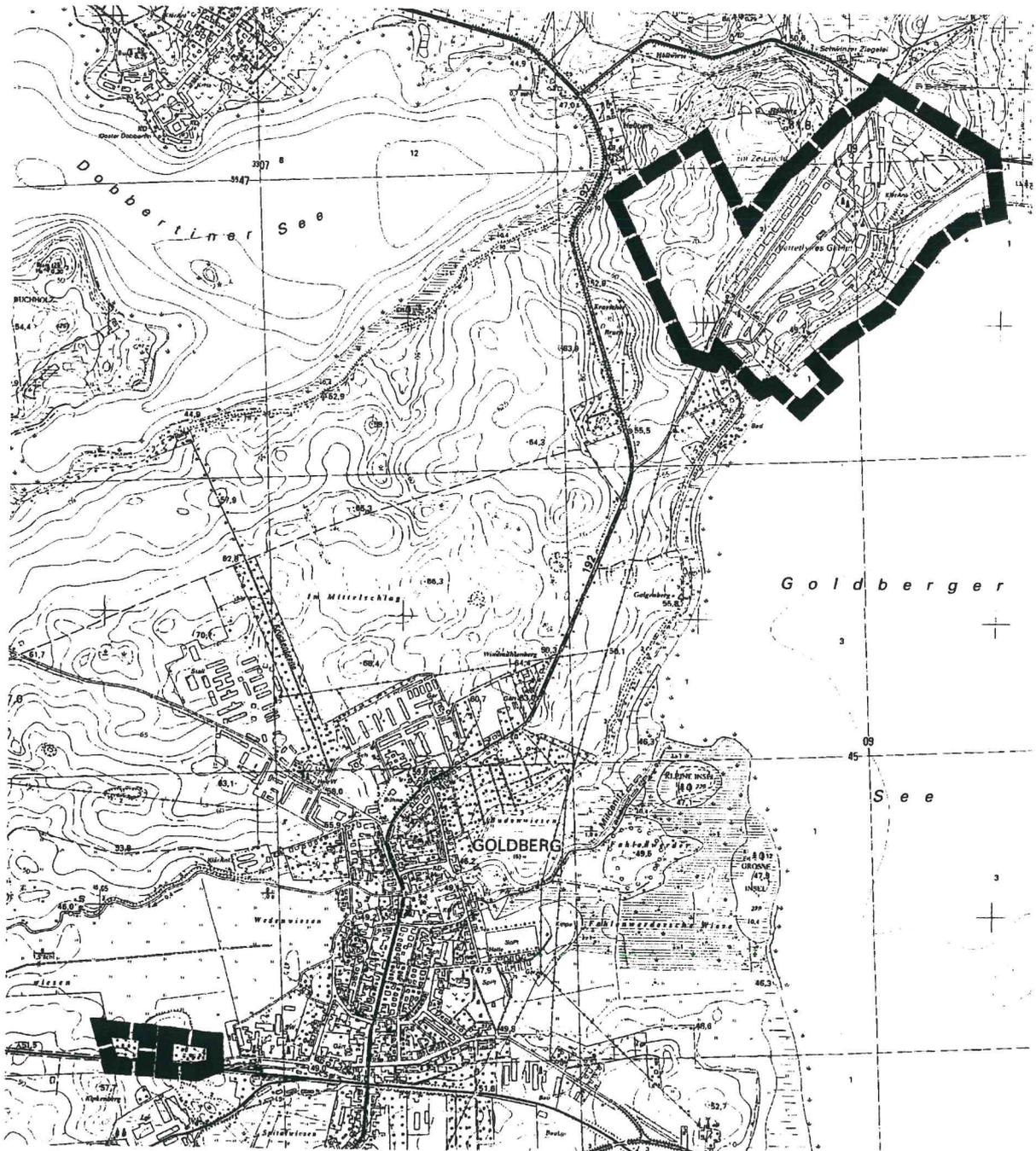


STADT GOLDBERG



1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Begründung

Bearbeitungsstand 20.12.2007

Inhaltsverzeichnis

Begründung vom 20.12.2007

	Seite
1. Einleitung	3
1.1 Planungsanlass und Planungsziele	3
1.1.1 Ergänzung des Flächennutzungsplanes	3
1.1.2 Änderung des Flächennutzungsplanes	5
1.2 Plangrundlagen, Planverfahren	6
1.3 Planungsvorgaben und Hinweise	6
2. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung	7
2.1 Ergänzungsbereich 1: Sondergebiet Freizeitpark sowie Flächen für den Ausgleich und Darstellung eines ergänzenden Rad- und Wanderweges	7
2.2 Änderungsbereiche 2 und 3: Umwidmung der Flächen für Dauerkleingärten in Flächen für die Landwirtschaft und Wohnbauflächen	11
3. Immissionen	12
4. Verkehr	13
5. Umweltbericht	15

1. Einleitung

1.1 Planungsanlass und Planungsziele

1.1.1 Ergänzung des Flächennutzungsplanes

Der von der Stadt Goldberg beschlossene Flächennutzungsplan wurde am 28.07.2003 vom Ministerium für Verkehr, Bau und Landesentwicklung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (früher: Ministerium für Arbeit und Bau) genehmigt. Am 06.07.2006 erfolgte durch einen Änderungsbeschluss die Erfüllung der mit der Genehmigung verbundenen Maßgaben. Am 19.07.2006 erfolgte die Bekanntmachung des Flächennutzungsplanes, so dass die Stadt Goldberg seit dem 20.07.2006 über einen wirksamen Flächennutzungsplan verfügt.

Wesentlicher Inhalt der mit der Genehmigung des F-Planes verbundenen Maßgaben war die Herausnahme der Fläche der ehemaligen Kaserne aus den Darstellungen des F-Planes nach den Bestimmungen des § 5 Abs. 1 BauGB. Für diese Fläche bestand zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschlusses noch keine eindeutig definierte Nutzungsabsicht.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Freizeitpark Goldberg" wurde eine Planung eingeleitet, die zwar mit den städtebaulichen Zielen der Stadt übereinstimmt, allerdings ein neues Vorhaben darstellt, das mit der bisherigen Flächennutzungsplanung nicht übereinstimmt. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst im Wesentlichen die Fläche der ehemaligen Kaserne und damit den Bereich, der vom wirksamen Flächennutzungsplan nicht abgedeckt wird.

Aus diesem Grund ist eine Ergänzung des Flächennutzungsplanes erforderlich, um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 8 möchte die Stadt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Freizeitparks mit integriertem Hotel-Ressort auf dem Gelände der ehemaligen Kaserne schaffen. Im Vorfeld der B-Planerarbeitung wurde vom Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg ein Raumordnungsverfahren durchgeführt. In diesem Raumordnungsverfahren wurde untersucht, ob die raumbedeutsame Planung des Freizeitparks mit den Erfordernissen der Raumordnung übereinstimmt und wie diese raumbedeutsame Planung nach den Gesichtspunkten der Raumordnung durchgeführt werden kann.

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 Raumordnungsverfahren wurde mit dem Ergebnis abgeschlossen, dass das Vorhaben mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung nach Landesraumentwicklungsprogramm (LEP) und Regionalem Raumordnungsprogramm Westmecklenburg, unter Beachtung von Maßgaben, vereinbar ist.

In der Stadt Goldberg wurde in der Vergangenheit bereits mehrfach die Diskussion über ein tragfähiges Nutzungskonzept für das Kasernengelände geführt. Ideen und Vorstellungen früherer Investoren erwiesen sich als nicht belastbar, so dass bis zum heutigen Tag das rd. 45 ha große Gebiet überwiegend brach liegt.

Die ehemaligen Panzergaragen am westlichen Rand des Kasernengeländes wurden zwischenzeitlich von einem Putenmastbetrieb genutzt. Dieser Betrieb erschwerte eine Reaktivierung des restlichen Kasernengeländes, da die direkte Benachbarung mit dem immissionsintensiven Betrieb insbesondere touristische Nutzungen ausschloss.

Der Vorhabenträger des geplanten Freizeitparks mit Hotel-Ressort hat den mittlerweile insolventen Betrieb der Putenmasthanlage einschließlich der dazugehörigen Flächen erworben. Die Putenmasthanlage wird geschlossen, die Stallanlagen weitgehend abgerissen und die Flächen in den Freizeitpark integriert.

Mit dem Erwerb der Putenmasthanlage und der Vereinbarung eines Termins zur Betriebsschließung konnte ein wesentliches Hindernis für die Konversion des Kasernengeländes ausgeräumt werden.

Das Planungsziel besteht in der Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes "Freizeitpark" nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Dieses Sondergebiet soll das gesamte, bislang von den Darstellungen des F-Planes ausgenommene Kasernengelände sowie einen kleinen Teil der Wasserfläche des Goldberger Sees umfassen. Das Seeufer wird als Grünfläche mit Zweckbestimmung Uferbepflanzung sowie als Fläche für Wald dargestellt. Der Grund für die zweigeteilte Darstellung der Gehölzflächen am Seeufer besteht darin, dass die bauliche Nutzung des Freizeitparks bis an die Waldkante heranreicht. Da von Waldflächen ein gesetzlicher Waldabstand von mindestens 30 m einzuhalten ist, ist das Nutzungskonzept für die waldnahen Flächen bei einer Flächendefinition nach Landeswaldgesetz M-V nicht umsetzbar. Daher wurde mit der Forstbehörde Einigkeit darüber erzielt, die Waldflächen in einem Bereich von 30 m östlich und nördlich der Baugrenze mittels eines Verfahrens der Waldumwandlung aus dem Landeswaldkataster heraus zu lösen. Mit dieser Vorgehensweise wird der rechtliche, nicht aber der tatsächliche Charakter der mit Waldbäumen bestandenen Fläche geändert. Ein Heranrücken der Baugrenzen an die umgewandelte Waldfläche ist dann zulässig.

Mit der Ausweisung des Sonstigen Sondergebietes soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung des Freizeitparks auf der Kasernenfläche sowie für die zum Freizeitpark gehörende Errichtung eines Anlegers einschließlich der darauf geplanten Bebauung geschaffen werden.

In dem parallel zur F-Planänderung und -ergänzung zu erarbeitenden Bebauungsplan Nr. 8 erfolgt eine Binnendifferenzierung des Sonstigen Sondergebietes. Mit dieser weitergehenden Differenzierung werden die unterschiedlichen Nutzungen innerhalb des geplanten Freizeitparks berücksichtigt.

Der Freizeit- und Hotelpark soll den Besuchern nach amerikanischem Muster eine Vielzahl von Shows und weiteren Unterhaltungsmöglichkeiten bieten, die jedoch auf den europäischen Kulturraum abgestimmt werden. Der Schwerpunkt der Anlage liegt nicht bei den großen Fahrgeschäften, sondern bei aufwändig gestalteten Show- und Bühnenanlagen sowie im Hotelbereich. Dazu sollen soweit wie möglich die vorhan-

denen Gebäude genutzt und in das Gesamtkonzept eingebunden werden. Gleichwohl soll die Errichtung von Fahrgeschäften nicht ausgeschlossen werden. Um alle Zielgruppen ansprechen zu können, sollen an naturschutzrechtlich vertretbaren Stellen attraktive Fahrgeschäfte bis max. 45 m Höhe entstehen. Darüber hinaus soll außerhalb der naturschutzrechtlich problematischen Brut- und Aufzuchtzeiten ein Fahrgastschiff auf dem See verkehren und am geplanten Anleger festmachen.

Die offenen und überdachten Flächen in dem ehemaligen Kasernengelände ermöglichen Fun-Sportarten wie Skaten, Tennis, Squash, Volleyball usw. Die Umnutzung vorhandener Hallen zu Mehrzweckhallen ermöglicht ebenfalls diverse Indoor-Veranstaltungen (Sport, Musik, Theater). Die vorgenannten Standortvorteile sind in dieser Konzentration einzigartig und bewirken die wichtige Saisonunabhängigkeit.

Der Geltungsbereich der Planergänzung sowie die Planungsinhalte und Ziele sind im Kap. 2 aufgeführt und in der Planzeichnung dargestellt.

1.1.2 Änderung des Flächennutzungsplanes

Nach dem Aufstellungsbeschluss über die Ergänzung des Flächennutzungsplanes und nach Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB hat die Stadtvertretung Goldberg beschlossen, das Änderungsverfahren durch einen ergänzenden Aufstellungsbeschluss inhaltlich zu erweitern. Gleichzeitig soll das Verfahren künftig als 1. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes weitergeführt werden.

Gegenstand des ergänzenden Aufstellungsbeschlusses ist die Aufnahme von zwei Flächen in das Änderungsverfahren, deren Darstellung im wirksamen F-Plan nicht der tatsächlichen und beabsichtigten Nutzung entspricht.

Im Einzelnen handelt es sich dabei um zwei Flächen von geringer Größe westlich des ehemaligen Bahnhofes und nördlich der Bahnhofstraße, die im wirksamen F-Plan als Fläche für Dauerkleingärten dargestellt wurden. Die östliche der beiden Flächen ist seit Jahrzehnten mit Wohngebäuden bebaut. Die Stadt Goldberg beabsichtigt nicht, diese Wohnnutzung zu ändern. Aus diesem Grund soll die Fläche, ihrem Nutzungscharakter entsprechend, als Wohnbaufläche (W) nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt werden.

Der westliche Änderungsbereich ist ebenfalls als Fläche für Dauerkleingärten dargestellt. Die Fläche unterliegt jedoch ausschließlich einer landwirtschaftlichen Nutzung. Die Stadt beabsichtigt keine Änderung der Nutzung.

Bei der Darstellung dieser Flächen für Dauerkleingärten handelt es sich um eine fehlerhafte Darstellung des Flächennutzungsplanes. Mit der 1. Änderung und Ergänzung des F-Planes sollen diese Darstellung korrigiert und der tatsächlichen Nutzung angepasst werden.

Über die bisher beschriebenen Änderungen hinaus, werden bislang als Flächen für die Landwirtschaft gewidmete Flächen als Ausgleichsflächen dargestellt. Es handelt sich dabei um Flächen, die die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für den Bebauungsplan Nr. 8 aufnehmen sollen. Innerhalb der mit dem Planzeichen 13.1 der Planzeichenverordnung gekennzeichneten Fläche soll eine Streuobstwiese mit einer

Größe von ca. 10 ha sowie eine Waldaufforstung mit einer Größe von ca. 7 ha realisiert werden. Am südöstlichen Rand der Ausgleichsfläche wird ein Ersatzwanderweg für den künftig entfallenden Weg am Seeufer dargestellt. Mit der Darstellung dieses Weges wird der durchgehende Verlauf des Promenadenweges bis zur Kreisstraße 35 sichergestellt. Die Verbindung des Promenadenweges zum Ersatzwander- und -radweg erfolgt über öffentliche Verkehrsflächen und ist so dauerhaft gesichert.

1.2 Plangrundlagen, Planverfahren

Als Plangrundlagen für die 1. Änderung und Ergänzung dienen der Aufstellungsbeschluss der Flächennutzungsplanergänzung vom 02.11.2006, der ergänzende Aufstellungsbeschluss vom 11.10.2007 sowie der Beschluss, das Verfahren als 1. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes weiterzuführen. Des Weiteren wurden die Inhalte des geplanten Vorhabens des Freizeitparks, der wirksame Flächennutzungsplan, der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 8 sowie das Regionale Raumordnungsprogramm Westmecklenburg berücksichtigt.

Die Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Stadt Goldberg erfolgt gemäß §§ 1, 2 und 5 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtswirksamer Änderungen.

Weitere planungsrechtliche Grundlagen sind:

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 sowie
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990,

Als Grundlagen dienen weiterhin die sonstigen aktuellen bau- und planungsrechtlichen Vorschriften und Richtlinien.

Die Planzeichnung, die Planzeichenerklärung und die Begründung orientieren sich am wirksamen Flächennutzungsplan. Sämtliche Planungsinhalte und Erläuterungen der nicht von der 1. Änderung und Ergänzung betroffenen Teile des wirksamen Flächennutzungsplanes gelten uneingeschränkt weiterhin fort.

1.3 Planungsvorgaben und Hinweise

Im Bereich des dargestellten Sondergebietes "Freizeitpark" sind nach gegenwärtigem Stand Bodendenkmale bekannt, die durch die geplanten Maßnahmen berührt werden. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sichergestellt sein. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Parchim unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Im Geltungsbereich der Änderung und Ergänzung sind derzeit keine Altlasten bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen ange-

troffen, ist der Grundstückseigentümer zur Anzeige und zur ordnungsgemäßen Entsorgung verpflichtet.

Die Fläche der ehemaligen Kaserne ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch 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.

Schutzgebiete für Grundwassergewinnung werden von der Planung nicht berührt. Die Wasserfläche des Goldberger Sees ist Bestandteil eines Landschaftsschutzgebietes. Vor der Bekanntmachung des Flächennutzungsplanes ist die betreffende Fläche aus dem Schutzgebiet herauszulösen. Dazu ist ein entsprechender Antrag an die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Parchim zu stellen.

2. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Mit der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes hat die Stadt Goldberg die aktuellen und künftigen Flächennutzungen sorgfältig analysiert und festgesetzt. Diese Sorgfältigkeit zeigt sich in dem Umstand, dass in einem Zeitraum von ca. 4 Jahren seit der Genehmigung des Bauleitplanes keine Änderung der Planungsinhalte erforderlich wurde.

Mit der beabsichtigten Errichtung des Freizeitparks ergab sich im erstmals die Notwendigkeit der Plananpassung. Aus diesem Grund hat die Stadt Goldberg am 02.11.2006 die Aufstellung der Ergänzung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Mit Beschluss vom 11.10.2007 wurde das Ergänzungsverfahren inhaltlich erweitert. Im wirksamen F-Plan wurden zwei kleinteilige Flächen als Flächen für Dauerkleingärten dargestellt. Diese Darstellung entspricht weder der derzeitigen Nutzung noch der Planungsabsicht der Stadt. Diese Flächendarstellungen sollen daher im Rahmen der 1. Änderung und Ergänzung des F-Planes korrigiert werden. Mit dem Bauleitverfahren werden keine Nutzungsänderungen vorbereitet.

2.1 Änderungsbereich 1: Sondergebiet Freizeitpark sowie Flächen für den Ausgleich und Darstellung eines ergänzenden Rad- und Wanderweges

Planungsziele:

Auf der seit Jahren brachliegenden Fläche der ehemaligen Kasernenanlage plant ein Investor die Errichtung des oben beschriebenen Freizeitparks. Auf Grund des Umstandes, dass die Kasernenfläche nicht Gegenstand des wirksamen Flächennutzungsplanes ist, wird die Ergänzung des F-Planes um diese Fläche erforderlich.

Gleichzeitig ist es aus planungsrechtlichen Gründen erforderlich, Teile der im wirksamen F-Plan dargestellten Waldflächen zu Grünflächen umzuwidmen. In mehrfachen Abstimmungsgesprächen mit dem zuständigen Forstamt wurde deutlich, dass

die geplante Bebauung am und in der Nähe des Seeufers aufgrund der Bestimmungen des Landeswaldgesetzes (Waldabstand u.a.) nicht möglich ist. Das Forstamt stimmt jedoch einem Waldumwandlungsverfahren für die Bereiche zu, in denen die Bebauung realisiert werden soll. Die Stadt Goldberg sowie der Investor legen dabei auf die Feststellung wert, dass mit der Waldumwandlung keine flächigen Abholzungen oder Rodungen einher gehen. Es ist vielmehr die erklärte Absicht, die mit Bäumen bestockten Flächen in das Parkkonzept zu integrieren. Dazu ist es jedoch erforderlich, diese Flächen aus dem Landeswaldkataster herauszunehmen, um so die sonst erforderlichen Abstandsflächen nicht berücksichtigen zu müssen. Das Verfahren zur Waldumwandlung wird zeitgleich zur Erarbeitung der F-Planänderung und des B-Planes durchgeführt.

In der Einleitung dieser Begründung wurde bereits darauf hingewiesen, dass es in der Vergangenheit bereits Versuche gab, das Kasernengelände einer neuen Nutzung zuzuführen. Im Jahre 2002 wurde ein touristisches Großvorhaben der Stadt vorgestellt. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg wurde im Januar 2003 vom zuständigen Ministerium mit der Durchführung des Raumordnungsverfahrens beauftragt. Das geplante Vorhaben wurde jedoch nicht weiter verfolgt.

Dieses Raumordnungsverfahren wurde für den jetzt geplanten Show- und Freizeitpark wieder aufgenommen. Zur Festlegung der beizubringenden Unterlagen wurde am 16.01.2007 eine Anlaufberatung bzw. ein Scoping-Termin durchgeführt. Zu diesem Termin waren die wichtigsten Träger öffentlicher Belange eingeladen. Das Raumordnungsverfahren wurde mit der Übergabe der Antragsunterlagen durch den Vorhabenträger am 05.03.2007 eröffnet. Die erarbeiteten Antragsunterlagen wurden an die Beteiligten versandt, mit der Bitte, bis zum 04.05.2007 zu dem Vorhaben Stellung zu nehmen. Parallel dazu lagen die Unterlagen zur Information der Öffentlichkeit in der Zeit vom 05.04.2007 bis zum 04.05.2007 im Amt Goldberg-Mildenitz öffentlich aus. Der Hinweis auf die öffentliche Auslegung erfolgte im Heimatboten vom 29.03.2007. Beteiligt wurden gemäß § 15 Landesplanungsgesetz die betroffenen Gebietskörperschaften, die öffentlichen Planungsträger, Behörden des Bundes und des Landes sowie die nach § 58 BNatSchG bzw. 64 LNatG M-V in M-V anerkannten Verbände. Die raumordnerische Umweltverträglichkeitsprüfung und ein Finanzierungskonzept/ Kostenplan war ebenfalls Bestandteil des Raumordnungsverfahrens.

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 Raumordnungsverfahren wurde mit dem Ergebnis abgeschlossen, dass das Vorhaben, wie in den Antragsunterlagen beschrieben, mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung nach Landesraumentwicklungsprogramm (LEP) und Regionalem Raumordnungsprogramm Westmecklenburg vereinbar ist, wenn folgende Maßgaben erfüllt werden:

1. Die unmittelbare Inanspruchnahme der Uferzone ist beginnend an der südlichen Grenze des Freizeitparks auf eine Länge von 250 m zu beschränken. Der in diesem Bereich befindliche Quelleneinlauf ist in einem Umkreis von minimal 20 m von jeglicher Nutzung freizuhalten,

2. In einem weiteren, daran anschließenden Bereich von 250 m ist der Uferstreifen von Nutzungen freizuhalten, nur oberhalb der geplanten Parkbahn können Ferienhäuser errichtet werden, wobei die Nutzung des 100 m-Gewässerschutzstreifens auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken ist,
3. Für den weiteren Uferbereich, insbesondere die sensiblen Waldflächen am Nordwest-Ufer des Goldberger Sees sind Nutzungen strikt auszuschließen,
4. Die Länge der Bootsstege von ca. 40 m, die Anzahl der darauf zu errichtenden Ferienhäuser auf dem Wasser von 20 Stück und deren Höhe von ortsüblich von ca. 4,0 m sind nicht zu überschreiten,
5. Die Seenutzung ist auf den Betrieb mit einem Ausflugschiff und maximal 50 Freizeitbooten (Ruder-, Paddel- bzw. Segelboote) zu begrenzen. Der Einsatz der Boote ist in der Regel auf den Zeitraum Mai bis September zu konzentrieren. Eine über diesen Zeitraum hinaus gehende Sondernutzung ist mit der zuständigen Behörde zu vereinbaren,
6. Die mit den baulichen Anlagen überplanten Wald- und Waldabstandsbereiche sind entsprechend den Anforderungen des Landeswaldgesetzes M-V umzuwandeln,
7. Für den bisherigen, am Westufer des Goldberger Sees verlaufenden Wanderweg ist ein angemessener Ersatz zu schaffen,
8. Die Anschlussknotenpunkte an die B 192 sind in Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung auszubauen,
9. Zur Bewältigung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens sind Umsetzungsstrategien unter Einbeziehung von öffentlichen Verkehrsmitteln zu erarbeiten,
10. Durch planerische Steuerung sind Beeinträchtigungen durch Immissionen, insbesondere Lärm und Staub, beim Bau und Betrieb des Freizeitparks zu vermeiden. Dazu sind u.a. der Betrieb der Fahrgeschäfte in der Regel nach 18.00 Uhr einzustellen und immissionsintensive Nutzungen in gut abgeschirmte Bereiche zu verlagern und z.B. die Nachtabschaltung der Beleuchtung von Fahrgeschäften vorzunehmen,
11. Die zu erwartenden Landschafts- und Ortsbildbeeinträchtigungen durch die hohen Fahrgeschäfte sind mittels gestalterischer und betrieblicher Maßnahmen so weit wie möglich zu minimieren und
12. Die Putenmastanlage hat spätestens mit der Betriebsaufnahme des Freizeitparks den Betrieb einzustellen.

Entscheidungserheblich war dabei u.a. die Tatsache, dass für das Vorhaben ein Altstandort genutzt werden kann. Zudem hat die Region um Goldberg abseits der touristischen Schwerpunktbereiche gegenüber anderen Regionen einen deutlichen Nachholbedarf bei der Entwicklung des Tourismus. Das geplante Vorhaben trägt mit seinen vielfältigen Freizeitangeboten dazu bei, dass auch weniger bekannte Teile der Region für Touristen an Attraktivität gewinnen werden. Dies wiederum führt nach Aussage des Ministerium für Verkehr, Bau, und Landesentwicklung zu positiven Synergien.

Die mit dem Ergebnis des Raumordnungsverfahrens verbundenen Maßgaben sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes und zum Teil bei der Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes zu beachten.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes und der konkreten Festsetzung der unterschiedlichen Flächen hat sich herausgestellt, dass die Inanspruchnahme einer 250 m breiten Fläche am Seeufer (Punkt 2 der raumordnerischen Maßgaben) zu erheblichen naturschutzfachlichen (jedoch vermeidbaren) Beeinträchtigungen führen

würde. In Absprache mit dem Investor wurde daher die Fläche, die von dem SO 7-Gebiet "Hafen" beansprucht wird, auf eine Breite von ca. 100 m reduziert. Die Anlage eines Badestrandes nördlich des Hafens entfällt vollständig. Damit wird sichergestellt, dass die bauliche und sonstige Nutzung des Uferstreifens an der südlichen Grenze des Auwaldes endet.

Die raumordnerische Maßgabe 4 legt fest, dass die Länge der anzulegenden Bootsstege 40 m nicht überschreiten soll. Ausgehend von dem bestehenden Nutzungskonzept, dass die Errichtung von maximal 20 Bootshäuser auf den Stegen vorsieht, kann diese Festsetzung nicht vollständig umgesetzt werden.

Im Zuge von Minimierungsmaßnahmen bezüglich des Eingriffs in Natur und Landschaft wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde vereinbart, den bestehenden Auwald im direkten Uferbereich nördlich der geplanten Hafenanlage zu erhalten. Darüber hinaus wurde vereinbart, den Schilfgürtel außerhalb des Hafenbeckens vollständig zu erhalten. Gleichzeitig soll die südliche Stegerweiterung auf die Nordseite der Anlage verschoben werden.

Um diese Maßnahmen umsetzen zu können, soll die gesamte Steganlage erst hinter der äußeren Schilfkante beginnen. Zu diesem Zweck wird der Geltungsbereich im Bereich der Wasserfläche um ca. 20 m in östliche Richtung verschoben. Die notwendige Erschließung der Steganlage erfolgt über zwei Brücken, die den Schilfgürtel überspannen.

Die vorliegende Detailplanung der Bootshäuser und der Hafen- und Steganlage ergibt eine Länge der benötigten Stege von 60 m in östliche Richtung (seewärts) und ca. 90 m in nördliche Richtung (parallel zum Ufer). Diese Änderungen der Hafenkonzepktion finden die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde und des Amtes für Raumordnung und Landesentwicklung.

Eine Verkürzung der Stege ist aus konzeptionellen und technischen Gründen nicht möglich. Das Fahrgastschiff benötigt eine Mindestfläche innerhalb des Hafenbeckens, um An- und Ablegemanöver durchführen zu können. Eine Verbreiterung in südliche Richtung ist mit den Belangen des öffentlichen Badestrandes nicht vereinbar. Zudem wäre die Erschließung der Steganlagen in diesem Fall nicht gesichert.

Für die Errichtung der Ferienhäuser und Show-Elemente auf der Steganlage ist ebenfalls eine Mindestbaufläche erforderlich. Daher wird die gesamte Hafenanlage um die Länge der das Schilf überspannenden Brücken erweitert.

Inhalt der Änderung und Ergänzung:

Der wirksame Flächennutzungsplan weist den geplanten Standort des Freizeitparks größtenteils als sog. Weißfläche aus. Dieser Bereich ist somit gemäß § 5 Abs. 1 BauGB nicht Gegenstand des F-Planes. Weitere Flächen werden als Wald-, Grün- und Wasserflächen dargestellt.

Der Inhalt der 1. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes besteht bezüglich der Änderungsfläche 1 darin, die sog. Weißfläche in den Flächennutzungsplan aufzunehmen und als Sonstiges Sondergebiet mit der Gebietsbezeichnung "Freizeitpark" darzustellen.

Weiterhin soll eine rd. 8000 m² große Teilfläche des Goldberger Sees als Sonstiges Sondergebiet "Freizeitpark" dargestellt werden. Innerhalb dieser Fläche ist die Errich-

tung eines Anlegers sowie eines Hafens für die geplanten Wassersportarten vorgesehen.

Abschließend sollen die zwischen dem Seeufer und dem Kasernengelände dargestellten Waldflächen in einer Breite von 30 m als Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Uferbepflanzung" dargestellt werden. Die Stadt reagiert damit auf die Notwendigkeit eines Waldumwandlungsverfahrens, das nach Angaben des Forstamtes erforderlich wird, da der ansonsten gesetzlich vorgeschriebene Waldabstand für bauliche Anlagen von 30 m nicht zu realisieren ist.

Über die Darstellung des Sondergebietes Freizeitpark hinaus, werden auch die für den Bebauungsplan Nr. 8 anfallenden Ausgleichsflächen in den F-Plan aufgenommen. Dazu werden Flächen, die bislang als Flächen für die Landwirtschaft gewidmet sind, als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Innerhalb dieser Flächen soll eine ca. 10 ha große Obstwiese sowie eine ca. 7 ha große Ersatzaufforstung realisiert werden. Die Festsetzung der Ausgleichsmaßnahmen hat im Rahmen des Bebauungsplanes die Zustimmung der Naturschutzbehörden gefunden. Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen waren ebenfalls Gegenstand der parallel zum F-Plan durchgeführten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 8. Von Seiten der Öffentlichkeit und der Behörden wurden zu den geplanten Ausgleichsmaßnahmen keine Einwände vorgebracht.

Mit der Darstellung eines Rad- und Wanderweges am nordwestlichen Rand des Sondergebietes kommt die Stadt einer Maßgabe der Raumordnung und Landesplanung nach.

Der bislang zwischen dem bebauten Kasernengelände und dem Seeufer verlaufende Rad- und Wanderweg befindet sich auf der privaten Fläche des Kasernengeländes. Da dieser Bereich künftig Teil des Freizeitparks wird, ist von der Stadt ein Ersatzweg zu schaffen, mit dem der Anschluss des verbleibenden Promenadenweges an die Kreisstraße 35 gesichert wird.

Mit diesem Ziel wird, ausgehend von der Verbindungsstraße zwischen der B 192 und dem Kasernengelände, ein Rad- und Wanderweg entlang der nordwestlichen Grenze des Sondergebietes dargestellt. Der neu dargestellte Weg stößt nach ca. 400 m auf den bereits im F-Plan dargestellten, aus Richtung Norden kommenden Wanderweg.

Der verbleibende Weg am See (Promenadenweg) endet somit kurz vor dem privaten Kasernengelände. Der Rad- und Wanderweg wird von dort über öffentliche Verkehrsflächen zur Verbindungsstraße geführt. Von dieser Straße aus, führt der Ersatzwanderweg nordwestlich am Kasernengelände vorbei und mündet auf der Kreisstraße 35. Die Entfernung, die dabei zwischen dem bisherigen und dem neuen Weg über öffentliche Verkehrsflächen zu überwinden ist, beträgt ca. 250 m.

2.2 Änderungsbereich 2 und 3: Umwidmung der Flächen für Dauerkleingärten in Flächen für die Landwirtschaft und Wohnbauflächen

Planungsziele:

Die westlich des ehemaligen Bahnhofes und nördlich der Bahnhofstraße gelegenen Änderungsflächen sollen von der derzeitigen Darstellung als Flächen für Dauerkleingärten in eine Fläche für die Landwirtschaft (westlicher Änderungsbereich) und in eine Wohnbaufläche (östlicher Änderungsbereich) umgewidmet werden.

Inhalt der Änderung und Ergänzung:

Mit der Darstellung von landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie von Wohnbauflächen nimmt die Stadt Goldberg die aktuelle Flächennutzung in den Bauleitplan auf. Damit wird deutlich, dass die Stadt keine Änderung der gegebenen Nutzungscharakteristik plant.

Es erfolgt lediglich eine redaktionelle Berichtigung der derzeitigen Flächendarstellung.

3. Immissionen

Aufgabe der Bauleitplanung im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, frühzeitig die Fragen nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden.

Die Stadt Goldberg hat sich mit den von dem Sondergebiet Freizeitpark ausgehenden Schallemissionen im Rahmen der F-Planänderung und des Bebauungsplanes Nr. 8 intensiv auseinandergesetzt und kommt dabei zu dem Ergebnis, dass innerhalb der Baugebiete die im Freizeitpark erzeugten Schallemissionen (hier insbesondere die mit den Fahrgeschäften und Showteilen verbundenen Schallimmissionen) sowie die mit dem An- und Abreiseverkehr und dem Parkverkehr erzeugten Immissionen zu untersuchen sind. Dabei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass die schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb des Freizeitparks keine unzulässigen Beeinträchtigungen erfahren dürfen. Hier sind insbesondere die vorhandenen Wohnnutzungen im Außenbereich nördlich des Geltungsbereiches sowie die Hotel-, Campingplatz- und Pflegeheimnutzungen südlich des Geltungsbereiches zu nennen.

Im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 8 wurde daher die TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG beauftragt, eine Schallimmissionsprognose zu erarbeiten. Die Schallimmissionsprognose sollte den Nachweis erbringen, dass durch Geräuschimmissionen des geplanten Vorhabens die gebietsabhängigen Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft eingehalten werden. Die Bewertung erfolgte nach der Freizeitlärm-Richtlinie von Mecklenburg-Vorpommern.

Auf der Grundlage einer Bestandsvermessung, der Planzeichnung des B-Planes, der Konzeption des Vorhabens sowie dessen Beschreibung wurde ein digitales Gelände-, Hindernis- und Emittentenmodell erarbeitet.

Innerhalb des B-Planes werden neben einem großen Parkplatz insgesamt 22 Sondergebiete ausgewiesen. Die Sondergebietsflächen mit überwiegend Hotel- und Unterkunftsgebiet konzentrieren sich vorwiegend im südlichen Teil des Plangebietes. Die Sondergebietsflächen mit lärmrelevanten Einrichtungen (Showbereich) sind vorwiegend im nördlichen Teil des Plangebietes angesiedelt. Dazwischen gibt es Bereiche für Service, Vorbereitung und Verwaltung.

Die zu betrachtenden schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft des Planvorhabens sowie deren Schutzbedürftigkeit wurden mit dem Bauordnungsamt des Landkreises Parchim abgestimmt.

Da in der gegenwärtigen Planungsphase, insbesondere zu den beabsichtigten Beschallungsanlagen sowie zu den schallabschirmenden Anordnungen im Bereich der Showarenen und Fahrgeschäfte, keine detaillierten Angaben verfügbar waren, wurden für alle ausgewiesenen Sondergebietsflächen mit Schallemissionen unter Be-

rücksichtigung deren Nutzungen diejenigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel ermittelt, bei deren Inanspruchnahme die Richtwerte der Freizeitlärm-Richtlinie an allen Immissionsorten in der Umgebung des Plangebietes auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch das vorhandene Strandbad noch eingehalten werden.

Für Bereiche, in denen die Immissionsrichtwerte nicht ausgeschöpft werden, wurden Richtungssektoren ausgewiesen, in denen Zuschläge zu den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln möglich sind.

Die ermittelten Emissionskontingente stellen Planungsgrößen dar, die bei den weiteren Ausführungsplanungen als Maßstab dienen und die sichern, dass der Schutz der Nachbarschaft gewährleistet wird.

Der Schutz von Hotelgästen innerhalb des Plangebietes wird im Inneren der Gebäude durch eine ausreichende Schalldämmung der Fassaden gesichert. Dazu wurden auf der Basis der ermittelten Emissionskontingente die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 berechnet und die erforderliche Schalldämmung in Abhängigkeit der Lärmpegelbereiche ausgewiesen.

Im zweiten Teil des Gutachtens wurde unter Berücksichtigung des Anlagenkonzeptes und in der Literatur verfügbarer Emissionsansätze für die maßgebenden Geräuschquellen nachgewiesen, dass es bei Beachtung der akustischen Besonderheiten der einzelnen Anlagen möglich ist, die ermittelten Emissionskontingente einzuhalten. Insbesondere ist eine akustische Begleitung in der Planungs- und Realisierungsphase der beabsichtigten Showbühnen in den Sondergebieten SO12, SO16, SO18 und SO20 erforderlich. Dies beinhaltet die entsprechende Gestaltung der räumlichen Umfassungen der Bühnen und die Auslegung der Lautsprecheranlagen. Geräuschimmissionen des anlagenbezogenen Verkehrs auf der öffentlichen Straße führen insbesondere im Bereich des oberen Campingplatzes und am Pflegeheim gegenüber dem bestehenden Zustand zu erhöhten Schallimmissionen. Der gebietsabhängige Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV wird jedoch im Tag- und Nachtzeitraum unterschritten.

Auf der Grundlage der durchgeführten Untersuchungen zur Emissionskontingentierung erfolgte die Formulierung von allgemeingültigen Festsetzungen für den Textteil des B-Planes. Bei Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente ist sichergestellt, dass die schutzwürdigen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Planungsgebietes keinen unzulässigen Schallimmissionen ausgesetzt werden.

Mit dem erarbeiteten Schallimmissionsprognose wird für den Flächennutzungsplan der Nachweis geführt, dass mit der Umsetzung des Freizeitparks keine unzulässigen Schallimmissionen verbunden sind.

4. Verkehr

Die Darstellung des Sondergebietes Freizeitpark in der 1. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes erfolgt vor dem Hintergrund einer konkreten Planungsabsicht. Diese Planung ist Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 8 "Freizeitpark am Goldberger See" der Stadt Goldberg. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist die Erzeugung von zusätzlichen Verkehrsströmen verbunden. Diese Verkehrsströme und die damit verbundenen Immissionen sind Gegenstand einer inhaltlichen Auseinandersetzung im Rahmen des B-Planes Nr. 8.

Bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes soll jedoch bereits eine überschlägige Auseinandersetzung mit diesem Themenbereich erfolgen. Zu diesem Zweck werden die im Ergebnis des Raumordnungsverfahrens zum B-Plan Nr. 8 dargestellten Auswirkungen auf den Bereich Verkehr in dieser Begründung dargestellt.

Das überörtliche Verkehrssystem im Bereich der Stadt Goldberg ist gekennzeichnet durch die Lage zwischen den Bundesautobahnen 19 und 24. Von der Abfahrt Malchow der BAB 19 ist das Plangebiet über die Bundesstraße 192 in ca. 20 km zu erreichen. Im Südwesten ist die BAB 24 in ca. 40 km zu erreichen. Eine direkte Bahnanbindung ist in Goldberg nicht gegeben. Über eine Busverbindung ist der Bahnhof Güstrow zu erreichen. Die überregionale Verkehrsanbindung des Freizeitparkprojektes wird auch aufgrund der Zielgruppenausrichtung auf Mehrtagesgäste insgesamt als ausreichend bewertet. Das Plangebiet ist über die Landes- und Bundesstraßen an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Die Umgehungsstraße Goldberg der B 192 ist im Bundesverkehrswegeplan in die Kategorie "weiterer Bedarf" eingeordnet, so dass kurzfristig nicht mit einer Realisierung zu rechnen ist. Die Verkehrsführung im Süden durch die Stadt Goldberg stellt dem gegenüber einen zu überwindenden Zwangspunkt dar. Die Aufstellbereiche der Abbiegespuren und die Ampelschaltungen entsprechen derzeit nicht den für Großereignisse erforderlichen Dimensionen. Es wird davon ausgegangen, dass in der Hauptsaison täglich ca. 2.000 Besucher und bei Großereignissen bis zu 5.000 Besucher den Park frequentieren werden. Die daraus resultierenden notwendigen Flächen für den ruhenden Verkehr sind in das Vorhabengebiet integriert.

Ausgehend von ca. 2000 Besuchern pro Tag (in der Endausbaustufe), wird mit einem maximalen Verkehrsaufkommen von ca. 1000 Pkw pro Tag gerechnet. Aufgrund der überregionalen Bedeutung des Freizeitparks kann davon ausgegangen werden, dass die Mehrzahl der Besucher aus den großen Stadtregionen Hamburg und Berlin kommen werden. Daraus abgeleitet gilt es, im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Planunterlagen die Verkehrsanlagen (Knotenpunkte) dem prognostizierten Verkehrsaufkommen anzupassen, um auch bei Großereignissen einen geordneten Verkehrsfluss sicherzustellen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass sich durch die Lage des Vorhabens an der B 192 in Verbindung mit den BAB 19, 24 und auch 20 und 14 geeignete Bedingungen für eine Verkehrserschließung ergeben.

Ein kleinräumiges Verkehrsgutachten für die Zu- und Abfahrtsbereiche Goldberg und Dobbertin kann erst erfolgen, wenn konkrete Belastungszahlen vorliegen. Dieses Gutachten kann daher zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorliegen.

Das Raumordnungsverfahren kommt zu dem Ergebnis, dass die prognostizierten Verkehrsbelastungen bei einer entsprechenden Steuerung die Leistungsfähigkeit der umgebenden Verkehrsinfrastruktur nicht überschreiten.

Im weiteren Zeitverlauf sind daher kleinräumige Verkehrsuntersuchungen aber auch Untersuchungen, die die Erreichbarkeit des Freizeitparks mit öffentlichen Verkehrsmittel zum Inhalt haben, zu erarbeiten. Insbesondere im kleinräumigen Bereich sind bei Bedarf verkehrlenkende Maßnahmen umzusetzen. Dies betrifft insbesondere die Steuerung des Verkehrsabflusses vom Parkplatz nach Großereignissen. Hier ist zu vermeiden, dass es zu einer massiven Beeinträchtigung der Ortsdurchfahrten von Dobbertin und Goldberg kommt.

5. Umweltbericht

Für die Ergänzungsfläche dieser 1. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes sowie für den dazu im Parallelverfahren erstellten Bebauungsplan Nr. 8 wurde ein gemeinsamer Umweltbericht erarbeitet.

Da die von dem Bebauungsplan und der 1. Änderung und Ergänzung des F-Planes berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gleichzeitig zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert wurden, ist der gemeinsame Umweltbericht Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 8.

Vor Beginn des Genehmigungsverfahrens wird die Begründung zur 1. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes um den vollständigen Umweltbericht ergänzt. Der Umweltbericht ist ebenfalls Bestandteil der bei der Stadt dauerhaft einzusehenden Planunterlagen.

Bei den Änderungsflächen 2 und 3 handelt es sich um eine planungsrechtliche Umwidmung von Dauerkleingärten in eine Fläche für Landwirtschaft bzw. in eine Wohnbaufläche. Da dieses Planungsziel der bestehenden und künftigen Nutzung entspricht, sind mit dieser Umwidmung keine baulichen Maßnahmen oder sonstige Eingriffe verbunden.

Die Stadt stellt daher fest, dass keine erheblichen Umwelteinwirkungen i.S.d. § 2 Abs. 4 BauGB vorliegen, die eine Umweltprüfung erforderlich machen.

Goldberg, den 20.12.2007



Der Bürgermeister