemaligen Bebauungsplan Nr. 8 der Stadt Goldberg abgeleitet werden. In diesem ehemals rechtskräftigen Bebauungsplan wurde auf Grundlage deutlich höherer Nutzungszahlen die gesicherte Ver- und Entsorgung nachgewiesen.

Im Rahmen der formellen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden alle von der Planung berührten Ver- und Entsorger an der Planung beteiligt. Diese Ver- und Entsorger weisen darauf hin, dass die Systeme im Plangebiet zu erneuern sind, Aussagen über prinzipielle Probleme beim Anschluss an bestehende Systeme außerhalb des Plangebietes enthalten diese Stellungnahmen nicht.

Im Zuge der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanes werden die notwendigen technischen Planungen forciert. In diesem Zusammenhang werden entsprechende Fachplaner eingebunden, die die weiteren Maßnahmen mit den Trägern der Ver- und Entsorgung abstimmen.

Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgung erläutert.

3.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung im Plangebiet obliegt der Zuständigkeit des Wasser- und Abwasserzweckverband Parchim-Lübz. Für die Versorgung des neu zu erschließenden Gebietes mit Trinkwasser ist eine Erweiterung der vorhandenen Leitungsbestände des Wasser- und Abwasserzweckverband Parchim-Lübz erforderlich. Als mögliche Anschlusspunkte werden die vorhandenen Trinkwasserleitungssysteme an der Bundesstraße B 192 bzw. der Gemeindestraße „Am Badestrand“ und der Kreisstraße LUP 135 vom Zweckverband genannt. Die Dimensionierung der Leitungssysteme hat auf Grundlage einer Bedarfsermittlung in Absprache mit dem Zweckverband zu erfolgen. In wieweit vorhandene Grundstücksanschlüsse weiter genutzt werden können, ist mit dem Zweckverband abzustimmen. Die Übergabe des betriebsfertigen Systems an den Wasser- und Abwasserzweckverband Parchim-Lübz ist mittels Erschließungsvertrag zu regeln.

Gemäß § 2 Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz M-V in Verbindung mit dem DVGW Arbeitsblatt W 405 liegt die Zuständigkeit für den vorbeugenden Brandschutz bei den Gemeinden. Die Sicherstellung der Versorgung mit Löschwasser ist Bestandteil dieser Aufgabe. Aufgrund der Ausweisung des Ferienresort als Privatanlage, hat der Betreiber eine ausreichende Löschwasserversorgung sicherzustellen. Für das Plangebiet ist von einem erforderlichen Löschwasserbedarf von 48 m³/h für die Dauer von zwei Stunden auszugehen. Für das hier vorgelegte Konzept wird ein möglicher Löschradius von 300 m zu Grunde gelegt. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Möglichkeiten der zuständigen Feuerwehr sind die Löschwasserquellen so anzuordnen, dass alle baulichen Anlagen des Plangebietes erreicht werden können.

Löschwasserbereitstellung aus dem Trinkwassernetz

Der Wasser- und Abwasserzweckverband Parchim-Lübz kann Löschwasser nur im Rahmen seiner technischen und rechtlichen Möglichkeiten bereitstellen. Im Zuge der Erschließungsplanung sollte das Setzen von Hydranten so erfolgen, dass sie zur Löschwasserversorgung mit herangezogen werden können. Die Hydranten sind vertraglich als Löschwasserhydranten zu sichern. Die anstehenden Mengen sind durch Messungen zu bestätigen. Die Erreichbarkeit durch die Feuerwehr und notwendige Aufstellflächen sind zu gewährleisten.

Löschwasserbereitstellung aus Löschwasserzisternen

Im Plangebiet sind 4 unterirdische Löschwasserzisternen mit einem Fassungsvermögen von je 100 m³ zu errichten. Die genaue Verortung findet im Rahmen der Erschließungsplanung statt. Mittels Festsetzung im Teil B - Text wird sichergestellt, dass auf allen Baugebieten, Verkehrsflächen sowie den Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage“, „Wegebegleitgrün“ und „Sport- und Freizeitwiese“ die Errichtung von unterirdischen Löschwasserzisternen zulässig ist. Die Erreichbarkeit durch die Feuerwehr und notwendige Aufstellflächen sind zu gewährleisten.

Im Bereich der heutigen Putenmastfarm befindet sich eine genehmigte Brunnenanlage, die dem Mastbetrieb zur Wasserentnahme dient. Geplant wird derzeit den Brunnen auch zukünftig für die Bewässerung von Grünanlagen zu verwenden. Sollte die Brunnennutzung jedoch aufgegeben werden, wird der Brunnen fachgerecht verschlossen werden.

3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung im Plangebiet obliegt der Zuständigkeit des Wasser- und Abwasserzweckverband Parchim-Lübz. Für die Schmutzwasserableitung ist der vorhandene Leitungsbestand des Zweckverbandes zu erweitern. Der Anschluss der geplanten Schmutzwasserleitungen aus dem Plangebiet erfolgt an das vorhandene Druckleitungssystem, welches zur zentralen Kläranlage nach Dobbertin verläuft, an der Bundesstraße B192 bzw. der Gemeindestraße „Am Badestrand“. Für die Schmutzwasserbeseitigung aus dem Plangebiet sind Schmutzwasserpumpwerke erforderlich. Die Übergabe des betriebsfertigen Systems an den Wasser- und Abwasserzweckverband Parchim-Lübz ist mittels Erschließungsvertrag zu regeln.

Die Niederschlagsentwässerung im Plangebiet obliegt dem Verantwortungsbereich des Ferienresorts. Gegeben falls ist eine Übernahme der betriebsfertigen Anlage durch den Wasser- und Abwasserzweckverband Parchim-Lübz möglich. Die Verkehrsflächen sind über Rinnen und Abläufe, welche in einen zu planenden Niederschlagswasserkanal einbinden, zu entwässern. Nach Grad der Verschmutzung sind Reinigungs- und Behandlungsanlagen für das Niederschlagswasser zu prüfen. Der Kanal führt das gefasste, unbedenkliche Niederschlagswasser dem Goldberger See zu. Grundstücksflächen erhalten keinen Anschluss an die öffentliche Kanalisation, dass hier anfallenden Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

3.3 Elektroenergie, Telekommunikation

Die Stromversorgung im Plangebiet obliegt der Zuständigkeit der WEMAG AG. Die WEMAG AG plant eine Verlegung und Dimensionierung von Stromversorgungsleitungen im Plangebiet. Dem Versorgungsunternehmen ist eine Trasse für die Leitungsverlegung zu zuordnen. Notwendige Flächen für Transformatoren und Verteilerschränke sind in Absprache mit dem Versorgungsunternehmen zu berücksichtigen.

Für die Erschließung des Plangebietes mit Telekommunikationslinien haben sich zwei Versorgungsunternehmen angemeldet: Deutsche Telekom Technik GmbH und WEMACOM Telekommunikation GmbH. Die Planung und Dimensionierung der Leitungen erfolgt durch die Versorgungsunternehmen. Den Versorgungsunternehmen ist eine Trasse für die Leitungsverlegung zu zuordnen. Notwendige Flächen für Verteilerschränke sind in Absprache mit dem Versorgungsunternehmen zu berücksichtigen.

3.4 Abfallentsorgung und Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf der Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim. Im Plangebiet ist die Durchführung der Abfallentsorgung aufgrund der Straßenquerschnitte gewährleistet. Auf die Ausweisung von Abfallbehältersammelstellen wird daher auf der Ebene der Bauleitplanung verzichtet. Die Möglichkeit zu einem späteren Zeitpunkt zentrale Abfallbehältersammelstellen einzurichten bleibt bestehen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekanntes Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer sowie die gemäß § 4 Abs. 3 und 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) genannten Personen zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Landkreis Ludwigslust-Parchim, FD Natur, Wasser, Boden, Sachgebiet Altlasten/Immissionsschutz, wird hingewiesen.

4. Immissionsschutz

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden. Die zu betrachtenden Immissionen sind zum einen die, die auf das Plangebiet selbst einwirken und zum anderen diejenigen, die ausgehend von der geplanten Nutzung im Plangebiet auf die Umgebung einwirken.

Die momentane immissionsschutzrechtliche Situation wird durch die vorhandene Putenmastanlage geprägt. Da hierdurch eine Nutzung des Geländes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes unzulässig wäre, soll die Anlage stillgelegt werden. Im Bebauungsplan wird daher festgesetzt, dass die bauliche und sonstige Nutzung des festgesetzten Sondergebietes gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB bis zur dauerhaften Außerbetriebnahme der Putenmastanlage unzulässig ist. Die Putenfarm als bisherige Hauptemissionsquelle wird zwingend vor Inbetriebnahme des Ferienresorts stillgelegt.

In dem sonstigen Sondergebiet Ferienresort mit der Binnendifferenzierung Ferienhäuser 2 mit der Bezeichnung „Fläche für Musterhäuser vor Aufgabe der Putenmastanlage“ (M) ist jedoch die Errichtung, die Präsentation und die Besichtigung von insgesamt maximal 10 Musterhäusern auch vor der Aufgabe des Betriebes der Putenmastanlage zulässig. Eine Nutzung der Musterhäuser als Ferienhäuser ist vor der dauerhaften Außerbetriebnahme der Putenmastanlage unzulässig. Eine Beeinträchtigung von Ferienhausnutzern durch Immissionen der Putenmastanlage wird ausgeschlossen.

In einer Entfernung von ca. 560 m zum Plangebiet, in Richtung Norden, befindet sich der Standortübungsplatz Karow der Bundeswehr. Laut Stellungnahme der Bundeswehr vom 02.08.2019 sind im Plangebiet Beurteilungspegel von bis zu 56 dB (A) tags und 41 dB (A) nachts zu erwarten. Diese überschreiten die für Teilbereiche des Plangebietes angesetzten Orientierungswerte um bis zu 1 dB tags und 1dB nachts. Die genannten maximalen Beurteilungspegel von 56 dB (A) tags und 41 dB (A) nachts werden lediglich bei Übungen erreicht. Diese Übungen finden nur über begrenzte Zeiträume statt. Die Überschreitung der Richtwerte um 1 dB erachtet die Stadt Goldberg aufgrund der zeitlichen Begrenztheit als hinnehmbare Abweichung. Eine Pegeldifferenz von 1 dB (A) liegt unterhalb der Merkmalschwelle für das Menschliche Gehör. Eine Beeinträchtigung des Plangebietes ist daher nicht gegeben.

Bzgl. der Geräuschimmissionen wirken auf das Plangebiet der Verkehr der Bundesstraße B 192 und der Kreisstraße K 135 ein. Rückwirkungen auf die Nachbarschaft entstehen durch den erzeugten Verkehr sowie durch die Sport- und Freizeitanlagen des Ferienresorts. Zur Beurteilung der Lärmsituation in diesem Bereich ist eine Schalltechnische Untersuchung vom Büro Lärmschutz Seeburg, Rostock, 14.06.2019, angefertigt worden, dessen Ergebnisse im Folgenden behandelt werden.

Verkehrslärm

Das südlich des Plangebietes gelegene Pflegeheim befindet sich im Einwirkungsbereich der Bundesstraße B 192. Die Beurteilungspegel durch den Straßenverkehr betragen tags 53 dB(A) und nachts 45 dB(A). Durch das Ferienresort werden die Beurteilungspegel nicht erhöht. Die Orientierungswerte für Pflegeanstalten (Tag / Nacht: 45 dB(A) / 35 dB(A)) werden bereits im Bestand am Tage um 8 dB und in der Nacht um 10 dB überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Krankenhäuser / Kur- und Altenheime von 57 dB(A) am Tage und von 47 dB(A) in der Nacht werden um 4 bzw. 2 dB unterschritten.

Für die Immissionsorte südwestlich des Plangebietes (Badestrand, Campingplatz und Ferienapartments) liegen die Beurteilungspegel durch den Straßenverkehr mit einer Nutzung des Ferienresorts am Tage zwischen 46 und 49 dB(A) und in der Nacht zwischen 39 und 41 dB(A). Durch das Ferienresort erhöht sich der Beurteilungspegel im Nachtzeitraum um bis zu 1 dB. Die gebietspezifischen Orientierungswerte werden im Tageszeitraum um 6 bis 13 dB und im Nachtzeitraum um 4 bis 10 dB unterschritten.

Für das Wohngebäude Hellberg Nr. 5 (an der Kreisstraße K 135) berechnen sich Beurteilungspegel von tags / nachts 61 dB(A) / 51 dB(A). Der Verkehr des Ferienresorts führt zu keiner Erhöhung der Beurteilungspegel. Die Orientierungswerte für Mischgebiete werden am Tag und in der Nacht um 1 dB überschritten.

Für die nordwestlichen Baufelder des sonstigen Sondergebietes SO Ferienresort mit der Binnendifferenzierung Ferienhäuser sind Beurteilungspegel am Tag zwischen 40 und 50 dB(A) und in der Nacht zwischen 33 und 40 dB(A) zu entnehmen. Es berechnen sich Beurteilungspegel tags zwischen 47 und 50 dB(A) und nachts zwischen 38 und 40 dB(A). Die Orientierungswerte für das sonstige Sondergebiet SO Ferienresort² von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) werden am Tag eingehalten bzw. um bis zu 8 dB unterschritten. In der Nacht wird der Orientierungswert um bis zu 7 dB unterschritten. Mit Bezug auf das gesamte Ferienresort ist eine Unterschreitung der Orientierungswerte tags um bis zu 15 dB und nachts um bis zu 12 dB festzustellen.

Gewerbelärm

Für die Immissionsorte südwestlich des Plangebietes (Badestrand und Campingplatz) liegen die Beurteilungspegel am Tag zwischen 37 und 42 dB(A) und in der Nacht bei 21 dB(A). Die gebietsspezifischen Orientierungswerte werden im Tageszeitraum um mindestens 13 dB und im Nachtzeitraum um mindestens 19 dB unterschritten. Für das Wohngebäude Hellberg Nr. 5 (an der Kreisstraße K 135) berechnen sich Beurteilungspegel von tags / nachts 24 dB(A) / 7 dB(A). Die Orientierungswerte für Mischgebiete werden am Tage und in der Nacht um mehr als 30 dB unterschritten. Die gewerblichen Geräuschemissionen sind irrelevant.

Für die nordwestlichen Baufelder des sonstigen Sondergebietes SO Ferienresort mit der Binnendifferenzierung Ferienhäuser sind Beurteilungspegel am Tag zwischen 25 und 50 dB(A) festzustellen. Es berechnen sich Beurteilungspegel tags zwischen 38 und 50 dB(A). Der Orientierungswert von 55 dB(A) wird um bis zu 17 dB unterschritten. Für die Baufelder des sonstigen Sondergebietes SO Ferienresort mit den Binnendifferenzierungen Verwaltung 1 und Verwaltung 2 liegen die Beurteilungspegel am Tag zwischen 50 und 52 dB(A). Der Orientierungswert von 55 dB(A) wird um 3 dB bis 5 dB unterschritten.

Im Nachtzeitraum sind Geräuschemissionen nur im Bereich der Außengastronomie (sonstiges Sondergebiet SO Ferienresort mit der Binnendifferenzierung Plaza) sowie des Parkplatzes im Süden des Plangebietes nachweisbar. Sie liegen zwischen 32 und 40 dB(A). Im Bereich des Parkplatzes werden die gebietsabhängigen Orientierungswerte eingehalten bzw. um bis zu 12 dB unterschritten. Für die angrenzenden Bereiche an die Terrassen im Sonstigen Sondergebiet SO Ferienresort mit der Binnendifferenzierung Plaza sind Unterschreitungen des Orientierungswertes für das Ferienresort von 40 dB(A) um bis zu 2 dB festzustellen.

Freizeitlärm

Für die Immissionsorte südwestlich des Plangebietes (Badestrand, Campingplatz und Ferienapartments) liegen die Beurteilungspegel für eine intensive Nutzung der

² Nach der DIN 18005 werden für Ferienhausgebiete die Orientierungswerte von reinen Wohngebieten angenommen. Im vorliegenden Fall eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Ferienresort ist jedoch der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete zielführend. Hierzu wird auf folgende Kommentierung der BauNVO verwiesen: „Sieht der Bebauungsplan eine ausgeprägte Freizeitinfrastruktur mit Lärmquellen vor, ist der zulässige Störgrad eines allgemeinen Wohngebiets angemessener“ (König/Roeser/Stock/Stock, 4. Aufl. 2019, BauNVO § 10 Rn. 27). Bei dem Plangebiet liegt ein erheblicher fremdenverkehrlicher Einschlag vor. Dies wird durch die Binnendifferenzierungen Sport und Freizeit, Wellness, Plaza sowie Bootsverleih & Gastronomie deutlich.

Wassersportanlagen am Tag außerhalb der Ruhezeit (9.00 bis 20.00 Uhr) zwischen 40 und 45 dB(A) und innerhalb der Ruhezeit (20.00 bis 22.00 Uhr) zwischen 35 und 38 dB(A). Die Immissionsrichtwerte werden tags außerhalb der Ruhezeit um 10 bis 15 dB und tags innerhalb der Ruhezeit um 11 bis 15 dB unterschritten. Für das Wohngebäude Hellberg Nr. 5 (an der Kreisstraße K 135) berechnen sich durch den Tennisplatz und das Kleinspielfeld Beurteilungspegel tags außerhalb / innerhalb der Ruhezeiten von 39 dB(A) / 35 dB(A). Die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete werden um mehr als 20 dB unterschritten. Die Geräuschimmissionen der Freizeitanlagen sind irrelevant.

Für die nordwestlichen Baufelder des sonstigen Sondergebietes SO Ferienresort mit der Binnendifferenzierung Ferienhäuser ist festzustellen, dass die Beurteilungspegel am Tag außerhalb der Ruhezeiten zwischen 37 und 48 dB(A) liegen. Es berechnen sich Beurteilungspegel zwischen 45 und 47 dB(A). Der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) wird um 8 bis 10 dB unterschritten. Innerhalb der Ruhezeiten berechnen sich für das Plangebiet Beurteilungspegel zwischen 32 und 44 dB(A) und zwischen 39 und 44 dB(A). Der Immissionsrichtwert von 50 dB(A) wird im Bereich der Baufelder für die Ferienhäuser um 6 bis 18 dB unterschritten.

Für die Immissionsorte südwestlich des Plangebietes (Badestrand, Campingplatz und Ferienapartments) besteht bei wolkenlosem Wetter eine Vorbelastung durch das Strandbad, welches sich unmittelbar südwestlich an das Plangebiet anschließt und sich bis zum Campingplatz erstreckt. Die maßgebenden Schallquellen des Strandbades sind ein Volleyballfeld, die Liegewiese und der Badebereich inkl. Badeinsel.

Die Vorbelastung liegt im Bereich der Appartementanlage bei 55 dB(A). Sie wird durch die Freizeitanlagen des Ferienresorts nicht erhöht. Der Immissionsrichtwert wird eingehalten. Am Badestrand und am Campingplatz liegt die Vorbelastung bei 44 bzw. 33 dB(A). Die Gesamtbelastung berechnet sich zu 47 bzw. 41 dB(A). Der Immissionsrichtwert wird um 8 bzw. 14 dB unterschritten.

Zusammenfassung

Durch die Planung des Ferienresorts mit dem Bebauungsplan Nr. 12 der Stadt Goldberg werden die Anforderungen an den Schallschutz in der Planung, wie sie in § 50 BImSchG und in der DIN 18005 formuliert sind, eingehalten. Der erzeugte Verkehr führt auf den übergeordneten Straßen (B 192 und K 135) nur zu einer geringfügigen Steigerung der Verkehrsmenge. Die Emissionspegel der Straßen erhöhen sich um maximal 0,2 dB(A). Sie weisen keine Immissionsrelevanz auf. Durch den Straßenverkehr werden an den Immissionsorten in der Nachbarschaft die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten. Die im Bestand bereits überschrittenen Orientierungswerte werden nicht weiter erhöht. Innerhalb des Plangebietes werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für den Verkehrslärm eingehalten bzw. unterschritten.

Die Geräuschimmissionen der geplanten Freizeitanlagen (Wassersportbereich und Outdoor-Bereich) verursachen in der Nachbarschaft Beurteilungspegel, die die Immissionsrichtwerte der Freizeitlärm-Richtlinie Mecklenburg-Vorpommern deutlich unterschreiten. An den Baugrenzen für die Ferienhäuser werden die Immissionsrichtwerte ebenfalls unterschritten. Die gewerblichen Anlagen im Plangebiet (Parkplätze und Außengastronomie) unterschreiten ebenfalls die Immissionsrichtwerte. Die Stadt Goldberg stellt abschließend fest, dass Festsetzungen zum Immissionsschutz nicht erforderlich sind.

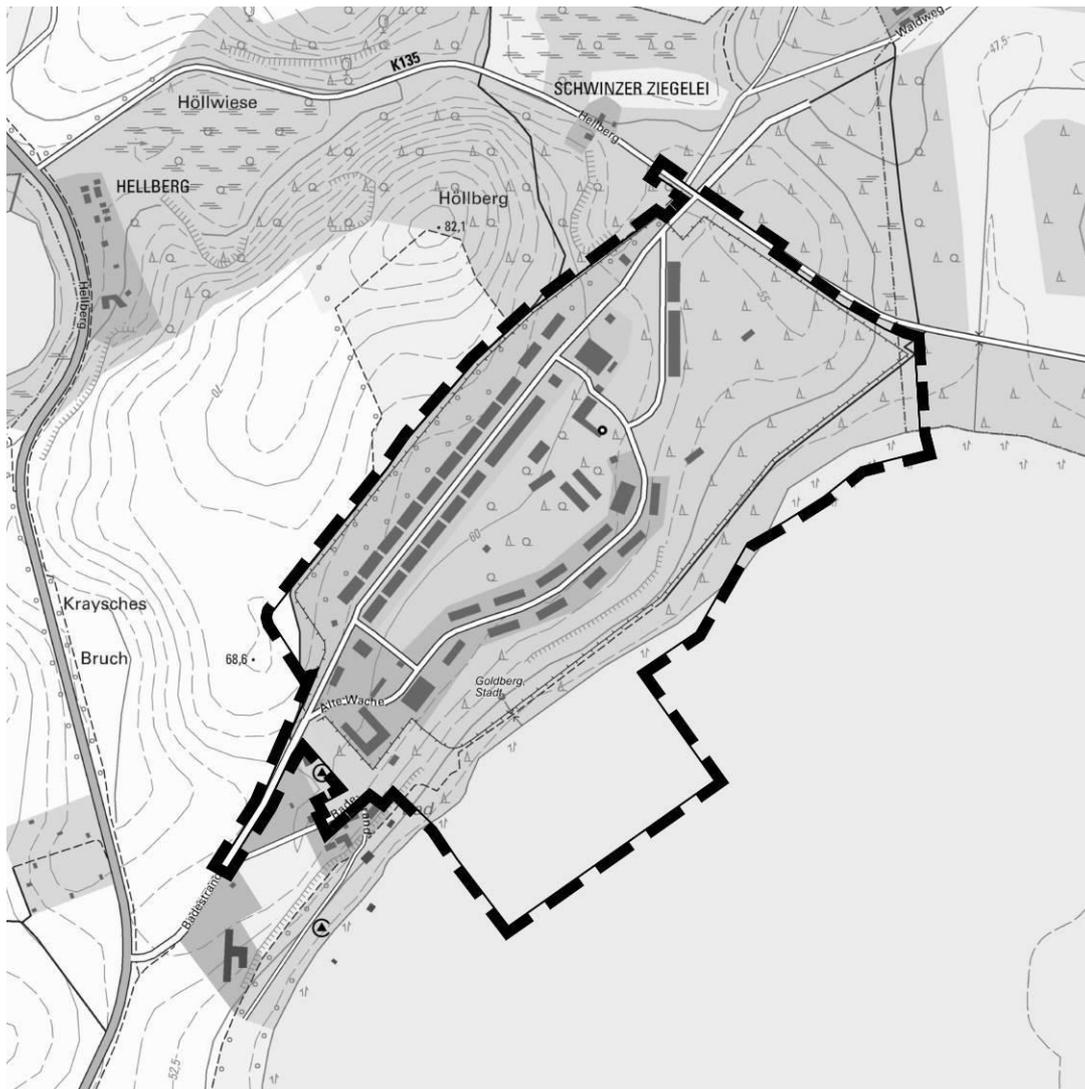
Weiterhin wurde eine Schalltechnische Untersuchung zu Auswirkungen des Plangebietes auf das Vogelschutzgebiet „Goldberger See“ erstellt, dessen Ergebnisse im Umweltbericht behandelt werden. In der Schalltechnischen Einschätzung vom 26.04.2021 wurde das Störpotenzial der ufernahen sowie der touristischen Nutzungen des Sees für geschützte Brutvogelarten im Uferbereich des Sees abgeschätzt.

5. Sonstiges

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme Bodendenkmale betroffen. Bei den gekennzeichneten Bodendenkmalen ist vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals sicherzustellen. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Fachbereich Archäologie rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Für Maßnahmen in diesen Bereichen ist gemäß § 7 Abs. 1 ff. DSchG M-V eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich, solange nicht die Erfordernis/Genehmigungspflicht der Maßnahme nach § 7 Abs. 6 DSchG M-V besteht.

Es ist nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Die in der Satzung genannten DIN-Normen und Regelwerke können im Amt für zentrale Dienste/Gemeindeentwicklung des Amtes Goldberg-Mildenitz, Raiffeisenstraße 4, 19399 Goldberg, des Amtes Goldberg-Mildenitz während der Öffnungszeiten eingesehen werden.



Auszug aus der topografischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2019

Satzung der Stadt Goldberg

über den

Bebauungsplan Nr. 12 „Ferienresort Goldberger See“

umfassend im Wesentlichen das ehemalige Kasernengelände
am Goldberger See, nordöstlich von Goldberg, südlich der
Kreisstraße 135 und östlich der Bundesstraße 192

Umweltbericht als Teil der Begründung

Satzungsbeschluss

Bearbeitungsstand 10.12.2021

Planverfasser:



Dipl. Ing. Martin Hufmann

Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0 • info@pbh-wismar.de

Satzung der Stadt Goldberg über den Bebauungsplan Nr. 12 „Ferienresort Goldberger See“

Teil 2 - Umweltbericht

1. Einleitung	2
1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	2
1.1.1 Anlass der Planung	2
1.1.2 Lage des Plangebietes.....	3
1.1.3 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes	4
1.2 Rahmenbedingungen der Umweltprüfung.....	5
1.2.1 Rechtliche Grundlagen des Umweltberichtes.....	5
1.2.2 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.....	5
1.2.3 Methodik der Umweltprüfung	6
1.2.4 Verfahrensablauf der Planung.....	7
2. Umweltbezogene Ziele der Fachgesetze und Fachplanung.....	11
2.1 Fachgesetze	11
2.1.1 Fachgesetze in der Schutzgutbetrachtung	11
2.1.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).....	12
2.1.3 Naturschutzausführungsgesetz des Landes Mecklenburg- Vorpommerns (NatSchAG M-V)	13
2.1.4 Wasserrahmenrichtlinie (Richtlinie 2000/60/EG).....	14
2.1.5 Landeswaldgesetz M-V	15
2.2 Fachplanungen	15
2.2.1 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM)	15
2.2.2 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM)	15
2.2.3 Flächennutzungsplan	17
2.2.4 Landschaftsplan	17
2.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte	17
2.3.1 Schutzgebiet	17
2.3.2 Schutzobjekte.....	20
2.4 Gewässerbelange	22
2.5 Waldbelange	23
2.5.1 Waldflächen	23
2.5.2 Verfahrensverlauf zur Waldumwandlung	24
2.5.3 UVP-Pflichtigkeit bei Waldumwandlung/Aufforstung	26
2.5.4 Darstellung der Notwendigkeit zur Umwandlung von Wald.....	27
2.5.5 Alternativenprüfung	27
2.5.6 Waldbilanz.....	35
2.5.7 Ausgleich für den Waldverlust.....	36
3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	38
3.1 Grundlagen und Methodik der Umweltprüfung.....	38
3.2 Schutzgut Mensch	39
3.2.1 Bewertungskriterien.....	39
3.2.2 Basisszenario	39

3.2.3	Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	40
3.2.4	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.	41
3.2.5	Bewertung – Schutzgut Mensch.....	41
3.3	Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt	41
3.3.1	Bewertungskriterien.....	41
3.3.2	Basisszenario	42
3.3.3	Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	46
3.3.4	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.	60
3.3.5	Bewertung – Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt	60
3.4	Schutzgut Boden.....	61
3.4.1	Bewertungskriterien	61
3.4.2	Basisszenario.....	61
3.4.3	Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	61
3.4.4	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.	63
3.4.5	Bewertung – Schutzgut Boden.....	63
3.5	Schutzgut Wasser	63
3.5.1	Bewertungskriterien	63
3.5.2	Basisszenario.....	63
3.5.3	Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	64
3.5.4	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.	65
3.5.5	Bewertung	65
3.6	Schutzgut Fläche	66
3.6.1	Bewertungskriterien	66
3.6.2	Basisszenario.....	66
3.6.3	Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	66
3.6.4	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.	66
3.6.5	Bewertung – Schutzgut Fläche	66
3.7	Schutzgut Luft und Klima	67
3.7.1	Bewertungskriterien	67
3.7.2	Basisszenario.....	67
3.7.3	Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	67
3.7.4	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.	67
3.7.5	Bewertung – Schutzgut Klima und Luft	67
3.8	Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	67
3.8.1	Bewertungskriterien	67
3.8.2	Basisszenario.....	68
3.8.3	Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	68
3.8.4	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.	68
3.8.5	Bewertung – Schutzgut Kult. Erbe und sonst. Sachgüter.....	68
3.9	Schutzgut Landschaft/Ortsbild	68
3.9.1	Bewertungskriterien	68
3.9.2	Basisszenario.....	69
3.9.3	Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	70
3.9.4	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.	72
3.9.5	Bewertung – Landschaft/Ortsbild	72
3.10	Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter	72
3.11	Störfälle.....	73
4.	Entwicklungsprognose zum Umweltzustand	73

4.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung	73
4.2	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung	75
4.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	75
5.	Eingriffsregelung	80
5.1	Gesetzliche Grundlage und Methodik	80
5.2	Bestandsbeschreibung und -bewertung.....	81
5.3	Eingriffsbilanzierung.....	82
5.4	Kompensationsmaßnahmen	88
6.	Grüngestalterische Maßnahmen	96
7.	Zusätzliche Angaben	99
7.1	Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten	99
7.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	101
8.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	101
9.	Literatur und Quellen.....	106

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

1.1.1 Anlass der Planung

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 Ferienresorts.

Für die Stadt Goldberg steht die Beseitigung des städtebaulichen Missstandes im Vordergrund. Ebenso spielen die mit dem Bebauungsplan verbundenen wirtschaftlichen Aspekte eine entscheidende Rolle. Es handelt sich um eine der größten wirtschaftlichen Investitionen des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Die Region um Goldberg ist als wirtschaftlich schwach einzustufen umso mehr wird mit dem Bebauungsplan eine positive Anstoßwirkung in Richtung Wirtschaftsentwicklung gesehen.

Nach dem Wegfall des Wirtschaftsfaktors Kaserne sollen Fremdenverkehr und Erholung ein wirtschaftliches Standbein Goldbergs werden. Im Regionalen Raumordnungsprogramm wird das Gelände und sein Umfeld als „Fremdenverkehrsentwicklungsraum“¹ dargestellt.

Auch im Entwicklungsplan für den Raum Goldberger See - Dobbertiner See und Umland aus dem Jahre 2002² wird das ehemalige Kasernengelände als eine entsprechende Potentialfläche, jedoch auch mit einem Konfliktpotential, dargestellt. Ausdrücklich wird jedoch die Entwicklung einer touristischen Nutzung mit Saisonverlängerung befürwortet.

Im Nordwesten des Kasernengeländes befindet sich eine noch in Betrieb befindliche Putenmastanlage. Diese Fläche ist Teil des Plangebietes und wird mit dem Beginn der Nutzung des Bebauungsplangebietes entsprechend der Planungsabsichten außer Betrieb genommen.

Kasernengelände einschließlich Putenmastanlage stellen ein städtebauliches Problem dar, das die Stadt Goldberg, insbesondere aufgrund der Eigentumsverhältnisse, keiner Lösung zuführen konnte. Nach der Schließung der Kaserne verzeichnete die

¹ Amt Für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg, 1996

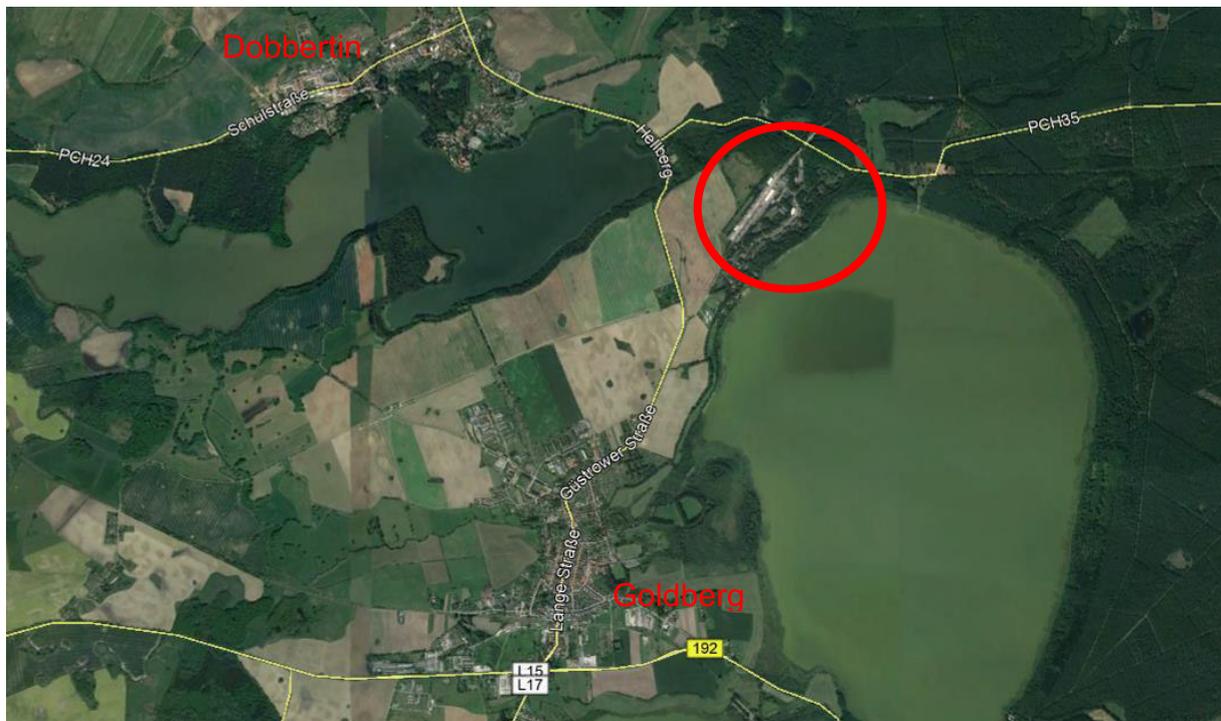
² Entwicklungsplan für den Raum Goldberger See- Dobbertiner See und Umland, Institut biota 2002

Stadt darüber hinaus einen bedeutsamen Einwohnerrückgang. In Verbindung mit der Lage der Stadt in einem strukturschwachen ländlichen Raum sind damit weitere erhebliche Probleme wie Kaufkraftverlust, Mangel an Arbeitsplätzen und Sanierungsstau, besonders an privaten Gebäuden, verbunden.

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.

1.1.2 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst einen ehemaligen Kasernenstandort und befindet sich anliegend an den Goldberger See nordöstlich der Stadt Goldberg im Landkreis Ludwigslust-Parchim des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Es besitzt eine Flächengröße von rund 55 ha.



Lage des Plangebietes (Luftbild, Flurkarte © Geo Basis - DE/M-V, 2019)

Das Gebiet wird naturräumlich der mecklenburgischen Großseenlandschaft zugeordnet. Die Fläche des Stadtgebietes beträgt 2.735 ha und grenzt im Norden an die Gemeinde Dobbertin, im Osten an die Gemeinde Neu Poserin, im Südosten an die Gemeinde Wendisch-Waren, im Süden an die Gemeinde Diestelow, im Südwesten an die Gemeinde Langenhagen und im Westen an die Gemeinde Techentin an.

Gemäß den Angaben auf der Internetseite des Amtes Goldberg-Mildenitz hat die Stadt Goldberg 3.426 Einwohner [Stand: 30.06.2020] und eine Bodenfläche von 6.485 ha. Zur Stadt Goldberg gehören neben der Stadt Goldberg die Ortsteile Diestelow, Grambow, Medow, Neuhof, Lüschor, Sehlsdorf, Steinbeck, Wendisch Waren und Woosten.

Die Kreisstadt Parchim liegt 25 km südlich von Goldberg. Die nächstgelegene größere Stadt ist Güstrow im Norden (25 km Entfernung). Die Landeshauptstadt Schwerin liegt ca. 45 km entfernt westlich von Goldberg.

Die Bundesstraße 192 verläuft aus Richtung Nordwesten (Wismar/Sternberg) kommend in Nord-Süd-Richtung und führt über Waren (Müritz) nach Neubrandenburg. Südlich von Goldberg mündet die in Ost-West-Richtung verlaufende Landesstraße 1. Ordnung von Crivitz/Schwerin in die B 192. Eine weitere Landesstraße 1. Ordnung verbindet Goldberg mit Parchim.

Der nächstgelegene Autobahnanschluss ist die Auffahrt Malchow in ca. 20 km Entfernung (Autobahn A 19/E 55 Rostock-Berlin).

Im nördlichen Teil des Plangebietes werden momentan mehrere Gebäude der ehemaligen Panzerhallen als Putenmastanlage genutzt. Die weiteren Flächen und Gebäude des ehemaligen Kasernengeländes liegen derzeit brach.

1.1.3 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes

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 Bootstege, 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.

1.2 Rahmenbedingungen der Umweltprüfung

1.2.1 Rechtliche Grundlagen des Umweltberichtes

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne ist gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Hinsichtlich der Prüfungsdichte kann sich die Umweltprüfung folglich auf Umweltaspekte und Schutzgüter beschränken, auf die sich der Bauleitplan erheblich auswirkt. Der Umweltbericht bildet nach § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung; dieser ist – dem jeweiligen Verfahrensstand entsprechend – inhaltlich anzupassen.

1.2.2 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Die Stadt bzw. Gemeinde legt nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB im Rahmen der Umweltprüfung fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der (Umwelt)Belange für die Abwägung erforderlich ist. Darüber hinaus bezieht sich die Umweltprüfung auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes in angemessener Weise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB). Aus der betreffenden Rechtsnorm ergibt sich auch hier eine Begrenzung der Prüfungsdichte, insbesondere eine Abhängigkeit vom Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege ergeben sich aus § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB; ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz sind in § 1a BauGB dargelegt.

Umweltrelevante Prüfkriterien und Schutzgüter entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (§ 1 (6) Nr. 7c BauGB)
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstigen Sachgüter (§ 1 (6) Nr. 7d BauGB)
- die Wechselwirkungen zwischen den vorstehenden, d. h. in § 1 (6) Nr. 7a, c und d BauGB benannten Belangen des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7i BauGB)
- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes – BNatSchG (§ 1 (6) Nr. 7b BauGB)
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB)
- die Nutzung der erneuerbaren Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 (6) Nr. 7f BauGB)

- die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 (6) Nr. 7g BauGB)
- die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (§ 1 (6) Nr. 7h BauGB)

Umweltrelevante Grundsätze und Prüfkriterien sowie Schutzgüter entsprechend § 1a BauGB

- Mit Grund und Boden soll durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a (2) Satz 1 BauGB).
- Die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a (2) Satz 1 BauGB).
- Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden (§ 1a (2) Satz 2 BauGB).
- Die Anwendung der Eingriffsregelung, d. h. Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 1a (3) Satz 1 BauGB).
- Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (§ 1a (5) Satz 1 BauGB). Die betreffenden Erfordernisse sind nach § 1a (3) Satz 2 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen und wurden mit der jüngsten Anpassung des Baugesetzbuches im Katalog der Aufgaben der Bauleitplanung entsprechend § 1 (5) Satz 2 BauGB ergänzt. Nunmehr sollen die Bauleitpläne entsprechend § 1 (5) Satz 2 BauGB neben dem Beitrag, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch dem Klimaschutz und der Klimaanpassung dienen.

1.2.3 Methodik der Umweltprüfung

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.

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die projektbedingten Auswirkungen auf Mensch, Natur und Umwelt einschließlich der entstehenden Wechselwirkungen gemäß den gesetzlichen Vorgaben des § 2 Abs. 4 BauGB. Als geeignete Untersuchungsmethode wird zunächst die Bilanzierung der festgesetzten Flächennutzungen gegenüber dem Bestand angesehen. Hieraus wird als 1. Schritt der Analyse deutlich, inwieweit es zu nachteiligen Wirkungen auf die zu untersuchenden Schutzgüter kommt. In weiteren Analyseschritten erfolgt eine naturschutzfachliche und artenschutzrechtliche Bewertung der sich aus dem Vorhaben ergebenden Veränderungen. Die methodische Vorgehensweise zur Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen durch das Projekt erfolgte im Regelfall verbal argumentativ.

Neben diesen regulären Schritten sind für den vorliegenden Bebauungsplan wurden weitere Fachuntersuchungen durchgeführt. Diese stehen im Wesentlichen im Zusammenhang mit den Schutzgebietsanweisungen und gesetzlich geschützten Biotopen. Nachfolgend wird der Abstimmungsprozess mit den Naturschutzbehörden zusammenfassend dargestellt. Daraus wurde die Bearbeitungstiefe für die einzelnen Aspekte bestimmt.

1.2.4 Verfahrensablauf der Planung

Im Zusammenhang mit den naturschutzfachlichen Belangen fanden im Vorfeld des erneuten Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 12 zahlreiche Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde (uNB) statt. Die derzeit aus Sicht der uNB fehlenden rechtssicheren Aussagen in Bezug auf die Verträglichkeit des hier betrachteten Planvorhabens mit den Zielen der angrenzenden bzw. sich geringfügig überschneidender Natura 2000-Gebiete führt u.a. zu der Erarbeitung eines erneuten Entwurfs. Daneben spielten Waldbelange eine entscheidende Rolle für die Erarbeitung des erneuten Entwurfes. Nachfolgend ist eine Zusammenfassung der Abstimmungsinhalte wiedergegeben.

Vorentwurf

Stellungnahme untere Naturschutzbehörde (uNB) vom 05.09.2018

- Es werden die rechtlichen Grundlagen des § 34 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) dargestellt, wonach Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebietes zu überprüfen sind, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen.
- Des Weiteren werden die Schritte des Prüfverfahrens erläutert.
- Es wird ausgeführt, dass im Gegensatz zum Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) für das Europäische Vogelschutzgebiet eine unmittelbare Gebietsrelevanz besteht.
- Ebenso erfolgen Darstellungen zu fachlichen Grundlagen und Methodik. Hier wird als Grundlage für die Prüfung die Natura 2000-LVO M-V benannt. Für das GGB wird auf den bestehenden Managementplan verwiesen. Als methodische Grundlage für die Vorprüfung bzw. Verträglichkeitsprüfung wird der Leitfaden zur FFH-Verträglichkeitsprüfung im Bundesfernstraßenbau (Leitfaden FFH-VP) von 2004 genannt.
- Im Rahmen der Prüfung sind die empfindlichsten und gegenüber den Wirkfaktoren anfälligsten maßgeblichen Gebietsbestandteile zu ermitteln und Auswirkungen zu bewerten.
- Als Schwerpunkt wird die Rohrdommel, die breite, störungsarme Verlandungszonen und großflächige Röhrichte beansprucht benannt.

Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU WM) vom 13.08.2018

- Das StALU WM weist darauf hin, dass sie als Fachbehörde für Naturschutz insbesondere für das Management einschließlich der Managementplanung in den Gebieten des europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ zuständig ist. Die Aufgaben umfassen die Gesamtverantwortlichkeit dafür, dass die Natura 2000-

Gebiete im zugehörigen Amtsbereich so gesichert und entwickelt werden, dass sie dauerhaft den Anforderungen der europäischen Richtlinien genügen und Sanktionen der EU vermieden werden.

- Es werden die betroffenen Natura 2000-Gebiete aufgelistet: Europäisches Vogelschutzgebiet DE 2339-402 „Nossentiner/Schwinzer Heide“ (mit Überschneidung zum Plangebiet) und Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung DE 2338-304 „Mildenitz mit Zuflüssen und verbundenen Seen“ (angrenzend an das Plangebiet)
- Ebenso wird die Natura 2000-Gebiete-Landesverordnung als verbindliche Rechtsgrundlage benannt. Das Abstellen auf den Standarddatenbogen SPA ist auf Sicht des StALU WM nicht zielführend und das hier festgestellte Ergebnis nicht nachvollziehbar.
- Das StALU WM teilt mit, dass für das Europäische Vogelschutzgebiet noch kein Managementplan vorliegt.
- Es wird nochmals auf die gesetzlichen Bestimmungen des § 34 Abs. 1 BNatSchG verwiesen. Das StALU WM schätzt ein, dass durch das geplante Vorhaben, insbesondere die geplante Inanspruchnahme von Ufertieren und Teilen der Seefläche, sowie durch den höheren Nutzungsdruck durch Urlauber der Schutzzweck und/oder die Erhaltungsziele erheblich beeinträchtigt werden könnten.
- Die gesetzliche Definition der Erhaltungsziele werden dargestellt: § 3 Erhaltungsziele gemäß § 7 Abs.1 Nr.9 BNatSchG: Erhaltungsziel des jeweiligen Europäischen Vogelschutzgebietes ist es durch die Erhaltung oder Wiederherstellung seiner maßgeblichen Bestandteile dazu beizutragen, dass ein günstiger Erhaltungszustand der in Artikel 4 Absatz 2 oder Anhang I der Richtlinie 2009/147/EG aufgeführten Vogelarten erhalten oder wiederhergestellt wird. In Anlage 1 werden als maßgebliche Bestandteile die Vogelarten und die hierfür erforderlichen Lebensraumelemente gebietsbezogen festgesetzt.
- Insbesondere folgende Arten bzw. ihre maßgeblichen Lebensraumbestandteile (Habitate) könnten auf Sicht des StALU WM durch das Vorhaben erheblich beeinträchtigt werden (Auszug aus Anlage 1, DE 2339-402 Nossentiner/Schwinzer Heide der Natura 2000-Gebiete-Landesverordnung. *Anmerkung die Vogelarten werden nachrichtlich dargestellt auf die ebenfalls beigefügte Darstellung der Habitate wird verzichtet (Blässgans, Blässhuhn, Blaukelchen, Eisvogel, Fischadler, Flussseeschwalbe, Graugans, Haubentaucher, Knäkente, Kranich, Lachmöwe, Löffelente, Reiherente, Rohrdommel, Rohrweihe, Saatgans, Schnatterente, Seeadler, Tafelente und Tüpfelsumpfhuhn.*
- Abschließend spricht das StALU WM die Empfehlung aus, eine Verträglichkeitsuntersuchung gemäß § 34 Abs. 1 BNatSchG durchzuführen. Es wird darauf verwiesen, dass für die Beurteilung weiterer naturschutzrechtlicher Bestimmungen sowie die verbindliche Festlegung einer Prüfung der Verträglichkeit des Vorhabens die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim zuständig ist.

Protokoll Abstimmungstermin am 13.11.2018

- Als Prüfinstrument ist die Vorprüfung geeignet.
- Die Vorprüfung ist grundsätzlich bzgl. Wasservögel zu vertiefen. Die vorhandenen Daten vom Naturpark zu Zug-/Rastvögeln sind auf Aktualität und Verwendbarkeit zu prüfen und die Nutzbarkeit zwischen Fachgutachtern und der uNB abzustimmen.

- Einschätzungen bzw. Bewertungen in der Vorprüfung sind detaillierter zu begründen.
- Ansetzen einer Wirkzone vom Plaza-Steg von 50 m.
- Der Bootsverkehr und die damit verbundenen Auswirkungen (z.B. auf die Rohrdommel) sind zu prognostizieren (Arbeit mit prognostischen Zahlen; z.B. Bootsanlegestellen am Goldberger See heranziehen).

Entwurf

Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde (uNB) vom 04.09.2019

- In der Stellungnahme der uNB zum Entwurf erfolgten keine Aussagen zum Thema Natura 2000.

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU WM) vom 24.07.2019

- Im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf erfolgten keine Äußerungen zu den Belangen der Natura 2000-Gebiete.

Weitere Abstimmungen im Nachgang der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB (Entwurfsbeteiligung)

Schreiben der unteren Naturschutzbehörde vom 29.01.2020

- Es wird auf die Bedeutung des Europäischen ökologischen Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ verwiesen.
- Der Geltungsbereich des hier behandelten Bebauungsplanes befindet sich in unmittelbarer Nähe des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung DE 2338-304 „Mildnitztal mit Zuflüssen und verbundenen Seen“ und zum Teil im Europäischen Vogelschutzgebiet DE2339-402 „Nossentiner/Schwinzer Heide“.
- Es wird darauf verwiesen, dass auch Vorhaben, die außerhalb der Schutzgebiete liegen, sich aufgrund ihrer Störrelevanz auf ein Schutzgebiet negativ auswirken können.
- Die untere Naturschutzbehörde führt des Weiteren die gesetzlichen Grundlagen des Verträglichkeitsnachweises an. Der § 34 BNatSchG formuliert Schutzanforderungen für Pläne oder Vorhaben, die geeignet sind ein Natura 2000-Gebiet erheblich zu beeinträchtigen.
- Für die mit dem Entwurf des Bebauungsplanes eingereichten FFH-Vorprüfung werden Nachforderungen in Bezug auf die Auseinandersetzung mit den betriebsbedingten Auswirkungen durch die potentielle Erhöhung der touristischen Nutzung im Ufer- und Gewässerbereich des Goldberger Sees gefordert. Insbesondere sind Informationen zur geplanten Seennutzung durch die Feriengäste zu ergänzen. Ebenso sind die Aussagen zu der Anzahl der Boote, der Bootsliegeplätze bzw. der Lärmentstehung infolge der Nutzungen auszuführen.
- Somit ist aus der Sicht der unteren Naturschutzbehörde eine Verträglichkeit für das GGB noch nicht abschließend dargestellt.
- Im Hinblick auf den Nachweis der Verträglichkeit im Zusammenhang mit dem SPA werden Nachforderungen bezüglich des Untersuchungsraumes gestellt. Ebenso wird auf eine notwendige Rohrdommelkartierung verwiesen.

Beratungstermin mit der unteren Naturschutzbehörde 03.03.2020

- Im Rahmen des Beratungstermines am 03. März ging es um die Herstellung eines einheitlichen Sachstandes sowie die Erläuterung der aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde ausstehenden Bearbeitungsinhalte. Zusammenfassend wurden folgende Inhalte diskutiert:
- Landschaftsschutzgebiet (LSG): Eine Herauslösung von Teilflächen des LSG wird unter Berücksichtigung der Uferwaldbereiche in Aussicht gestellt.
- Artenschutz: Aus Sicht der uNB wurde die Erarbeitung eines Nutzungskonzeptes als Grundlage gefordert. Des Weiteren wird die Kartierung der Rohrdommel für erforderlich gehalten.
- Natura 2000-Verträglichkeit: Es sind Ergänzungen der vorgelegten Prüfungen, insbesondere in Bezug auf die geplante wassertouristische Nutzung notwendig. Grundlage bildet das Nutzungskonzept.
- Nutzungskonzept: Zur Bewertung der Erheblichkeit der Beeinträchtigung der betroffenen Natura 2000-Gebiete sowie der abschließenden Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange fordert die uNB ein Nutzungskonzept. Es geht dabei im Wesentlichen um die Prognose der wassertouristischen Nutzungen.

Beratungstermin mit der unteren Naturschutzbehörde 12.10.2020

- Im Vorfeld des Beratungstermins wurde ein Nutzungskonzept erarbeitet. Dieses setzt sich mit den geforderten Vertiefungen in Bezug auf die freizeittouristische Nutzung auseinander. Des Weiteren wurden naturschutzfachliche Grundlagen für die Bewertung der wassertouristischen Nutzung dargestellt sowie schalltechnische Untersuchungsergebnisse mit Relevanz auf die Nutzung des Sees ergänzt
- Die uNB stimmt dem vorgelegten Nutzungskonzept prinzipiell zu.
- Es werden Präzisierungen der benannten Anzahl von Besuchern, Anzahl von Booten etc. gefordert.
- Ebenso sind aus Sicht der uNB die im Nutzungskonzept dargestellten Maßnahmen zu präzisieren. Dabei geht es dann auch um die Kontrolle der Maßnahmen.
- Auf der Grundlage des Nutzungskonzeptes hat nun eine Ergänzung der Befassung mit den anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen zu erfolgen.

Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde (uNB) zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 21.05.2021

- Natura 2000: Ergänzungen bezüglich der Darstellung der Erheblichkeit Zielarten gefordert; Aufnahme der Vermeidungsmaßnahmen aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) in die Prüfungen aus der Sicht der uNB erforderlich
- Artenschutz: Übernahme der Maßnahmen aus dem AFB in die Flächennutzungsplanänderung

Erneuter Entwurf

Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde (uNB) zum erneuten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 vom 31.08.2021

Eingriffsregelung

- -Forderung der rechtsverbindlichen Festsetzung der Vermeidungsmaßnahmen für das Europäische Vogelschutzgebiet (SPA)
- Verweis auf den lediglich informativen Charakter von Hinweisen im Rahmen des Bebauungsplanes

- Abgrenzung der Liegewiese gegenüber den Waldbereichen aufgrund der Maßnahmen zum SPA
- Ergänzung der Festsetzung zu Baumpflanzungen
- weitere Festsetzungen zu Bodenverdichtung, Beleuchtung, Baustellenrichtung sind aufzunehmen
- Hinweis zu Kompensationsmaßnahmen gemäß § 17 Abs. 6 BNatSchG

Artenschutz

- durch die Vermeidungsmaßnahmen V1 bis V8 können bau- und anlagebedingte Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG verhindert werden
- rechtsverbindliche Festsetzung der Vermeidungsmaßnahme V9 (Nutzungskonzept) erforderlich

Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt vom 19.07.2021

1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten

- keine Bedenken und Anregungen zur geplanten Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen geäußert

2. Integrierte ländliche Entwicklung

- Plangebiet befindet sich in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse

3. Naturschutz, Wasser und Boden

3.1 Naturschutz

- Zuständigkeit des StaLU für das Management und die Managementplanung in Natura 2000 -Gebieten erläutert
- betroffenes Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäisches Vogelschutzgebiet benannt
- rechtlichen Grundlagen für den Verträglichkeitsnachweis benannt
- Anmerkungen zur SPA-Verträglichkeit zu Aspekten der Auslastung, Reaktionen der Wasservögel durch die Freizeitnutzung etc.

3.2 Wasser

- Hinweis zur Notwendigkeit der Beteiligung der unteren Wasserbehörde aufgrund der Betroffenheit des Goldberger Sees als Gewässer I. Ordnung

3.3 Boden

- Allgemeine Hinweise zu Altlasten

2. Umweltbezogene Ziele der Fachgesetze und Fachplanung

2.1 Fachgesetze

2.1.1 Fachgesetze in der Schutzgutbetrachtung

In der nachfolgenden Tabelle sind die zu beachtenden einschlägigen Fachgesetze, aufgeschlüsselt nach den im nachfolgenden Kapitel behandelten Schutzgütern, dargestellt. Im Anschluss erfolgt eine Darstellung der einschlägigen Fachgesetze und ihrer Berücksichtigung in dem hier behandelten Bebauungsplan.

Tabelle: Fachgesetze für die Schutzgutbetrachtung

Schutzgut	Fachgesetzliche Vorgaben
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bundesimmissionsschutzgesetz (BlmSchG) ▪ Verordnung zur Durchführung des BlmSchG in der aktuellen Fassung (BlmSchV)
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
Pflanzen und Tiere	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ▪ Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) ▪ Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) ▪ FFH-Richtlinie (FFH-RL)
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ BNatSchG ▪ NatSchAG M-V
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ BBodSchG ▪ Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV)
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V) ▪ EU-Wasserrahmenrichtlinie (EU WRRL) ▪ Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG)
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ BlmSchG ▪ BlmSchV
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V)

2.1.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Eingriffsregelung

Für das Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung nach § 1a Absatz 3 BauGB in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz (§§ 18 ff BNatSchG) zu beachten. Im Kapitel 5 erfolgt die Darstellung einer Eingriffsbilanzierung. Daraus abgeleitet werden Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation dieser Eingriffe festgelegt.

Mit § 12 Naturschutzausführungsgesetzes (NatSchAG M-V) werden die Eingriffe in Natur und Landschaft in Landrecht übertragen. Die Eingriffs- und Ausgleichsdarstellung erfolgt auf der Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des Landes Mecklenburg-Vorpommern aus dem Jahr 1999. Es erfolgte eine Neufassung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ im Jahr 2018.

Mit dem Vorentwurf wurde die Bilanzierung nach den Vorgaben der „Hinweise zur Eingriffsregelung 1999“ begonnen. Das Planverfahren wird nun nach den Bestimmungen dieses Bilanzierungsmodells beendet. Es erfolgt keine Umstellung auf die Bestimmungen der Neufassung aus dem Jahre 2018.

Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen wird, sofern es sich um Maßnahmen innerhalb des Plangebietes handelt, durch Festsetzungen sichergestellt. Die exter-

nen Kompensationsmaßnahmen werden über vertragliche Regelungen in Form von städtebaulichen Verträgen oder Verträge mit beispielsweise Anbietern von Ökopunkten rechtlich verbindlich definiert.

Artenschutz

Die §§ 44 und 45 des Bundesnaturschutzgesetzes regeln Vorschriften zum Umgang mit besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten. Demnach ist es unter anderem verboten, wild lebende Tiere und Pflanzen der besonders geschützten Arten zu verletzen, zu töten oder deren Entwicklungsformen zu beschädigen oder zu zerstören, streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während bestimmter Zeiten erheblich zu stören oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten der besonders geschützten Arten zu beschädigen oder zu zerstören. Für europäisch geschützte Arten gelten darüber hinaus bestimmte Bedingungen zum Erreichen von Verbotstatbeständen und möglichen Ausgleichsmaßnahmen.

Sollten entsprechende Vorkommen festgestellt werden und durch das Vorhaben die im § 44 BNatSchG definierten Zugriffs- und Störungsverbote eintreten, kann die Planung von vorgezogenen Maßnahmen nach § 44 Abs. 5, eine artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 oder einer Befreiung nach § 67 BNatSchG durch die oberste Naturschutzbehörde nötig werden.

Die Beseitigung von Bäumen oder anderen Vegetationsbeständen hat nach den gesetzlichen Regelungen zum Schutz besonders geschützter Arten (insbes. Vögel) sowie aus Gründen des Artenschutzes außerhalb der Fortpflanzungsperiode (Anfang März bis Ende September) zu erfolgen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG). Unter bestimmten Voraussetzungen sind Befreiungen möglich.

Im Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Bürogemeinschaft Umwelt & Planung, Heiligenhafen, Bearbeitungsstand: 22.03.2021) erarbeitet. Der die Grundlage für den Nachweis der Einhaltung der benannten gesetzlichen Vorschriften bildet.

Es werden CEF-Maßnahmen bzw. Vermeidungsmaßnahmen benannt, die durch entsprechende Festsetzungen oder andere vertragliche Regelung Verbindlichkeit erhalten.

2.1.3 Naturschutzausführungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommerns (NatSchAG M-V)

Das seit dem 22. Februar 2010 geltende Naturschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Naturschutzausführungsgesetz) ist das Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes.

Baumschutz

Die §§ 18 und 19 NatSchAG M-V regeln den gesetzlichen Schutz von Einzelbäumen, Allees und Baumreihen.

Der § 18 NatSchAG M-V besagt, dass Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden,

gesetzlich geschützt sind. Des Weiteren werden Ausnahmen folgende Ausnahmen definiert:

- Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen
- Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,
- Pappeln im Innenbereich,
- Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechts,
- Wald im Sinne des Forstrechts,
- Bäume in denkmalgeschützten Parkanlagen, sofern zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der zuständigen Denkmalschutzbehörde einvernehmlich ein Konzept zur Pflege, Erhaltung und Entwicklung des Parkbaumbestands erstellt wurde.

Der § 19 NatSchAG M-V besagt, dass Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen gesetzlich geschützt sind. Die Beseitigung von Alleen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten. Dies gilt nicht für die Pflege und Rekultivierung vorhandener Garten- und Parkanlagen entsprechend dem Denkmalschutzrecht.

Ebenso werden jeweils die Regelungen zu Ausnahmetatbeständen dargestellt.

Biotopschutz

Im § 20 NatSchAG M-V sind die gesetzlichen Grundlagen zu geschützten Biotopen verankert. Gemäß § 20 NatSchAG M-V werden Ausnahmetatbestände beschrieben.

In der Anlage 2 zu diesem Paragraphen sind die gesetzlich geschützten Biotope definiert. Es erfolgt folgende Untergliederung: Feuchtbiotope, Gewässerbiotope, Trockenbiotope und Gehölzbiotope.

Regelungen zum Gewässerschutz

Gemäß § 61 Abs. 1 BNatSchG und § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V dürfen bauliche Anlagen an Gewässern erster Ordnung sowie Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hektar und mehr in einem Abstand von bis zu 50 m land- und gewässerwärts, von der Mittelwasserlinie an gerechnet, nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Auf der Grundlage von § 61 Abs. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 29 Abs. 3 Nr. 4 NatSchAG M-V kann vom Bauverbot im Gewässerschutzstreifen eine Ausnahme zugelassen werden. Eine wesentliche Voraussetzung für die Erteilung einer Ausnahme ist, dass durch solche Maßnahmen, die funktionalen Anforderungen eines Ausgleiches erfüllt werden.

2.1.4 Wasserrahmenrichtlinie (Richtlinie 2000/60/EG)

Die Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) setzt den rechtlichen Rahmen für die Wasserpolitik innerhalb der EU mit dem Ziel, die Wasserpolitik innerhalb der EU zu vereinheitlichen und stärker auf eine nachhaltige und umweltverträgliche Wassernutzung auszurichten. Hierzu werden unter anderem Umweltziele für den Schutz des Grundwassers und der Oberflächengewässer in der Richtlinie aufgestellt und so eine

rechtliche Basis dafür geschaffen, wie das Wasser auf hohem Niveau zu schützen ist. Als Hauptziel wird angestrebt, dass Flüsse, Seen, Küstengewässer und Grundwasser nach Möglichkeit bis 2015 - spätestens bis 2027 - einen guten Zustand erreichen. Als Referenz gilt die natürliche Vielfalt an Pflanzen und Tieren in den Gewässern, ihre unverfälschte Gestalt und Wasserführung und die natürliche Qualität des Oberflächen- und Grundwassers. In Deutschland ist die Wasserrahmenrichtlinie durch das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in nationales Recht umgesetzt.

Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG) koordiniert die für die EG-Wasserrahmenrichtlinie aufgrund § 107 (2) LWaG M-V erforderlichen Arbeiten. Dazu gehört die Aufstellung und Fortschreibung der Bewirtschaftungspläne, Maßnahmenprogramme und sonstigen Berichte gegenüber der EU. Es schafft insbesondere im Zusammenwirken mit den Staatlichen Ämtern für Landwirtschaft und Umwelt (StÄLU) und anderen Landesbehörden für die hierzu notwendigen fachlichen Voraussetzungen. Es stimmt die fachlichen Belange mit den zuständigen Behörden in den übrigen, an den Flussgebietseinheiten beteiligten Ländern ab.

2.1.5 Landeswaldgesetz M-V

Der Umgang mit Waldflächen ist im Landeswaldgesetz definiert. Gemäß § 2 Abs 1 gilt als Wald im Sinne dieses Gesetzes jede mit Waldgehölzen bestockte Grundfläche. Waldgehölze sind alle Waldbaum- und Waldstraucharten. Bestockung ist der flächenhafte Bewuchs mit Waldgehölzen, unabhängig von Regelmäßigkeit und Art der Entstehung.

2.2 Fachplanungen

Nachfolgend werden die Zielaussagen der übergeordneten Fachplanungen hinsichtlich der regionalen Entwicklung der Stadt Goldberg zusammenfassend dargestellt.

2.2.1 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM)

Für den planungsrelevanten Bereich werden die nachfolgenden Aussagen im RREP WM getroffen. Die Stadt Goldberg bzw. das Plangebiet befindet sich:

- im Ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis (siehe Karte 3, RREP WM, 2011),
- im Großschutzgebiet Naturpark „Nossentiner/Schwinzer Heide“. Ebenfalls befindet sich das Plangebiet, ausgenommen das ehemalige Kasernengelände, im Landschaftsschutzgebiet „Nossentiner/Schwinzer Heide“, sowie im Bereich „Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege“ (siehe Karte 5, RREP WM, 2011).
- im Tourismuserentwicklungsraum (siehe Karte 4, RREP WM, 2011)
- sowie im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (siehe Karte 3, RREP WM, 2011)

2.2.2 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM)

Naturräumliche Gliederung:

Landschaftszone: Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte (4)

Großlandschaft: Mecklenburger Großseenlandschaft (41)
Landschaftseinheit: Krakower See- und Sandergebiet (411)

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Siedlungsraum bzw. im direkten Anschluss daran werden für das Plangebiet selbst kaum spezifische Aussagen getroffen. Häufig ist das ehemalige Kasernengelände aus den Darstellungen herausgenommen. Es erfolgt eine Zusammenfassung der allgemeinen Darstellungen für die planungsrelevanten Bereiche.

- In Bezug auf die Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume ist der Goldberger See und dessen Uferbereich als Bereich mit sehr hoher Schutzwürdigkeit dargestellt. Die umliegenden Bereiche sind dem Bereich mit hoher Schutzwürdigkeit zuzuordnen. Das Kasernengelände selbst unterliegt keiner Schutzwürdigkeit (siehe Karte 3, GLRP WM, 2008).
- Der Boden im Plangebiet ist als „Bereich mit sehr hoher Schutzwürdigkeit“ (siehe Karte 4, GLRP WM, 2008) dargestellt.
- In Bezug auf die Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers ist das Plangebiet als „Bereich mit sehr hoher Schutzwürdigkeit“ verzeichnet (siehe Karte 6, GLRP WM, 2008).
- Der Bereich um den Goldberger See ist niederschlagsnormal dargestellt (siehe Karte 7, GLRP WM, 2008).
- Das Plangebiet weist im Hinblick auf die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes eine sehr hohe Schutzwürdigkeit auf (siehe Karte 8, GLRP WM, 2008). Die Funktionsbewertung der landschaftlichen Freiräume ist mit Stufe 1-gering bewertet.
- Der Goldberger See sowie dessen Uferbereiche sind als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 2338-304 „Mildnitztal mit Zuflüssen und verbundenen Seen“ ausgewiesen. Das 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 (siehe Karte 10, GLRP WM, 2008).
- Das Plangebiet, mit Ausnahme des ehemaligen Kasernengeländes, liegt im Landschaftsschutzgebiet Nr. L 68c „Nossentiner/Schwinzer Heide“, welches sich fast vollständig mit dem SPA überdeckt (siehe Karte 11, GLRP WM, 2008).
- Das Plangebiet ist bezüglich der Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft als „Bereich mit herausragender Bedeutung“ dargestellt (siehe Karte 13, GLRP WM, 2008).

Generell kann dem Gebiet zwischen Sternberg über Goldberg, Krakow am See bis hin zum Bereich der Müritz aufgrund der nahezu flächendeckenden Ausweisung von Natura 2000-Gebieten und weiteren Schutzgebieten eine hohe Bedeutung in Bezug auf den Naturschutz zugeordnet werden. All diese Belange sind bei Projekten/Planungen abzuwägen und in Einklang zu bringen. Die Siedlungsbereiche sowie das ehemalige Kasernengelände sind vom Schutzstatus der flächendeckenden Ausweisung der Natura-2000-Gebiete ausgenommen.

Im Vordergrund der hier angestrebten Entwicklung steht die Beseitigung des langjährigen städtebaulichen Missstandes und eine deutliche Anstoßwirkung für die schwache Wirtschaft der Region.

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 12 erfolgten umfangreiche Untersuchungen mit dem betroffenen Natura 2000 - Schutzgebieten. Des Weiteren finden im Rahmen des vorliegenden Projektes eine Herauslösungsverfahren von Teilbereichen des Plangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet statt.

2.2.3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Goldberg verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan i.d.F. der 1. Änderung. Mit Datum vom 20.12.2007 hat die Stadt die 1. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Die damalige Aufstellung der Änderung und Ergänzung erfolgte im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8. Gegenstand des Änderungs- und Ergänzungsverfahrens war u. a. die Aufnahme der Kasernenfläche in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Die Fläche wurde dort als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeitpark“ dargestellt. Die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes decken sich somit nicht mit den Zielen des Bebauungsplanes Nr. 12.

Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, befand sich die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Goldberg parallel zum hier behandelten Bebauungsplan im Aufstellungsverfahren. Mit dem Schreiben des Landkreises Ludwigslust-Parchim vom 30.09.2021 liegt die Genehmigung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Goldberg vor.

Die von der Stadt initiierte 2. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich noch im Aufstellungsverfahren.

2.2.4 Landschaftsplan

Für die Stadt Goldberg liegt kein Landschaftsplan vor.

2.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

2.3.1 Schutzgebiet

Schutzgebiete mit Überschneidungen mit dem Plangebiet:

- Europäisches Vogelschutzgebiet SPA DE 2339-402 „Nossentiner/Schwinzer Heide“ (Entfernung zum Plangebiet: Überschneidung im Ufer-, Gewässerbereich und Uferwald)
- Landschaftsschutzgebiet (LSG) Nr. L 68c „Nossentiner/Schwinzer Heide“ (Entfernung zum Plangebiet: Überschneidung im Ufer-, Gewässerbereich und Uferwald)
- Naturpark Nr. NP 1 „Nossentiner/Schwinzer Heide“ (Entfernung zum Plangebiet: gesamte Überschneidung)

Schutzgebiet in der Umgebung des Plangebietes:

- LSG Nr. L 48b „Dobbertiner Seenlandschaft und mittleres Mildenitztal“ (Entfernung zum Plangebiet: nördlich angrenzend)
- Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 2338-304 „Mildenitztal mit Zuflüssen und verbundenen Seen“ (Entfernung zum Plangebiet: direkt angrenzend an die südliche Plangebietsgrenze)
- EU-Vogelschutzgebiet (SPA) DE 2437-401 „Wälder und Feldmark bei Techentlin-Mestlin (Entfernung zum Plangebiet: ca. 3 600 m)
- GGB DE 2437-301 „Wälder bei Mestlin und Langenhügener Seewiesen“ (Entfernung zum Plangebiet: ca. 6 000 m)
- GGB DE 2439-304 „Paschen-, Langhagen- und Gültzsee“ (Entfernung zum Plangebiet: ca. 5 500 m)
- GGB DE 2338-302 „Bolzsee bei Oldenstorf“ (Entfernung zum Plangebiet: ca. 4 000 m)
- Naturschutzgebiet (NSG) Nr. 197 „Großer und Kleiner Serrahn“ (Entfernung zum Plangebiet: ca. 3 300 m)
- NSG Nr. 306 „Klädener Plage und Mildenitz-Durchbruchstal (Entfernung zum Plangebiet: ca. 4 200 m)

Aufgrund der unmittelbaren bzw. mittelbaren Betroffenheit von Schutzgebieten sind weitere Untersuchung bzw. Anträge erforderlich. Diese werden im Folgenden benannt:

- Herauslösungsantrag aus dem LSG Nr. L 68c „Nossentiner/Schwinzer Heide“ für die Überschneidungen des Geltungsbereiches für die betroffenen Ufer- und Gewässerbereiche
- FFH-Vorprüfung für das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 2338-304 „Mildenitztal mit Zuflüssen und verbundenen Seen“ aufgrund der möglichen Auswirkungen der touristischen Nutzungen
- SPA-Verträglichkeitsprüfung Europäisches Vogelschutzgebiet SPA DE 2339-402 „Nossentiner/Schwinzer Heide“ aufgrund der Überschneidung mit dem Plangebiet und der potentiellen Auswirkungen durch die touristischen Nutzungen

LSG-Herauslösung

Im Zusammenhang mit der Vorbereitung des erneuten Entwurfes erfolgte eine Ergänzung und Überarbeitung des LSG-Herauslösungsantrages, die im August 2020 an die untere Naturschutzbehörde übersandt wurde. Mit dem Abstimmungstermin am 03.03.2020 wurde die Herausnahme, unter Beachtung der besprochenen Vorgaben, als ausdrücklich genehmigungsfähig bezeichnet.

Die geforderte digitale Einmessung des herauszulösenden Plangebietsabschnittes wurde an die uNB versandt. Ebenso wurden die Uferwaldbereiche im Herauslösungsantrag ergänzt.

Im Rahmen der Beteiligung während des erneuten Entwurfes wurden bezüglich der LSG-Belange keine Nachforderungen gestellt. Aus diesem Grund geht die Stadt Goldberg von einer positiven Beendigung des Herauslösungsverfahrens aus.

Mit dem Schreiben der unteren Naturschutzbehörde vom 09.12.2021 liegt nun die Inaussichtstellung der Herauslösung vor. Laut Aussage der uNB kann das Herauslösungsverfahren erst nach Satzungsbeschluss vollständig beendet werden.

Natura 2000-Prüfungen

In Vorbereitung des erneuten Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 12 bzw. der parallel erarbeiteten 3. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgten intensive Abstimmungen zur Bearbeitungstiefe der Verträglichkeitsuntersuchungen.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 12 wurde eine FFH-Vorprüfung für das betroffene Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung und eine SPA-Verträglichkeitsprüfung für das betroffenen Europäische Vogelschutzgebiet durchgeführt. Die Natura 2000-Prüfungen sind als Anlage diesem Dokument beigelegt.

Die Stadt Goldberg hat sich insbesondere mit den betriebsbedingten Auswirkungen der (wasser-)touristischen Nutzung des Plangebietes und des Goldberger Sees auseinandergesetzt.

Zur Beurteilung des Ausmaßes der wassertouristischen Nutzung hat sich die Stadt Goldberg in Zusammenarbeit mit den Investoren intensiv mit den geplanten Nutzungen in Verbindung mit dem Ferienresort auseinandergesetzt. Um eine Verträglichkeit mit den Natura 2000-Gebieten, insbesondere mit dem SPA zu gewährleisten, sind Maßnahmen in Bezug auf die wassertouristische Nutzung erforderlich.

Mit dem erneuten Entwurf des Bebauungsplanes wurden die Aussagen zu Beeinträchtigungen der einzelnen Zielarten unter Beachtung der geplanten Nutzungen vertieft. Des Weiteren wurden im Zusammenhang mit der Erarbeitung zusätzliche Kartierungen durchgeführt. Als repräsentative Art des Uferbereiches mit einer hohen Empfindlichkeit wurden im Jahr 2020 die Zwerg- und Rohrdommel kartiert. Außerdem wurde der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag im Zuge des erneuten Entwurfes überarbeitet. Dabei wurden u.a. die artenschutzrechtlichen Betrachtungen und Bewertungen zu Säugetieren detailliert und ergänzt. Die relevanten Maßnahmen wurden in die Natura 2000-Untersuchungen aufgenommen.

Die Umsetzung der Maßnahmen zum Nachweis der Verträglichkeit mit den Zielen der betroffenen Natura 2000-Gebiete ist in Form einer Befahrensregelung für den Goldberger See geplant. Grundlagen für die Befahrensregelung bilden das Nutzungskonzept sowie fachgutachterliche Aussagen zum Grad der Empfindlichkeit der betroffenen Vogelarten und der Habitate sowie deren ökologischer Schutzwürdigkeit. Eine rechtliche Sicherung erfolgt, soweit möglich, im Rahmen des Bebauungsplanes. Darüber hinaus werden vertragliche Regelungen im Form eines städtebaulichen Vertrages und eines Nutzungsvertrages zwischen der Stadt Goldberg und dem Investor getroffen, die auch die Nutzung der Seefläche innerhalb des Planungsgebietes betreffen.

Unter Beachtung dieser Beschränkungen verbleiben aus gutachterlicher Sicht keine erheblichen Beeinträchtigungen. Unter Berücksichtigung der benannten Vermeidungsmaßnahmen insbesondere im Rahmen der SPA-Verträglichkeitsprüfung stimmt die untere Naturschutzbehörde den vorgelegten Verträglichkeitsnachweisen zu. Die Maßnahmen beinhalten im Wesentlichen Befahrensregelungen für den Goldberger See. Folgende Regelungen wurden unter Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erarbeitet:

Tageszeitenregelungen/Totalsperrung

- Der Betrieb der Steganlagen wird von Anfang Mai bis Ende Oktober in der Zeit zwischen 09:00 bis 20:00 Uhr befristet (Ausnahme Steganlage 2 mit Gastronomie).
- Die Vermietung der Freizeitboote wird von Anfang Mai bis Ende September in der Zeit zwischen 09:00 bis 19:00 Uhr befristet.

Wasserstandabhängige Befahrungsregelung

Freiwillige Vereinbarung im Zusammenhang mit den Managementplänen u.a. „Mildnitztal mit Zuflüssen und verbundenen Seen“:

- Fließgewässer mit zeitweisem Wasserstand < 50cm dürfen nicht befahren werden- trifft für die Mildnitz zu

Mengenbezogene/ artspezifische Kontingentierung:

- Verleih von Booten im Ferienresort auf 40 nicht motorisierte Freizeitboote begrenzt z. B. Tretboote, Ruder- und Paddelboote sowie Wasserboards
- Einbringungsverbot von Surf- und Kiteboards sowie motorisierten Wasserfahrzeugen

Beschränkung der Ein- und Aussatzstellen/Mindestabstände:

- Abstand von 85 m zum Uferbereich / Schutz von Flachwasserbereichen
- einzig zulässige An- und Ablegestelle für Boote sind die geplanten Steganlagen im Südwesten des Plangebietes

2.3.2 Schutzobjekte

In der LINFOS-Datenbank sind im Uferbereich des Goldberger Sees die folgenden gemäß § 20 geschützte Biotope verzeichnet:

- Bruchwald (PCH 11271)
- Röhricht (PCH 11251)

Die geschützten Biotopstrukturen befinden sich im Wesentlichen im südlichen bzw. südwestlichen Teil des Plangebietes und stehen im Zusammenhang mit den Ufer- und Gewässerbereichen des Goldberger Sees.

Zum einen handelt es sich um Bruchwaldteilflächen entlang des Seeufers. Die zur Zeit vorhandenen Wege innerhalb dieser Waldflächen sollen aus der Nutzung genommen werden. Durch Sukzession oder Bepflanzen soll hier das Betreten des

Waldes deutlich eingeschränkt werden. Zum Erreichen des geplanten östlichen Stegbereiches ist eine Wegeverbindung durch den Bruchwald geplant. Wie auch die Steganlage ist die Verbindung durch den Wald als aufgeständerter Holzsteg geplant, um die Beeinträchtigungen durch das Betreten der Waldbereiche zu verhindern und dennoch gleichzeitig das Passieren wildlebender Tiere zu ermöglichen.

Zum anderen handelt es sich um einen Abschnitt mit Röhricht im Bereich einer Quelle und im Uferbereich. Bereiche mit Röhricht werden durch die geplante Steganlage direkt überbaut. Gleichzeitig sind auch die mittelbaren Beeinträchtigungen auf die verbleibenden Ufer- und Röhrichtbereiche betrachtet worden. Gemäß den Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde sind die Steganlagen als Überbauung zu werten als solche in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt. Um Beeinträchtigungen auf die benannten geschützten Biotope zu verringern, sind die Errichtung der festen Steganlagen nur unmittelbar in Nähe der bestehenden Steganlagen (ehemalige Badestelle und Bootseinsatzstelle) sowie eine Liegewiese/Strandabschnitt nur im südwestlichen Plangebiet zulässig.

Gemäß § 20 Abs. 1 sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der benannten geschützten Biotope führen, unzulässig:

Aufgrund der mittelbaren und unmittelbaren Betroffenheit von gesetzlich geschützten Biotopen wird im Rahmen des Entwurfsverfahrens ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V bei der unteren Naturschutzbehörde eingereicht.

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.

Im vorliegenden Fall muss gemäß der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde zum Vorentwurf (13.09.2018) für die Beeinträchtigungen ein Ausgleich im funktionalen Bezug geschaffen werden. Aus diesem Grund wurden insbesondere Ausgleichsmaßnahmen gewählt, die im Zusammenhang mit der Verbesserung von Ufer- und Gewässerbereichen stehen wie beispielsweise der Rückbau von ehemaligen Bootshäusern etc.

Ein entsprechender Ausnahmeantrag für die gesetzliche geschützten Biotope (§ 20 NatSchAG M-V) in Kombination mit den Eingriffen in den Gewässerschutzstreifen (§ 29 NatSchAG M-V) wurde im Oktober 2019 bei der zuständigen Behörde eingereicht. Eine Ausnahmegenehmigung kann aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde erst erteilt werden, wenn die Natura 2000-Belange abschließend geklärt sind. Mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum erneuten Entwurf wurde ein ergänzter Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde eingereicht. Mit dem Schreiben vom 10.09.2021 liegt die Genehmigung des hier behandelten Ausnahmeantrages vor.

2.4 Gewässerbelange

Gewässerschutzstreifen

Gemäß § 61 Abs. 1 BNatSchG und § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V dürfen bauliche Anlagen an Gewässern erster Ordnung sowie Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hektar und mehr in einem Abstand von bis zu 50 m land- und gewässerwärts, von der Mittelwasserlinie an gerechnet, nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Auf der Grundlage von § 61 Abs. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 29 Abs. 3 Nr. 4 NatSchAG M-V kann vom Bauverbot im Gewässerschutzstreifen eine Ausnahme zugelassen werden. Eine wesentliche Voraussetzung für die Erteilung einer Ausnahme ist, dass durch solche Maßnahmen, die funktionalen Anforderungen eines Ausgleiches erfüllt werden.

Bauliche Anlagen 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 Anlage 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.

Mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum erneuten Entwurf wurde ein ergänzter Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde eingereicht. Mit dem Schreiben vom 10.09.2021 liegt die Genehmigung des hier behandelten Ausnahmeantrages vor.

Kurzeinschätzung zur Einhaltung der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

Das geplante Ferienresort befindet sich angrenzend an den Goldberger See. Im Maßnahmenportal des LUNG M-V sind für den Goldberger See folgende Maßnahmen verzeichnet:

- Nur Maßnahmen im Einzugsgebiet sinnvoll- siehe oben liegender Fließgewässerkörper; Weitere Beobachtung und Auswertung der Ergebnisse (Maßnahmen-Nr.: 2400200)
- Maßnahmen zur Verminderung der Nährstoffbelastung aus der Landwirtschaft (AUM, Greening, FÖRI Wasser) (Maßnahmen-Nr.: DEMV_GW03)
- Untersuchung zur Ermittlungszwecken an GWK im schlechten chemischen und mengenmäßigen Zustand (Maßnahmen-Nr.: DEMV_GW04)

Das geplante Vorhaben befindet sich im hydrologischen Einzugsgebiet der Mildenitz. Die Mildenitz ist Bestandteil der Flussgebietseinheit (FGE) Warnow / Peene.

Durch das Vorhaben erfolgen keine direkten Maßnahmen an den betroffenen Oberflächenwasserkörpern. Im Wesentlichen wurden die in Tabelle 1 relevanten Wirkfaktoren ermittelt.

Tabelle: Wirkfaktoren und Auswirkungen

Wirkfaktor	Auswirkung	potenziell betroffene Qualitätskomponente (QK)
Versiegelung	Veränderung Kleinklima und lokaler Wasserhaushalt aufgrund der bestehenden Bebauung nur geringfügige Veränderung	biologische QK physikalisch / chem. QK
Zunahme Verkehr	Veränderung Kleinklima	biologische QK
Zunahme Schallemissionen	Verlärmung	biologische QK
Zunahme Lichtemissionen	Lichtverschmutzung	biologische QK
Einleitung von Niederschlagswasser	Veränderung lokaler Wasserhaushalt	hydromorpholog. QK biologische QK physikalisch / chemische QK
bauzeitliche Beeinträchtigungen	temporär	alle QK

Bis auf die Einleitung von Niederschlagswasser in den Oberflächenwasserkörper (Goldberger See) sind die ermittelten Wirkfaktoren hinsichtlich der Auswirkungen auf die Qualitätskomponenten von untergeordneter Bedeutung.

Nach Abstimmungen mit der unteren Wasserbehörde sind keine Verschlechterungen des Oberflächenkörpers (Verschlechterungsverbot) zu erwarten. Im Gegenteil kann sich die Zufuhr von unbelastetem Niederschlagswasser sogar positiv auswirken.

Die Verschlechterung des chemischen Zustandes aufgrund der Einleitung von prioritären und prioritär gefährlichen Stoffen ist auf der Grundlage der vorgesehenen Nutzung des Plangebietes nicht zu erwarten. Das Vorhaben verhindert nicht die Maßnahmen gemäß Bewirtschaftungsvorplanung (Verbesserungsgebot). Die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Zielen der WRRL ist daher gegeben.

2.5 Waldbelange

2.5.1 Waldflächen

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 Kreisstraße 135 angrenzt. Innerhalb des Kasernengeländes sind kleinteiligere

Waldflächen vorhanden, die sich teilweise erst mit Nutzungsaufgabe des Militärstandortes entwickelt haben.

Bei einer Flächenbegehung am 21.02.2018 wurden im Beisein eines amtlich bestellten Vermessers sowie Vertretern der Forstbehörde alle Flächen innerhalb des Plangebietes identifiziert, die im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz (LWaldG M-V) als Wald anzusprechen sind. Einen zweiten und letzten Termin zu diesem Zweck gab es am 27.09.2019.

Aufgrund dieser Daten besitzt das Plangebiet derzeit eine Waldfläche von 19,70 ha (forstbehördlichen Stellungnahme vom 05.09.2019). Die Waldbilanz ist unter Punkt 2.5.6. dargestellt.

Für die Umsetzung der Planungsziele wird es notwendig Teilbereiche der vorhandenen Waldflächen zu roden, wofür es eines Waldumwandlungsverfahrens bedarf.

Laut der Abstimmungen mit der zuständigen Forstbehörde wird dieses Verfahren im Rahmen des Bebauungsplanes behandelt. Die notwendigen Informationen werden nachfolgend dargestellt. Es fanden im Vorfeld des erneuten Entwurfes Abstimmungen zur Bearbeitungstiefe und Detaillierungsgrad bzw. Inhalte mit der zuständigen Forstbehörde statt.

2.5.2 Verfahrensverlauf zur Waldumwandlung

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen des Forstamtes Sandhof abgegeben. In den Stellungnahmen wurden folgende Ausführungen/Hinweise gegeben.

Beteiligung zum Vorentwurf vom 24.08.2018:

- Waldflächen im Sinne des § 2 LWaldG M-V wurden bei Flächenbegehung identifiziert und sind in der Planzeichnung darzustellen
- Hinweis zu Bestandsbebauung außerhalb der eingezeichneten Baufelder
- Ergänzung einer Alternativenprüfung zur Inanspruchnahme von Waldflächen
- Ergänzungen zu Aussagen zum Ausgleich/ zur Kompensation für die geplante Waldumwandlung sowie zur Waldbilanz

Beteiligung zum Entwurf vom 05.09.2019:

- Ausführungen zur Alternativenprüfung im Bebauungsplan
- Darstellung der Waldverluste in einer Waldbilanz im Bebauungsplan
- Hinweise zum Verfahrensführung der Umwandlung von Waldflächen in der Bauleitplanung
- Notwendige Kompensationsmaßnahmen
- Hinweis zu Bestandbebauung

Ergänzende Abstimmungen

Im Nachgang der Stellungnahme der Forstbehörde zum Entwurf des hier behandelten Bebauungsplanes erfolgten weitere Abstimmungen insbesondere zur möglichen UVP-Pflicht bei Waldumwandlungen ab einer bestimmten Größenordnung sowie das

Waldumwandlungsverfahrens und den damit verbundenen Ausgleich. Diese UVP-Pflichtigkeit wird im nachfolgenden Punkt behandelt.

Beteiligung zum Erneuter Entwurf vom 05.08.2021

Mit der Stellungnahme der Forstbehörde zum erneuten Entwurf des Bebauungsplanes konnte das forstbehördliche Einvernehmen gemäß § 10 Abs. 1 sowie § 15 a LWaldG M-V (Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern) noch nicht erteilt werden.

In der Begründung zu dieser Einschätzung geht es um folgende Themenbereiche:

- Klarstellung von Begrifflichkeiten
- Darstellung der von Waldflächen (zur Umwandlung vorgesehene Flächen und zum Erhalt)
- Darstellung von Kompensationsflächen / Kompensationsäquivalenten

Die Stadt Goldberg hat sich mit den benannten Themenbereichen auseinandergesetzt und einen Vorschlag mit der Behandlung der Aspekte im Satzungsexemplar dargelegt. Daraufhin hat die Forstbehörde mit dem Schreiben (E-Mail) vom 28.09.2021 mit den vorgelegten Änderungen bzw. Ergänzungen einverstanden erklärt.

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 Funktionen des Wald nach § 1 Abs. 2 LWaldG angemessen zu berücksichtigen und die Forstbehörden bereits bei der Vorbereitung der Planung und Maßnahmen zu unterrichten und anzuhören sowie Ihrer Entscheidung im Einvernehmen mit der zuständigen Forstbehörde zu treffen.

Das Inaussichtstellen einer Waldumwandlungsgenehmigung erfolgt gemäß § 15a Abs. 2 LWaldG M-V erst mit der zustimmenden forstbehördlichen Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf durch Erteilung der Umwandlungserklärung.

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die entsprechenden Änderungen bzw. Ergänzungen der Stellungnahme zum erneuten Entwurf eingearbeitet. Gegenstand des vorliegenden Umweltberichtes ist u.a. die Herstellung des forstbehördlichen Einvernehmens.

Mit dem Schreiben des Forstamtes Sandhof vom 09.12.2021 wird nun das forstrechtliche Einvernehmen für den Bebauungsplan Nr. 12 der Stadt Goldberg erteilt und die Waldumwandlung in Aussicht gestellt.

Als alleinige Auflage ist folgender Hinweis in die Planunterlagen aufzunehmen:

Die Kompensation der Waldumwandlungsfläche ist entsprechend der errechneten Waldpunkte von 272.652 in Form einer Ersatzaufforstung und mindestens im Flächenverhältnis 1:1 in der Gemarkung Goldberg, Flur 4, Flurstücke 24/1 und 24/7 vorzunehmen.

2.5.3 UVP-Pflichtigkeit bei Waldumwandlung/Aufforstung

Waldumwandlung

Auf der Grundlage der Stellungnahmen zum Vorentwurf und Entwurf erfolgten weitere Abstimmungen mit der Forstbehörde. Die mit dem Entwurf dargestellte Entfernung von Wald, auch bei einer Größe geringfügig unter 10 ha, würde laut Auskunft der Forstbehörde eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-Hauptprüfung) sehr wahrscheinlich machen und das Risiko für einen Stopp des Verfahrens zu einem späteren Zeitpunkt stark erhöhen.

Aufgrund der Abstimmungen mit der Forstbehörde zu einer notwendigen UVP-Hauptprüfung bei einer Waldumwandlungsfläche von 10 ha und mehr wurde die städtebauliche Konzeption des Bebauungsplanes angepasst und in einem Abstimmungstermin am 09.12.2019 Mitarbeitern der Forstbehörde vorgestellt.

Im Wesentlichen resultiert diese Flächenverringerung aus einer Reduzierung von Baufeldern im süd-/südöstlichen Bereich. 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. mit Anlage 1 Nr. 17.2.2 durch das Büro Umwelt & Planung (mit Sitz in Heiligenhagen) in Vorbereitung des erneuten Entwurfes des Bebauungsplanes vorbereitet und an die zuständige Forstbehörde versandt. Mit dem Schreiben (E-Mail vom 10.08.2020) wurde diese UVP-Vorprüfung von der Forstbehörde akzeptiert.

Die Erarbeitung einer UVP-Hauptprüfung entfällt dementsprechend.

Aufforstung

Ebenso wurden für die notwendige Aufforstung im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 12 eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 Abs. 1 Satz 1 UVPG durch das Büro Umwelt & Planung durchgeführt. Dieser Antrag wurde für die beiden Flurstücke 24/1 und 24/7 gestellt.

Zum einen soll auf diesen Flurstücken der Ausgleich im Rahmen des Waldumwandlungsverfahrens erfolgen und zum anderen soll hier eine (Teil-)Waldfläche entwickelt werden, die als Ausgleich im Sinne einer Kompensation nach den Hinweisen der Eingriffsbilanzierung dient. Die benannten Flurstücke besitzen eine Größe von insgesamt 17,6 ha. Mit dem Schreiben vom 04.03.2021 wurde diese UVP-Vorprüfung für die Aufforstung von der Forstbehörde akzeptiert.

Als Kompensation der Waldumwandlung sind gemäß Berechnungsmodell des Forstamtes (Stand 11.06.2020) mindestens rund 13,7 ha Ersatzaufforstungsfläche vorgesehen.

Für die Kompensation der Eingriffe von Natur und Landschaft ist eine Schaffung von Wald in einer Größe von ca. 0,7 ha vorgesehen.

Damit können beide Ausgleichserfordernisse innerhalb der benannten Flurstücke erbracht werden. Es verbleibt ein Flächenanteil als Überschuss. Nach Abstimmung mit der Forstbehörde kann die verbleibende Fläche im Rahmen einer Ökokontos bzw. Waldkompensationspools genutzt werden.

Erstaufforstungsgenehmigung nach § 25 LWaldG für eine landschaftliche genutzte Fläche in der Gemarkung Goldberg, Flur 4 Flurstücke 24/1 und 24/7 mit einer beantragten Gesamtgröße von ca. 17,63 ha liegt mit den Schreiben des Forstamtes Sandhof vom 01.10.2021 vor.

Im Schreiben des Forstamtes vom 09.12.2021 wird dargelegt, dass die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim ihr Einvernehmen gemäß § 42 Abs. 2 NatSchAG M-V zur geplanten Waldumwandlung erteilt hat.

2.5.4 Darstellung der Notwendigkeit zur Umwandlung von Wald

Innerhalb des Plangebietes sind großflächige Waldbestände vorhanden. In den zentralen Bereichen des Kasernengeländes haben sich die Waldbereiche größtenteils erst nach der Aufgabe der aktiven Nutzung des Geländes entwickelt. Die Waldflächen im Uferbereich und im Nordosten des Plangebietes sind Bestandteil größerer Waldbereiche. Diese naturschutzfachlich höherwertigen Waldflächen sollen überwiegend erhalten bleiben.

Die Gebäude sind überwiegend in einem ruinösen Zustand und werden mit der Umsetzung der Planungsziele nahezu vollständig entfernt. Zur Neugestaltung des Ferienresorts mit einer kleinteiligen Bebauung von Ferienhäusern und vielfältigen Freizeitangeboten ist eine Waldumwandlung in den zentralen Bereichen unvermeidbar. Ebenso sind Anpassungen der Waldgrenze parallel zur Uferkante und entlang der Kreisstraße erforderlich. Auch hier haben sich die Waldbereiche mit der Aufgabe der Nutzung flächenmäßig erweitert. Die Waldumwandlung betreffen im Wesentlichen seeabgewandte Sukzessionsflächen.

Weitere Ausführungen zur Notwendigkeit der Umsetzung der Planung in der vorgesehenen Form sind dem nachfolgenden Punkt zu entnehmen.

Eine Darstellung der Waldflächen, die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes erhalten bleiben, erfolgt in der Planzeichnung (Teil A). Aus Gründen der Lesbarkeit sind die Waldflächen, die nicht erhalten werden können in einer separaten Anlage A zeichnerisch dargestellt.

2.5.5 Alternativenprüfung

Durchführung der Alternativendarstellung

Gemäß der Stellungnahme der Forstbehörde zum Entwurf (05.09.2019) des Bebauungsplanes Nr. 12 ist eine Alternativenprüfung durchzuführen. Diese muss dabei folgenden Begründung zu entnehmen sein,

- dass keine anderen Flächen zur Verfügung stehen bzw.
- dass das Vorhaben nicht in anderer Form verwirklicht werden kann.

Hierbei ist der Nachweis zu erbringen, dass Waldfläche notwendigerweise umgewandelt werden muss. Auf diese Aspekte wird nachfolgend eingegangen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 12 erfolgt ein deutlicher Anstoß für die wirtschaftliche Entwicklung für die Stadt Goldberg. Wie einleitend im Kapitel 1 des Umweltberichtes erläutert, wird nach der Aufgabe der Kaserne mittlerweile schon seit einigen Jahrzehnten nach einer neuen Nutzung für das Gelände gesucht. Im Fokus steht hier also die Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes unter Stärkung einer strukturschwachen Region.

Der räumlich-funktionale Bezug des Ferienresorts zum Goldberger See ist dabei eine wesentliche Voraussetzung des Entwicklungsvorhabens. Dies betrifft gleichermaßen die visuellen Bezüge, als auch die unmittelbare Zugänglichkeit von Teilen des Ufers und die freizeittouristische Nutzung des Sees.

Abprüfung von Flächen der vorbereitenden Bauleitplanung

Im Zusammenhang mit der Alternativenprüfung für die Umsetzung eines Ferienresort unter Berücksichtigung der notwendigen Entfernung von Waldflächen erfolgte im ersten Schritt eine Überprüfung von verfügbaren Flächen, die bereits im Flächennutzungsplan aufgenommen wurden.

Die Stadt Goldberg verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan i.d.F. der 1. Änderung. Der Ursprungsplan wurde am 19.07.2006 wirksam. In diesem ist ein Großteil des jetzigen Plangebietes von den Darstellungen ausgenommen. Diese Fläche umfasst das ehemalige Kasernengelände einschließlich des ehemaligen Kanuzentrums und der noch existierenden Putenmastanlage.

In der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes, die am 19.03.2008 wirksam wurde, umfasst der Geltungsbereich die bislang von den Darstellungen ausgenommene Fläche, eine Teilfläche des Goldberger Sees, Wald- und Grünflächen zwischen Goldberger See und den baulichen Anlagen des Kasernengeländes sowie Flächen für die Landwirtschaft. In der 1. Änderung wurde das ehemalige Kasernengelände einschließlich einer Teilfläche des Goldberger Sees als Sonstiges Sondergebiet „Freizeitpark“ gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt. Darüber hinaus wurden Flächen für Wald, Flächen für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie ein Rad- und Wanderwegenetz dargestellt. Anlass für diese 1. Änderung war die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Freizeitpark Goldberg“. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasste im Wesentlichen die Fläche der ehemaligen Kaserne und damit den Bereich, der vom wirksamen Flächennutzungsplan nicht abgedeckt wurde. Aus diesem Grund war eine Ergänzung des Flächennutzungsplanes erforderlich, um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen. Mit dem Bebauungsplan Nr. 8 wollte die Stadt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Freizeitparks mit integriertem Hotel-Resort auf dem Gelände der ehemaligen Kaserne schaffen. Im Jahre 2008 wurde der Bebauungsplan Nr. 8 beschlossen, dessen Rechtskraft jedoch gerichtlich aufgehoben.

Für die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes, die andere Flächen im Stadtgebiet betrifft, wurde bisher ein Aufstellungsbeschluss gefasst.

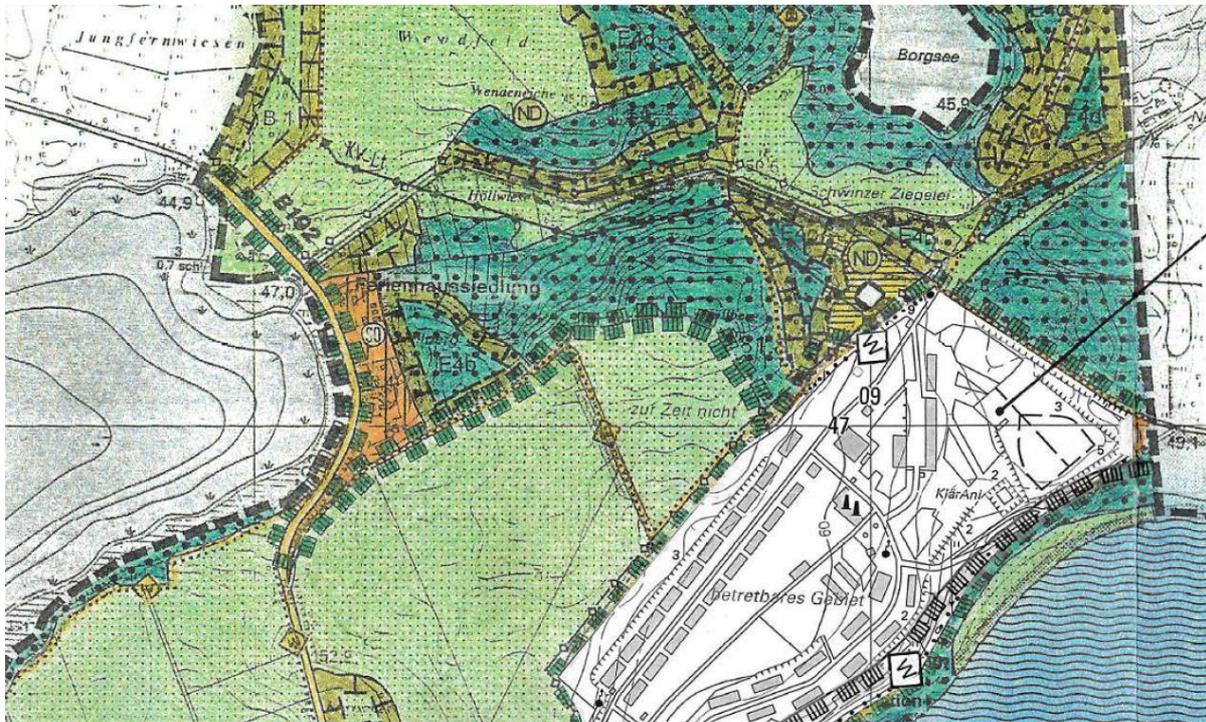
Parallel mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Ferienresort Goldberger See“ erfolgt nun die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes. In jüngerer Vergan-

genheit erfolgte für das ehemalige Kasernengelände ein erneuter Eigentümerwechsel. Die neuen Eigentümer verfolgen die Entwicklung eines Ferienresorts.

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.

Flächenverfügbarkeit

Im Ursprungsplan wurde ein Sondergebiet, das der Erholung dient, gemäß § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet dargestellt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Goldberg – Darstellung SO Ferienhausgebiet

Dieses Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet befindet sich im nördlichen Teil des Stadtgebietes und umfasst eine Fläche von ca. 2,7 ha. Es ist somit deutlich kleiner als das hier betrachtete Plangebiet. Die Flächen befinden sich aktuell in einer Wohn-/Ferienwohnnutzung und stehen für eine Überplanung und Erweiterung nicht zur Verfügung.

Im östlichen Anschluss sind im Flächennutzungsplan Waldflächen dargestellt. Des Weiteren sind auf dem Gelände selbst Gehölzstrukturen vorhanden, so dass hier bei einer Überplanung ebenso erhebliche Konflikte mit Waldbelangen zu erwarten sind.

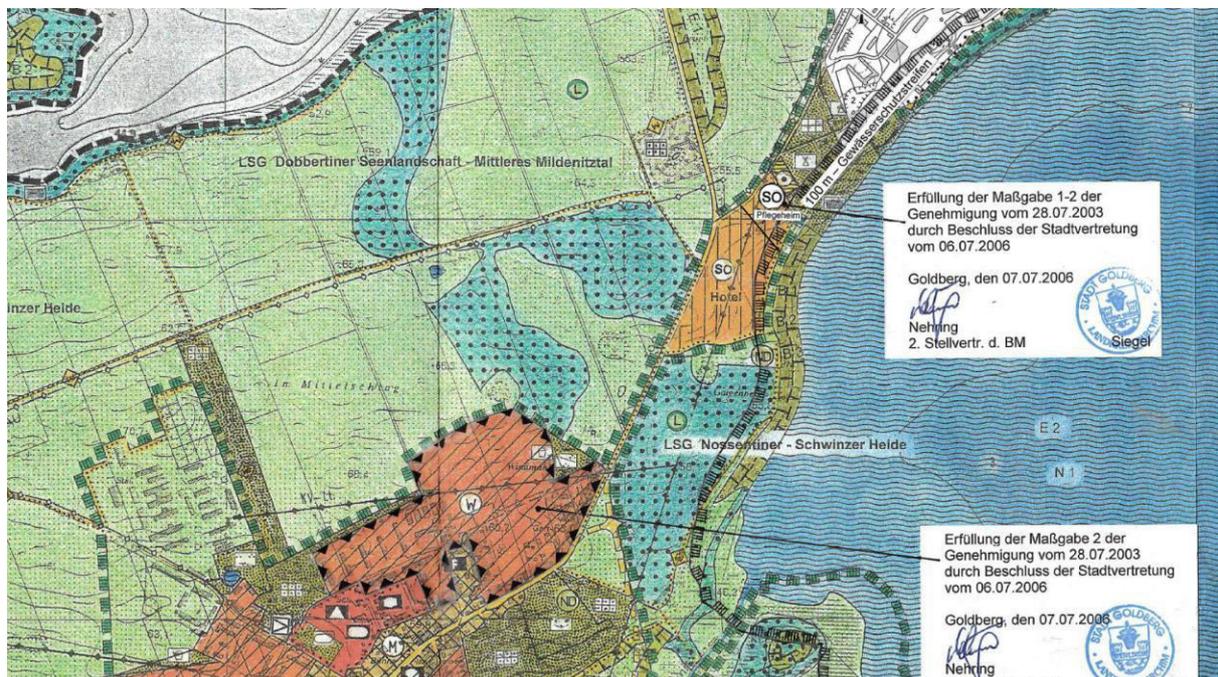
Außerdem ist kein direkter räumlich-funktionaler Bezug zum Goldberger See gegeben, der ein entscheidender Aspekt für die Umsetzung und Nutzung eines Ferienre-

sorts ist. Ebenso sind Konflikte durch die flächendeckende Ausweisung als Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Nossentiner/Schwinzer Heide“ (L68c) gegeben.

Aufgrund der dargestellten Argumentation stehen innerhalb des Stadtgebietes keine geeigneten Flächen, die bereits für eine Ferienhausentwicklung vorgesehen sind zur Verfügung.

Weitere Bereiche, die für touristische Übernachtungsmöglichkeiten vorbereitet wurden werden nachfolgend behandelt:

Im Ursprungsplan ist ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Hotel ausgewiesen.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Goldberg – Darstellung SO Hotel

Dieses Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“ befindet sich im nordöstlichen Teil des Stadtgebietes und umfasst eine Fläche von ca. 5,3 ha. Es ist somit ebenso deutlich kleiner als das hier betrachtete Plangebiet. Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche befindet sich angrenzend an den Goldberg See. Es bestehen jedoch keine ausgebauten Zugangsmöglichkeiten.

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel ist mittlerweile Bestandteil des Europäischen Vogelschutzgebietes „Nossentiner/Schwinzer Heide“ (SPA DE 2339-402). Das benannte Europäische Vogelschutzgebiet wurde im Oktober 2007, und somit nach dem Wirksam werden des Flächennutzungsplanes der Stadt Goldberg, ausgewiesen. Eine Überbauung innerhalb dieses Schutzgebietes von internationaler Bedeutung in dieser Größe stellt eine erhebliche Beeinträchtigung dar und ist daher zum heutigen Zeitpunkt nicht mehr möglich. Eine Nutzung dieser im Ursprungsplan des Flächennutzungsplanes ausgewiesenen Flächen ist somit nicht möglich und stellt keine Alternative zum hier betrachteten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 dar.

Ebenso stehen zur Umsetzung des beabsichtigten Ferienresorts innerhalb des bebauten Kerngebietes der Stadt keine Flächen zur Verfügung.

Im zweiten Schritt erfolgte eine Überprüfung weiterer naturschutzfachlicher Konflikte innerhalb des Stadtgebietes, die eine Nutzung als Ferienresort untersagen. Außerhalb des bebauten Kerngebietes der Stadt bestehen nahezu flächendeckende Schutzgebietsausweisungen. Dies umfasst die unter Punkt 2.2 des Umweltberichtes benannten Schutzgebiete.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass keine Flächen in der geeigneten Größe und Ausprägung vorhanden sind. Grundlegend wurden folgende Aspekte berücksichtigt:

- Nachnutzung einer ehemaligen Kasernengeländes und damit sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Geringer Erschließungsaufwand durch die Nutzung bestehende Infrastruktureinrichtungen wie Straßen, Leitungstrassen etc.
- Direkter Zugang zum Goldberger See mit bestehender Erschließung
- Angrenzende anthropogene Vorbelastungen durch städtischen Badestrand, Infrastruktureinrichtungen und ehemaligen Campingplatz
- Flächengröße ermöglicht vielfältiges Angebot von Freizeit- und Erholungsaktivitäten auf dem Gelände selbst
- Unmittelbarer Anschluss an den nördlichen Stadtrand und damit gute Erreichbarkeit der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen, die Stadt Goldberg und die weitere Region des Sternberger Seenlandes

Minimierung der beanspruchten Waldflächen

Um Rückschlüsse auf alternative Umsetzungsmöglichkeiten für das Vorhaben zu untersuchen, erfolgt zunächst eine Zusammenfassung der städtebaulichen Konzeption:

Das dem Bebauungsplan Nr. 12 zugrunde liegende städtebauliche Konzept wird im Wesentlichen durch die vorhandene Topografie und durch die geplante, überwiegend kleinteilige Bebauung mit Ferienhäusern geprägt. Mit der nahezu vollständigen Bräumeräumung der Fläche, d. h. der Beseitigung zahlreicher Gebäude und sonstiger baulicher Anlagen, dem Rückbau umfangreicher betonierter Flächen sowie der notwendigen Schließung der Putenmastanlage, ergibt sich die Möglichkeit, bei gleichzeitiger Schaffung attraktiver Grünbereiche, das ehemalige Kasernengelände weitgehend einer touristischen Nachnutzung zuzuführen.

Ausgehend von einer Haupterschließungsachse, die im Wesentlichen der schon vorhandenen Straße folgt, wird das Ferienresort in mehrere, jeweils durch Ringstraßen erschlossene Teilgebiete gegliedert. Diese Teilgebiete werden jeweils durch Grünflächen abgegrenzt. Insgesamt ist im Ferienresort eine kleinteilige Bebauung mit eingeschossigen Ferienhäusern als Einzel- oder Doppelhaushäuser vorgesehen. Die städtebauliche Struktur lässt sowohl eine individuelle Parzellierung als auch die Gruppierung von mehreren Häusern mit gemeinsamen Freiflächen zu. Gebäude der Verwaltung bzw. der Infrastruktur können z. T. auch in zwei-geschossiger Bauweise errichtet werden. Dabei werden teilweise vorhandene Gebäude in das städtebauliche Konzept integriert.

Wichtige verbindende Elemente sind die durchgehenden, durch Fußwege erschlossenen Grünachsen. Zwei Grünachsen gliedern die baulichen Strukturen im

Plangebiet von Norden/Nordost nach Südwest. Eine weitere zentrale Grünachse führt vom (nord-)westlichen Plangebietsrand in Richtung Goldberger See. Diese soll neben den Steganlagen einen weiteren städtebaulichen Bezug zum Wasser gewährleisten. Da das Kasernengelände bereits seit Mitte der 1990er Jahre ungenutzt ist, haben sich in Teilbereichen über die natürliche Sukzession Grünstrukturen entwickelt, die inzwischen als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes gelten.

Schon im Bebauungsplan Nr. 8 wurde aus diesem Grund für die betroffenen Flächen ein Konzept entwickelt. Dieses Konzept, das nunmehr weitgehend auch dem Bebauungsplan Nr. 12 zugrunde gelegt werden soll, beinhaltet im Wesentlichen folgende Elemente:

Im zentralen Bereich werden die Gehölzbestände fast vollständig gerodet. Im Bereich des Uferwaldes betrifft dies ebenfalls seeabgewandte Sukzessionsflächen. Darüber hinaus gilt ein gesetzlicher Waldabstand von 30 m. Der naturschutzfachlich wertvolle Wald im Uferbereich wird weitestgehend erhalten. Ausnahme bildet beispielsweise die Zuwegung zur kleineren Steganlage. Generell ist es konzeptionelles Anliegen, Altbäume in die Gestaltung der Grünachsen einzubeziehen. Dementsprechend wurde für einzelne Grünflächen ein Anteil an zu erhaltenden Altbäumen festgesetzt.

Ein im Rahmen der Konzepterarbeitung ursprünglich geplanter, dem gesamten Uferverlauf vorgelagerter Steg und ein Steg für Hausboote (siehe Punkt 4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten) wurden im Rahmen der vorgezogenen konzeptionellen Alternativenprüfung insbesondere aus naturschutzrechtlichen Gründen verworfen. Die Ausdehnung des Steges wurde dabei um die Hälfte auf das nunmehr vorgesehene Maß reduziert. Der Bereich für Hausboote entfällt vollständig. Auch eine noch durch die Kaserne genutzte Badestelle wird nicht mehr reaktiviert. Durch diese Maßnahmen reduzieren sich die Eingriffe in den ufernahen Wald auf ein Minimum.

Wasserbezogene Infrastruktur, die dem Baden, der Nutzung von nicht motorisierten Freizeitbooten und dem ruhigen Verweilen am See dient, wird im südlichen Bereich des Plangebietes konzentriert. In einem schon in der Vergangenheit genutzten Wasserbereich werden eine Verleih- und Anlagestation, Badestegen zum ruhigen Verweilen geschaffen. Den Steganlagen werden ergänzende Nutzungen, wie Gastronomie, Versorgungsmöglichkeiten für die Badegäste, Lagergebäude für Boote, Bootsverleih u. a. zugeordnet. Somit wird ein zentraler Anlaufpunkt für alle wasserbezogenen Aktivitäten geschaffen. Teilweise ist hier die Nutzung von Bestandgebäuden vorgesehen (z.B. für Lagergebäude).

Im Rahmen des Nachweises der Verträglichkeit der Planungsziele mit den betroffenen Natura 2000-Gebieten in Verbindung mit Belangen des speziellen Artenschutzes ist eine Beschränkung der Nutzung des Goldberger Sees geplant, der sich auch positiv auf die Waldbereiche auswirkt. So soll das Befahren des Sees in einer Entfernung von 85 m von der Uferkante untersagt sein. Des Weiteren wird im Rahmen der Eingriffsreduzierung die vorhandene Wegeverbindung innerhalb des Uferwaldes aus der Nutzung genommen werden.

Die städtebauliche Konzeption sieht überwiegend die Errichtung von Ferienhäusern mit einem den heutigen Standards entsprechenden Flächenangebot vor. Generell werden die Ferienhäuser als günstiger zur Einfügung in die umgebene Landschaft

betrachtet als andere Formen der Bebauung. Durch eine weniger flächenintensive Bauweise würde, unter Berücksichtigung einer ähnlichen Gästezahl, höhere Gebäude errichtet. Dies führt zu deutlich stärkeren Auswirkungen auf das Landschaftsbild, da hier die abschirmende Wirkung des ufernahen Waldes verloren geht. Ebenso ist von einer größeren Fernwirkung durch menschliche Störungen (Licht, Lärm, Bewegung) auf das Europäische Vogelschutzgebiet „Nossentiner/Schwinzer Heide“ auszugehen, welches auch den Goldberger See und dessen Uferbereiche einschließt. Die geplante kleinteilige Bebauung entspricht ebenso dem angestrebten Nutzungskonzept des Ferienresort. Es werden individuelle Ferienhäuser mit Gartenbereich angeboten, die sich aufgrund verschiedener Größen sowohl für Paare als auch Familien eignen.

Gemäß des zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeptes bleiben die wertvolleren Uferwaldstrukturen größtenteils erhalten. Die Eingriffe in Waldflächen beziehen sich im Wesentlichen auf durch Sukzession nach Aufgabe einer Nutzung des Geländes entstandene Waldbereiche. Hierbei handelt es sich hauptsächlich um Kiefernbestände (siehe Tabelle in Kapitel 3). Diese stellen einen Anteil von 87% der Waldinanspruchnahme dar.

Würden die mit der Überplanung betroffenen Waldflächen nicht umgewandelt, d. h. in eine andere Nutzung überführt werden, ließe sich die geplante Bebauung, unter Beachtung der erläuterten planerischen bzw. gestalterischen Ansprüche, mit der Berücksichtigung des notwendigen 30 Meter Abstandes, nicht realisieren.

Eine kleinteilige Bebauung mit Ferienhäusern entspricht den individuellen Ansprüchen der durch die Konzeption angesprochenen Feriengäste.

Die Abstände zwischen dem Uferwald und den Waldflächen im zentralen Bereich betragen im Mittel zwischen 70 m-90 m. Unter Berücksichtigung des gesetzlichen Waldabstandes von 30 m wäre somit im (süd-)östlichen Bereich des Plangebietes sowie in den zentralen Bereichen keine Bebauung realisierbar. Auch eine Nutzung der vorhandenen Gebäudestrukturen ist nicht möglich, da sich diese innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes befinden und der gesetzliche Bestandsschutz nicht mehr besteht. Für eine Umsetzung von Ferienhäusern blieben lediglich Flächen im (nord-) westlichem Plangebiet.

Bei der Überplanung des ehemaligen Kasernengeländes ist eine langfristige Neuordnung geplant. Es wurden wirtschaftliche und soziale Aspekte bei der Konzeption berücksichtigt. Die Realisierung des Ferienresorts ist in mehreren Bauabschnitten geplant. Mit der Planung soll zu einer nachhaltigen Verbesserung der aktuell schwachen wirtschaftlichen Situation beitragen und Anstoßfunktion für weitere Entwicklungen bewirken.

Ein wichtiger Aspekt für die Festsetzung zu Art und Maß der baulichen Nutzung stellen, neben einer regionstypischen Bauweise u.a. die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes dar.

Das Plangebiet ist maßgeblich durch die ehemalige Nutzung als Kasernengelände geprägt. Die hallenartigen Gebäude im Norden des Plangebietes sind größtenteils eingeschossig und die Kasernen im Süden überwiegend dreigeschossig. Mit dieser Bebauung im Zusammenhang stehend sind großflächig versiegelte Flächen vorhanden. Im Süden und Nordosten charakterisieren Waldbereiche das Plangebiet. Die

übrigen Flächen sind durch ruderale Strukturen geprägt, die zumeist nach Aufgabe der Nutzung entstanden sind. Teilweise haben sich weitere Waldbereiche entwickelt. Neben einem Geländesprung im Norden des Plangebietes und einem weiteren Geländeabfall im südlichen Teilbereich im Bereich des Uferwaldes ist der zu betrachtende Bereich überwiegend eben ausgeprägt.

Dominierende Elemente sind vor allem der ruinöse Gebäudebestand. Weiterhin prägend sind die Waldbereiche. Aufgrund der deutlichen Überformung durch die ehemalige Nutzung wird die landschaftliche Vielfalt generell als gering eingeschätzt. Ausnahme bilden hier die Gehölzstrukturen, insbesondere der ufernahe Bruchwald. Aufgrund dieser Vorbelastung werden die Eigenart, Schönheit sowie die Natürlichkeit der Landschaft als gering bewertet.

Mit der Umsetzung der Planung werden die als positiv zu bewertenden Waldbereiche, d.h. Ufer- bzw. Bruchwald fast vollständig erhalten. Die künftige Ferienhausbebauung wird aufgrund der vorhandenen Gehölzstrukturen sowie der Geländeentwicklung von der Seeseite aus kaum sichtbar sein. Zudem ist die Bebauung innerhalb des Ferienresorts, d.h. die Ferienhäuser selbst überwiegend als eingeschossige Bebauung vorgesehen.

Der nördliche Teil der Ferienhausbebauung wird durch Heckenpflanzungen von dem öffentlichen Gehweg abgeschirmt. Grünzüge gliedern die einzelnen Baubereiche. Die Hauptverkehrsachsen sind durch Baumreihen bzw. Alleen aufgewertet. Grundsätzlich ist vorgesehen die vorhandenen Gehölze in die geplanten Grünstrukturen miteinzubeziehen.

Generell handelt es sich bei den vorhandenen Baustrukturen, um einen städtebaulichen Missstand. Aufgrund der langen Nichtnutzung sind die Gebäudestrukturen in einem ruinösen Zustand und hinterlassen den Eindruck einer ungeordneten Situation des Orts- und Landschaftsbildes. Es ist Anliegen der Stadt Goldberg diesen zu beseitigen und gleichzeitig eine attraktive Nutzung auf der Fläche zu etablieren mit einer positiven Entwicklungsprognose für Wirtschaft und Tourismus.

Das Gestaltungskonzept konzentriert die Bebauung überwiegend auf bereits im Bestand versiegelte Bereiche einschließlich deren Randbereiche. Die vorhandenen Gehölzstrukturen werden in die Gestaltung der Grünflächen und Parkanlagen einbezogen. Die bestehenden Waldbereiche bleiben auch als visuelle Abschirmung an der nordöstlichen bis südwestlichen Bereich erhalten. Ebenso sind die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch die topographische Entwicklung des Geländes reduziert. Bei der Zulassung einer höheren, regionsuntypischen Bebauung ließen sich zwar die beanspruchten Waldflächen ggf. reduzieren, jedoch sind so deutlich höhere Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten. Außerdem spielen bei der Wahl der Bebauung die anzusprechenden Nutzergruppen eine entscheidende Rolle.

Die Stadt Goldberg hat sich im Zusammenhang mit der Betrachtung des Schutzgutes Landschaftsbild sowie der Herauslösung von Teilflächen aus dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Nossentiner/Schwinzer Heide“ intensiv mit den Auswirkungen der Planung auf das Orts-/Landschaftsbild auseinandergesetzt. Aufgrund der benannten Vorbelastungen werden die Eigenart, Schönheit sowie die Natürlichkeit der Landschaft als gering bewertet.

Vor dem Hintergrund, dass das ehemalige Kasernengelände von einem Landschaftsschutzgebiet umgeben ist und hierbei die Erhaltung der Vielfalt, Eigenart und

Schönheit dieser Kulturlandschaft sowie die Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes von wesentlicher Bedeutung ist, sind solche abweichenden Bauweisen aus Sicht der Stadt Goldberg nicht umsetzbar.

Grundlegend für die Konzeption des Ferienresort ist die Lage in einem landschaftlich und naturräumlich wertvollen Bereich. Die Nutzung von landschaftsgebundenen Erholungsformen am und auf dem Wasser sowie in Wald- und Heidebereichen der Umgebung spielen eine wichtige Rolle. Nutzer mit Interesse an verschiedenen landschaftsgebundenen Interessen sind für das Ferienresort die entscheidende Zielgruppe. Wenngleich auch städtische Ziele als Tagesausflug erreicht werden können, steht die Erholung im ländlichen Bereich im Vordergrund. Eine Bebauung, die für städtische Bereiche typisch ist, würde zu einer Entfremdung der Landschaft führen.

Im Rahmen der LSG-Herauslösung fanden Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde u.a. zum Thema Landschaftsbild statt. Die geplante Konzeption der Bebauung wird grundsätzlich mitgetragen. Es gab keine negative Stellungnahme bezüglich der Ausführungen zur Landschaftsbildbewertung.

2.5.6 Waldbilanz

Tabelle: Waldbilanz

Gemarkung	Flur	Flurstück	Flächengröße Waldum- wandlung (in m ²)	Gesamtfläche (in m ²)
1. Angaben zu Gemarkung, Flur, Flurstücken und Katasterflächen [m²]				
Goldberg	4	siehe Punkt 3.		
2. Angaben der bauzeitlich beanspruchten Waldfläche [m²]				
			keine	entfällt
3. Angaben der dauerhaft beanspruchten Waldfläche [m²]				
Goldberg	4	14/4	20	
Goldberg	4	14/5	45	
Goldberg	4	14/6	3995	
Goldberg	4	14/11	64670	
Goldberg	4	15/6	541	
Goldberg	4	15/11	750	
Goldberg	4	16/8	3555	
Goldberg	4	16/9	365	
Goldberg	4	16/10	19185	
Goldberg	4	17	340	
Goldberg	4	18/1	552	
Gesamtfläche dauerhaft beanspruchte Waldfläche [m ²]				94018
3. Summe der bauzeitlich und dauerhaft beanspruchten Waldfläche [m²]				
				94018

2.5.7 Ausgleich für den Waldverlust

Als Ausgleich für den Waldverlust soll die entsprechende Erstaufforstung auf einer derzeitig landwirtschaftlichen Fläche innerhalb des Stadtgebietes (Flurstücke 24/1 und 24/7 der Flur 4, Gemarkung Goldberg) genutzt werden. Die Flurstücke befinden sich nördlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 12.

Zur Eignung der Fläche fanden bereits Abstimmungen mit der Forstbehörde statt. Die Forstbehörde bestätigt, dass die Fläche geeignet ist. Eine prinzipielle Eignung der Fläche wurde von Seiten der unteren Naturschutzbehörde bereits mit dem erneuten Entwurf mündlich bestätigt. Eine schriftliche Bestätigung liegt mit der Erstaufforstungsgenehmigung vor (Schreiben vom 01.10.2021).

Mittlerweile liegt ein Standortgutachten für die Aufforstungsfläche vor, dass im Zusammenhang mit der UVP-Vorprüfung (Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 5 UVPG i.V. mit Anlage 1 Nr. 17.2.2) an die Forstbehörde übersandt wurde. Beim Abstimmungstermin mit der Forstbehörde wurde darauf hingewiesen, dass hinsichtlich des forstrechtlichen Ausgleiches für die mit dem Bebauungsplan Nr. 12 geplante Umwandlung von Wald bereits ein Antrag auf Genehmigung der Erstaufforstung durch den Eigentümer bei der unteren Forstbehörde gestellt werden kann.

Nach Aussage des zuständigen Forstamtes sind für den Ausgleich der Waldumwandlung von 9,4018 ha 272.652 Waldpunkte zu erbringen. Dies entspricht auf den benannten Flurstücken einer Erstaufforstungsfläche von mindestens 13,7011 ha. Es wurde von Seiten des Forstamtes betont, dass es sich bei dem errechneten Waldpunktwert um das Minimum des voraussichtlichen Kompensationsumfanges handelt. Der Wert gilt nur unter der Annahme, dass jeder Quadratmeter der zu Verfügung stehenden Ausgleichsfläche dem durchschnittlichen Waldpunktwert beider Flurstücke entspricht.

Da die Waldpunktwerte über die beiden Flurstücke unter Umständen nicht homogen verteilt sind, kann es hier zu Abweichungen führen.

Es wird daher empfohlen beide Flurstücke vollständige aufzuforsten. Der Überschuss kann dann wie folgt genutzt werden:

- Vermarktung als Waldkompensationspool
- Nutzung als Ausgleich für ein künftiges Bauvorhaben der Stadt Goldberg

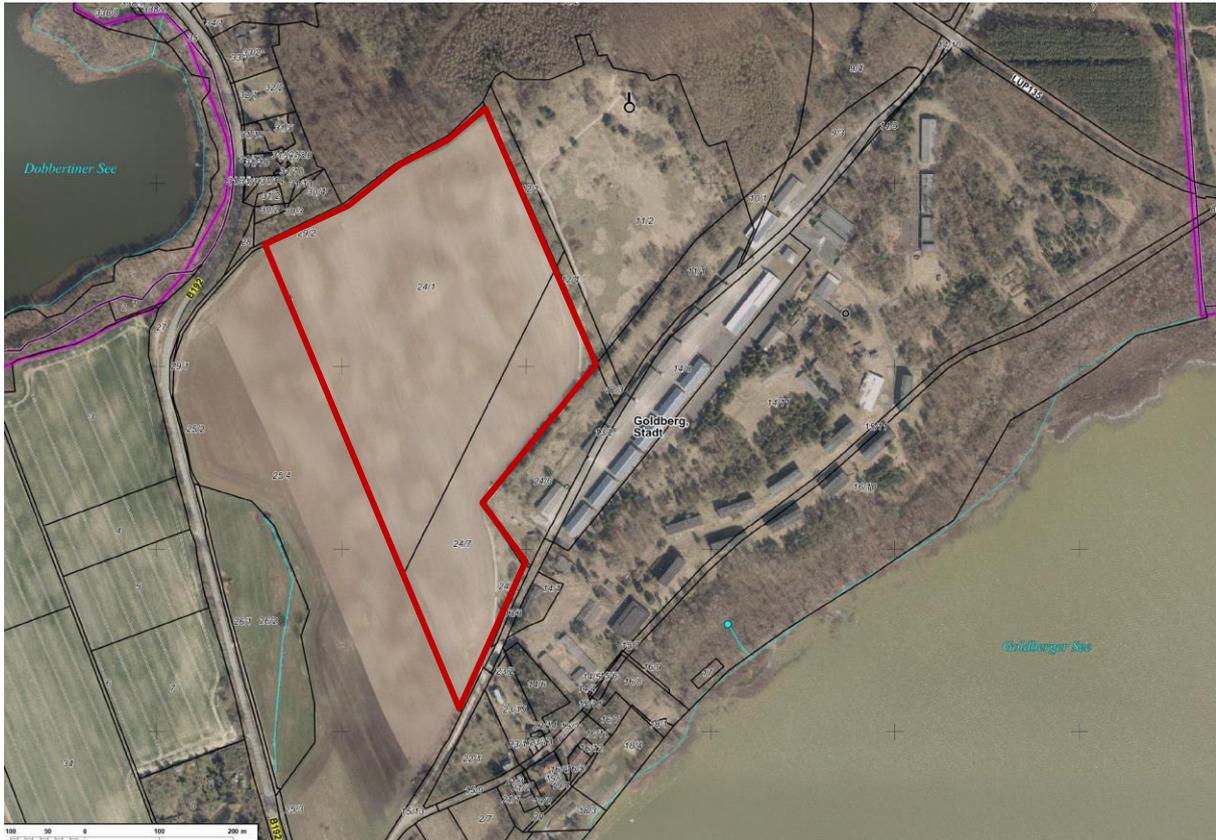
Laut forstrechtlichem Bewertungsmodell entsprechen die beiden zum Ausgleich der Waldumwandlung bereitgestellten Kompensationsflächen - bei der vollständigen Erstaufforstung – einem Wert von maximal 350.142 Waldpunkten.

Erstaufforstung

Der Antrag auf Erstaufforstung der benannten Flurstücke für den Waldausgleich wurde parallel mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum erneuten Entwurf bei der zuständigen Forstbehörde eingereicht. Es ist geplant die gesamten zwei Flurstücke aufzuforsten.

Teilweise wird der Wald auch als Wald für den Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft genutzt. Der zu erwartende Überschuss steht weiteren Ausgleichserfordernissen der Stadt Goldberg zur Verfügung.

Mit dem Schreiben der Forstbehörde vom 01.10.2021 wird die Erstaufforstungsgenehmigung nach § 25 Landeswaldgesetz M-V für eine landwirtschaftlich genutzte Fläche in der Gemarkung Goldberg, Flur 4, Flurstücke 24/1 und 24/7 mit der beantragten Gesamtgröße von ca. 17,63 ha erteilt.



Darstellung der Kompensations- / Erstaufforstungsfläche (rote Umrandung); Gemarkung Goldberg, Flur 4, Flurstücke 24/1 und 24/7; (Luftbild, Flurkarte © Geo Basis - DE/M-V, 2019)

Darstellung der Waldflächen

Innerhalb der Planzeichnung sind die zum Erhalt vorgesehenen Waldflächen dargestellt. Es handelt sich im Wesentlichen um die ufernahen Bruchwaldflächen und Waldflächen an der nordöstlichen Plangebietsgrenze.

Die zur Umwandlung vorgesehenen Waldflächen sind in der Anlage A zum Umweltbericht „Darstellung der zur Umwandlung vorgesehene Waldflächen“ dargelegt. Von der Waldumwandlung sind überwiegend Waldflächen in zentralen Bereichen des ehemaligen Kasernengeländes betroffen. Dabei handelt es sich zu einem hohen Anteil um Kiefernwaldbestände.

Hinweise zum gesetzlicher Waldabstand

Gemäß § 20 LWaldG besteht ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum

Wald einzuhalten. Die oberste Forstbehörde wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung hiervon Ausnahmen zu bestimmen.

Nach § 2 der Waldabstandsverordnung (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 BauNVO.

Nach § 3 der WabstVO M-V durch 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 (wie Bootshäuser) sowie Gartenlauben nach dem Bundeskleingartengesetz.

Im hier behandelten Bebauungsplan werden innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes Grünflächen vorgesehen, die als Parkanlage genutzt werden. Nach Rücksprache mit der Forstbehörde qualifizierten Parkanlagen nicht als Anlage zum vorübergehenden Aufenthalt per Gesetz bzw. Verordnung.

Hinweise zur Bestandbebauung außerhalb von Baufeldern

Die Forstbehörde wies in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass für die Bestandsbebauung außerhalb der Baufelder des eingereichten Bebauungsplanes der forstrechtliche Bestandsschutz nur solange gilt, 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 beispielsweise Nutzungsänderungen, Erweiterungen oder ein Abriss mit Neubau, sind von der forstbehördlichen Zustimmung grundsätzlich ausgenommen.

Mit dem hier betrachteten Bebauungsplan ist die Einleitung eines Waldumwandlungsverfahrens verbunden. Innerhalb der Waldabstandsflächen der verbleibenden Waldbereiche sind keine Gebäude vorhanden.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Grundlagen und Methodik der Umweltprüfung

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt auf Grundlage der im § 2 Absatz 4 BauGB benannten Aspekte. Demnach wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen unter Beachtung der Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c) ermittelt werden. Nachstehend erfolgt eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) schutzgutbezogen. Die Bewertungskriterien für die einzelnen Schutzgüter sind jeweils vorangestellt. Im Anschluss wird eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei der Durchführung der Planung dargestellt.

Ebenso wird die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung beschrieben und bewertet.

3.2 Schutzgut Mensch

3.2.1 Bewertungskriterien

- Lärmimmissionen
- Visuelle Wahrnehmung
- Erholungsnutzung
- Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

3.2.2 Basisszenario

Das Schutzgut Mensch umfasst die Beurteilung der Aspekte Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen. Die räumliche Erfassung der Umwelt für das Schutzgut Mensch orientiert sich an den Grunddaseinsfunktionen des Menschen - Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, in Gemeinschaft leben und sich erholen. Diese Funktionen werden überwiegend innerhalb von Siedlungsbereichen realisiert. Als Flächen mit freizeitrelevanter Infrastruktur innerhalb von Siedlungsräumen, die für die Erholung der Wohnbevölkerung oder als Standort freizeitinfrastruktureller Einrichtungen Bedeutung haben, kommen Grün- und Freiflächen, Parkanlagen, spezielle Freizeitanlagen (Sportplätze, Freibäder, etc.) sowie Flächen für die naturbezogene Erholungsnutzung wie Wald- und Seengebiete, in Betracht.

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen ein ehemaliges Kasernengelände. Im Norden des Plangebietes wird ein Bereich aktuell als Putenmastanlage genutzt. Das übrige Gelände liegt brach.

Lärmemissionen

Zur Beurteilung der Lärmsituation in diesem Bereich ist eine Schalltechnische Untersuchung vom Büro Lärmschutz Seeburg, Rostock, 14.06.2019, angefertigt worden. Diese Untersuchung bezieht Geräuschimmissionen durch Straßenverkehr, Gewerbe sowie die Freizeitanlagen mit ein. Ergänzungen erfolgten im Zusammenhang mit der Beachtung eines Standortübungsplatzes der Bundeswehr. Das Dokument ist als Anlage der Begründung beigelegt.

Ergänzende Untersuchungen wurden bezüglich der Lärmbelastung auf dem Goldberger See im Rahmen der SPA-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt.

Des Weiteren wurden Schalltechnische Untersuchungen im Zusammenhang mit den wassertouristischen Nutzungen durchgeführt. Diese beziehen sich jedoch im Wesentlichen auf die Beeinträchtigungen empfindlicher Vogelarten und werden somit unter Schutzgut Tiere und Pflanzen behandelt.

Visuelle Wahrnehmung

Das Stadtzentrum von Goldberg befindet sich in einer Entfernung von rund 2,5 km und die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich im südlichen bzw. westlichen Anschluss an das Plangebiet. Im Südwesten grenzen ein Campingplatz (derzeit nicht

vermietet, mit der Intention einer zeitnahen Neuvermietung durch die Stadt Goldberg) und ein öffentliches Freibad an das Plangebiet.

Erholungsnutzung

Das Plangebiet selbst besitzt aufgrund der aktuellen Ausprägung und Nutzung in weiten Teilen kaum eine Eignung als Erholungsraum. Generell kann nur den Waldbereichen, insbesondere in Ufernähe, eine Erholungsfunktion zugeordnet werden. Teilweise ist das Gelände eingezäunt und somit nicht zugänglich.

3.2.3 Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Lärmemissionen

Durch die Planung des Ferienresorts mit dem Bebauungsplan Nr. 12 der Stadt Goldberg werden die Anforderungen an den Schallschutz in der Planung, wie sie in § 50 BImSchG und in der DIN 18005 formuliert sind, eingehalten. Der erzeugte Verkehr führt auf den übergeordneten Straßen (B 192 und K 135) nur zu einer geringfügigen Steigerung der Verkehrsmenge. Die Emissionspegel der Straßen erhöhen sich um maximal 0,2 dB(A). Sie weisen keine Immissionsrelevanz auf. Durch den Straßenverkehr werden an den Immissionsorten in der Nachbarschaft die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten. Die im Bestand bereits überschrittenen Orientierungswerte werden nicht weiter erhöht. Innerhalb des Plangebietes werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für den Verkehrslärm eingehalten bzw. unterschritten

Die Geräuschemissionen der geplanten Freizeitanlagen (wassergebundene Erholung und Outdoor-Bereich) verursachen in der Nachbarschaft Beurteilungspegel, die die Immissionsrichtwerte der Freizeitlärm-Richtlinie Mecklenburg-Vorpommern deutlich unterschreiten. An den Baugrenzen für die Ferienhäuser werden die Immissionsrichtwerte ebenfalls unterschritten. Die gewerblichen Anlagen im Plangebiet (Parkplätze und Außengastronomie) unterschreiten ebenfalls die Immissionsrichtwerte. Die Stadt Goldberg stellt abschließend fest, dass Festsetzungen zum Immissionsschutz nicht erforderlich sind.

Visuelle Wahrnehmung

Mit der Überplanung erfolgt die Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes. Dies spielte bei der Auswahl für die geplanten Nutzungen eine entscheidende Rolle. Durch die neue Bebauung kommt es zu einer Verbesserung der visuellen Wahrnehmung. Dies erfolgt durch die Schaffung von Parkanlagen, Sport- und Freizeitflächen angrenzend an die Ferienhäuser und Bade- und Bootsstege sowie eine Liegewiese im Uferbereich.

Erholungsnutzung

Die Freizeit- und Erholungsnutzung ist für die Umsetzung der Planungsziele von entscheidender Bedeutung. Aufgrund der Nähe zum Goldberger See ist hier insbesondere eine wassertouristische Nutzung zu nennen. In dem geplanten Ferienresort selbst werden verschiedene Sport-, Freizeit- und Wellnessangebote geschaffen. Des Weiteren bietet sich die Umgebung des Plangebietes aufgrund seiner hochwertigen naturschutzfachlichen Ausstattung für landschaftsgebundene Freizeitaktivitäten wie Wandern, Rad fahren, und insbesondere von wassergebundenen Sport- und Frei-

zeitnutzungen auf dem Goldberger See an. Mit der Umsetzung der Planungsziele erfolgt eine Vergrößerung des freizeittouristischen Angebotes und einer Verbesserung der Erschließung der naturräumlichen Ausstattung.

Wenngleich für das Schutzgut Mensch eine Verbesserung der Erholungsfunktion zu erwarten ist, ergeben sich hieraus teilweise unmittelbare oder mittelbare Beeinträchtigungen von Schutzgebieten oder Schutzobjekten. Diese werden gesondert betrachtet und bewertet.

3.2.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Das Plangebiet unterliegt aktuell, mit der Ausnahme der Putenmastfarm, kaum einer menschlichen Nutzung. Das Kasernengelände ist größtenteils eingezäunt und für die Öffentlichkeit nicht zugänglich.

Einzige Erholungsnutzung ist durch einen Fußweg im Uferwald gegeben.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung blieben Lärm- und Lichtimmissionen unverändert. Ebenso würde die Erholungsnutzung weiterhin niedrig bleiben. Außerdem bliebe die visuelle Wahrnehmung des Plangebietes weiterhin schlecht.

3.2.5 Bewertung – Schutzgut Mensch

Mit der Umsetzung der Planung steht die Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes im Vordergrund. Die gesetzlichen Standards bezüglich Immissionen können eingehalten werden. Die Erholungsfunktion des Plangebietes wird deutlich gestärkt. Ebenso wird die visuelle Wahrnehmung des Plangebietes durch die Beseitigung der ruinösen Bausubstanz und die Neugestaltung der Bebauung und Freiflächen stark gebessert.

Zusammenfassend kann bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch von der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgegangen werden. Die Erholungsfunktion des Plangebietes wird deutlich gestärkt. Mit der Umsetzung der Planung sind im Hinblick auf das Schutzgut Mensch überwiegend positive Auswirkungen zu erwarten.

3.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt

3.3.1 Bewertungskriterien

Tiere

- Vorkommen gefährdeter Arten
- Vielfalt von Tieren

Pflanzen

- Baumbestand/Biotop mit gesetzlichem Schutzstatus
- Geschützte Pflanzen
- Biotoptypen

Biologische Vielfalt

- Naturnähe
- Vielfalt
- Biotopverbund
- Lage in Schutzgebieten

3.3.2 Basisszenario

Tiere

Naturschutzrechtliche Bewertung der Erheblichkeit des Vorhabens

Bei baulichen Planvorhaben sind artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen. Es ist abzuprüfen, inwiefern das Planvorhaben Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Tier- und Pflanzenarten hat.

In § 44 Bundesnaturschutzgesetz Abs.1 Nr.1- 4 ist Folgendes dargelegt:

Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

In § 44 BNatSchG ist weiterhin jedoch auch Folgendes vermerkt:

- Sind in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
- Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.
- Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor.
- Die Zugriffs- und Besitzverbote gelten nicht für Handlungen zur Vorbereitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Somit sind nachfolgende Arten zu berücksichtigen:

- sämtliche europäische Vogelarten gemäß Art. 1 VogelSchRL und den dazugehörigen Anlagen einschl. regelmäßig auftretende Zugvögel n. Art. 4 Abs. 2 VogelSchRL,
- sämtliche Arten des Anhangs IV a FFH-RL,
- Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten.

Nach Vogelschutzrichtlinie (VogelSchRL) Artikel 1 unterliegen alle europäischen wildlebenden Vogelarten den gesetzlichen Bestimmungen der Vogelschutzrichtlinie. Entsprechend ist § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) anzuwenden.

Auswirkungen auf artenschutzrechtlich relevante Arten und Artengruppen

Innerhalb des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) wird für alle europarechtlich geschützten Arten (alle Tier- und Pflanzenarten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie) sowie für sämtliche weitere streng geschützten Arten geprüft, ob Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu treffen sind.

Sollten geschützte Arten betroffen sein, so ist zu prüfen, ob sich der Erhalt der lokalen Populationen durch die Förderung der ökologischen Funktionalität sichern lässt (CEF-Maßnahmen).

Letztendlich ist zu überprüfen, ob eventuelle Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 67 BNatSchG gegeben sind. Für Vorhaben innerhalb der Bebauungsplanung ist gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG die nach Landesrecht berechnete Behörde für die eventuelle Erteilung einer Ausnahmegenehmigung zuständig.

Sollte sich der Erhaltungszustand einer europarechtlich geschützten Art trotz Kompensationsmaßnahmen verschlechtern, ist eine Baumaßnahme unzulässig.

Zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange wurde von dem Gutachterbüro Umwelt & Planung mit Sitz in Heiligenhagen ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Im Rahmen des Vorentwurfes wurden Kartierungen von Mai bis Ende September 2016 durchgeführt. Diese umfassten die Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien. Für alle übrigen planungsrelevanten Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie erfolgte eine Potenzialabschätzung.

Im Zuge der Erarbeitung des Entwurfes des Bebauungsplanes erfolgte unter Einbezug der im Norden liegenden Putenmastfarm (ehemalige Panzerhallen) und Steganlagen in den Goldberger See eine Ergänzung der artenschutzrechtlichen Prüfung. In Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde und dem Naturpark "Nossentiner/ Schwinzer Heide" wurde der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag (AFB) von 2016 hinsichtlich der benannten Bereiche überarbeitet. Hierzu erfolgte im Januar 2019 eine genaue Betrachtung des Habitatpotentials für Fledermäuse, Vögel und Reptilien.

Eine weitere Ergänzung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages erfolgte in Vorbereitung des erneuten Entwurfes des Bebauungsplanes. Auf der Grundlage des nun vorliegenden Nutzungskonzeptes für das geplante Ferienresort wurden die Auswirkungen auf die relevanten Artengruppen präzisiert. Wesentlich ist hierbei insbeson-

dere die geplante touristische Nutzung des Goldberger Sees. Im Jahre 2020 erfolgte die Kartierung der Arten Zwerg- und Rohrdommel als repräsentative Arten des Uferbereiches.

Das Gutachten bildet die Grundlage für die nachfolgenden Ausführungen zum Thema Artenschutz sowie die in den Bebauungsplan Nr. 12 aufgenommenen artenschutzfachlichen Maßnahmen. Der vorliegende Artenschutzrechtliche Fachbeitrag (AFB) dient dazu, mögliche artenschutzrechtlich begründete Vollzugshindernisse des Bebauungsplanes zu ermitteln und durch geeignete Plananpassungen bzw. Maßnahmen die Entstehung von Verbotstatbeständen nach § 44 (1) BNatSchG auszuschließen bzw. bei unvermeidbaren Konfliktsituationen Ausnahmemöglichkeiten zu prüfen.

Pflanzen

Baumbestand

Gemäß Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.2007 ist der Bestand an geschützten Bäumen für das Plangebiet zu erheben. Neben der vorliegenden Vermessungsgrundlage wurden Vor-Ort-Begehungen auch mit der Forstbehörde durchgeführt um die als Wald, im Sinne des Landeswaldgesetzes, zu definierenden Bereiche abzugrenzen.

Innerhalb des Plangebietes ist eine Vielzahl von Bäumen vorhanden. Zum einen sind aufgrund der langen Nichtnutzung des Geländes Bereiche entstanden, die forstrechtlich als Wald zu werten sind und zum anderen sind eine große Anzahl jüngerer und älterer Bäume vorhanden, die teilweise einen Schutzstatus gemäß § 18 NatSchAG M-V besitzen.

Die gesetzliche Grundlage für die Behandlung von gesetzlich geschützten Bäumen bildet der § 18 des Naturschutzausführungsgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V).

§ 18 NatSchAG M-V – Gesetzlich geschützte Bäume

(1) Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, sind gesetzlich geschützt. Dies gilt nicht für

- 1. Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,*
- 2. Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,*
- 3. Pappeln im Innenbereich,*
- 4. Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechts,*
- 5. Wald im Sinne des Forstrechts,*
- 6. Bäume in denkmalgeschützten Parkanlagen, sofern zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der zuständigen Denkmalschutzbehörde einvernehmlich ein Konzept zur Pflege, Erhaltung und Entwicklung des Parkbaumbestands erstellt wurde.*

(2) Die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verbo-

ten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutendem Wert.

(3) Die Naturschutzbehörde hat von den Verboten des Absatzes 2 Ausnahmen zuzulassen, wenn

- 1. ein nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann,*
- 2. von dem Baum Gefahren oder unzumutbare Nachteile ausgehen, die nicht auf andere Weise mit zumutbarem Aufwand beseitigt werden können oder*
- 3. Bäume im Interesse der Erhaltung und Entwicklung anderer gesetzlich geschützter Bäume entfernt werden müssen.*

Die Grundlage für die landesweit einheitliche Kompensationspraxis bildet der Baumschutzkompensationserlass. Hier wird u.a. der notwendige Ausgleich für Baumfällungen, Schädigungen von Einzelbäumen geregelt.

Mit dem erneuten Entwurf wird ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung gemäß § 18 Abs. 3 NatSchAG M-V für die Fällung von Einzelbäumen gestellt.

Es wird von Seiten des Flächeneigentümers auf eine Ausnahmegenehmigung nach § 18 Abs. 3 Nr. 1 NatSchAG M-V abgezielt. Der Ausgleich soll durch die Pflanzung innerhalb des Plangebietes durch straßenbegleitende Bäume und Einzelbäume in den Grünflächen erfolgen.

Geschützte Pflanzen

Von den in Mecklenburg-Vorpommern vorkommenden nach Anhang IV der FFH-RL geschützten Pflanzenarten sind im Ergebnis der Überblickskartierung im Rahmen der artenschutzfachlichen Untersuchungen keine auf der zur Bebauung vorgesehenen Fläche zu erwarten. Das Vorkommen von in Anhang IV aufgeführten Moos- und Flechtenarten ist für Mecklenburg-Vorpommern nicht bekannt und daher für eine weitere Prüfung nicht relevant.

Biotoptypen

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde eine Biotoptypenkartierung durch das Büro Ellmann/Schulze GbR mit Sitz in Sieversdorf erstellt. Die Biotopkartierung ist als Anlage diesem Dokument beigelegt.

Ein Großteil des Plangebietes wird durch Biotope des Biotopkomplexes Industrie- und Gewerbeflächen charakterisiert, worunter auch Militärobjekte fallen. Diese Biotope besitzen eine geringe Wertigkeit.

Des Weiteren sind innerhalb des Plangebietes Waldbiotope vorhanden. Als naturschutzfachlich hochwertig sind hier insbesondere die Uferwaldbereiche einzustufen, die Bruchwaldcharakter besitzen.

Aufgrund des langen Brachliegens der Fläche haben sich innerhalb des ehemaligen Kasernengeländes weitere Gehölzbereiche entwickelt. Es handelt sich überwiegend um Kiefernbestände.

Biologische Vielfalt

In den Bereichen der ehemaligen Kaserne mit einem großflächigen Versiegelungsanteil kann die biologische Vielfalt als gering eingestuft werden.

Eine hohe Bewertung in Bezug auf die biologische Vielfalt ist den Uferwaldbereiche zuzuordnen.

Die teilweise ruderalisierten Flächen innerhalb des Plangebietes sind in der Bewertung der biologischen Vielfalt als mittel einzustufen. Hier dominieren oft nur wenige Arten z.B. Jungaufwuchs von Kiefern oder Ahorn.

3.3.3 Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Tiere

Relevante Projektwirkungen

Unter Beachtung der Fallkonstellationen (Punkt 7.1 bis 7.7) der „Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gem. § 44 BNatSchG bei der Planung und Durchführung von Eingriffen“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern werden nachfolgende Eingriffswirkungen abgearbeitet:

➤ Gebäudeabbruch

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen ein ehemalige Kasernengelände. Der Gebäudebestand ist im ruinösen Zustand vorhanden. Im nördlichen Teil des Plangebietes werden Gebäude derzeit für eine Putenmastanlage genutzt. Mit Umsetzung der Planungsziele wird der vorhandene Gebäudebestand nahezu vollständig abgerissen. Es werden beispielsweise ein Gebäude des ehemaligen Trafohauses und ein unterirdischer Wassertank mit aufstehendem Gebäude erhalten und als Artenschutzhäuser für Maßnahmen des Artenschutzes umgenutzt.

Von den Gebäudeabrissen sind die Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse betroffen. Hier sind verschiedene artenschutzrechtliche Maßnahmen notwendig um das Eintreten von Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu verhindern. Diese sind im Anschluss an die Beschreibung der relevanten Projektwirkungen dargestellt.

➤ Beseitigung von Bäumen, Hecken und Buschwerk

Innerhalb des Plangebietes sind Waldbereiche vorhanden sowie eine Vielzahl von Einzelbäumen. Des Weiteren haben sind durch das jahrelange Brachliegen weitere Gehölzbestände sukzessiv entwickelt. Soweit möglich sollen Einzelbäume bzw. Gehölzbestände insbesondere in die Grünflächen integriert werden. Dennoch ist mit der Umsetzung der Planungsziele ein Anteil an Gehölzen zu entnehmen. Des Weiteren sollen Altbäume u.a. für beispielsweise Nistkästen genutzte werden.

Im Zusammenhang mit der Beseitigung von Gehölzen sind wie auch bei den Gebäudeabrissen verschiedene artenschutzrechtliche Maßnahmen notwendig um das Ein-

treten von Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu verhindern. Diese sind im Anschluss an die Beschreibung der relevanten Projektwirkungen dargestellt.

Für die Baufeldfreimachung findet u.a. eine ökologische Baubegleitung statt.

➤ **Umnutzung von Flächen**

Mit der Umsetzung der Planungsziele findet eine komplette Neuordnung des Plangebietes statt. Aufgrund der bestehenden Habitatausstattung konnte die (potentielle) Betroffenheit der Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse, Reptilien und Amphibien ermittelt werden.

Besondere Aufmerksamkeit wurde auch den Störungen des Goldberger See gewidmet. Hier spielen die betriebsbedingten Auswirkungen durch die wassertouristische Nutzung eine wichtige Rolle.

➤ **Lärm**

Durch die vorliegende Planung ist, bezogen auf die geschützten Arten vorwiegend mit baubedingten Störungen zu rechnen. Durch den Betrieb der Ferienanlage ist von keinen erheblichen Beeinträchtigungen im Hinblick auf Lärm zu rechnen.

Im Zusammenhang mit der Betrachtung der betriebsbedingten Auswirkungen der touristischen Nutzung des Seeufers und der Seeflächen wurden entsprechende Lärmuntersuchungen durch das Gutachterbüro Seeburg (siehe Nutzungskonzept und SPA-Verträglichkeitsprüfung) durchgeführt. Diese Untersuchungen führten u.a. zu einem Ausschluss der Nutzung der Uferzone in einem Abstand von 85 m.

➤ **Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen**

Die Planung beinhaltet keine mobilen oder immobilen Einrichtungen, die zur Kollision mit Tieren führen können.

Zusammenfassung Artengruppen - Abprüfung der Verbotstatbestände

Säugetiere ohne Fledermäuse

Mit Ausnahme des Fischotters können baubedingte Störungen ausgeschlossen werden. Unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen während der Bauphase im Uferbereich des Goldberger Sees sind baubedingte Störungen zu vermeiden.

Des Weiteren wird im AFB ausgeführt, dass das Risiko betriebsbedingter Beeinträchtigungen durch ein entsprechendes Lichtmanagement und die Einhaltung der Befahrensregelungen des Goldberger See als gering einzustufen sind und sich nicht auf den Erhaltungszustand der lokalen Population auswirkt.

Fledermäuse

Durch die strukturelle Ausprägung des Untersuchungsgebietes mit einer Vielzahl an Gebäuden, älteren Baumbeständen und dem Ufer zum Goldberger See, finden viele Fledermausarten optimale Lebensraumbedingungen vor. Dies spiegelt sich in der relativ hohen Artenvielfalt, die während der Kartierarbeiten vorgefunden wurde, wider. Das Untersuchungsgebiet ist geeignet den saisonal unterschiedlichen Verhaltensweisen einzelner Fledermausarten gerecht zu werden und kann folglich als ganzjähriger Lebensraum genutzt werden. Neben den kartierten Fledermausquartieren, die den sommerlichen Aspekt der Gebietsnutzung widerspiegeln, sind auch potenzielle Winterquartiere für einige Arten vorhanden.

Aufgrund der Bedeutung des Plangebietes als Fledermauslebensraum sind Ersatzquartiere zu schaffen. Des Weiteren ist ein fledermausfreundliches Lichtmanagement für den Betrieb der Anlage zu entwickeln. Während der Bauphase sind Bauzeitenregelungen notwendig.

Reptilien

Im Rahmen der Kartierarbeiten wurde eine potentielle Eignung von Teilen des Plangebietes für die Zauneidechse festgestellt. Aus diesem Grund sind in Vorbereitung der Baufeldberäumung entsprechende Habitatbereiche einzuzäunen, die Tiere abzufangen und in ein Ersatzquartier zu bringen. Die vorgesehene Ausgleichsfläche befindet sich nördlich des Plangebietes.

Für die anderen nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Reptilienarten konnten innerhalb des Untersuchungsraumes keine geeigneten Habitatstrukturen festgestellt werden.

Amphibien

Es konnten im Rahmen der Kartierarbeiten Landlebensräume verschiedener Amphibienarten festgestellt werden. Um Beeinträchtigungen während der Bauphase zu vermeiden sind Amphibienschutzzäune um die Baufelder anzubringen.

Fische und Rundmäuler

Während der Kartierungsarbeiten konnten relevante Fischarten festgestellt werden. Beeinträchtigungen können während der Bauphase neben Erschütterungen auch durch Schallimmissionen hervorgerufen werden. Deshalb sind entsprechende Anpassungen der Arbeitsmethoden insbesondere bei Rammarbeiten notwendig.

Libellen

Innerhalb des Plangebietes fehlen geeigneten Habitatstrukturen der nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Libellenarten. Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG Abs. 1 kann somit ausgeschlossen werden.

Käfer

Im Plangebiet sind Altholzbestände mit Totholzanteil vorhanden, die sich als Lebensraum von geschützten Käferarten wie Eremit und Heldbock eignen. Da mit der Um-

setzung der Planungsziele ein Teil des Gehölzbestandes entfernt werden muss, sind die Baumfällungen mit einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen.

Tag- und Nachfalter

Innerhalb des Plangebietes fehlen geeignete Habitatstrukturen der nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Schmetterlingsarten. Es fehlen u.a. geeignete Futterpflanzen. Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG Abs. 1 kann somit ausgeschlossen werden.

Brutvögel

Für das gesamte Untersuchungsgebiet wurde im Jahr 2016 eine Brutvogelkartierung vorgenommen. Es wurden alle Gehölzstrukturen, Staudenfluren und Freiflächen als auch die Gebäude auf das Vorkommen von Brutvögeln kontrolliert. Das Vorkommen von Brutvögeln innerhalb der Erweiterungsfläche im Norden wurde im Rahmen einer Potenzialabschätzung nach einmaliger Habitatkartierung abgeschätzt. Im Ergebnis werden für die nördlich angrenzenden Flächen Teilreviere des Neuntöters prognostiziert. Im Bereich der ehemaligen Panzerhallen liegen Nachweise durch Altnester von Rauch-, Mehlschwalbe und Ringeltaube vor. Weitere Vorkommen von Haussperling, Bachstelze, aber auch Baum- und Gebüschbrütern, sind potenziell möglich. Die nachgewiesenen und potentiellen Brutvogelarten sind dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu entnehmen.

Für Brutvögel sind CEF- Maßnahmen und Vermeidungsmaßnahmen notwendig. Um den Verlust am Habitatstrukturen wie Gebäuden und Störungen auszugleichen. Bau- dingte Störungen während der Rodungs- und Abrissarbeiten können durch Bauzeitenregelungen vermieden werden. Es ist der teilweise Erhalt von Gehölzbeständen vorgesehen; ebenso die Neupflanzung von Gehölzen. Des Weiteren werden Nisthilfen für Gebäudebrüter, aufgrund des Abrisses nahezu aller Gebäude festgesetzt. Hierdurch können Habitatverluste (anlagebedingte Störungen) ausgeglichen werden.

Zur Beachtung der Beeinträchtigungen im Ufer- und Gewässerbereich wurden die Arten Zwerg- und Rohrdommel als repräsentative Arten des Uferbereiches im Jahr 2020 kartiert.

Zur Vermeidung von betriebsbedingten Störungen durch die wassertouristische Nutzung des Sees wurde ein Nutzungskonzept erarbeitet, das Nutzungsbeschränkungen beschreibt, die das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG Abs. 1 verhindern sollen. Gleichzeitig sind Einschränkungen zum Nachweis der Verträglichkeit mit den Zielen des Europäischen Vogelschutzgebietes erforderlich.

Vermeidungsmaßnahmen

Nachfolgend sind die Vermeidungsmaßnahmen aus der zuvor dargestellten Abprüfung der einzelnen Artengruppen gegeben dargestellt, die dann als Festsetzungen bzw. Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Vermeidungsmaßnahme - V AFB 1

- Gebäudeabriss im Zeitraum vom 15. September bis 15. März mit vorheriger Besatzkontrolle (Fledermauswinterquartiere) bzw. vorheriger zweifacher Be-

satzkontrolle der Putenmastanlage auf Fledermausquartiere durch Fachpersonal

- Gefährdung von vorkommenden/potenziellen Gebäudebrütern und Fledermausarten während der Fortpflanzungsperiode durch den Abriss von Gebäuden mit Nebenanlagen.

Festsetzungen

Um einen Verlust von Gelegen oder die Tötung von Tieren (v. a. Nestlingen) der Brutvögel und die Zerstörung vorkommender Zwischen-, Sommerquartiere und Wochenstuben in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September zu verhindern, sind die Bau- und Abrissarbeiten außerhalb der Brutzeit von Gebäudebrütern und außerhalb der Fortpflanzungsperiode der Fledermäuse durchzuführen (vgl. § 39 BNatSchG).

Potenzielle Winter- und Zwischenquartiere der Fledermausarten müssen vor Abriss auf einen Besatz kontrolliert werden. Es sind mindestens zwei Kontrollen im Vorfeld der Abrissmaßnahmen der Putenmastanlage samt Nebengebäude durchzuführen. Die erste Kontrolle ist mit ca. zweiwöchigem Vorlauf durchzuführen und muss je nach Witterung und Zeitraum angemessene Erfassungsmethoden beinhalten (Schwärmquartiere, Endoskop, Ausflug etc.). Die zweite Kontrolle erfolgt unabhängig kurz vor der Abrissmaßnahme um einzelne Bauabschnitte freizugeben.

Aufgrund der Befunde der Besatzkontrollen sind ggf. entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zu erarbeiten, die den zusätzlichen Kompensationsbedarf berücksichtigen. Beim Vorfinden von aktiven Tieren sind ggf. Rückflugsperren in den Quartiersöffnungen einzubauen. Im Rahmen der ökologischen Baubegleitung sind die Maßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Eine Vergrämung von Fledermäusen durch Beleuchtung (z.B. Baustrahler) ist während der gesamten Abrissarbeiten zu vermeiden.

Hinweise

Werden bei laufenden Bauarbeiten besonders geschützte Tiere oder Lebensstätten beeinträchtigt, liegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 oder 3 BNatSchG vor. Die Arbeiten sind dann sofort zu unterbrechen. Nach Unterrichtung der Unteren Naturschutzbehörde ist deren Entscheidung abzuwarten.

Vermeidungsmaßnahme - V AFB 2

- Baumfällungen/Beginn Erschließungsarbeiten im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar mit vorheriger Besatzkontrolle potenzieller Brut-, Höhlen- und Horstbäume durch Fachpersonal
- Gefährdung von potenziell vorkommenden Höhlen-, Baum- und Gebüschbrütern, baumbewohnenden Fledermausarten sowie potenziellen Brutbäumen von Eremit und Heldbock durch die Rodung von Gehölzen

Festsetzungen

Um einen Verlust von Fortpflanzungsstätten oder die Tötung von Tieren (v. a. Nestlingen) der potenziell vorkommenden Brutvögel und baumbewohnenden Fledermäusen in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September zu verhindern, sind bauvorbereitende Maßnahmen wie Gehölzrodungen oder erforderliche Schnittmaßnahmen an

Gehölzen ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis 28. Februar des Folgejahres zulässig (vgl. § 39 BNatSchG).

Alle zu fällenden Bäume sind im Vorfeld der Fällungen durch Fachpersonal auf Fortpflanzungsstätten von Brutvögeln, Fledermäuse und baumbewohnenden Käfern des Anhang II & IV der FFH-RL zu kontrollieren. Vermutete Fortpflanzungsstätten von Waldkauz und Schwarzmilan müssen außerhalb der Vegetationsperiode nachgeschaut werden und sind mit Störungspuffern (100 – 300 m) gemäß artspezifischer Störanfälligkeit zu behandeln. Für ggf. vorliegende Verluste von Fortpflanzungsstätten sowie weitere Tatbestände sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen durch den Fachgutachter festzulegen und im Vorfeld des Eingriffes mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Vermeidungsmaßnahme - V AFB 3

- Abfangen vor Erschließungsbeginn und Umsiedeln der Zauneidechse durch geeignetes Fachpersonal.
- Gefährdung von potenziell vorkommenden Zauneidechsen während der Erschließungsarbeiten des Plangebietes

Festsetzungen

Zur Vermeidung der Tötung von geschützten Reptilienarten (insbesondere der Zauneidechse) ist im Vorfeld der Erschließungsarbeiten eine Fangtrasse anzulegen, um die entsprechenden Habitatflächen Reptilienschutzzäune zu errichten und Brutvogelvergrämungstangen zu installieren. Der Fang ist gemäß der Witterungsbedingungen ab Mitte/Ende April mit entsprechendem erfahrenem Fachpersonal per Hand- und Kescherfang vor der Eiablage bis spätestens Ende Mai und danach bis keine relevanten Nachweise von Individuen vorgefunden werden, durchzuführen. Die Anzahl der Fangtage ist je nach Besatzdichte der Tiere anzupassen. Um eine Wiederbesiedlung der Habitatbereiche während der Bauzeit zu vermeiden, ist der Reptilienschutzzaun über die Bautätigkeit zu belassen und stets funktionstüchtig zu halten. Die abgefangenen Tiere sind auf eine vorbereitete Ausgleichsfläche zu bringen.

Für die Durchführung des Abfangs von geschützten Reptilien ist bei der unteren Naturschutzbehörde im Vorfeld eine Ausnahmegenehmigung nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beantragen.

Hinweise

Werden während der laufenden Bauarbeiten zusätzliche unvorhergesehene Beeinträchtigungen (Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 oder 3 BNatSchG) besonders geschützte Tiere oder Lebensstätten vorgefunden, sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen. Es sind im Rahmen der ökologischen Baubegleitung Abstimmungen zu notwendigen Maßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

Vermeidungsmaßnahme - V AFB 4

- Aufbau eines temporären Amphibienschutzzaunes vor Baubeginn/nach Abwandern der Amphibien in die Laichgewässer

- Gefährdung von vorkommenden Amphibien und deren potenziell genutzten Wanderbeziehungen zum Goldberger See während der Erschließungsarbeiten /Gehölzrodungen

Festsetzungen

Um baubedingte Tötungen der Artengruppe Amphibien auszuschließen sind die ufernahen Waldbereiche von den geplanten Bauflächen durch einen Amphibien-schutzzaun abzusperren. Der genaue Zaunverlauf ist im Rahmen der ökologischen Baubegleitung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die Maßnahme ist nach Abwandern der Tiere in deren Laichgewässer zu realisieren, um ein erneutes Einwandern in das Baugebiet nach der Laichzeit zu verhindern. Die Maßnahme ist witterungsabhängig im Zeitraum April bis zur Herbstwanderung durchzuführen. Die Zäune sind alle zwei Wochen einer fachgutachterlichen Kontrolle als Teil der ökologischen Baubegleitung zu unterziehen.

Vermeidungsmaßnahme - V AFB 5

- Einsatz einer ökologischen Baubegleitung (öBB) zur Überwachung der genehmigungskonformen Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen
- Ökologische Baubegleitung zur Überwachung der festgesetzten Artenschutzmaßnahmen zu Vermeidung, Ausgleich und Kompensation

Festsetzungen

Zur Gewährleistung einer ökologisch sachgerechten Bauabwicklung, insbesondere zur Berücksichtigung des vorsorgenden Artenschutzes, ist eine landschaftsökologische Baubegleitung (öBB) von einem Fachbüro für Artenschutz, das der zuständigen Aufsichtsbehörde vorab schriftlich zu benennen ist, durchführen zu lassen. Aufgabe der ökologischen Baubegleitung ist die Überwachung der genehmigungskonformen Umsetzung der landschaftspflegerischen Maßnahmen einschließlich der Vermeidungs-, Verminderungs- und CEF-Maßnahmen. Die Umsetzung der Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen wie z. B. die schonende Gehölzentnahme und der artenschutzkonforme Gebäudeabriss wird mit den Akteuren (AG, Baufirma, UNB etc.) abgestimmt und dokumentiert. Spezifischen Aufgaben der öBB wird im Rahmen der einzelnen Festsetzungen dargestellt.

Vermeidungsmaßnahme - V AFB 6

- Fledermausfreundliches Lichtmanagement
- Gefährdung von Fledermäusen, Fischotter und Rastvogelarten durch Lichtimmissionen für Straßen-, Wege-, Gebäudebeleuchtung, Beleuchtung an Steganlagen

Festsetzungen

Innerhalb der Sondergebietsflächen sowie den Verkehrsflächen ist in Form einer kombinierten Wirkung von voll abgeschirmten Leuchten und kurzen Masten die Störwirkung insbesondere auf die Artengruppe Fledermäuse durch Lichtimmissionen zu begrenzen. Das Licht ist dem tatsächlichen menschlichen Bedarf im Bereich der Straßen, Wege, Stege und Gebäude (erforderliche Mindestbeleuchtungsstärke) anzupassen. Für die Beleuchtung ist auf LED-Lampen ohne Blauanteil und amberfarbenem Licht zurückzugreifen, um ein künstliches Anziehen von Insekten in großen

Mengen zu verhindern. Die Beleuchtung muss nach unten gerichtet sein um dabei eine Ausleuchtung angrenzender Bereiche zu vermeiden.

Vermeidungsmaßnahme - V AFB 7

- Keine Nacharbeiten in der Zeit von ½ Stunde vor Sonnenuntergang bis ½ Stunde Sonnenaufgang
- Störungen von Fledermäusen und Fischotter durch den Baubetrieb alle Bauarbeiten in Ufernähe und Gewässerbereich

Störungen der Arten Fledermäuse und Fischotter sind insbesondere in den Nachstunden zu erwarten.

Festsetzungen

Um baubedingte Störungen von Fischotter und Fledermäusen zu vermeiden, sind die Arbeiten zum Ausbau der ufer- und wasserseitigen Infrastruktureinrichtungen nicht als Durchlaufbetrieb bzw. nicht in den Dämmerungs- und Nachtzeiten umzusetzen. Dabei sind insbesondere lärmintensive Arbeiten außerhalb der Zeit von ½ vor Sonnenuntergang bis ½ h nach Sonnenaufgang durchzuführen. Die bauzeitliche Beleuchtung ist dem tatsächlichen Bedarf anzupassen. Dabei ist die Lichtquelle auf den Arbeitsbereich und nicht auf die umliegenden Strukturen zu richten. Mit Baubeginn und in Zeiten lärmintensiver Bauarbeiten ist die ökologische Baubegleitung durch eine sachkundige Person durchzuführen. Bei Sichtungen von relevanten Tieren wie Fischottern im Umfeld der Baumaßnahme sind im Rahmen der ökologischen Baubegleitung entsprechende Maßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und durchzuführen.

Vermeidungsmaßnahme - V AFB 8

- Einsatz von Vibrationsrammen oder des „Ramp-Up“-Verfahren zum Einsetzen der Spundwände/Pfähle
- Gefährdung von Fischen

Bei der Errichtung besteht durch die Schallwirkung die Gefahr eines Platzens der Fischblase während des Einrammens von Pfählen etc. Hier sind dementsprechend schallmindernde Maßnahmen erforderlich. Durch die Anpassung des technischen Verfahrens der Rammarbeiten zum Einsetzen der Spundwände/Pfähle können Fische aufgrund des natürlichen Meideverhaltens den Gefahrenbereich außerhalb der Schalldruck-Wirkung rechtzeitig verlassen.

Es wird folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

Festsetzungen

Um baubedingte Schädigungen von Fischen während des Einsetzens der Pfeiler, Spundwände oder vergleichbaren Tätigkeiten zu vermeiden, sind schallmindernde Maßnahmen vorzunehmen. Vorzugsweise sind Vibrationsrammen einzusetzen, welche die Pfähle einrütteln. Alternativ ist das „Ramp-Up“-Verfahren einzusetzen.

Vermeidungsmaßnahme - V AFB 9

- Wassertouristisches Nutzungskonzept Goldberger See

- Störungen von Fischotter, Brut- und Rastvogelarten durch den Betrieb des Ferienresorts und damit verbundene wassertouristische Nutzung

Zur Einschätzung der Auswirkungen der betriebsbedingten Nutzungen des Ferienresorts, insbesondere der wassertouristischen Nutzungen wurde ein Nutzungskonzept für den Bebauungsplan erarbeitet. Um mögliche betriebsbedingten Störungen von Fischotter, Brut- und Rastvögeln aus Sicht des speziellen Artenschutzes und der Verträglichkeit mit den Zielen des Europäischen Vogelschutzgebietes auszuschließen, sind Regelungen für den Goldberger See und dessen Uferbereiche erforderlich.

Es sei an dieser Stelle darauf verwiesen, dass mit der Verordnung über Landschaftsschutzgebiet „Nossentiner/Schwinzer Heide – Landkreis Parchim“ (19. September 1997) Beschränkungen der Nutzung des Goldberger Sees bestehen. Mit den Regelungen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 12 werden diese jedoch speziell auf die prognostizierten Wirkungen des Ferienresorts erweitert.

Auszug aus der benannten Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet:

§ 5 Verbotene Handlungen (Auszug)

(2) Im Landschaftsschutzgebiet ist es insbesondere verboten:

- 8. Schilf- und Röhrichtbestände zu verändern, zu beschädigen oder zu beseitigen oder mit Wasserfahrzeugen aller Art sowie vergleichbaren Geräten oder anderen Hilfsmitteln in diese hineinzufahren,*
- 9. die Gewässer zweiter Ordnung mit verbrennungsmotorbetriebenen Wasserfahrzeugen jeglicher Art zu befahren, auf diesen Gewässern zu segeln und zu surfen*
- 13. Zelte oder sonstige bewegliche Unterkünfte (Wohnwagen, Wohnmobile) außerhalb der hierfür zugelassenen Plätze aufzustellen oder zu benutzen, ...*

Folgende Maßnahmen wurden im Nutzungskonzept in Zusammenarbeit zwischen Fachgutachtern (Artenschutz/ Lärmschutz), Investoren, Planern und der Stadt Goldberg erarbeitet:

Tageszeitenregelungen / Totalsperrung

- Der Betrieb der Steganalgen wird von Anfang Mai bis Ende Oktober in der Zeit zwischen 09:00 bis 20:00 Uhr befristet.
- Die Vermietung der Freizeitboote wird von Anfang Mai bis Ende September in der Zeit zwischen 09:00 bis 19:00 Uhr befristet

Wasserstandabhängige Befahrungsregelung

Freiwillige Vereinbarung im Zusammenhang mit den Managementplänen u.a.

„Mildenitztal mit Zuflüssen und verbundenen Seen“:

- Fließgewässer mit zeitweisem Wasserstand < 50cm dürfen nicht befahren werden- trifft für die Mildenitz zu

Mengenbezogene/ artspezifische Kontingentierung:

- Verleih von Booten im Ferienresort auf 40 nicht motorisierte Freizeitboote begrenzt z. B. Tretboote, Ruder- und Paddelboote sowie Wasserboards
- Einbringungsverbot von Surf- und Kiteboards sowie motorisierten Wasserfahrzeugen

Beschränkung der Ein- und Aussatzstellen/Mindestabstände:

- Abstand von 85 m zum Uferbereich / Schutz von Flachwasserbereichen
- einzig zulässige An- und Ablegestelle für Boote sind die geplanten Steganlagen im Südwesten des Plangebietes

Die Umsetzung dieser Maßnahmen ist in Form einer Befahrensregelung für den Goldberger See geplant. Grundlagen für die Befahrensregelung bilden das Nutzungskonzept sowie fachgutachterliche Aussagen zum Grad der Empfindlichkeit der betroffenen Vogelarten und der Habitate sowie deren ökologischer Schutzwürdigkeit. Im Zusammenhang mit den Betrachtungen zum speziellen Artenschutz werden die benannten Beschränkungen für die Arten Fischotter, Brut- und Rastvogelarten aus Sicht des Artenschutzrechtlichen Gutachtens notwendig um Vergrämungen bzw. Störungen, die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 darstellen, der oben genannten Arten auszuschließen. Diese Maßnahmen der Befahrensregelung können rechtlich nicht als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Es wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan Nr. 12 der Stadt Goldberg aufgenommen:

Hinweise

Zur Umsetzung der Befahrensregelungen des Goldberger Sees werden vertragliche Vereinbarungen zwischen dem Betreiber des Ferienresorts und der Stadt Goldberg getroffen. Der Betreiber setzt diese Maßnahmen als Teil der Hausordnung fest, so dass die benannten Regelungen für alle Feriengäste verbindlich einzuhalten sind.

Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahme - A AFB 1

- 20 Ersatzquartiere für den Verlust von Fledermausquartieren am geplanten Gebäudebestand
- Verlust von Fledermauswochenstuben und -Sommerquartieren in den zum Abriss vorgesehenen Gebäuden

Durch den Abriss von Gebäuden gehen Fledermaushabitate verloren, die entsprechend auszugleichen sind.

Festsetzungen

Um den Verlust vorkommender Fledermausquartiere auszugleichen, sind am geplanten öffentlichen Gebäudebestand 13 Groß- oder Ganzjahresquartiere und 7 Kleinquartiere für Fledermäuse anzubringen. Es sind dauerhafte Produkte aus Holzbeton und integrierbare Lösungen zu bevorzugen (z. B. Flach und Einbausteine von Strobel, Hasselfeldt oder die Modelle 1 FQ/ 1 FTH/ 2 FTH von Schwegler). Alternativ können Dachböden an mindestens fünf räumlich getrennten Gebäudeeinheiten fledermausfreundlich gestaltet werden. Dabei müssen Einflugmöglichkeiten, Raubtierschutz, artspezifische und kleinklimatische Präferenzen, Kontroll- und Reinigungsfunktion berücksichtigt werden. Die Umsetzung wird von Fachleuten begleitet. Pflege- und Besatzkontrollen sind regelmäßig und dauerhaft im Rahmen eines Monitorings durchzuführen. Die Ergebnisse des Monitorings sind der zuständigen unteren Naturschutzbehörde im 1./3. und 5. Jahr unaufgefordert in Form eines Ergebnisberichtes zu übermitteln.

Ausgleichsmaßnahme - A AFB 2

- Entwicklung ungestörter Altholzbereiche als Fledermauslebensraum auf mindestens 10 ha
- Verlust oder Beeinträchtigung von Habitatfunktionen durch die Umsetzung der Planung

Im Zusammenhang mit der Umsetzung der Planung sind Gehölz-/Waldrodungen erforderlich, die eine Habitatfunktion u.a. als Fledermauslebensraum darstellen. Diesem Habitatverlust soll durch eine Nutzungsaufgabe in bestimmten Gehölzbereichen ausgeglichen werden. Neben dem Ausschluss von anthropogenen Nutzungen in den betreffenden Waldbereichen sollen auch abgängige Bäume als wertvolle Lebensraumausstattung dienen.

Festsetzungen

Um den Verlust von Habitatfunktionen vorkommender Fledermausarten auszugleichen, sind die Ufer- bzw. Bruchwaldbereiche in einer Flächengröße von mindestens 10 ha dauerhaft aus der Nutzung, einschließlich einer touristischen Nutzung, zu nehmen. Abgängige, gefallene oder abgebrochene Bäume sind ausnahmslos auf den Flächen zu belassen.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme - CEF AFB CEF-Maßnahmen

CEF AFB 1

- Verlust von Fledermauswochenstuben und -Sommerquartieren in den zum Abriss vorgesehenen Gebäuden
- Gebäudegestaltung nach fledermausökologischen Kriterien betroffener Artengemeinschaften

Mit der Umsetzung der Planungsziele sollen verschiedene Gebäudestrukturen erhalten bleiben und als Quartier u.a. für die Artengruppe Fledermäuse hergerichtet werden.

Festsetzungen

Um den Verlust vorkommender Fledermausquartiere im vorhandenen Gebäudebestand auszugleichen und die lokalen Populationen im Vorfeld zu stärken, ist als CEF-Maßnahme ein zu erhaltender Gebäudebestand mit vielfältigen Fledermausquartieren zu gestalten. Es sind umfangreiche künstliche Quartiere (Winter-, Sommerquartiere und Wochenstuben) anzubringen als auch bauliche Maßnahmen am und im Gebäudebestand durchzuführen, die den Quartiersbedingungen der betroffenen Gattungen *Eptesicus*, *Pipistrellus*, *Plecotus* und *Myotis* gerecht werden. Dabei müssen Einflugmöglichkeiten, Raubtierschutz, artspezifische und kleinklimatische Präferenzen, Kontroll- und Reinigungsfunktion berücksichtigt werden. Die Umsetzung ist fachgutachterlich zu begleiten. Pflege- und Besatzkontrollen sind regelmäßig und dauerhaft im Rahmen eines Monitorings durchzuführen. Die Ergebnisse des Monitorings sind der zuständigen unteren Naturschutzbehörde im 1./3. und 5. Jahr unaufgefordert in Form eines Ergebnisberichtes zu übermitteln.

CEF AFB 2

- Verlust von Fledermauswochenstuben und -Sommerquartieren in den zum Abriss vorgesehenen Gebäuden
- Anbringen von 35 künstlichen Fledermausquartieren am zu erhaltenden Baumbestand

Neben der Nutzung von vorhandenen baulichen Strukturen für die Schaffung von Quartieren soll hierfür auch der vorhandene Baumbestand genutzt werden.

Festsetzungen

Um den Verlust vorkommender Fledermausquartiere im vorhandenen Gebäudebestand auszugleichen und die lokalen Populationen im Vorfeld des Eingriffs zu stärken, sind als CEF-Maßnahme 35 künstliche Fledermausquartiere zu schaffen. Es sind 20 Stk. Fledermausflachkästen (z. B. Schwegler Typ 1 FF oder ähnlich dauerhafte Lösungen aus Holzbeton) und 15 Stk. Giebelkästen (z. B. FLH-Typen von Hasselfeldt) an Randbäumen oder markanten Einzelbäumen in einer Höhe von ca. 5 m anzubringen. Dabei müssen Anflugmöglichkeiten und Exposition (vornehmlich Süd), berücksichtigt werden. Die Umsetzung ist fachgutachterlich zu begleiten. Pflege- und Besatzkontrollen sind regelmäßig und dauerhaft im Rahmen eines Monitorings durchzuführen. Die Ergebnisse des Monitorings sind der zuständigen unteren Naturschutzbehörde im 1./3. und 5. Jahr unaufgefordert in Form eines Ergebnisberichtes zu übermitteln.

CEF AFB 3

- Anbringung von insgesamt 16 Nischenbrüterkästen und Halbhöhlen am zu erhaltenden Gehölz- und Gebäudebestand (Artenschutzhaus) des Plangebietes
- Gefährdung von vorkommenden Brutvogelarten in den zum Abriss vorgesehenen Gebäuden

Festsetzungen

Um den Verlust vorkommender Gebäude- und Nischenbrüter durch den Abriss des vorhandenen Gebäudebestandes auszugleichen, sind als CEF-Maßnahme am geplanten Artenschutzhaus und am zu erhaltenden Baumbestand insgesamt 16 Nischenbrüterkästen und Halbhöhlen, vorwiegend aus Holzbeton (Typ NBH der Fa. Hasselfeldt, Typ Halbhohle 2MR z.B. Fa. Schwegler) anzubringen. Die Instandhaltung und jährliche Pflege der Kästen sind dauerhaft zu sichern. Die Ergebnisse des Monitorings sind der zuständigen unteren Naturschutzbehörde im 1./3. und 5. Jahr unaufgefordert in Form eines Ergebnisberichtes zu übermitteln.

CEF AFB 4

- Anbringung von 18 Nisthilfen (12 Kunstnester, sechs Schwalbenbretter) für Rauchschwalben, 5 Kunstnester für Mehlschwalben und 6 Sperlingskästen mit je drei Brutkammern am geplanten Artenschutzhaus/altes Versorgungsgebäude (Ausgleichsverhältnis 1:1,5)
- Gefährdung von vorkommenden Brutvogelarten in den zum Abriss vorgesehenen Gebäuden

Festsetzungen

Um den Verlust vorkommender Rauchschnalben- und Mehlschnalbenester durch den Abriss des vorhandenen Gebäudebestandes auszugleichen, sind als CEF-Maßnahme am geplanten Artenschutzhaus oder an öffentlichen Gebäuden (z. B. Rezeptionsgebäude) Nisthilfen für Rauch- und Mehlschnalben (18 Nisthilfen für Rauchschnalben, 5 Kunstnester für Mehlschnalben) anzubringen. Für den Verlust von potenziellen Sperlingsniststätten sind 6 Sperlingskästen am Gebäudebestand zu installieren. Die Instandhaltung und jährliche Pflege der Kästen sind dauerhaft zu sichern. Pflege und Besatzkontrollen sind regelmäßig und dauerhaft im Rahmen eines Monitorings durchzuführen. Die Ergebnisse des Monitorings sind der zuständigen unteren Naturschutzbehörde im 1./3. und 5. Jahr unaufgefordert in Form eines Ergebnisberichtes zu übermitteln.

CEF AFB 5

- Optimierung des vorhandenen Wasserspeichers als Winterquartier für Fledermäuse
- Verlust von potenziellen Winterquartieren in den zum Abriss vorgesehenen Gebäuden inklusive der Putenmastanlage

Festsetzungen

Um den Verlust potenzieller Winterquartiere im vorhandenen Gebäudebestand auszugleichen, ist der vorhandene Wasserspeicher zu optimieren. Hierzu sind mindestens 40 Stk. Hohlblocksteine und 5 Lichtplatten 50 x 50 cm² im Wasserspeicher zu verbauen. Der Einflug ist baulich so zu gestalten, dass gleichzeitig eine Stahltür zur Sicherung des Speichers eingezogen wird, um regelmäßige Kontrollen durchführen zu können und eine illegale Nutzung auszuschließen. Die Umsetzung ist vor Baubeginn als CEF-Maßnahme auszuführen. Die Instandhaltung und Pflege des Speichers sind dauerhaft zu sichern. Pflege und Besatzkontrollen sind regelmäßig und dauerhaft im Rahmen eines Monitorings durchzuführen. Die Ergebnisse des Monitorings sind der zuständigen unteren Naturschutzbehörde im 1./3. und 5. Jahr unaufgefordert in Form eines Ergebnisberichtes zu übermitteln.

CEF AFB 6

- Herstellen einer geeigneten Ausgleichsfläche für Zauneidechsen und Boden- und Gebüschbrüter, Umsiedeln der Zauneidechse durch geeignetes Fachpersonal
- baubedingte Zerstörung potenzieller Zauneidechsenhabitate

Festsetzungen

Auf den Flurstücken 11/2, 12/1 12/4 der Flur 4 Gemarkung Goldberg (nordwestlich des Plangebietes) sind habitatverbessernde Maßnahmen insbesondere für die Artengruppen Reptilien (Zauneidechse) und Brutvögel (Neuntöter) durchzuführen. Ziel ist die dauerhafte Entwicklung eines artenreichen Halboffenlandes. Hierzu sind regelmäßige Gehölzrückschnitte durchzuführen, der dabei anfallende Gehölzschnitt kann neben der Anlage von Lesesteinhaufen zur Strukturanreicherung genutzt werden. Es können auch Wurzelstöcke und -stubben als Sonnenplätze eingebracht werden. Diese sind gleichmäßig und in ausreichender Anzahl über die gesamte Fläche zu verteilen. Die Haufen sind in West-Ostausrichtung so anzulegen, dass eine größtmögliche Erwärmung stattfinden kann (2 m x 5 m breit). Die Steinhaufen sind

bis 1 m tief und 1 m hoch auszubilden und kleinräumig mit nährstoffarmen Substrat anzufüllen. Die Fläche hat nach Fertigstellung und Besatz durch die umgesiedelten Zauneidechsen einen Bestandsschutz über einen Zeitraum von 25 Jahren. Des Weiteren sind zur Habitatverbesserung des Neuntöters geeignete Heckenstrukturen mit dornenreichem Gebüsch zu entwickeln. Um eine solche dauerhafte und fachgerechte Flächenpflege sicherzustellen, ist ein Pflegevertrag mit dem dort aktiven Förderverein Naturpark Nossentiner/Schwinzer Heide e.V. zu vereinbaren. Die Kosten für die Herstellung und Sicherung der Zauneidechsenfläche übernimmt der Investor/Eingriffsverursacher.

Zusammenfassung Monitoring

Den vorangestellt beschriebenen Maßnahmen ist zu entnehmen, dass für die Ersatzquartiere Monitoring festgesetzt wurde. Dies ist aus gutachterlicher Sicht erforderlich um einen Erfolg der Maßnahmen zu gewährleisten bzw. Annahmen der Quartiere durch die entsprechenden Arten zu prüfen und ggf. die Maßnahmen im Rahmen von 5 Jahren in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde an den spezifischen Bedingungen, die erst mit der Umsetzung der Planung ersichtliche werden, anzupassen. Bei einer fach- und sachgerechten Ausführung der Maßnahmen (Herstellung der Ersatzquartiere) ist bei einer Nichtnutzung dieser Quartiere von Einflüssen auszugehen, die über die Veränderungen des Plangebietes hinausgehen.

Pflanzen

Baumbestand

Fällungen von geschütztem Baumbestand sind teilweise für die Umsetzung der Planungsziele notwendig. Dies betrifft die Herstellung der Erschließungsstraßen sowie Bäume in Baufeldern. Generell sind gemäß § 18 NatSchAG M-V jegliche Beeinträchtigungen von geschützten Bäumen einschließlich des Wurzelschutzbereiches (Kronentraufe + 1,5 m Abstand) auszuschließen.

Parallel mit dem hier vorliegenden erneuten Entwurf wird ein Fällantrag bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde eingereicht. Dieser bezieht sich auf Bäume innerhalb der Baugrenzen und Erschließungsstraßen.

Generell ist vorgesehen, den Gehölzbestand soweit möglich in die Gestaltung der Grünzüge, zu integrieren. Der Baumbestand innerhalb der Grünflächen bzw. Parkanlagen soll erhalten werden und teilweise auch für die artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen wie Nistkästen etc. genutzt werden.

Informationen zu den notwendigen Baumfällungen wie Anzahl, Größe und Lage der Gehölze sind in der Anlage zu diesem Umweltbericht beigefügt.

Biologische Vielfalt

Generell liegen deutliche Vorbelastungen durch die ehemaligen Nutzungen der Kaserne vor. Hier bestehen beispielweise großräumige Flächenversiegelungen. So wurden für den überwiegenden Teil des Kasernengeländes Biotoptypen aus der Kategorie Industrie- und Gewerbeflächen bzw. Brachen dieser Flächen. Insbesondere die ufernahen Bereiche sind durch Bruchwald und Röhricht geprägt. Nach der Aufgabe der Nutzung des Geländes haben sich hier eine Vielzahl von Tierarten angesiedelt (siehe Ausführungen zum Artenschutz).

Mit der Überplanung werden überwiegend bereits anthropogen überformte Bereiche wieder einer neuen Nutzung zugeführt. Durch den Erhalt von wertvollen Biotopbereichen bzw. die Schaffung von Grünflächen und Maßnahmen für betroffenen Tierarten wird von keiner signifikanten Minderung der biologischen Vielfalt ausgegangen. Die Teilbereiche mit einer höheren biologischen Vielfalt bleiben größtenteils erhalten.

3.3.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Nichtdurchführung der Planung blieben die bestehenden Habitate und geschützten Arten ungestört. Mit einer zunehmenden Ruderalisierung ist auch mit einer Erhöhung der biologischen Vielfalt auszugehen.

Bei der hier vorliegenden Planung stehen jedoch die Beseitigung des städtebaulichen Missstandes sowie die Nachnutzung einer bereits anthropogen beeinträchtigten Fläche im Vordergrund.

3.3.5 Bewertung – Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt

Tiere

Mit der Umsetzung der Planungsziele sind Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu erwarten. Aus diesem Grund wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet, der Maßnahmen aufzeigt, das Eintreten dieser Verbotstatbestände zu verhindern.

Pflanzen

Streng geschützte Arten sind aufgrund der aktuellen Ausprägung und ehemaligen Nutzung des Plangebietes nicht zu erwarten.

Im Zusammenhang mit der Errichtung des Ferienresorts können nicht alle gesetzlich geschützten Bäume erhalten bleiben. Hier wird eine Ausnahmegenehmigung benötigt. Mit der Umsetzung der Planung werden zahlreiche Neupflanzungen, z.B. entlang der Erschließungsstraßen und innerhalb der Parkanlagen, vorgesehen.

Biologische Vielfalt

In Bezug auf die biologische Vielfalt sind nur geringe Auswirkungen zu erwarten.

3.4 Schutzgut Boden

3.4.1 Bewertungskriterien

- Filter- und Pufferfunktion
- Lebensraum für Tiere und Pflanzen
- Wertvoller Boden, Kulturgut
- Anthropogene Beeinträchtigungen
- Altlasten

3.4.2 Basisszenario

In der LINFOS-Datenbank sind für den Bereich nördlich und westlich des Goldberger Sees folgende Bodentypen verzeichnet: Sand- Braunerde; Sandersande, ohne Wassereinfluss, eben bis kuppig.

3.4.3 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 8 der Stadt Goldberg erfolgten Bodenuntersuchungen u.a. im Bereich der ehemaligen Panzertankstelle. Es handelt sich im Wesentlichen um sandige Böden. Alle Proben wurden hier als unbedenklich eingestuft.

Durch die sandigen Bildungen verfügt der Boden über eine schlecht ausgebildete Pufferkapazität, jedoch über gute mechanische Filtereigenschaften. Zugleich weist dieser eine nur geringe Nährstoffspeicherung und Wasserkapazität auf und ist auch bezüglich der Nachlieferung von Nährstoffen nur eingeschränkt wirksam.

Der Boden im Plangebiet ist hinsichtlich seiner Bedeutung als Lebensraum somit als eher gering einzustufen.

Innerhalb des Plangebietes sind großflächige Versiegelungen durch die Bebauung der ehemaligen Kaserne vorhanden. Generell ist von einer großflächigen anthropogenen Überformung der Bodenstrukturen durch die ehemalige Nutzung auszugehen. Neben den großflächigen Bodenversiegelungen sind Bodenverdichtungen durch Militärfahrzeuge vorhanden. Selbst die relativ mageren Flächen am alten „Flak-Übungsplatz“ sind durch Versiegelung mit Beton, Schotter und Split entstanden. Seltene oder schutzwürdige Bodenarten sind hier nicht zu erwarten.

Im südlichen Teil des Plangebietes sind zwei Bodendenkmale vorhanden, die bereits in die Planzeichnung aufgenommen wurden. Gemäß der Stellungnahme des Landkreises Ludwigslust-Parchim zum Entwurf (vom 05.08.2019) des hier behandelten Bebauungsplanes ist dabei folgendes zu beachten: Bei den gekennzeichneten Bodendenkmalen ist vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals sicherzustellen. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz/ DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Fachbereich Archäologie rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Für Maßnahmen in diesen Bereichen ist gemäß § 7 Abs. 1 ff. DSchG M-V eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich, solange nicht die Erforderlichkeit/Genehmigungspflicht der Maßnahme nach § 7 Abs. 6 DSchG M-V besteht.

Es erfolgt eine Nachnutzung eines bereits vorbelasteten Standortes. Es wird dem Grundsatz vom sparsamen Umgang mit Grund und Boden gefolgt. Die vom Projekt ausgehenden potentiellen Konflikte bestehen somit eher nicht in der zusätzlichen Versiegelung und Überbauung. Da aufgrund des hohen Versiegelungsanteils und Rückbau nahezu aller baulicher Anlagen auch mit der neuen Ferienhausanlage von einer geringeren zusätzlichen Versiegelung auszugehen ist. Derzeit sind ca. 11,1 ha versiegelt. Durch die Umsetzung der Planung erfolgt eine Versiegelung von rund 14,9 ha. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch Versiegelung oder Biotopveränderungen und Funktionsverluste werden im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt.

Die Wirksamkeit der Bodenfunktion nach § 2 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) im Plangebiet unter Berücksichtigung vorhandener Beeinträchtigungen sind nachfolgend zusammengefasst:

Tabelle: Bodenfunktionen nach § 2 BBodSchG und ihre Wirksamkeit im Plangebiet

Bodenfunktion nach § 2 BBodSchG	Wirksamkeit im Untersuchungsgebiet
1. Natürliche Funktion als	
a) Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen	Die Lebensraumfunktion für Tiere ist auf und im Boden im Bereich der bestehenden großflächigen Bodenversiegelungen und teilweise verdichteten Bodenbereichen deutlich eingeschränkt. Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird u.a. als anlagebedingte Wirkfaktoren/potentielle Beeinträchtigungen die dauerhafte Flächeninanspruchnahme von Boden bzw. Biotopen als Habitatverlust benannt. Als potentiell gefährdete Arten sind insbesondere Bodenbrüter und Reptilien (Zauneidechse) zu erwähnen.
b) Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen	Durch das vorhandene sandige Substrat ist die Speicherkapazität für Wasser gering. Ebenso ist der Nährstoffgehalt der Bodenart als gering einzustufen. In den Bereichen mit großflächigen Bodenversiegelungen und -verdichtungen ist die Funktion des Bodens als Bestandteil des Naturhaushaltes stark gestört.
c) Abbau-, Ausgleichs- und aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers	Generell verfügen sandige Substrate über eine gute mechanische Filtereigenschaften. Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften sind durch das sandige Substrat auch ohne Vorbelastungen nur eingeschränkt wirksam. Innerhalb der versiegelten und verdichteten Flächen werden diese Eigenschaften beeinträchtigt. Es können Erosionen in den Hangbereichen auftreten.
2. Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	Im Süden des Plangebietes befinden sich zwei Bodendenkmale.

Als dritte Bodenfunktion werden im BBodSchG die Nutzungsfunktionen aufgezählt. Diese wurden nicht berücksichtigt, da sie nicht der Einschätzung der ökologischen Bodenqualität dienen und zudem im gesamten Plangebiet nicht von Belang sind.

Ebenso ist der Stellungnahme des Landkreises zu entnehmen, dass nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen in vom Vorhaben betroffenen Gebiet bekannt sind.

3.4.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Durchführung der Maßnahme würde die Ruderalisierung des Plangebietes weiter zunehmen. Die bestehende Bodenfunktion würde keine weitere Verschlechterung erfahren. Auf die bestehenden Vorbelastungen wurde bereits eingegangen, so dass von einer geringen bestehenden Bodenfunktion auszugehen ist. Eine Beschädigung des Bodendenkmals wäre auszuschließen.

Bei der hier betrachteten Planung steht die Nachnutzung einer vorbelasteten Fläche und die Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes im Vordergrund.

3.4.5 Bewertung – Schutzgut Boden

Mit der Nachnutzung einer bereits vorbelasteten Fläche wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gefolgt.

Unter Berücksichtigung des notwendigen Ausgleiches für die Versiegelung sowie der bestehenden Vorbelastungen ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu rechnen.

3.5 Schutzgut Wasser

3.5.1 Bewertungskriterien

Grundwasser

- Verschmutzungsgefahr des Grundwassers
- Grundwasserneubildung, -dynamik
- Grundwasserbeschaffenheit

Oberflächengewässer

- Selbstreinigungsfunktion Oberflächengewässer
- Lebensraumfunktion der Gewässer und ihrer Uferbereiche
- Gewässerbeeinträchtigungen durch ufernahe Nutzung

Trinkwasserschutzzone

- Schutzstatus

3.5.2 Basisszenario

Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand wird in der LINFOS-Datenbank angrenzend den Goldberger See mit ≤ 2 m angegeben. Der Flurabstand steigt bis in den Norden des Plangebietes auf >10 m an. Im südlichen Teil des Kasernengeländes sind 5-10 m Flurabstand und im nördlichen Teil > 10 m Flurabstand verzeichnet. Somit kann von einer mittleren bis geringeren Verschmutzungsgefahr des Grundwassers ausgegangen

werden. Die ufernahen Bereiche weisen dagegen aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes eine höhere Grundwassergefährdung auf.

Oberflächengewässer

Das Plangebiet umfasst einen Teilbereich des Goldberger Sees. Der überwiegende Teil der Uferzone des Goldberger Sees ist, mit Ausnahme weniger Anlegestellen und dem öffentlichen Badestrand der Stadt Goldberg, derzeit ungenutzt.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Quellbereich. Dieser Quellbereich stellt ein gemäß § 20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop dar.

Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

3.5.3 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Grundwasser

Generell ist durch die Errichtung der Ferienhäuser von keiner Erhöhung der Grundwassergefährdung zu erwarten. Im Plangebiet sind bereits großflächige Versiegelungen vorhanden, so dass von keiner wesentlichen Verringerung der Grundwasserneubildung innerhalb des Plangebietes zu rechnen ist. Bezüglich der aktuellen Gegebenheit durch Versiegelung und Verdichtung kann das Plangebiet als vorbelastet betrachtet werden. Die Grundwasserneubildung ist bereits von den natürlichen Beschaffenheiten stark abweichend.

Das Konzept zur Regenwasserentsorgung sieht vor, dass das innerhalb der Ferienhausgrundstücke anfallende unbelastete Niederschlagswasser innerhalb der jeweiligen Grundstücke zu versickern. Das anfallende unbelastete Regenwasser der Verkehrsflächen sowie der Sondergebietsflächen mit allgemeinen Nutzungen wie Sport und Wellness soll in den Goldberger See eingeleitet werden.

In Vorbereitung des hier behandelten erneuten Entwurfes wurden die Aussagen zur Ver- und Entsorgung konkretisiert. Zum angestrebten Regenwasserentsorgungskonzept fanden bezüglich der Umsetzbarkeit Absprachen mit der unteren Wasserbehörde statt. Es wurden keine Einwände gegen die Einleitung von unverschmutztem bzw. unbelastetem Regenwasser von Fahr- und Dachflächen in den Goldberger See erhoben. Dabei ist jedoch ein Laub- und Sandfang zwingend erforderlich. Ein Ölabscheider ist aus Sicht der unteren Wasserbehörde nicht notwendig. Es wurde des Weiteren darauf verwiesen, dass die Ausstellung einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach der Fertigstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 erfolgt.

Oberflächengewässer

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan wird der Bereich der Quelle im Rahmen der Kompensationsmaßnahmen naturschutzfachlich aufgewertet. Die Quelle befindet sich in einem Waldbereich, der im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes vollständig aus der Nutzung genommen wird. Zudem ist die Zugänglichkeit aufgrund der Lage an einem verhältnismäßig steilen Hangbereich deutlich erschwert.

Die Einbeziehung des Goldberger Sees ist für die touristische Vermarktung des Plangebietes von wesentlicher Bedeutung. Im Rahmen des Bebauungsplanes sind bauliche Anlagen im Ufer- und Gewässerbereich vorgesehen. Es handelt sich dabei um Steganlagen sowie eine Liegewiese. Diese Anlagen beschränken sich auf das südwestliche Ufer des Plangebietes, so dass für den überwiegenden Teil des Ufer- und Gewässerbereiches von keinen Nutzungen im Rahmen der Ziele des Bebauungsplanes auszugehen ist. Der Uferwald wird gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplanes vollständig aus der Nutzung genommen. Der derzeit vorhandene Weg in Ufernähe wird zurückgebaut.

Neben der touristischen Nutzung der Steganlagen ist auf eine wassertouristische Nutzung des Sees durch den Verleih von Booten in einer begrenzten Anzahl vorgesehen. Eine Beeinträchtigung der Gewässerqualität durch touristische Aktivitäten ist nicht zu erwarten.

Trinkwasserschutzzone

Es sind bezüglich der Trinkwasserschutzzonen keine Veränderungen mit Umsetzung der Planung zu erwarten.

Hochwasserschutz

Im Zusammenhang mit der Umsetzung der Planungsziele sind bauliche Anlagen innerhalb des Gewässerschutzstreifens gemäß § 29 NatSchAG M-V vorgesehen. Es handelt sich zum einem um Steganlagen 1-4 sowie bauliche Anlagen im angrenzenden Landbereich. Diesbezüglich wurde ein Ausnahmeantrag bei der unteren Naturschutzbehörde eingereicht.

3.5.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Nichtdurchführung der Planung würden die vorhandenen Beeinträchtigungen durch Versiegelungen weiter bestehen.

3.5.5 Bewertung

Grundwasser

Bezüglich der aktuellen Gegebenheit durch Versiegelung und Verdichtung kann das Plangebiet als vorbelastet betrachtet werden. Die Grundwasserneubildung ist bereits von den natürlichen Beschaffenheiten deutlich abweichend.

Oberflächengewässer

Von einer Verschlechterung der Gewässerqualität durch die angestrebte touristische Nutzung ist nicht auszugehen.

Hochwasserschutz

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgt nicht erstmalig eine Nutzung des hier betrachteten Uferbereiches. Zum Zeitpunkt der militärischen Nutzung befand sich hier ein Kanustützpunkt und somit wurde bewusst ein vorbelasteter Standort gewählt. Eine Eröffnung des Ausnahmeverfahrens wurde mit der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde zum Vorentwurf (13.08.2018) in Aussicht gestellt.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass durch die Planung nicht von gravierenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser ausgegangen wird.

3.6 Schutzgut Fläche

3.6.1 Bewertungskriterien

- Größe der zusammenhängenden Freiflächen
- Naturnähe der Freiflächen
- Belastung der Freiflächen durch Lärm und Luftschadstoffe
- Flächenverbrauch

3.6.2 Basisszenario

Mit dem hier betrachteten Bebauungsplan erfolgt im Wesentlichen die Überplanung eines ehemaligen Kasernengeländes. Im nördlichen Teil in den ehemaligen Panzerhallen wird aktuell noch eine Putenmastanlage betrieben. Dementsprechend ist schon ein relativ hoher Anteil an Versiegelung von ca. 11 ha vorhanden. Diese stellen sich in Form ehemaliger Kasernengebäude, Panzerhallen sowie Exerzierplätzen etc. vor. Aufgrund der überwiegenden Brachlage des Geländes haben sich in den Zwischenbereichen teilweise Gehölz- und Ruderalflächen etabliert. Der Anteil der Waldflächen innerhalb des Plangebietes, die auch forstrechtlich als Wald zu bewerten sind, belaufen sich insgesamt auf rund 19,7 ha. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt rund 55 ha.

3.6.3 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Aufgrund des hohen Versiegelungsanteils und Rückbau nahezu aller baulicher Anlagen ist auch mit der neuen Ferienhausanlage von einer geringeren zusätzlichen Versiegelung auszugehen. Derzeit sind ca. 11,1 ha versiegelt. Durch die Umsetzung der Planung erfolgt eine Versiegelung von rund 14,9 ha.

3.6.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Ruderalisierung der Fläche weiter fortschreiten. Die nach forstrechtlich als Wald zu bewertenden Flächen würden sich weiter ausbreiten und langfristig eine Nachnutzung der Fläche deutlich erschweren. So ist es schon seit einigen Jahren Anliegen der Stadt Goldberg die Fläche des ehemaligen Kasernengeländes nach zu nutzen.

3.6.5 Bewertung – Schutzgut Fläche

Mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan erfolgt eine Gesamtüberplanung des ehemaligen Kasernengeländes. Die Nachnutzung anthropogen vorbelasteter Bereiche ist generell einem Verbrauch von freier Landschaft vorzuziehen. Derzeit stellt das Plangebiet einen deutlichen städtebaulichen Missstand dar.

Mit der Umsetzung der Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fläche zu erwarten.

3.7 Schutzgut Luft und Klima

3.7.1 Bewertungskriterien

- Veränderung des Klimas
- Veränderung der lufthygienischen Situation
- Vegetation als klima- und lufthygieneregulierende Faktoren
- Klimawandel

3.7.2 Basisszenario

Das Klima im Plangebiet ist aufgrund der Nähe zur Ostsee maritim beeinflusst. Die Jahresmitteltemperatur und die mittlere Niederschlagsmenge von 550- 600 mm liegen deutlich unter dem Durchschnitt der Planungsregion Westmecklenburg. (HEYER, 1972). Große Windstärken sowie eine hohe Luftfeuchtigkeit prägen das Klima entlang der Ostseeküste.

Vorbelastungen des Schutzgutes Klima ergeben sich für den Untersuchungsbereich aus bereits bestehenden Gebäudekörpern und versiegelte Flächen (Zuwegungen, Lagerplätze). Die physikalische Wirkung verschiedenartiger Bodenbedeckungen, Windbeeinflussung sowie andere anthropogene Einflüsse bewirken bei insgesamt einheitlich angenommenen Strahlungsverhältnissen der klimatischen Sonnenenergie verschiedene Strahlungsumsätze. Dabei entsteht Kaltluft durch Abstrahlung der am Tage aufgenommenen Energiemengen. Unbedeckte oder nur mit niedriger Vegetation bestandene Böden (Acker, Wiesen, Ödland, Brachland) weisen höhere Abstrahlungswerte auf, als Wälder, bei denen Stockwerksaufbau, Baumarten und Bestandsdichte differenziert wirken (HEYER, 1972). Während der Nachtstunden entsteht somit auf "offenen" Flächen kühlere Luft als über anderen Räumen.

3.7.3 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Das Projekt ist nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht geeignet großräumig wirksame Klimaparameter zu beeinträchtigen bzw. nachhaltig zu verändern.

3.7.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die derzeitigen Klimaparameter kaum verändert.

3.7.5 Bewertung – Schutzgut Klima und Luft

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen wird mit der Umsetzung der Planungsziele nicht mit gravierenden Auswirkungen auf das Klima gerechnet.

3.8 Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

3.8.1 Bewertungskriterien

- Vorhandensein schützenswerter oder geschützter Kultur- und Sachgüter

3.8.2 Basisszenario

Zum gegenwärtigen Kenntnisstand befinden sich keine Baudenkmäler innerhalb des Geltungsbereiches.

Die Lage der zwei bekannten Bodendenkmale im Südwesten des Plangebietes wurde mit der Erarbeitung des erneuten Entwurfes präzisiert.

3.8.3 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei den im Bebauungsplan nachrichtlich übernommenen Bodendenkmalen muss vor Beginn jeglicher Arbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs § 6 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V, Fachbereich Archäologie, rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

3.8.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre keinen Beeinträchtigungen der Bodendenkmale anzunehmen.

3.8.5 Bewertung – Schutzgut Kult. Erbe und sonst. Sachgüter

Abgesehen von den benannten Bodendenkmalen sind keine weiteren Sach- und Kulturgüter bekannt. Eine weitere Betrachtung des Schutzgutes ist somit nicht erforderlich. Die gesetzlichen Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten.

3.9 Schutzgut Landschaft/Ortsbild

3.9.1 Bewertungskriterien

- Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie Natürlichkeit
- Charakter/Erkennbarkeit
- Erholung

3.9.2 Basisszenario

Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie Natürlichkeit

Als Landschaftsbild wird die sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform der Landschaft als Teil der Erdoberfläche in seiner räumlichen sowie zeitlichen Variabilität bezeichnet. Es ergibt sich aus der Art der Ausprägung der Landschaftselemente und deren Zusammenstellung. Die Einschätzung der Landschaftsbildeinheiten unterliegt folgenden Bewertungskriterien:

Vielfalt:

- Vorhandensein landschaftsgliedernder Strukturelemente, auftretende Landnutzungsformen, Reliefvielfalt

Eigenart und Schönheit:

- Vorkommen gebietsspezifischer Landschaftselemente, landschaftstypische natürliche Erscheinungen und Strukturen, sinnlich wahrnehmbare Wirkungen ausgehend vom Relief, vom Wasser, von der Vegetation, von der Bebauung und der Nutzung

Natürlichkeit:

- Vorhandensein von Biotopstrukturen der traditionellen Kulturlandschaft, Interpretation der Eingriffs- und Flächennutzungsintensität des Menschen, Wahrnehmung und Bewertung technischer Landschaftsbestandteile

Eine Beschreibung der Charakteristik des Plangebietes ist im nächsten Punkt dargestellt. In Bezug auf die hier dargestellten Kriterien lassen sich für das Plangebiet folgenden Aussagen zusammenfassen:

Vielfalt

Der zentrale Bereich des Plangebietes ist relativ eben ausgebildet. Prägend sind insbesondere die baulichen Strukturen des ehemaligen Kasernengeländes. In einigen Teilbereichen sind Gehölzbestände charakteristisch. Aufgrund der verhältnismäßig monotonen Ausstattung wird die Vielfalt des Plangebietes als gering eingestuft.

Eigenart und Schönheit

Das Plangebiet besitzt mit Uferabschnitten des Goldberger Sees sowie den Uferwaldbereichen landschaftstypische Erscheinungen und Strukturen. Jedoch dominiert die Überformung des überwiegenden Teils des Plangebietes durch das ehemalige Kasernengelände, so dass Eigenart und Schönheit als stark beeinträchtigt eingeschätzt werden.

Natürlichkeit

Wie bereits herausgestellt dominiert die ehemalige militärische Nutzung. Biotopstrukturen mit einer hohen Natürlichkeit sind nur im Uferbereich und den Waldflächen im Nordosten und Süden des Plangebietes vorhanden.

Charakter/Erkennbarkeit

Das Orts- und Landschaftsbild ist aktuell durch den ruinösen Kasernengebäude geprägt. Die hallenartigen Gebäude im Norden des Plangebietes sind größtenteils eingeschossig und die Kasernen im Süden dreigeschossig. Mit dieser Bebauung im Zusammenhang stehend sind großflächige versiegelte Flächen vorhanden. Im Süden und Nordosten charakterisieren Waldbereiche das Plangebiet. Die übrigen Flächen sind durch ruderal Strukturen geprägt. Teilweise haben sich weitere Gehölz- bzw. Waldbereiche aufgrund des langen Brachliegens entwickelt. Im Südwesten ist eine verfallende Bootsanlegestelle vorhanden. Neben einem Geländesprung im Norden des Plangebietes und einem weiteren Geländeabfall im südlichen Teilbereich im Bereich des Uferwaldes ist der hier betrachtete Bereich überwiegend eben ausgeprägt. In diesem zentralen Bereich war der Schwerpunkt der militärischen Nutzung.

Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes entstehen durch den schlechten baulichen Zustand der Gebäude und teilweise vorhandenen Ruderalflächen. Diese sind keiner klaren Nutzung mehr zuzuordnen, dadurch entsteht ein ungeordneter aufgelassener Eindruck.

Insbesondere die Uferwaldbereiche sind als landschaftlich reizvoll hervorzuheben. Aufgrund der Dominanz des brachliegenden Kasernengeländes ist das Orts- und Landschaftsbild jedoch insgesamt als gering einzustufen.

Erholung

Derzeit unterliegt das Plangebiet kaum einer Freizeit und Erholungsnutzung. Ausnahme bildet ein Wanderweg, der durch den Uferwald führt. Eine wassertouristische Nutzung ist nur außerhalb des Plangebietes durch den städtischen Badestrand und einen Campingplatz (derzeit unvermietet, Neuverpachtung geplant) vorhanden.

3.9.3 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie Natürlichkeit

Mit der Umsetzung der Planung werden kaum Eingriffe in die Reliefformen erfolgen. Landschaftsgliedernde Strukturelemente sind aktuell nur durch die ruinösen Strukturen der ehemaligen Kaserne geprägt worden und somit als negativ zu bewerten sind. Es sind positive Auswirkungen in Bezug auf die Vielfalt der Landschaft zu erwarten.

Mit der Herstellung des Ferienresort werden Ferienhäuser in regionaltypischer Bauweise entstehen. Grünzüge tragen ebenso zu einer Verbesserung der Freiräume bei. Somit sind auch Verbesserungen im Hinblick auf die Eigenart und Schönheit sowie Natürlichkeit des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten.

Charakter/Erkennbarkeit

Die Stadt Goldberg hat sich mit der Entwicklung der städtebaulichen Konzeption mit dem vorhandenen Landschaftsbild auseinandergesetzt.

Wichtiges Gestaltungselement sind Grünzüge, die die Ferienhausbereiche untergliedern. Soweit möglich werden vorhandene Gehölzstrukturen bzw. Einzelbäume in die Gestaltung der Grünzüge bzw. in den Gartenflächen der Ferienhäuser im Bestand erhalten.

Dominierende Elemente sind vor allem der ruinöse Gebäudebestand. Diese sollen mit der Entstehung des Ferienresort nahezu vollständig entfernt werden. Generell handelt es sich durch die vorhandenen Baustrukturen um einen städtebaulichen Missstand. Es ist Anliegen der Stadt Goldberg diesen zu beseitigen und gleichzeitig eine attraktive Nutzung auf der Fläche zu etablieren mit einer positiven Entwicklungsprognose für Wirtschaft und Tourismus.

Der Rückbau der teilweise bis zu drei-geschossigen Bebauung wirkt sich positiv auf das Landschaftsbild aus. Der überwiegende Teil der geplanten Bebauung stellen die Ferienhäuser dar, die nur eingeschossig errichtet werden können. Zweigeschossige Bebauung ist nur in einem geringen Anteil zulässig.

Weiterhin prägend sind die Waldbereiche. Nach Aufgabe der militärischen Nutzung haben sich Waldbereiche (gemäß der Definition des Landeswaldgesetzes) großflächig auf dem Kasernengelände etabliert. Im zentralen Bereich handelt es sich um verhältnismäßig junge Bestände von Kiefern, Birken und Ahorn.

Der nördliche Teil der Ferienhausbebauung wird durch Heckenpflanzungen von dem öffentlichen Gehweg abgetrennt. Die Hauptverkehrsachsen sind durch Baumreihen bzw. Alleen aufgewertet.

Von höherer naturschutzfachlicher Bedeutung sind die Uferwaldbereiche. Diese werden überwiegend erhalten. Sie haben zudem eine Abschirmwirkung von Einblicken aus Richtung See auf das Plangebiet und von Richtung Plangebiet auf den See. Mit der Umsetzung der Planungsziele werden zwei Zugänge zum Goldberger See geschaffen bzw. wiederhergestellt. Mit der Umsetzung der Planung werden die als positiv zu bewertenden Waldbereiche größtenteils erhalten. Die künftige Ferienhausbebauung wird aufgrund der vorhandenen Gehölzstrukturen sowie der Geländeentwicklung von der Seeseite aus kaum sichtbar sein.

Die Steganlage stellt eine zusätzliche bauliche Erweiterung im Ufer- und Gewässerbereich dar. Sie schließt sich jedoch an die bestehenden Nutzungen des örtlichen Badestrandes sowie dem Campingplatzgelände an. Am öffentlichen Badestrand sind Badeinseln vorhanden. Diese ersetzen eine ehemalige Steganlage an gleicher Stelle. Im Jahr 2019 wurde zur Errichtung einer Steganlage mit Badeplattform eine naturschutzrechtliche Genehmigung gemäß § 40 NatSchAG M-V eingereicht. Eine Genehmigung liegt mit dem Schreiben des Landkreises Ludwigslust-Parchim vom 11.04.2019 vor.

Die Ufer des Goldberger Sees sind nur an wenigen Orten anthropogen genutzt. Somit wird die Sichtbarkeit der Steganlage und die visuelle Wirkung als gering eingeschätzt.

Zusammenfassend dargestellt, konzentriert sich das Gestaltungskonzept auf eine Neugestaltung der bereits durch die Kasernennutzung überformten Bereiche. Die vorhandenen Gehölzstrukturen werden in die Gestaltung der Grünflächen und Parkanlagen einbezogen. Die bestehenden Waldbereiche bleiben auch als visuelle Ab-

schirmung in dem nordöstlichen bis südwestlichen Bereich vorhanden. Ebenso werden die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch die topographische Entwicklung des Geländes reduziert.

Aufgrund der dargestellten Argumentation und beschriebenen gestalterischen Konzeption des Plangebietes sowie unter Berücksichtigung der Vorbelastungen werden die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild als gering eingeschätzt. Im Gegenteil, es erfolgt eine Aufwertung durch die Beseitigung ruinöser baulicher Strukturen.

Erholung

Eine Erholungsnutzung wird mit der Umsetzung der Planungsziele etabliert. Maßgeblich hierfür ist die Errichtung von Ferienhäusern sowie das geplante Angebot an Sport- und Freizeitaktivitäten. Um Störungen im Uferbereich zu reduzieren wird der vorhandene Wanderweg im Uferbereich zurückgebaut.

3.9.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Ruderalisierung des ehemaligen Kasernengelände würde bei einer Nichtdurchführung der Planung weiter zunehmen. Eine Entwicklung von Waldflächen hat bereits begonnen und würde weiter fortschreiten. Der ruinöse Gebäudebestand würde weiter verfallen und die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild weiter verstärken. Wichtiges Anliegen der Stadt Goldberg ist die Beseitigung des städtebaulichen Missstandes.

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre innerhalb des Plangebietes mit Ausnahme des Wanderweges keine Erholungsnutzung vorhanden. Die umgebenden Bereiche besitzen eine gute Eignung für bestimmte landschaftsgebundene Erholungsformen wie Wandern, Rad fahren, etc. Zugleich wird jedoch mit der Umsetzung der Planung die Erholungsfunktion durch die Schaffung von Sport- und Freizeiteinrichtungen deutlich gestärkt.

3.9.5 Bewertung – Landschaft/Ortsbild

Im Vordergrund steht hier die Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes. Im Wesentlichen sind somit Verbesserungen in Bezug auf die Wahrnehmung des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten. Es wurden Festsetzungen zur Begrenzung der Höhe von Gebäuden getroffen, um auch Fernwirkungen seeseitig oder von anderen Landschaftsteilen zu begrenzen.

3.10 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB sind im Rahmen der Umweltprüfung die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Wie den einzelnen Schutzgutkapiteln entnommen werden kann, erfüllen bestimmte Strukturen im Plangebiet vielfältige Funktionen. Umweltfachliche Entwicklungsziele und Wirkungen auf die Schutzgüter können sich gegenseitig sowohl positiv als auch negativ verstärken oder abschwächen.

Im Allgemeinen sind für die Planung die zusätzliche Überbauung bzw. Versiegelung maßgeblich. Der Boden interagiert mit seinen spezifischen Funktionen des Wasserhaushaltes. Im vorliegenden Fall sind jedoch bereits großflächige Versiegelungen vorhanden, so dass hier die Wechselwirkungen von Bodenverlust und Wasserhaushalt gering ausfallen.

Ebenso sind die Wechselwirkungen zwischen (klein-)klimatischen Veränderungen und Versiegelung als gering einzustufen, da sich der Versiegelungsanteil insgesamt kaum verändert und die Bebauungsstrukturen durch Grünzüge positiv beeinflusst werden. Das Aufheizen der Bauflächen wird somit verringert. Bezüglich des natürlichen Wasserhaushalts durch Verdunstung und Versickerung ist die Beeinflussung ebenfalls eher gering, da in Bezug auf die Gesamtgröße des Plangebiets kaum zusätzliche Versiegelungen stattfinden. Es ist weiterhin vorgesehen das Niederschlagswasser auf den Ferienhausgrundstücken zu versickern.

Von besonderer Bedeutung ist die Beeinträchtigung von Pflanzen und Tieren. Hierfür werden entsprechende Maßnahmen getroffen.

Aufgrund der bestehenden starken anthropogenen Überformung sind die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern generell als gering einzuschätzen.

3.11 Störfälle

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im planungsrelevanten Umfeld keine Störfallbetriebe vorhanden. Aufgrund der aktuellen Nutzungen sind diese im planungsrelevanten Umfeld auch nicht zu erwarten.

4. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand

4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung

Bau und Vorhandensein des Vorhabens einschließlich Abrissarbeiten

Mit der Umsetzung der Planungsziele werden nahezu alle bestehenden baulichen Strukturen des ehemaligen Kasernengeländes entfernt. Es sollen ca. 380 Ferienhäuser mit dazugehöriger Erschließung sowie Sportplätze, Freizeitflächen etc. entstehen. Das Ferienresort wird von Grünflächen gegliedert. Des Weiteren sind Steganlagen geplant. Teilweise bleiben bauliche Anlagen erhalten und dienen z.B. als Quartiere für geschützte Tierarten.

Nutzung von natürlichen Ressourcen

In dem hier betrachteten Bebauungsplan werden überwiegend bereits bebaute Bereiche des ehemaligen Kasernengeländes überplant. Durch den jahrelangen Leerstand haben sich Ruderalstrukturen entwickelt. Teilweise haben sich auch Gehölzbestände herausgebildet, die als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes zu bewerten sind. Die naturräumliche Ausstattung spiegelt sich in den zahlreichen Schutzgebietsausweisungen im Umfeld des Plangebietes bzw. teilweise in Überschneidungsbereichen wider. Hierzu werden gesonderte Untersuchungen und Anträge bearbeitet.

Im Vordergrund steht die Nutzung des touristischen Potentials der Stadt Goldberg sowie die Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes.

Art und Menge an Emissionen

Emissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind vor allem Luftverunreinigungen, die hauptsächlich von Anlagen und Fahrzeugen an die Umwelt abgegeben werden und dadurch die natürliche Zusammensetzung der Luft verändern. Ein Teil der emittierten Stoffe verursacht schädliche Wirkungen bei Mensch, Tier, Pflanze oder Sachgut. Diese Schäden gilt es zu dezimieren oder ganz zu vermeiden.

Die Betreiber von genehmigungsbedürftigen Anlagen sind verpflichtet, ihre Emissionen gegenüber der zuständigen Behörde auszuweisen. Rechtsvorschriften dazu enthalten § 27 BImSchG und die Emissionserklärungsverordnung (BImSchV). Eine solche Stallanlage befindet sich derzeit noch im Nordwesten des zu beplanenden Gebietes (Putenmastanlage).

Die Investoren verfolgen eine Nutzung von erneuerbaren Energien für das Ferienresort. Es sind grundsätzlich Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern zur Eigenversorgung vorgesehen.

Im Zuge der Entwicklung des Gebietes wird es zu einer gewissen Zunahme von Fahrzeugbewegungen und einhergehend zu verkehrsbedingten Luftverunreinigungen kommen. Diese überschreiten zulässige Grenzwerte jedoch nicht.

Nach Einschätzung der Stadt Goldberg rufen die Ziele des Bebauungsplanes Nr. 12 keine signifikanten Beeinträchtigungen durch Schadstoffe, Erschütterungen, Licht, Wärme oder Strahlungen hervor. Der Bereich der Putenmastanlage wurde mit dem Entwurf und damit in die Neugestaltung aufgenommen. Der Betrieb dieser landwirtschaftlichen Anlage wird mit der Umsetzung der hier verfolgten Planungsziele eingestellt.

Im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wird auf ggf. auftretende Erschütterungen beim Bau der Steganlagen eingegangen. Es werden entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung von Schädigungen von Fischen etc. festgelegt.

Zur Beachtung der Belange von Lärmbelästigungen wurde eine Schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Im Ergebnis können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Durch den Betrieb der Anlage wird kein Abfall im Sinne des Abfallrechtes erzeugt. Abfälle, die durch den Bau der Anlagen/Gebäude anfallen sind nicht Gegenstand der Betrachtung (Behandlung nach dem Stand der Technik). Die Maßgaben der in der Stadt Goldberg bestehenden Abfallentsorgung sind einzuhalten.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt

Der derzeitige Zustand des Geländes ist für die Stadt Goldberg keinesfalls als befriedigend anzusehen. Teilweise ist aufgrund der Bedingungen vor Ort und des relativ

langen Leerstandes von einer nicht unerheblichen Unfallgefahr auszugehen, da z.B. Wanderwege unmittelbar am Gelände vorbeiführen und Uferbereiche mit marodem Betonverbau der Öffentlichkeit zugänglich sind. Wenngleich das ehemalige Kasernengelände größtenteils eingezäunt ist, lassen sich teilweise Spuren von Vandalismus erkennen.

Das Plangebiet befindet sich teilweise in einem Gewässerschutzstreifen. Dies betrifft die Steganlagen und die angrenzenden Uferbereiche. Hierfür wurde ein entsprechender Ausnahmeantrag bei der zuständigen Behörde eingereicht.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Bau- oder sonstigen Denkmäler. Im Süden des Plangebietes sind Bodendenkmale bekannt. Diese werden nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen. Es sei an dieser Stelle auf die geltenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes verwiesen.

Kumulierung mit anderen Projekten

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine ähnlichen Projekte mit der Schaffung von Ferienhausgebieten im planungsrelevanten Umfeld des Goldberger Sees bekannt. Hierzu erfolgte eine Abfrage beim Amt Goldberg-Mildenitz.

Auswirkungen der Planung auf das Klima

Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung innerhalb des Plangebietes besitzt diese keine signifikante Bedeutung für die Kaltluftproduktion. Der Versiegelungsanteil nimmt insgesamt unter Berücksichtigung der bestehenden Versiegelungen nur geringfügig zu. Die Baufelder werden durch Grünflächen gliedert. Es bleiben Waldbereiche insbesondere angrenzenden an den Goldberger See und die nordöstliche Plangebietsgrenze erhalten.

Eingesetzte Techniken und Stoffe

Für die Anlage der Gebäude und Nebenanlagen werden die geltenden gesetzlichen und technischen Vorschriften beachtet. Von negativen Beeinträchtigungen bzgl. eingesetzter Techniken und Baustoffe wird daher nicht ausgegangen.

4.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. ohne Abriss der Kasernengebäude und der Putenmastanlage, würden die Gebäude weiter verfallen und die Flächen ruderalisieren, später bewalden. Die Putenmastanlage wäre weiterhin, inklusive aller Emissionen, in Nutzung. Von Seiten des Landes Mecklenburg-Vorpommern wird eine touristische Nutzung generell befürwortet und unterstützt.

Die Auswirkungen bzw. die Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung wurden schutzgutbezogen betrachtet.

4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standortwahl

Die Stadt Goldberg möchte ihr Gunspotential mit Lage am Goldberger See nutzen und touristisch attraktive Angebote für die Erholungsnutzung schaffen. Gleichzeitig

soll der vorhandene städtebauliche Missstand des ehemaligen Kasernengeländes beseitigt werden.

Die Stadt Goldberg hat sich in den vergangenen Jahren mehrfach mit einer möglichen Nachnutzung des Geländes der ehemaligen Artur Becker Kaserne auseinandergesetzt. Die militärische Nutzung dieses Geländes wurde 1995/96 aufgegeben. 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.

Die Kaserne stellt seit ihrer Schließung ein bedeutsames städtebauliches Problem dar, das die Stadt, insbesondere aufgrund der Eigentumsverhältnisse, keiner Lösung zuführen konnte.

Seit der Schließung der Kaserne verzeichnet die Stadt darüber hinaus einen bedeutsamen Einwohnerrückgang. In Verbindung mit der Lage der Stadt in einem besonders strukturschwachen ländlichen Raum sind damit weitere erhebliche Probleme wie Kaufkraftverlust, Mangel an Arbeitsplätzen und Sanierungsstau, insbesondere an privaten Gebäuden, verbunden.

Im Zusammenhang mit der notwendigen Waldumwandlung für die Umsetzung der hier betrachteten Planung hat sich die Stadt Goldberg mit möglichen Alternativstandorten auseinandergesetzt. Hier lassen sich folgende Aspekte zusammenfassen:

- Für den Goldberger See und dessen Umgebung bestehend zahlreiche Schutzgebietsausweisungen. Der Kasernenstandort selbst ist nicht Teil von Schutzgebieten. Vergleichbare Standorte am Goldberger See ohne direkte Eingriffe in Natura-2000 Gebiete und Landschaftsschutzgebiete ist nicht vorhanden.
- Mit der Nutzung des gewählten Standortes werden die Beeinträchtigungen der Ufer- und Gewässerbereiche weitmöglichst beschränkt. Die geplanten Steganlagen konzentrieren sich auf den süd-/südwestlichen Bereich angrenzend an bestehenden Nutzungen im Uferbereich durch das öffentliche Freibad und den Campingplatz.
- Die übrigen Bereiche des Goldberger Sees weisen einen sehr geringen Anteil an anthropogenen Vorbelastungen auf. Es ist kaum weitere Bebauung im ufernahen Bereich des Goldberger Sees vorhanden.
- Es erfolgt die Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes und die Nachnutzung eines bereits vorbelasteten Bereiches.

Aufgrund des Anliegens der Nachnutzung des ehemaligen Kasernengeländes wird auf eine weitere Untersuchung von Alternativstandorten an dieser Stelle verzichtet. Im Rahmen der Betrachtung der Waldbelange (Vermeidung von Waldrodungen) behandelt (siehe Punkt 2.5).

Städtebauliche Konzeption

Des Weiteren wurden im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 12 verschiedene Variante der Nutzung des ehemaligen Kasernengeländes diskutiert.

Das dem Bebauungsplan Nr. 12 zugrunde liegende städtebauliche Konzept wird im Wesentlichen durch die vorhandene Topografie und durch die geplante, überwiegend kleinteilige Bebauung mit Ferienhäusern geprägt. Mit der nahezu vollständigen Bräumung der Fläche der größtenteils ruinösen Bausubstanz ermöglicht sich eine städtebauliche Neugestaltung des Geländes. Die Bebauung des geplanten Ferienresorts geht dabei im Wesentlichen nicht über die Flächen hinaus, die auch schon durch die Kaserne durch Gebäude, Sportanlagen, Badestellen u. a. genutzt wurden.

Die bauliche Nutzung bzw. Umgestaltung des Uferbereiches beschränkt sich auf den südlichen und südöstlichen Bereich des Plangebietes durch die vorgesehenen Steganlagen und Liegewiesen. Eine Unterbrechung des Uferwaldes ist nur durch die Fortführung der geplanten zentralen Grünachse in Richtung See zu der kleineren Steganlage gegeben.

Ausgehend von einer Haupterschließungsachse, die im Wesentlichen der schon vorhandenen Straße folgt, wird das Ferienresort in mehrere, jeweils durch Ringstraßen erschlossene Teilgebiete gegliedert. Diese Teilgebiete werden jeweils durch Grünflächen abgegrenzt. Insgesamt ist im Ferienresort eine kleinteilige Bebauung mit eingeschossigen Ferienhäusern als Einzel- oder Doppelhaushäuser vorgesehen. Die städtebauliche Struktur lässt sowohl eine individuelle Parzellierung als auch die Gruppierung von mehreren Häusern mit gemeinsamen Freiflächen zu. Gebäude der Verwaltung bzw. der Infrastruktur können z. T. auch in zwei- bis dreigeschossiger Bauweise errichtet werden.

Wichtige verbindende Elemente sind die durchgehenden, durch Fußwege erschlossenen Grünachsen. Zwei Grünachsen gliedern die baulichen Strukturen im Plangebiet von Norden/Nordost nach Südwest. Eine weitere zentrale Grünachse führt vom westlichen Plangebietsrand in Richtung Goldberger See. Diese soll neben dem Bootshafenbereich einen weiteren städtebaulichen Bezug zum Wasser gewährleisten. Hier befindet sich ein Steganlage im See, die lediglich für den ruhigen Aufenthalt und das Baden bestimmt ist.

Die Waldflächen in am Ufer des Goldberger Sees und entlang der Kreisstraße 135 bleiben weitgehend erhalten.

Vermeidungsgebot

Gemäß § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen.

Die Stadt Goldberg hat sich im Zusammenhang mit Erarbeitung der Neugestaltung des ehemaligen Kasernengeländes mit dem benannten Vermeidungsgebot auseinandersetzt.

Im Vordergrund steht hier die Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes bei gleichzeitig angestrebter Stärkung der wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt Goldberg und darüber hinaus. Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden die vorhandenen Biotoptypen aufgenommen und besonders schützenswerte Bereiche identifiziert.

Da das Kasernengelände bereits seit Mitte der 1990er Jahre ungenutzt ist, haben sich in Teilbereichen über die natürliche Sukzession Grünstrukturen entwickelt, die als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes bewertet werden können. Schon im Bebauungsplan Nr. 8 wurde aus diesem Grund für die betroffenen Flächen ein Konzept entwickelt. Dieses Konzept, das nunmehr weitgehend auch dem Bebauungsplan Nr. 12 zugrunde gelegt werden soll, beinhaltet im Wesentlichen folgende Elemente: Im zentralen Bereich werden die Gehölzbestände fast vollständig gerodet. Im Bereich des Uferwaldes betrifft dies ebenfalls seeabgewandte Sukzessionsflächen. Darüber hinaus gilt ein gesetzlicher Waldabstand von 30 m. Der naturschutzfachlich wertvolle Wald im Uferbereich wird größtenteils erhalten. Des Weiteren werden Waldflächen als Abschirmung zur Kreisstraße 135 erhalten. Den überwiegenden Teil des Plangebietes nehmen die Biotoptypen des Biotopkomplexes Industrie- und Gewerbeflächen ein, wozu auch Militärobjecte zählen.

In Bezug auf die verkehrliche Erschließung des Ferienresorts wurde die bestehende Haupteerschließungsachse aufgegriffen um Eingriffe in Grünstrukturen zu mindern. Eine kleinteilige Bebauung mit Ferienhäusern bietet die Möglichkeit der Schaffung von Gartenstrukturen, die zu einer Durchgrünung des Plangebietes beitragen. Grünachsen gliedern das Plangebiet großflächig. Hier ist es generelles Anliegen Altbaumbestand in die Gestaltung der Grünachsen einzubeziehen.

Ein im Rahmen der Konzepterarbeitung ursprünglich geplanter, dem gesamten Uferverlauf vorgelagerter Steg und ein Steg für Hausboote (s. u.) wurden im Rahmen der vorgezogenen Alternativenprüfung insbesondere aus naturschutzrechtlichen Gründen verworfen. Die Ausdehnung des Steges wurde dabei um die Hälfte auf das nunmehr vorgesehene Maß reduziert - der Bereich für Hausboote entfällt vollständig. Auch eine noch durch die Kaserne genutzte Badestelle wird nicht mehr reaktiviert.



Städtebauliches Konzept mit erweiterter Ufernutzung; diese wurde im Rahmen der Alternativen-Prüfung verworfen

Wasserbezogene Infrastruktur, die dem Baden, dem Wassersport und dem Verweilen am See dient, wird im südlichen Bereich konzentriert. In einem schon in der Vergangenheit wassersportlich genutzten Bereich werden Anlegemöglichkeiten, Badestegen und attraktiven Aufenthaltsflächen geschaffen.

Dem angrenzenden Uferbereich werden ergänzende Nutzungen, wie Gastronomie, Versorgungsmöglichkeiten für die Badegäste, Lagergebäude für Boote, Bootsverleih u. a. zugeordnet. Somit wird ein zentraler Anlaufpunkt für alle wasserbezogenen Aktivitäten geschaffen. Die Dimensionierung der Steganlagen und Aufenthaltsbereiche ist auf die Größe des Ferienresorts angepasst.

Innerhalb des Plangebietes wurden großzügige Grünflächen eingeplant. Der Flächenverbrauch bzw. der Versiegelungsanteil ändert sich mit der Umgestaltung nicht wesentlich. Neben den Grünzügen selbst die Möglichkeiten für sportliche und sonstige Erholungsnutzung bieten werden im nördlichen Bereich Flächen für Indoor- und Outdoor- Sportanlagen geschaffen. Eine kleinteilige regionaltypische Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern verhindert eine Verfremdung des Landschaftsbildes.

Um den gesetzlichen Vorgaben des § 15 BNatSchG zu folgen, werden im nächsten Kapitel die Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen dargestellt.

5. Eingriffsregelung

5.1 Gesetzliche Grundlage und Methodik

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB werden die Ergebnisse der städtebaulichen Eingriffsregelung nachfolgend abgearbeitet:

(3) Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. § 15 Absatz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes gilt entsprechend. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 12 der Stadt Goldberg werden gemäß der Begründung sowie den Ausführungen des Umweltberichtes Eingriffe in die Leistungs- oder Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes bzw. des Landschaftsbildes vorbereitet. Diese müssen im Rahmen der Eingriffsregelung bilanziert und ausgeglichen werden.

Nachfolgende Berechnungen und Bilanzierungsabsichten wurden unter Zuhilfenahme der „Hinweise zur Eingriffsregelung; 1999 / Heft 3“ des LUNG erstellt. Diese Hinweise zur Bewertung von Eingriffen wurden als Grundlage für eine einheitliche Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern entwickelt und werden für die Eingriffsbewertung auch im Rahmen der Bauleitplanung empfohlen. Es erfolgte eine Neufassung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ im Jahr 2018.

Mit dem Vorentwurf wurde die Bilanzierung nach den Vorgaben der „Hinweise zur Eingriffsregelung 1999“ begonnen. Das Planverfahren wird nun nach den Bestimmungen dieses Bilanzierungsmodells beendet. Es erfolgt keine Umstellung auf die Bestimmungen der Neufassung aus dem Jahre 2018.

Die Aufnahme der Biotoptypen erfolgte auf Grundlage der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“, Schriftenreihe des LUNG M-V 2013, Heft 2.

5.2 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Um für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nachvollziehbare und quantifizierbare Wertgrößen zu erhalten, werden die Biotoptypen bewertet. Die Bewertung erfolgt nach der vereinfachten Biotopwertansprache gemäß der benannten Fachschriften, da lediglich Funktionen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege betroffen sind. Nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (HzE) werden die naturschutzfachlichen Wertstufen der Biotoptypen über die Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ in Anlehnung an die Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN, 2006) bestimmt. Demnach werden Wertstufen von 0 bis 4 vergeben. Die konkrete Bewertung des Biotoptyps erfolgt entsprechend der lokalen Ausprägung. Jeder Wertstufe wird bei der vereinfachten Biotopwertansprache ein durchschnittlicher Biotopwert zugeordnet. Ausnahme bildet die Wertstufe 0, bei der sich der durchschnittliche Biotopwert nach der Formel 1 abzüglich Versiegelungsgrad berechnet (HzE - 2.1 Ermittlung des Biotopwertes).

In der nachfolgenden Tabelle sind die Biotoptypen des planungsrelevanten Bereiches (Geltungsbereich und direktes Umfeld) hinsichtlich der Bewertung der qualitativen Ausprägung der Werte und der Funktionen des jeweiligen Biotoptyps dargestellt. Die Biotopkartierung ist als Anlage dieser Begründung beigefügt.

Biotop- und Nutzungstypen des planungsrelevanten Bereichs und der Umgebung

Nr. Biotoptyp		Biotoptyp M-V	Wertstufe	Kompensationserfordernis
1.1.2	WFR	Erlen- (und Birken-) Bruch feuchter, eutropher Standorte	2	3
1.2.3	WFE	Eschen-Mischwald frisch-feuchter Standorte	2	2,5
1.8.5	WKX	Kiefernmischwald trockener bis frischer Standorte	2	2,5
1.11.1	WYP	Hybridpappelbestand	1	1
1.12.5	WZX	Nadelholzbestand sonstiger nichtheimischer Arten		
2.1.5	BLY	Gebüsch aus überwiegend nichtheimischen Sträuchern	1	1
2.4.1	BWW	Windschutzpflanzung	1	1
5.3.6	SCV	Vegetationsfreier Bereich nährstoffarmer, kalkreicher Stillgewässer	3	4
5.6.2	SYK	Klärteich	0	0
6.3.1	VQR	Quellried/ -röhricht	4	
10.1.2	RHM	Mesophiler Staudensaum frischer bis trockener Mineralstandorte	2	2
13.10.2	PSJ	Sonstige Grünanlage ohne Altbäume	1	1
14.7.3	OVU	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt	0	0,5
14.7.4	OVW	Wirtschaftsweg, versiegelt	0	0
14.7.5	OVL	Straße	0	0
14.8.2	OIG	Gewerbegebiet	0	0
14.8.4	OIM	Militärobjekt	0	0
14.11.3	OBV	Brache der Verkehrs- und Industriefläche	0	0

5.3 Eingriffsbilanzierung

Biotopbeseitigung

Mit der Umsetzung der Planungsziele erfolgt eine umfassende Neugestaltung. Es werden nahezu der gesamte Gebäudebestand abgerissen und als neue Bauflächen vorbereitet. Die geplante Haupterschließungsachse greift die bestehende Erschließung auf. Mit Ausnahme der Waldflächen im Uferbereich wird von einem vollständigen Biotopverlust ausgegangen. Die bestehenden Versiegelungen werden in der Bilanzierung berücksichtigt.

Im Zusammenhang mit der Überplanung des Kasernengeländes hat sich die Stadt Goldberg intensiv mit der Bestandssituation auseinandergesetzt. Wie aus der vorangestellten Tabelle ersichtlich handelt es sich bei den Gewässer- und Uferwaldflächen um die naturschutzfachlich höherwertig einzustufenden Biotope. Aus diesem Grund wurden die Eingriffe in diese Bereiche deutlich reduziert und auf den südwestlichen anthropogen vorbelasteten Teil des Plangebietes beschränkt.

Wichtiges gestalterisches Element stellen die Grünzüge innerhalb des Plangebietes dar, die die einzelnen Bereiche mit Ferienhäusern trennen und das gesamte Ferienresort gliedern. Die Neugestaltung der Grünanlagen wird als Minimierung angerechnet. Es werden beispielsweise bestehende Gehölzstrukturen in die Gestaltung einbezogen.

Entscheidende Änderung mit der Erarbeitung des erneuten Entwurfes waren die Abstimmungen mit der Forstbehörde zum Erhalt von Waldflächen. Im Gegensatz zum Entwurf des Bebauungsplanes, in welchem die Waldumwandlungsfläche ca. 9,9 ha betrug, werden mit dem erneuten Entwurf ca. 9,4 ha Wald umgewandelt. Neben dem Erhalt von Waldflächen, die den Eingriff innerhalb des Plangebietes verkleinern erfolgten kleinteilige Anpassungen innerhalb des Plangebietes. Die wesentlichen Änderungen sind nachfolgend benannt:

- Es ergaben sich kleinere Änderungen in der Darstellung der Parkflächen.
- Die Ferienhausbereiche wurden überwiegend im nordöstlichen Teil verkleinert.
- Es wurde eine weiteren Binnendifferenzierung der Sondergebiete vorgenommen. Die Binnendifferenzierung wurde um den Bereich Wellness ergänzt.

Aufgrund der Überplanung von Siedlungsstrukturen bzw. Lage mit direkten Anschluss an besiedelte Strukturen wird ein Freiraumbeeinträchtigungsgrad (FBG) 1 (Korrekturfaktor x 0,75) verwendet.

Tabelle: Eingriffsbilanzierung - Darstellung Biotopverlust

Biotoptyp M-V	Gesamtfläche	Biotopwert	FBG	m ² EFÄ
SO Ferienresort - Binnendifferenzierung Ferienhäuser 1-29				
BWW	2498	1	0,75	1874
OBV	48612	0,5	0,75	18230
OIG	39102	0	0,75	0
OIM	17058	0	0,75	0

Umweltbericht
 Bebauungsplan Nr. 12 „Ferienresort Goldberg See“ –
 Satzungsbeschluss 10.12.2021

SYK	4156	0	0,75	0
OVU	15953	0,5	0,75	5982
OVW	1550	0	0,75	0
PSJ	12442	1	0,75	9332
WKX	40401	2,5	0,75	75752
Zwischensumme- Ferienhäuser				111169
SO Ferienresort- Binnendifferenzierung Steganlagen 1-4				
Steganlage 1				
VQR	184	4	0,75	552
SCV	1072	4	0,75	3216
Steganlage 2				
SCV	670	4	0,75	2010
Grundfläche für das Gebäude	200		0,75	0
Steganlage 3 + 4				
VQR	318	4	0,75	954
SCV	4684	4	0,75	14052
Zwischensumme- Steganlage				20784
SO Ferienresort - Binnendifferenzierung Bootsverleih & Gastronomie				
OIM	950	0	0,75	0
OVU	1276	0,5	0,75	479
WFR	772	3	0,75	1737
WYP	3917	1	0,75	2938
Zwischensumme- Bootsverleih & Gastronomie				5153
SO Ferienresort - Binnendifferenzierung Wellness				
WKX	1425	2,5	0,75	2672
OBV	2108	0,5	0,75	791
OIM	2874	0	0,75	0
Zwischensumme- Wellness				3462
SO Ferienresort - Binnendifferenzierung Verwaltung 1				
OBV	1383	0,5	0,75	519
OIM	2247	0	0,75	0
BLY	32	1	0,75	24
Zwischensumme- Verwaltung 1				543
SO Ferienresort - Binnendifferenzierung Verwaltung 2				
OBV	3804	0,5	0,75	1427
OIM	2260	0	0,75	0
OVU	892	0,5	0,75	335
PSJ	422	1	0,75	317
WZX	673	1	0,75	505
Zwischensumme-Verwaltung 2				2582
SO Ferienhausgebiet - Binnendifferenzierung Plaza				

Umweltbericht
 Bebauungsplan Nr. 12 „Ferienresort Goldberg See“ –
 Satzungsbeschluss 10.12.2021

OBV	1618	0,5	0,75	607
OIM	989	0	0,75	0
WKX	85	2	0,75	128
Zwischensumme-Plaza				734
SO Ferienhausgebiet - Binnendifferenzierung Sport und Freizeit				
OBV	3031	0,5	0,75	1137
OIG	3480	0	0,75	0
OVU	1622	0,5	0,75	608
Zwischensumme - Sport und Freizeit				1745
Verkehrsflächen				
BLY	31	1	0,75	23
OBV	5055	0,5	0,75	1896
OIG	3627	0	0,75	0
OIM	5075	0	0,75	0
OVL	4609	0	0,75	0
OVU	126	0	0,75	0
OVW	41	0	0,75	0
PSJ	637	1	0,75	478
RHM	390	2	0,75	585
WKX	3209	2	0,75	4814
Zwischensumme - Verkehrsflächen				7795
Sonstige Flächen				
BLY	13	1	0,75	10
BWW	802	1	0,75	602
OBV	11503	0	0,75	0
OIG	11622	0	0,75	0
OIM	2291	0	0,75	0
SYK	702	0	0,75	0
OVU	4598	0,5	0,75	1724
OVW	297	0	0,75	0
PSJ	2144	1	0,75	1608
WFE	66	2,5	0,75	124
WFR	710	3	0,75	1598
WKX	7713	2,5	0,75	14462
WYP	354	1	0,75	266
Zwischensumme - Sonstige Flächen				20392
Gesamtsumme Biotopverlust				174 360

Versiegelung

Innerhalb des Plangebietes wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Ferienresort“ mit nachfolgender Binnendifferenzierung ausgewiesen. Diese unterscheiden sich u.a. durch die Ausweisung unterschiedlicher Versiegelungsanteile, die durch die Zuordnung einer Grundflächenzahl (GRZ) bzw. einer maximal zu versiegelnden Flächen (Grundfläche/ GR) definiert werden. Generell ist eine 50% Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen möglich.

- Ferienhäuser 1-29 (GRZ 0,25)
- Steganlagen 1-4 (Steganlage 2 GR 200m²)
- Bootsverleih & Gastronomie (GRZ 0,4)
- Wellness (Wellness GRZ 0,6)
- Verwaltung 1-2 (GRZ 0,4)
- Plaza (GRZ 0,6)
- Sport und Freizeit (GRZ 0,4)

Für die Erschließungsstraßen wird eine Vollversiegelung angerechnet. Es wird festgesetzt, dass Stellflächen und Wege innerhalb des Sonstigen Sondergebietes in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen sind.

Die bestehenden Versiegelungen durch die baulichen Anlagen der ehemaligen Kaserne wurden in der Bilanzierung berücksichtigt.

Mit der Erarbeitung des erneuten Entwurfes wurden, unter Erhalt von Waldbereichen, Sondergebietsflächen verkleinert. Somit verringert sich der Anteil der Versiegelung gegenüber den Darstellungen des Entwurfes (Stand: 23.05.2019).

Tabelle: Eingriffsbilanzierung - Darstellung Zuschlag für Versiegelung

Biototyp M-V	Gesamtfläche	überbaubare Fläche	Biotopwert	Zuschlag	FBG	m ² EFÄ
SO Ferienresort - Binnendifferenzierung Ferienhäuser 1-29						
BWW	2498	937	1	0,5	0,75	468
OBV	48612	18230	0,5	0,5	0,75	9115
OIG	39102	14663	0	0,5	0,75	0
OIM	17058	6397	0	0,5	0,75	0
SYK	4156	1559	0	0,5	0,75	0
OVU	15953	5982	0,5	0,5	0,75	2991
OVW	1550	581	0	0,5	0,75	0
PSJ	12442	4666	1	0,5	0,75	2333
WKX	40401	15150	2,5	0,5	0,75	7575
Zwischensumme- Ferienhäuser						22482
SO Ferienresort- Binnendifferenzierung Steganlagen 1-4						
Steganlage 1						
VQR	184	184	4	0,5	0,75	0
SCV	1072	1072	4	0,5	0,75	0

Umweltbericht
 Bebauungsplan Nr. 12 „Ferienresort Goldberg See“ –
 Satzungsbeschluss 10.12.2021

Steganlage 2						
SCV	670	670	4	0,5	0,75	0
Grundfläche für das Gebäude	200	200		0,5	0,75	100
Steganlage 3 + 4						
VQR	318	318	4	0,5	0,75	0
SCV	4684	4684	4	0,5	0,75	0
Zwischensumme- Steganlagen						100
SO Ferienresort - Binnendifferenzierung Bootsverleih & Gastronomie						
OIM	950	570	0	0,5	0,75	0
OVU	1276	766	0,5	0,5	0,75	383
WFR	772	463	3	0,5	0,75	232
WYP	3917	2350	1	0,5	0,75	1175
Zwischensumme- Bootsverleih & Gastronomie						1790
SO Ferienresort - Binnendifferenzierung Wellness						
WKX	1425	534	2,5	0,5	0,75	267
OBV	2108	791	0,5	0,5	0,75	395
OIM	2874	1078	0	0,5	0,75	0
Zwischensumme- Wellness						662
SO Ferienresort - Binnendifferenzierung Verwaltung 1						
OBV	1383	830	0,5	0,5	0,75	415
OIM	2247	1348	0	0,5	0,75	0
BLY	32	19	1	0,5	0,75	10
Zwischensumme- Verwaltung 1						425
SO Ferienresort - Binnendifferenzierung Verwaltung 2						
OBV	3804	2282	0,5	0,5	0,75	1141
OIM	2260	1356	0	0,5	0,75	0
OVU	892	535	0,5	0,5	0,75	268
PSJ	422	253	1	0,5	0,75	127
WZX	673	404	1	0,5	0,75	202
Zwischensumme- Verwaltung 2						1737
SO Ferienresort - Binnendifferenzierung Plaza						
OBV	1618	1294	0,5	0,5	0,75	647
OIM	989	791	0	0,5	0,75	0
WKX	85	68	2	0,5	0,75	34
Zwischensumme- Plaza						681
SO Ferienresort - Binnendifferenzierung Sport und Freizeit						
OBV	3031	1819	0,5	0,5	0,75	909
OIG	3480	2088	0	0,5	0,75	0
OVU	1622	973	0,5	0,5	0,75	487
Zwischensumme- Sport und Freizeit						1396
Verkehrsflächen						
BLY	31	31	1	0,5	0,75	16
OBV	5055	5055	0,5	0,5	0,75	2528

Umweltbericht
 Bebauungsplan Nr. 12 „Ferienresort Goldberg See“ –
 Satzungsbeschluss 10.12.2021

OIG	3627	3627	0	0,5	0,75	0
OIM	5075	5075	0	0,5	0,75	0
OVL	4609	4609	0	0,5	0,75	0
OVU	126	126	0	0,5	0,75	0
OVW	41	41	0	0,5	0,75	0
PSJ	637	637	1	0,5	0,75	319
RHM	390	390	2	0,5	0,75	195
WKX	3209	3209	2	0,5	0,75	1605
Zwischensumme- Verkehrsflächen						4661
Sonstige Versiegelungen z.B. Parkplätze, sonstige Verkehrsflächen						
BLY	13	13	1	0,5	0,75	7
BWW	802	802	1	0,5	0,75	401
OBV	11503	11503	0	0,5	0,75	0
OIG	11622	11622	0	0,5	0,75	0
OIM	2291	2291	0	0,5	0,75	0
SYK	702	702	0	0,5	0,75	0
OVU	4598	4598	0,5	0,5	0,75	2299
OVW	297	297	0	0,5	0,75	0
PSJ	2144	2144	1	0,5	0,75	1072
WFE	66	66	2,5	0,2	0,75	13
WFR	710	710	3	0,2	0,75	142
WKX	7713	7713	2,5	0,2	0,75	1543
WYP	354	354	1	0,5	0,75	177
Zwischensumme- Sonstige Versiegelungen						5653
Gesamtsumme Versiegelung						39588

Minimierung

Die innerhalb des Plangebietes neu zu gestaltenden Grünanlagen bzw. Parkanlagen werden als Minimierung betrachtet. Hier gab es ebenso Anpassungen gegenüber dem Entwurf.

Tabelle: Eingriffsbilanzierung - Darstellung Minimierung

Biotoptyp M-V		Fläche	Biotopwert	FBG	m² EFÄ
Parkanlage					
Hecke/Gehölzpflanzungen	13918	13918	1	0,75	10439
Sonstige Grünflächen (z.B Rasen)	98462	98462	0,7	0,75	51693
Sondergebiet Ferienhäuser 1-29					
Sonstige Grünflächen (z.B Rasen)	113157	113157	0,7	0,75	59407
Gesamtsumme Minimierung					121538

Wirkzonen

Werden hochwertige Biotopstrukturen mittelbar beeinträchtigt sind entsprechende Wirkzonen festzulegen. Innerhalb des Plangebietes sind gemäß § 20 geschützte Biotope vorhanden. Für die mittelbaren Beeinträchtigungen werden entsprechende Wirkzonen festgelegt.

Tabelle: Eingriffsbilanzierung - Darstellung Wirkzonen

Biotoptyp M-V	Fläche	Biotopwert	Wirkfaktor	m² EFÄ
Wirkzone I				
WFR	3090	4	0,1	1236
VQS	6180	4	0,1	2472
Gesamtsumme Wirkzonen				3708

Eingriffsdarstellung- Gesamt

Zusammenstellung des multifunktionalen Eingriffs

Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung	174 360
Versiegelung	39 588
Wirkzonen	3 708
abzgl. Minimierung	121 538
Multifunktionaler Gesamteingriff	96 117 m² EFÄ

5.4 Kompensationsmaßnahmen

Unter Beachtung der bestehenden naturräumlichen Gegebenheiten werden innerhalb und außerhalb des Plangebietes Ausgleichsmaßnahmen festgelegt. Dabei ist es Anliegen der Gemeinde, bauliche Anlagen in wertvollen Naturräume zu entfernen, um Bereiche innerhalb der zahlreich vorhandenen Schutzgebiete deutlich aufzuwerten. Gleichzeitig soll ein funktionaler Ausgleich für die Eingriffe in Gewässerbereiche erfolgen.

Zu diesen Kompensationsmaßnahmen, insbesondere für den notwendigen funktionalen Ausgleich, hervorgerufen durch die Beeinträchtigungen von gesetzlich geschützten Biotopen (§ 20 NatSchAG M-V), erfolgten Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde und der Verwaltung des Naturparkes Nossentiner/Schwinzer Heide.

Die Kompensationsmaßnahmen sind nachfolgend beschrieben:

Interne Kompensationsmaßnahmen

Streuobstwiese (KMI-1)

Als Übergang in die freie Landschaft ist eine Streuobstwiese geplant. In der Umgebung des Plangebietes sind Gehölz- und Offenlandstrukturen vorhanden.

Als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ist die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ mit Obstbäumen der Pflanzliste 4 zu bepflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Pro 100 m² ist mindestens ein Obstgehölz zu pflanzen. Wildverbisschutz ist vorzusehen. Die Wiese ist aus einer Regelsaatgutmischung mit hohem Kräuteranteil (RSM Typ 7.1.2) herzustellen und ein- bis zweimal im Jahr zu mähen oder zu beweiden. Das Mähgut ist teilweise als Mulchmaterial für die Obstbäume zu verwenden. Überschüssiges Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.

Für die Maßnahme werden entsprechend Punkt I.5/6 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 3 angenommen. Unter Berücksichtigung der intensiven Nutzung der Bau- und Straßenflächen wird für die Maßnahmen ein Leistungsfaktor von 0,5 verwendet.

Einzelbaumpflanzung (KMI-2)

Innerhalb des Plangebietes sind eine Vielzahl von Baumpflanzungen vorgesehen. Hierzu zählen Straßenbäume und die Pflanzung von Bäumen zur Gestaltung der großzügigen Parkanlagen innerhalb des Ferienresorts.

Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes wurden zunächst alle Baumpflanzungen als Kompensation für die Eingriffe in Natur und Landschaft (gemäß der Hinweise zur Eingriffsregelung -HzE) angerechnet. Mit dem nun hier vorliegenden erneuten Entwurf hat sich die Stadt Goldberg entschieden, den größten Anteil der Baumpflanzungen als Ausgleichspflanzungen für die Kompensation der Baumfällungen von gesetzlich geschützten Bäumen (§ 18 NatSchAG M-V) (gemäß Baumschutzkompensationserlasses des Landes Mecklenburg-Vorpommern) zu verwenden. Durch diese Vorgehensweise kann der Ausgleich für die gesetzlich geschützten Einzelbäume innerhalb des Stadtgebietes erfolgen.

Entlang der Planstraßen wird die Pflanzung von insgesamt 238 Bäumen festgesetzt. Ebenso sind innerhalb der Parkanlagen mindestens 45 Bäume zu pflanzen. Ein Anteil von 35 Straßenbäumen soll für die Kompensation nach HzE genutzt werden.

Straßenbegleitend sind als Hochstamm in der Mindestqualität Stammumfang (StU) 16/18 und 3 mal verpflanzt (xv) folgende Bäume zu pflanzen: Planstraße A: abwechselnd Pflaumenblättriger Weißdorn (*Crateagus x prunifolia 'Splendens'*) und Echter Rotdorn (*Crateagus laevigata 'Paul's Scarlet'*); Planstraße B: rosablühende Zierkirsche (*Prunus serrulata 'Kanzan'*); Planstraße C und D: weißblühende Zierkirsche (*Prunus x schmittii*); Planstraße E: rosablühende japanische Zierkirsche (*Prunus sargentii 'Accolade'*); Planstraße F: weißblühende Kirsch-Pflaume (*Prunus cerasifera*); Planstraße G: mittelgroßer Spitz-Ahorn mit gelber Laubfärbung (*Acer platanoides 'Emerald Queen'*) und Planstraße H: Rot-Ahorn (*Acer rubrum*).

Für die Maßnahme werden entsprechend Punkt I.5 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 1 und ein Kompensationswert von 1 angenommen. Unter Berücksichtigung der intensiven Nutzung der Bau- und Straßenflächen wird für die Maßnahmen ein Leistungsfaktor von 0,5 verwendet.

Diese Maßnahme dient der Gliederung und Aufwertung des Straßenraumes. Die Bäume dienen des Weiteren als Schattenspender, als Teilhabitat von beispielsweise Vögeln und ggf. Nahrungsquelle für Insekten. Mit den Baumpflanzungen entlang der Planstraße A wird ein Alleeabschnitt geschaffen.

Aufwertung von Waldbereichen (KMI-3)

Während der Biotopkartierungen wurden als naturschutzfachlich hochwertig einzustufenden Bereiche insbesondere die ufernahen Waldflächen aufgenommen. Mit der Umsetzung der Planungsziele soll hier eine Aufwertung dieser Waldbereiche erfolgen. Eine touristische Nutzung und zusätzliche Beeinträchtigungen sollen hierbei ausgeschlossen werden. Ebenso ist diese Maßnahme ein Beitrag zum Ausgleich der artenschutzfachlichen Belange (siehe Ausgleichsmaßnahme A AFB 2 – Entwicklung ungestörter Altholzbereiche als Fledermauslebensraum)

In den als Wald festgesetzten Flächen sind insbesondere die darin bestehenden gewässernahen Altholzbestände sowie abgängige, gefallene oder abgebrochene Bäume aus Artenschutzgründen auf den Flächen zu belassen. Dabei sind die Belange der Verkehrssicherheit zu berücksichtigen. Die innerhalb der Uferwaldbereiche vorhandenen Wegeverbindungen sind durch Sukzession oder Bepflanzung aus der Nutzung zu nehmen. Die innerhalb des Waldes vorhandene Zaunanlage einschließlich der 3 m hohen Betonmasten ist vollständig zurückzubauen. Der Rückbau der Zaunanlage hat vor Baubeginn der Ferienhausanlage zu erfolgen. Eine zielgerichtete touristische und wirtschaftliche Nutzung des Waldes ist vollständig einzustellen. Ausnahme bildet eine Wegeverbindung, die Erschließung der Steganlage 4. Diese ist nur in einer aufgeständerten Bauweise zulässig.

Im Zusammenhang mit dieser Kompensationsmaßnahme wurde von der Forstbehörde auch auf damit verbundene Waldbelange hingewiesen. Neben den Waldbelangen hat sich die Stadt Goldberg intensiv mit den naturschutzfachlichen Aspekten beschäftigt. Der Goldberger See sowie die Uferbereiche sind Teil des Europäischen Vogelschutzgebietes „Nossentiner/Schwinzer Heide“. Im Rahmen der Verträglichkeitsuntersuchung hat sich herausgestellt, dass Maßnahmen notwendig sind, um erhebliche Beeinträchtigungen auszuschließen. Von entscheidender Bedeutung sind hierbei die betriebsbedingten Störungen durch die touristische Nutzung. Maßnahme hierzu ist u.a. die Beruhigung des Uferbereiches. Der bestehende Wanderweg wird zu diesem Zweck an den nordwestlichen Plangebietsrand verlegt und der Weg im Uferwald durch Sukzession bzw. Initialpflanzungen aus der Nutzung genommen. Im Übergang von der Liegewiese wird eine physische und visuelle Abgrenzung erfolgen. Es wird mit der Umsetzung der Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 12 eine Wegeverbindung zur kleineren Steganlage geschaffen.

Eine Sperrung des Waldes mit einer Einzäunung erfolgt nicht, wenngleich keine touristischen Nutzungen durch spezielle Ausstattung von Wegen, Aufenthaltsbereichen o.ä. vorgesehen sind und die Besucher des Ferienresorts über die angrenzenden Schutzgebiete und deren Bedeutung informiert werden (kombinierte Besucherlenkung und -information).

Wasserseitig erfolgt die Austonnung einer 80 m-Zone. Das Verbot diese zu befahren, wird durch eine Befahrensregelung für die Feriengäste mit dem Mietvertrag verbindlich.

Die Stadt Goldberg geht dementsprechend davon aus, dass die geplanten Maßnahmen zur Beruhigung der Waldflächen nicht einer Sperrung von Waldflächen gemäß § 30 Landeswaldgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG M-V) entsprechen. Da durch gezielte Besucherlenkung (Verlegung des Wanderweges und Information der Besucher) eine Beruhigung des ufernahen Waldes erreicht werden soll. Eine Umzäunung ist nicht geplant.

Für die Maßnahme wird in Anlehnung an Punkt I.2 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 3,5 angenommen. Durch die Entfernung der Zaunanlage erfolgt auch Aufwertung des lokalen Landschaftsbildes. Des Weiteren wird durch die Rücknahme der Wegeflächen der Wald in seiner Bedeutung für geschützte Artengruppen wie Brutvögel und Fledermäuse gestärkt.

Aufwertung im Quell- Fließgewässerbereich (KMI-4)

Im Uferwald befindet sich des Weiteren ein Quell- und Fließgewässerbereich, der als geschütztes Biotop (nach § 20 NatSchAG M-V) aufgenommen wurde. Ebenso wie bei den Waldflächen soll hier eine naturschutzfachliche Aufwertung stattfinden.

Der innerhalb des Plangebietes vorhandene Quell- und Fließgewässerbereich ist durch die Beseitigung von Rohren und Schwellen unter Förderung des natürlichen Wasserflusses in einen naturnahen Zustand umzuwandeln. In diesem Zusammenhang ist auch eine Müllberäumung im Umfeld des Gewässers durchzuführen.

Für die Maßnahme werden entsprechend Punkt III.5 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 3 angenommen. Aufgrund der Lage angrenzend an die geplante Ferienhausanlage, jedoch der räumlichen Trennung durch die Hangsituation, wird ein Leistungsfaktor von 0,8 angewandt.

Ergänzung des Waldbestandes (KMI-5)

Mit der Umsetzung der Planung werden außerdem Waldbereiche im nord-bzw. nord-östlichen des Plangebietes erhalten. Zwischen zwei Teilbereichen soll eine Fläche durch überwiegend Sukzession zu einem „Lückenschluss“ der Waldflächen führen.

Innerhalb des Plangebietes ist die vorhandene Waldflächen an der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen zu ergänzen. Diese Entwicklung ist unter natürlicher Sukzession mit horstweiser Initialbepflanzung durch standortheimische Baum- und Straucharten aus möglichst gebietseigenen Herkünften auf ca. 30% der Fläche herbeizuführen.

Für die Maßnahme werden entsprechend Punkt I.1 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 3 angenommen. Es wird ein Leistungsfaktor von 0,9 angewandt.

Externe Kompensationsmaßnahmen

Anlage von Wald (KME-6)

Mit der Umsetzung der Planungsziele des Bebauungsplanes ist die Entfernung von Waldfläche auszugleichen. Hierfür hat die Stadt Goldberg zwei Flurstücke nördlich des Plangebietes zur Verfügung gestellt. In Absprache mit dem zuständigen Forstamt ist es geplant, diese beiden Flurstücke vollständig für eine Aufforstung zu nutzen.

Dabei soll ein Teilbereich für eine Aufforstung als Ausgleich für die Eingriffe in den Waldbestand genutzt werden und ein weiterer Teilbereich für den Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft.

Als Ausgleich für die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 12 der Stadt Goldberg durchgeführten Waldrodungen und als Ausgleich für die Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung sind die Flurstücke 24/1 und 24/7 der Flur 4 der Gemarkung Goldberg als Waldflächen zu entwickeln. Diese Entwicklung ist unter natürlicher Sukzession mit horstweiser Initialbepflanzung durch standortheimische Baum- und Straucharten aus möglichst gebietseigenen Herkünften auf ca. 30% der Fläche herbeizuführen. Im Zusammenhang mit dem naturschutzfachlichen Ausgleich und der Neuanlage von Waldflächen ist insbesondere die Gestaltung von Waldaußenrändern in einer Mindestbreite von 15 m vorgesehen.

Für die Maßnahme werden entsprechend Punkt I.1 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 3 angenommen. Es wird ein Leistungsfaktor von 0,9 angewandt.

Rückbau Bootshaus Goldberger See (KME-7)

Im Zusammenhang mit dem hier betrachteten Bebauungsplan erfolgen, durch die Errichtung der Steganlagen und die zu einem geringen Anteil Bebauung in Ufernähe, Eingriffe in den Gewässerschutzstreifen bzw. Beeinträchtigungen gesetzlich geschützter Biotope. Gemäß der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde sind als Ausgleich Maßnahmen zu planen, die einen funktionalen Bezug haben. Als Beispiel werden in der Stellungnahme die Demontage von Stegen oder anderen baulichen Anlagen in der Uferzone bzw. dem Gewässerschutzstreifen eines Gewässers und die anschließende Überlassung für die eigendynamische Entwicklung genannt. Die Absprachen mit der uNB und Vertretern des Naturparks Nossentiner/Schwinzer Heide wurden verschiedene Maßnahmen herausgearbeitet. Dazu zählt der Rückbau eines Bootshauses am Goldberger See.

Am westlichen Ufer des Goldberger Sees innerhalb des Flurstückes 1/11, Flur 6 der Gemarkung Goldberg ist das vorhandene Bootshaus zurückzubauen. Die Fläche ist durch sukzessive Entwicklung mit typischer Ufervegetation aus Röhricht zu entwickeln.

Für die Maßnahme werden entsprechend Punkt III.2 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 3 und ein Kompensationswert von 7 angenommen. Aufgrund der besonderen Lage der Maßnahme sowohl im Landschafts-

schutzgebiet als auch im Europäischen Vogelschutzgebiet wird hier in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde ein Zuschlag zur Wertstufe von 1 angebracht angesehen, so dass sich der Kompensationswert auf insgesamt 8 erhöht. Es wird ein Leistungsfaktor von 1 angewandt.



Lage der externen Kompensationsmaßnahme KME-7

Rückbau Feriengasthaus Dobbertiner See (KME-8)

Als weitere Maßnahme mit räumlich-funktionalen Bezug zum Ufer- bzw. Gewässerbereich erfolgt der Rückbau eines Feriengasthauses. Die Maßnahme ist ebenso bedeutsam für den speziellen Artenschutz.

Als Ausgleich für die Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung sind innerhalb der Flurstücke 18/1 und 18/2, Flur 1 der Gemarkung Goldberg am südlichen Ufer des Dobbertiner Sees die vorhandenen Ferienhäuser zurückzubauen. Dabei sind die von Fledermäusen genutzten Keller zu erhalten und baulich zu sichern.

Für die Maßnahme werden entsprechend Punkt I.7 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 3 und ein Kompensationswert von 7 angenommen. Aufgrund der besonderen Lage der Maßnahme sowohl im Landschaftschutzgebiet als auch im Europäischen Vogelschutzgebiet wird hier in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde ein Zuschlag zur Wertstufe von 2 als angebracht angesehen (Kompensationswert = 9). Es wird ein Leistungsfaktor von 1 angewandt.



Lage der externen Kompensationsmaßnahme KME-8

Rückbau eines Betonwerkes in der Lias-Tongrube (KME-9)

In Abstimmung mit dem Naturpark Nossentiner/Schwinzer Heide sollen des Weiteren als Beitrag des räumlich-funktionalen Ausgleiches bauliche Anlagen in einer ehemaligen Tongrube zurückgenommen werden.

Als Ausgleich für die Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung und zur Verbesserung des natürlichen Wasserlaufes ist innerhalb der ehemaligen Lias-Tongrube ein Betonbauwerk in Abstimmung mit dem Naturpark Nossentiner/Schwinzer Heide zurückzubauen.

Für die Maßnahme werden entsprechend Punkt III.3 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 3 und ein Kompensationswert von 7 angenommen. Aufgrund der besonderen Lage der Maßnahme sowohl im Landschaftsschutzgebiet als auch im Europäischen Vogelschutzgebiet wird hier in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde ein Zuschlag zur Wertstufe von 2 als angebracht angesehen. Es wird ein Leistungsfaktor von 1 angewandt.

Anlage von Heckenpflanzungen (KME-10)

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 12 erfolgte ebenso eine intensive Auseinandersetzung mit artenschutzrechtlichen Belangen. Eine an das Plangebiet angrenzende Streuobstwiese soll u.a. als Ausgleichsfläche für Zauneidechsen und Boden- und Gebüschbrüter aufgewertet werden. Teil der Aufwertung der Flächen ist die Anlage einer Heckenstruktur. Diese wird gleichzeitig als Ausgleich im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffe verwandt. Zu dieser Vorgehensweise gab es bereits Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde.



Luftbild mit der Kennzeichnung der bestehenden Ausgleichsfläche „Streuobstwiese“ (rote Umrandung)

Als externe Kompensationsmaßnahme sowie Maßnahmen zur Habitatverbesserung bzw. -ausgleich für insbesondere die Artengruppe Brutvögel, insbesondere Neuntöter, ist innerhalb des Flurstückes 11/2, Flur 4 in der Gemarkung Goldberg eine mindestens 7 m breite mehrreihige naturnahe Feldhecke mit Überhältern auf einer Fläche von 3000 m² anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Lage ist mit dem Förderverein Naturpark Nossentiner/Schwinzer Heide e.V und einem geeigneten Fachgutachter*innen abzustimmen. Es sind folgenden Pflanzqualitäten und -größen zu verwenden: Sträucher 125/150 cm und Überhalter mit einem Stammumfang von 12/14 cm. Es sind Gehölze der beigefügten Pflanzliste zu verwenden. Der Pflanzabstand beträgt 1,0 x 1,5 m. Vorhandene Sträucher sind in die Pflanzung einzubeziehen. Beidseitig der Hecke ist ein vorgelagerter Krautsaum mit einer Mindestbreite von 3 m durch Selbstbegrünung zu entwickeln. Der Krautsaum ist mindestens alle 3 Jahre mit einer Mahdhöhe von 10 cm über Geländeoberkante nicht vor dem 1. Juli zu mähen. Die Kompensationsmaßnahme ist in einem städtebaulichen Vertrag zu sichern.

Pflanzliste:

Straucharten:

Bruch-Weide (*Salix fragilis*), Echter Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Hundsrose (*Rosa canina*), Korbweide (*Salix viminalis*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Sal-Weide (*Salix caprea*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Weißdorn (*Crataegus monogyna/ laevigata*), Wild-Apfel (*Malus sylvestris*).

Überhälter:

Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Für die Maßnahme werden entsprechend Punkt I.4 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 3 angenommen. Es wird ein Leistungsfaktor von 0,9 aufgrund der nur geringfügigen Beeinträchtigungen angewandt.

Tabelle: Zusammenstellung der Kompensationsmaßnahmen

Maßnahme	Fläche	KW	LF	m ² KFÄ
Interne Kompensationsmaßnahmen				
Streuobstwiese (KMI-1)	3683	3	0,5	5525
Einzelbaumpflanzung (KMI-2)	875	1	0,5	438
Rückbau der Zaunanlage (KMI-3)	15000	3,5	0,9	47250
Auswertung im Quellbereich (KMI-4)	1000	3	0,8	2400
Ergänzung Waldflächen (KMI-5)	1605	3	0,9	4334
Gesamtsumme Interne Kompensationsmaßnahmen				59946
Externe Kompensationsmaßnahmen				
Anlage von Wald (KME-6)	8640	3	0,9	23328
Rückbau Bootshaus (KME-7)	70	8	1	560
Rückbau Feriengasthaus Dobbertiner See (KME-8)	315	9	1	2835
Rückbau eines Betonbauwerkes in der Lias-Tongrube (KME-9)	150	9	1	1350
Anlage von Heckenpflanzungen (KME-10)	3000	3	0,9	8100
Gesamtsumme Externe Kompensationsmaßnahmen				36173

Multifunktionaler Eingriff: 96 117 m²EFÄ
 Kompensationsmaßnahmen gesamt: 96 119 m²KFÄ

Die mit den aufgeführten Kompensationsmaßnahmen erreichte Ausgleichspunktzahl führt zu einem vollständigen Ausgleich der durch den Bebauungsplan Nr. 12 herbeigeführten Eingriffes.

Durch die Aufforstung der gesamten Flurstücke, die für den Ausgleich der Waldumwandlung und Anlage von Wald nach HzE zur Verfügung stehen, wird ein Überschuss erzeugt.

Es sei darauf verwiesen, dass die Kompensationsmaßnahmen gemäß § 17 Abs. 6 BNatSchG von der zuständigen unteren Naturschutzbehörde in das Kompensationsverzeichnis des Landes M-V einzutragen sind. Von der Gemeinde bzw. Stadt sind die Kompensationsmaßnahmen in angemessener Zeit umzusetzen bzw. deren Umsetzung sicherzustellen und auf ihre Umsetzung zu kontrollieren.

6. Grüngestalterische Maßnahmen

Wegebegleitgrün

Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Wegbegleitgrün" ist angrenzend an die Sondergebietsflächen als Heckenpflanzung und in den übrigen

Bereichen als extensive Wiesenfläche mit hohem Kräuteranteil und Begleitgehölzen zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Dabei können bestehende Gehölze miteinbezogen werden. Die Hecke ist mit Sträuchern der Pflanzliste 2 und 3 ein- bis mehrreihig anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

An der nördlichen Plangebietsgrenze ist eine öffentliche Fußwegeverbindung geplant. Durch die Gehölzpflanzungen erfolgt eine Abschirmung des Fußweges von der angrenzenden Bebauung.

Parkanlage

Die Grünzüge innerhalb des Ferienresorts sind ein wichtiges gestalterisches Element. Neben der Nutzung zum Verweilen sind hier auch sportliche Aktivitäten möglich. Für die Aufenthaltsbereiche sind vielfältige Möglichkeiten angedacht. Dazu zählen. Bänke, Grillbereiche, Sandflächen mit Spiel- Kletter- Sportgeräten. Um eine abwechslungsreiche Gestaltung zu gewährleisten, werden die nachfolgenden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Parkanlage 1 befindet sich angrenzend an die zu erhaltenden Waldflächen. Teilweise ist dieser Bereich aktuell forstrechtlich als Wald zu bewerten. Mit der Überplanung handelt es sich de facto somit um Waldabstandsflächen. Mit der Festsetzung soll somit u.a. auch gewährleistet werden, dass sich auf diesen Flächen entwickeln, die nach Landesforstrecht als Waldflächen zu bewerten sind. Konzeptionell soll hier Grünfläche mit qualitativ ansprechender Aufenthaltsqualität geschaffen werden. Dazu trägt auch der teilweise Erhalt von Bäumen bzw. Baumgruppen bei. Die Bestandsbäume sind ebenso bedeutsam für artenschutzfachliche Aspekte, da diese teilweise eine Habitatfunktion für Fledermäuse und Brutvögel besitzen.

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage 1“ sind auf Grundlage einer vorhergehender Baumbegutachtung zur Stand- und Verkehrssicherheit mindestens 30 % der bestehenden Gehölze zu erhalten. Dabei sind ältere Einzelbäume und Baumgruppen zu bevorzugen. Wird bei der Begutachtung der Bestandsgehölze festgestellt, dass dieser Erhalt nicht gewährleistet werden kann, ist der Anteil der Neupflanzungen entsprechend zu erhöhen.

Die verbleibenden Flächen sind parkartig mit Rasen, Stauden und niedrigwachsenden Sträuchern der Pflanzliste 3 zu gestalten. Es sind wasserdurchlässige Wege mit einer max. Breite von 2,5 m zulässig. Die Anlage von befestigten Aufenthaltsbereichen mit Bänken und dazugehörigen Müllbehältern und einer maximalen Größe von 15 m² ist zulässig. Innerhalb der Parkanlage 1 sind vorzugsweise entlang der Wegeverbindungen mindestens 15 heimische standortgerecht Laubgehölze der Mindestqualität: Hochstamm Stammumfang StU 16/18, 3 x verpflanzt (xv) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Parkanlage ist gärtnerisch zu pflegen, so dass eine Entwicklung von Wald ausgeschlossen werden kann.

Die Parkanlage 2 untergliedert die einzelnen Bereiche mit der Ferienhausbebauung. Hervorzuheben sind eine Achse, die vom nordwestlichen Plangebietsrand bis zur Plaza und von dort in Verlängerung auf die Steganlage 4 zum Goldberger See führt. Des Weiteren ist eine Grünverbindung zwischen den beiden Zugangsbereichen zum Ferienresort gegeben. Neben dem ruhigen Verweilen und Spazieren, die für eine

Parkanlage 1 im Vordergrund steht, ist es geplant in die Parkanlage 2 ein Angebot an Sport- und Freizeitangeboten zu schaffen.

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage 2" ist als Rasenflächen mit Einzelbäumen der Pflanzliste 1 zu gestalten. Vorhandene markante Einzelbäume, deren Kronen außerhalb von Baugrenzen und Verkehrsflächen liegen, sind zu erhalten. Die in der Planzeichnung umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit einer Breite von < 5,0 m sind mit blühenden Ziersträuchern der Pflanzliste 3 ein- bis mehrreihig anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Gehölzflächen mit einer Breite von $\geq 5,0$ m sind feldgehölzartig, mehrreihig mit einheimischen Bäumen (Anteil 30 %) und Sträuchern (Anteil 70 %) der Pflanzlisten 1 und 2 anzulegen. Die Bäume sind als Heister in der Mindestqualität 3 xv, StU 15/17,5 mit einem Pflanzabstand von mindestens 8,0 m zu pflanzen. Zwischen den Sträuchern ist ein Pflanzabstand von 1,0 m bis 1,5 m einzuhalten. Purgier-Kreuzdorn ist nur in der Mittelreihe zu pflanzen. Innerhalb der Parkanlage 2 sind vorzugsweise entlang der Wegeverbindungen mindestens 30 heimische standortgerecht Laubgehölze der Mindestqualität: Hochstamm Stammumfang StU 16/18, 3 x verpflanzt (xv) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage von befestigten Aufenthaltsbereichen mit Bänken, Müllbehältern, Spiel- und Trimm-Dich-Geräten ist ebenso zulässig. Der Anteil dieser Aufenthaltsbereiche ist auf maximal 2000 m² zu beschränken.

Freizeitflächen

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sport- und Freizeitwiese“ ist zu einem trittunempfindlichen Rasen zu entwickeln. Es ist zulässig, auf max. 10 % der Fläche Aufenthaltsbereiche, Spiel-, Trimm-Dich- und auch überdachte Grillplätze anzulegen. Bodenbefestigungen sind dabei ausschließlich in wassergebundener Bauweise auszuführen.

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Liegewiese 1“ ist als Sand- oder Rasenflächen zu gestalten. Auf der privaten Grünfläche „Liegewiese 2“ sind unter einer fachgutachterlichen Bewertung der Stand- und Verkehrssicherheit 40 % der bestehenden Gehölze ab einem Stammumfang ab 100 cm zu erhalten. Eine Aufschüttung von Sand im Wurzelschutzbereich der Bäume ist unzulässig.

Allgemeine grünordnerische Maßnahmen

Stellflächen und Wege in dem Sondergebiet SO Ferienhausgebiet mit den Binnendifferenzierungen Ferienhäuser, Fremdenbeherbergung, Verwaltung, Plaza sowie Sport und Freizeit sind unter Verwendung wasserdurchlässiger Materialien herzustellen.

Sämtliche Gehölzpflanzungen sind durch eine Entwicklungspflege für eine Dauer von drei Jahren zu sichern und dauerhaft zu pflegen. Die notwendigen Pflege- und Erziehungsschnitte sind auszuführen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

Während Baumaßnahmen sind Bodenverdichtung zu vermeiden, dafür sind die Flächen vor dem Befahren mit Baumaschinen zu sichern oder es sind Bodenschutzmaten vorzusehen.

Die Stadt Goldberg hat sich im Rahmen des hier behandelten Bebauungsplanes intensive mit der rechtverbindlichen Festsetzung und Regelung der Ausgleichsmaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen im Rahmen der Natura 2000-Verträglichkeitsprüfungen und sonstigen grünordnerischen bzw. grüngestalterischen Maßnahmen auseinandergesetzt.

Für Festsetzungen im Rahmen eines Bebauungsplanes ist ein bodenrechtlicher Bezug notwendig. Dementsprechend können für externe Maßnahmen keine Festsetzungen getroffen werden. Für eine dennoch verbindliche Regelung gibt es zwei prinzipielle Möglichkeiten. Zum einen den sogenannten Vertragsnaturschutz und zum anderen die Regelung über Zuordnungsfestsetzungen.

Der § 9 Abs. 1a BauGB enthält spezielle Regelungen über die Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen on Natur und Landschaft. Satz 1 des benannten Paragraphen ermächtigt im Rahmen des § 9 als Rechtsgrundlage für Festsetzungen im Bebauungsplan, dass die entsprechenden Festsetzungen über Ausgleichsflächen und -maßnahmen auf den Eingriffsgrundstücken sowie an anderer Stelle im Gebiet des Bebauungsplanes oder außerhalb des Bebauungsplanes in einem anderen Bebauungsplan getroffen werden können. Sogenannte Zuordnungsfestsetzungen bedürfen dementsprechend eines weiteren sogenannten „Ausgleichs-Bebauungsplanes“.

Im vorliegenden Fall des Bebauungsplanes Nr. 12, hat sich die Stadt Goldberg für den Weg des Vertragsnaturschutzes entschieden.

Es wurde bereits ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Goldberg und den Investoren abgeschlossen. Bestandteil des Vertrages ist eine verbindliche Aufnahme der im Nutzungskonzept benannten Maßnahmen. Die vertraglichen Regelungen haben auch bei der Übergabe an einen anderen Betreiber weiterhin Bestand.

7. Zusätzliche Angaben

7.1 Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Im Umweltbericht erfolgt eine Abarbeitung der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und ergänzend nach § 1a BauGB. Hierbei werden die einzelnen Schutzgüter, bezogen auf die Bestandssituation (Basisszenario) untersucht und anschließend wird eine Prognose für die Entwicklung mit Umsetzung der Planungsziele bzw. bei Nichtdurchführung der Planung erstellt. Zur Erfassung der Bestandserfassung fanden Ortsbegehungen statt. Ebenso wurden Luftbilder und Kartenmaterialien ausgewertet.

Umfang und Detaillierung orientieren sich dabei problembezogen an der vorliegenden Planungsaufgabe und dem gegenwärtigen Wissensstand. Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des erneuten Entwurfes wurden intensive Abstimmungen insbesondere mit der unteren Naturschutzbehörde geführt. Daraufhin wurden schwerpunktmäßig die Aussagen zur FFH-/SPA-Verträglichkeit sowie zu speziellen Artenschutz erweitert.

Des Weiteren wurden die Darstellungen der Waldbelange erweitert und detailliert. Hierbei war die Vorbereitung des Waldumwandlungsverfahrens von wesentlicher Bedeutung.

Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichtes auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind Grundlagendaten in einem der Planung angemessenen Umfang zu erheben. Zur Bearbeitungstiefe der Verträglichkeitsnachweise für die betroffenen Natura 2000- Gebiete fanden intensive Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde statt. Diese Fachdiskussionen führten zu einer Präzisierung der Aussagen zur Verträglichkeit der betroffenen Natura 2000-Gebiete sowie weiterer Schutzgebiets- und Schutzobjektsbelange.

Für die weitere Beurteilung der naturschutzfachlichen Auswirkungen wurde ein Nutzungskonzept erarbeitet, das Annahme zu Anzahl der Feriengäste und deren Aktivitäten trifft. Die Auslastungsschätzung beruht auf Angaben des Statistischen Bundesamtes, des Statistischen Landesamtes Mecklenburg-Vorpommern, des Vermietungsportals NOVASOL (i. V. m. Awaze Europas führendem Management-Unternehmen für Vermietung von Ferien- und Holiday-Resort-Unterkünften) sowie einer aktuellen Machbarkeitsstudie der TREUGAST (Unternehmensberatungsgesellschaft der Tourismusbranche). Für die durchschnittlichen Besucherzahlen in dem Kernzeitraum von Anfang Mai bis Ende Oktober werden Prognosen getroffen, die die höheren Kennwerte des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als Grundlage einbeziehen.

Es muss dennoch darauf verwiesen werden, dass diese prognostischen Darstellungen von der späteren tatsächlichen Auslastung abweichen können. Es werden Aussagen zu einer höchstmöglichen Auslastung getroffen. Besucherzahlen unterliegen bereits durch Wetterlagen deutlichen Schwankungen. Dies ist von anderen Untersuchungen beispielsweise an der Ostseeküste bekannt.

Ebenso sind kaum wissenschaftlich fundierte Daten zu menschlicher Störwirkung solcher Großvorhaben auf Vogelarten o.ä. bekannt, die auf die vorliegende Planung übertragen werden könnte. Hier wurde die Strategie verfolgt eine besonders empfindliche Art des Uferbereiches zu kartieren, um damit Schutzerfordernisse zu bestimmen und Maßnahmen abzuleiten.

Im Hinblick auf die Belange des speziellen Artenschutzes wurden Ersatzquartiere als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Hier wird zur Wirksamkeit der Maßnahme im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag folgendes ausgeführt:

Eine vollständige Besetzung/Annahme der Artenschutzhäuser ist vor Rückbau des Gebäudebestandes mit einer Vielzahl an Quartiermöglichkeiten nicht anzunehmen. Vielmehr sind genügend neue Quartierstrukturen funktionell herzustellen um die Individuen mit/nach Gebäudeabbruch aufnehmen zu können.

Die Schaffung der Ersatzquartiere wird von einem fünfjährigen Monitoring begleitet, um ggf. Anpassungen der Maßnahmen durchzuführen.

Außerdem bleibt zu erwähnen, dass der Abriss der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen zeitgleich erfolgen soll. Die Errichtung des Ferienresort soll in mehreren Bauabschnitten durchgeführt werden.

7.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Gemäß § 4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne entstehen, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Des Weiteren sind laut Anlage 1 BauGB (Nr. 3 b) eine Beschreibung geplanter Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt unter zusätzliche Angaben in den Umweltbericht aufzunehmen.

Hierzu werden die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter überprüft. Im Rahmen des hier vorliegenden Bebauungsplanes bedürfen insbesondere Maßnahmen des speziellen Artenschutzes einer weiteren Umweltüberwachung.

Es wurde im Zusammenhang mit den artenschutzfachlichen Maßnahmen Monitoring festgelegt. Zum einen betrifft die Ersatzquartiere für die Artengruppe Fledermäuse und Brutvögel. Hier sind eine regelmäßige und dauerhafte Pflege- und Besatzkontrolle durchzuführen.

Zum anderen ist für die Herstellung der Ausgleichsfläche für die Artengruppe Reptilien (Zauneidechse) Monitoring vorgesehen. Die Umsiedlung der Zauneidechse ist zu protokollieren. Im ersten Jahr nach der Umsiedlung ist ein Monitoring mit der Bestandserfassung durchzuführen. In Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde sind danach ggf. die Gestaltung der Ausgleichsfläche zu optimieren um eine Anpassung an die Bestandszahlen vor der Umsiedlung zu ermöglichen. Im Anschluss eines zweiten Monitoringjahres wird die Betreuung der Fläche an den Naturpark Nossentiner/Schwinzer Heide übergeben.

Die im Zuge der grünordnerischen Fachplanung ermittelten Maßnahmen zur Kompensation sind vor Ablauf der Gewährleistungsfrist der Entwicklungspflege von 3 Jahren zu überprüfen. Hierbei ist insbesondere auf den Anwacherfolg von Pflanzungen zu achten. Ausfälle an Pflanzen sind durch den ausführenden Betrieb zu ersetzen. Eine entsprechende Festsetzung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Sollten es bei der Durchführung der oben genannten Maßnahmen zur Umweltüberwachung unvorhergesehene Umweltauswirkungen auftreten, sind weitere Maßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. 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.

Das Plangebiet besitzt eine Flächengröße von rund 55 ha und befindet sich im Norden des Stadtgebietes von Goldberg am nordwestlichen Ufer des Goldberger Sees. Es umfasst im Wesentlichen die ehemalige Artur Becker Kaserne, die seit Mitte der 1990er Jahre nicht mehr genutzt wird. In einigen Gebäuden im Norden (ehemalige Panzerhallen) ist aktuell eine Putenmastanlage angesiedelt.

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 Haupterschließungsachse 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, wenngleich 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 „Mildnitztal mit Zuflüssen und verbundenen Seen“ ausgewiesen. Das Europäische Vogelschutzgebiet (SPA) DE 2339-402 „Nossentiner/Schwinzer Heide“ befindet sich angrenzend zum ehemaligen Kasernengelände 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 Flächenverringering aus einer Reduzierung von Baufeldern im süd-/südöstlichen Bereiche. Aber auch eine Verkleinerung der Sichtachsenschneise im Bereich der kleineren Stegan-

lage 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. mit 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 Ausgleichs-

maßnahmen 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 zu vermeiden. Des Weiteren 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 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.

9. Literatur und Quellen

Daten

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Plan Nr. 12 „Ferienhausgebiet am Goldberger See“, Umwelt und Planung, 22.03.2021

Biota – Institut für ökologische Forschung und Planung (2002): Entwicklungsplan für den Raum Goldberger See – Dobbertiner See und Umland

Kartenportal Umwelt Mecklenburg- Vorpommern, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LINFOS Datenbank), online unter: www.lung.mv-regierung.de

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2008): Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg. Erste Fortschreibung.

Landesamt für innere Verwaltung Koordinierungsstelle für Geoinformationswesen (KGeo) <http://www.gaia-mv.de>

Managementplan für das FFH-Gebiet (aktuell GGB) DE 2338-304 „Mildnitztal mit Zuflüssen und verbundenen Seen“, Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg, Management der Natura 2000-Gebiete, Schwerin April 2014.

Regionaler Planungsverband Westmecklenburg (2011): Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg. Mecklenburg-Vorpommern (RREP WM). 169 Seiten.

SEEBURG, D. (2019): Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 12 „Ferienhausgebiet am Goldberger See“ der Stadt Goldberg, Lärmschutz Seeburg

Standarddatenbogen zu EU-Vogelschutzgebiet DE 2339-402 „Nossentiner/ Schwinzer Heide“, Stand 07/2015.

Standarddatenbogen zum Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung DE 2338-304 „Mildenitztal mit Zuflüssen und verbundenen Seen“, Stand 07/2015.

Statistisches Landesamt (2013): Einwohneranteil Stadt Goldberg.

Literatur

Bodenkundliche Baubegleitung – Leitfaden für die Praxis, BVB-Merkblatt Band 2, Erich-Schmidt-Verlag GmbH & Co.KG, 2013.

BAUER, G., BERTHOLD, P. (1996): Die Brutvögel Mitteleuropas – Bestand und Gefährdung. Wiesbaden.

BERGEN, Atlas der Brutvögel in Mecklenburg-Vorpommern. Friedland.

HEYER, Ernst. (1972): Witterung und Klima: Eine allgemeine Klimatologie. Leipzig-Teubner.

I.L.N.&IFAÖ (2009): Analyse und Bewertung der Lebensraumfunktion der Landschaft für rastende und überwinterte Wat- und Wasservögel. Abschlussbericht. Im Auftrag des LUNG M-V.

LUNG M-V (1999, Änderung Januar 2002): Hinweise zur Eingriffsregelung. Güstrow.

LUNG M-V (2013): Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, Schriftreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 2013, Heft 2.

RABIUS, E.-W. & R. HOLZ (1993): Naturschutz in Mecklenburg-Vorpommern. Schwerin.

VÖKLER, F.; HEINZE, B.; SELLIN, D.; ZIMMERMANN, H. (2014): Rote Liste der Brutvögel Mecklenburg-Vorpommerns 3. Fassung, Stand Juli 2014, Hrsg.: Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Mecklenburg-Vorpommern.

Gesetze/Verordnungen/Erlasse

Neben den in Kap. 2.1 bereits aufgelisteten Gesetzen, werden hier folgende aufgeführt und beachtet:

BBODSCHG–GESETZ zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), einschl. der rechtsgültigen Änderungen.

BIMSCHG–GESETZ – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), einschl. der rechtsgültigen Änderungen.

BNATSCHG – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I 2009, 2542), einschließlich der rechtsgültigen Änderungen.

BAUGB – Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), einschließlich der rechtsgültigen Änderungen.

FFH- RICHTLINIE – Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen. ABI. EG Nr. L 206 vom 22.07.1992, einschließlich der rechtsgültigen Änderungen.

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2012): Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz bei der Planung und Durchführung von Eingriffen.

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2013): Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern. Schriftenreihe des LUNG 2013, Heft 2.

LPIG MV – Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPIG) - In der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998, GVOBl. M-V 1998, S. 503.

LUVPGMV – Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz) vom 01. November 2006 (GVOBl. M-V S. 814), einschließlich der rechtsgültigen Änderungen.

LWAGM-V – Wassergesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 30. September 1992 (GVBl. Nr. 28, S. 669), einschließlich der rechtsgültigen Änderungen.

Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (1999): Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE)

NatSchAG M-V – Gesetz des Landes Mecklenburg- Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S.66), einschließlich der rechtsgültigen Änderungen.

OGRAUMORDNUNGSGESETZ (ROG) VOM 22.12.2008 (BGBl.IS.2986), einschl. der rechtsgültigen Änderungen.

UVPG –Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), einschl. der rechtsgültigen Änderungen.

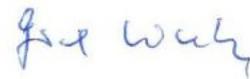
VOGELSCHUTZRICHTLINIE – Richtlinie 2009/147/EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten. ABI. Nr. L 20/7 vom 26.01.2010.

VOGELSCHUTZGEBIETSLANDESVERORDNUNG – Landesverordnung über die Europäischen Vogelschutzgebiete in Mecklenburg- Vorpommern (Vogelschutzgebiets-Landesverordnung – VSGLVO M-V) vom 12. Juli 2011 (GVOBl. M-V Gl. Nr. 791 - 9 - 4, einschließlich der rechtsgültigen Änderungen.

WHG – Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli. 2009 (BGBl. I Nr. 51 S.2585), einschl. der rechtsgültigen Änderungen.

22. DEZ. 2021

Stadt Goldberg, den.....



Der Bürgermeister

