

**BEBAUUNGSPLAN NR.1A**  
**GEWERBEGEBIET**  
**SÜDLICH DER CRIVITZER CHAUSSEE**

**ERLÄUTERUNG UND BEGRÜNDUNG**

**STAND 20. FEBRUAR 1997**  
**- RECHTSKRAFT -**

**90.100.3**



# BEBAUUNGSPLAN NR. IA DER STADT GOLDBERG GEWERBEGEBIET SÜDLICH DER CRIVITZER CHAUSSEE IN GOLDBERG

---

## ERLÄUTERUNG UND BEGRÜNDUNG

### 1. Planungsgrundlagen

1.1	Lage des Plangebietes	Seite	2
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	Seite	3
1.3	Gemeinde / Ortslage	Seite	4
1.4	Planungsanlaß	Seite	5
1.5	Ziel und Zweck	Seite	6
1.6	Auswirkungen	Seite	6
1.7	Flächennutzungsplan	Seite	6
1.8	Topographie / Relief	Seite	7
1.9	vorhandene Bebauung	Seite	7
1.10	vorhandener Bewuchs	Seite	7
1.11	Landschaftshaushalt	Seite	8
1.12	Landschaftsbild	Seite	8
1.13	Landwirtschaft	Seite	8
1.14	Verkehrsnetz	Seite	8
1.15	Erschließung	Seite	8

### 2. Städtebauliche Planung

2.1	Gliederung des B-Plan-Gebietes	Seite	9
2.2	Städtebaulich-räumliches Konzept	Seite	9
2.3	Nutzungskonzept	Seite	9
2.4	Verkehrskonzept	Seite	10
2.5	Erschließung, Ver- und Entsorgung	Seite	10
2.6	Festsetzung über die äußere Gestaltung	Seite	11
2.7	Ausgleichsmaßnahmen / Flächenbilanz	Seite	11
2.8	Löschwasserversorgung	Seite	12
2.9	Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise	Seite	12

## **1. PLANUNGSGRUNDLAGEN**

### **1.1 Lage des Plangebietes**

Die Stadt Goldberg liegt im Landesinnern Mecklenburg-Vorpommerns, im Landschaftsschutzgebiet "Dobbertiner Seenlandschaft - Mittleres Mil-denitztal", westlich des Goldberger Sees und des Landschaftsschutzgebietes "Nossentiner/Schwinzer Heide - Landkreis Lüz", südlich des Dobbertiner Sees am Rande des Naturparkes "Nossentiner/Schwinzer Heide".

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. I A der Stadt Goldberg befindet sich südwestlich des Stadtgebietes und liegt südlich der Crivitzer Chaussee (Landstraße I. Ordnung 100 bzw. Fernstraße 43 ), dem nördlich der Crivitzer Chaussee vorhandenen Industrie-Gebiet gegenüber. Das Gebiet wird im Osten, Süden und Westen von ackerbaulich genutzten Flächen eingerahmt. Im Osten schließen sich danach überwiegend gewerblich genutzte Flächen ( Tiefbau u.a.) bis zur Einmündung der Lüzzer Straße in die Crivitzer Chaussee an.

Das ca. 350 x 360 m umfassende Gebiet soll gewerblich genutzt werden.

Die Erschließung soll als Übergangslösung von der Crivitzer Chaussee über eine direkte Zufahrt erfolgen. Diese Verbindung soll später durch eine Erschließungsstraße zwischen dem Plangebiet und der Lüzzer Straße (Planstraße C ) ersetzt werden.

# BEBAUUNGSPLAN NR. IA DER STADT GOLDBERG GEWERBEGEBIET SÜDLICH DER CRIVITZER CHAUSSEE IN GOLDBERG

---

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt das Flurstück Nr. 9, welches mittlerweile katastermäßig in die Flurstücke 9/2 bis 9/24 aufgeteilt wurde sowie Teilflurstücke Nr. 10/1 (Crivitzer Chaussee), 11, 13/1, 20, 77, 76, 24/7, 24/8, 25/5, 26/2, 26/1, 27/1, 13/2, 28/1, 28/2, 29/1, 29/2, 30/2, 73, 35, 74, 36, 38 der Flur 12, die Teilflurstücke Nr. 100, 99/1, 99/2 der Flur 10 sowie Teilflurstücke Nr. 39/, 42/1 aus dem Beiblatt zur Flur 12.

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt :

### im Norden :

von der Südseite des Industriegebietes bzw. von den Südseiten der Flurstücke der Flur 13 Nr. 265/4, 265/2, 264/4, 264/7 und von der Südseite der Flurstücke bzw. der Teilflurstücke der Flur 12 Nr. 11, 13/4, 20, 24/7, 23, 25/6, 24/8, 25/4, 26/1, 27/1, 13/2, 28/1, 29/1, 20/2, 30/1, 30/2, 73, 35, 36, 38, 34/1, 33/4, 33/5

### im Osten :

durch die Westseite der Flurstücke der Flur 12 Nr. 10/1, 11, 78/1, der Flur 10 Flurstücke Nr. 99/1, 100 und der Flur 12 ( Beiblatt ) Flurstücke Nr. 39, 42/2, 67

### im Süden :

durch die Nordseite der Flurstücke bzw. Teilflurstücke der Flur 12 Nr. 8, 79, 11, 77, 76, 75, 73, 74, 36, 38

### im Westen :

durch die Ostseite der Flurstücke bzw. Teilflurstücke aus Flur 12 Nr. 10/1, 8, 72/2, 37, 36, 74, 35, 13/2, 34/1, 33/4, 33/5

### Grundlage :

Katasterkarten des Kreises Lübz

Flur 10 Gemarkung Goldberg

herausgegeben 1956

Flur 12 Gemarkung Goldberg

herausgegeben 1956

Flur 12 Gemarkung Goldberg Beiblatt

herausgegeben 1974

Flur 13 Gemarkung Goldberg

herausgegeben 1956

1.3 Gemeinde / Ortslage

Das heutige Stadtgebiet Goldbergs weist neben dem historischen Stadtkern eine Siedlungsentwicklung entlang der nordsüdlich verlaufenden Ortsdurchfahrt und über diese hinaus in Richtung Norden und Süden aus.

Während im Norden überwiegend Wohnungsbau bis hin zum Geschößwohnungsbau entstand, ist die Entwicklung im Süden geprägt von der Entwicklung gewerblicher Flächen mit zum Teil industrieller Nutzung (Kleiderwirtschaft, Holzindustrie, Gebäudewirtschaft, Kiesmischwerk, Straßen- und Tiefbau, agrarchemisches Zentrum u.a.)

Die Ausdehnungsrichtung in südwestlicher Richtung begann an der unteren Langen Straße ( Kleiderwirtschaft ), setzte sich fort an der die Stadt in Ost-West-Richtung tangierenden Bahn ( mit Verladerampe, Lagerhäusern, Molkerei, Holzindustrie u.a.). Mit dem Bau eines Industrie-Stammgleises südlich der Bahn wurden u.a. eine chemische Fabrik abgeschlossen.

Die Verlagerung des Güterverkehrs per LKW auf die Straße, der folgende Straßen- Neu- und Ausbau der Crivitzer Chaussee mit Brücke über die Bahn ließ eine Entwicklung gewerblicher Flächen im Südosten der Stadt ( Bereich Werder Straße ) und südlich der Crivitzer Chaussee, an der Kreuzung der Crivitzer Chaussee mit der Lübzer Straße beginnend, entstehen.

Neben dem Stadtgebiet weist Goldberg außerhalb des bebauten Bereiches liegende Siedlungen auf, die Ortsteile Steinbeck im Westen, Rummelsberg und Medow im Süden, Lüschow, Waldweg, Hellberg, Badestrand und Kaserne im Nordosten.

1.4 Planungsanlaß

Mit der nach der Wende in Goldberg einsetzenden Nachfrage nach Standorten für Gewerbebetriebe einheimischer und auswärtiger Interessenten sieht sich die Stadt Goldberg veranlaßt, ein neues Gewerbegebiet auszuweisen.

Es werden neue Arbeitsplätze benötigt, zum einen, um die Einwohner am Ort zu halten, zum anderen, um die für die gemeindlichen Aufgaben benötigten Einnahmen aus Steuern und Abgaben sicherzustellen.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, wurden verschiedene Standorte diskutiert :

- a) Gebiet nordöstlich der Güstrower Straße, oberhalb des Armeegeländes ( ehemalige Ziegelei )
- b) Umwidmung und Neuordnung vorhandener Gewerbe- und Industriegebiete, soweit eine Nutzung nicht mehr besteht, bzw. eine Aufgabe derselben Flächen erfolgt.
- c) Neuerwerb einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche südlich der Crivitzer Chaussee, gegenüber dem vorhandenen Industriegebiet.

Aus naturräumlichen Gründen und auch aus übergeordneten Gründen (Raumordnung ) wurde eine Gewerbeansiedlung im Bereich des Armeegeländes nicht befürwortet.

Die Umwandlung der vorhandenen Gewerbegebiete durch neue und ergänzende Nutzung bzw. durch Privatisierung konnte nur langfristig angestrebt werden, da die Verwaltung der Betriebe von der Treuhand übernommen wurde.

Für die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben ergab sich innerhalb des Gemeindegebietes der Stadt Goldberg unter Abwägung der Naturräumlichkeiten, historisch bebauten und landwirtschaftlich genutzten Gebiete sowie der verkehrlichen Entwicklung und der Verfügbarkeit von erschließungsfähigen Flächen unter Wahrung des Natur- und Landschaftsschutzes das Gebiet südlich der Crivitzer Chaussee.

1.5 Ziel und Zweck

Ziel des Bebauungsplanes soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gewerbegebietes sein. Der Zweck ist, die für die städtebauliche und wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Goldberg notwendigen stadtnahen Flächen für die gewerbliche Ansiedlung herzustellen, um sie den vorhandenen Interessenten anbieten zu können.

Die Gewerbeansiedlung soll notwendige Arbeits- und Ausbildungsplätze schaffen.

1.6 Auswirkungen

Mit der Neuansiedlung von Gewerbetreibenden soll vorrangig die Verbesserung der Ausbildungs- und Beschäftigungslage der Bevölkerung angestrebt und die Abwanderung reduziert werden.

Neben dem Beschäftigungseffekt ist eine weitere Auswirkung die Einnahme von Steuern und Abgaben, die der Stadt helfen sollen, die gemeindlichen Aufgaben wahrzunehmen, sowie eine geordnete städtebauliche Entwicklung einzuleiten.

Vorhandenen Betrieben in beengten städtischen Verhältnissen soll ein Anreiz geboten werden, in ein erschlossenes Gebiet umzusiedeln: Dadurch sollen auch innerstädtische Problemfälle gelöst werden.

1.7 Flächennutzungsplan

In dem in Aufstellung begriffenen Flächennutzungsplan ist das Gebiet südlich der Crivitzer Chaussee als Gewerbegebiet ausgewiesen.

1.8 Topographie / Relief

Das Bebauungsplangebiet liegt am Rande eines Höhenzuges, der Höhen von maximal 70 m ü.HN erreicht und der das weiträumige auf 46 m ü HN gelegene Mildenitztal nach Süden begrenzt. Das Relief weist im zu überplanenden Gebiet einen Höhenunterschied von 9 m auf ( zwischen dem höchsten Punkt in der Südwestecke und dem niedrigsten Punkt im Nordosten). Die durchschnittliche Neigung beträgt 1 : 50. Die Höhe der Crivitzer Chaussee liegt auf 55 m ü.HN (Anschlußbereich ). Sie fällt in östlicher Richtung ab.

Das Bebauungsplangebiet weist in sich eine leicht wellige Oberfläche auf.

1.9 Vorhandene Bebauung

Das Bebauungsplangebiet ist nicht bebaut. In West-Ost-Richtung verläuft eine 20 KV-Hochspannungs-Freileitung parallel zur südlichen Begrenzung. ( mittlerweile demontiert ).

Unmittelbar an das Gebiet grenzt östlich das Flurstück 11. Auf diesem Flurstück steht ein hölzerner Schuppen.

Gegenüber dem Plangebiet liegt auf der Nordseite der Crivitzer Chaussee die Bebauung des ACZ ( Agrarchemischen Zentrums ). Die nächstgelegene Wohnbebauung ist 150 m bzw. 300 m entfernt.

1.10 Vorhandener Bewuchs

Das durch intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägte Gebiet weist keinen Baum- und Strauchbewuchs auf. Die im Osten außerhalb des Geltungsbereiches befindliche Pappelreihe an der Schießsportanlage erfüllt landschaftsgliedernde Funktionen. (Sie wird nicht im Zuge der Ausbildung des Gewerbegebietes gefällt werden, wie irrtümlich im Teil-landschaftsplan dargestellt.)

1.11 Landschaftshaushalt

Das Plangebiet enthält keine fließenden bzw. stehenden Gewässer. Die Fläche gehört zum Oberflächeneinzugsgebiet der Mildnitz. Die Verbindung ist jedoch durch die Crivitzer Chaussee unterbrochen. Der Boden ist lehmhaltig. Es ist mit Schichtenwasser zu rechnen.

1.12 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild des Plangebietes wird geprägt durch die leicht hügelige Oberfläche und durch die Strukturarmut der intensiven Ackernutzung.

1.13 Landwirtschaft

Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung, die Bearbeitung des Bodens mit schweren Maschinen, wird von einer starken Verdichtung der Oberfläche und durch Einsatz von Düngemitteln von einer Beeinträchtigung des Bodenlebens ausgegangen.

1.14 Verkehrsnetz

Das Plangebiet wird parallel zum am Westrand verlaufenden landwirtschaftlichen Weg von der Crivitzer Chaussee erschlossen.

1.15 Erschließung

Das Plangebiet ist an keine Ver- und Entsorgung angeschlossen.

## **2. STÄDTEBAULICHE PLANUNG**

### **2.1 Gliederung des B-Plangebietes**

Das B-Plangebiet wird durch die U-förmige Einhangstraße in einen Kernbereich und einen Randbereich gegliedert. Der Randbereich wird im Osten durch den Anschluß der aus dem Gebiet heraus zur Lübzer Straße führenden Planstraße C geteilt.

### **2.2 Städtebaulich - räumliches Konzept**

Das Gewerbegebiet soll städtebaulich - räumlich nach innen orientiert sein. Die Grenzbereiche zur Crivitzer Chaussee und zu den angrenzenden Flurstücken sind deshalb mit breiten, geschlossenen Pflanzstreifen (Baum- und Strauchbepflanzung nach Grünordnungsplan) eingegrünt vorgesehen. (Einheimischer Mischwald).

### **2.3 Nutzungskonzept**

Das Gewerbegebiet soll entsprechend - 8 BauNVO Abs. 1, 2 genutzt werden können. Nicht zulässig sind Tankstellen; ebenfalls nicht zulässig sind Betriebe des Einzelhandels, außer wenn diese Verkaufsstätten Waren anbieten, die in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschl. Reparatur- und Serviceleistungen des im Gewerbegebiet selbst ansässigen oder anzusiedelnden Betriebes stehen.

Vorzugsweise sind produzierende Gewerbebetriebe anzusiedeln.

Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden.

Die Aufteilung der Gewerbegrundstücke soll nach Nutzungsarten durch die Stadt Goldberg erfolgen.

**2.4 Verkehrskonzept**

Das Gewerbegebiet wird von der Crivitzer Chaussee erschlossen. Die Planstraße A führt in Richtung des landwirtschaftlichen Weges von der Nord- bis zur Südgrenze des Planbereiches. Von der Planstraße A wird eine Einhangstraße - Planstraße B - zur inneren Erschließung vorgesehen. Auf der Ostseite der Einhangstraße B wird die Anbindung der Planstraße C vorgesehen, die später einmal bis zur Lübzer Straße führt. Die Planstraße C dient als später auszubauende Erschließungsstraße für den Fall des weiteren Ausbaues der Crivitzer Chaussee als überörtliche Verbindungsstraße. Von der Planstraße C sind dann auch die bereits vorhandenen Gewerbebauten an der Crivitzer Chaussee zu erschließen.

**2.5 Erschließung**

**2.5.1 Versorgung**

Mit der Realisierung des Gewerbegebietes sollen folgende Ver- und Entorgungsmöglichkeiten geschaffen werden :

- Elektroenergie
- Fernmeldeversorgung
- Gasversorgung ( Übergangsregelung Flüssiggas )
- Wasserversorgung

**2.5.2 Entsorgung**

- Schmutzwasser

Schmutzwasser wird in Kanal-Rohrleitungen gesammelt und einer Kleinkläranlage zugeführt.

Betriebliche Abwasser, die einer besonderen Reinigung bedürfen, müssen auf dem betreffenden Grundstück in Eigenverantwortung der Betriebe gereinigt werden und dürfen erst dann in die Kanalisation geleitet werden.

Die Kleinkläranlage soll später durch Anschluß an das Kanalisationsnetz ersetzt werden.

- Regenwasser / Straßenentwässerung

Das anfallende Regenwasser der Straßen und die Grundstücksentwässerung wird gesammelt und über Vorabscheider in ein Regenwasserrückhaltebecken, nach Reinigung in die Mildenitz geleitet ( Grabenvorflut ).

2.6 Festsetzung über die äußere Gestaltung

Festsetzungen über die äußere Gestaltung werden nicht getroffen.

Die festgelegte offene Bauweise, die eingeschossige Bauweise, die Gebäudehöhe von 8 m sollen in Verbindung mit der Baumbepflanzung von Stellplätzen und Hofflächen, Grenzstreifen zu einer Durchgrünung des Gewerbegebietes führen.

2.7 Ausgleichsmaßnahmen / Flächenbilanz

Für die Inanspruchnahme von Landschaft ist nach Ermittlung des Ingenieurbüros Albrand vom Mai 92 eine Ausgleichsfläche in der Größe von 8,3 ha notwendig.

Die Fläche ist in den Flurstücken 82/1, 2, 3 der Flur 2 im F-Plan ausgewiesen. Diese Fläche und deren Entwicklungsziele

- Entwicklung von Feuchtgrünland
- naturnahe Gestaltung des Gewässerverlaufes

sind als ökologischer Ausgleich angestrebt. Die einzelnen Maßnahmen sollen im Zusammenhang mit der flächendeckenden Landschaftsplanung bzw. der Renaturierung der Mildenitz festgelegt werden.

(Schreiben des Landrates Kreis Lübz, Umweltamt als untere Naturschutzbehörde vom 21.11.93).

Die Ausgleichsmaßnahmen sind Bestandteil dieses Bebauungsplanes und bis zum Zeitpunkt des Vollausbaus des Gebietes von der Stadt Goldberg zu realisieren.

**2.8 Löschwasserversorgung**

Für die Löschwasserversorgung ist die Stadt Goldberg verantwortlich. Die Druckleitung ist entsprechend auszulegen. Die Hydrantenverteilung erfolgt nach Erfordernis. Zum Ausgleich eventueller Spitzenbelastungen wird der Wasserstand im Regenwasser-Rückhaltebecken bevorratet.

**2.9 Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise**

**2.9.1 Genehmigung von Einzelvorhaben (GAA)**

Für die Einzelvorhaben sind bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde folgende Unterlagen gemeinsam mit dem Bauantrag - zur Bearbeitung durch das Gewerbeaufsichtsamt (GAA) - einzureichen :

- Bauprojekt, incl. Baubeschreibung
- Lageplan
- Betriebsbeschreibung für Arbeitsstätten
- ggf. Darstellung der Technologie

**2.9.2 Erläuterung zum Hinweis 2.9.1**

Mit "Einzelvorhaben sind Neuerrichtung, Erweiterung und Nutzungsänderung von Arbeitsstätten gemeint, die aus der Umsetzung des Flächennutzungs- bzw. Bebauungsplanes resultieren.

Hierbei sind Arbeitsstätten aus dem gesamten Spektrum

- der gewerblichen Wirtschaft
- der freien Berufe
- des Dienstleistungsgewerbes und des Handels
- der Land- und Forstwirtschaft
- der nicht gewerblichen Vereinigungen und Institutionen

und

- des öffentlichen Dienstes

angesprochen. (siehe hierzu Einigungsvertrag / Anlage I, Kapitel VIII, Sachgebiet B, Abschn. III, Pkt. 9 und 10)

### 2.9.3 Munitionsfunde

Bevor die Erschließungsarbeiten des Gewerbegebietes (Tiefbauarbeiten im Gewerbegebiet) durchgeführt werden, ist mit dem Munitionsbergungsdienst Mecklenburg-Vorpommern, Mecklenburger Straße 75, Schwerin, Tel- 0385/5742130, Leiter Herr Warmbold, Verbindung aufzunehmen.

### 2.9.4 Bundesimmissionsschutzgesetz (BlmSchG)

In Gewerbegebieten dürfen (in der Regel) nur Anlagen errichtet und betrieben werden, die nicht nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BlmSchG) genehmigungsbedürftig sind. Diese Anlagen sind nach - 22 BlmSchG so zu errichten und zu betreiben, daß

- schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind,
- nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden,
- die beim Betrieb der Anlagen entstehenden Abfälle ordnungsgemäß beseitigt werden können.

In Ausfüllung des § 23 BlmSchG gelten für diese Anlagen die nachfolgend aufgeführten Verordnungen zum BlmSchG (BlmSchV) :

- VO über Kleinf Feuerungsanlagen, 1. BlmSchV vom 15.07.88
- VO zur Emissionsbegrenzung von leichtflüchtigen Halogenkohlenwasserstoffen, 2. BlmSchV vom 10.12.1990
- VO zur Auswurfbegrenzung von Holzstaub, 7. BlmSchV vom 18.12.75
- VO zur Begrenzung der Kohlenwasserstoffemissionen beim Umfüllen und Lagern von Ottokraftstoffen, 20. BlmSchV vom 07.10.92
- VO zur Begrenzung der Kohlenwasserstoffemissionen bei der Betankung von Kraftfahrzeugen, 21. BlmSchV vom 07.10.92

**BEBAUUNGSPLAN NR. IA DER STADT GOLDBERG  
GEWERBEGEBIET SÜDLICH DER CRIVITZER CHAUSSEE IN GOLDBERG**

---

**2.9.5 Lärmschutz**

Ergänzend zur Lärmschutzfestsetzung des Teils B Text des Bebauungsplanes (Ziffer 5.2) wird darauf hingewiesen, daß mit der nächstgelegenen Wohnbebauung auch die im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Wohnungen gemeint sind.

Goldberg, den 20.6.1996

Wollschläger

.....  
Unterschrift Bürgermeister

**Verfahrensvermerk :**

Der Erläuterungsbericht bleibt mit der Bekanntmachung der Genehmigung unverändert.

Goldberg, den 20.2./24.2.1997

Wollschläger

.....  
Unterschrift Bürgermeister



**Anlage**

- Erläuterungsbericht Teillandschaftsplan
- Satzung (Planzeichnung 3/1000.3)



**Teillandschaftsplan  
zum Bebauungsplan Nr. 1 A  
der Stadt Goldberg**

**für das Gebiet  
südlich der Crivitzer Chaussee  
und westlich der Lübzer Straße**

**Auftraggeber:**

Stadt Goldberg  
- Der Bürgermeister -

**Verfasser:**

Dipl.-Ing. H.-P. Albrand  
Landschafts- und Grünordnungsplanung  
Bearbeitung: M. Neumann  
April/Mai 1992  
Blumenstraße 67  
2240 Heide  
Tel.: 0481 - 7 43 23  
Fax.: - 7 30 87

**über:**

Architektencontor Itzehoe  
Dipl.-Ing. H.-P. Wiencke  
Hermannstr. 41  
2210 Itzehoe  
Tel.: 04821 - 9 10 35 + 9 10 36  
Fax.: - 9 34 95

## INHALT

### **ERLÄUTERUNGSTEIL**

- 1. Planungsgrundlagen**
  - 1.1 Lage im Raum
  - 1.2 Stand der Baumaßnahmen
  - 1.3 Naturräumliche Gliederung
  - 1.4 Landschaftshaushalt
  - 1.5 Vegetation
  - 1.6 Landwirtschaft
  - 1.7 Verkehrsnetz
  - 1.8 Örtliche Planungen
- 2. Landschaftsbewertung**
- 3. Entwicklungstendenzen**
- 4. Eingriffsbewertung**
- 5. Planungsvorschläge**
  - 5.1 Bindungen für die Erhaltung von Vegetationsbeständen
  - 5.2 Bindungen für Bepflanzungen
  - 5.3 Bindungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
- 6. Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich, Ermittlung des Ersatzbedarfs und Ersatzleistungen**
  - 6.1 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich
  - 6.2 Ermittlung des Ersatzbedarfs
  - 6.3 Ersatzleistungen

### **KARTENTEIL**

-Planungsvorschläge-Entwurf

## 1. Planungsgrundlagen

### 1.1 Lage im Raum

Die Stadt Goldberg liegt im Landesinnern Mecklenburg-Vorpommerns im Landschaftsschutzgebiet Mildnitztal/Mecklenburger Seenplatte, westlich des Goldberger- und südlich des Dobbertiner Sees, am Rande des Naturparkes Schwitzer Heide.

Das Bebauungsplangebiet Nr. I A der Stadt Goldberg befindet sich südwestlich des Stadtgebietes und grenzt südlich an die Crivitzer Chaussee (L I.O 100) gegenüber dem vorhandenen Gewerbegebiet. Im Osten, Süden und Westen schließen ackerbaulich genutzte Flächen der freien Landschaft an. Das 13 ha in einer Ausdehnung von ca. 350 x 360 m umfassende Gebiet soll einer gewerblichen Bebauung zugeführt werden.

Die Erschließung des geplanten Bebauungsgebietes erfolgt als Übergangslösung über eine direkte Zufahrt zur Crivitzer Chaussee. Diese Verbindung soll nach Fertigstellung einer Erschließungsstraße zwischen Plangebiet und Lübzer Straße (Planstraße C) geschlossen werden.

### 1.2 Stand der Baumaßnahmen

Die Erschließungsarbeiten innerhalb des geplanten Bebauungsgebietes sind bereits weitgehend abgeschlossen. Lediglich die Planstraße C, die Verbindung zwischen Plangebiet und Lübzer Straße und die Begrünungen sind noch nicht fertiggestellt.

### 1.3 Naturräumliche Gliederung

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand der mecklenburgischen Großseenlandschaft mit der Müritz als dem größten dieser Seen.

### 1.4 Landschaftshaushalt

Der Landschaftshaushalt des Plangebietes ist durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt; die gesamte Fläche wird ackerbaulich genutzt.

#### RELIEF

Das Bebauungsplangebiet liegt am Rande eines Höhenzuges, der Höhen von maximal 70 m ü.NN erreicht und der das weiträumige, auf 46 m ü.NN gelegene Mildnitztal nach Süden begrenzt. Das Relief im zu überplanenden Gebiet weist einen Höhenunterschied von 9 m auf, der zwischen dem höchsten Punkt in der SW-Ecke des Plangebietes und dem niedrigsten Punkt im Nordosten durch einen flach abfallenden Hang mit einer Neigung von 1:50 überwunden wird.

Der geomorphologische Übergang vom Mildnitztal zu dem angrenzenden Höhenzug ist in seiner ursprünglichen Ausprägung stark durch Bauwerke wie die Bahnlinie, die Crivitzer Chaussee (L I.O 100) und das vorhandene Gewerbegebiet gestört.

## BODEN

Der im zu überplanenden Gebiet anstehende Boden ist als Lehm anzusprechen, der aus Geschiebemergel der Grundmoräne entstanden ist. In tieferen Bodenschichten sind Sandbänder eingelagert.

## WASSERHAUSHALT

Im Plangebiet sind weder fließende noch stehende Gewässer vorhanden.

Bedingt durch die Randlage am Mildnitztal gehört das Planungsgebiet zum Oberflächenwasser-Einzugsgebiet der Mildnitz. Durch die Baukörper der Crivitzer Chaussee, der Bahnlinie und des vorhandenen Gewerbegebietes ist jedoch die natürliche Verbindung zur Mildnitz unterbrochen. Bei Bodenarbeiten zum Bau des Regenrückhaltebeckens wurde bei einer Tiefe von 2 m Schichtenwasser angetroffen. Ober- und unterhalb der wasserführenden Sandschicht steht Lehmboden an.

## KLIMA

Das Klima ist als mäßig ozeanisch mit leichtem kontinentalen Einfluß zu bezeichnen. Die mittlere Niederschlagsmenge beträgt etwa 600 mm im Jahr. Knapp die Hälfte der Winde kommen aus westlichen Richtungen und ungefähr ein Viertel aus östlichen.

## LANDSCHAFTSBILD

Die leicht hügelige Moränenlandschaft im Planungsgebiet ist geprägt durch Strukturarmut und durch intensive Ackerbaunutzung. Das einzige strukturgebende Element ist eine Pappelreihe, die deckungsgleich mit der geplanten Anbindungsstraße des Gewerbegebietes an die Lübzer Straße liegt.

Das Landschaftsbild wird gestört durch das im Norden angrenzende Gewerbegebiet, durch die Crivitzer Chaussee und die Bahnlinie.

## 1.5 Vegetation

### REALE VEGETATION

Bedingt durch die intensive landwirtschaftliche Ackerbaunutzung sind keine naturnahen, ökologisch hochwertigen Vegetationsbestände vorhanden. Die im Osten des geplanten Bebauungsgebietes befindliche Pappelreihe kann aufgrund ihrer anthropogen bedingten Entstehung nicht als naturnah bezeichnet werden, erfüllt aber eine landschaftsgliedernde Funktion.

### POTENTIELL NATÜRLICHE VEGETATION

Die potentiell natürliche Vegetation im Plangebiet ist als Ausprägung einer Buchen-Traubeneichen-Mischwald-Gesellschaft zu bezeichnen.

## 1.6 Landwirtschaft

Aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung, die geprägt ist durch eine Bodenbearbeitung mit schweren landwirtschaftlichen Maschinen und durch den Einsatz von mineralischen Düngemitteln, Gülle und Pestiziden, ist von einer erheblichen Beeinträchtigung der Bodenstruktur und -biozönose sowie von Oberflächen- und Grundwasser auszugehen.

## 1.7 Verkehrsnetz

Das Plangebiet wird durch einen an der westlichen Grenze verlaufenden, unbefestigten, landwirtschaftlich genutzten Weg erschlossen, der in die Crivitzer Chaussee mündet.

## 1.8 Örtliche Planungen

Örtliche Planungen, die mit der vorliegenden Bauleitplanung konkurrieren, liegen nicht vor. Das Plangebiet ist in dem neuen in Aufstellung befindlichen F-Plan als Gewerbegebiet ausgewiesen.

## 2. Landschaftsbewertung

Der Landschaftshaushalt ist aufgrund der Intensität der landwirtschaftlichen Nutzung vorbelastet. Der Bodenhaushalt im Planungsgebiet ist beeinträchtigt durch eine Bearbeitung der anstehenden bindigen Lehmböden in nassem Zustand und mit schweren landwirtschaftlichen Geräten. Die durch diese Bearbeitung verursachte Verdichtung wirkt sich durch die Beeinträchtigung der Bodenstruktur negativ auf die Bodenbiozönose aus.

Das Oberflächen- und das Grundwasser sind durch Pestizid- und Düngemiteleinträge beeinträchtigt. Die natürliche Verbindung des Oberflächen- und des Grundwassers zum Mildeinital ist durch die Bauwerke nördlich des Plangebietes unterbrochen. Weiterhin kommt es durch die oben bereits erläuterte Bodenverdichtung zur Staunässe, die sich ebenfalls negativ auf das Bodenleben und die Abbauprozesse im Boden auswirkt.

Das Landschaftsbild ist geprägt durch eine auf die Erfordernisse einer intensiven Landwirtschaft ausgerichtete, ausgeräumte Landschaft mit großen Schlägen. Neben der Pappelreihe im Osten des Plangebietes sind keine räumlich wirksamen Landschaftselemente vorhanden. Insofern besteht ein erhebliches Defizit in Bezug auf die Entwicklung von Gehölzbeständen als gliedernde und belebende Elemente der Landschaft, die gleichzeitig zur ökologischen Bereicherung des verarmten Landschaftshaushaltes beitragen.

## 3. Entwicklungstendenzen

Der Bebauungsplan sieht eine gewerbliche Nutzung des Plangebietes vor. Neben der dichten Überbauung (GRZ: 0,8) führt die Versiegelung großer Flächenanteile für Betriebshöfe, Lagerplätze und Stellplätze zu einem Versiegelungsgrad von insgesamt ca. 80 %.

Die Bodenstruktur und -biozönose werden durch die Baumaßnahmen und die Versiegelung stark beeinträchtigt.

Der Wasserhaushalt wird durch die Versiegelung in der Weise beeinträchtigt, daß sich die Gebietsabflüsse erhöhen. Zur Regulierung der Abflußspitzen ist bereits ein Regenrückhaltebecken im Plangebietes erstellt worden.

Aufgrund der zulässigen Gebäudehöhen von bis zu 8 m verbunden mit einer dichten Bauweise

stellt die Bebauung einen massiven Eingriff in das Landschaftsbild dar. Mit fortschreitender Entwicklung der geplanten Pflanzungen erfüllt der Vegetationsbestand jedoch neben der Abschirmungsfunktion zum Außenbereich eine gliedernde Funktion in der ausgeräumten Landschaft und kann zur ökologischen Bereicherung des Gebietes beitragen.

#### 4. Eingriffsbewertung

Im Geltungsbereich des B-Planes wird in der Weise in Natur und Landschaft eingegriffen, daß ca.5,2 ha Fläche versiegelt und eine Pappelreihe beseitigt werden.

Der Eingriff in den Bodenhaushalt kann nur durch Herrichtung einer Ersatzfläche ausgeglichen werden (vgl. Kapitel 6).

Der Eingriff in den Wasserhaushalt durch die mit der Versiegelung verbundene Erhöhung der Gebietsabflüsse kann ebenfalls nur außerhalb des Plangebietes erfolgen, da der anstehende, bindige Boden für eine Regenwasserversickerung nicht geeignet ist.

Unter diesen natürlichen Gegebenheiten wäre eine Minimierung des Eingriffs nur durch eine naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens möglich gewesen. Das bereits fertiggestellte rechteckige Becken mit befestigter Sohle und befestigten Ufern gleichmäßiger Neigung (1,5:1) kann als Ausgleichleistung nicht angerechnet werden. Dieses ökologisch nicht entwicklungsfähige Rückhaltebecken ist nur unter dem Gesichtspunkt annehmbar, daß es sich dabei um ein vorläufiges Bauwerk handelt, das bei der voraussichtlichen Erweiterung des Gewerbegebietes zurückgebaut wird. Das dann zu errichtende Rückhaltebecken ist unbedingt in naturnaher Weise zu bauen.

Der Eingriff in das Landschaftsbild durch die zu erwartende dichte, blockartige Bebauung und durch die Beseitigung der Pappelreihe wird durch eine Begrünung der Randbereiche und der Straßen des B-Planes begrenzt.

#### 5. Planungsvorschläge

##### 5.1 Bindungen für die Erhaltung von Vegetationsbeständen

Bindungen für die Erhaltung von Vegetationsbeständen sind nicht erforderlich, da in dem Plangebiet keine schützenswerten Vegetationsbestände vorhanden sind.

##### 5.2 Bindungen für Bepflanzungen

Entlang der Straßen im B-Plangebiet sind Bäume der 1. Größenordnung zu pflanzen, die einerseits raumbildend und andererseits maßstabgebend neben der bis zu 8 m hohen, blockartigen Bebauung wirken. An der Crivitzer Chaussee und an der Verbindungsstraße zur Lübzer Straße handelt es sich dabei um Sommerlinden, während die übrigen Straßen, an denen sich Pkw- und

Lkw-Stellplätze befinden, mit Bergahorn zu begrünen sind. Die Baumscheiben sind in ausreichender Ausdehnung von mindestens 4 qm vorzusehen und gegen oberflächige Verdichtung durch Befahren und Betreten zu schützen.

Die 2 m breiten Straßenbegleitgrünstreifen, in denen auch die Straßenbäume stehen, sind mit Landschaftsrasen anzusäen. Der Landschaftsrasen nach DIN 18 917 mit erhöhtem Kräuter- und Leguminosenanteil ist maximal 2 mal pro Jahr zu mähen, damit sich ausgeprägte Blütenhorizonte entwickeln können, die das Nahrungsangebot für die Insektenfauna verbreitern.

Die Grenzen zwischen den Grundstücken sind je nach gewählter Einfriedigungsform, Mauer oder Zaun, alternativ zu bepflanzen. Für Mauern ist eine Begrünung u.a. mit selbstklimmenden Kletterpflanzen vorgesehen. Zäune werden u.a. mit Schlingpflanzen bepflanzt, die das Geflecht als Kletterhilfe nutzen können. Bei beiden Bepflanzungsalternativen ist beidseits der Mauer bzw. des Zaunes ein 1,50 m breiter Pflanzstreifen vorzusehen.

Der südliche und östliche Randstreifen des geplanten Gewerbegebietes und das Regenrückhaltebecken sind zur Entwicklung eines ausgewogenen Landschaftsbildes mit einer Pflanzung aus heimischen Gehölzen zu begrünen, die u.a. Bäume 1. und 2. Ordnung enthält (Gehölzschema I). Die übrigen Pflanzflächen innerhalb des B-Plangebietes und parallel zur Crivitzer Chaussee sind mit heimischen Sträuchern wie Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Hundsrose usw. zu bepflanzen (Pflanzschema II).

### 5.3 Bindungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

#### WASSERHAUSHALT

Die für den Fall der Erweiterung des Gewerbegebietes in Richtung Osten erforderliche Verlagerung des Regenrückhaltebeckens an die Lübzer Straße sollte genutzt werden, um das dann neu zu bauende Becken naturnah zu gestalten. Dadurch kann es nicht nur eine eigene Biotopqualität im Wege der natürlichen Sukzession entwickeln, sondern über biologische Abbauprozesse die Wasserqualität der Abflüsse vor Einleitung in die Vorflut möglichst weitgehend verbessern.

Zu diesem Zweck ist das Becken mit flachen, geschwungenen Böschungen herzustellen, auf denen sich eine natürliche Vegetationszonierung einstellen kann. Hierzu ist es erforderlich, einen dauerhaften Wasserstand im Grundsee zu gewährleisten, der nur durch Niederschlagsereignisse kurzzeitig überstaut wird. Nähere Einzelheiten der Gestaltung hängen von den hydraulischen Erfordernissen der wassertechnischen Planung ab.

## 6. Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich, Ermittlung des Ersatzbedarfs und Ersatzleistungen

### 6.1 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Der Eingriff in den Bodenhaushalt durch die Versiegelung und durch die Bautätigkeit kann nicht innerhalb des B-Plangebietes ausgeglichen werden.

Der Eingriff in den Wasserhaushalt durch die Versiegelung kann ebenfalls nicht innerhalb des B-Plangebietes ausgeglichen werden. Auch eine Minimierung durch eine teilweise Versickerung von Niederschlagswasser, etwa von den Dachflächen, ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich.

Als Ausgleich für den Eingriff in das Landschaftsbild und den Landschaftshaushalt werden die Randbereiche des B-Plangebietes, das Gelände des Regenrückhaltebeckens, die Einfriedigungen zwischen den Grundstücken und die Pflanzflächen innerhalb des Gebietes, die zusammen eine Fläche von 1,48 ha ausmachen, mit heimischen Gehölzen begrünt. Außerdem werden entlang der Straßen 0,67 ha Ansaatflächen hergestellt.

Als Ausgleich für die Beseitigung der Pappelreihe und gleichzeitig auch als Ausgleich für den Eingriff in Landschaftsbild und Landschaftshaushalt werden 210 Straßenbäume gepflanzt.

## 6.2 Ermittlung des Ersatzbedarfs

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung beinhaltet, daß die Planungsvorschläge aus Kapitel 5 als bindend in den Bebauungsplan zu übernehmen sind und als Ausgleichsleistungen angerechnet werden können. Das verbleibende Ausgleichsdefizit wird verursacht durch die nicht vermeidbaren Eingriffe in den Boden- und den Wasserhaushalt, die nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können.

Für das 13 ha umfassende B-Plangebiet wird ein Versiegelungsgrad von 80 % angenommen, der sich aus der Grundflächenzahl und der Versiegelung durch private und öffentliche Verkehrsflächen ergibt. Unter Berücksichtigung eines Ausgleichsverhältnisses von 1:0,8 für Ackerland ergibt sich ein Ersatzflächenbedarf von 8,3 ha. Bei der Festlegung des Ausgleichsverhältnisses ist ein relativ niedriger Wert anzunehmen, da es sich bei den betroffenen Flächen um durch die landwirtschaftliche Nutzung in ihrer landschaftsökologischen Funktion stark beeinträchtigte Flächen handelt.

## 6.3 Ersatzleistungen

Für die Ersatzleistungen zum Ausgleich des verbleibenden Ausgleichsdefizits kommen an die Mildnitz grenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen in Frage.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt können lediglich die allgemeinen qualitativen Anforderungen an eine solche Ersatzmaßnahme formuliert werden. Die Lage und qualitative Einzelheiten sind nur im gewässerökologischen Gesamtzusammenhang zu beurteilen, der im Rahmen der flächendeckenden Landschaftsplanung bzw. einer Renaturierungsplanung für die Mildnitz näher bestimmt werden kann.

Die Entwicklungsziele im Talraum der Mildnitz lassen sich in zwei Gruppen aufteilen:

1. Für die Niederungsflächen wird die Entwicklung von Feuchtgrünland durch die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen angestrebt:

- Wiedervernässung von Intensivgrünlandflächen durch Aufhebung von Dränagen,
- Extensivierung der Nutzung durch Verringerung der Dünger- und Pflanzenschutzmittelgaben und Verringerung der Mahd bzw. Beweidung.

2. Für den Gewässerverlauf wird eine naturnahe Gestaltung durch folgende Maßnahmen angestrebt:

- Entfernung vorhandener Uferbefestigungen
- Abflachung des Gewässerprofils
- Entwicklung eines Gewässerrandstreifens in weitgehend natürlicher Sukzession

Goldberg, den 20.6.1996

gez. Wollschläger

.....  
Unterschrift Bürgermeister

