

STADT GOLDBERG

3. Änderung des Flächennutzungsplanes

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a Abs. 1 BauGB

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

Die Gemeindeentwicklung ist ein dynamischer Prozess und führt zu fortlaufenden Veränderungen, die ihren Niederschlag im Flächennutzungsplan als vorbereitenden Bauleitplan finden.

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes soll im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Ferienresort am Goldberger See“ erfolgen. Mit dem Bebauungsplan Nr. 12 beabsichtigt die Stadt Goldberg, auf dieser Fläche die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienresort“, gemäß § 11 BauNVO, zu schaffen. Es wird angestrebt, Baurecht für ca. 380 Ferienhäuser 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.

Da dieses neue Vorhaben nicht mit den bisherigen Flächenausweisungen im Flächennutzungsplan übereinstimmt, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen. Der Geltungsbereich der 3. Änderung ist im Bereich des ehemaligen Kasernengeländes im Wesentlichen mit der 1. Änderung identisch. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist nicht Bestandteil der 3. Änderung. Außerdem hat sich die Größe der Steganlagen geändert.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Umweltbericht auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wurde geprüft, ob mit den Planungszielen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Goldberg mögliche erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Die Umweltprüfung auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bezieht sich generell auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad der Flächennutzungsplanänderung angemessener Weise verlangt werden kann. Die Bearbeitung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 12 erfolgt im Parallelverfahren. Die Inhalte der bereits detaillierten Untersuchungen, insbesondere den Artenschutz und die Natura 2000-Verträglichkeitsuntersuchungen betreffend, wurden nachrichtlich in den Feststellungsbeschluss der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgenommen.

Zusammenfassend sind die Umweltauswirkungen in der nachfolgenden Tabelle dargestellt. Es sei darauf verwiesen, dass auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bereits die rechtskräftige 1. Änderung vorliegt. Auf der Grundlage der 1. Änderung wurde das ehemalige Kasernengelände einschließlich einer Teilfläche des Goldberger Sees als Sonstiges Sondergebiet „Freizeitpark“ gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt. Hiermit waren bereits deutliche Auswirkungen in Bezug auf eine touristische Nutzung des Änderungsbereiches vorbereitet. Im Gegensatz zum Bebauungsplan Nr. 8, für den die Rechtskraft aufgehoben wurde, ist die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes weiterhin wirksam.

Schutzgut	Ausgangslage - Auswirkungen	Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung bzw. Minderung/Ausgleichs- Ersatzmaßnahmen
Boden	Überplanung eines ehemaligen Kasernengeländes Bodenstruktur deutlich überformt Hoher Anteil an versiegelten Flächen vorhaben	Größtmöglicher Erhalt von Grünstrukturen insbesondere Wald- und Waldabstandsbereiche Grünflächen und damit Anteil der unversiegelten Flächen wird in der Darstellung des FNP erweitert
Wasser	Änderungsbereich schließt Teilbereiche des Goldberger Sees ein Grundwasserflurabstand angrenzend an den Goldberg ≤ 2 m Grundwasserflurabstand angrenzend an den Goldberg >10 m Im Bereich des Uferwaldes ist eine Quelle vorhanden	Versickerung überwiegend vor Ort geplant Anderenfalls erfolgt eine Einleitung von Regenwasser in den Goldberger See Hierzu fanden bereits Abstimmungen mit der zuständigen Behörde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung statt
Fläche	Nutzung eines bereits anthropogen vorbelasteten Bereiches	Konzentration von Eingriffen in sensible Bereiche auf den südwestlichen Teil des Änderungsbereiches
Klima/Luft	Veränderungen im kleinklimatischen Bereich zu erwarten	Erhaltung von Gehölzstrukturen, Schaffung von dauerhaften Grünflächen
Tiere und Pflanzen	Begünstigt durch die gegebene naturräumliche Ausstattung und Brachlage des Änderungsbereiches Betroffenheit der Artengruppen Vögel, Reptilien, Fledermäuse	Behandlung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Umfangreiche Maßnahmen im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages dargestellt Verhinderung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG möglich Erhalt von Grünstrukturen und baulichen Anlagen als Teilhabitat
Landschaftsbild	Ruinöse baulichen Anlagen der ehemaligen Kaserne vorhanden Veränderung durch bauliche Einrichtungen des Ferienresorts	Nutzung einer vorbelasteten Fläche Abschirmwirkung des Uferwaldes
Mensch	Schaffung von touristischen Unterkunftsmöglichkeiten	Verbesserung der Erholungsnutzung

	Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes	
Kultur- und Sachgüter	Zwei Bodendenkmale innerhalb des Änderungsbereiches vorhanden	Größtenteils in Bereichen ohne bauliche Erweiterungen Lage der Bodendenkmale wurde präzisiert Beachtung entsprechender Maßnahmen bei der Umsetzung

Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige öffentliche Auslegung sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes fand vom 01.07.2019 bis zum 02.08.2019 statt. Die folgenden wesentlichen Inhalte wurden in Stellungnahmen geäußert.

- Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit den Zielen und Grundsätzen des Amtes für Landesplanung und Raumordnung vereinbar. Im Falle einer Kapazitätserhöhung der Betten, bedarf es einer erneuten raumordnerischen Überprüfung durch ein Raumordnungsverfahren.
- Es wird darauf hingewiesen, dass sich Teile des Plangebietes innerhalb des LSG „Nossentiner/Schwinzer Heide“ befinden und ein Herauslösungsverfahren, bzw. eine Anpassung der LSG-Grenze, notwendig ist.
- Es wird auf den in ca. 557 m von dem Plangebiet befindlichen Standortübungsplatz Karow hingewiesen. Die von dem Standortübungsplatz ausgehenden Immissionen sind in der Begründung zu berücksichtigen. Es werden Immissionsrichtwerte von bis zu 56 dB(A) tags und 41 dB(A) nachts angesetzt.
- Durch die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes werden forstrechtliche Belange berührt. Dies betrifft die umfangreichen Waldumwandlungen zur Herstellung des Waldabstandes.
- Es wird auf mögliche nachteilige Auswirkungen der Gäste des Ferienresorts auf den angrenzenden Naturraum hingewiesen. Weiterhin werden Bedenken bezüglich des Artenschutzes, geplanter Waldumwandlungen, mögliche Beeinträchtigungen von Schutzgebieten (FFH und SPA), des Landschaftsbildes und von Biotopen geäußert.

Nachdem die Stadtvertretung den Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes am 11.03.2021 gebilligt hatte, wurden zwischen dem 19.04.2021 und dem 21.05.2021 die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) sowie der Nachbargemeinden durchgeführt. Im Ergebnis wurden folgende wesentliche Anregungen und Hinweise gegeben.

- Eine detailliertere Auseinandersetzung mit den Belangen der Natura 2000 und des Artenschutzes wird für erforderlich gehalten.

Abwägung und die Wahl der Planungslösung

Die Stadt Goldberg ließ mit der Erstellung des Planentwurfes auch eine FFH- sowie eine SPA-Vorprüfung erstellen. Weiterhin wurde die Herauslösung eines Teilbereiches aus dem LSG „Nossentiner/Schwinzer Heide“ beantragt. Die Zweckbestimmung des dargestellten Sonstigen Sondergebietes wurde präzisiert als „Ferienresort“, wodurch auch die Schutzwürdigkeit des Plangebietes definiert wurde. Ein Immissi-

onsschutzrechtlicher Konflikt mit dem Standortübungsplatz Karow konnte somit beigelegt werden.

Die zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes zugehörigen Fachgutachten sowie der Umweltbericht wurden in Rahmen der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf erneut ergänzt und präzisiert. Hierbei liegt der Fokus auf der Präzisierung der Aussagen zu den betriebsbedingten Auswirkungen im Zusammenhang mit den prognostizierten Nutzungen am und auf dem Goldberger See. Die Stadt Goldberg hielt hierbei eine Abschtichtung zwischen den Planungsebenen für planerisch sinnvoll und fachlich begründet, auch unter Einbeziehung der verhältnismäßigen hohen Detailkenntnisse durch die parallele Bearbeitung des Bebauungsplanes Nr. 12. Die Konkretisierung und Detaillierung der artenschutzfachlichen und naturschutzfachlichen Maßnahmen wurde für die verbindliche Bauleitplanung vorgesehen.

Es kam zu keinen wesentlichen Änderungen der Planung, die eine erneute Beteiligung erfordert hätte.

Goldberg, den 17. SEP. 2021


Der Bürgermeister