

Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 13
" Wohn-/Pflegeheim nordöstlich der
Wetterstation "
der Stadt Goldberg



30. Januar 2018



30. Januar 2018

Inhaltsverzeichnis

- 0. Anlagenverzeichnis
- 1. Planverfahren
- 2. Ziele des Bebauungsplans
- 3. Vorhandene Planungen
 - 3.1. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg – Vorpommern
 - 3.2. Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg
 - 3.3. Flächennutzungsplan
- 4. Räumlicher Geltungsbereich und Höhenlage des Plangebiets
- 5. Einschätzung des Plangebiets
 - 5.1. Bisherige Nutzungen
 - 5.2. Bodenschutz
 - 5.3. Denkmalschutz
 - 5.4. Immissionsschutz
 - 5.5. Wald
 - 5.6. Wetterstation
- 6. Erläuterungen zu den Planfestlegungen
 - 6.1. Art der baulichen Nutzung
 - 6.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 6.3. Überbaubare Grundstücksfläche
- 7. Erschließung des Plangebiets
 - 7.1. Verkehrsanbindung
 - 7.2. Trinkwasser
 - 7.3. Löschwasser
 - 7.4. Schmutzwasser
 - 7.5. Niederschlagswasser
 - 7.6. Elektroenergie
 - 7.7. Gasversorgung
 - 7.8. Telekommunikationsanlagen
 - 7.9. Abfallentsorgung
- 8. Flächenbilanz
- 9. Umweltbericht
- 10. Literatur und Quellen



30. Januar 2018

0. Anlagenverzeichnis

- Geotechnischer Untersuchungsbericht Goldberg Badestrand Erweiterungsbau Kloster Dobbertin, INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR GRUNDBAU UND UMWELTTECHNIK MBH aus 19073 Wittenförden, 12.07.2016
- Begehungsbericht (Bestandserfassung Biotope und Arten), ECO-CERT Techentin, 10.07.2017
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB), ECO-CERT Techentin, Oktober 2017
- Untersuchung zur FFH-Verträglichkeit DE 2339-402 „Nossentiner/Schwinzer Heide“, ECO-CERT Techentin, Oktober 2017
- Untersuchung zur FFH-Verträglichkeit DE 2338-304 „Mildenitz mit Zuflüssen und verbundenen Seen“, ECO-CERT Techentin, Oktober 2017
- Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung, ECO-CERT Techentin, Oktober 2017
- Plan für Waldumwandlung zum B-Plan Nr. 13 „Wohn-/Pflegeheim nordöstlich der Wetterstation“, Dipl.-Ing. Wolfgang Geistert, 19.07.2017



30. Januar 2018

1. Planverfahren

Der B-Plan Nr. 13 "Wohn-/Pflegeheim nordöstlich der Wetterstation" wird im Regelverfahren nach BauGB §§ 1 bis 10 aufgestellt.

Der B-Plan beinhaltet Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Grundstücksflächen und zu örtlichen Verkehrsflächen und ist somit ein qualifizierter B-Plan entsprechend § 30 Abs. 1 BauGB.

2. Ziele des Bebauungsplans

Mit dem Bebauungsplan Nr. 13 schafft die Stadt Goldberg die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Sondergebietes gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Wohn-/Pflegeheim“.

Die Diakoniewerk Kloster Dobbertin gGmbH beabsichtigt, dort ein Wohn- und Pflegeheim für an Autismus erkrankte Menschen zu errichten. Der Standort wurde unter Berücksichtigung des in der Nachbarschaft bereits vorhandenen Schwerstpflegeheims der Diakoniewerk Kloster Dobbertin gGmbH gewählt.

Hier sollen künftig ca. 20 Personen mit einer mittleren bis schweren geistigen Behinderung und zusätzlichen körperlichen Beeinträchtigungen untergebracht und betreut werden. Für die Betreuung werden ca. 15 Mitarbeiter im Schichtdienst tätig sein. Es werden pflegerische, betreuende und therapeutische Leistungen angeboten. Die Bewohner erhalten eine komplette Versorgung mit Haupt- und Zwischenmahlzeiten.



30. Januar 2018

3. Vorhandene Planungen

3.1. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern

Das Landesraumentwicklungsprogramm (LEP) kennzeichnet den Bereich der Stadt Goldberg und auch angrenzende Gemeinden als

- Vorbehaltsgebiet Tourismus,
 - Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft
- und
- Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege.

Alle drei Vorbehaltsgebiete sind auch für das Plangebiet des B-Plans am Westufer des Goldberger Sees zutreffend.

Im Landesraumentwicklungsprogramm wird in Punkt 3.2. den **Grundzentren** folgende Bedeutung zugewiesen:

- (8) Grundzentren sollen als überörtlich bedeutsame Standorte von Einrichtungen der Daseinsvorsorge gesichert werden.

Seit dem LEP 2016 wird der Nahbereich des Grundzentrums Goldberg zusätzlich als **Ländlicher GestaltungsRaum** mit folgendem Ziel ausgewiesen.

- (3) 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. Kernelemente dieser Sicherungs- und Stabilisierungsmaßnahmen für die Ländlichen GestaltungsRäume sind
- Information,
 - Innovation und
 - Kooperation.

Im Kapitel 4 **Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung** gibt es im LEP 2016 folgende Festsetzungen:

- „(1) Die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen soll landesweit reduziert werden. Dabei sollen die Anforderungen an eine ressourcenschonende und nachhaltige Siedlungsentwicklung, an den Umgang mit den Auswirkungen des demografischen Wandels sowie an Strategien zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung berücksichtigt werden.

- (2) Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig auf die Zentralen Orte konzentriert werden.
...“

Mit dem ehemaligen Campingplatz wird eine Fläche in Anspruch genommen, die bereits für eine gesellschaftliche Nutzung umgestaltet wurde.

Das geplante Vorhaben entspricht den Grundsätzen der Landesplanung.



30. Januar 2018

3.2. Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm (RREP) definiert die Stadt Goldberg als Grundzentrum (3.2.2 (1)). Es kennzeichnet den Bereich der Stadt Goldberg und auch angrenzende Gemeinden als Tourismusentwicklungsraum. Große Bereiche der Stadt wurden als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege und Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft festgesetzt.

Für die Entwicklung sind folgende Ziele und Grundsätze zu beachten:

aus Abschnitt „**3.2.2 Grundzentren**“

- (2) Grundzentren sollen als Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfes gesichert und weiterentwickelt werden.“

„zu 3.2.2 (2):

Grundzentren erfüllen vorrangig Versorgungsaufgaben zur Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfes für die Bevölkerung ihres jeweiligen Nahbereiches. Nach den Ober- und Mittelzentren bilden Grundzentren gemäß LEP M-V die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Schwerpunkte der Ländlichen Räume. In dieser Funktion stützen sie dort das Infrastrukturnetz und bilden die räumlichen Grundpfeiler der Daseinsvorsorge. Grundzentren sollen deshalb auch bei weiter rückläufigen Bevölkerungszahlen als „Knotenpunkte des Versorgungsnetzes“ langfristig erhalten und weiter gestärkt werden.“

aus Abschnitt „**6.3.3 Soziale Dienste und Einrichtungen**“

- (2) Einrichtungen zur Versorgung und Betreuung pflegebedürftiger Menschen einschließlich Sucht- und psychisch Kranker sowie Demenzerkrankter, sollen, orientiert am Zentrale-Orte-System, in allen Teilräumen bedarfsgerecht und in zumutbarer Entfernung vorgehalten werden.
Die Versorgung mit ambulanten Pflegediensten soll flächendeckend sichergestellt werden.
- (3) Auf die Förderung und Betreuung von Menschen mit Behinderungen soll durch ein abgestuftes und differenziertes System von Einrichtungen und Maßnahmen der Behindertenhilfe in zumutbarer Entfernung hingewirkt werden. Bevorzugt sollen integrierte Einrichtungen angestrebt werden.“

Mit dem geplanten Wohn- und Pflegeheim werden Dienstleistungen des sozialen Grundbedarfs in einem Grundzentrum ausgebaut. Ein bereits vorhandener Pflegestandort wird weiter entwickelt.

In der landesplanerischen Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom 04.05.2017 wird zusammenfassend festgestellt, dass dem B-Plan Nr. 13 "Wohn-/Pflegeheim nordöstlich der Wetterstation" keine



30. Januar 2018

Erfordernisse der Raumordnung entgegen stehen. Voraussetzung ist die Aktualisierung des Flächennutzungsplans.

3.3. Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Goldberg ist der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 13 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zeltplatz“ dargestellt. Die Gemeinden des Amtes Goldberg-Mildenitz beabsichtigen, die Aufstellung eines gemeinsamen Flächennutzungsplans in nächster Zeit zu realisieren. In diesem Zusammenhang soll die Darstellung des Flächennutzungsplans im Bereich des B-Plans Nr. 13 aktualisiert werden.

Das Plangebiet des B-Plans Nr. 13 soll künftig teilweise als sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO ausgewiesen werden.



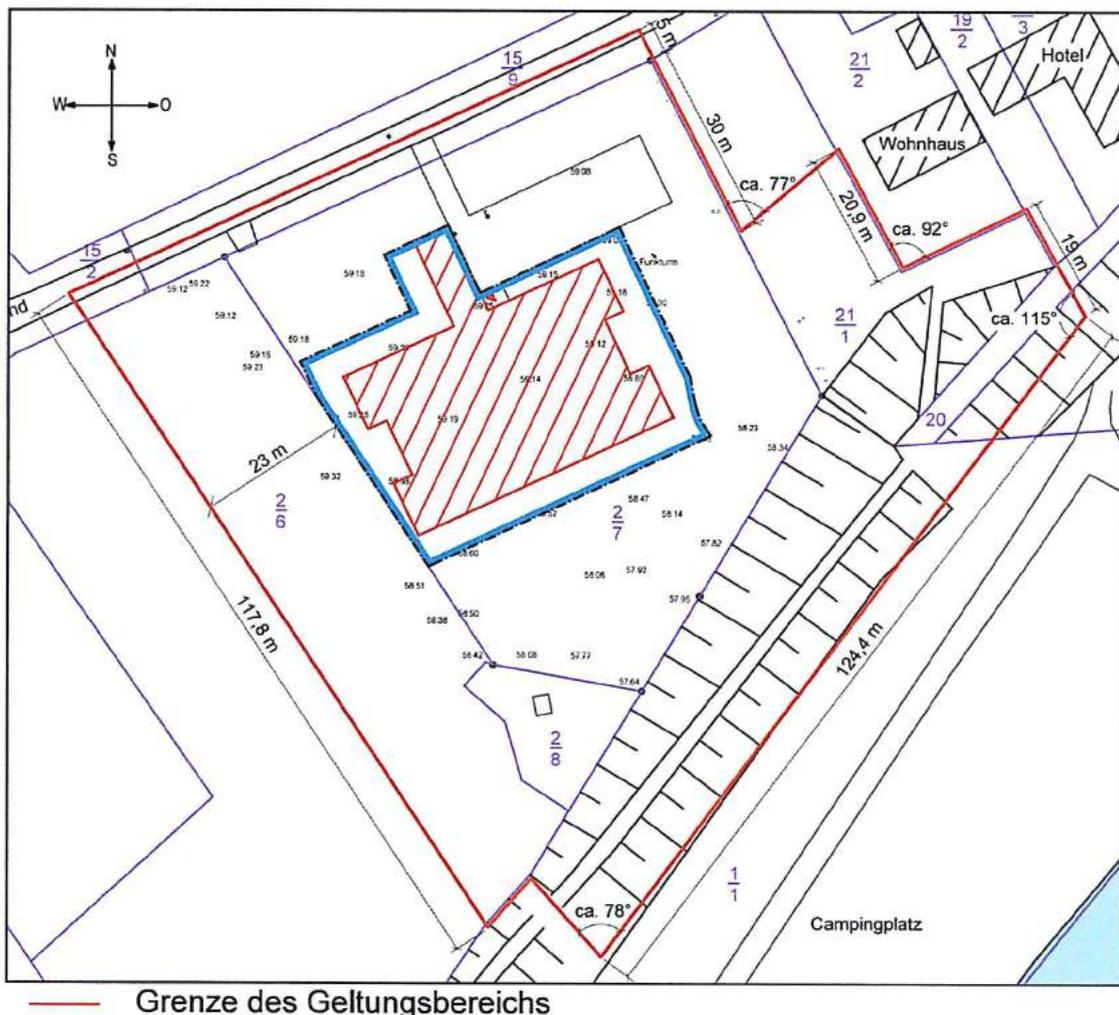
30. Januar 2018

4. Räumlicher Geltungsbereich und Höhenlage des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 2/7 und 2/8 sowie Teilflächen der Flurstücke 1/1 und 2/6 der Flur 5 und Teilflächen der Flurstücke 15/2, 15/9, 18/3, 20 und 21/1 der Flur 4 der Gemarkung Goldberg.

Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden durch die Straße Badestrand
- im Osten durch ein Wohnhaus und ein dahinter befindliches Hotel
- im Südosten durch den Campingplatz am Goldberger See
- im Südwesten durch ein Wiesengrundstück und die Wetterstation



Die Festsetzung der Plangebietsgrenzen erfolgte nur teilweise auf vorhandenen Flurstücksgrenzen. Die Plangebietsgrenze wird beginnend an der Nord-West-Ecke im Uhrzeigersinn folgendermaßen beschrieben:

- Die Flurstücksgrenze zwischen 15/2 bzw. 15/9 und 2/6 bzw. 2/7 wird um 5 m nach



30. Januar 2018

- Nordwest parallel verschoben.
- Die Flurstücksgrenze zwischen 2/7 und 21/1 wird bis zur vorgenannten Parallele verlängert.
 - Der Flurstücksgrenze zwischen 2/7 und 21/1 wird auf einer Länge von 30 m gefolgt
 - Von dort in einem Winkel von 77° nordöstlich bis zum Schnittpunkt mit der Flurstücksgrenze zwischen 21/1 und 21/2.
 - Auf der Flurstücksgrenze 21/1 und 21/2 um 20,9 m in Richtung Südost.
 - Von dort in einem Winkel von 92° nach Osten bis zum Schnittpunkt mit der Flurstücksgrenze zwischen 19/2 und 21/2.
 - Auf der Flurstücksgrenze zwischen 19/2 und 21/2 für 19 m in Richtung Südost.
 - Von dort im Winkel von 115° in Richtung Südwest für 124,4 m.
 - Von dort im Winkel von ca. 78° nordwestlich bis zum Grenzpunkt auf der Flurstücksgrenze zwischen 1/1 und 2/6.
 - Von dort nach Südwest auf der Flurstücksgrenze zwischen 1/1 und 2/6 bis zum nächsten Grenzpunkt.
 - Von dort auf einer im Abstand von 23 m südwestlich gelegenen Parallele zur Flurstücksgrenze zwischen 2/6 und 2/7 bis zum Ausgangspunkt.

Grundlage für die Planzeichnung ist der Lage- und Höhenplan Goldberg, Badestrand, angefertigt von Wagner/Weinke Ingenieure ÖbVI aus Güstrow am 11.11.2016. Die Lage des Gebäudes wurde vom Büro GSP – Gesellschaft für soziales Planen aus Stuttgart übernommen.

Das Plangebiet ist im Wesentlichen fast eben zwischen ca. 59,5 m über HN an der Nordwestecke und 57,6 m ü. HN an der Südseite des ebenen Grundstücks. Südöstlich schließt sich die Böschung zum Goldberger See an.
Vom Vermessungsbüro wurde der Höhenbezug DHHN 92 angegeben.



30. Januar 2018

5. Einschätzung des Plangebiets

5.1. Bisherige Nutzungen

Das Plangebiet wurde als Zeltplatz genutzt. Auf dem Gelände sind noch Reste von Versorgungseinrichtungen vom ehemaligen Zeltplatz. Das Gelände entwickelte sich seit einigen Jahren zur Brachfläche.

5.2. Bodenschutz

5.2.1 Baugrunduntersuchung

Für das Plangebiet wurde im Juli 2016 von der INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR GRUNDBAU UND UMWELTECHNIK MBH (IGU) aus 19073 Wittenförden ein Geotechnischer Untersuchungsbericht angefertigt. Die IGU mbH wurde beauftragt, für ein eingeschossiges Wohnheim ohne Keller Baugrunduntersuchungen durchzuführen sowie einen Geotechnischen Untersuchungsbericht (Voruntersuchung) mit Angaben zu den Baugrund- und Grundwasserverhältnissen und erste Angaben zu möglichen Gründungsvarianten darzustellen. Angaben zu den Bodenkennwerten, erdstatische Berechnungen sowie Untersuchungen von Boden und Wasser hinsichtlich möglicher Kontaminationen waren nicht Gegenstand dieses Auftrages.

Es wurden 5 Bohrsondierungen 5 – 6 m unter Gelände niedergebracht.

„Der Untergrund im Untersuchungsgebiet ist relativ gleichmäßig aufgebaut. Unterhalb einer humosen Deckschicht (Mutterboden) wurden lediglich in der BS 2 und BS 4 danach zunächst schluffige Sande festgestellt. Überwiegend stehen bindige Ablagerungen als Geschiebelehm / -mergel mit eingelagerten Sandbändern bis zur jeweiligen Endtiefe an. Der Geschiebelehm / -mergel wurde nur in den Sonden BS 3 und BS 4 in Tiefen > 4m unter GOK durchstoßen. Darunter wurde Sand und Schluff erkundet.

Nach Sondierende wurden in allen Aufschlüssen kein Wasseranschnitt festgestellt.

Am Standort ist eine Flachgründung auf einer Fundamentplatte und / oder Streifenfundamenten generell möglich. ...

Als Gründungsschichten werden die Schichten Geschiebelehm / -mergel und Sand relevant. Sie sind durch eine mindestens steife Konsistenz bzw. mitteldichte Lagerung gekennzeichnet und weisen für das geplante Bauvorhaben eine ausreichende Tragfähigkeit auf.“



30. Januar 2018

5.2.2 Altlasten und Bodenschutz

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

Die Erdarbeiten sind so auszuführen, dass Verunreinigungen von Boden und Gewässer durch Arbeitsverfahren, Arbeitstechnik, Arbeits- und Transportmittel nicht zu besorgen sind. Bei auftretenden Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen. Die untere Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim (uWb) ist unverzüglich über die Havarie und die eingeleiteten Maßnahmen zu informieren.

Falls Anzeichen für altlastenrelevante Bodenbelastungen angetroffen werden, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die untere Wasserbehörde beim Landkreis Ludwigslust-Parchim zu informieren. Treten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie z.B. unnatürliche Verfärbungen, Gerüche oder Müllablagerungen auf, ist der Fachdienst Natur- und Umweltschutz des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu informieren, um weitere Verfahrensschritte abzustimmen. Abfälle sind vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Insofern Recyclingmaterial zum Einbau kommen soll (z.B. für die Befestigung von Verkehrsflächen), ist die LAGA zu beachten. Sollte Fremdboden oder mineralisches Recyclingmaterial auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht gebracht werden, sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe die Zuordnungswerte Z-0 der LAGA einzuhalten.

5.2.3 Bodenmanagement

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S.1554) sind zu beachten.

5.2.4 Kampfmittelbelastung

Im Baugebiet können Munitionsfunde nicht ausgeschlossen werden. Jeder Bauherr hat die allgemeine Verpflichtung, Gefährdungen für die auf der Baustelle arbeitenden Personen soweit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LBPK M-V) empfiehlt deshalb, rechtzeitig vor Bauausführung eine gebührenpflichtige Auskunft beim Munitionsbergungsdienst des LBPK M-V einzuholen.



30. Januar 2018

5.3. Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Denkmale oder Bodendenkmale bekannt.

Bei Erdarbeiten können jederzeit archäologische Fundstellen entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodenfunden oder auch auffälligen Bodenverfärbungen ist gem. § 11 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

5.4. Immissionsschutz

Für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohn-/Pflegeheim“ soll gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) nach Ziffer 6.1 f) vom 26. August 1998 der Immissionsrichtwert (Außen) von

- tags (06.00 – 22.00 Uhr) - 45 dB (A)
- nachts (22.00 – 06.00 Uhr) - 35 dB (A)

nicht überschritten werden.

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB (A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB (A) überschreiten.

Zum Schutz der Nachbarschaft ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch entsprechende schalltechnische, bautechnische und organisatorische Maßnahmen zu gewährleisten.

Hinweise

1. Eine zeitweilige Geruchsbelästigung durch die in der Nähe befindliche **Putenmastanlage** kann nicht ausgeschlossen werden.
2. Durch die in der Nähe verlaufende **B 192** kann eine zeitweilige Lärmbelästigung nicht ausgeschlossen werden. Wobei gemäß der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutz – 16. BImSchV) die Immissionswerte für Verkehrsgeräusche an Krankenhäusern, Schulen, Kurheimen und Altenheimen von
 - tags (06.00 – 22.00 Uhr) - 57 dB (A)
 - nachts (22.00 – 06.00 Uhr) - 47 dB (A)

zulässig sind.

Die kürzeste Entfernung vom geplanten Gebäude zur B 192 beträgt ca. 240 m. Zwischen Plangebiet und B 192 besteht keine direkte Sichtbeziehung, das Plangebiet ist durch die bestehende Topographie geschützt. Da nur eine erdgeschossige Bebauung vorgesehen ist verändert sich diese Situation nicht.



30. Januar 2018

Die Verkehrsmenge auf der B 192 wird aktuell im Geodatenviewer GAIA-MV professional für den Bereich zwischen Goldberg und Dobbertin mit 4.752 Kfz./Tag, davon 638 Schwerverkehr-Kfz./Tag angegeben.

Aufgrund der Entfernung, der Topographie und der Verkehrsbelastung erscheint die Auswirkung der B 192 auf das Plangebiet nicht als dauerhaft und nachhaltig störend. Vergleichsweise betreibt der gleiche Träger in der Nachbarschaft seit mehreren Jahren ein mehrgeschossiges Schwerstpflgeheim. Die Entfernung vom Schwerstpflgeheim zur B 192 beträgt ca. 150 m. Der Stadt Goldberg sind keine Beschwerden des Schwerstpflgeheims oder seiner Bewohner und Besucher über Lärmbelastigungen infolge der B 192 bekannt.

3. Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zu einem **Campingplatz**. Hier sind die Immissionsrichtwerte gemäß der Richtlinie zur Beurteilung der von Freizeitanlagen verursachten Geräusche in Mecklenburg-Vorpommern (Freizeitlärm-Richtlinie), Erlass des Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Umwelt vom 03. Juli 1998 zulässig. Die nachfolgenden Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel markieren die Schwelle, oberhalb der in der Regel mit erheblichen Belästigungen zu rechnen ist. Schädliche Umwelteinwirkungen liegen dann vor, wenn die Nachbarschaft oder die Allgemeinheit erheblich belästigt werden.

in Mischgebieten

- | | |
|---|-----------|
| - tagsüber an Werktagen außerhalb der Ruhezeiten | 60 dB (A) |
| - tagsüber an Werktagen innerhalb der Ruhezeiten
und an Sonn- und Feiertagen | 55 dB (A) |
| - nachts (ab 22.00 Uhr) | 45 dB (A) |

in Kurgebieten, für Krankenhäuser und Pflegeanstalten

- | | |
|---|----------|
| - tags an Werktagen außerhalb der Ruhezeit | 45 dB(A) |
| - tags an Werktagen innerhalb der Ruhezeit
und an Sonn- und Feiertagen | 45 dB(A) |
| - nachts | 35 dB(A) |

Die Ruhezeiten sind gemäß Freizeitlärm-Richtlinie wie folgt festgelegt:

- an Werktagen von 06.00 - 08.00 Uhr und von 20.00 - 22.00 Uhr

Die Vorgaben der Freizeitlärm-Richtlinie für Pflegeanstalten entsprechen den Immissionsrichtwerten der TA-Lärm. Zu beachten ist dabei, dass der Zeltplatz am Goldberger See lange Zeit vor dem geplanten Pflegeheim existierte und genutzt wurde. Weiterhin ist beachtlich, dass der Zeltplatz nur saisonal genutzt wird.

Eine zeitweilige Lärmbelastigung des geplanten Pflegeheims durch den Campingplatz kann nicht ausgeschlossen werden.



30. Januar 2018

4. Das Plangebiet liegt im Bereich einer militärischen Liegenschaft. Ca. 1.500 m entfernt befindet sich der **Standortübungsplatz** Karow der Bundeswehr. Vom Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr wurde mitgeteilt, dass der aktuelle Betrieb des Standortübungsplatzes zu einem Immissionsrichtwert von bis zu 52 dB(A) tags im Plangebiet führt. Damit wird der für das Plangebiet angestrebte Immissionsrichtwert tags von 45 dB (A) deutlich überschritten. In der Nacht wird der Immissionsrichtwert von 35 dB(A) im Plangebiet unterschritten. Die Grenze des Standortübungsplatzes Karow befindet sich in Alt Schwinz, sie wird dort durch die Kreisstraße LUP 135 und die Uferlinie des Goldberger Sees gebildet.

Weiterhin wurde vom Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr darauf hingewiesen, dass in einer Entfernung von ca. 5.500 m zum Plangebiet des B-Plans die Errichtung einer **Standortschießanlage** (StOSchAnl) geplant ist. Diese Standortschießanlage soll auf dem vorhandenen Schießplatz errichtet werden. Der beabsichtigte Betrieb der StOSchAnl wird weder in der Nacht noch am Tag die Immissionsrichtwerte (IRW) für Sondergebiet mit 45 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts im Plangebiet überschreiten.

Das Bundesamt fordert eine weitere Beteiligung in den Nachfolgeverfahren wie z. B. Bauanträgen.

Die Hinweise 1 bis 3 wurden am 30.05.2017 mit dem Amt Goldberg-Mildenitz und dem Vertreter der Bauabteilung der Diakoniewerk Kloster Dobbertin gGmbH ausführlich beraten. Die möglichen Belästigungen sind bekannt und werden akzeptiert.

Der Hinweis 4 wurde erst in der Behördenbeteiligung bekannt. Die Bauabteilung des Diakoniewerkes Kloster Dobbertin teilte nach interner Abstimmung mit Email vom 30.01.2018 mit, dass die Stellungnahme der Bundeswehr zur Kenntnis genommen wurde. Auch in diesem Fall erklärt das Diakoniewerk, dass diese möglichen Beeinträchtigungen akzeptiert werden und dass das geplante Vorhaben am gewählten Standort realisiert werden soll.

Schallschutztechnische Maßnahmen zum Schutz der Bewohner des Wohnheims, wie etwa eine Lärmschutzwand, werden zur Zeit nicht vorgesehen. Diese Maßnahmen werden bei Bedarf geprüft.

Vom Plangebiet gehen keine schädlichen Emissionen auf die angrenzenden Bereiche aus.



30. Januar 2018

5.5. Wald

Im südöstlichen Bereich des Plangebiets befindet sich zum Zeitpunkt der Aufstellung des B-Plans Wald. Auf Grund der Größe und der besonderen Lage des geplanten Baufeldes ist es für die Umsetzung des Vorhabens erforderlich, für eine im Bereich des B-Plans liegende Waldfläche eine Waldumwandlung in der Größe von 3.656 qm vorzunehmen. Bei den betroffenen Flächen handelt es sich um einen sukzessionsbedingt aufgewachsenen Gehölzbestand, der aus einer ehemaligen Allee hervorgegangen ist und durch Eiche und Linde geprägt wird, aber auch aus Ahorn besteht.

Hierzu hat das Amt Goldberg-Mildenitz für die Stadt Goldberg am 24.07.2017 einen Antrag auf Waldumwandlungserklärung gemäß § 15a LWaldG M-V im Forstamt Sandhof eingereicht. Vom Waldumwandlungsantrag sind die Flurstücke 1/1, 2/7 und 2/8 der Flur 5 sowie die Flurstücke 18/3, 20 und 21/1 der Flur 4 der Gemarkung Goldberg in einer Gesamtgröße von 3.656 qm betroffen. Eine auf dem Flurstück 21/2 (Wohngrundstück) verbleibende Restwaldfläche verliert wegen der geringen Flächengröße von ca. 210 qm ihre gesetzliche Waldeigenschaft. Bestandteil des Antrags auf Waldumwandlungserklärung war der Plan für Waldumwandlung zum B-Plan Nr. 13 „Wohn-/Pflegeheim nordöstlich der Wetterstation“, erarbeitet von Dipl.-Ing. Wolfgang Geistert am 19.07.2017. Dieser Plan wurde zur Anlage zu dieser Begründung des B-Plans erklärt.

Für die Waldumwandlung ist der Antragsteller entsprechend § 15 Abs. 5 Nr. 1 LWaldG verpflichtet, eine Aufforstung und Pflege einer anderen Fläche (Ersatzaufforstung) durchzuführen, um die nachteiligen Wirkungen der Waldumwandlung auszugleichen. Sollte keine Erstaufforstungsfläche gefunden werden, kann gemäß § 15 Abs. 6 LWaldG M-V eine Walderhaltungsabgabe entrichtet werden.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Errichtung eines Wohn-/Pflegeheim, das im öffentlichen Interesse liegt. Das Vorhaben soll in der Nähe des am Goldberger See vorhandenen Schwerstpflgeheims der Diakoniewerk Kloster Dobbertin gGmbH gebaut werden.

Zwischen vorhandenem Schwerstpflgeheim und geplantem Wohn- und Pflegeheim befindet sich eine Wetterstation des Deutschen Wetterdienstes Offenbach. An der amtlichen Wetterstation Goldberg werden meteorologische Messungen nach den Vorgaben der Weltorganisation für Meteorologie durchgeführt. Diese Messungen dürfen durch den B-Plan und die daraus resultierenden baulichen Veränderungen nicht beeinflusst werden. Eine weitere Verschiebung des Bauvorhabens in Richtung der Wetterstation bedarf der Genehmigung des Deutschen Wetterdienstes, diese Genehmigung wurde nicht in Aussicht gestellt.

Alternative Grundstücke stehen in diesem Umfeld nicht zur Verfügung.

Das Vorhaben ist ohne Waldinanspruchnahme auf dem beplanten Grundstück nicht realisierbar.



30. Januar 2018

Das Forstamt Sandhof hat am 14. 08.2017 die beantragte Waldumwandlungserklärung erteilt. Darin wird die begehrte Waldumwandlungsgenehmigung vorbehaltlich der Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde unter folgenden Auflagen und Bedingungen in Aussicht gestellt:

- Die Waldfläche darf erst unmittelbar vor Verwirklichung der anderen Nutzung umgewandelt werden (§ 15 Abs. 8 LWaldG M-V). Bis dahin bleibt der Waldbesitzer zu einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft nach § 12 LWaldG M-V verpflichtet.
- Für die Waldumwandlung ist der Antragsteller entsprechend § 15 Abs. 5 Nr. 1 LWaldG M-V verpflichtet, eine Aufforstung und Pflege einer anderen Fläche mit (Ersatzaufforstung) durchzuführen, um die nachteiligen Wirkungen der Waldumwandlung auszugleichen. Sollte keine Erstaufforstungsfläche gefunden werden, kann gemäß § 15 Abs. 6 LWaldG M-V eine Walderhaltungsabgabe entrichtet werden.
- Gehölzrodungen sind im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Dabei soll die ehemalige Lindenallee am Campingplatz erhalten bleiben und die übrige Umwandlungsfläche einen parkähnlichen Charakter annehmen, in der die stärksten Eichen erhalten bleiben sollen. Dies erfolgt in Abstimmung mit dem Forstamt Sandhof vor Ort.
- Im Zuge des Genehmigungsverfahrens zur Waldumwandlung ist eine Natura 2000-Prüfung durchzuführen.
- Der Abschluss der Baumaßnahmen ist dem Forstamt Sandhof anzuzeigen.

Die Umwandlung nach § 15 Abs. 1 LWaldG M-V darf erst genehmigt werden, wenn die Inanspruchnahme der Waldfläche für die vorgesehene Nutzungsart zulässig ist (§ 15a (3) LWaldG M-V).

Mit Vorlage des rechtskräftigen B-Planes geht nicht die Genehmigung der Waldumwandlung nach § 15 LWaldG einher. Diese ist nach Bestandskraft des B-Planes gesondert beim Forstamt Sandhof (untere Forstbehörde) zu beantragen. Diese entscheidet auf Grundlage des bestehenden B-Planes sowie im Einvernehmen mit dem Flächeneigentümer und der unteren Naturschutzbehörde über die beabsichtigte Waldumwandlung.



30. Januar 2018

5.6. Wetterstation

Westlich des Plangebiets befindet sich in ca. 35 m Entfernung von der Plangebietsgrenze die amtliche Wetterstation Goldberg des Deutschen Wetterdienstes Offenbach. Der Deutsche Wetterdienst ist eine teilrechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts im Geschäftsbereich des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur. Grundlage für seine Tätigkeit ist das Gesetz über den Deutschen Wetterdienst.

An der Wetterstation werden meteorologische Messungen nach den Vorgaben der Weltorganisation für Meteorologie, einer Sonderorganisation der Vereinten Nationen, durchgeführt. Diese Messungen dürfen durch den B-Plan und die daraus resultierenden baulichen Veränderungen nicht beeinflusst werden.

Der Deutsche Wetterdienst wurde und wird an der Aufstellung des B-Plans beteiligt.



30. Januar 2018

6. Erläuterungen zu den Planfestlegungen

6.1. Art der baulichen Nutzung

Es wird ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO als Sondergebiet Wohn-/Pflegeheim festgesetzt. Die Zulässigkeit der baulichen Anlagen ist in den textlichen Festsetzungen konkret definiert.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Die ausgewiesene Sondergebietsfläche hat eine Größe von 3.030 qm. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung einer Grundflächenzahl GRZ festgelegt, möglich sind dafür folgende Größen:

GRZ	zulässige Grundfläche von baulichen Anlagen
0,4	1.212 qm
0,5	1.515 qm
0,6	1.818 qm
0,7	2.121 qm

Das geplante Gebäude hat eine Grundfläche von 1.203 qm. Unter Berücksichtigung einer angemessenen Erweiterungsmöglichkeit wird in Abstimmung mit dem Architekten des Pflegeheims und dem Bauherrn eine GRZ von 0,6 gewählt. Damit verbleibt folgende Reserve für eventuelle bauliche Erweiterungen:

zul. Grundfläche baulicher Anlagen	1.818 qm	
geplante Gebäudegrundfläche	<u>1.203 qm</u>	
Differenz als Reservefläche	615 qm	~ 50 % der Gebäudegrundfläche

Die gewählte Festlegung für die GRZ liegt unterhalb der auf 0,8 festgesetzten Obergrenze für die GRZ für sonstige Sondergebiete nach § 17 BauNVO. Mit der geringeren Festsetzung der GRZ auf 0,6 wird einer umfangreicheren Versiegelung entgegen gewirkt.

Innerhalb der Baugrenzen befindet sich eine Fläche von ca. 1.960 qm. Es besteht damit die Möglichkeit der Realisierung einer GRZ von 0,6.

Die geplanten Stellplätze werden als Verkehrsfläche ausgewiesen. Die Stellplätze und ihre Einfahrten haben eine Grundfläche von ca. 440 qm.

6.3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.



30. Januar 2018

7. Erschließung des Plangebiets

7.1. Verkehrsanbindung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die vorhandene Gemeindestraße Badestrand von der Bundesstraße B 192. Das Baugebiet ist somit an das öffentliche Straßennetz angeschlossen, die Erschließung ist gesichert.

Die ausgewiesenen Verkehrsflächen an der Zufahrt zum Wohn- und Pflegeheim sind für eine private Nutzung vorgesehen und dementsprechend durch überfahrbare Bordsteine von der öffentlichen Straße zu trennen. Diese Verkehrsflächen wurden in der Planzeichnung für private Nutzung gekennzeichnet.

Bei Gebäuden, die mit Teilen mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind gemäß § 5 Abs. 1 LBauO M-V Zufahrten für die Feuerwehr, zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen für die Feuerwehr herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Dabei sind die Vorgaben zur lichten Breite und Höhe gemäß der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr M-V zu beachten. Alle Flächen für den Feuerwehreinsatz sind entsprechend zu kennzeichnen. Die dazu erforderlichen Festlegungen sind im Bauantragsverfahren zu klären.

Der Geh- und Radweg im Bereich der südöstlichen Böschung zum Goldberger See steht weiterhin der Öffentlichkeit als durchgängige Verkehrsfläche zur Verfügung.

7.2. Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung wird durch Anschluss an das zentrale Trinkwassernetz des Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverbands Parchim-Lübz (WAZV) gesichert. Dazu ist vom Bauherrn ein Antrag auf einen Grundstücksanschluss für Trinkwasser beim Verband zu stellen.

Im Bereich der öffentlichen Straße verläuft vor dem Baugrundstück eine Trinkwasserversorgungsleitung (PE-HD 110x10,0).

7.3. Löschwasser

Für den Grundschatz des Wohngebiets ist ein Löschwasserbedarf von 48 cbm/h über 2 Stunden erforderlich. Dabei wird davon ausgegangen, dass die Gefahr der Brandausbreitung im Baugebiet klein ist. Das wird durch feuerhemmende Umfassungswände und harte Bedachungen der im Baugebiet geplanten Gebäude erreicht.

Das erforderliche Löschwasser wird durch den Goldberger See bereit gestellt. Die Entfernung zwischen der als Löschwasserentnahmestelle vorgesehenen Badestelle am Goldberger See und dem Eingangsbereich des Wohn- und Pflegeheims beträgt auf der tatsächlichen Wegstrecke ca. 180 m.



30. Januar 2018

Die ausgewiesene Löschwasserentnahmestelle am Goldberger See muss als frostsichere Entnahmestelle hergestellt werden. Die Zufahrt und die Bewegungsfläche für die Feuerwehr zur Löschwasserentnahmestelle müssen entsprechend der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr Mecklenburg-Vorpommern“ als eingeführte technische Baubestimmung ausreichend tragfähig und befestigt hergestellt sein (§ 3 Abs. 3 und § 14 LBauO M-V).

Zur Überwindung der Böschung zwischen Plangebiet und Goldberger See wird eine neue Treppenanlage und parallel dazu eine trockene Steigleitung gebaut.

7.4. Schmutzwasser

Die ordnungsgemäße Schmutzwasserentsorgung wird durch Anschluss an die zentrale Kanalisation des Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverbands Parchim-Lübz (WAZV) gewährleistet. Dazu ist vom Bauherrn ein Antrag auf einen Grundstücksanschluss für Schmutzwasser beim Verband zu stellen.

Im Bereich der öffentlichen Straße verläuft vor dem Baugrundstück eine Abwasserdruckrohrleitung (PE-HD 110x10,0). Der Anschluss an die zentrale Schmutzwasserentsorgung kann in diesem Bereich nur durch die Errichtung eines privaten Abwasserpumpwerkes und die Einleitung in die vorhandene Abwasserdruckrohrleitung erfolgen. Ein Freigefällekanal ist nicht vorhanden.

7.5. Niederschlagswasser

Auf Grundlage des Landeswassergesetzes § 32 (4) wird durch diese B-Plan-Satzung in TF 4.6 geregelt, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, erlaubnisfrei versickert werden darf. Eine Verunreinigung des Grundwassers ist nicht zu befürchten, sonstige Belange stehen dem nicht entgegen.

7.6. Elektroenergie

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Netz der WEMAG Netz GmbH.

Im Bereich der öffentlichen Straße verläuft vor dem Baugrundstück eine unterirdische Versorgungsleitung.

7.7. Gasversorgung

Die Versorgung mit Erdgas durch die HanseGas GmbH Bützow über das vorhandene Netz wird angestrebt. Unmittelbar vor dem Baugrundstück befindet sich im öffentlichen Straßenraum eine Gas-Niederdruckleitung.



30. Januar 2018

7.8. Telekommunikationsanlagen

Ein Anschluss an die vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom AG wird angestrebt.

Im Plangebiet befinden sich zwei Freileitungen der Telekom. Es handelt sich um eine straßenbegleitende Leitung parallel zur Gemeindestraße Badestrand und eine Leitung in etwa in Nord-Süd-Richtung parallel der Flurstücksgrenze zwischen den Flurstücken 2/6 und 2/7 auf dem Flurstück 2/6.

Bei der Erstellung des Lage- und Höhenplans vom Vermessungsbüro ÖbVI Wagner und Weinke wurden einige Masten der Freileitungen eingemessen. Auf der Grundlage der Masten wurden die Freileitungen in die Planzeichnung übernommen. Die Freileitungen befinden sich im öffentlichen Straßenraum und auf dem Flurstück 2/6, sie werden durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt.

7.9. Abfallentsorgung

Für alle Abfälle, die nicht verwertet werden, besteht nach Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim grundsätzlich Anschlußpflicht.

8. Flächenbilanz

Art der baulichen Nutzung	qm
Sonderbaufläche	3.030
Verkehrsflächen	870
Grünfläche	7.434
Summe = Plangebietsgröße	11.334

X \ BP 13 Wohn-/Pflegeheim nordöstlich der Wetterstation\
Flächenbilanz.xls



30. Januar 2018

9. Umweltbericht

9.1. Einleitung

9.1.a) Ziele der Planaufstellung

Die Ziele des Bebauungsplans sind unter 2. beschrieben.

9.1.b) Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für die Planaufstellung von Bedeutung sind und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden von der unteren Naturschutzbehörde Hinweise zum Untersuchungsrahmen gegeben. Auf dieser Grundlage wurden die in den Anlagen aufgeführten Untersuchungen durchgeführt und dokumentiert.

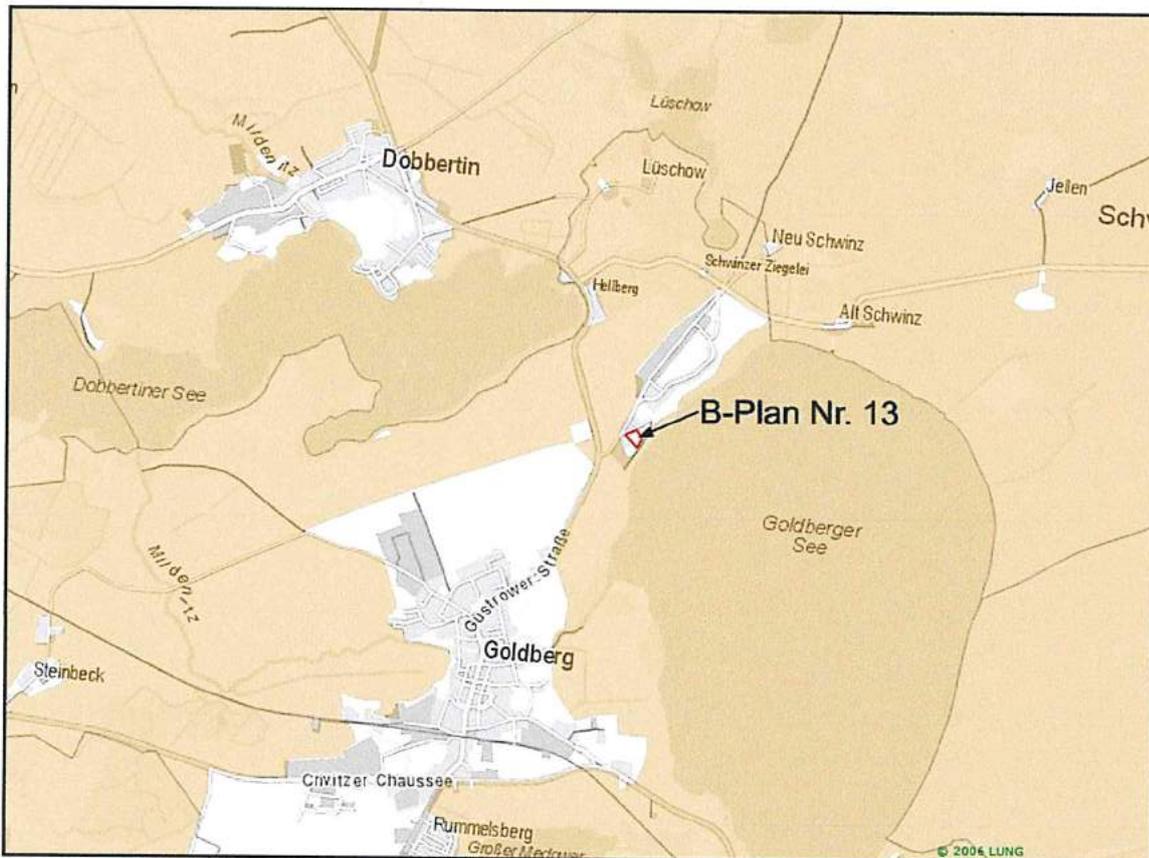
Verträglichkeit mit Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäischen Vogelschutzgebieten



30. Januar 2018

Untersuchung zur FFH-Verträglichkeit DE 2339-402 „Nossentiner/Schwinzer Heide“

Das Plangebiet ist allseitig von Flächen des EU-Vogelschutzgebiets „Nossentiner/Schwinzer Heide“ (SPA) DE 2339-402 umgeben, jedoch selbst nicht Bestandteil des Schutzgebiets.



Quelle: KPU MV 2016 bzw. ECO-CERT

Kartenausschnitt des Vogelschutzgebiets (braun) mit Kennzeichnung des Plangebietes

Ergebnis der Untersuchung zur FFH-Verträglichkeit

„Es besteht nach derzeitigem Kenntnisstand weder durch das Projekt noch durch ein kumulatives Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten die Möglichkeit einer Beeinträchtigung des Vogelschutzgebiets in seinen für den Schutzzweck und den Erhaltungszielen maßgeblichen Bestandteilen (Arten und Lebensräume).

Eine langfristige vorhabenbedingte Beeinträchtigung der Populationen der Zielarten ist im Vogelschutzgebiet und in den mit diesem im räumlich-funktionalen Zusammenhang stehenden Natura 2000-Gebieten (Natura 2000-Gebietsnetz) nicht zu besorgen.

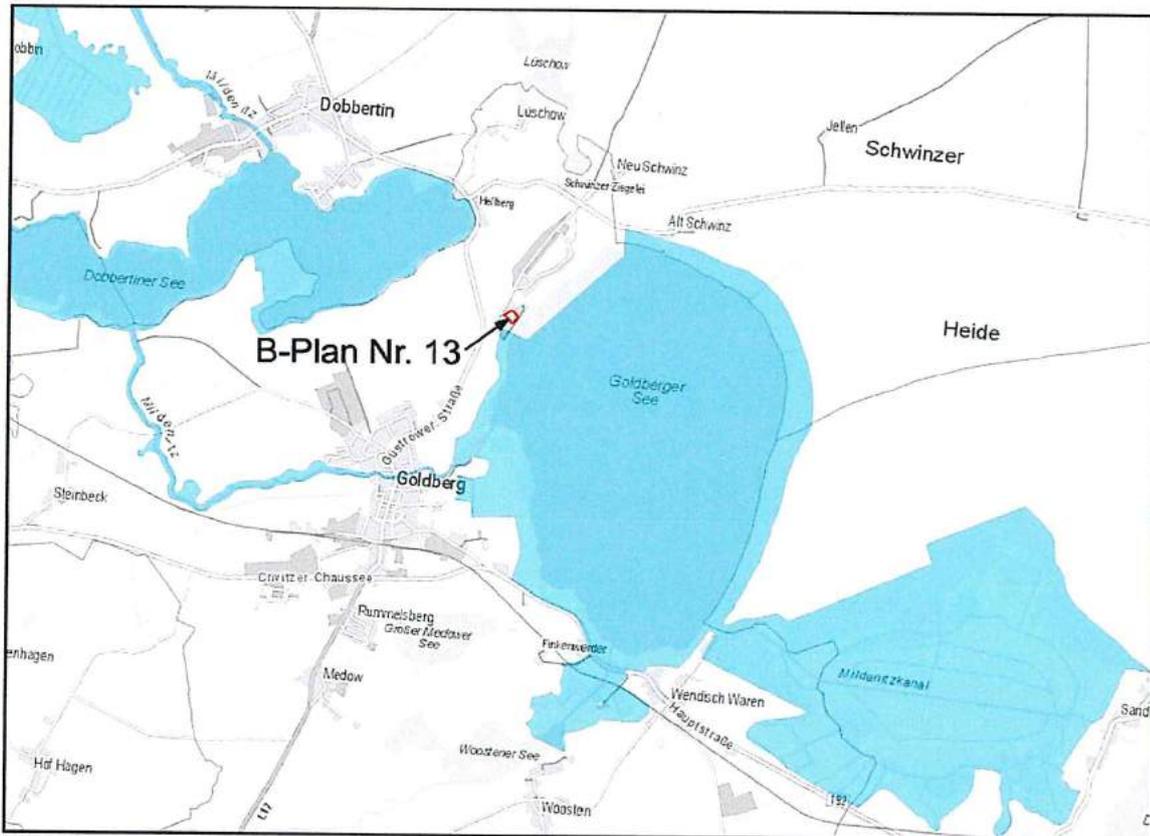
Das Projekt der Aufstellung des B-Planes Nr. 13 „Wohn-/Pflegeheim nordöstlich der Wetterstation“ der Stadt Goldberg ist aus Sicht des Gutachters mit den Schutz- und Erhaltungszielen des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung (SPA) DE 2339-402 „Nossentiner / Schwinzer Heide“ im Sinne des § 34 BNatSchG verträglich.“



30. Januar 2018

Untersuchung zur FFH-Verträglichkeit DE 2338-304 „Mildenitztal mit Zuflüssen und verbundene Seen“

Das Plangebiet befindet sich sehr dicht an Flächen des Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung DE 2338-304 „Mildenitztal mit Zuflüssen und verbundenen Seen“, ist jedoch selbst nicht Bestandteil des Schutzgebiets.



Quelle: KPU MV 2016 bzw. ECO-CERT
Kartenausschnitt des FFH-Gebietes (blau) mit Kennzeichnung des Plangebietes

Ergebnis der Untersuchung zur FFH-Verträglichkeit

Es besteht nach derzeitigem Kenntnisstand weder durch das Projekt noch durch ein kumulatives Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten die Möglichkeit einer Beeinträchtigung des FFH-Gebietes in seinen für den Schutzzweck und den Erhaltungszielen maßgeblichen Bestandteilen (Arten und Lebensräume).

Eine langfristige vorhabenbedingte erhebliche Beeinträchtigung der Populationen der Zielarten ist im FFH-Gebiet und in den mit diesem im räumlich-funktionalen Zusammenhang stehenden Natura 2000-Gebieten (Natura 2000-Gebietsnetz) nicht zu besorgen.

Das Projekt der Aufstellung des B-Planes Nr. 13 „Wohn-/Pflegeheim nordöstlich der Wetterstation“ der Stadt Goldberg ist aus Sicht des Gutachters mit den Schutz- und Erhaltungszielen des FFH-Gebietes DE 2338-304 „Mildenitztal mit Zuflüssen und verbundenen Seen“ im Sinne des § 34 BNatSchG verträglich.

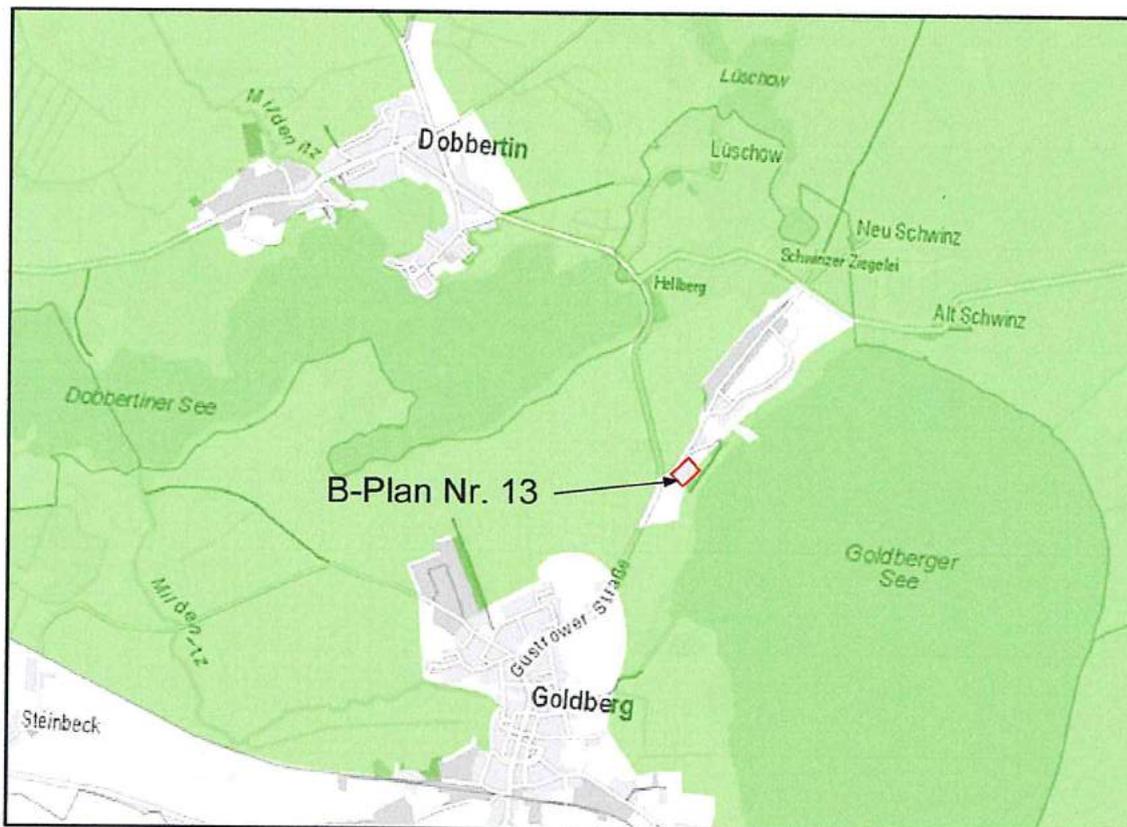


30. Januar 2018

Geschützte Teile von Natur und Landschaft nach Landesnaturschutzgesetz

Im Plangebiet befinden sich nach den Darstellungen im Kartenportal des LUNG keine Naturschutzgebiete und keine gesetzlich geschützten Biotope.

LSG Dobbertiner Seenlandschaft und mittleres Mildentiztal



Quelle: KPU MV 2016

Kartenausschnitt des Landschaftsschutzgebietes (grün) mit Kennzeichnung des Plangebietes

Das Plangebiet ist von Flächen des Landschaftsschutzgebiets Dobbertiner Seenlandschaft und mittleres Mildentiztal umgeben, ist jedoch selbst nicht Bestandteil des LSG's. Das LSG gehört mit der Bezeichnung L 48b zum Landkreis Parchim (jetzt Ludwigslust-Parchim) und hat eine Größe von 8.386 ha.

Gesetzlich geschützte Bäume

Im Plangebiet befinden sich folgende nach § 18 und 19 NatSchAG M-V geschützte Bäume:

- Baumreihe an der Straße Badestrand



30. Januar 2018

- Siedlungsgehölze am östlichen Plangebietsrand
- Ältere Stieleiche östlich des geplanten Gebäudes
- Ältere Stieleiche südwestlich des geplanten Gebäudes

Diese Bäume sind auf der Planzeichnung innerhalb des Plangebiets mit einer roten Linie und dem zugehörigen Paragraphen des NatSchAG M-V gekennzeichnet.

Artenschutzrechtliche Auswirkungen

Nach Bundesnaturschutzgesetz ist die Prüfung artenschutzrechtlicher Belange in der Bauleitplanung vorgesehen. Für das B-Planverfahren wurde ein Artenschutzfachbeitrag erstellt. Daraus ergibt sich eine Bauzeitenregelung für die Vogelbrutzeit als textliche Festsetzung des B-Plans.

9.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

9.2.a) Bestandsaufnahme der Gebiete, die voraussichtlich beeinflusst werden

Schutzgut Mensch

Das Plangebiet wird für die Ansiedlung von Menschen in einem Wohn- und Pflegeheim vorbereitet. Die sich im Plangebiet aufhaltenden Menschen, Bewohner und Betreuer, unterliegen dabei Einflüssen aus der Umgebung des Plangebiets.

Zu diesen Einflüssen gehören Lärmbelastigungen durch die westlich des Plangebiets verlaufende Bundesstraße B 192 und den in unmittelbarer Nähe befindlichen Campingplatz am Ufer des Goldberger Sees. Lärmbelastigungen resultieren auch aus dem vorhandenen Standortübungsplatz Karow der Bundeswehr und künftig auch aus der geplanten Standortschießanlage.

Weiterhin gehören zu diesen Einflüssen eine zeitweilige Geruchsbelästigung durch die in der Nähe befindliche Putenmastanlage.

Zu den Immissionen sh. auch Abschnitt 5.4 der Begründung.

Die genannten Einflüsse wurden am 30.05.2017 mit dem Amt Goldberg-Mildenitz und dem Vertreter der Bauabteilung der Diakoniewerk Kloster Dobbertin gGmbH ausführlich beraten. Die möglichen Belästigungen sind bekannt und werden akzeptiert.

Die Einflüsse aus der Tätigkeit der Bundeswehr wurden erst im Rahmen der Behördenbeteiligung bekannt. Sie wurden mit der Diakoniewerk Kloster Dobbertin gGmbH beraten und wurden akzeptiert.

Vom Plangebiet selbst und den dort vorgesehenen Veränderungen gehen bis auf die Bauzeit keine störenden Einwirkungen auf andere Menschen aus.



30. Januar 2018

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Vegetation im Plangebiet wird durch Erdarbeiten, Versiegelungen und Gestaltung des künftigen Baugrundstücks beeinflusst. Die aktuelle Situation wurde durch Kartierung der Biotope, Brutvögel, Fledermäuse und Zauneidechsenlebensräume sowie einen Artenschutzfachbeitrag erfasst und dokumentiert.

Die Veränderungen werden in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ermittelt und bewertet. Durch die Realisierung der textlich festgelegten Maßnahmen wird der Eingriff ausgeglichen.

Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden ist Lebensgrundlage und Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Der Boden wird durch Erdarbeiten, Versiegelungen und Gestaltung des künftigen Baugrundstücks beeinflusst.

Die Auswirkungen der Planänderung wurden mit einer Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung geprüft und bewertet. Es wurden Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Schutzgut Wasser

Im Plangebiet gibt es keine Trinkwasserschutzzone und keine nach Landeswasserrecht festgesetzten Heilquellenschutzgebiete.

Gewässer 1. oder 2. Ordnung werden nicht berührt.

Durch den Bau des Wohn- und Pflegeheims werden keine Immissionen erzeugt, die zu nachteiligen Wirkungen auf das Grund- oder Oberflächenwasser führen.

Im Plangebiet anfallendes Niederschlagswasser kann trotz der vorgesehenen Versiegelungen vollständig in den Seitenbereichen versickern. Eine Reduzierung der Grundwasserneubildung erfolgt hier nicht.

Schutzgut Luft

Durch die Schaffung des Wohn- und Pflegeheims entsteht ein Bedarf an Wärme bzw. Heizung. Durch die Energieeinsparverordnung haben künftige Bauherren ihr Gebäude mit hochwertiger Dämmung zu versehen und eine moderne Haustechnik zu installieren. Damit wird der Bedarf an Wärmeenergie reduziert und ebenso werden die Emissionen durch Wärmeerzeuger minimiert. Die verbleibenden Emissionen werden die Qualität der Luft am Standort nicht wesentlich und nicht nachhaltig verändern.



30. Januar 2018

Schutzgut Klima

Der Raum um Goldberg gehört großklimatisch betrachtet zum Mecklenburgisch-Brandenburgischen Übergangsklima.

Der Norden Deutschlands gehört zum Übergangsbereich vom maritimen Klima Westeuropas zum kontinentalen Klima Osteuropas. Er unterliegt dem häufigen Wechsel zwischen maritimen und kontinentalen Einflüssen. Daraus ergibt sich ein wechselhaftes Witterungsgepräge, bei dem die maritimen Komponenten gegenüber den kontinentalen überwiegen.

Aufgrund seiner Lage im Binnentiefenland weist der Raum Goldberg im Vergleich zum Küstengebiet einen etwas stärker ausgeprägten Gang der Lufttemperatur, etwas geringere Bewölkung (besonders in den Wintermonaten) und im Mittel eine etwas niedrigere Luftfeuchte auf.

Für das Lokalklima können zusätzlich die Höhenlage über dem Meeresspiegel und die Geländeform eine Rolle spielen.

Eine nachteilige Beeinflussung des Klimas erfolgt durch den B-Plan bzw. die daraus folgenden Bauvorhaben nicht.

Schutzgut Landschaftsbild

Das engere Landschaftsbild des Plangebiets wird durch die in den Randbereichen vorhandenen Baum- und Gehölzstrukturen geprägt. Das Plangebiet ist durch Anlage eines Zeltplatzes vorbelastet. In der Umgebung befindet sich bereits ein größeres Pflegeheim. Durch die geplante eingeschossige Bauweise wird sich der Neubau der Bebauung der Umgebung anpassen.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Landschaftsbild werden als nicht erheblich eingeschätzt.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter und sonstige Sachgüter werden durch das geplante Vorhaben nicht berührt. Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt.



30. Januar 2018

9.2.b) Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes
Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung
der Planung

Die durch den B-Plan definierten Baumöglichkeiten stellen einen Eingriff in den Naturhaushalt dar. Der Eingriff wurde ermittelt und bewertet, er wird durch Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen vollständig ausgeglichen.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei
Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung werden die betroffenen Flächen vorerst der weiteren natürlichen Sukzession überlassen.

Eine wirtschaftliche Nutzung findet dann nicht statt. Die Stadt Goldberg kann ihre Aufgaben als Grundzentrum an dieser Stelle nicht realisieren.

9.2.c) Anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Beachtung der Ziele und
des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans

Die bisherige Nutzung des Plangebiets als Zeltplatz hat sich nicht bewährt, eine Umnutzung bietet sich somit an. Aufgrund des vorhandenen Pflegeheims am Goldberger See wurde dieser Standort für eine weitere Pflegeeinrichtung ausgewählt.

Für den Geltungsbereichs des B-Plans werden gegenwärtig keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten gesehen.



30. Januar 2018

9.2.d) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblich nachteiligen Auswirkungen

Bei der Erarbeitung des Bebauungsplans werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblich nachteiligen Auswirkungen festgesetzt.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die folgenden Maßnahmen zur Eingriffsminimierung sind bereits beim Erarbeiten des Bebauungsplans im Sinne der Vorsorge vor erheblichen Umwelteinwirkungen berücksichtigt worden:

- Standortwahl auf anthropogen vorbelasteten Flächen eines ehemaligen Zeltplatzgeländes,
- Reduzierung der Flächenversiegelung durch die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ 0,6),
- kurze Anbindungswege an bestehende Verkehrseinrichtungen,
- Verwendung von teilversiegelnden Belägen (wassergebundene Decke, Rasengitterpflaster, Pflaster) für Verkehrsflächen, Stellplätze und Zufahrten, Verzicht auf Vollversiegelung,
- Schutz und Erhalt bestehender Gehölzstrukturen im Randbereich.

Unvermeidbare erheblich nachteilige Auswirkungen

Auch bei Realisierung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bleiben unvermeidbare nachteilige Beeinträchtigungen der Umwelt bestehen. Dazu zählen:

- die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Flora/Fauna durch Neuversiegelung, insbesondere:
 - Verlust bzw. Veränderung der belebten Bodenstruktur:
 - auf ca. 1.818 m² Fläche (bei vollständiger Ausnutzung der maximal möglichen Bebauung gemäß der GRZ 0,6) durch Vollversiegelung
 - auf ca. 440 m² Fläche durch Teilversiegelung bei der Errichtung der Verkehrsflächen,
- Verlust von Gehölzstrukturen, auf Gehölzflächen des Siedlungsbereiches (Baumgruppe aus heimischen Arten) im Flächenumfang von 30 m², die jedoch nicht dem Schutzstatus des §§ 18 bis 20 NatSchAG M-V unterliegen,



30. Januar 2018

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Kompensation des Eingriffs zum Bebauungsplan Nr. 13 der Stadt Goldberg erfolgt durch eine Maßnahme außerhalb des Plangeltungsbereiches, welche im Folgenden aufgeführt wird:

- (E1) - Errichtung einer Streuobstwiese auf einer Gesamtfläche von 1.700 m² in der Gemarkung Goldberg, Flur 4, Flurstück 11/2.

Das für die Ersatzmaßnahme beanspruchte Grundstück befindet sich in Eigentum der Stadt Goldberg.

Nach Fertigstellung der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung durch das Büro Eco-Cert wurde die Entscheidung zur Löschwasserversorgung getroffen. Das erforderliche Löschwasser soll dem Goldberger See entnommen werden. Zur Überwindung der Böschung zwischen Plangebiet und Goldberger See wird eine neue Treppenanlage gebaut. Zum Ausgleich wird die alte, marode Treppe am Waschhaus zurück gebaut. Die neue Treppe wird in ähnlicher Bauweise (Stahlkonstruktion auf kleinen Einzelfundamenten) errichtet.

Der Eingriff durch die neue Treppe ist somit durch Rückbau der alten Treppe ausgeglichen.



30. Januar 2018

9.3 Zusammenfassung

Die Stadt Goldberg erweitert mit diesem B-Plan ihren Siedlungsbereich um ein Wohn- und Pflegeheim für an Autismus erkrankte Menschen. Mit der Diakoniewerk Kloster Dobbertin gGmbH wird ein Bauherr und Betreiber des Pflegeheims tätig werden, der über große Erfahrungen in diesem Bereich verfügt. Der Standort wurde unter Berücksichtigung des in der Nachbarschaft bereits vorhandenen Schwerstpflegeheims der Diakoniewerk Kloster Dobbertin gGmbH gewählt.

Die grundsätzlichen Umweltschutzziele wie Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen oder das Einrichten eines europäischen ökologischen Netzes "Natura 2000" werden durch die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.

Für die einzelnen Umweltaspekte wurden die jeweiligen Auswirkungen ermittelt und in den Anlagen des B-Plans dokumentiert. Erhebliche bau-, anlage- oder handlungsbedingte Auswirkungen auf einzelne Umweltschutzgüter sind demnach nicht zu erwarten.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten, um die mit dem B-Plan verfolgten Ziele zu erreichen, liegen nicht vor.

Durch die Planung werden Flächen neu versiegelt. Geringe Funktionsverluste und Funktionsbeeinträchtigungen im Naturhaushalt sind bei diesen Arbeiten zu erwarten. Diese Beeinträchtigungen sind ausgleichbar.

Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) für Vorkommen von streng geschützten und besonders geschützten Arten wurde ausgearbeitet. Unter Bezug auf die Ausführungen des BNatSchG hat der hier vorliegende AFB ergeben, dass keine Habitats bzw. Biotop „geschützter Arten“ gemäß § 19 Abs. 2 BNatSchG zerstört werden oder für diese Arten nicht ersetzbar sind. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG treten nach bisherigem Kenntnisstand nicht ein.

Erhebliche Wechselwirkungen gehen von dieser Bauleitplanung nicht aus. Dazu ist die Flächenbeanspruchung bzw. sind die dadurch hervorgerufenen Funktionsbeeinträchtigungen zu gering.

Aus Sicht des Umwelt- und Artenschutzes handelt es sich bei dieser Planung um eine umweltverträgliche Planungsvariante.

10. Literatur und Quellen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331)



30. Januar 2018

- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Landesverordnung vom 27.05.2016
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg in der Fassung der Landesverordnung vom 31. August 2011
- Flächennutzungsplan der Stadt Goldberg, in der Fassung der Neubekanntmachung vom 07.08.2004
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503)
- Richtlinie zur Beurteilung der von Freizeitanlagen verursachten Geräusche (Freizeitlärm-Richtlinie) in Mecklenburg-Vorpommern, Erlaß des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt vom 3. Juli 1998
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25.03.2002, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23.02.2010
- Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der 1. Änderung vom 18.01.2005
- Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung - WAbstVO M-V) vom 20. April 2005
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S.1554)
- Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen- Technische Regeln (LAGA, Stand: 05.11.2004)
- Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) Juli 1978
- Schwier, Volker; Handbuch der Bebauungsplan-Festsetzungen, Verlag C. H. Beck München, 2002

Goldberg, *28.02.* 2018

P. Grünmayer
.....
Grünmayer
Bürgermeister

