

**Begründung zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8
der Stadt Goldberg
für das Gebiet
„Einzelhandelszentrum B 192,
östlich des LIDL-Marktes“**

Stand: Februar 2003

rechtskräftig seit dem 17.09.2003

Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 der Stadt Goldberg für das Gebiet „Einzelhandelszentrum B 192, östlich des LIDL-Marktes“

Stand: rechtskräftig seit dem 17.09.2003

Inhalt

1. Rechtsgrundlagen
2. Planungsgrundlagen
3. Lage im Raum / Strukturdaten
4. Flächennutzungsplan der Stadt Goldberg
5. Vorgaben der Landesplanung
6. Bestand im Plangebiet und im Umgebungsbereich
7. Anlass und Ziel der Planung
8. Planinhalt
 - 8.1. Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 8.2. Verkehrserschließung
 - 8.3. Ver- und Entsorgung
 - 8.4. Baugrund
9. Eingriffs-/Ausgleichsbewertung
10. Flächenbilanz
11. Sicherung und Realisierung der Planung

Anlagen

1. Kaufmännische Standortbegründung
2. Schreiben der Stadt Goldberg vom 03. 07. 2000 zur Aktualisierung des Einzelhandelsbestandes
3. aus der Konzeption zur Umgestaltung des Schulgeländes der Grundschule „J. Brinckman“ Goldberg
4. Auszug aus dem Baugrundgutachten vom 02. 12. 2000
5. Aufstellungsbeschluss der Stadt Goldberg für das Gewerbegebiet Werderstraße

1. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gelten:

- der § 12 des BauGB in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141)
- entsprechend § 12 Abs. 3 wird der VE-Plan Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

2. Planungsgrundlagen

Die Stadtvertretung von Goldberg fasste in ihrer Sitzung am 21. 10. 1999 den Aufstellungsbeschluss für den VE-Plan Nr. 8 „Einzelhandelszentrum B 192, östlich des LIDL-Marktes“. Ziel der Planung ist die verbindliche Rechtsgrundlage, die für die Verlagerung und Erweiterung des SB-Preiswert-Marktes von der Werderstraße zur B 192 notwendig ist.

Die Planunterlage wurde durch amtliche Unterlagen und örtliche Messungen des Vermessungsbüros Dipl.-Ing. Diethard Gajek aus Schwerin erstellt. Als Karte dient der Lage- und Höhenplan mit Katastergrenzen vom 04. 09. 2000 im Maßstab 1 : 500.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die folgenden Flurstücke der Flur 10, Gemarkung Goldberg: 10/3 teilw., 12/1, 13/3, 13/4, 14/1, 11/6 anteilig und 72/2 (B 192). Er hat eine Gesamtfläche von ca. 13.900 m².

Ausschnitt Flur 10 Goldberg (unmaßstäblich) mit Kennzeichnung des B-Plan-Geltungsbereiches



3. Lage im Raum / Strukturdaten

Die Stadt Goldberg liegt ca. 32 km östlich von Crivitz, ca. 15 km nördlich von Lübz und ca. 37 km von der Kreisstadt Parchim entfernt. Sie ist verkehrstechnisch gut über die B 192 und L 15 erreichbar.

Angrenzende Gemeinden an das Stadtterritorium sind:

im Norden:	Dobbertin
im Süden:	Diestelow und Wendisch Waren
im Osten:	Neu Poserin
im Westen:	Techentin und Langenhagen

4. Flächennutzungsplan der Stadt Goldberg

Der Plan befindet sich momentan in der Endbearbeitung, d. h. die Unterlagen werden zum Einreichen zur Genehmigung zusammengestellt.

Der derzeitige Planungsstand weist die Fläche östlich des Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ (LIDL-Markt) als gemischte Baufläche aus. Die Stadt beabsichtigt, in ihrer ersten Änderung nach der Genehmigung die Sondergebietsfläche um die Fläche des VE-Planes Nr. 8 zu erweitern.

Gemäß § 8 Abs. 4 BauGB kann ein Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist. Das trifft auch für vorhabenbezogene Bebauungspläne zu. Die erforderlichen dringenden Gründe ergeben sich aus der Notwendigkeit der Verlagerung des Lebensmittelmarktes an einen Standort, der Synergieeffekte und moderne Verkaufskultur garantiert.

Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass der VE –Plan der beabsichtigten geordneten städtebaulichen Entwicklung des Stadtgebietes nicht entgegenstehen wird.

5. Vorgaben der Landesplanung

Goldberg ist im RROP Westmecklenburg, Stand 1996, als Unterzentrum im besonders strukturschwachen ländlichen Raum ausgewiesen.

Die Stadt mit ca. 3.900 EW ist für einen Nahbereich mit ca. 8.000 EW Zentrum für Gewerbe, Handel, Dienstleistungen, Kultur, Bildung und medizinische Versorgung.

Die Gemeinden Diestelow, Dobbertin, Langenhagen, Neu Poserin, Techentin und Wendisch Waren bilden diesen Nahbereich und sollen von der Entwicklung des Unterzentrums profitieren.

Der strukturschwache ländliche Raum ist in wirtschaftlicher und infrastruktureller Entwicklung in verstärktem Maße zu fördern, um dem weiteren Bevölkerungsrückgang entgegenzuwirken. Dazu zählt auch die angemessene Versorgung der Bevölkerung des zugeordneten Nah-bereiches mit Einrichtungen zur Deckung mit Gütern des täglichen Bedarfs.

Hierzu sind in Abstimmungen mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung groß-flächige Einrichtungen im Unterzentrum möglich. Dabei müssen ausgewogene Proportionen zwischen peripheren und zentrumsnahen Einrichtungen bestehen.

Die Stadt ist verkehrsmäßig gut angebunden. Sie liegt auf der regionalen Achse von Schwerin über Crivitz – Goldberg nach Malchow (und Neubrandenburg). Über die B 321 und die L 15 sowie B 192 wird damit eine Verbindung zum Oberzentrum Schwerin hergestellt.

Die Lage im Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege wird vom Naturpark Nossentiner / Schwinzer Heide geprägt.

Der Goldberger Raum ist Fremdenverkehrsentwicklungsraum und ein Raum mit besonderer Eignung für die Landwirtschaft.

6. Bestand im Plangebiet und im Umgebungsbereich

Das Plangebiet liegt ca. 600 – 800 m südlich des Stadtzentrums von Goldberg.

Das Plangebiet wird begrenzt:

im Norden:	durch die Freiflächen eines Holzlagers
im Süden:	durch landwirtschaftliche Flächen, die sich direkt an die B 192 anfügen
im Osten:	durch Gärten und Ackerflächen
im Westen:	durch den LIDL-Einkaufsmarkt als großflächige Einzelhandelseinrichtung sowie einen Drogeriemarkt im Anbau

Im Plangebiet befinden sich Flächen mit unterschiedlicher Nutzung:

- Flurstück 10/3 (teilw.) und 12/2 werden als Acker genutzt,
- Flurstücke 13/3 und 13/4 ist eine Fläche mit alten, teilweise maroden Obstbäumen,
- Flurstück 14/1 wird landwirtschaftlich bewirtschaftet (Maisfeld),
- der weitere Bereich beinhaltet die öffentlichen Verkehrsflächen der B 192.

7. Anlass und Ziel der Planung

Die Firma SB-Preiswert betreibt seit 1991 am Standort Werderstraße in Goldberg einen Lebensmittelmarkt, der durch einen Getränke- und Gartenfachmarkt ergänzt wird. Die gesamte Verkaufsfläche beträgt ca. 1.450 m², aufgeschlüsselt in:

1.000 m ²	Lebensmittelverbrauchermarkt
200 m ²	Getränkemarkt
250 m ²	Gartenmarkt

Der jetzige Standort entspricht nicht mehr den Anforderungen, die an eine moderne Verkaufskultur gestellt werden. Er behindert nicht nur auf Dauer die Festigung des Unternehmens, sondern wird dazu führen, dass das Unternehmen an diesem Standort nicht mehr wettbewerbsfähig ist. Damit stehen auch 18 Arbeitsplätze (sowie ca. 10 – 15 saisonbeschäftigte Aushilfskräfte) zur Disposition.

Der Investor plant mit der Verlagerung des Marktes von der Werderstraße zur B 192, das jetzige Angebot um das Sortiment eines Tierfuttermarktes zu erweitern und die Verkaufsraumfläche für den Lebensmittelmarkt geringfügig zu vergrößern sowie ausreichende Parkplätze mit anzubieten. Die Zahl der Arbeitskräfte wird auf ca. 22 erhöht.

Der Stadt Goldberg ist das Unternehmen SB-Preiswert mit seinem Geschäftsführer, Herrn Klaus Flaschka, seit Jahren bekannt. Die finanzielle Leistungsfähigkeit wird als gut eingeschätzt. Neben dem Markt in Goldberg betreibt das Unternehmen auch noch einen Lebensmittelmarkt in Dömitz. Dieser wurde in den letzten zwei Jahren zu einem modernen Einkaufszentrum umgebaut. Für das beabsichtigte Bauvorhaben existieren Finanzierungspläne. Der Bauantrag für das Vorhaben liegt bereits im Bauordnungsamt des Landkreises vor.

Im Vorfeld der Erarbeitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gab es verschiedene Gespräche mit den Raumordnungsbehörden des Landes M-V, der Region Westmecklenburg und dem Landkreis Parchim. Der Investor wurde aufgefordert, verschiedene Standortvarianten zu prüfen. Das Ergebnis ist der nunmehr bearbeitete Vorzugsstandort an der B 192 (siehe Anlage 1).

Weiterhin war es erforderlich, dass die Stadt den aktuellen Bestand des Einzelhandels nach Größe, Sortiment und Standortlage nachweist (Anlage 2 – Schreiben der Stadt vom 03. 07. 2000).

Die Schlussfolgerung ist eindeutig: Der Markt muss in der Stadt bleiben, um eine bedarfs-gerechte Warenversorgung der Bevölkerung zu sichern. Im Unterzentrum sind wettbewerbsfähige Angebote für Waren des kurzfristigen täglichen Bedarfs anzubieten. Die Nachbarschaft zum LIDL- / Schlecker-Markt führt zur Befruchtung beider Märkte und wird sich positiv für die Käufer auswirken.

Mit der Aufgabe des alten Standortes ist als künftige Nachnutzung entsprechend den Aussagen des Flächennutzungsplanes eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Um dieses Planungsziel umzusetzen, wird die Stadtvertretung entsprechende Beschlüsse zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens fassen (siehe Anlage 5).

Für die verkehrsmäßige Anbindung des geplanten Marktes an die B 192 war die Zustimmung des zuständigen Straßenbauamtes notwendig. Die Forderungen zum Ausbau mittels Linksabbiegespur sind berücksichtigt worden.

8. Planinhalt

8.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Aus Nutzungsgründen ist der geplante Lebensmittelverbrauchermarkt im nordöstlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen. Damit können die Flächen vor dem Markt zum Parken genutzt werden. Der Einfahrtsbereich von der B 192, die Überfahrt zum LIDL-Markt und die Anliegerstraße sind damit leicht einzusehen und gut zu erreichen.

Die Sortimente des Marktes entsprechen überwiegend denen am alten Standort in der Werderstraße, so dass es hier vor allem auf die konkrete Festschreibung der Größe ankam. Mit 1.200 m² für den Lebensmittelbereich und 350 m² für den Getränkefachmarkt sind für die Stadt diese

Werte erreicht. Der neu hinzukommende Tierfutterfachmarkt findet seine Begrenzung bei 300 m², und das Freilager für den Gartenfachmarkt ist mit maximal 550 m² für zulässig befunden worden.

Es ist eine bebaubare Fläche (Lebensmittelmarkt, Getränke- und Tierfuttermarkt sowie Gartenmarkt) von insgesamt ca. 4.000 m² vorgesehen. Dabei beträgt die Traufhöhe maximal 8,00 m, bezogen auf den örtlichen Höhenbezugspunkt, der in der Planzeichnung festgesetzt ist.

Die im Norden vorgesehene Anlieferstraße ist für LKW und Rettungsfahrzeuge vorgesehen. Außerdem sind hierüber die 10 PKW-Stellflächen für die Angestellten erreichbar.

Im zentralen Bereich ist ein 95 PKW-Stellplätze umfassender Kundenparkplatz vorgesehen, der über eine private Planstraße von der B 192 aus erschlossen wird. Eine weitere westliche Anbindung erfolgt durch die Überfahrt zum LIDL-Parkplatz.

Die gesamte Fläche für den fließenden und ruhenden Verkehr beträgt ca. 4.200 m².

8.2. Verkehrserschließung

Die Anbindung des SB-Preiswert-Marktes an das übergeordnete Straßennetz der B 192 erfolgt über die private Planstraße innerhalb der Ortsdurchfahrt.

Für die verkehrliche Anbindung des Plangebietes wird der Ausbau der B 192 mittels Linksabbiegespur erforderlich. Nach Abstimmungen im Straßenbauamt Schwerin muss diese Linksabbiegespur bereits von der westlich angrenzenden Kreuzung zu den Märkten separat geführt werden.

Das Ingenieurbüro IBUS aus Parchim hat hierzu die verkehrstechnische Planung erstellt, die in den VE-Plan mit übernommen wurde.

Danach erhalten der LIDL- und der SB-Preiswert-Markt gesonderte Zufahrten von der B 192 zu ihren Grundstücken. Die nebeneinander liegenden Parkplätze können die Kunden über die direkte Verbindung der Märkte nutzen. Ebenso wird die Belieferung des LIDL-Marktes über die Zufahrt zum SB-Preiswert-Markt gesichert.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 Bundesfernstraßengesetz dürfen Hochbauten jeder Art im Abstand bis zu 20 m vom äußeren Fahrbahnrand der B 192 nicht errichtet werden. Der entsprechende Bereich ist in der Planzeichnung gekennzeichnet worden.

Ziel dieser Verkehrsentflechtung sind Stausituationen, die mit nur einer Anbindung nicht ausbleiben würden.

Die private Planstraße (6,00 m breit) wird mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Öffentlichkeit belastet. Sie dient auch der Erschließung der Stellplätze. Die Größe der Stellplätze beträgt 2,50 x 5,00 m, die Fahrgassenbreite ist mit 6,00 m festgelegt. Die Stellflächen sollen in Pflaster, die Fahrbahnen in Asphalt ausgeführt werden.

Es sind zwei Behindertenparkplätze incl. Kennzeichnung und Beschilderung in Eingangsnähe anzuordnen.

Der überwiegende Teil der Kunden wird für die Anfahrt ein Kfz benutzen und damit die Zufahrt von der B 192 in Anspruch nehmen. Die fuß- und radwegmäßige Erschließung aus der Stadt wird über den LIDL-Markt erfolgen. Bis hierhin ist bereits ein Fuß- und Radweg vorhanden.

Sichtdreiecke

Im Zusammenhang mit der Linksabbiegespur sind die entsprechenden Sichtdreiecke in den Plan eingearbeitet worden (nachrichtliche Übernahme aus der Planung vom Büro IBUS). Einschränkungen für das Plangebiet ergeben sich damit keine.

Immissionen

Der geplante Einkaufsmarkt ist nach BauNVO in die Kategorie von sonstigen Sondergebieten, Nutzungsart Gewerbegebiete, einzustufen.

Danach wird ein schalltechnischer Orientierungswert für den Beurteilungspegel von 65 dB tags für die städtebauliche Planung gemäß DIN 18005 zugeordnet. Angrenzende Wohngebäude existieren in diesem Bereich nicht.

Die Berechnung des Beurteilungspegels erfolgt auf der Grundlage der aktuellen Verkehrsmengenkarte des Landes Mecklenburg-Vorpommern von 1995.

Angegeben sind für den betrachteten Zeitraum auf der B 192 5.098 Kfz / 24 h und 390 SV / 24 h. Für den Prognosezeitraum 2010 ergeben sich damit 6.322 Kfz / 24 h und 484 SV / 24 h.

Das eventuelle Erfordernis von Schallschutzmaßnahmen wird nur für die Tagzeit (6.00 bis 22.00 Uhr) geprüft, da die Öffnungszeiten nur in dieser Zeit liegen.

Da das Baugebiet teilweise im Bereich der Tempozone 50 km/h und außerhalb der Ortslage liegt, werden verschiedene Geschwindigkeiten in die Berechnung einbezogen.

tags M = 379 Kfz / h 20 % LKW-Anteil

	Tag
M (Verkehrsstärke)	379 Kfz / h
p (LKW-Anteil)	20 %
L_m Mittelungspegel	67,2 dB
① ΔI_v (50 km/h)	- 3,4 dB
② ΔI_v (80 km/h)	- 0,5 dB
③ ΔI_v (100 km/h)	0,0 dB
ΔI_{sb} (Straßenbelag – Asphalt)	- 0,5 dB
ΔI_s (Abstand Gebäude 50 m)	- 4,0 dB
① I_v (Beurteilungspegel)	59,3 dB
② I_v (Beurteilungspegel)	62,2 dB
③ I_v (Beurteilungspegel)	62,7 dB

Alle ermittelten Beurteilungspegel ergeben keine Überschreitung des Orientierungswertes. Damit sind auch keine Schallschutzmaßnahmen für das Baugebiet erforderlich.

8.3. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Das Plangebiet wird an die Wasserversorgungsleitungen der Stadt Goldberg angeschlossen. Zuständig für die Versorgung ist der WAZV Parchim/Lübz mit Sitz in Parchim.

Im Bereich des Plangebietes befindet sich eine DN 200 AZ-Leitung (östlich des LIDL-Marktes), die als Anschlussleitung genutzt werden kann. Hinweis: Die Lage und der Anschluss sind in Absprache mit dem WAZV Parchim vor Ort abzustimmen.

Schmutzentwässerung

Ein öffentlicher Schmutzwasser-Kanal ist in der Nähe des Plangebietes nicht vorhanden. In Abstimmung mit dem WAZV ist der Bau eines neuen Kanals zum nächstgelegenen öffentlichen Anschlusspunkt notwendig.

Oberflächenentwässerung – Regenwasser

Aufgrund des am Standort vorzufindenden Baugrundes (Geschiebelehm, Geschiebemergel), d. h. bindige Böden und eine Aufschüttung, ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Gelände nicht möglich. Das Wasser muss separat abgeleitet werden. Dazu dient das innerhalb der westlichen Grünfläche ausgewiesene Regenrückhaltebecken. Der Überlauf wird über einen Anschluss an die westlich des LIDL-Marktes vorhandene DN 400-Regenwasserleitung der Stadt Goldberg gesichert.

Löschwasserversorgung

Nach Rücksprache mit dem Wehrleiter der Goldberger Feuerwehr und in Abstimmung mit dem WAZV wird die Erstversorgung bei einem Brand über die Wasserversorgungsleitung gesichert. Ein Hydrant hierfür befindet sich unmittelbar am Einfahrtsbereich zum LIDL-Markt.

Die weitere notwendige Löschwassermenge von 96 m³ wird ständig durch das Regenrückhaltebecken vorgehalten. Die Feuerlöschwasserentnahmestelle wird entsprechend gekennzeichnet und der Teich entsprechend gesichert.

Elektroenergieversorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Elektroenergie wird durch die WEMAG sichergestellt. Die über das Plangebiet verlaufende 20-kV-Freileitung muss abgebaut und umverlegt werden. Für den Markt ist ein gesonderter Anschluss herzustellen.

Gasversorgung

Die Beheizung des Marktgebäudes wird über Erdgas erfolgen.

Abfallentsorgung

Auf dem Grundstück oder im Gebäude werden Standplätze für die Entsorgung von Hausmüll, Leichtabfallprodukten, Schad- und Wertstoffen sowie Bioabfällen eingerichtet. Nach § 1 a Abfallgesetz sind Abfälle zu vermeiden, zu vermindern bzw. zu verwerten.

Über entsprechende Massenbilanzen ist durchzusetzen, dass die im Rahmen des geplanten Baugeschehens anfallenden, unbelasteten Bodenaushebungen einer Wiederverwertung der Gemeinde zugeführt werden, so dass kein Bodenaushub zu Abfall wird. Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Parchim erfolgen kann.

Bauabfälle sind sortenrein zu trennen. Die Verwertung von Abfällen hat Vorrang vor der Beseitigung.

8.4. Baugrund

Mit Datum vom 02. 12. 2000 erarbeitete die Firma IGU Wittenförden für den Standort ein Baugrundgutachten.

In der Anlage 4 ist der Lage- und Aufschlussplan als unmaßstäbliche Anlage beigefügt. Er enthält die Kennzeichnung der Sondierungen.

Das Ergebnis ist wie folgt zusammengefasst:

„Die Baugrunderkundung erfolgte durch die Ausführung von acht Rammkernsondierungen mit Aufschlusstiefen von 7 m zum Nachweis der Baugrundsichtung vorgesehen. Aufgrund der Ergebnisse der ersten Aufschlüsse wurde eine zusätzliche Sondierung ausgeführt.

Resultierend aus diesen Untersuchungen wird das Untersuchungsgebiet in zwei Baugrundbereiche eingeteilt. Baugrundbereich ① besteht überwiegend aus bindigen Böden (Geschiebelehm, Geschiebemergel) unter einer Aufschüttung bzw. auch Mutterboden. Diese Böden sind frostveränderlich und wirken wasserstauend.

Durch die Sonden 4 und 9 wurde der Baugrundbereich ② nachgewiesen. Hier befindet sich ein ehemaliges Wasserloch, welches in den vergangenen verfüllt wurde. Unterhalb dieser Auffüllungen folgen nunmehr jedoch organogene Ablagerungen (Torf, Mudde) bis in eine maximal erkundete Tiefe von insgesamt 3 m unter GOK. Diese Schicht ist sehr setzungsempfindlich und deshalb als Gründungsschicht (wie auch die Auffüllung) nicht geeignet.

Eine Flächengründung ist zunächst nur im Baugrundbereich ① möglich. Im anderen Bereich sind zusätzliche Aufwendungen für Sondermaßnahmen (Baugrundersatz, Baugrundverbesserung, Tiefgründung) notwendig.

Im Untersuchungsgebiet wurde ein zusammenhängender Grundwasserspiegel nicht nachgewiesen. In den wasserstauenden Schichten muss mit Schichtwasserandrang gerechnet werden. Insbesondere im Bereich der Wasserlöcher ist dieser, auch durch das Vorhandensein von Sandlinsen, als stark anzusehen.

Wasserhaltende Maßnahmen werden für die normalen Erdarbeiten nicht erforderlich. Für tiefere Ausschachtungen kann mindestens eine offene Wasserhaltung erforderlich werden.

Die Fundamente sind frostsicher zu gründen.

Das Gründungsplanum ist vor Witterungseinflüssen (starke Niederschläge) zu schützen.“

9. Eingriffs-/Ausgleichsbewertung

9.1. Bestand

Grundlagen

Das Plangebiet liegt an der südöstlichen Grenze der Stadt Goldberg. Diese befindet sich in der Großlandschaft „Mecklenburgische Großseenlandschaft“, die durch einen klaren und großzügigen Aufbau gekennzeichnet ist. Im südlichen Grenzbereich der Landschaftseinheit „Krakower Seen- und Sandergebiet“ liegt Goldberg am gleichnamigen Goldberger See.

Glazialmorphologisch hinter der Frankfurter Randlage auf dem Geschiebelehm und –mergel der Grundmoräne gelegen, sind auf dem Eingriffsstandort Lehm / Tieflehm als Bodenarten anzutreffen (siehe auch Bodengutachten).

Nördlich von Goldberg liegt neben dem Goldberger See der Dobbertiner See. Mit der Südbegrenzung dieser Seen tritt eine deutliche Änderung der Landschaftsstruktur ein. Die Landschaft war bisher flach, nun beginnt ein höheres Gelände mit Erhebungen bis 90 m (Spiegel des Goldberger Sees beträgt 46 m).

Das Landschaftsbild um Goldberg ist im Norden, Süden und Osten geprägt durch die bereits genannten Seen.

Kennzeichnend für den Ortskern von Goldberg sind kleinteilige Strukturen mit ein- bis dreigeschossigen Wohnhäusern.

Im Westen wechseln große Wiesen- und Ackerflächen mit kleinen Waldgebieten ab. Bei den umliegenden Flächen der Stadt Goldberg handelt es sich um einen hochwertigen Landschaftsraum, der durch die enge Verknüpfung von zahlreichen Seen und erlebnisreichen Waldgebieten eine besondere Ästhetik besitzt.

An Schutzgebieten sind in der Nähe zur Stadt Goldberg vorhanden:

- der Naturpark „Nossentiner / Schwinzer Heide“ im Nordosten
- das Landschaftsschutzgebiet „Dobbertiner Seenlandschaft und mittleres Mildnitztal“ im Nordwesten.

Entsprechend dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan der Region Westmecklenburg ist für die Naturraumpotentiale von folgender Schutzwürdigkeit auszugehen:

Landschaftsbild:	gering bis mittel, im Übergang zu sehr hoch
Arten und Lebensraumpotential:	gering bis mittel, im Übergang zu sehr hoch
Grund- und Oberflächenwasser:	hoch bis sehr hoch, im Übergang zu mittel – sehr hoch
Boden:	kleinräumige Wechsel zwischen mittel – hoch bis zu sehr hoch

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet ist größtenteils geprägt durch Acker- und Brachflächen. Gehölzige Strukturen bestehen in Form von Holundersträuchern, Flieder und Brombeergebüsch. Wegeflächen sind als unbefestigte Flächen (Fußweg) und als befestigte Flächen (gepflasterte Zufahrt zum LIDL-Markt) vorhanden.

Im nachfolgenden werden die Flächen, die im Plangebiet erfasst wurden und nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung des Landes Mecklenburg-Vorpommern“ (5) eingestuft wurden, aufgeführt.

Biotoptypen (nach Mecklenburg-Vorpommern)

- Biotoptyp 12.1.2. Lehm-/Tonacker
Ackerflächen, z. T. mit Mais bewirtschaftet, anstehender Boden: Lehm
- Biotoptyp 12.2.1. Obstbauplantage
Apfel-, Birnen- und Pflaumenbäume, Untergrund: Brachfläche
- Biotoptyp 10.2.1. Ruderale Trittlur
Ruderalflur, bestehend aus: Beifuß, Rainfarn, Roter Klee, Schafgarbe, Spitzwegerich
- Biotoptyp 13.2.1. Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten
Holunder, Flieder, Brombeere
- Biotoptyp 13.2.2. Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten
Kriechender Wacholder
- Biotoptyp 14.7.1. Pfad, Rad- und Fußweg
Wegefläche, unbefestigt
- Biotoptyp 14.7.4. Wirtschaftsweg, versiegelt
gepflasterte Zufahrt zum LIDL-Markt
- Biotoptyp 14.7.8. versiegelte Fläche
Parkplatz

Baumbestand

Im Plangebiet wurden Obstbäume und ein Laubbaum erfasst. Der Baumbestand ist auf dem Bestandsplan (Plan Nr. 1) eingetragen.

Ein Teil der erfassten Bäume besitzt Stammdurchmesser mit Größen, die nach Baumschutzsatzung des Landkreises Parchim geschützt wären.

Baum-Nr.	Baumart	Stammumfang	Kronendurchmesser	Bemerkungen	Ausgleich
1	Pyrus communis – Birne	94 / 63 cm	4,0 m	zweistämmig, Kronenansatz in 2,20 m Höhe, keine Schäden	4 Bäume
2	Prunus domestica - Pflaume	141 / 94 cm	5,0 m	zweistämmig, 1 Stammabnahme in 1,00 m Höhe, 2 Wunden am Stamm	4 Bäume
3	Malus domestica – Apfel	110 / 79 cm	7,0 m	zweistämmig, mehrere Astabnahmen	4 Bäume
4	Prunus domestica – Pflaume	94 / 63 cm	4,5 m	zweistämmig, 5 – 10 % Totholzanteil im Feinstbereich	4 Bäume
5	Malus domestica – Apfel	63 / 63 cm	6,0 m	zweistämmig, 2 Stammabnahmen, Pilzbefall im Stammbereich	4 Bäume
6	Malus domestica – Apfel	94 / 94 / 63 cm	3,5 m	dreistämmig, Krone einseitig, Astausbruch, Totholzanteil im Mittelastbereich 40 %, Totholzanteil im Starkastbereich 50 %	2 Bäume Ersatzminderung, da hoher Totholzanteil
7	Prunus domestica – Pflaume	63 / 47 cm	5,0 m	zweistämmig, 1 Stammwunde	4 Bäume
8	Malus domestica – Apfel	79 / 79 / 47 cm	5,0 m	dreistämmig, 1 Stammwunde	6 Bäume

Die Obstbäume (Äpfel, Birnen, Pflaumen) stehen in unregelmäßigen Abständen zueinander auf einer Brachfläche. Ein Großteil der Bäume weist Vitalitätsschwächen auf. Ein Apfelbaum (Baum Nr. 6 in Tabelle 3) ist bereits zur Hälfte abgestorben.

Die Bäume erreichen Wuchshöhen von 3 bis maximal 5 Metern und sind mehrstämmig ausgebildet. Die Wertigkeit ist im Biotopwert zu berücksichtigen.

An der nordöstlichen Grenze des Bearbeitungsgebietes, außerhalb des Obstbaumbestandes, steht eine Silberweide. Die Silberweide ist zweistämmig ausgebildet und besitzt eine gute Vitalität.

Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der dem geplanten Bauvorhaben zugeordnet ist, wird festgesetzt, dass die Silberweide zu erhalten ist.

9.2. Bewertung des Eingriffes

Mit dem geplanten Bauvorhaben sind Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 14 Abs. 2 des Landesnaturschutzgesetzes von Mecklenburg-Vorpommern verbunden, da bauliche Anlagen auf bisher baulich nicht genutzten Grundstücken errichtet werden sowie eine Versiegelung von Flächen von mehr als 300 Quadratmetern erfolgt.

Für die Bewertung der Eingriffe in die Biotoptypen wurde die Eingriffsregelung für das Land Mecklenburg-Vorpommern angewendet. In den Tabellen 1 und 2 sind die Flächenversiegelungen (Totalverlust) sowie die Teilversiegelung und Funktionsverluste aufgeführt, bewertet und der entsprechende Kompensationsbedarf berechnet.

Mit der Wegnahme (Fällung) von Obstbäumen findet auch ein Eingriff in das Landschaftsbild statt. In der Tabelle 3 ist der Ausgleich für die Fällung von 8 Obstbäumen aufgeführt. Die Höhe des Ausgleichs wurde auf der Grundlage der Baumschutzsatzung des Landkreises Parchim (siehe Pkt. 1) berechnet.

Umfang und Bewertung des Eingriffes

Ein wesentlicher Bestandteil einer jeden Planung sollte die Eingriffsminimierung sein.

Mit der Angliederung an die vorhandene Bebauung am Ortsrand wird der Versuch unternommen, größere Zersiedlungseffekte zu vermeiden. Die Festsetzung, Stell- und Lagerflächen in wasser- und luftdurchlässigem Ausbau auszuführen, soll wenigstens Teilfunktionen der Erhaltung des Wasserdargebotes (Versickerung) für die Fläche erhalten.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbildpotential für den Ortsrand ist als gering einzustufen (verbesserungsbedürftig).

Beeinträchtigungen

- Beseitigung von Biotopen, hier Acker / Gärten – Obstbaumplantage - (bau- und anlagebedingt)
- neue Grundstückszufahrt (betriebsbedingt) entlang der B 192

Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

- Schutz prägender Bäume (nur bedingt möglich)
- Förderung der Abschirmung / Einbettung der Anlage ins Gesamtgebiet

Boden

Das Bodenpotential ist unter dem Gesichtspunkt der Landnutzung als mittel – hoch einzustufen. Durch die Nutzung ist es in Gefüge und Struktur bereits stark verändert.

Beeinträchtigungen

- Bodenauf- und -abtrag (bau- und anlagebedingt) mit nochmaligen Veränderungen von Gefüge und Struktur in den überbauten Bereichen
- Bodenverlust (baubedingt)

Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

- Fachgerechte Bergung, Zwischenlagerung und Wiedereinbau der Oberböden (baubedingt)
- Optimierung des Bauablaufs und der Transportlogistik zur Vermeidung zusätzlicher Bodenverdichtung (baubedingt)

Oberflächen- und Grundwasser

Das Wasserpotential ist als hoch – sehr hoch einzustufen (Schutz des Grundwassers).

Beeinträchtigungen

- Bodenverdichtung und -versiegelung (bau- und anlagebedingt)
- Tiefbaumaßnahmen (bau- und anlagebedingt)
- Gefahr der Versickerung von Schadstoffen

Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

- Rückhaltung des versickerungsfähigen Niederschlagswassers und Erhaltung für den lokalen Wasserhaushalt (entsprechend den gesetzlichen Möglichkeiten)

Luft

Dem Luftpotential ist im Fremdenverkehrsentwicklungsraum eine hohe Bedeutung beizumessen. Lokal-klimatisch sind aber keine Veränderungen zu erwarten.

Beeinträchtigungen

- stärkere Emissionen von Gasen als bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen
- Wandlung von Vegetationsstrukturen und Bebauung offener Bereiche (bau- und anlagebedingt)

Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

- Erhalten von Vegetationsstrukturen im gesamten beplanten Gebiet (nur bedingt realisierbar)

Arten- und Lebensgemeinschaften

Das Artenpotential des Großraums ist als hoch bis sehr hoch einzuschätzen. Das Artenpotential im Gebiet selbst ist aber als relativ gering zu bezeichnen.

Beeinträchtigungen

- Beseitigung / Veränderung von Vegetationsstrukturen (anlagebedingt)
- Bodenauf- und -abtrag; Umverteilung von Bodenversiegelungen, Bodenverdichtung (bau- und anlagebedingt)
- Erhöhung der zeitweise gesunkenen Lärmemissionen (bau- und anlagebedingt)
- Erhöhung der Lichtemissionen

Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

- Erhaltung von Vegetationsstrukturen
- zielgerichtete Beleuchtung / insektenschonende Beleuchtungsmittel

Maßnahmen im Bebauungsplangebiet

Behandlung des Oberbodens

Die oberen 20 - 30 cm des Oberbodens von Vegetationsflächen sind bei Baumaßnahmen zu bergen und zwischenzulagern. Baustellenlager in den Grünflächen bzw. dem Traufbereich der Silberweide sind nicht statthaft.

Behandlung des Oberflächenwassers

Die Niederschlagswässer des Gebietes sind dem lokalen Wasserhaushalt zu erhalten. Die Möglichkeit der Versickerung bzw. Abführung in die Kanalisation ist von den Entscheidungen der Fachbehörden abhängig.

Landschaftsbild

Mit den landschaftsarchitektonischen Maßnahmen (siehe Grünflächen / Fassadenbegrünung) ist hier die Verbesserung der Stadtrandfernwirkung anzustreben.

Parkplätze / Lagerflächen

Die Stellflächen / Lagerflächen sind mit versickerungsfähigem Material (Rasenpflaster) anzulegen.

Baumpflanzungen

Es sind 22 Stck. Laubbäume – HSt., StU 14 – 18 cm, im Plangebiet entsprechend Pflanzliste zu pflanzen. Auf ausreichende Baumscheiben ist zu achten.

Heckenpflanzung

Die Heckenpflanzung soll als Abschirmung der Freifläche diese schützen und als Initialpflanzung dienen (vollflächiger Bewuchs). Die Heister sind als Kleingruppe mit je 3 Stck. pro Art (10 % Anteil der Pflanzung, aber mindestens je 2 Gruppen Eberesche / Vogelkirsche), die Sträucher gruppenweise mit je 5 – 10 Stck. je Art zu pflanzen.

Fassadenbegrünung

Die Bepflanzung der Fassade dient der Verbesserung der Einbindung in die Landschaft (Landschaftsbild) und ist zwingend durchzuführen.

Ausnahmegenehmigungen

Geschützte Biotop- oder Geotope nach § 20 LNatG M-V sind im B-Plan-Gebiet nicht vorhanden.

Die Gehölzschutzsatzung des Landkreises gilt entsprechend § 26 LNatG M-V nicht in B-Plan-Gebieten.

Tabelle 1

Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

<u>Biototyp</u>	<u>Flächenverbrauch (ha)</u>	<u>Wertstufe</u>	<u>Kompensationsfaktor</u>	<u>Freiraumbeeinträchtigungsgrad</u>	<u>Beeinträchtigung</u>	<u>Kompensationserfordernis gesamt</u>	<u>Flächenäquivalent für Kompensation (ha)</u>
12.1.2. Lehm- / Tonacker	0,4052	1	1	1	+ 0,5	1,5	0,6078
12.2.1. Obstbaumplantage	0,2180	1	2,0	1	+ 0,5	2,5	0,545
13.2.1. Gebüsch, heimisch	0,0073	1	1	1	+ 0,5	1,5	0,0109
13.2.2. Gebüsch, nicht heimisch	0,0036	0	0,5	1	+ 0,5	1,0	0,0036
14.7.4. Wirtschaftsweg, versiegelt	0,0151	0	0	-	-	-	-
14.7.1. Pfad, Rad- und Fußweg	0,0048		0,2	1	+ 0,5	0,7	0,0033
Gesamtfläche	0,6540					gesamt:	1.1706

Erläuterung zum Kompensationsfaktor:

Der Lehm- / Tonacker, die Obstbaumplantage und das heimische Gebüsch erhalten jeweils die Wertstufe 1. Ausgehend von der Werteinstufung, wurde für den Acker und das heimische Gebüsch der Kompensationsfaktor 1 festgesetzt.

Für den Verlust der Obstbaumplantage wurde der höhere Kompensationsfaktor von 2,0 festgelegt, da hier ein Biotop mit großer Artenvielfalt versiegelt wird und der Wert der Bäume zu berücksichtigen war (entspricht 13.8.2. Hausgarten mit Großbäumen = 2,0).

Da außer dem Wirtschaftsweg, der bereits im Bestand befestigt ist, alle aufgeführten Biotop-typen neu versiegelt werden, wird der Kompensationsfaktor jeweils um den Wert von 0,5 erhöht.

Tabelle 2

Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Biotoptyp	Flächenverbrauch (ha)	Wertstufe	Kompensationsfaktor	Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Beeinträchtigung	Kompensationserfordernis gesamt	Flächenäquivalent für Kompensation (ha)
12.1.2. Lehm- / Tonacker	0,2090	1	1	1	-	1,0	0,2090
12.1.2. Lehm- / Tonacker wird teilversiegelt	0,0686	1	1	1	+ 0,2	1,2	0,0823
12.2.1. Obstbaumplantage	0,0083	1	2,0	1	-	2,0	0,0166
12.2.1. Obstbaumplantage wird teilversiegelt	0,0824	1	2,0	1	+ 0,2	2,2	0,18128
13.2.1. Gebüsch, heimisch	0,0015	1	1	1	-	1,0	0,0015
13.2.1. Gebüsch, heimisch, wird teilversiegelt	0,0023	1	1	1	+ 0,2	1,2	0,0028
10.2.1. Ruderale Trittsflur	0,0017	1	1	1	-	1,0	0,0017
14.7.1. Pfad, Rad- und Fußweg	0,0035	0	0,2	1	-	0,2	0,0007
14.7.1. Parkplatz, versiegelte Fläche wird teilversiegelt*1	0,0010	0	-	-	-	-	-
Gesamtfläche	0,3783					gesamt:	0,49588

Erläuterung zum Kompensationsfaktor:

Der Großteil der im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen wurde in Tabelle 1 bereits eingestuft.

Die Ruderale Trittsflur (Biotoptyp 10.2.1.) erhält die Wertstufe 1.

Für Teilversiegelungen wird der Kompensationsfaktor um den Wert von 0,2 erhöht.

Tabelle 3

Flächenversiegelung für Einfahrten und Linksabbiegerspur

<u>Biotoptyp</u>	<u>Flächenverbrauch (ha)</u>	<u>Wertstufe</u>	<u>Kompensationsfaktor</u>	<u>Freiraumbeeinträchtigungsgrad</u>	<u>Beeinträchtigung</u>	<u>Kompensationsanforderung gesamt</u>	<u>Flächenäquivalent für Kompensation (ha)</u>
<u>12.1.2.</u> Lehm- / Tonacker	0,0101	1	1	1	+ 0,5	1,5	0,0151
<u>10.2.1.</u> Ruderaler Trittschutt	0,0326	1	1	1	+ 0,5	1,5	0,0489
<u>14.7.1.</u> Pfad, Rad- und Fußweg (nicht versiegelt)	0,0429	0	0,2	1	+ 0,5	0,7	0,0300
<u>14.7.8</u> Parkplatz, versiegelte Fläche	0,0320	0	-	-	-	-	-
<u>13.3.2.</u> Artenarmer Zierrasen	0,0294	0	0,5	1	+ 0,5	1,0	0,0294
Gesamtfläche	0,1470					gesamt:	0,1234

Gesamtausgleich:

Das geplante Bauvorhaben erfordert für die Eingriffe in Natur und Landschaft nachfolgend aufgeführten Gesamtausgleich:

1,1706 ha	für Flächenversiegelung (Tabelle 1)
0,49588 ha	für Teilversiegelung und Funktionsverlust (Tabelle 2)
0,1234 ha	für Flächenversiegelung für Einfahrten und Linksabbiegerspur (Tab. 3)
1,78988 ha	Ausgleichsfläche (Berechnung nach Mecklenburger Modell)

9.3. Bewertung und Beschreibung der Kompensationsmaßnahmen

Tabelle 4

Kompensationsmaßnahmen

Kompensationsmaßnahme	Fläche (ha)	maßnahmebezo- gene Kompen- sationswertzahl	Wirkfaktor	Flächen- äquivalent (ha)
Heckenpflanzung im B-Plan-Gebiet	150 m x 3 m = 450 m ² = 0,045 ha	1,5	0,8	0,054 ha
Anpflanzen 28 Stck. von Einzelbäumen, Weg an Kleingartenanlage „Seeblick“ sowie 22 Stck. Bäume (Winterlinde) im B-Plan-Gebiet	50 x 25 m ² = 1.250 m ² = 0,125 ha	2	0,6	0,150 ha
				0,204 ha

(Formel entsprechend Schulung des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V zum Eingriffsmodell vom Dezember 2000 in Güstrow (Abweichung vom Handbuch))

Einem Kompensationsflächenäquivalent von 1,78988 ha nach Eingriff steht ein Flächenäquivalent nach Ausgleichsmaßnahmen von 0,204 ha gegenüber. Damit verbleibt ein Flächenäquivalent von 1,58588 ha.

Entsprechend Übereinkunft zwischen Naturschutzbehörde, Stadt und Investor soll als weiterer Ausgleich die finanzielle Sicherstellung der naturnahen Schulhofumgestaltung der Grundschule „John Brinkman“ in Goldberg gelten (Kosten entsprechend Anlage: 22.626,00 DM Netto, 26.246,16 DM Brutto) – siehe Anlage 3.

1. Naturschutzfachliche Begründung

Die Äquivalenz der Maßnahme kann nur über den Geldansatz nachgewiesen werden.

Tabelle 5

Theoretische Kompensationsmaßnahme

Kompensationsmaßnahme	Fläche (ha)	maßnahmebezo- gene Kompen- sationswertzahl	Wirkfaktor	Flächen- äquivalent (ha)
Anlage von naturnaher Wiese	1,58 ha	2	0,5	1,58 ha

Für die Anlage von naturnaher Wiese und Weide auf ehemaligem Ackerland oder Wirtschaftsgrünland wäre entsprechend eine Fläche von 1,58 ha zur Verfügung zu stellen.

Als Kosten wären pro ha Fläche anzusetzen:

Flächenkauf	10.000,00 DM
Aushagern (Pflügen, Ansaat Hafer, keine Düngung, Ernte u. ä.)	400,00 DM
Ansaat Wiese (Pflügen u. a., Ansaat Wiesenmischung)	280,00 DM
Pflege 500 DM pro Jahr für 10 Jahre	<u>5.000,00 DM</u>
	15.680,00 DM

Für eine Fläche von 1,58 ha würde sich ein Geldwert von 24.774,40 DM ergeben. Der Gesamtumfang der Kosten für die naturnahe Schulhofgestaltung wird auf 22.626,00 DM beziffert, d. h. es stehen der Schule ca. 25.000,00 DM (netto) für die Schulhofgestaltung zur Verfügung. Die Sicherstellung dieser Maßnahme regelt der Städtebauliche Vertrag. Hier sind als Anlage die Grundbuchauszüge für die Flächen enthalten, auf denen außerhalb des B-Plan-Gebietes der Ausgleich durchgeführt wird (die Stadt ist Eigentümer dieser Flächen).

Auf der Planzeichnung sind diese Flächen mit Flur und Flurstücksbezeichnung gesondert dargestellt.

Die Äquivalenz der Maßnahmen über den Geldwertansatz konnte nachgewiesen werden.

Zum naturschutzfachlichen Sinn kann hier angeführt werden, dass durch das Wollen von Lehrern, Schülern, Eltern und Stadt mit Hilfe des Naturparks ein Lerneffekt pro Natur entstehen kann, der als sehr wertvoll im Sinne einer positiven Natur(schutz)erziehung und des Bewusstwerdens des Naturerlebens anzusehen ist und die Pflanzung einer Hecke oder Schaffung einer Wiese als Schneeballeffekt aufwiegen kann.

Als Maßnahmen auf dem Schulhof sind vorgesehen:

- 500 m² Entsiegelung (ohne Rückbau Vollversiegelung und Neubau als Teilversiegelung)
- Blumenwiese – naturnahe Wiese
- Feuchtbiotop (am Fuß der Kräuterspirale) erweitern
- freiwachsende Hecke pflanzen (heimische Gehölze)
- Weidenflechtenzaun als zusätzliche Hecke, Untergrund: widerstandsfähiger Rasen,
- Weidentunnel / freiwachsende Hecke als Durchgang zum anderen Teil des Geländes,
- Liegewiese im Bereich ehemaliges Denkmal anlegen – Hecke als Sicht- und Lärmschutz.

10. Flächenbilanz

Geltungsbereich gesamt:	13.900 m ²
davon	
Baufläche	4.000 m ²
private Verkehrsfläche	4.000 m ²
öffentliche Verkehrsfläche	3.600 m ²
Grünflächen	2.300 m ²

11. Sicherung und Realisierung der Planung

Die Kosten der Planung und der Durchführung obliegen dem Vorhabenträger. Er hat sich aufgrund des Städtebaulichen Vertrages mit der Stadt Goldberg vertraglich verpflichtet, die Baumaßnahmen incl. der Erschließung und der Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Zur Erschließung zählen insbesondere:

- Straßen und Stellplätze incl. anteiliger Kosten zum Ausbau der B 192 (gesonderte Vereinbarung mit dem Straßenbauamt Schwerin)
- Schmutzentwässerung
- Regenentwässerung
- Straßen- und Platzbeleuchtung

Goldberg,

.....
Der Bürgermeister

Gebilligt durch Beschluss der Stadtvertretung am:

Kaufmännische Standortbegründung

- Bisheriger Standort: Werderstraße**
Unsere Kunden kommen zur Zeit überwiegend aus Goldberg und den umliegenden Gemeinden. Dabei haben wir ein wesentlich größeren Kundenzustrom aus den ländlichen Gemeinden, die zu uns über die Bundesstraße Schwern - Waren kommen. Der Kundenstrom aus Richtung Güstrow, der zu uns nur durch die Innenstadt gelangen kann ist verhältnismäßig gering.
- Standort: Lange Straße**
Der von der Stadt vorgesehene Standort in der Lange Straße ist für unsere Kunden, die aus Richtung Plau und Richtung Crivitz, sowie aus Richtung Lübz kommen schwerer zu erreichen als der Standort an der Bundesstraße, das sie über die Bahnschienen in die Innenstadt fahren müssten.
- Wir bereits unter Punkt 1. geschriebenen kommen unsere auswertigen Kunden primär aus Richtung Plau, Crivitz und Lübz.**

3. Standort: Molkerei
Der Standort ehemalige Molkerei ist sehr abgelegen und daher verkehrstechnisch relativ schwierig erschließbar. Hier müsste die Stadt im Vorwege erhebliche Straßenbaumaßnahmen auf ihre Kosten veranlassen, was bei der angespannten Haushaltslage sicherlich kurzfristig sehr schwer zu realisieren wäre. Entscheidend ist aber die schlechte Lage und damit verbunden die Aussichtslosigkeit, das notwendige Kundenpotential an den Standort zu bringen. Nicht unerwähnt bleiben sollen in diesem Zusammenhang die immensen Abbruchkosten, die dieser Standort mit sich bringt.

4. Standort: An der Bundesstraße
Der Standort an der Bundesstraße ist der geeignete, da eine sehr gute Verkehrsbindung für die potentiellen Kunden realisierbar ist. Nicht nur für unsere Kunden aus Goldberg, sondern auch für die Käufer aus den Umlandgemeinden, die zwingend notwendig sind, damit das Investitionsobjekt überhaupt rentabel betrieben werden kann. Für das Objekt spricht ferner, dass es sich um Wissensflächen handelt, die verhältnismäßig günstig erworben werden können und auf denen sich die benötigte Strukturelemente der Bebauung entsprechend dem planerischen Erfordernissen optimal verwirklichen lassen. Die Baukosten können dadurch niedrig gehalten werden. Ein Bau in Abschnitten ist ebenfalls möglich, so dass es zu keiner Überbelastung der vorhandenen finanziellen Möglichkeiten kommt. Nach Ansicht der uns finanzierenden Bank, der Architekten sowie nach unserer eigenen Ansicht, ist dieser Standort der einzige, der auf Dauer rentabel betrieben werden kann. Die finanzierende Hausbank ist nur bereit, diesen Standort mitzufinanzieren.

Das Einzugsgebiet unseres Marktes erstreckt sich auf die folgenden Orte. Wir haben Sie in der anliegenden Karte eingezeichnet.

Es handelt sich dabei um insgesamt 13.384 Haushalten. Das Einzugsgebiet unterteilt sich wie folgt:

Stadt Goldberg mit 1.911 Haushalten

2.471 Haushalte aus dem ländlichen Bereich in Richtung Güstrow und Karow am See. Im einzelnen sind das Dobbin, Spandau, Neuhof, Kledon, Lohmen, Zidderich, Techenun, Groß Niendorf, Hohen Pritz, Klein Pritz, Karow, Klebe, Wangelin, Kressin, Kuppenun, Langenhagen, Hof Hagen, Leisten, Lindenbeck, Bahlenrade, Werder, Benthen, Neu Poserin, Passow, Penzlin, Plauerhagen, Quentzin, Rulhen, Sandhof, Wooster-Terofen, Werder, Benthen, Neu Benthen, Faunen, Zahren, Zarchilin, Herzberg, Lenschow, Meslin, Vimfow (gesamt 3.232 Haushalte) und den Kleinstadten Plau (2.570 Haushalte) und Lübz (3.200 Haushalte). Diese können den von uns gewünschten Standort an der Bundesstraße leicht erreichen. Wollen diese Kunden zu dem Standort in der Lange Straße müssen sie zum Teil an dem von uns vorgesehenen Standort Lübz vorbeifahren und über den beschränkten Bahnübergang in die Innenstadt fahren. Was den Kundenstrom wesentlich bezintragungen würde. Zumal viele dieser Kunden alternativ die Möglichkeiten haben im Sky-Einkaufszentrum Lübz direkt an der Bundesstraße vorzufahren. In der Stadt Lübz ist das von uns zu realisierende Kundenpotenzial auf Grund des Skymarktes wieso recht eingeschränkt und wurde durch einen nichtoptimal zu erreichenden Standort am Rande von

Goldberg noch wesentlich verschlechtert. Gleiches gilt für die Kunden aus dem ländlichen Bereich in Richtung Plau und Karow am See, die für unseren Markt wichtiger sind, als die Lübzter Kunden, da wir von dort mit einem höheren Kundenstrom rechnen.

Was für die Kunden aus Lübz und Goldberg hinsichtlich der Erreichbarkeit des Standortes gilt, gilt im gleichen Maße für die Kunden aus dem ländlichen Bereich. Hier ist neben der Attraktivität der Einkaufsstätte die Schnelligkeit der Erreichbarkeit und die Parkplatzsituation entscheidend. Der weitere Weg in die Innenstadt und das Überqueren des Bahnüberganges kostet in den Außenbereichen Kunden. Insbesondere die Kunden, die von der räumlichen Entfernung andere attraktive Einkaufsstätte, wie Lübz und mit Einschränkungen, wie Plau, bequem erreichen können und sich dann für den kürzeren Weg entscheiden.

Ort	Aufgabe
Birkow	123
Bobzin	60
Brook	115
Brook	130
Diestelow	120
Dobbin, Spandau, Neuhof, Kledon	80
Galin	90
Grauzin	65
Grewen	500
Karow	50
Klebe	50
Keim Wanslein	35
Kressin	100
Kuppenun	100
Langenhagen, Hof Hagen	55
Leisten	60
Lindenbeck, Bahlenrade	260
Luhnen	150
Neu Poserin	150
Pasow	50
Penzlin	130
Plauerhagen	150
Quentzin	45
Rulhen	40
Sandhof, Wooster-Terofen	200
Werder, Benthen, Neu Benthen, Faunen	40
Zahren	40
Zarchilin	50
Zidderich	3.200
Lübz-Stadt	600
Techenun	131
Groß Niendorf	140
Herzberg	110
Hohen Pritz	42
Lenschow	400
Meslin	40
Vimfow	2.570
Plus-Stadt	750
Dabel	11.023
Gesamt:	

Goldberg 1.911
 Umgebung Lübz/Plau 9.002
 Umgebung Goldberg/Güstrow 2.471
 Gesamt 13.384

Ministerium für Arbeit und Bau
Mecklenburg-Vorpommern
Frau Kunkel

19048 Schwerin

St. Litz
3. Juli 2000

über
Landkreis Parchim
Planungsamt
Herr Müller

V + E-Plan Nr. 8 der Stadt Goldberg

Beratung am 09.05.2000

Beratungsprotokoll. AZ VIII 420-1

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Kunkel,

im Ergebnis der Beratung am 09.05.2000 über die Standortverlagerung des „SB-Preiswert Marktes“ wurde von Ihnen festgelegt, dass seitens der Stadt Goldberg zunächst einige Voraussetzungen zu erfüllen seien.

Diese sind unter Pkt. 4.1 bis 4.3 des Beratungsprotokolls festgehalten.

Nachstehend ist der aktuelle Bestand des Einzelhandels nach Größe, Sortiment und Standortlage aufgelistet.

Flächenverteilung nach Branchen – Innenstadt

Sortimentsbereiche	gesamte VK-Flächen	gesamte GS-Flächen
Lebensmittel alles	360	440
Bäcker	90	215
Schlachter	60	80
Tabakwaren	65	90
Textil alles	212	262
DOB	55	65
Schuhe	240	340
Lederwaren	50	70
Sport, Freizeit	165	265
Elektroartikel	130	180
Bücher	70	100
Möbel	90	220
Foto	20	50
Uhren/Schmuck	28	61
Drogerieartikel/Haushaltswaren	617	867
Blumen	60	125
Raumausstattung	80	115
Unterhaltungselektronik	157	252
Optik	76	120
EDV-Zubehör	45	73
Glas/Porzellan	55	100
Sonstiges	199	277
<u>Insgesamt</u>	<u>2.924</u>	<u>4.367</u>

Flächenverteilung nach Branchen – Wohngebiet

Sortimentsbereiche	gesamte VK-Flächen	gesamte GS-Flächen
Lebensmittel alles	1.545	2.000
Textil alles	80	100
Elektroartikel	80	220
Zweiräder	120	306
<u>Insgesamt</u>	<u>1.825</u>	<u>2.626</u>

Flächenverteilung nach Branchen – Peripherie

Sortimentsbereiche	gesamte VK-Flächen	gesamte GS-Flächen
Lebensmittel alles	1.800	2.200
Möbel	1.800	2.400
<u>Insgesamt</u>	<u>3.600</u>	<u>4.600</u>

Flächenverteilung

	gesamte VK/m ² 1993	gesamte VK/m ² 2000
Innenstadt	2.243	2.924
Wohngebiet	1.160	1.825
Peripherie	3.600	3.600
<u>Insgesamt</u>	<u>7.003</u>	<u>8.349</u>

Verkaufsflächenzuwachs seit 1993 - 1.346 m²

Der Zuwachs an Verkaufsflächen seit dem Jahre 1993 beläuft sich auf insgesamt 1.346 m² und resultiert in erster Linie aus den Neuanmeldungen der Firmen ALDI (640 m²), Kloppenburg (617 m²) und Spar (360 m²). Dem gegenüber ist durch einige Ladenschließungen ein Verlust an Verkaufsflächen zu verzeichnen.

Diese Läden konnten bislang keiner neuen Nutzung zugeführt werden (insbesondere ehemalige Konsumfilialen).

Hinzu kommt, dass in der Innenstadt bei den Sortimentsbereichen Lebensmittel (alles) 420 m², Obst und Gemüse 40 m², Fisch 30 m², insgesamt also 490 m² Verkaufsfläche ersatzlos aufgegeben wurden.

Allein unter diesen Gesichtspunkten ist die Notwendigkeit gegeben, durch eine Attraktivitätssteigerung des Einzelhandelsangebots eine Bindung der Umlandskonsumenten zu erreichen, um einer zu befürchtenden weiteren Abwanderung entgegenzuwirken.

Um die Abdeckung der Güter des täglichen Bedarfs auch zukünftig sicherzustellen und damit der Unterzentrumsfunktion nachzukommen, liegt es im ureigensten Interesse der Stadt Goldberg, alles zu unternehmen, um die beabsichtigte Standortverlagerung der Fa. SB-Preiswert, die mit einer Angebotsverbesserung verbunden ist, zu unterstützen.

Dieses Vorhaben steht nicht im Gegensatz zu den mittelfristigen Empfehlungen, die der Stadt Goldberg im Rahmen der Markt- und Strukturuntersuchung des Einzelhandels im Jahre 1993 durch die BBR Unternehmensberatung, Kiel, gegeben wurden.

Somit kann zusammenfassend festgehalten werden, dass von einer Beeinträchtigung des übrigen Einzelhandels in Goldberg nicht auszugehen ist, da keine zusätzliche Konkurrenz-situation entstehen wird.

Zu den Punkten 4.2 und 4. des Protokolls teile ich Ihnen mit, dass sich die zuständigen städtischen Gremien mit den darin aufgezeigten Problembereichen befassen.

Sobald ein Beratungsergebnis vorliegt, werde ich Sie unaufgefordert hierüber informieren.

Anliegend füge ich die gem. Pkt. 4.4 geforderte Aufstellung der momentan am vorhandenen Standort durch den SB-Markt Preiswert genutzten relevanten Verkaufsflächen bei (2-fach, nur für Landkreis Parchim, m.d.B. um Weiterleitung eines Exemplares an die Landesplanungsbehörde).

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage


Gerd Wüster

6. Zusammenfassung der Maßnahmen zur Umgestaltung des Schulgeländes der Grundschule „John Brinckmann“ Goldberg

6. I. Priorität
Umsetzungsphase: Januar 2000 bis Juli 2000

Maßnahme	Material	Gesamtkosten
a) Parkplatz	-77qm Rasengittersteine -Rasenmischung -10 Eichenpfähle -600 Weidenruten	
b) Platane und Umfeld	-25 Holzpfähle -Ausleih Grubber -Holzgerüst für Tafel -5 Kubik Mutterboden -Rasenmischung -Entsorgungskosten -Pflanzen (Kräuterspirale)	
c) Schulgarten	-Technik -Holzpflocke für Begrenzung -Kauf Pflanzen	
d) Durchgang zum 2. Schulhof		700,- DM
e) Gelände ehem. Denkmal	-Abriss Klärgrube -Füllboden -Technik	450,- DM
f) Zentrale Freifläche	-Fußballtore -Beton -Technik -Rasenmischung	820,- DM
Gesamtkosten für die I. Priorität:		1.536,- DM.

II. Priorität

Maßnahme	Material	Gesamtkosten
g) Nördliche Teil der Freifläche (Klettergerüst)	-100 Kubikmeter Sand -Technik -Auf- und Abbau Klettergerüst -Transportkapazität	2.500,- DM
h) Fassade des Schulgeländes	-Holz -Befestigungsmaterial -Technik -Rasenmischung	220,- DM
Gesamtkosten für die II. Priorität:		7.406,- DM
Umsetzungsphase: Schuljahr 2000/2001		
a) Platane und Umgebung	-Transportmittel -Holz -Kleimaterial -Technik	400,- DM
b) Umgrenzung Schulgarten	-Pflanzmaterial	100,- DM
c) Durchgang zum 2. Schulhof	-Pflanzmaterial	50,- DM
d) Gelände am ehem. Denkmal	-Pfähle -Technik -Entsorgung -Rasenmischung	240,- DM

Die Ermittlung der Kosten wurde anhand der „Kostendatei für Arbeiten im Naturschutz und in der Landschaftspflege in Mecklenburg-Vorpommern“ vorgenommen. Im weiteren bildete der Bauschulkatalog der Crivitzer Baumschule die Grundlage für Überschlagspreise für die zu kaufenden Sträucher.

Die Kosten sind in ihrer Gesamtheit nur Überschlagswerte. Insbesondere durch die Einbeziehung vieler Eltern, Sponsoren oder Goldberger Firmen die ein Bezug zur Grundschule haben, lassen sich sicherlich die Gesamtkosten auf ein Minimum an Materialkosten reduzieren.

Viele der Arbeiten (Pflanzarbeiten, Einsatz Rasenmischung, Weidenflechtzaun bauen) lassen sich sicherlich im Rahmen des Unterrichts, an den Projekttagen oder aber mit Hilfe der bestehenden Arbeitsgemeinschaft umsetzen. Dabei sollten insbesondere die Eltern mit einbezogen werden. Der Naturpark steht für viele der Arbeiten ebenfalls mit Rat und Tat zur Seite. Von Seiten der Stadt Goldberg sollte geprüft werden, ob nicht für ein Teil der Arbeiten (ebenso wie beim Verkehrsgarten) eine AB-Maßnahme beantragt werden kann, welche wesentliche Arbeiten (körperlich schwere Arbeiten) leisten kann.

Maßnahme	Material	Gesamtkosten
e) Nördl. Teil der Freifläche	-Technik -Drainrohr	250,- DM
Gesamtkosten für die II. Priorität:		1.140,- DM

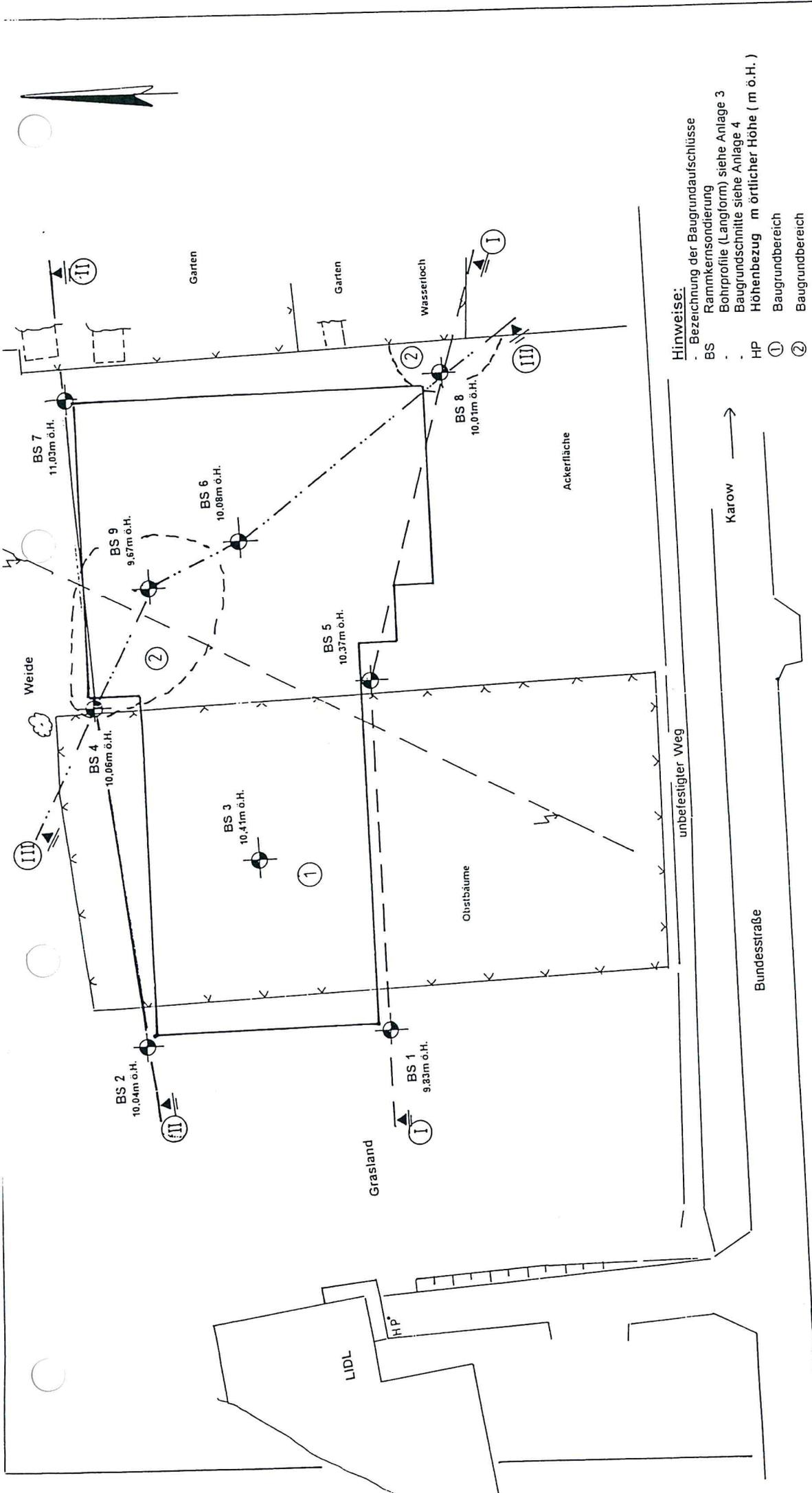
III. Priorität

Umsetzungsphase: ab 2001 bzw. bei Vorhandensein von ausreichenden finanziellen Mitteln

Maßnahme	Material	Gesamtkosten
a) Parkfläche	-Beton aufnehmen - 60 qm Rasengittersteine	6.930,- DM
b) Betonfläche vor Eingang	-Beton aufnehmen -Pergola -Pflanzmaterial	2.200,- DM
c) Eingang zum Schulhof	-Beton aufnehmen -Natursteinpflaster -Pflasterung	4.200,- DM
d) Fläche vor dem Schulanbau	-Pflastersteine -Beton	200,- DM
e) Begrenzung Schulhof	-Mutterboden -Technik -Pflanzmaterial	550,- DM
Gesamtkosten für die III. Priorität:		14.080,- DM

Gesamtumfang der Maßnahmen

Gesamtkosten für die I. Priorität:	7.406,- DM
Gesamtkosten für die II. Priorität:	1.140,- DM
Gesamtkosten für die III. Priorität:	14.080,- DM
Gesamtumfang der Kosten:	22.626,- DM



Hinweise:

- Bezeichnung der Baugrundaufschlüsse
- BS Rammkernsondierung
- Bohrprofile (Langform) siehe Anlage 3
- Baugrundschnitte siehe Anlage 4
- HP Höhenbezug m örtlicher Höhe (m ö.H.)
- ① Baugrundbereich
- ② Baugrundbereich

BAUVORHABEN:		Goldberg	
PLANBEZEICHNUNG:		Neubau eines SB - Markt	
MASSTAB:		Lage- und Aufschlußplan	
BEARBEITER:	DATEUM:	ANLAGEN - NR.:	2
LUBCKE	NOV 2000	AUFTRAG - NR.:	20203
 Nordring 12 19073 Wittendorf		INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR GRUNDBAU UND UMWELTECHNIK MBH Tel.: (0395) 64 55 - 110 Fax: (0395) 64 55 - 110	

Anlage 4



Sitzungsvorlage		öffentlich BV/0247/2001 26.04.2001						
Betreff: Bebauungsplan Nr. 7 "Gewerbegebiet östliche Werderstraße" -Aufstellungsbeschluss-								
Federführendes Amt Einbringer der Vorlage	Hauptamt - Bauverwaltung Bürgermeister							
<table border="1"> <tr> <td>Beratungsfolge</td> <td>O</td> </tr> <tr> <td></td> <td>N</td> </tr> <tr> <td></td> <td>O</td> </tr> </table>	Beratungsfolge	O		N		O	Bauausschuss Hauptausschuss Stadtvertretung	
Beratungsfolge	O							
	N							
	O							

Beschlussvorschlag:

- Die Stadtvertretung beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Gewerbegebiet östliche Werderstraße". Das Gebiet wird begrenzt im Norden von der Werderstraße, im Osten von den Flurstücken 39/6 und 40/1 der Flur 10 (Tankstellengelände), im Süden vom Eisenbahngelände und im Westen vom Gartenland (Flurstück 34 der Flur 7) und dem als Grünland genutzten Flurstück 37 der Flur 7.

Der beiliegende Plan, in dem der Geltungsbereich aufgezeigt ist, wird Bestandteil des Beschlusses.

- Planungsziel ist der zukünftige Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen sowie die Schaffung von Gewerbeflächen.
- Mit der Ausarbeitung des Planentwurfes wird der Bürgermeister beauftragt.
- Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekanntzumachen.

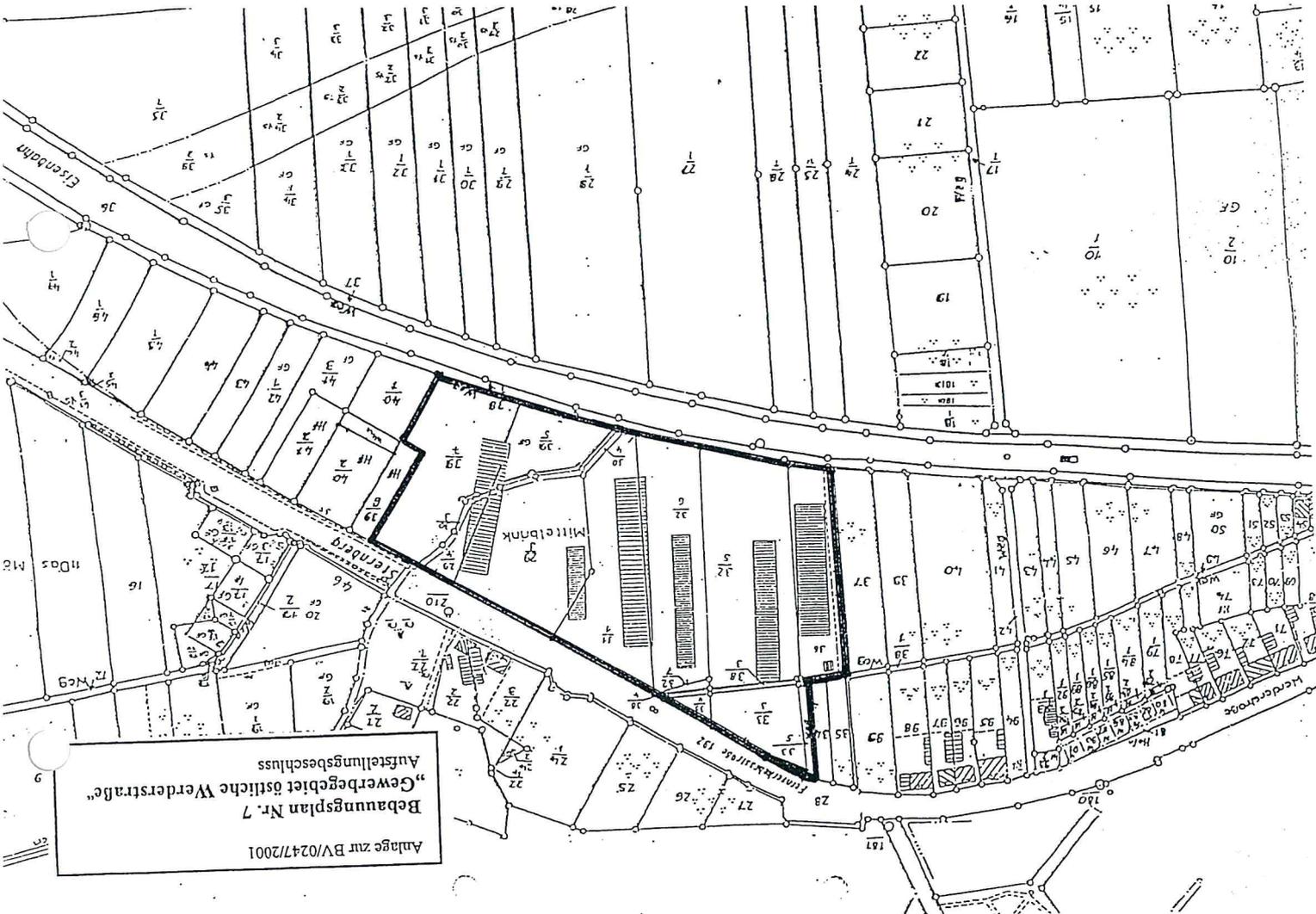
Begründung:

Im Rahmen der Aufstellung des VE-Planes Nr. 8 "Einzelhandelszentrum B192, östlich des Lidl-Marktes" wurde sowohl vom Bauministerium als auch von der Raumordnungsbehörde die Forderung erhoben, dass der z.Z. von der Fa. SB-Preiswert betriebene Standort an der Werderstraße künftig einzelhandelsseitig nicht nachgenutzt wird. Um dies sicherzustellen, ist die Einleitung eines "Parallelverfahrens" - Aufstellungsbeschluss für einen B-Plan sowie Erlass einer Veränderungssperre zwingend erforderlich.

Erst auf der Basis der Erfüllung dieser landesplanerischen Vorgaben ist die Genehmigung des VE-Planes Nr. 8 in Aussicht gestellt worden.

Datum/Unterschrift: 26.04.2001
 Ausschussvorsitzender: Amtsleiter
 Kämmerer
 Bürgermeister

Anlagen: Plan des Geltungsbereiches



Anlage zur BV/0247/2001
 "Gewerbegebiet östliche Werderstraße"
 Aufstellungsbeschluss