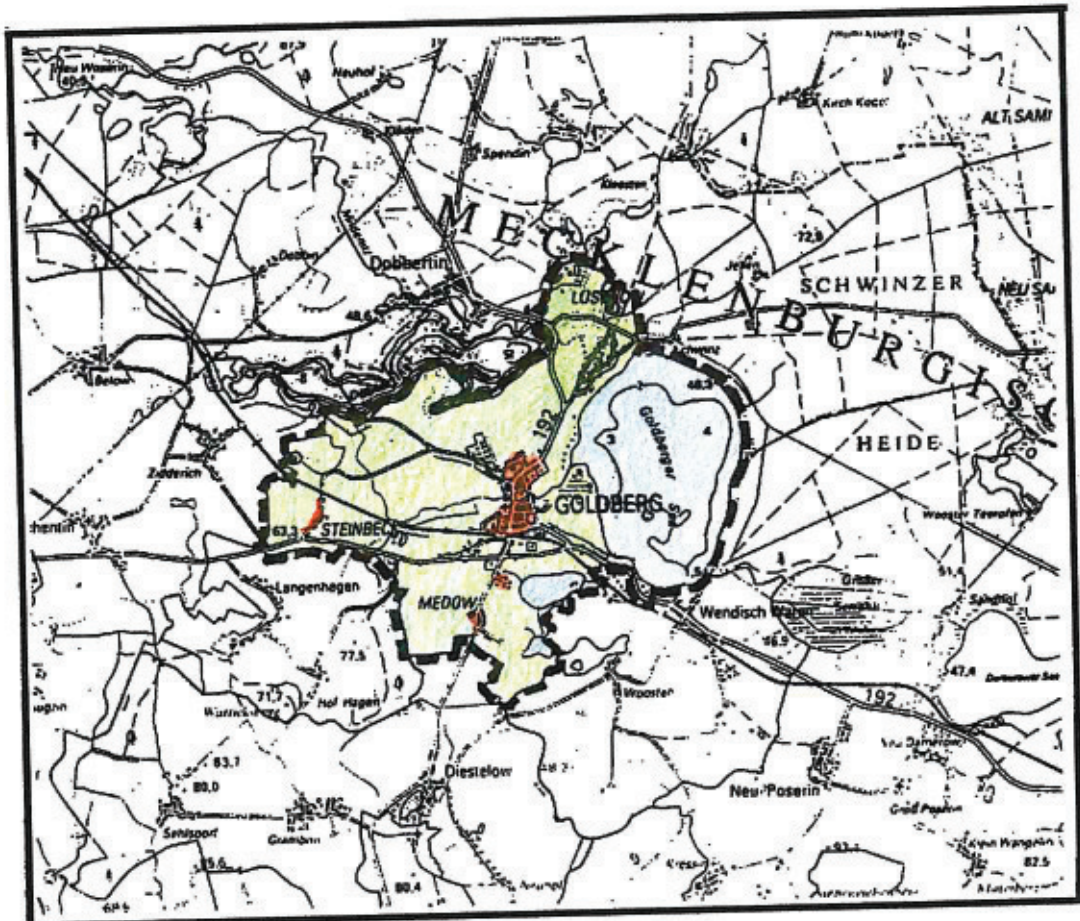


STADT GOLDBERG

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



ERLÄUTERUNGSBERICHT

STAND: SEPTEMBER 2001 (2.9.2001)
Planfassung zum Genehmigungsantrag

1. AUSFERTIGUNG



STADT GOLDBERG

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

ERLÄUTERUNGSBERICHT



Planverfasser:

AC

ARCHITEKTENCONTOR ITZEHOE

DIPL.-ING. HANS-PETER WIENCKE

HERMANNSTR. 41 · 25524 ITZEHOE · TEL.. 04821/91035

Bearbeitung: Tabeling/Wiencke

Aufgestellt: Itzehoe, den 03.03.1996

Ergänzt : 03.09.2001

Inhalt

Seite

1.	<u>Einleitung</u>	7
2.	<u>Rechtsgrundlagen, Verfahren</u>	8
3.	<u>Regionale Bedingungen</u>	9
3.1	Lage im Raum	
3.2	Geschichtliche Entwicklung	
4.	<u>Ziele der Raumordnung und Landesplanung</u>	13
5.	<u>Natürliche Gegebenheiten</u>	19
5.1	Relief	
5.2	Geologie und Böden	
5.3	Gewässer	
5.4	Klima	
5.5	Lebensräume und Lebensgemeinschaften	
6.	<u>Bevölkerung</u>	22
6.1	Bevölkerungsentwicklung	
6.2	Altersstruktur	
6.3	Bevölkerungsverteilung	
7.	<u>Land- und Forstwirtschaft, Grünflächen</u>	26
7.1	Landwirtschaft	
7.1.1	Bestand	
7.1.2	Ziele	
7.1.3	Bedarf/Planung	
7.2	Forstwirtschaft	
7.3	Grünflächen	
7.4	Windenergie	
8.	<u>Gewerbliche Wirtschaft, Einzelhandel</u>	30
8.1	Geschichtliche Entwicklung	
8.2	Gewerbe	
8.2.1	Bestand	
8.2.2	Ziele	
8.2.3	Bedarf/Planung	

8.3	Handel	
8.3.1	Bestand	
8.3.2	Ziele	
8.3.3	Bedarf/Planung	
9.	Tourismus	36
9.1	Bestand	
9.2	Ziele	
9.3	Planung	
10.	Gemeinbedarf	39
11.	Verkehr	41
11.1	Bestand	
11.1.1	Öffentlicher Personennahverkehr	
11.1.2	Fuß- und Radwege	
11.1.3	Motorisierter Individualverkehr	
11.1.4	Ruhender Verkehr	
11.2	Ziele	
11.3	Maßnahmen/Planung	
11.3.1	Funktionale Gliederung der Verkehrsflächen	
11.3.2	Ruhender Verkehr	
11.3.3	Bahnanlagen	
11.3.4	Überörtliche und örtliche Hauptwege	
12.	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	47
12.1	Gebiets- und Objektschutz	
12.1.1	Naturpark Nossentiner/Schwinzer Heide	
12.1.2	Naturschutzgebiet Südufer Goldberger See	
12.1.3	Landschaftsschutzgebiete	
12.1.4	Naturdenkmale	
12.1.5	Geschützte Landschaftsbestandteile	
12.2	Geschützte Lebensräume und Landschaftsteile	
12.3	Ziele des Naturschutzes	
12.4	Maßnahmen/Planung	
12.4.1	Vermeidung von Beeinträchtigungen	
12.4.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
12.5	Liste der geschützten Landschaftsbestandteile	

13.	Ver- und Entsorgung	52
13.1	Stromversorgung	
13.2	Gasversorgung	
13.3	Frischwasserversorgung	
13.4	Schmutzwasserentsorgung	
13.5	Oberflächenwasserentsorgung	
13.6	Telekommunikation	
13.7	Müllbeseitigung	
13.8	Altlasten	
14.	Denkmalschutz	54
15.	Wohnungswesen	56
15.1	Bestand	
15.2	Ziele	
15.3	Bedarf	
16.	Einzeldarstellungen im Flächennutzungsplan	60
16.1	Wohnbauflächen	
16.2	Gemischte Bauflächen	
16.3	Gewerbliche Bauflächen	
16.4	Sonderbauflächen	
16.4.1	Sondergebiete, die der Erholung dienen	
16.4.2	Sonstige Sondergebiete	
17.	Flächenbilanz	64
18.	Unterschrift	65

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Lage im Raum	12
Abbildung 2	Bevölkerungsentwicklung 1979 - 1995.....	22
Abbildung 3	Bevölkerungstrend.....	23
Abbildung 4	Altersaufbau, 1990.....	24
Abbildung 5	Bevölkerungsverteilung.....	25
Abbildung 6	Einzelhandelsunternehmen, 1993.....	34
Abbildung 7	Verkaufs- und Geschäftsfläche, 1993	34

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Bewertung von Lebensraumkomplexen	21
Tabelle 2	Agrarsektor 1981, 1996	26
Tabelle 3	Wirtschaftsstruktur 1981, 1996	31
Tabelle 4	Hotels und Gaststätten, 1991	36
Tabelle 5	Gemeinbedarf 1981, 1996	40
Tabelle 6	Ziel-, Quell- und Durchgangsverkehr, 1991	43
Tabelle 7	Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft	50
Tabelle 8	Altablagerungen.....	53
Tabelle 8.1	Altlastenverdachtsflächen.....	54
Tabelle 9	Wohnbauflächen, 1995	56
Tabelle 10	Bedarf an Wohnbauflächen, 2010.....	59
Tabelle 11	Darstellung von Wohnbauflächen	60
Tabelle 12	Gemischte Bauflächen.....	61
Tabelle 13	Gewerbliche Bauflächen	62
Tabelle 14	Flächenbilanz.....	64

Anhang

- A Benachrichtigung über die Erfassung eines Bodendenkmals v. 8.9.1994
Denkmalliste - Einzeldenkmale des Lkr. Parchim vom 22.09.1995
- B Literaturverzeichnis
- C Hinweise der Träger öffentlicher Belange
- 1 Geologisches Landesamt
 - 2 HanseGas GmbH
 - 3 WEMAG
 - 4 Wasser- und Abwasserzweckverband Parchim/Lübz
 - 5 Staatliches Amt für Umwelt und Natur Lübz (StAUN Lübz)
 - 6 StAUN Lübz - Abt. Wasserwirtschaft
 - 7 StAUN Lübz - Abt. Immissionsschutz
 - 8 Landesamt für Bodendenkmalpflege
 - 9 Lkr. Parchim - Amt für Abfall- und Wasserwirtschaft
 - 10 Lkr. Parchim - Amt für Abfall-, Altlasten- und Immissionsschutz
 - 11 Lkr. Parchim - Schulverwaltungs- und Kulturamt
als untere Denkmalschutzbehörde
 - 12 Deutscher Wetterdienst - Abt. Messnetze, Daten
 - 13 Landesvermessungsamt M.-V.
- D Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Goldberg
- E Landschaftsplan der Stadt Goldberg
- F Schweinemast - und Zuchtanlage Goldberger Agrargenossenschaft
- G Planzeichnung M 1 : 10.000 (1. Ausfertigung farbig, 2.+3. Ausfg. Schw./w.)

1. Einleitung

Die Stadt Goldberg beabsichtigt mit der Aufstellung Ihres Flächennutzungsplanes eine dem Wohl der Allgemeinheit gewidmete geordnete städtebauliche Entwicklung für die nächsten 10 bis 15 Jahre. Mit dem Flächennutzungsplan soll eine sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet, eine menschenwürdige Umwelt gesichert und die natürlichen Lebensgrundlagen der Stadt Goldberg geschützt und entwickelt werden.

Die Grundzüge der Stadtentwicklung sollen in Übereinstimmung mit den Zielen der Regionalplanung für den Planungsraum Westmecklenburg⁽¹⁾ (Regionales Raumordnungsprogramm RROP Westmecklenburg - Entwurf April 1995) unter Beachtung der Besonderheiten der örtlichen Bedingungen fortentwickelt werden. Öffentliche und private Belange sollen dabei gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden.

Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes handelt es sich um eine insgesamt behutsame Weiterentwicklung der bestehenden Flächennutzung der Stadt Goldberg. Die mit der Planaufstellung verfolgten Leitlinien für die gemeindliche Entwicklung sind grob beschrieben:

- Ausweisung von Wohnbauflächen entsprechend den örtlichen und über den Eigenbedarf hinausgehenden Erfordernissen,
- Entwicklung vorhandener handwerklich - gewerblicher Nutzung und Neuansiedlung produzierenden Gewerbes zur Erhöhung des Arbeitsplatzangebotes,
- Entwicklung der sozio-kulturellen Infrastruktur im Zuge einer Verbesserung der Versorgungswirksamkeit eines Unterzentrums,
- Verbesserung der technischen Infrastruktur,
- Nachhaltige Nutzung und Entwicklung von Natur und Landschaft,
- Erhalt und Entwicklung der Erholungspotentiale des Gemeindegebietes,
- Förderung des Fremdenverkehrs im Sinne eines "sanften Tourismus".

Der Flächennutzungsplan umfaßt das Stadtgebiet Goldberg mit den Ortsteilen Steinbeck, Medow, Rummelsberg, Lüschow und das ehemalige Armeegebiet.

Der Flächennutzungsplan besteht aus der Planzeichnung und dem Erläuterungsbericht. Die Grundlagen der Planzeichnung bilden die Flurkarten des Katasteramtes Lübz und die topographischen Karten TK 10 des Landesvermessungsamtes Schwerin.

2. Rechtsgrundlage, Verfahren

Am 06.09.1990 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Goldberg (dato: Stadtvertretung der Stadt Goldberg) auf Grundlage des § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)⁽²⁾ die Aufstellung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Der Beschluß über die Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurde am 23.11.1990 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Anzeige der Planung bei der Landesplanungsbehörde über den Landkreis (LKr.) Lüz (dato: Parchim) erfolgte am 08.01.1991.

Eine erste Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung erfolgte am 05.02.1991.

Eine frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand statt am 23.11.1990 und 30.08.1991.

Ein Entwurf eines Ausführungsbeschlusses über die Inhalte des Flächennutzungsplanes vom 21.02.1992 liegt der Stadtverordnetenversammlung (dato: Stadtvertretung) vor.

Am 10.06.1994 wurde der Auslegungs- und Billigungsbeschluß gemäß § 3 Abs. 2 BauBG durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Goldberg (dato: Stadtvertretung der Stadt Goldberg) gefaßt.

Am 10.06.1994 wurde durch die Stadtverordnetenversammlung (dato: Stadtvertretung) der Beschluß gefaßt, den Flächennutzungsplan gemäß § 4 Abs. 1 BauBG an die Träger öffentlicher Belange zur Beteiligung zu versenden.

Parallel zum Flächennutzungsplan befinden sich folgende Bauleitpläne im Verfahren:

Bebauungspläne (B-Plan)

B-Plan Nr. 1A	Gewerbegebiet
B-Plan Nr. 2	Altenwohnheim
B-Plan Nr. 3	Wohnen
B-Plan Nr. 4	Wohnen
B-Plan Nr. 5	Wohnen
B-Plan Nr. 6	Wohnen

Vorhaben- und Erschließungspläne (VE-Plan) (§ 7 BauBG-MaßnG)

VE-Plan Nr. 1	Hotelkomplex
VE-Plan Nr. 2	Campingplatz
VE-Plan Nr. 3	Sozialer Wohnungsbau
VE-Plan Nr. 4	Ferienwohnungen
VE-Plan Nr. 5	Einzelhandel, Dienstleistungen.

3. Regionale Bedingungen

3.1 Lage im Raum

Die Stadt Goldberg im Osten des Landkreises Parchim liegt etwa 45 km östlich der Landeshauptstadt Schwerin und 25 km nördlich der Kreisstadt Parchim. Die unmittelbar angrenzenden Gemeinden sind im Süden die Gemeinden Diestelow und Gemeinde Wendisch-Waren, im Osten die Gemeinde Neu-Poserin, im Norden die Gemeinde Dobbertin sowie im Westen die Gemeinden Techentin und Langenhagen. Die an Goldberg grenzenden Gemeinden sind im Amtsbereich Mildenitz mit Sitz in Goldberg zusammengeschlossen.

Das Gemeindegebiet Goldberg wird von der aus Südost kommenden Bundesstraße B 192 durchquert, die durch den historischen Stadtkern führt und nach Norden in Richtung Sternberg/Wismar verläuft. Südlich Goldbergs mündet die Landstraße L 15 aus Crivitz kommend in die B 192. Das Gemeindegebiet wird von der in Ost-West-Richtung verlaufenden Regionalbahnstrecke Wismar-Blankenberg-Sternberg-Karow in Goldberg durchquert.

Die Stadt Goldberg liegt mit einer Größe von ca. 2700 ha landschaftlich in einem tertiären Endmoränengebiet und ist dadurch mit einem großen Seenreichtum im Osten (Goldberger und Medower Seen), Hügeln, Mulden sowie geneigten oder flachen Ebenen ausgestattet.

Sehr prägend für das Gemeindegebiet ist das Fließgewässer Mildenitz. Der Lauf der Mildenitz führt vom Goldberger See durch die Innenstadt von Goldberg in westliche Richtung zum Dobbertiner See. Die Niederung der Mildenitz wird als Grünland genutzt und ist von Ackerflächen umgeben, die weite Teile des Gemeindegebietes ausmachen. Entsprechend gering ist der Waldanteil im Gemeindegebiet.

3.2 Geschichtliche Entwicklung

Vorgeschichtliche Funde in der Goldberger Feldmark, bei Lüschoff, am Goldberger See an der Mildenitz, beim heutigen Goldberger Bahnhof, in Rikenhagen, am Bollbrügger Weg und bei Medow lassen erkennen, daß der Raum Goldberg bereits während der Steinzeit (3000 - 2000 Jahre v.Chr.) bewohnt war.

Grabenanlagen ('in'n Holthurn') belegen zusammen mit Herdgruben (auf dem Wendfeld) eine Siedlung aus der Bronzezeit. Zahlreiche Wohnplätze und Grabanlagen aus den verschiedenen Zeitabschnitten der Eisenzeit (500 v.Chr. bis 600 n.Chr.) zeugen von der andauernden Besiedlung am Hellberg, am heutigen Badestrand, Am Galgenberg, in der Sandgrube

(frühere chemische Fabrik), an der Abzweigung der heutigen Crivitzer Chaussee, im Eckernkamp und am Mildenitzbogen nahe Steinbeck.

Bodenfunde im heutigen Riekenhagen, im Plosch, auf den beiden Werden (Ausfluß der Mildenitz aus dem Goldberger See) und bei dem heute zu Wendisch-Waren gehörenden Finkenwerder und im Stadtgebiet Goldbergs lassen auf eine kontinuierliche Besiedlung in der Wendenzeit (600 bis 1200 n.Chr.) schließen⁽³⁾.

Viele Bodenfunde sind im Kreismuseum, das seinen Sitz in Goldberg hat, und im archäologischen Landesmuseum Schwerin zu besichtigen.

Hinweise und Handlungsanweisungen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege siehe Anhang C Ziffer 8.

"Gleichzeitig mit der Gründung des Klosters Dobbertin taucht Goldberg 'als Dorf Goltz' (Golss, Gulta) aus dem vorgeschichtlichen Dunkel auf" ^(4, S.342).

Goldberg, ursprünglich von Wall und Graben umgeben, ist eine planmäßige Gründung aus der Zeit um 1248. Im 14. Jhd. (1316 -1374) ist sie Residenz und somit Ackerbürgerstadt. Einen gerafften Überblick über die geschichtliche Entwicklung geben die nachstehenden Ereignisse aus der Chronik von Goldberg zum 700jährigen Bestehen der Stadt im Jahre 1948:

- 1227 Goldberg wird zum ersten mal urkundlich als Dorf Goltz erwähnt.
- 1248 Dem Ort Gortberch wird vom Fürsten Pribislaus das Stadtrecht verliehen.
- 1290 In den letzten Jahrzehnten des 13. Jhd. ist die Goldberger Kirche im gotischen Stil erbaut.
- 1301 Beim Mühlengehöft wird eine Mildenitzbrücke angelegt.
- 1500 Um das Jahr 1500 brannte Goldberg vollständig ab, nur die Kirche und das Amtsgebäude blieben stehen.
- 1630 Das Kirchspiel zählt 350 Mitglieder.
- 1727 Es wurde die wohl erste größere Vermessung der Stadtfeldmark durchgeführt und Stadtkarten angelegt.
- 1728 Großer Stadtbrand.
- 1792 Die Wallgräben des Amtsgebäudes werden zugeschüttet, ein Teil des alten Gebäudes 1842 abgerissen und das rechtwinkelig zum erhaltenen alten Gebäudekern stehende Fachwerkgebäude errichtet. 1867 wird der Turm gebaut.
- 1800 Die Einwohnerzahl beträgt 1000.
- 1816 Die Stahlquelle (später Brunnenhotel) wird entdeckt und für Badegäste, hauptsächlich Rheumakranke, ausgebaut.

- 1821 Die frühere Bockwindmühle an der Güstrower Straße wird gebaut.
- 1825 Die Ausfüllung der sogenannten Schwemmkuhle (jetzt Markt - Schützenplatz) wird vorgenommen
- 1828 Das Rathaus wird gebaut.
- 1829 Es entsteht der erste Grundplan der Stadt.
- 1838 Es wird eine Holländische Windmühle gebaut.
- 1840 Es wird das ehemalige Schützenhaus gebaut.
- 1842 Das Schulhaus wird fertiggestellt und später durch Anbauten ergänzt.
- 1846 Die jetzige katholische Kirche wird gebaut.
- 1848 Es entsteht die Chaussee von Goldberg nach Güstrow.
- 1850 Die Einwohnerzahl beträgt 2868.
- 1853 Der Rathausturm wird errichtet.
- 1861 Der jetzige Friedhof wird angelegt.
- 1887 Die Bahnlinie von Wismar nach Karow wird im November eröffnet.
- 1896 Das neuerbaute Krankenhaus wird seiner Bestimmung übergeben.
- 1900 Es erfolgt ein Straßendurchbruch vom Kirchplatz zum Wall.
- 1901 Das Hartziegelwerk (später chemische Fabrik) geht in Betrieb.
- 1902 Erste Häuser in der Bahnhofstraße werden aus Hartziegel errichtet.
- 1921 Eine Sägerei nimmt ihren Betrieb auf.
- 1935 Eine Turnhalle wird erbaut.
- 1948 Die Einwohnerzahl beträgt 5138, davon 2450 Heimkehrer und Neubürger.
- 1948 Das Gewerbe beschäftigt Arbeitskräfte (AK) wie folgt:
- | | |
|--|--------|
| zwei Sägereien mit Zimmerei und Tischlerei | 200 AK |
| Kleiderwerke | 56 AK |
| Torfwerk | 20 AK |
| zwei Maschinenfabriken | 41 AK |
| Spanschachtelanfertigungen | 15 AK |
- 1962 Es erfolgt der Baubeginn des 1. Bauabschnitt komplexer Wohnungsbau 'Grüner Block'.
- 1969 Es beginnt der 1. Bauabschnitt Eigenheimbau Rummelsberg.

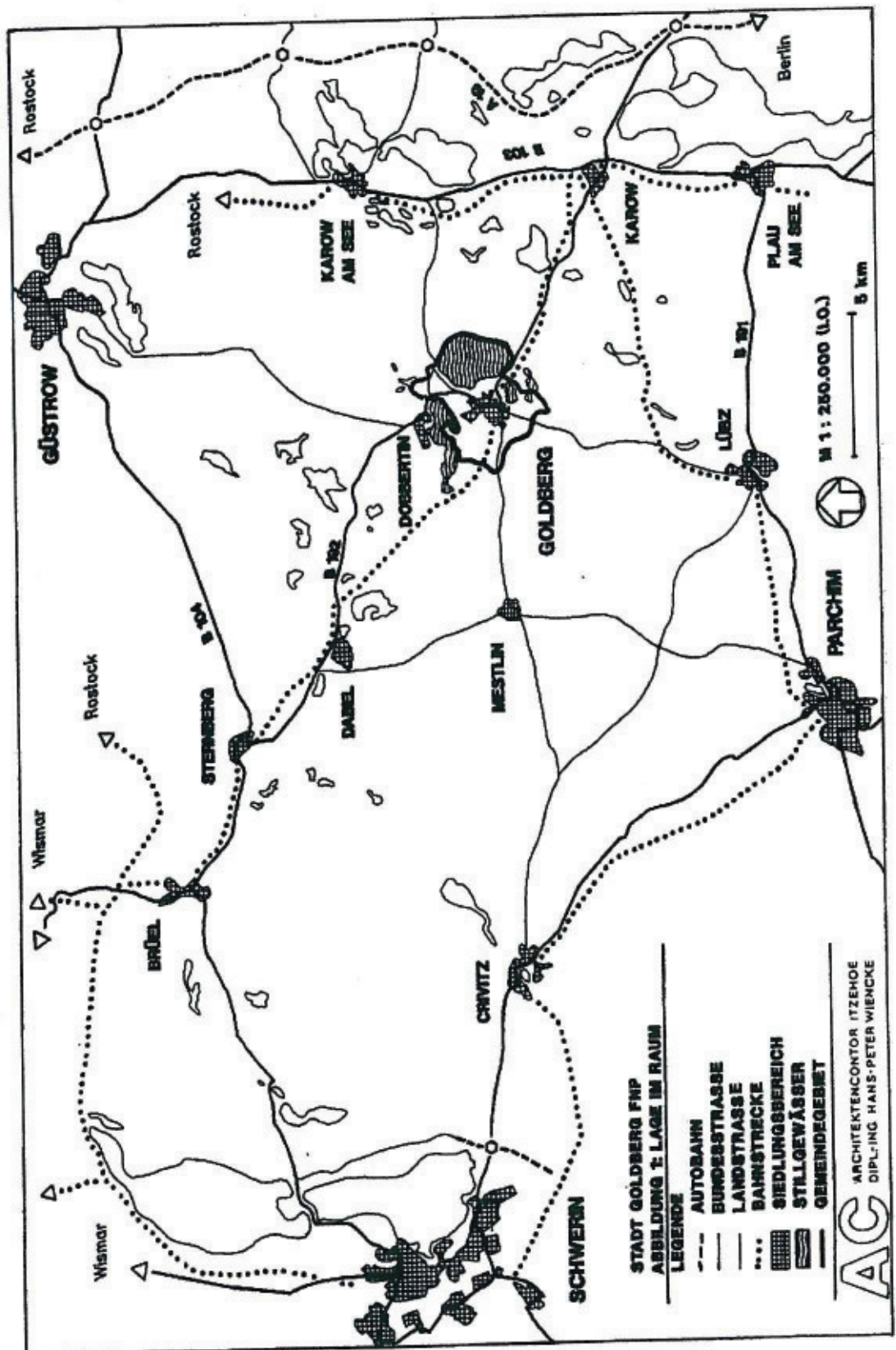


Abbildung 1 : Lage im Raum

4 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Entwurf zum Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg (Beschluß der Verbandsversammlung vom 20. April 1995) wird für die Stadt Goldberg der Orientierungsrahmen für die gemeindliche Entwicklung bestimmt. Nachstehend werden die überörtlichen regionalplanerischen Ziel-aussagen, die in der kommunalen Bauleitplanung der Stadt Goldberg zu beachten oder zu konkretisieren sind, dargelegt.

4.1 Raumkategorien

Mit der Bildung von Raumkategorien ist das Gemeindegebiet der Stadt Goldberg der Kategorie 'Besonders strukturschwacher ländlicher Raum' zugeordnet. Als Faktoren, die zu dieser Klassifizierung führen, werden periphere Lagen mit großen Entfernungen zu Verdichtungsgebieten, geringe naturräumliche Ausstattungen, unterdurchschnittliche Bevölkerungsdichten sowie schlechte Arbeitsmarktlagen und Infrastrukturausstattungen genannt. Im RROP-Entwurf (1995) sind zur Behebung der Defizite in diesen Räumen allgemeine Entwicklungsziele aufgestellt, wonach die wirtschaftliche und infrastrukturelle Entwicklung verstärkt zu fördern ist, um einen sich abzeichnenden Bevölkerungsrückgang zu stoppen und eine ausreichende Auslastung von Infrastruktureinrichtungen zu erreichen. Arbeitsplätze sollen in dieser Raumkategorie mit einer geförderten Ansiedlung von Industrie, Gewerbe und Tourismus sowie einer gezielten Städtebauförderung und Dorferneuerung geschaffen werden.

Weiterhin sind die Entwicklungsziele der Raumkategorie 'Ländlicher Raum' besonders umzusetzen. Der Ländliche Raum soll als eigenständiger Lebensraum in seiner Funktionsfähigkeit unter Beachtung gewachsener Strukturen sowie landschaftlicher und kultureller Eigenart gesichert und weiterentwickelt werden. Einer Abwanderung von Bevölkerungsteilen ist in diesem Raum durch ein vielseitiges und qualifiziertes Arbeitsplatzangebot entgegenzuwirken. Zentrale Orte haben den Schwerpunkt der wirtschaftlichen Entwicklung und Aufgaben der Versorgung zu tragen. Die Landwirtschaft ist als charakteristischer Erwerbszweig zu erhalten und zu stärken. Die Wirtschaftsstruktur soll durch eine Förderung mittelständischer Gewerbe und Fremdenverkehr gestärkt werden.

4.2 Zentrale Orte

Die Stadt Goldberg fällt im Rahmen der im RROP-Entwurf (1995) vorgenommenen 'Zentralörtlichen Gliederung' in den Einzugsbereich des Mittelzentrums Parchim. Die Stadt Goldberg selbst soll die zentralörtlichen Funktionen für Diestelow, Dobbertin, Langenhagen, Neu-Poseerin, Techentín und Wendisch-Waren erfüllen.

Hierzu ist die Stadt Goldberg als Unterzentrum zielgerichtet zu entwickeln, so daß eine Versorgung des zugeordneten Nahbereiches mit Einrichtungen des allgemeinen täglichen Bedarfes gewährleistet ist und letztlich eine wirtschaftliche Stärkung erfolgt.

Als Regelausstattung ist bei Unterzentren auszugehen von:

- Sitz der Amtsverwaltung,
- Grund- und Hauptschule (Realschule, Gymnasium),
- Spiel- und Sportstätten,
- Einrichtungen der Kinderbetreuung,
- Einrichtungen des Gesundheitswesens (Arzt, Apotheke),
- Einzelhandelseinrichtungen,
- Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe,
- Bedienung mit öffentlichem Personennahverkehr,
- Einrichtungen für ältere Bürger,
- Gaststätten,
- Poststellen und
- Zweigstellen der Kreditinstitute.

4.3 Achsen

Im System der regionalen Entwicklungsachsen ist die Stadt Goldberg Bestandteil der regionalen Achse Schwerin - Crivitz - Goldberg (Malchow). Sie unterstützt weitere überregionale Achsen und hat gleichzeitig die Funktion einer Siedlungsachse.

4.4 Vorranggebiete und Vorsorgeräume für Natur und Landschaft

Zum Erhalt der typischen Strukturen der Westmecklenburgischen Landschaft und zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes werden im RROP-Entwurf (1995) Vorranggebiete und Vorsorgeräume bestimmt. Während in Vorranggebieten alle weiteren Nutzungen mit den Zielen des Naturschutzes vereinbar sein müssen und Naturschutzbelange Vorrang vor anderen Belangen haben, soll die hervorgehobene Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege in Vorsorgeräumen möglichst nicht beeinträchtigt werden, was durch eine entsprechende Abwägung raumbedeutsamer Maßnahmen zu vollziehen ist. Großschutzgebiete sind unterdessen nach für das jeweilige Gebiet einheitlichen Gesichtspunkten zu entwickeln.

Ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege ist östlich der Ortslage Goldberg dargestellt, das an den Goldberger See grenzt und als Naturschutzgebiet (NSG) gemäß Bundesnaturschutzgesetz ausgewiesen ist.

Nördlich der Achse Bundesstraße B 192 - Regionalbahnstrecke Wismar - Karow ist flächendeckend ein Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen. Mit Ausnahme der Ortslage Goldberg, nördlich von ihr befindlichen Flächen (Im Mittelschlag) und dem ehemaligen Kasernengelände ist der Vorsorgeraum als Landschaftschutzgebiet (LSG) ausgewiesen.

Mit der gleichen Abgrenzung wie das Vorsorgegebiet wird das Gemeindegebiet von dem Naturpark 'Nossentiner/Schwinzer Heide' berührt, dessen Zielsetzung in der gleichrangigen Entwicklung von landschaftsgebundener Erholung, Fremdenverkehr, Land- und Forstwirtschaft und dem Naturschutz liegt.

4.5 Entwicklung der Siedlungsstruktur

Dem RROP-Entwurf (1995) folgend ist in zentralen Orten eine Siedlungsentwicklung möglich, die sich über dem eigenen Bedarf der bestehenden Wohnbevölkerung und ortsansässiger Wirtschaftsbetriebe orientiert. Dies gilt insbesondere für eine bedarfsgerechte Ausweisung von Wohnbauflächen, größeren Gewerbebetrieben und großflächigen Einzelhandelseinrichtungen.

Bei deren Neuausweisung ist auf eine möglichst geringe Entfernung untereinander und auf Anschluß an den öffentlichen Personennahverkehr zu achten. Um den bei der Neuausweisung entstehenden Landschaftsverbrauch gering zu halten, ist in einer konzentrischen Form, mit einer rationellen Flächennutzung und einem geringen Erschließungsaufwand zu bauen. Um- und Nachnutzungen von ehemaligen Gewerbeflächen und Innenentwicklung sind vorrangig durchzuführen.

4.6 Städtebau

Eine Städtebauförderung soll gemäß RROP-Entwurf (1995) vorzugsweise in den 'Zentralen Orten' erfolgen. Eine Dorferneuerung ist nur für strukturschwache ländliche Räume vorgesehen.

Neben den allgemeinen Erhaltungs-, Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen an erhaltenswerter Bausubstanz zur Erhöhung der Leistungsfähigkeit der Ortskerne sollen auch die Ortsbilder aufgebessert werden. Mit der Anwendung orts- bzw. landestypischer Bauweisen soll dabei ihre Unverwechselbarkeit erhalten bleiben. Eine komplexe Sanierung von bauhistorisch wertvollen Altstadtkernen hat v.a. in einer für den Fremdenverkehr besonders geeigneten Stadt wie Goldberg zu erfolgen.

4.7 Land- und Forstwirtschaft

Im Gemeindegebiet Goldberg sind Ackerzahlen von 40 - 49 ermittelt worden. Mit diesen Werten wird das gesamte Gemeindegebiet als Raum mit besonders natürlicher Eignung für die Landwirtschaft eingestuft.

In Räumen mit besonderer Eignung für die Landwirtschaft sollen andere Nutzungen nur in dem unbedingt notwendigen Maße erfolgen. Splitterungen der Anbauflächen sollen vermieden und die Landschaftsvielfalt erhalten werden.

Eine Massentierhaltung in Fremdenverkehrsgebieten soll vermieden werden. Vielmehr ist der Fremdenverkehr in solchen Gebieten als zusätzliche Einnahmequelle der Landwirtschaft zu nutzen. Weiterhin wird ein ökologischer Landbau, Sonderkulturen und der Anbau nachwachsender Rohstoffe empfohlen.

Zur Erhöhung des Waldanteiles an der Gesamtfläche der Region sollen geeignete Flächen entsprechend den örtlichen Bedingungen neu aufgeforstet werden. Für das Gemeindegebiet Goldberg werden solche Flächen im RROP-Entwurf (1995) dargestellt. Der Waldanteil des Gemeindegebietes ist um bis zu 3% zu erhöhen.

4.8 Fremdenverkehr und Naherholung

Fremdenverkehr und Erholung sollen sich gemäß dem RROP-Entwurf (1995) vorzugsweise innerhalb der Räume mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung entwickeln. Konkret werden hierzu Fremdenverkehrsschwerpunkte und Fremdenverkehrsentwicklungsräume gebildet.

Die Stadt Goldberg ist flächendeckend als Fremdenverkehrsentwicklungsraum ausgewiesen. Dieser Raum ist ein Teilgebiet des Fremdenverkehrsentwicklungsraum Nr.5 'Neukloster - Wariner - Sternberger - Goldberger Seengebiet'.

In Fremdenverkehrsentwicklungsräumen sollen die Grundlagen für Freizeit und Erholung langfristig gesichert und Angebote in vielfältigen, aber ruhigen Formen entwickelt werden. Zur Stärkung der Wirtschaft sollen in diesen Räumen vorzugsweise klein- und mittelständische Unternehmen geschaffen werden, die sich dem Landschaftsbild anpassen. V.a. touristische Infrastruktur ist hier qualitativ und quantitativ weiterzuentwickeln. In 'Strukturschwachen ländlichen Teilräumen' der Fremdenverkehrsentwicklungsräume sind darüber hinaus Maßnahmen des Fremdenverkehrs bevorzugt zu unterstützen. Die Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes ist in diesem Zusammenhang von besonderer Bedeutung.

Natur und Landschaft sollen in den für Fremdenverkehr geeigneten Gebieten so gepflegt, geschützt und entwickelt werden, daß die Fremdenverkehrsfunktion nachhaltig gesichert und entwickelt werden kann. Dabei sollen Schutzgebiete (LSG) soweit genutzt werden, wie es die Schutzbestimmungen erlauben.

Das Campingwesen ist als spezielle Form der Erholung gezielt in den dafür geeigneten Fremdenverkehrsräumen vor allem qualitativ zu entwickeln. Eine Neuanlage oder Erweiterung bestehender Anlagen soll nur außerhalb von ökologisch sensiblen Gebieten erfolgen.

4.9 Soziale und kulturelle Infrastruktur

Die Versorgungsbereiche der ambulanten medizinischen Versorgung und bedarfsabhängig auch die fachärztliche Versorgung sollen sich an den Zentralen Orten konzentrieren.

Neben der qualitativen Aufwertung bestehender Plätze sollen neue Alten- und Pflegeheime nach Möglichkeit in den Zentralen Orten und auch altengerechtes Wohnen im Zusammenhang mit einem Wohnungsneubau errichtet werden. In Zentralen Orten sollen auch Altenbegegnungsstätten eingerichtet werden.

Einrichtungen der Kinderbetreuung, Grundschulen, Spiel- und Sportanlagen sowie kulturelle Einrichtungen sollen zumindest in den Zentralen Orten zur Verfügung stehen.

4.10 Verkehr

Goldberg liegt mit einer Haltestelle an der Regionalbahnstrecke Wismar - Blankenberg - Sternberg - Karow. Mit diesem Potential findet Goldberg auch indirekt Anschluß an das Interregionetz Rostock, Schwerin.

Zur Verbesserung des Verkehrsflusses, der Verkehrssicherheit und der Immissionssituation soll die Ortsumgehung Goldberg (B 192) mit vordringlichem Bedarf realisiert werden.

4.11 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Zum Schutz der Grundwasservorräte vor Schadstoffbelastungen sind im RROP-Entwurf (1995) Vorranggebiete für die Trinkwassersicherung ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um Gebiete mit Wasservorkommen, die zur langfristigen Sicherstellung der Wasserversorgung benötigt werden. Dazu zählen die Trinkwasserschutzzonen I-III. Alle Nutzungen, die die Qualität des Trinkwassers in diesen Gebieten negativ beeinflussen, sind hier zu verhindern. Nutzungsbeschränkungen ergeben sich aus den jeweiligen Verordnungen für die Wasserschutzgebiete (Technische Regeln Arbeitsblatt W 101, Febr. 1975).

Im RROP-Entwurf (1995) ist eine solche Vorrangfläche für die Trinkwassersicherung südlich der B 192 und westlich Großer Medower See ausgewiesen.

Die Abwasserentsorgung ist in den Zentralorten über zentrale Kläranlagen zu gewährleisten. Insbesondere im Bereich der Mildnitz ist eine Verbesserung der Reinigung der Abwässer zu erzielen. Die Mildnitz ist aufgrund der Überschreitung der Gewässergüteklasse II im Raum Goldberg zu sanieren.

Dezentrale Energieerzeuger einschließlich regenerativer Energien sind in das Netz einzubinden, qualitativ und quantitativ. Alle regenerativen Energieressourcen sind einer umweltfreundlichen Nutzung zuzuführen.

5. Natürliche Gegebenheiten

5.1 Relief

Der Naturraum der Mecklenburgischen Seenplatte weist im Bereich der Stadt Goldberg die typischen Merkmale einer Jungmoränenlandschaft auf. Durch die in Ost-West-Richtung verlaufende Mildnitzniederung ergibt sich im Gemeindegebiet ein zweigeteilter Agrarraum mit welligem Flachrelief im Norden und strukturbewegter Oberfläche im Süden. Die z.T. hohe Reliefenergie wird flankiert durch den im Nordwesten des Gemeindegebiets angrenzenden Dobbertiner See und den Goldberger See (ca. 7,6 km²) im Osten der Stadt Goldberg.

Die höchsten Erhebungen im Gemeindegebiet sind südlich 'Im Mittelschlag' 70 m ü. HN, im Bereich Hellberg 80 m ü. HN, nördlich Medow 70 m ü. HN und 77,5 m ü. HN westlich von Steinbeck zur Grenze nach Tehen-tin. Der Goldberger See liegt auf einer Höhe von 46 m ü. HN. In der Mildnitzniederung werden als tiefste Stelle 41,5 m ü. HN gemessen. Damit ist eine Höhendifferenz von z.T. mehr als 30 m zwischen Niederung und angrenzenden Höhenlagen festzustellen.

5.2 Geologie und Böden

Die beschriebenen Reliefverhältnisse sind zurückzuführen auf die Vereisungsphasen der Jungeiszeit. Im Raum Goldberg haben sich in dieser Zeit drei Stauchendmoränen mit vorwiegend Geschiebemergel und z.T. auch Tonschollen (Schwinzer Ziegelei) gebildet. Sie machen die höchsten Erhebungen im Gemeindegebiet aus. So erstreckt sich ein Höhenzug südlich der Stadt von Steinbeck in Richtung Großer Medower See. Weitere Endmoränen befinden sich im Bereich 'Im Mittelschlag' und 'Hellberg'.

Nördlich und südlich von Goldberg Stadt zeigen sich Grundmoränen mit mergelig-lehmigen bis kiesig-sandigen Bodenarten. Die Grundmoränen werden besonders im nördlichen Gemeindegebiet durch Sander (Sandablagerungen) überdeckt. In der Mildnitzniederung westlich und östlich von Goldberg Stadt sind Niedermoorböden vorzufinden, die sich zungenartig bis zum Großen Medower See erstrecken und den Goldberger See säumen. In der historischen Ortskernlage sind bis zu 2 m tiefe Aufschüttungen, gemischt körnige Sande, Geschiebelehm, Bauschuttbeimengungen und locker gelagerte, weiche (hoher Wassergehalt) Gesteine vorzufinden, die setzungsempfindlich und frostveränderlich sind. Von 2 m bis 5 m sind organogene Gesteine (Abschleppmassen, schluffig, sandig, humos), Torf (z.T. stark zersetzt), Fein- u. Mittelsand sowie Geschiebelehm vorhanden.

Organogene Zonen im Bereich der Mildnitzniederung, aber auch westlich und östlich der Langen Straße sind für normale Flachgründungen nicht geeignet.

Auf Eisbewegungen sind die Ausbildungen kleiner Mulden zurückzuführen, die sich mit Schmelzwasser füllten und heute als Sölle bezeichnet werden. Sie sind zahlreich über das Gemeindegebiet verteilt.

Weitere regional-geologische Hinweise siehe Anhang C Ziffer 1 - 1.5

5.3 Gewässer

Neben einer Vielzahl kleiner Bäche und Gräben prägen v.a. zwei Fließgewässer das Gemeindegebiet: Die Mildenitz, die vom Goldberger See ausgehend in den Dobbertiner See fließt und die Jasenitz, deren Verlauf sich entlang der nordwestlichen Gemeindegrenze bis zum Dobbertiner See erstreckt. Beide Gewässerverläufe sind stark begradigt und weisen keine naturnahen Fließgewässerabschnitte mehr auf. Ebenso zeigen sich an ihnen die allgemeinen Probleme (Fließgeschwindigkeit, Grundwassersenkungen), die mit einer Flußbegradigung einhergehen.

Die Mildenitz ist als Fließgewässer 1. Ordnung im Gewässergütebericht 1991 vor dem Einlauf in den Goldberger See als 'mäßig belastet' (Güteklasse 2, organische Belastung) eingestuft worden. Westlich von Goldberg Stadt erfolgt die Einstufung als 'stark verschmutzt' (Güteklasse 3).

Als Stillgewässer mit eiszeitlicher Entstehung liegen der Goldberger, Großer und Kleiner Medower See im Osten bzw. im Südosten des Gemeindegebietes. Der Goldberger See stellt mit einer Größe von ca. 7,6 km² ein bedeutendes Potential für Freizeit, Erholung, Klimamelioration und als Wasserspeicher dar. Die hohe organische Belastung des Goldberger Sees führte nach Angaben des Landeshygieneinstitutes Schwerin dazu, daß die Anforderungen der EG-Badegewässerrichtlinie aus dem Jahre 1975 nicht mehr eingehalten werden können.

5.4 Klima

Das Gemeindegebiet Goldberg liegt klimatisch im Bereich des mecklenburgisch-brandenburgischen Übergangsklimas und ist damit mehr durch das Festländische Klima der sommergrünen Laubwälder und Kiefern-mischwälder beeinflusst. Das Klima zeichnet sich durch heiße Sommer und kalte Winter aus. Der kälteste Monat liegt unter -2° C und Niederschläge sind in diesem humiden Klimabereich tendenziell im Sommer zu verzeichnen. Im Gemeindegebiet liegt eine Messstation des Deutschen Wetterdienstes.

5.5 Lebensräume und Lebensgemeinschaften

Im Landschaftsplan der Stadt Goldberg (Stand Februar 1994) werden weitgreifende Angaben zu den Lebensräumen und Lebensgemeinschaften im Gemeindegebiet gemacht und deren Bedeutung für den Naturhaushalt bewertet. Nachstehend seien die Gebiete zusammengefaßt, die hinsichtlich der zugrunde gelegten Indikatoren 'Naturnähe, Arten- und Strukturreichtum' als relativ hoch einzustufen sind.

Für die im Flächennutzungsplan vorzubereitende Bodennutzung kann abgeleitet werden, daß die in Tabelle 1 genannten Lebensraumkomplexe als Tabuzonen für solche Nutzungen gelten, durch deren Darstellung im Flächennutzungsplan ein Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 8 Abs. 1 BNatSchG vorbereitet würde (Vermeidungsgebot).

STADT GOLDBERG FNP

Gebiet	1	2	3
Buchholz und Uferwälder am Dobbertiner	■	■	■
Wälder am Plosch	■	■	■
Eichholz	■	■	■
Wälder bei Lüschow	■	■	■
Uferwälder am Goldberger See	■	■	■
Niederung und Westufer des Goldberger	■	■	■
Jasenitzniederung	■	■	■
Quellen und Niedermoor am Borgsee	■	■	■
Lanker Bruch	■	■	■
Hellwiese	■	■	■
Mündung der Mildenitz	■	■	■
Torfstichmoor	■	■	■
Spitalwiese	■	■	■
Lahmannsmoor	■	■	■
Schwinagel	■	■	■
Stegbeckwiese	■	■	■
Niederung an der Mühle	■	■	■
Eichfelsewiesen	■	■	■
Hutelandschaft zwischen Medower Seen	■	■	■
Goldberger See	■	■	■
Großer Medower See	■	■	■
Kleiner Medower See	■	■	■
Innerstädtische Grünflächen:			
Siedlung Goldberg	■	■	■
Goldberg Militärgelände	■	■	■
Siedlung Medow	■	■	■

1 = Naturnähe; 2 = Artenreichtum;
3 = Struktureichtum.

Tabelle 1: Bewertung von Lebensraumkomplexen (Quelle: Landschaftsplan Stadt Goldberg, Stand Februar 1994, S.165 - S.172)

6. Bevölkerung

6.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Stadt Goldberg hatte zum Ende des Jahres 1995 eine Bevölkerungszahl von 4382 Einwohnern (EW). In der nachstehenden Abbildung 2 ist die Entwicklung der Einwohnerzahl von 1979 bis 1995 wiedergegeben.

STADT GOLDBERG FNP

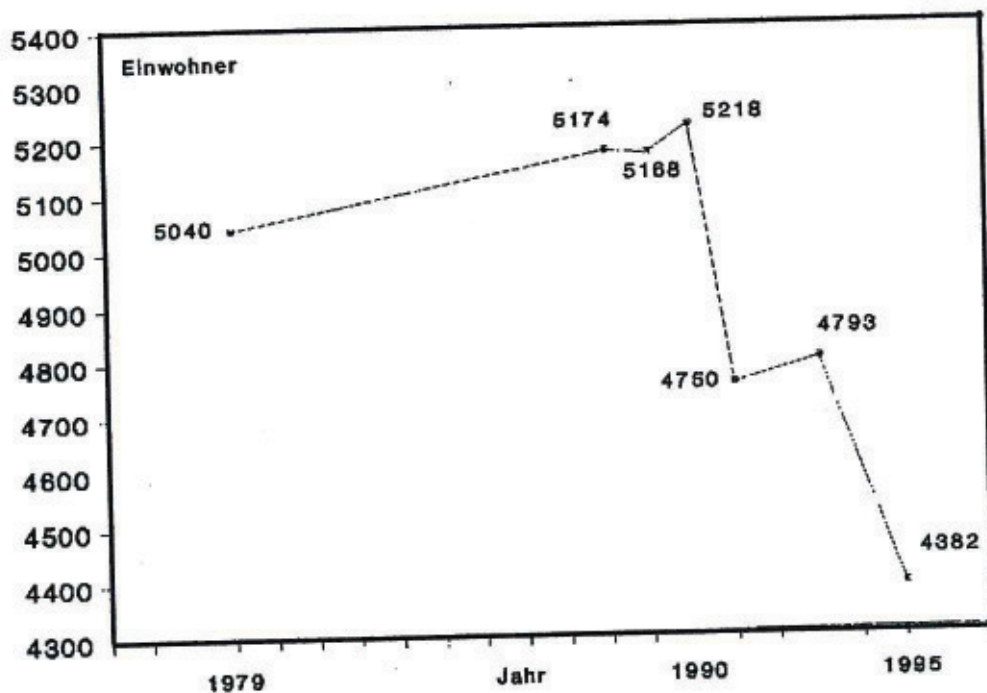


Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung 1979 - 1995
(Quelle: Flächennutzungskonzeption 1981⁽⁶⁾, Stadt Goldberg⁽⁷⁾)

Der Abbildung 2 ist zu entnehmen, daß sich die Einwohnerzahl von 1979 bis 1989 nur unwesentlich um 128 EW (+ 2,5 %) vergrößert hat. Bis Ende 1990 stieg die Zahl dann um weitere 50 EW (+ 1 %) in einem Jahr.

Seit 1990 ist eine rückläufige Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen. Von 1990 bis Ende 1993 sank die Einwohnerzahl um 425 EW (- 8,2 %) und bis Ende 1995 um nochmals 411 EW (- 8,6 %). Gegenüber 1990 ist damit ein Bevölkerungsrückgang von 16 %, d.h. 836 EW eingetreten.

Ursachen für die negative Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Goldberg können nicht exakt angegeben werden, doch werden neben der Aufgabe des Armeestandortes und Umstrukturierungsprozessen in der Landwirtschaft auch hier die allgemein im Ländlichen Raum Westmecklenburgs erkennbaren Gründe für Bevölkerungsverluste zum Tragen kommen. Hierbei handelt es sich laut RROP-Entwurf 1995 einerseits um negative Wanderungssalden in der räumlichen Bevölkerungsentwicklung, hervorgerufen durch unzureichendes Arbeitsplatz-, Ausbildungs- und Infrastrukturangebot und andererseits um eine dramatisch rückläufige natürliche Bevölkerungsentwicklung, die in Westmecklenburg auf gravierende Geburtenrückgänge (- 69,2 % von 1989 bis 1993) zurückzuführen ist.

In der Abbildung 3 ist der negative Trend in der Bevölkerungsentwicklung der Stadt Goldberg dargestellt. Da bei Aufstellung des Flächennutzungsplanes keine exakten Grundannahmen für eine Prognose der künftigen Bevölkerungsentwicklung getroffen werden konnten, ist der ermittelte Trend nicht unbedingt fortschreibbar, jedoch wird auch im RROP-Entwurf 1995 ein weiterer Bevölkerungsverlust in Höhe von 8 - 18 % bis zum Jahr 2010 im Ländlichen Raum prognostiziert. Dies würde für die Stadt Goldberg im Extremfall eine Einwohnerzahl von 3593 EW im Jahr 2010 bedeuten (- 789 EW gegenüber 1995).

STADT GOLDBERG FNP

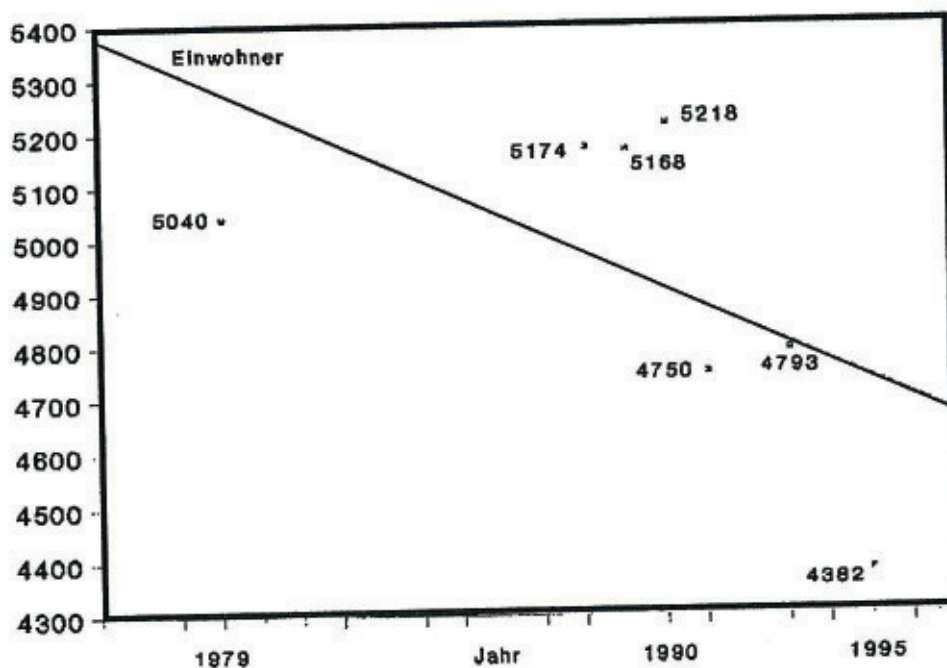


Abbildung 3: Bevölkerungstrend
(Quelle: Berechnung AC)

6.2 Altersstruktur

Ähnlich ernsthaft wie die Bevölkerungsentwicklung ist auch der Altersaufbau der Stadt Goldberg. Gemessen an der Gesamtbevölkerung macht der Anteil des Rentenalters (über 65 Jährigen) ca. 9,3 % im Jahre 1990 aus. Der Anteil der Kinder war mit ca. 25 % zu beziffern. Den Großteil der Bevölkerung machte mit ca. 64,8 % die Gruppe der Erwerbstätigen aus. Wie landesweit ist auch in der Stadt Goldberg in den jüngeren Bevölkerungsgruppen ein Männerüberschuß festzustellen. Die Abbildung 4 gibt einen Überblick über den Altersaufbau der Stadt Goldberg.

STADT GOLDBERG FNP

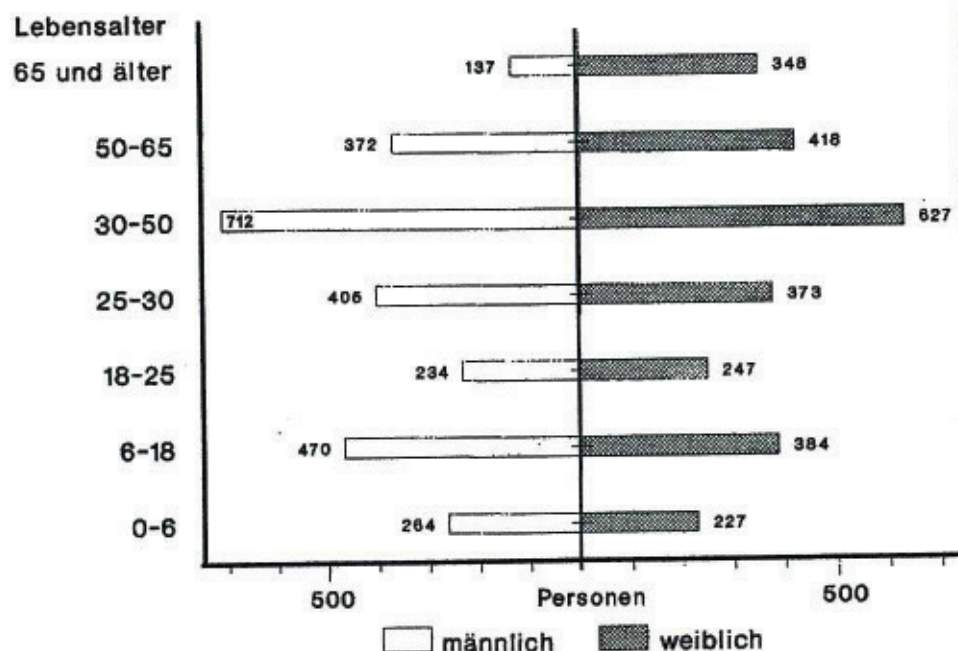


Abbildung 4: Altersaufbau 1990
(Quelle: Stadt Goldberg⁽⁷⁾)

Vor dem Hintergrund der beschriebenen Entwicklung und Struktur der Bevölkerung vertritt die Stadt Goldberg geeignete Maßnahmen, die einer weiteren Abwanderung v.a. produktiver Bevölkerungsgruppen entgegenwirken sollen und auch die natürliche Bevölkerungsentwicklung positiv beeinflussen können. Angesprochen sind wohnungs-, arbeitsmarkt- und sozialpolitische Maßnahmen, die gestützt durch Bund und Land zu einer sicheren Entwicklung der Stadt und ihrer Funktionen als Unterzentrum führen.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Goldberg sollen die mit diesen Grundsätzen einhergehenden Bedürfnisse der Gemeinde in bezug auf die Bodennutzung dargestellt werden. Vornehmliches Ziel der Darstellungen ist es damit, Gewerbe- und Wohnraum qualitativ, quantitativ und preisgünstig zur Verfügung zu stellen, ausreichend Flächen für soziale und kulturelle Einrichtungen vorzusehen und gleichzeitig die Leistungs- und Nutzungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu sichern.

Für den Planungszeitraum des vorliegenden Flächennutzungsplanes versucht die Stadt Goldberg ihre Einwohnerentwicklung kurzfristig zu stabilisieren und bis zum Jahre 2010 eine Einwohnerzahl von 5000 EW zu erreichen.

6.3 Bevölkerungsverteilung

Goldberg-Stadt bildet den Hauptsiedlungsbereich von Goldberg. Daneben haben die Ortslagen Medow, Rummelsberg, Lüscho und Steinbeck nur eine untergeordnete Siedlungsfunktion und stehen in keinem baulichen Zusammenhang zu Goldberg-Stadt. In der nachstehenden Abbildung 5 wird die Bevölkerungsverteilung verdeutlicht.

STADT GOLDBERG FNP

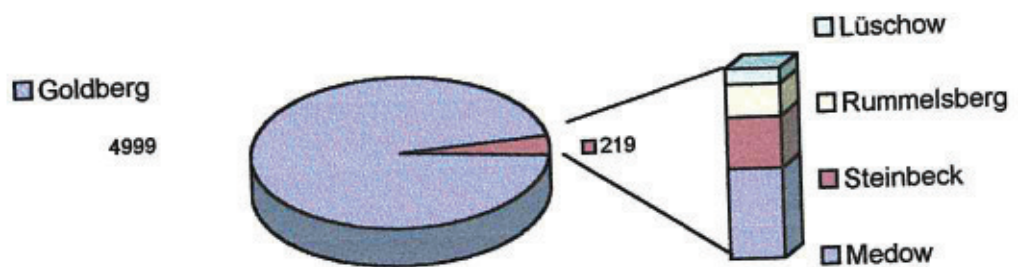


Abbildung 5: Bevölkerungsverteilung, 1990
(Quelle: Stadt Goldberg⁽⁷⁾)

7. Land- und Forstwirtschaft, Grünflächen

7.1 Landwirtschaft

7.1.1 Bestand

Der Außenbereich der Stadt Goldberg wird in weiten Teilen als landwirtschaftliche Nutzfläche bewirtschaftet. Im Gemeindegebiet herrschen Bodenzahlen von 40 - 49 vor, so daß das Gebiet als regionalplanerische Raumkategorie 'Raum mit besonderer natürlicher Eignung für die Landwirtschaft' einzustufen ist (vgl. Kapitel 2). Die landwirtschaftlichen Nutzflächen haben bislang eine Größe von ca. 1388,34 ha und nehmen rund 51 % der Gesamtfläche Goldbergs ein. Während im Goldberger Norden und Süden die Ackernutzung dominiert, werden die Mildnitzniederungen als Grünland genutzt.

Landwirtschaftliche Produktionsstellen befinden sich nördlich von Goldberg-Stadt (Bollbrügger Weg) und in Medow. Die Produktionsstelle am Bollbrügger Weg erstreckt sich über ein Gelände von ca. 16 ha, das im Südosten an eine vorhandene Wohnbebauung angrenzt und hier zu erheblichen Immissionsbelastungen geführt hat. In landwirtschaftlicher Großproduktion wurden Schwein und Rind produziert. Der Agrarsektor mit Folgebetrieben stellte sich im Jahre 1981 wie folgt dar:

STADT GOLDBERG FNP

Betrieb	1981		1996
	Arbeitskräfte	Fläche ha (ca.)	Nutzung
LPG (P) Goldberg	202	n.n.	-
LPG (T) Goldberg	98	16,000	Goldberger Agrargesellschaft, 25 ha
ZBE Lübz/Goldberg	180	7,300	-
ZBK Trockenwerk	31	2,702	Möbelhandel, Kiesmischwerk
ZBE Melioration	178	6,230	-
BHG Goldberg	14	1,085	-
VEB Getreidewirtschaft	7	3,758	Kunststoff, Lagerung, Umschlag (KLU)
Molkerei und Käsewerk	19	0,209	-
Summe	729	37,284	

Tabelle 2: Agrarsektor 1981, 1996

(Quelle: Flächennutzungskonzeption, 1981, S. 4 und Erhebung durch AC)

7.1.2 Ziele

Als Fremdenverkehrsentwicklungsraum teilt die Stadt Goldberg die regionalplanerische Zielsetzung für diese Raumkategorie, eine weitere Massentierhaltung in Fremdenverkehrsgebieten zu vermeiden und den Fremdenverkehr als zusätzliche Einnahmequelle der Landwirtschaft zu verfolgen. Ebenso soll der biologische Anbau und die Produktion von Sonderkulturen und von nachwachsenden Rohstoffen (z.B. Hanf) gefördert werden.

7.1.3 Bedarf/Planung

Zur Zeit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes können keine abschließenden Angaben zur weiteren Produktion und Beschäftigtenstruktur nach der Auflösung bzw. Übernahme aller landwirtschaftlichen Betriebe gemacht werden. Ebenso fehlen Angaben zu Nachfolgegesellschaften der LPG's oder Umnutzungen der Betriebsflächen (vgl. Tabelle 2). Aus der Tabelle 2 wird jedoch ersichtlich, daß es für Teile der Betriebsflächen einer Übernahme oder Umnutzung bedarf.

Wie allgemein ist jedoch davon auszugehen, daß Folgegesellschaften im landwirtschaftlichen Bereich mit weit weniger Personaleinsatz arbeiten, als vor der Auflösung und somit ein Arbeitsplatzabbau bzw. eine geringere Neueinstellung zu erwarten ist.

Dies zeigt sich an der Übernahme der LPG (T) durch die 1991 gegründete Goldberger Agrargenossenschaft e.G.. Gegenstand der Genossenschaft ist die gemeinschaftliche Erzeugung und der Absatz von landwirtschaftlichen Produkten. Waren 1989 noch 105 Arbeitskräfte (AK) zu verzeichnen, so fiel die Zahl über 1991 (34 AK) bis auf 26 AK. Hinzu kommen 18 Genossenschaftsmitglieder. Auf 382 ha sollen Marktfruchtprodukte und auf weiteren 304 ha Futtermittel produziert werden. Der angestrebte Tierbesatz liegt bei 540 Großvieheinheiten (GV) Rind und 360 GV Schwein.

Hinweis auf die aktuelle Entwicklung der Schweinemast- und Zuchtanlage - siehe Anhang F -.

Neben der erfolgten Umwandlung der LPG (T) am Bollbrügger Weg sollen zur Sicherung und v.a. Entwicklung weiterer landwirtschaftlicher Betriebe Einzelstandorte, wie z.B. an dem nordwestlich verlaufenden Weg nahe Im Mittelschlag geplant werden, von wo aus weitere Immissionsbelastungen der Wohngebiete nicht zu erwarten sind und kurze Wegeverbindungen zu den Produktionsflächen bestehen.

Als ergänzende Maßnahme für die Wiederherstellung der landschaftlichen Vielfalt ist z.B. eine Wiederherrichtung des verlorengegangenen Netzes von Feldgehölzen und Feldhecken (vgl. Kapitel 12) vorgesehen. Im Landschaftsplan der Stadt Goldberg sind solche Maßnahmen räumlich und sachlich konkretisiert.

7.2 Forstwirtschaft

Flächen für die Forstwirtschaft befinden sich hauptsächlich im Nordwesten (Ruger Horst, Sandhorst, Plosch, Hintern Aickenhagen), östlich von Steinbeck (Eichholz), am Dobbertiner See (Buchholz) und im Nordosten (Hellberg und Dawenkuhle) des Gemeindegebietes.

Der Bestand an Fläche für die Forstwirtschaft beziffert sich auf 207,5 ha und macht mit 7,7 % nur einen geringen Teil der Gemeindefläche aus.

Teile des Gemeindegebietes sind laut RROP-Entwurf 1995 als Waldmehrerungsgebiet ausgewiesen. Westlich von Goldberg - Stadt ist der Waldanteil um bis zu 3% und südlich der Achse B 192 - L 15 um bis zu 10 % zu erhöhen (vgl. Kapitel 12). Erfordernisse einer nachhaltigen Forstwirtschaft werden im Landschaftsplan der Stadt Goldberg aufgestellt.

Die Aufforstungen sollen entsprechend dem neuen Konzept zur naturnahen Waldwirtschaft (Informationsblatt Sonderausgabe Januar 1996) vorgenommen werden

7.3 Grünflächen

Die in den Siedlungsbereichen dargestellten Grünflächen für Parkanlagen und Dauerkleingärten sollen den Wohnwert steigern und bieten attraktive Bereiche für Naherholung und Fremdenverkehr. Mit ca. 23 ha machen Kleingärten einen nicht unerheblichen Teil des Stadtgebietes aus. Wie in Kapitel 3 des Grünordnungsplanes zum Sanierungsgebiet der Stadt Goldberg erläutert, sind die innerstädtischen Grünflächen aufgrund ihres Strukturereichtums als besonders wertvoll für den Naturhaushalt zu bewerten und sollen erhalten werden.

Zur Gestaltung und Ausbildung der Ortsränder mit dem Ziel einer Einbindung der bebauten Flächen in die Landschaft werden v.a. in den Bereichen der Gewerbegebiete Flächen für Ortsrandgrün dargestellt.

In allen zusätzlichen Baugebieten sollen Kinderspielplätze im erforderlichen Umfang berücksichtigt werden. In den bestehenden Wohngebieten ist die Anzahl und Größe der vorhandenen Spielplätze der jeweils vorhandenen Bewohnerzahl eines Wohnquartiers anzupassen. Als Richtwert werden 4 m² / Einwohner angestrebt. Im Flächennutzungsplan können bei einer angenommenen Bevölkerungszahl von 5000 EW im Jahr 2010 ca. 20000 m² (2 ha) Spielplatzfläche dargestellt werden. Im Landschaftsplan der Stadt Goldberg werden Standorte für Spielplätze und öffentliche Grünanlagen genannt, die in den Flächennutzungsplan übernommen werden können.

Sportflächen und Sportplätze stehen in der Stadt Goldberg mit ca.
1,45 ha Schulstraße,
0,75 ha Parkstraße,
0,16 ha Bollbrügger Weg
zu Verfügung (2,36 ha).

Die bestehenden Friedhofsflächen betragen ca. 3 ha.

7.4 Windenergie

Da keine geeigneten Flächen für die Windenergie im Gemeindegebiet vorhanden sind, sind keine Flächen im FNP ausgewiesen.

Anmerkung :

Goldberg liegt nicht im Eignungsraum für Windenergie-Anlagen.
Quelle : Verbindlicher RROP Westmecklenburg vom 20.12.1996

8. Gewerbliche Wirtschaft, Einzelhandel

8.1 Geschichtliche Entwicklung

Handel und Gewerbe hatten bereits im 18. Jhd. in der Stadt Goldberg entlang der Langen Straße ihren festen Platz. Schon vor 1830 wurde in Goldberg regelmäßig ein Pferdemarkt gehalten, der auf die regionale Bedeutung Goldbergs bereits zu jener Zeit schließen läßt. Noch im 19. Jhd. waren alle Zunft- und Berufszweige der Handwerkerschaft vertreten, die z.T. auch den überörtlichen Bedarf decken konnten.

Mit dem ausgehenden 19 Jhd. und dem Anschluß Goldbergs an die Bahnlinie (1887) begann eine Inanspruchnahme von Flächen für gewerbliche Zwecke außerhalb des historischen Stadtkerns. Zunächst wurden Flächen südlich des Stadtkerns an der Langen Straße in Anspruch genommen, die dann in südwestliche Richtung über das Bahngelände hinaus bis zur Crivitzer Chaussee ausgedehnt wurden. Die Ansiedlung von kleineren Fabriken in diesen Bereichen brachte jedoch auch für Goldberg nur einen kurzfristigen industriellen Aufschwung. So wurde eine Lederfabrik bereits 1920 wieder geschlossen.

Neben einer stetigen Entwicklung des Handels, um 1928 wurden in Goldberg bereits monatlich zwei Schweinemärkte und jährlich drei Krammärkte gehalten, bestimmte die Ansiedlung von zwei Dampfsägereien, einer Dampfziegelei, Dampflohgerberei, Dampfmolkerei und eines Gerbstoffwerkes die wirtschaftliche Entwicklung Goldbergs bis zum 2. Weltkrieg.

Nach Kriegsende waren ca. 330 Arbeitskräfte in Sägereien, Zimmereien, Tischlereien, Kleiderwerk, Torfwerk, zwei Maschinenfabriken und Spannschachtelherstellung beschäftigt (1948). Das vormals gesunde Geschäftsleben entwickelte sich hingegen nur zögernd. Hauptstandort für Einzelhandel und Dienstleistungen wurde wiederum die Lange Straße, nun aber südlich des historischen Stadtkerns mit einer guten fußläufigen Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), wie Bahnhalte und Busbahnhof.

8.2 Gewerbe

8.2.1 Bestand

Im Jahre 1981 war die Wirtschaftsstruktur der Stadt Goldberg wesentlich durch die in der nachstehenden Tabelle 3 aufgeführten Betriebe geprägt.

Im Bereich der bestehenden Gewerbegebietsflächen im Bereich des Bahnhofs von Goldberg besteht Kontaminationsgefahr für das Grundwasser, die die weiterführende Nutzungen des Gebietes einschränken bzw. entsprechende Schutzmaßnahmen erfordern.

STADT GOLDBERG FNP

Betrieb	1981		1996
	Arbeitskräfte	Fläche ha (ca.)	Nutzung
VEB Kleiderwerke Güstrow	181	0,336	-
WGK Schwerin, BT Holzindustrie	92	3,822	-
VEB Tiefbau Schwerin	90	2,500	-
Gebäudewirtschaft	52	0,660	Städt. Bauhof
Fernmeldebau	34	0,100	Bestand
VEB KIW Güstrow	20	-	-
VEB Baumechanik	12	0,242	-
Deutsche Post	16	0,064	Bestand
Summe	497	7,624	
Landwirtschaft	729	33,242	
Summe	1226	40,866	

Tabelle 3: Wirtschaftsstruktur 1981, 1996

(Quelle: Flächennutzungskonzeption, 1981, S. 4 und Erhebung AC)

In Tabelle 3 wird deutlich, daß mit der Kleiderherstellung und gefolgt von Holzindustrie und Tiefbau der Schwerpunkt der Wirtschaft im Verbrauchsgüter produzierenden Gewerbe und in der Bauwirtschaft lag. Hauptarbeitgeber war jedoch im Vergleich die landwirtschaftliche Produktion, die ca. 60 % der Arbeitsplätze stellte.

Unberücksichtigt bleibt die Zahl der Beschäftigten des im Zuge der Deutschen Einheit aufgelösten Armeestützpunktes der ehemaligen NVA. Angaben zu hier stationiert gewesenen Soldaten, deren Familien und zivilen Beschäftigten liegen z.Z. nicht vor.

Ebenfalls liegen z.Z. keine weiteren Angaben vor, die Aufschluß über die gewerbliche Flächenentwicklung in der Stadt Goldberg seit 1989 geben. Auf ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsflächen (ZBK Trockenwerk, VEB Getreidewirtschaft) konnten Flächen für die Neuansiedlung eines Kieswerkes und einer Kunststoffverwertung gewonnen werden. Im Sektor des Handwerkes wurden per 25.01.1996 nach LKr. Parchim, Ordnungsamt⁽¹⁷⁾, 111 Gewerbe genehmigungen erteilt (KFZ-Gewerbe 6, Baugewerbe 38, Versorgungs- u. Dienstleistungen 20, Transport-, Taxi- u. Fahrschulgewerbe 17, sonstiges Gewerbe des Handwerkes 21, Reperaturservice 3, landwirtschaftliche Gewerbe 6).

8.2.2 Ziele

Die im Bereich der Grundwassergefährdung liegenden vorhandenen Gewerbebetriebe sind mittel- bzw. langfristig aufzugeben bzw. zurückzuentwickeln.

Der Bestandsschutz ist bei Änderung der Nutzung aufzuheben, da grundwassergefährdende Nutzungen von der Genehmigung auszuschließen sind. Zur Sicherung des Grundwassers sind Schutzmaßnahmen erforderlich.

Die Stadt Goldberg strebt eine entsprechende Weiterführung oder Umnutzung der in Tabelle 3 genannten Produktionsstätten und -flächen an. Trotzdem es ihr laut RROP-Entwurf 1995 möglich ist, als Unterzentrum eine Siedlungsentwicklung über den örtlichen gewerblichen Bedarf hinaus zu planen (Neuausweisung von GE), versucht sie zunächst gemäß RROP-Entwurf 1995 vorrangig eine Um- oder Nachnutzung der ehemaligen Gewerbestandorte und Produktionsstätten vorzunehmen. Hierzu standen 1989 ca. 7 ha im gewerblichen Bereich zur Verfügung.

Neben der Neuansiedlung von v.a. arbeitskräfte-intensivem, produzierendem Gewerbe und dem Erhalt noch bestehender Unternehmungen ist es das wirtschaftspolitische Ziel der Stadt Goldberg, auch das sich im Aufbau befindliche Handwerk zu fördern und Flächen für die Neu- oder Umsiedlung von Betrieben durch eine entsprechende Ausweisung im Flächennutzungsplan ausreichend bereit zu stellen. Leitbild ist die gesunde und vielfältige Unternehmensstruktur, die um die Jahrhundertwende den Wirtschaftssektor prägte.

Ansatzpunkte für die angestrebte Entwicklung bilden v.a. die Aufgaben in der dringend zu vollziehenden Sanierung der Innenstadt, so daß über eine finanzielle Förderung der Sanierung seitens Bund und Land auch ein Wachstumsimpuls für das örtliche Handwerk und Gewerbe angestrebt ist. Eng mit der Sanierung der Innenstadt ist die Erneuerung der technischen Infrastruktur verbunden, wie z.B. Kanal- und Straßenbau mit Folgebetrieben (vgl. Verkehrskonzept), die ebenfalls eine Chance für das örtliche Gewerbe darstellen.

8.2.3 Bedarf/Planung

Wenn die Annahmen erfüllt sind, daß a) ein Verhältnis von ca. 70 Beschäftigten je ha Gewerbefläche als Ziel verfolgt wird (Durchschnitt alte Bundesländer 1988, vgl. Deutsche Akademie für Städtebau und Landesplanung, Berlin, o.J., o.S.⁽⁶⁾), b) die Einwohnerzahl bis zum Jahr 2010 auf 5000 EW ansteigt, c) die Beschäftigtenzahl aus dem Jahr 1981 von 497 im Jahre 2010 wieder erreicht werden soll, was in Relation der Bevölkerungszahl von ca. 5100 EW im Jahr 1981 entspricht und damit für 5000 EW im Jahr 2010 angenommen werden kann, d) alle vorhandenen, in Tabelle 3 aufgeführten Flächen bis 2010 gewerblich nutzbar sind, e) die Angestelltenzahl der ehemaligen NVA-Kaserne unbeachtet bleiben kann, f) die genannten Wachstumsimpulse genutzt werden können und ein weiteres Wirtschaftswachstum erreicht wird, dann besteht bis zum Jahre 2010 ein Flächenbedarf von ca. $\text{Beschäftigte 1981} \cdot 1/70 \text{ ha} = 497 \cdot 1/70 \text{ ha} = \underline{7,1 \text{ ha}}$.

Der Bedarf von 7,1 ha Flächen für gewerbliche Nutzung im Jahre 2010 entspricht in etwa dem Bestand von 7,6 ha aus dem Jahre 1981. Damit wäre eine Bedarfsdeckung aus dem Bestand möglich und keine weiteren Ausweisungen von Gewerbeflächen notwendig. Es ist jedoch davon auszugehen, daß die Nachfragen nach Gewerbeflächen nicht zeitgleich mit einer entsprechenden Verfügbarkeit über die Bestandsflächen auftreten werden und da diese zum Teil wegen der Grundwassergefährdung langfristig zurück zu entwickeln sind sowie bei grundwassergefährdenden Nutzungsänderungen entfallen bzw. Schutzvorkehrungen erfordern. Zur Sicherung eines notwendigen flexiblen Handlungsspielraumes, um auch kurzfristig einer Nachfrage gerecht werden zu können, notwendige Auslagerungen von Betrieben durchführen und auch überörtlichen Bedarf an Gewerbeflächen berücksichtigen zu können, weist die Stadt Goldberg 30 % Gewerbeflächen über den Bestand hinaus aus. Dies entspricht einem weiteren Bedarf von zusätzlichen ca. 2,3 ha gewerblichen Bauflächen. Vor dem Hintergrund des sich abzeichnenden erheblichen Arbeitsplatzabbaues in der Landwirtschaft (vgl. Kap. 7) sind für ca. 70 % der 1981 vorhandenen 729 AK neue Arbeitsplätze im gewerblichen Sektor zu schaffen. Hierzu werden nochmals ca. 7,3 ha gewerbliche Bauflächen notwendig. In der Summe resultiert ein Gesamtbedarf an gewerblichen Bauflächen von ca. 7,6 ha + 2,3 ha + 7,3 ha = 17,2 ha.

8.3 Handel

8.3.1 Bestand

Die derzeitige Situation des Handelssektors in der Stadt Goldberg kann anhand des Einzelhandels beschrieben werden. Seit 1989 bildet die Lange Straße wiederum den Hauptstandort für den Einzelhandel auch im historischen Stadtkern. Neben der Innenstadt existiert eine geringe Anzahl von Geschäften auch in Wohngebieten und Randlagen.

Die Abbildung 6 verdeutlicht die Verteilung der Einzelhandelsunternehmungen in der Stadt. Mit ca. 75 % ist der Großteil des Einzelhandels im historischen Stadtkern Goldbergs angesiedelt. In der Darstellung ist die Neuan siedlung eines Drogeriemarktes an der Langen/Mittelstraße und zweier SB-Märkte an der Crivitzer Chaussee und am Bollbrügger Weg enthalten. Das Verhältnis der Verkaufs- zur Geschäftsfläche ist in der nachstehenden Abbildung 7 dargelegt. Die größte Differenz zwischen diesen Flächen ist erkennbar in der Innenstadt zu verzeichnen. Insgesamt nehmen die Verkaufsflächen ca. 70 % der gesamten Geschäftsflächen ein. Es ist davon auszugehen, daß hiermit auch Reserveflächen für die Erweiterung der Verkaufsflächen zur Verfügung stehen.

Von den insgesamt ca. 9000 m² Verkaufsfläche (1995) in der Stadt Goldberg sind nach einer Strukturuntersuchung der BBE Kiel 1993, S.53⁽⁹⁾, ca. 3240 m² abzurechnen, da teilweise eine mangelnde Bestandsfähigkeit von Geschäften prognostiziert wird oder bestimmte Geschäfte nicht dem Einzelhandel zuzurechnen sind. Es ergibt sich eine derzeitige relevante Verkaufsfläche von ca. 5776 m².

STADT GOLDBERG FNP

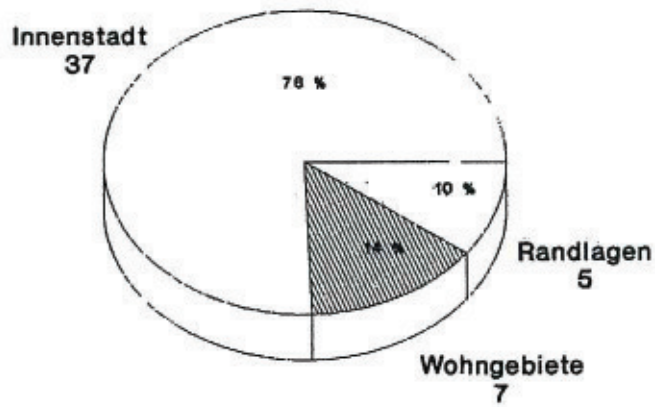


Abbildung 6: Einzelhandelsunternehmen, 1993
(Quelle: BBE Kiel, 1993, S.44 und Erhebung AC)

STADT GOLDBERG FNP

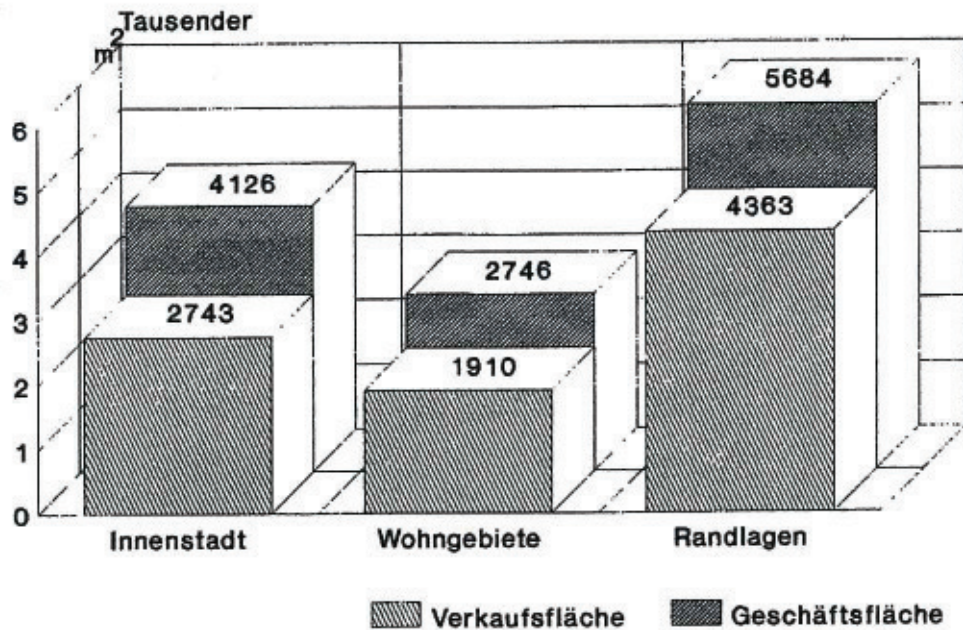


Abbildung 7: Verkaufs- und Geschäftsflächen, 1993
(Quellen: BBE Kiel, 1993, S. 47 und Erhebung AC)

Einen Überblick über die Struktur der Handelsbranchen gibt die Anzahl der Gewerbe genehmigungen per 25.01.1996 nach LKr. Parchim, Ordnungsamt ⁽¹⁷⁾: Handel mit Kleinwaren 77, Handel mit Großwaren 28, Handel mit Lebensmitteln 20, Versorgung in öffentlichen Einrichtungen 40 sowie Versicherungs-, Immobilien-, Werbe-, Versand- u. Reiseagenturen mit 57 Genehmigungen.

8.3.2 Ziele

Bei der Ansiedlung und Bestandssicherung von Einzelhandelsunternehmen orientiert sich die Stadt Goldberg an den Leitlinien:

- ① keine weiteren Großprojekte und großflächigen Einzelhandelsunternehmen zu planen, die in Konkurrenz zum Einzelhandel in der Innenstadt stehen, die Kaufkraft in die Randlagen abziehen und die Existenz bestehender Unternehmen gefährden,
- ② Flächen für die Erweiterung und die Neuansiedlung von Einzelhandel im Stadtkern bereitzustellen und zu sichern,
- ③ die Innenstadt für Aufenthalt und Einkauf zu attraktivieren, durch eine zügige Realisierung des Verkehrskonzeptes mit
- ④ Umgehungsstraße zur Entlastung und Beruhigung der Innenstadt,
- ⑤ Schaffung von bedarfsgerechtem Parkraum,
- ⑥ Gestalterischer Aufwertung des Straßenraumes und
- ⑦ Gestalterischer Aufwertung der Hochbausubstanz (Sanierung).

8.3.3 Bedarf/Planung

Mit dem strukturpolitischen Ziel, die Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre zu stabilisieren und bis zum Jahre 2010 wieder eine Bevölkerungszahl von 5000 Einwohnern (EW) zu erreichen sowie dem Ziel, ca. 1 m² Verkaufsfläche/EW (Schnitt alte Bundesländer) zu verwirklichen, errechnet sich ein langfristiger Bedarf an Verkaufsfläche von ca. 5000 m² bis zum Jahr 2010. Bezogen auf die relevante Verkaufsfläche von ca. 5776 m² ist damit der langfristige Bedarf ausreichend abgedeckt, um die Versorgungsleistung des Einzelhandels gewährleisten zu können.

Ein branchenspezifischer Nachholbedarf besteht jedoch v.a. in den Bereichen Bekleidung (Kind), Sportartikel, Heimwerkerartikel (Tapeten u.a.), Foto/Optik und Radio/TV. Dem gegenüber sind gemäß BBE Kiel 1993, S. 58, bereits erhebliche Überkapazitäten in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel, Möbel, Uhren/Schmuck und Schreibwaren zu verzeichnen.

Im Flächennutzungsplan wird den Leitlinien durch entsprechende Darstellungen Rechnung getragen (vgl. Kapitel 11 Verkehr).

9. Tourismus

Mit der Ausweisung eines flächendeckenden Fremdenverkehrsentwicklungsraumes wird der besonderen natürlichen Eignung für Fremdenverkehr und Erholung im Gemeindegebiet der Stadt Goldberg durch die Regionalplanung Rechnung getragen. Da die Förderung und Entwicklung des Tourismus vorzugsweise in solchen Schwerpunktgebieten zu vollziehen ist, nimmt die Stadt Goldberg diese regionalplanerische Zielstellung auf und verbindet sie mit den Planungen eines eigenen Tourismuskonzeptes⁽¹⁰⁾, dessen flächenrelevanten Aussagen in den Flächennutzungsplan einfließen sollen.

9.1 Bestand

Der Bestand an Einrichtungen und Angeboten des Tourismus und der Erholung soll ausgehend vom Jahr 1981 beschrieben werden. Die Situation der Hotellerie und Gastronomie zu Anfang der 80er Jahre ist in Tabelle 4 aufgezeigt.

STADT GOLDBERG FNP

Einrichtung	Gaststättenplätze	Saalplätze	Hotelplätze
HGO Haus der Jugend	67		
Gaststätte zur Sonne	30	90	
HGO Bierstuben	36		
HGO Stadtmitte	76		7
HGO Brunnen	70	45	10
Jungfernstraße	75		
Seelust	50		
Kegelbahn HO	75		
Eiskaffee HO	52		
Summe	531	135	17

Tabelle 4: Hotels und Gaststätten, 1981
(Quelle: Flächenkonzeption, 1981)

Bis zum Jahr 1994 haben sich in Übernahme und Neugründung 4 Hotels und 10 Gaststätten entwickeln können, über deren Kapazitäten jedoch z.Z. keine Angaben gemacht werden können.

Am nordwestlichen Ufer des Goldberger Sees befindet sich ein Campingplatz mit einer Größe von ca. 1,5 ha in Betrieb. Er hat eine Kapazität von ca. 600 Übernachtungsplätzen je Nacht. Ausstattung und Infrastruktur befinden sich in einem überalterten und zu modernisierenden Zustand. Ein weiterer Campingplatz mit ca. 400 Übernachtungsplätzen liegt in der Nachbargemeinde Dobbertin.

Weitere Einrichtungen und Angebote für Freizeit und Erholung sind derzeit gegeben durch:

- öffentliche Badestellen am nordwestlichen Ufer des Goldberger und am Südufer des Dobbertiner Sees,
- Wassersportangebot am Goldberger See in der Nähe des Campingplatzes,
- Angeln am Goldberger, Dobbertiner und Medower See,
- Mietservice für Fahrräder,
- Kulturelle Veranstaltungen und Ausstellungen des Kreisheimatmuseums mit Exkursionen und Wanderungen,
- bestehende Wanderrouten im Gemeindegebiet mit Hinweisschildern sowie im nördlichen Gemeindegebiet durch den zentralen Rad- und Wanderweg Mecklenburg-Vorpommerns und westlich des Goldberger Sees durch den Rundkurs des Kreisrad- und Wanderweges.

9.2 Ziele

In Fremdenverkehrsentwicklungsräumen, Goldberg selbst liegt im Raum Nr. 5 'Neukloster - Wariner - Sternberger - Goldberger Seengebiet', ist das regionalplanerische Ziel gestellt (vgl. RROP-Entwurf 1995), das Angebot an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten zu sichern und vielfältig in ruhiger Form (sanfter Tourismus) zu entwickeln. Natur und Landschaft sollen dabei als Grundlage der Erholung erhalten und entwickelt werden.

Die Stadt Goldberg konkretisiert diese Ziele in ihrem Tourismuskonzept aus dem Jahre 1991. Vor dem Hintergrund einer angespannten Arbeitsmarktlage, strebt sie an, für die Fremdenverkehrswirtschaft die sozioökonomischen Voraussetzungen zu schaffen, Freiräume für die Entwicklung von klein- und mittelständischen Betrieben zu fördern und Tourismus und Erholung in sozialverträgliche und umweltverträgliche Bahnen zu lenken (vgl. Tourismuskonzeption Stadt Goldberg, 1991, S. 2ff.). Aus ihren Leitziele 'Ökologischer Landbau, umweltfreundliche Produkte und ökologisches Bauen' lehnt sie größere Freizeitparks, großangelegte Feriendörfer und Supermärkte ab.

Die Steigerung des Erlebniswertes in Sport, Kunst, Kultur, Kommunikation, Bildung und Unterhaltung, die Entwicklung von Kriterien für den Hochbau und eine zügige, aber behutsame Stadtsanierung sollen der Stadt Goldberg das Bild einer Fremdenverkehrsstadt bringen.

Zum Schutz von Natur und Landschaft werden im Landschaftsplan der Stadt Goldberg (Entwurf 1994) Schwerpunktbereiche für die landschaftsgebundene Erholung ausgewiesen, um den Tourismus zu lenken und sensiblere Landschaftsteile zu schonen.

9.3 Planung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Goldberg werden die Flächen dargestellt, für die speziell eine touristische und erholungsbezogene Nutzung geplant ist.

Für folgende Vorhaben sind im Flächennutzungsplan Flächen dargestellt:

- Neubau Hotelkomplex mit Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtung am Westufer des Goldberger Sees mit ca. 7,29 ha,
- Kur und Rehabilitation auf dem ehemaligen Kasernengelände (insg. ca. 46 ha).

Im Bestand werden dargestellt:

- Ferienhaussiedlung östlich der Jasenitz, jedoch mit zu beachtender Flächenbegrenzung des Bestandes (Naturschutzrechtliche Beschränkung durch 100-m-Gewässerschutz-Streifen und durch LSG)
- Campingplatz am Goldberger See und Badestellen (ca. 1,43 ha).

Aus dem Landschaftsplan der Stadt Goldberg werden die fachplanerisch ermittelten und geplanten Rad- und Wanderwege (- eine durchgehende Befestigung dieser Wanderwege wird aufgrund der Sensibilität vieler Bereiche ausgeschlossen -) mit Aussichtsstellen übernommen, sowie Flächen für eine Waldneubildung dargestellt, die der Strukturierung der Landschaft für die Erholung dient.

Weitere Maßnahmen, die der Erholung dienen, werden durch Darstellungen, wie z.B. Art der baulichen Nutzung oder öffentliche Grünflächen, berücksichtigt.

10. Gemeinbedarf

Die Stadt Goldberg hat mit der Ausweisung als Unterzentrum die infrastrukturellen Einrichtungen bereitzustellen, um die Versorgung des Eigenbedarfes und ihres Einzugsbereiches Diestelow, Dobbertin, Langenhagen, Neu Poserin, Techentin und Wendisch-Waren zu erfüllen (vgl. RROP-Entwurf 1995, S. 21, 31).

In der nachstehenden Tabelle 5 ist die regionalplanerisch vorgegebene Regelausstattung für ein Unterzentrum aufgelistet. In der Tabelle wird der Bestand an Einrichtungen aus dem Jahr 1981 gegenübergestellt. Gleichsam sind die Darstellungen des Flächennutzungsplanes zugeordnet. Es wird ersichtlich, daß die Stadt bereits vor 1989 die wesentlichen Funktionen eines Unterzentrums erfüllen konnte. Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes verfolgt die Stadt Goldberg das Ziel, die ehemaligen Standorte, Gebäude und Flächen des Gemeinbedarfes soweit wie möglich weiter zu nutzen. Ggf. sollen Defizite in der Bausubstanz und Ausstattung durch Modernisierung und Renovierung auch mit finanzieller Förderung durch das Land behoben werden, um eine qualitativ gute Versorgung zu gewährleisten.

Als dringend wird in diesem Zusammenhang der Neubau eines Rathauses und eines Gemeindezentrums angeführt.

Laut Empfehlung des Kreisgesundheitsamtes werden Öffentliche Toiletten im Bereich Rathaus, Schützenplatz und ZOB als Gemeinbedarfseinrichtungen aufgenommen (Tabelle 5 - Gesundheitswesen)

In der Tabelle 5 sind die Einrichtungen nicht berücksichtigt, die nicht mehr insbesondere den der Allgemeinheit dienenden Einrichtungen für den Gemeinbedarf gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zuzuordnen sind. Diese Einrichtungen sollen privatisiert werden:

- Einzelhandel,
- Gaststätten,
- Kino,
- Zweckverband Erholungswesen,
- Drogerien,
- Schlachtereien.

Mit der Sanierung des Schützenplatzes ist eine Nutzung als Wochenmarkt vorgesehen.

STADT GOLDBERG FNP

Einrichtung	1981		1996		Bemerkung
	Bezeichnung	ha	Bezeichnung	ha	
Amtsverwaltung	Rathaus	0,068	Rathaus	0,068	Übernahme Neudarstel. Umnutzung oder Privati- sierung
	Volkssolidarität	0,036	Rathausneubau	0,045	
	Buchstelle	0,040			
	Verwaltung SVK	0,032			
	Polizei (VP)	0,040			
	Zw.-Summe	0,216	Zw.-Summe	0,133	
Schulen	Polytechnische Oberschule	2,905	Grund,- Haupt- und Realschulen		Übernahme in FNP
	Grundschule	0,520			
	Zw.-Summe	3,425	Zw.-Summe	3,425	
Spielstätten,-plätze	in Kinderbetreuung			2,000	als Ziel 2010
Sportstätten					
a) Sporthallen	Bollbrügger Weg	0,173		0,173	Übernahme in FNP
	Schulstraße	0,103		0,103	
b) Sportplätze	Schulstraße	1,450		1,450	
	Parkstraße	0,750		0,750	
	Bollbrügger Weg	0,160		0,160	
	Zw.-Summe	2,636	Zw.-Summe	2,636	
Kinderbetreuung					
a) Horte	Amtsstraße	0,517	Kindergärten	0,517	Übernahme in FNP
	Schützenplatz	0,119		0,119	
b) Kindergärten	Schulstraße	0,501	Güstrower Straße	0,100	Neu Übernahme
	J. Brinckmannstr.	0,342		0,342	
	Zw.-Summe	1,479	Zw.-Summe	1,078	
Gesundheitswesen					
a) öffentliche Toiletten			Rathaus Schützenplatz, ZOB	0,030	neu Rahmenplan Übernahme oder Privati- sierung
b) Kinderkrippen	Jungfernstraße	0,086			
	J. Brinkmannstr.	0,342			
c) Ambulatorium	Neuer Weg	0,120			
d) Gemei.-Schwestern	Mühlenstraße				"
e) TbK-Beratung	"	0,154			"
f) Schwangerenberat.	Kampstraße				"
g) Apotheke	"	0,285			"
	Zw.-Summe	0,987	Zw.-Summe	0,030	
Kulturelle Einrichtungen	a) Heimatmuseum	0,284	Heimatmuseum	0,284	Übernahme in FNP In Planung
	b) Bibliothek	0,189	Bibliothek	0,189	
	c) Feierabendheim	0,067	Gemeindehaus	~ 0,200	
	Zw.-Summe	0,540	Zw.-Summe	0,673	
Kirchliche Einrichtungen	a) ev.	0,385	Ev. K.- Gemeinde	0,385	Übernahme in FNP in Planung
	b) röm./kath.	0,053	Röm.-Kath. Kirche	0,053	
			Neu-Apostolische K		
	Zw.-Summe	0,438	Zw.-Summe	0,438	
Feuerwehr	Lange Straße	0,047	Feuerwehr	0,047	Übernahme
Post	"	0,065	Post	0,065	"
Fermeldeamt	"	0,040			
Summe		9,873	Summe		10,525

Tabelle 5: Gemeinbedarf 1981, 1996

(Quelle: Flächennutzungskonzeption 1981 und Erhebung AC)

11. Verkehr

Die Stadt Goldberg liegt an der Regionalbahnstrecke Wismar - Blankenberg - Sternberg - Karow, die im Süden der Altstadt verläuft.

Auf der Strecke Sternberg - Karow ist seit dem Fahrplanwechsel 1996/97 der Reisezugverkehr eingestellt. Es verkehrt kein Güterzug mehr. Nur noch die Privatbahn der Raiffeisen-Genossenschaft unterhält Zugverkehr.

Die Anbindung an den regionalen Straßenverkehr erfolgt durch die Bundesstraße B 192 von Sternberg nach Karow, die Landstraße L 15 (Crivitz-Schwerin) und die Landstraße L 17 nach Lübz.

Die straßenwegige Entfernung der Stadt Goldberg zu den nächsten Zentren und Städten beträgt nach:

⇒ Schwerin	50 km,
⇒ Parchim	28 km,
⇒ Güstrow	28 km,
⇒ Sternberg	30 km,
⇒ Lübz	15 km,
⇒ Plau	28 km.

Eine Anbindung an den überregionalen Straßenverkehr ist mit mehreren Autobahnanschlüssen gegeben. Zur Autobahn Rostock - Berlin (Auffahrt Malchow) beträgt die Entfernung ca. 23 Km und zur Autobahn Hamburg - Berlin ca. 50 Km (Auffahrten Pritzwalk, Neustadt-Glewe).

Im Flächennutzungsplan können allgemein die Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge dargestellt werden (vgl. § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB). Hinzu kommen die Darstellungsmöglichkeiten des Ruhenden Verkehrs, der Bahnanlagen, oder auch örtliche Hauptwege, wie z.B. Wanderwege (vgl. *Anlage PlanzV 90⁽¹¹⁾*).

Die Stadt Goldberg hat in Ihrem Verkehrskonzept⁽¹²⁾ aus dem Jahre 1992 den Zustand der Verkehrsinfrastruktur erhoben, Ziele für die Verkehrsentwicklung formuliert und Maßnahmen bestimmt, die zur gewünschten Entwicklung des Verkehrs führen. Im Städtebaulichen Rahmenplan der Stadt Goldberg (Entwurf 1996) sind die Aussagen des Verkehrskonzeptes für den Innenstadtbereich ergänzt und konkretisiert.

In Anlehnung sind nachstehend die planerischen Vorgaben ausgeführt, die die Grundlage der Darstellungen zum Verkehr im Flächennutzungsplan bilden.

11.1 Bestand

11.1.1 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Stadt Goldberg ist mit mehreren Buslinien an das regionale ÖPNV-Netz angebunden.

Reisezugverbindungen bestanden bis Juni 1996 zweimal täglich in Richtung Karow und Sternberg. Diese sollen im Rahmen von Streckenstilllegungen der Deutschen Bundesbahn zum Fahrplanwechsel 1996/97 eingestellt und durch Busverkehr ersetzt werden. An Buslinien können zu den normalen Arbeits- und Geschäftszeiten z.Z. genutzt werden:

- ① Goldberg - Woosten - Kressin - Klein Wangelin,
- ② Goldberg - Langenhagen - Below,
- ③ Dobbertin - Goldberg - Lübz,
- ④ Güstrow - Ganschow - Goldberg,
- ⑤ Zahren - Sehlsdorf - Goldberg,
- ⑥ Schwerin - Crivitz - Krow - Plau,
- ⑦ Plau - Lübz - Schwerin,
- ⑧ Parchim - Lübz - Güstrow.

Für die Buslinien bestehen die Haltestellen NVA-Objekt, Badestrand, Neubaugebiet, ZOB und Rummelsberg.

Das Angebot des ÖPNV wird bis auf einzelne qualitative Faktoren (Komfort) als gut bewertet.

11.1.2 Fuß- und Radwege

An der überwiegenden Zahl der Straßen sind Gehwege vorhanden. Oftmals ist ihre Dimensionierung jedoch zu klein und ihr baulicher Zustand als verbesserungswürdig zu beurteilen.

Goldberg verfügt z.Z. über keine Radwege. Dies führt zusammen mit schlechten Fahrbahnbelägen, gemeinsamer Fahrbahnnutzung und hoher MIV-Auslastung zu erheblichen Unfallrisiken, besonders bei Kindern und älteren Mitbürgern.

Ein eigenständig geführtes Rad- oder Fußwegenetz besteht im Innenstadtbereich der Stadt Goldberg nicht. Für den Außenbereich wurden die vorhandenen Rad- und Wanderwege im Landschaftsplan der Stadt Goldberg (Entwurf 1994) aufgenommen und für eine weitere Nutzung auch hinsichtlich einer touristischen Nutzung bewertet.

11.1.3 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

In einer Verkehrszählung zum Verkehrskonzept 1992 wurde der Ziel-, Quell- und Durchgangsverkehr (ZV, QV, DV) in der Stadt Goldberg festgestellt. In Tabelle 6 ist der ermittelte durchschnittliche Tagesverkehr (DTV) aufgeführt.

STADT GOLDBERG FNP

Straße	ZV und QV		DV		Gesamt KFZ/4h
	KFZ/4h	%	KFZ/4h	%	
Lübzer Str. B 192	870	53	780	47	1650
Güstrower Str. B 192	765	48	825	52	590
Werder Str.	600	66	315	34	915

Tabelle 6: Ziel, Quell- und Durchgangsverkehr, 1991
(Quelle: Verkehrskonzept 1992, S. 8)

Der Straßenzug Lübzer Str. - Lange Str. - Güstrower Str. ist mit ca. 50 % am höchsten mit Durchgangsverkehr belastet. Hierin zeigt sich die Wichtigkeit dieser Verbindung (B 192) für den überörtlichen Verkehr. Als Hauptverkehrsstraße nimmt sie ca. 7500 KFZ/24h (1991) auf.

Die Hauptverbindung Lange Straße verläuft durch den historischen Stadtkern, wo sie gleichzeitig die Funktion einer Haupteinkaufsstraße hat.

Als Wohnsammelstraße mit übergeordneter Funktion ist 1992 die Werder Straße zu klassifizieren. Sie wird als Ortsein- und Ortsausfahrt in Richtung Karow genutzt und nimmt ca. 35 % DV auf (1991). Die gleiche Bewertung gilt für die Verbindung Amtsstraße - Parkstraße - Müllerweg, die die Innenstadt mit der B 192 Richtung Sternberg verbindet. Die Bahnhofsstraße erhält ihre übergeordnete Funktion mit der Verbindung zu Bahnhof und Zentralem Omnibusbahnhof (ZOB). Alle weiteren Straßen stellen sich als Wohn-, Sammel- oder Erschließungsstraßen untergeordneter Funktion dar.

Als Hauptproblem im Bereich des MIV stellt sich die hohe Auslastung der B 192 im Verlauf durch die Innenstadt heraus (Lange Straße). Neben der ohnehin hohen Frequentierung führen hier auch technische Leiteinrichtungen (Bahnschranken oder Fußgängerampeln) und parkender Anlieferverkehr zu stockendem Verkehrsfluß. Durch Lärm- und Schadstoffemissionen ergeben sich Nutzungskonflikte und Probleme wie folgt:

- Beeinträchtigungen des Geschäftslebens, Attraktivitätsverlust,
- Verlust von Anreizen für Erholungssuchende,
- Gefährdung der Gesundheit von Anwohnern und Beschäftigten,
- Wohnwertverlust,
- verminderte Verkehrssicherheit, Unfallgefahr,
- physikalisch - chemischer Angriff der auch historischen Bausubstanz,
- Ausbildung eines negativen Images der Stadt allgemein.

Neben diesen Problemfeldern wird v.a. der bauliche Zustand der Straßen, speziell der Fahrbahndecken, als schlecht bis kritisch bewertet. Im Zuge der Umnutzung des Schützenplatzes als Marktplatz ist seine derzeitige Nutzung für den MIV als untragbar einzustufen.

11.1.4 Ruhender Verkehr (RV)

Öffentliche Parkplätze bestehen z.Z. am Bahnhof, am Bollbrügger Weg, auf dem Schützenplatz, südlich der Verbindungsstraße, südlich der Wallstraße und an der Ecke Güstrower Straße/J. Brinkmann Straße.

Dieses Angebot wird jedoch als unzureichend angesehen. Als Bedarf prognostiziert die Stadt Goldberg eine zusätzliche öffentliche Parkplatzfläche für ca. 180 PKW bis zum Jahre 2010.

11.1.5 Güterverkehr Deutsche Bahn

Laut Mitteilung der Deutschen Bahn, Geschäftsbereich Netz - Regionalbereich Schwerin - verkehrt kein Güterzug mehr, nur noch die Privatbahn der Raiffeisen-Genossenschaft.

11.2 Ziele

Aus der Bestandssituation leiten sich die Ziele der Stadt Goldberg für den Verkehr ab.

▪ Vermeiden von Verkehr

Um das motorisierte Verkehrsaufkommen zu stabilisieren und zu verringern, sollen zusätzliche Wege wenn möglich durch eine sich ergänzende Zuordnung von verschiedenen Nutzungen vermieden werden. Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholung sollen einander so zugeordnet werden, daß die Anzahl und Entfernungen der Wegebeziehungen möglichst gering sind. V.a. soll damit ein weiterer Anstieg des innerstädtischen Quell- und Zielverkehrs auf der Langen Straße vermieden werden. Der Anspruch an gesunde Wohnverhältnisse ist bei der Zuordnung von Wohnen und Gewerbe zu beachten.

▪ Verkehrsverlagerung

Um den motorisierten innerstädtischen Quell- und Zielverkehr zu verringern, wie z.B. Fahrten zum Einkauf oder zur Arbeitsstelle, soll ein attraktives Angebot an Fuß- und Radwegen geschaffen werden. Wenn möglich, sind eigenständig geführte Wegenetze zu schaffen. Innerstädtische und Rad- u. Fußwege im Außenbereich, die auch im Zusammenhang mit dem Tourismus zu entwickeln sind, sollen verbunden werden, um die Attraktivität und Erlebbarkeit der Stadt für den Erholungssuchenden zu steigern.

Um den Parksuchverkehr aus der Innenstadt fern zu halten, sollen öffentliche Parkplätze an Stadtrandbereichen entstehen, die eine gute fußwegige Anbindung an die Geschäftszone haben.

Der motorisierte Durchgangsverkehr auf der Langen Straße soll räumlich auf eine Ortsumgehung im Osten der Stadt verlagert werden. Hierdurch erhält die Innenstadt eine wesentliche Verbesserung in der Attraktivität des Geschäftslebens, in der Verkehrssicherheit, Wohnqualität und in den städtebaulichen Anreizen für den Erholungssuchenden. Im RROP-Entwurf 1995 wird die Ortsumgehung Goldberg (B 192) als zügig zu realisierendes Verkehrsvorhaben aufgeführt.

- **Verkehrsberuhigung**

Flankierend zur Verlagerung des Durchgangsverkehrs sollen Tempolimits, Sperrungen für bestimmte Verkehrsarten und Einbahnstraßensysteme angelegt werden, die der Beruhigung des Verkehrs dienen.

- Darüberhinaus sollen Gestaltung und baulicher Zustand der Verkehrswege verbessert und erneuert werden.
Die Verkehrswege sind bedarfsgerecht auszubauen.

11.3 Maßnahmen/Planung

Die gestellten Ziele werden entsprechend den Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes umgesetzt und im Plan dargelegt. Daneben dienen das Verkehrskonzept 1992 und der Städtebauliche Rahmenplan 1996 zur weiteren Umsetzung und Detailierung der verkehrsplanerischen Ziele.

11.3.1 Funktionale Gliederung der Verkehrsflächen

Als überörtliche Hauptverkehrsstraßen werden zunächst die Landstraßen L 15 (nach Crivitz/Schwerin) bis zur Einmündung in die B 192 und die Landstraße L 17 nach Lübz dargestellt.

Mit der Planung der neuen Ortsumgehung im Osten der Stadt geht die aus Richtung Karow kommende Bundesstraße B 192 direkt als überörtliche Hauptverkehrsstraße in die neue Umgehungsstraße über. Die Umgehung mündet nördlich des Friedhofes in die Güstrower Straße, von wo an die B 192 ihren alten Verlauf nimmt.

Im Flächennutzungsplan ist eine Variante der möglichen Trassenführung der östlichen Ortsumgehung dargestellt. Z.Z. der Planaufstellung sind die fachplanerischen Arbeiten zur endgültigen Trassierung noch nicht abgeschlossen, doch hat sich die im FNP enthaltene Führung in einer erfolgten Umweltverträglichkeitsuntersuchung und Voruntersuchung zur Linienbestimmung als Vorzugsvariante erwiesen.

In Ihrer Abwägung hat sich die Stadt Goldberg aufgrund der Wichtigkeit der wirtschaftlichen, verkehrstechnischen und umweltrelevanten Faktoren gegen eine Westalternative entschieden, die im Gegensatz zur jetzt vertretenen Ostvariante eine unzerschnittene Anbindung der Stadtlage an den Goldberger See ermöglicht hätte. Mit der Realisierung der Ortsumgehung Ost wird eine fast vollständige Reduzierung des Durchgangsverkehrs auf der Langen Straße prognostiziert. Um die Entwicklung auf den Stadtbereich Goldberg und den Bereich zwischen der Stadt und dem Goldberger See zu lenken, soll die Westumgehung weiter in Betracht gezogen werden.

Als örtliche Hauptverkehrsstraßen sind Werder Straße und Güstrower Straße dargestellt. Sie verbinden die Ortsumgehung/B 192 im Süden und Norden mit der Innenstadt. Ebenfalls örtliche Hauptverkehrsstraßen sind Lübzer Straße und Bahnhofsstraße, die die Innenstadt, Bahnhof und ZOB mit den Landstraßen L 15 und L 17 verbinden.

11.3.2 Ruhender Verkehr

Zur Verbesserung der Parksituation sind Öffentliche Parkplätze dargestellt in den Bereichen:

- Bahnhof (76),
- Jungfernstraße (39),
- Am Wall (40),
- Parkstraße (65),
- Amtsstraße (30),
- Mühlenstraße (7),
- Ambulanzstraße (80),
- Rathausneubau (20)
- Schützenplatz (24*)

Die Werte in Klammern geben die erhöhte Anzahl gegenüber dem Bestand als Zielvorstellung wider.

- * Parkplatznutzung eingeschränkt durch Wochenmarkt

11.3.3 Bahnanlagen

Die Regionalbahnstrecke Wismar - Blankenberg - Sternberg - Karow ist als Bahnanlage dargestellt.

11.3.4 Überörtliche und örtliche Hauptwege

Im Landschaftsplan der Stadt Goldberg (Entwurf 1994) wurde fachplanerisch ein landschaftsverträgliches Wegenetz entwickelt, das in Abstimmung mit der Naturparkverwaltung Nossentiner/Schwinzer Heide verschiedene Trassen und Wegeführungen vorsieht.

Die geplanten Wege werden als überörtliche und örtliche Hauptwege im Flächennutzungsplan dargestellt.

12. Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

12.1 Gebiets- und Objektschutz

Weite Teile des Goldberger Gemeindegebietes sind als Natur- und v. a. Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Diese fachplanerischen Vorgaben für den Flächennutzungsplan sind nachstehend aufgeführt, beschrieben und gemäß § 5 Abs. 4 BauGB in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen worden.

12.1.1 Naturpark Nossentiner/Schwinzer Heide

Die Stadt Goldberg liegt am Südrand des Naturparkes Nossentiner/Schwinzer Heide, welcher seit 1994 per Landesverordnung festgesetzt ist (veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für Mecklenburg-Vorpommern 1994 Nr. 18).

Zum Naturpark gehören Landschaftsteile nördlich der Bundesstraße 192 (Grenzgraben Wendisch Waren bis zur Mühle) und der Bahnlinie (Goldberg - Dabel), ausgenommen der bebauten Bereiche der Stadt Goldberg.

Naturparke sind Gebiete, die sich aufgrund ihrer landschaftlichen Voraussetzungen besonders für die Erholung eignen. Zielstellung von Naturparken ist es gemäß § 16 BNatSchG⁽¹³⁾, solche Gebiete entsprechend ihrem Erholungszweck zu planen, zu gliedern und zu erschließen.

Der Zweck des Naturparkes „Nossentiner/Schwinzer Heide“ ist die einheitliche Entwicklung eines Gebietes, das wegen seiner landschaftlichen Eigenart, Vielfalt und Schönheit eine besondere Eignung für die landschaftsgebundene Erholung und den Fremdenverkehr besitzt. Diese Zielsetzung umfaßt gleichrangig den Schutz und die Entwicklung der im Naturpark gelegenen Naturschutzgebiete.

Die Nutzungsform der Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft, des Fremdenverkehrs sowie des Naturschutzes und der Wasserwirtschaft sollen so gestaltet werden, daß die Belastung der Landschaft verringert, die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes nachhaltig gesichert und die Eigenart, Vielfalt und Schönheit der Landschaft bewahrt bleiben.

12.1.2 Naturschutzgebiet Südufer Goldberger See

Das Naturschutzgebiet Südufer Goldberger See (§ 13 BNatSchG) liegt südlich des Goldberger Sees, umfaßt eine Größe von ca. 156 ha und beinhaltet u. a. Fahlenwerdersche Wiesen, Fahlenwerder, Große und Kleine Insel. Der Schutzzweck dieses Gebietes liegt in dem Erhalt der Lebensgemeinschaften, die sich in diesem Niedermoor ausgebildet haben. Das Gebiet hat als Landesverordnung den Rechtsstatus eines Entwurfes mit einstweiliger Sicherstellung.

12.1.3 Landschaftsschutzgebiete :

In den Flächennutzungsplan werden zwei Landschaftsschutzgebiete (LSG) nach § 15 BNatSchG übernommen:

- L1 Nossentiner/Schwinzer Heide
- L2 Dobbertiner Seenlandschaft - Mittleres Mildnitztal.

Beide LSG waren Bestandteil eines ehemaligen flächendeckenden LSG mit überbezirklicher Bedeutung für das Erholungswesen. Es erstreckte sich nördlich der Bahnlinie bis zum Dobbertiner See.

Bei der dargestellten Abgrenzung der LSG handelt es sich um eine mit dem Amt für Naturschutz und Landschaftspflege, LKr. Parchim, abgestimmte Grenzgebung. Die Abgrenzung sieht eine Herausnahme der Siedlungsbereiche aus den LSG und weitere Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung der Stadt Goldberg vor. Das Verfahren zur Grenzgebung ist zur Zeit der Planaufstellung noch nicht abgeschlossen.

12.1.4 Naturdenkmale

Gemäß § 17 BNatSchG kann der Schutz von Einzelschöpfungen der Natur rechtsverbindlich festgesetzt werden, wenn ein besonderer Schutz erforderlich ist (Naturdenkmale). Als Naturdenkmale wurden bislang festgesetzt:

- Stieleichen,
- Wendeneiche,
- Eibe,
- Tongrube mit geologischer Bedeutung auf der Liegenschaft des Bundes.

Diese Naturdenkmale werden gemäß § 5 Abs. 4 BauGB in den Flächennutzungsplan übernommen.

12.1.5 Geschützte Landschaftsbestandteile

Nach § 18 BNatSchG i.V.m. § 4 des Ersten Gesetzes zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern⁽¹⁴⁾ sind Geschützte Landschaftsbestandteile rechtsverbindlich festgesetzte Teile von Natur und Landschaft, deren besonderer Schutz erforderlich ist. Hierbei handelt es sich um Alleen und Baumreihen an öffentlichen und privaten Verkehrsflächen und Feldwegen.

Eine Darstellung der Geschützten Landschaftsbestandteile im Flächennutzungsplan erfolgt nicht. Eine genaue Verortung der Bestandteile ist im Landschaftsplan (Entwurf 1994) der Stadt Goldberg - Anhang E - vorgenommen worden. Die Stadt Goldberg weist darauf hin, daß Handlungen, die zu einer Beseitigung oder Beeinträchtigung der Geschützten Landschaftsbestandteile führen, verboten sind. (Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 2 des 1. NatG M-V). Die Darstellung der geschützten Landschaftsbestandteile siehe Bestandsplan 01A, 01B im Anhang E.

12.2 Geschützte Lebensräume und Landschaftsteile

Unmittelbar sind mit § 2 Abs. 1, Nr. 1 - 4 Erstes Gesetzes zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern z.B. Moore, Sölle, naturnahe Fluß- und Bachabschnitte, Binnendünen oder Feldgehölze geschützt. Eine Darstellung der Geschützten Lebensräume und Landschaftsteile im Flächennutzungsplan erfolgt nicht. Eine genaue Verortung ist im Landschaftsplan (Entwurf 1994) der Stadt Goldberg vorgenommen worden - Anhang E -. Die Stadt Goldberg weist darauf hin, daß Handlungen, die zu einer Beseitigung oder Beeinträchtigung dieser geschützten Lebensräume und Landschaftsteile führen, verboten sind.

Auf eine Darstellung der Grenze des NSG Südufer Goldberger Sees im FNP wurde verzichtet, da die Grenze a) einstweilig gesichert ist, b) im Anhang E - Karte Geschützte Lebensräume und Landschaftsbestandteile - eingetragen ist

12.3 Ziele des Naturschutzes

Die Stadt Goldberg stellt in Ihrem Landschaftsplan (Entwurf 1994) Ziele für den Naturschutz auf. Als vorrangiges Handlungsprinzip verfolgt Sie eine strikte Vermeidung von Beeinträchtigungen und Beeinträchtigungsrisiken, woraus 5 Grundsätze abgeleitet werden (vgl. Landschaftsplan Stadt Goldberg, Entwurf 1994, S.159 ff.) :

- ① geringstmögliche Inanspruchnahme sich nicht regenerierender Naturgüter,
- ② Gewährleistung der Regenerationsfähigkeit sich regenerierender Naturgüter und deren Schutz,
- ③ Vermeidung einer weiteren Verschlechterung des Naturhaushaltes,
- ④ dauerhafte Erhaltung schutzbedürftiger, bislang wenig beeinträchtigter Bereiche bzw. Funktionen und
- ⑤ Verbesserung aktuell beeinträchtigter Bereiche durch Sanierung und Entwicklung.

12.4 Maßnahmen/Planung

12.4.1 Vermeidung von Beeinträchtigungen/Siedlungsentwicklung

Dem vorrangigen Ziel der Vermeidung weiterer Beeinträchtigungen folgend, legt die Stadt Goldberg im Landschaftsplan (Entwurf 1994) die Grenzen der baulichen Entwicklung in Hinblick auf den Erhalt der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes fest. Durch eine vorab am Naturhaushalt orientierte Siedlungsentwicklung sollen Beeinträchtigungen wertvoller und störungsempfindlicher Lebensräume ausgeschlossen werden (vgl. FNP Kapitel 5.5 und Landschaftsplan Stadt Goldberg, Entwurf 1994, S. 186ff.) :

Nordgrenze: Schutz wertvoller Lebensräume (Sölle),
 Ostgrenze: Schutz wertvoller Lebensräume (Mildenitzarm, Röhrichte, Bruchwälder, Niedermoor),
 Südostgrenze: Schutzzone für das NSG Südufer Goldberger See
 Südgrenze: Schutzzone für den Großen Medower See,
 weiterhin: Erhalt des Ortsteils Medow als gut in die Landschaft eingepasstes Dorf, kein Zusammenwachsen mit Rummelsberg

12.4.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Aus dem Landschaftsplan der Stadt Goldberg werden gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in den Flächennutzungsplan übernommen. In der nachstehenden Tabelle 7 sind die Maßnahmen für die übernommenen Flächen samt Nummernschlüsseln gemäß Landschaftsplan dargestellt.

Wegen des Umfangs der Darstellung und Überschneidung mit anderen Darstellungen sind die Einzelmaßnahmen zur Pflege, Erhalt, Neuanpflanzung und Bäumen, Hecken, Alleen und Baumreihen, die als wichtige Maßnahmen zur Biotopvernetzung und Schaffung von Lebensräumen dienen, im FNP im Maßstab 1 : 10.000 nicht dargestellt. Es wird auf den von der Stadt Goldberg uneingeschränkt beschlossenen Landschaftsplan 1994 (Anhang E) verwiesen. Dort die Plan Nr. 01 A+B Bestandsdarstellung, Plan Nr. 06 Biotope Bestand und Beurteilung, Plan Nr. 07 geschützte Lebensräume und Landschaftsteile.

STADT GOLDBERG FNP

Art der Maßnahme	Numerierung	Bezeichnung
Entwicklungsmaßnahme	E	
	1	Sanierung des Wasserhaushaltes
	2	Sanierung der Wasserqualität
	3	Anlage von Kleingewässern
	4a	Entwicklung standortgerechter Gehölze und Waldstücke
	4b	Ausweisung einer Altholzinsel
	4c	Ausweisung einer Naturwaldparzelle (keine forstliche Nutzung)
	5	Sanierung von Altlasten
	6	Entwicklung von Magergrünland
Pflege, Erhalt, Neuanpflanzung von Bäumen, Hecken, Alleen und Baumreihen		s. Darstellung im Landschaftsplan, Maßnahmen zur Biotopvernetzung und Schaffung von Lebensräumen
Bewirtschaftungsregeln	B	
	1	Extensivierung der Grünlandnutzung
	2	Extensive Wiesennutzung (Mahd)
	3	Extensive Weidenutzung
	4	Ackerbauliche Nutzung: Düngung in Abhängigkeit von Bodenverhältnissen
	5	Nutzung als Niederwald
Wassersport Goldberger See	N	
	1	Ausweisung einer Sperrzone im Nordost (Habitatschutz) Motorboote nicht zulässig
	2	Ausschluß von Erholung am Südufer des Goldberger Sees
Schaffung u. Sicherung von Kleinstrukturen		
	1	Sölle: Sicherung einer ausreichenden Wasserführung
	2	Kopfweiden: Fachgerechte Pflege und Ergänzung
	3	Baumreihen: Ergänzung, Sicherung ausreichender Baumscheiben
	4	Sölle: Sanierung nach Gülleeinleitung

Tabelle 7: Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft
(Quelle: Landschaftsplan der Stadt Goldberg)

Ergänzend zu den aufgeführten Maßnahmen sollen die sich nicht mehr in Betrieb befindlichen Kläranlagen in Rummelsberg und im Westen von Goldberg-Stadt zurückgebaut werden. Auf diesen Flächen sollen Anlagen für eine naturnahe Reinigung des Oberflächenabflusses von versiegelten Verkehrsflächen im Zusammenhang mit Regenrückhaltebecken entstehen. Angestrebt sind Pflanzenkläranlagen und/od. Klärteiche, so dass gleichsam Feuchtbiootope geschaffen werden.

Für die Gewässer I (1. Ordnung) (Mildenitz, Goldberger See, Großer und Kleiner Medower See) ist die Einhaltung des Gewässerschutzstreifens gemäß § 7 des 1. Gesetzes zum Naturschutz M.-V. vom 10.1.1992 zu beachten.

Auf eine Darstellung des Streifens im Planteil Maßstab 1 : 10.000 wurde aus Gründen der Übersichtlichkeit verzichtet.

13. Ver- und Entsorgung

13.1 Stromversorgung

Das Gemeindegebiet der Stadt Goldberg wird durch die WEMAG mit elektrischem Strom versorgt. Für die Stromversorgung ist eine 110 KV-Leitung Güstrow - Lübz - Plau geplant, die südlich von Goldberg verläuft. Flächen für die Windkraftnutzung im Gemeindegebiet sind nicht dargestellt.

Weiteres siehe Hinweis im Anhang C Ziffer 3.

13.2 Gasversorgung

Für die Gasversorgung wurde eine Hochdruckleitung von Sternberg nach Plau mit Abzweig für Goldberg geschaffen. Damit ist die Versorgung für Goldberger Abnehmer und Haushalte sichergestellt.

Weiteres siehe Hinweis im Anhang C Ziffer 2.

13.3 Frischwasserversorgung

Die Stadt Goldberg verfügt über eine zentrale Wasserversorgung, die dem Wasser- und Abwasserzweckverband Parchim/Lübz untersteht. Im Gemeindegebiet ist südlich der B 192 ein Wasserschutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung dargestellt, dessen Grenzen vom Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft, LKr. Parchim übernommen sind. Die Wassergewinnungsanlage fördert bis zu 10000 m³ / Tag. Für Wasserschutzgebiete gelten die Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete (Technische Regeln Arbeitsblatt W 101, Februar 1975). Hierin sind die Anforderungen bzw. die Nutzungsausschlüsse in solchen Gebieten geregelt.

Weiteres siehe Hinweis im Anhang C Ziffer 4.

13.4 Schmutzwasserentsorgung

Die Stadt Goldberg ist über ein Hauptpumpwerk zu 75% an eine zentrale Abwasserkläranlage in Dobbertin angeschlossen. Diese biologische Kläranlage wurde 1996 fertiggestellt. In den Folgejahren sollen alle Goldberger Haushalte, auch die Ortsteile Medow und Rummelsberg und das Gewerbegebiet, angeschlossen werden. Ausgenommen ist der Ortsteil Steinbeck, dessen Schmutzwasserreinigung dezentral erfolgt. Im gesamten Gemeindegebiet wird eine Trennkanalisation angelegt.

13.5 Oberflächenwasserentsorgung

13.5.1 Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser soll gemäß § 39 Abs. 3 Satz 2 LWaG in geeigneten Fällen evrsickert werden, soweit die Standortbedingungen dies zulassen, eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegen stehen. Zur Zeit können zu den Möglichkeiten der Versickerung im Plangebiet keine grundsätzlichen und richtungsweisenden Aussagen getroffen werden.

13.5.2

Eine im Westen der Stadt an der Mildnitz gelegene Kläranlage, die auf biologischer Basis arbeitete und eine Abwassermenge von ca. 1000 m³ / Tag faßte, soll, wie auch eine Anlage in Rummelsberg, im Rahmen möglicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 8 BNatSchG rückgebaut und zu einer naturnahen Abwasserbehandlungsanlage für den anfallenden Oberflächenabfluß von versiegelten Verkehrsflächen entwickelt werden (Pflanzenkläranlage/Abwasserteich) (vgl. Kapitel 12). Darüber hinaus ist das von Verkehrsflächen abfließende Regenwasser in Regenrückhaltebecken zu sammeln und der Trennkanalisation zuzuführen.

13.6 Telekommunikation

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist in allen Straßen für geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung von Fernmeldeanlagen zu sorgen.

13.7 Müllbeseitigung

Die Abfallentsorgung wird durch den Landkreis sichergestellt. Seit der Einstellung der Entsorgung in der Deponie Paarsch wird die Entsorgung zur Zeit in der Abfallensorgungsanlage Ihlenberg (bei Schönberg) durchgeführt.

13.8 Altlasten

In der Planzeichnung werden die der Stadt Goldberg zur Zeit der Planaufstellung bekannten Altablagerungen dargestellt. Mit Bezugnahme auf das Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft, LKr. Parchim, können zwei Altlastenflächen konkretisiert werden. Im Flächennutzungsplan werden diese Ablagerungen dargestellt, ohne jedoch konkrete Angaben über mögliche Umweltauswirkungen machen zu können, die von diesen Ablagerungen ausgehen.

STADT GOLDBERG FNP

Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche m ²	Art der Ablagerung
1	Goldberg	7	102/1	54985	Hausmüll, Sperrmüll, Fe-Schrott, n. Fe-Schrott, Öl Bauschutt, Bodenaushub, Asche, Problemabfälle, Kühlschränke, Emulsion, Fäkalien, Gartenabfälle, Straßenaufbruch, Holzspäne u. -reste, Wasserschadstoffe, Industriemüll, Asbestzementabfälle
2	Goldberg	4	9/2	2500	Fäkalien, Öl, Emulsion, Wasserschadstoffe

Tabelle 8: Altablagerungen
(Quelle: LKr. Parchim, Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft, 1995)

13.8.1 Altlastenverdachtsflächen

Mit Bezugnahme auf die Stellungnahme der Abteilung Abfallwirtschaft/Altlasten des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Lüz, liegen Anträge für die Freistellung von Altlastenhaftung vor, die in folgender Tabelle zusammen gefaßt werden .

Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche m ²	Art der Ablagerung
3	Goldberg	7	59, 60/2, 61/2, 62/2, 63/2	nicht bekannt	nicht bekannt
4	Goldberg	13	264/4	nicht bekannt	nicht bekannt
5	Goldberg	7	29/1, 29/2, 30/2, 31, 32/1, 32/4, 33/1, 33/2, 36, 38/1, 38/2,	nicht bekannt	nicht bekannt
	Goldberg	10	28/1, 30/1, 31/1, 34/1, 35/3, 39/4	nicht bekannt	nicht bekannt
	Goldberg	13	243/1, 243/2	nicht bekannt	nicht bekannt
6	Goldberg	28?	28/2 - 28/16	nicht bekannt	nicht bekannt
7	Goldberg	13	265/3	nicht bekannt	nicht bekannt
8	Goldberg	2+13	16, 23, 79	nicht bekannt	nicht bekannt
9	Goldberg	9	72/2, 73/2	nicht bekannt	nicht bekannt
10	Goldberg	2+13	25/17, 28, 250	nicht bekannt	nicht bekannt
	Steinbeck	1	268, 269	nicht bekannt	nicht bekannt
11	Goldberg	13	213/3, 264/3, 264/4, 265/4.	nicht bekannt	nicht bekannt
12	Goldberg	9	184/1, 221/6, 221/10.	nicht bekannt	nicht bekannt

Tabelle 8.1: Altlastenverdachtsflächen

(Quelle: StAUN LBZ, Abt. Abfallwirtschaft/Altlasten, 1996)

Die Abteilung Abfallwirtschaft / Altlasten des StAUN LBZ weist darauf hin, dass durch Landwirtschaftliche Bodennutzung verunreinigte Flächen nicht als Altlasten im Sinne des Umweltrahmengesetzes der Deutschen Demokratischen Republik vom 29. Juni 1990 gelten. Ob aufgrund der landwirtschaftlichen Bodennutzung Bodenverunreinigungen bestehen, konnte bislang nicht geklärt werden.

Bezugnehmend auf den Hinweis des Landesnationalparkamtes M.-V. wird die Fläche der ehemaligen Panzerwäsche in Schwinz mit dem Planzeichen für Ablagerungen versehen, wenn das Ergebnis der Untersuchungen des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur hierüber vorliegt. (Auch über die Verwendung dieser Fläche als eventuelle Kompensationsfläche für Eingriffe).

14. Denkmalschutz

In der Anlage A des Flächennutzungsplanes sind die Denkmale der Stadt Goldberg gemäß Denkmalliste - Einzeldenkmale und Denkmalsbereiche -, Stand 22.9.1995, des Kulturamtes, LKr. Parchim, für Goldberg-Stadt aufgeführt. Als Kulturdenkmale werden im Flächennutzungsplan dargestellt:

- ◇ Hügelgräber östlich der Einmündung Mildnitz in den Dobbertiner See,
- ◇ Wallanlage westlich der Einmündung Mildnitz in den Dobbertiner See.

Im Gegensatz zur Grenze des Sanierungsgebietes nach § 140 BauGB ist die Abgrenzung einer Erhaltungssatzung nicht dargestellt.

Laut „Benachrichtigung über die Erfassung eines Bodendenkmals“ vom 8.9.94 (s. auch Anhang C, Ziffer 11) ist die Altstadt von Goldberg ein Bodendenkmal.

15. Wohnungswesen

15.1 Bestand

In der nachstehenden Tabelle 9 ist der Bestand an Wohnbauflächen aus dem Jahr 1995 wiedergegeben.

STADT GOLDBERG FNP

Bezeichnung, Lage	Fläche in ha ca.	%	Bemerkung
GOLDBERG STADT			
Innenstadt südlich Mildenitz, nördlich Bahnlinie	25,91	37,6	z.T. Wohnen und Einzelhandel
Peripherie südlich Bahn und nördlich Mildenitz	18,50	26,9	
Komplexer Wohnungsbau			
BA I J. Brinkmannstr.	6,35	9,2	Mehrfamilienhäuser
BA II Bollbrügger Weg	3,76	5,5	"
<i>Summe Goldberg Stadt</i>	54,52	79,2	
RUMMELSBURG	7,07	10,3	
MEDOW	3,60	5,2	
STEINBECK	2,60	3,8	
LÜSCHOW	1,00	1,5	
Wohnbauflächen	68,79	100,0	

Tabelle 9: Wohnbauflächen, 1995
(Quelle: Erhebung AC)

Aus der Tabelle wird ersichtlich, daß mit fast 80 % ein Großteil der Wohnbauflächen in Goldberg Stadt konzentriert ist, während in den anderen Ortslagen Rummelsberg mit ca. 12 % ein großes Gewicht hat.

Eine Angabe zur Zahl der Wohneinheiten (WE), d.h. Wohnungen, kann z.Z. nicht exakt gegeben werden. Wenn jedoch eine Beleggröße von 2,3 Bewohnern je Wohnung im Jahr 1989 angenommen werden kann (vgl. Statistisches Jahrbuch der DDR, 1990⁽¹⁵⁾) und die Bevölkerungszahl von 5168 EW aus dem selben Jahr hinzugezogen wird, dann ist eine Zahl von 2246 WE als derzeitiger Bestand anzunehmen (Orientierungswert bei Vollauslastung).

Im Vergleich zum Jahr 1995 (4382 EW) ist die Einwohnerzahl um 786 EW gesunken. Wenn angenommen werden kann, daß es sich bei den Fortzügen um 50 % Familien handelt, deren Beleggröße wiederum bei 2,3 liegt, dann resultiert ein Wohnungslehrstand von z.Z. rund 170 Wohnungen als Orientierungsgröße.

15.2 Ziele

Die Stadt Goldberg verfolgt für die Wohnraumversorgung das Ziel, daß eine Bereitstellung von Wohnungen qualitativ, quantitativ und sozial ausgewogen gewährleistet ist. Hierzu stellt sie in Ihrem Flächennutzungsplan entsprechend die Flächen für Wohnbauzwecke dar.

Bei der Bereitstellung von Wohnbauflächen ist es ihr Ziel, durch eine Sanierung v.a. der innerstädtischen Wohnbausubstanz gesunde Wohnverhältnisse wiederherzustellen und damit auch einen zusätzlichen Nachholbedarf, d.h. Neubau an anderer Stelle aufgrund geänderter Wohnwünsche, zu vermeiden. Im Rahmen Städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen (§ 136 ff. BauGB) ist hierfür ein Sanierungsgebiet im Innenstadtbereich förmlich festgelegt worden.

Durch eine Sanierung, Modernisierung (insbesondere der leerstehenden Wohnungen) und Baulückenschließung (vgl. Rahmenplan der Stadt Goldberg⁽¹⁶⁾) wird der Innenentwicklung Vorrang vor Neuausweisungen von Wohnbauflächen im Außenbereich gegeben.

Neben einer Durchsetzung von flächensparenden Erschließungs- und Bebauungskonzepten soll ein Ersatzbedarf an Wohngebäuden, d.h. ein notwendiger Neubau, da Gebäude nicht mehr erhalten werden können, auf den selben Flächen stattfinden.

Um den kleinstädtischen Charakter der Stadt Goldberg weiter zu bewahren, ist eine Bauweise angestrebt, die sich am Bestand orientiert und Ein-Zweifamilien- und höchstens Reihenhäuser mit 1- bis 2-Geschossigkeit vorsieht. Der in den Ortsteilen Rummelsberg, Medow und Steinbeck vorhandene dörfliche Charakter soll durch einen Ausschluß von Reihen- und Mehrfamilienhäuser gewahrt bleiben.

Zur Vermeidung zusätzlichen Quell- und Zielverkehrs in der Stadt wird eine geeignete Zuordnung von Wohnen und Gewerbe mit kurzen Wegen v.a. für nichtmotorisierten Individualverkehr und ein günstiger ÖPNV- Anschluß verfolgt.

Dem Bundesnaturschutzgesetz folgend sind Eingriffe in den Naturhaushalt, wie z.B. eine Wohnbebauung, zu vermeiden (Vermeidungsgebot). Um diesem Gebot zu entsprechen, sollen bei der weiteren Ausweisung von Wohnbauflächen die im Landschaftsplan der Stadt Goldberg (Entwurf 1994) aufgezeigten Grenzen räumlicher Entwicklung beachtet und somit eine Inanspruchnahme ökologisch sensibler Flächen vermieden werden.

15.3 Bedarf

Eine exakte Voraussage des zusätzlichen Bedarfes an Wohnungen und neuen Wohnbauflächen bis zum Jahr 2010 kann nicht gegeben werden. Für die weitere Entwicklung wird daher von Orientierungswerten ausgegangen.

Ordnungsmaßnahmen

Mit der eingeleiteten Städtebaulichen Sanierung werden Ordnungsaufgaben als Aufgabe der Stadt Goldberg notwendig, wie der vorübergehende Umzug von Bewohnern, deren Wohngebäude zu sanieren oder zu modernisieren sind (vgl. § 147 BauGB). Hierzu sollen die derzeitigen Wohnungsleerstände genutzt werden.

Zusatzbedarf

Ein Zusatzbedarf an Wohnraum für die bestehende Bevölkerung aufgrund von Geburtenüberschüssen ist im Planungszeitraum nicht zu erwarten (vgl. Kapitel 6). Ein Zusatzbedarf wird erst nach der Stabilisierung der Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2010 angenommen.

Ersatzbedarf

Die Deckung von Ersatzbedarf für Wohngebäude, deren Neubau notwendig ist, soll auf den selben Flächen stattfinden. Daher resultiert auch hier kein weiterer Bedarf an neuen Wohnbauflächen.

Wohnungsreserve

Da von einem nicht geringen Teil an Leerständen auszugehen ist, können die Wohnraumreserven als ausreichend gedeckt angesehen werden, so daß kein weiterer Bedarf an neuen Wohnbauflächen für eine Reserve entsteht.

Nachholbedarf

Aufgrund sich wandelnder Lebensstile und Wohnwünsche eines Teils der Bevölkerung ist ein Nachholbedarf v.a. im Bereich des Ein- und Zweifamilienhausbaues absehbar. Dem Wunsch des Eigenheimbaues soll entsprochen werden. Hierzu werden Flächen für Wohnbauzwecke im Flächennutzungsplan dargestellt.

Neubedarf

Ein Neubedarf wird in der Stadt Goldberg v.a. durch Zuzüge neuer Bevölkerungsteile erwartet, deren Wohnwünsche ähnlich denen des Nachholbedarfes sein werden.

Zusammengefaßt ergibt sich die Notwendigkeit der Ausweisung neuer Wohnbauflächen aus dem Nachhol- und Neubedarf, der bis zum Jahre 2010 zu erwarten ist.

Ziel der Stadt Goldberg ist es, bis zum Jahre 2010 eine Einwohnerzahl von 5000 EW zu erlangen. Dies ist gleichbedeutend mit einem Bevölkerungszuwachs von ca. 600 EW als Neubedarfsträger. Der Nachholbedarf wird mit ca. 10 % der bestehenden Bevölkerung angesetzt. Dies sind ca. 440 EW. Zusammengefaßt resultiert ein Bedarf an Wohnungsneubau für ca. 1040 EW. Kann diesen 1040 EW auch künftig eine zu erwartende Beleggröße von 2,3 Einwohnern je Wohnung zugrunde gelegt werden, dann sind 450 neue Wohnungen (WE) bis zum Jahre 2010 zu bauen.

In der Tabelle 10 wird die angestrebte Verteilung der 450 Wohneinheiten auf Ein-, Zweifamilien- und Reihenhäuser aufgezeigt.

STADT GOLDBERG FNP

Art der Bebauung	Anteile in %	WE nach Anteilen	Nettowoohnbau-land in m ² / WE	Nettowoohnbau-land nach Anteilen m ²	Gemeinbedarf und Verkehr
Einfamilienhaus, freistehend	30	135	600	81000	ca. 25 % des Bruttowoohn-baulandes
als Doppelhaus	30	135	480	64800	
Zweifamilienhaus	20	90	350	31500	
Reihenhaus	20	90	225	20250	
	100	450		197550	65850

Bruttowoohnbau-land **263400**

Tabelle 10: Bedarf an Wohnbauflächen
(Quelle: Berechnung AC)

Mit der angestrebten Verteilung der zu erstellenden Wohnungen auf die genannten Bauweisen ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf von ca. 26,3 ha Bauland, d.h. Bruttowoohnbau-land, in dem Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen bereits enthalten sind.

Gegenüber dem derzeitigen Bestand von 68,8 ha wird ein Zuwachs von ca. 38,2 % (26,3 ha) notwendig, mit dem die Stadt Goldberg Wohnbau-land qualitativ und quantitativ sowie im Sinne Ihrer Funktion als Unterzentrum ausreichend bereitstellen will.

16. Einzeldarstellungen im Flächennutzungsplan

16.1 Wohnbauflächen

In der Tabelle 11 sind die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen differenziert nach Bestandsdarstellung, Neuausweisung und Abrundung gemäß den für die Ortsteile Steinbeck, Rummelsberg und Meadow im Verfahren befindlichen Abrundungssatzungen wiedergegeben.

STADT GOLDBERG FNP

Gebiet	Bestand	Neuausweisung	Abrundung	gesamt (ha)
Komplexer Wohnungsbau I	6,35	-	-	6,35
B.-Plan Nr. 5 "Windmühlenberg"	-	12,00	-	12,00
Komplexer Wohnungsbau II	4,10	-	-	4,10
B.-Plan Nr. 6 "Speckenweg"	-	7,90	-	7,90
Südlicher Speckenweg	1,3	-	-	1,3
Wohngebiet Müllerweg	2,58	-	-	2,58
Westliche Innenstadt	9,36	-	-	9,36
Östliche Innenstadt	14,55	-	-	14,55
Südliche Werderstraße	2,00	0,74	-	2,74
Westliche Lübzer Straße	2,29	0,35	-	2,64
Östliche Lübzer Straße	1,43	-	-	1,43
Westlich Bahnhof	0,55	-	0,15	0,70
Rummelsberg	7,07	-	0,80	7,87
Meadow	3,60	-	1,20	4,80
Steinbeck	2,60	-	2,90	5,50
Summe	57,78	20,99	5,05	83,82

Tabelle 11: Darstellung von Wohnbauflächen
(Quelle: Berechnungen AC)

Ergänzung zu

16. Einzeldarstellungen im Flächennutzungsplan

16.1 Wohnbaufläche Bebauungsplan Nr. 5 „Windmühlenberg“

Es wird davon ausgegangen, dass die von der Tierproduktionsanlage am Bollbrügger Weg ausgehenden Geruchsbelästigungen innerhalb der geplanten Wohnbaufläche am Windmühlenberg zumutbar sind.

Diese Annahme beruht auf der Grundlage der für den Bebauungsplan Nr. 6 – Speckenweg – im Mai 1995 ermittelten Immissionsprognose. Auf deren Grundlage ist für die ca. 500 m von der Tierproduktionsanlage entfernten Wohnbaufläche Windmühlenberg mit keiner unzumutbaren Geruchsbelästigung zu rechnen.

Die Übernahme der in der Prognose ermittelten und angewandten Hüllkurven ergibt als Grundlage für diese Grobeinschätzung, dass das beabsichtigte Wohngebiet außerhalb der Grenzen dieser Hüllkurven liegt.

Erfüllung der Maßgabe der
Genehmigung vom 28.07.2004
durch Beschluss der Stadtvertretung
vom 06.07.2006

Goldberg, den 07.07.2006


Nehring
2. Stellvertr. d. BM



Mit einer Darstellung von ca. 26 ha neuer Wohnbauflächen (Neuausweisung und Abrundung) entspricht die Stadt Goldberg Ihrem Ziel, Wohnbauland qualitativ und quantitativ ausreichend bereit zu stellen. Die Darstellung entspricht dem in Kapitel 15 ermittelten Bedarf von ca. 26,3 ha.

Bei der Darstellung des Flächennutzungsplanes ist der sich im Verfahren befindliche Bebauungsplan Nr. 3 "Am Wall" mit ca. 0,91 ha Wohnbauland nicht berücksichtigt, da die Stadt Goldberg diese Planung mittelfristig nicht fortführt und zunächst die Realisierung der geplanten Wohnnutzungen "Windmühlenberg" und "Speckenweg" anstrebt.

Der in Kapitel 15 beschriebene Bestand an Flächen mit Wohnnutzung (68,79 ha) wird nicht in vollem Umfang als Wohnbauflächen dargestellt. Ca. 10 ha an Flächen gehen in die Darstellung gemischter Bauflächen nördlich der Mildenitz ein.

16.2 Gemischte Bauflächen

Nachstehend sind die in der Planzeichnung dargestellten gemischten Bauflächen tabellarisch aufgeführt.

STADT GOLDBERG FNP

Gebiet	Bestand	Neuausweisung	Gesamt
Nordwestliche Lange Straße, nördl. Mildenitz	7,62	-	7,62
Südöstliche Lange Straße, nördl. Mildenitz	4,50	-	4,50
Südlich Bahnhof	1,20	-	1,20
B.-Plan Nr. 4 "Schwarzer Weg"	-	6,54	6,54
Summe	13,32	6,54	19,86

Tabelle 12: Gemischte Bauflächen
(Quelle: Berechnungen AC)

16.3 Gewerbliche Bauflächen

Die Darstellung der gewerblichen Bauflächen beinhaltet die Übernahme z.Zt. bereits oder ehemals gewerblich genutzter Flächen, die Umwidmung von ehemaligen Standorten industrieähnlicher landwirtschaftlicher Zuliefer-, Verarbeitungs- und Folgebetriebe sowie die erstmalige Neuausweisung von Flächen zur gewerblichen Nutzung.

STADT GOLDBERG FNP

Gebiet	Bestand	Umwidmung	Neuausweisung	Summe
WGK Schwerin, BT Holzindustrie	3,82	-	-	3,82
VEB Tiefbau und Baumechanik	2,74	-	1,16	3,90
ZBE ACZ Lübz/Goldberg	-	7,30	-	7,30
Trockenwerk	-	2,70	-	2,70
VEB Getreidewirt- schaft	-	3,76	-	3,76
ZBE Melioration	-	2,89	-	2,89
B.-Plan Nr. 4 "Schwarzer Weg"	-	-	1,57	1,57
B.-Plan Nr. 1a "Gewerbegebiet Süd"	-	-	12,60	12,60
Östl. B-Plan Nr.1a, westlich Grünzug	-	-	7,40	7,40
Summe	6,56	16,65	22,73	45,94

Tabelle 13: Gewerbliche Bauflächen

(Quelle: Berechnungen AC)

Die im FNP mit G1 bis G4 bezeichneten vorhandenen gewerblichen Bauflächen liegen im Grundwassergefährdungsgebiet bzw. überschneiden sich zudem mit dem Grundwasserschutzgebiet (G4)

16.4 Sonderbauflächen

16.4.1 Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)

Als Sondergebiet, das der Erholung dient, wird mit der Zweckbestimmung Ferienhaussiedlung eine bestehende Anlage gelegen an der nordwestlichen Gemeindegrenze dargestellt. Das ausgewiesene Gebiet macht eine Größe von ca. 2,84 ha aus.

Im nördlichen Bereich des SO-Gebietes „Hotel“ wurde auf einer Fläche von ca. 1,25 ha der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 9 „Pflegeheim Goldberg südlich der Wetterstation“ aufgestellt. Insofern wird diese Fläche von der verbleibenden SO-Fläche „Hotel“ abgegrenzt und deren Zweckbestimmung im Plan dargestellt.

Erfüllung der Maßgabe Nr. 1 der
Genehmigung vom 28.07.2003
durch Beschluss der Stadtvertre-
tung vom 06.07.2006

Goldberg, den 07.07.2006


Nehring
2. Stellvertr. d. BM




Das ehemals militärisch genutzte Kasernengebiet am nordwestlichen Ufer des Goldberger Sees in einer Größe von ca. 42,45 ha ist vorerst gemäß § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der Darstellung im Flächennutzungsplan ausgenommen. Diese Fläche ist als so genannte „Weißfläche“ dargestellt.

Die im Entwurfsbeschluss für diesen Bereich vorgesehenen Nutzungsmöglichkeiten entsprechen nicht mehr den tatsächlich umsetzbaren Zielen. Durch Eigentümerwechsel und damit einhergehende Wechsel in den Vorstellungen zu den Planungszielen ist zur Zeit keine konkrete Zweckbestimmung erkennbar.

Sobald zu einem späteren Zeitpunkt konkrete Planungsziele erkennbar sind, die eine eindeutige Darstellung der Zweckbestimmung rechtfertigen, wird diese vorgenommen.

Erfüllung der Maßgabe Nr. 1 der
Genehmigung vom 28.07.2003
durch Beschluss der Stadtvertre-
tung vom 06.07.2006

Goldberg, den 07.07.2006


Nehring
2. Stellvertr. d. BM



16.4.2 Sonstige Sondergebiete (§11 BauNVO)

Als sonstige Sondergebiete werden dargestellt:

- Im Bereich der Fremdenbeherbergung eine Fläche mit der Zweckbestimmung Hotel gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO. Auf einer Fläche von ca. 7,3 ha soll ein Hotelkomplex mit integrierten Versorgungs-, Grün- und Sportanlagen entstehen. Für den Hotelkomplex befindet sich ein Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 (VE-Plan) (§ 7 BauGBMaßnG) in der Aufstellung.
- Zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs werden gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO Flächen für zwei großflächige Einzelhandelsbetriebe ausgewiesen, die sich aufgrund ihrer Art und Lage nicht unwesentlich auf die städtebauliche Entwicklung auswirken können. Die Größe der ausgewiesenen Flächen beträgt:
ca. 0,61 ha nördlich der Bahnhofsstraße, östlich der Kampstraße und
ca. 0,65 ha östlich Lübzer Straße an der Crivitzer Chaussee (B 192).
- Als weiteres Sondergebiet ist mit einer Größe von ca. 42,45 ha das ehemals militärisch genutzte Kasernengebiet am nordwestlichen Ufer des Goldberger Sees dargestellt.

Das Gebiet befindet sich zur Zeit der Planaufstellung in Besitz des Bundes. Nachstehend sind die Zielvorstellungen der Stadt Goldberg für eine mögliche Nutzung des Gebietes aufgeführt. Für die Bestimmung einer konkreten Zweckbestimmung des Geländes und der baulichen Anlagen ist eine detaillierte Bestandsuntersuchung und ggf. eine entsprechende Zonierung oder Teilung des Gebietes notwendig:

Rehabilitation,
Behindertenwerkstätten,
Kurgebiet,
Ausstellungen,
Einrichtungen des Aktivurlaubs,
Entwicklungs-, Ausbildungs-
u. Verwaltungsstelle für
Forst-, Land- und Fischereiwirtschaft,
Entwicklungszentrum für
regenerative Energien und
naturnahe Schmutzwasserbehandlung,
Rohstoffrecycling,
Anlagen der Bodendekontamination.

Nach Mitteilung des geologischen Landesamtes in M.-V. liegt die ehemalige Kaserne im Bereich des Grundwassergefährdungsgebietes des Nordufers des Goldberger Sees.

17. Flächenbilanz

STADT GOLDBERG FNP

Bezeichnung		ha (ca.)
Wohnbauflächen	(§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)	83,82
Gemischte Bauflächen	(§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)	19,86
Gewerbliche Bauflächen	(§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)	45,94
Sondergebiete	(§ 10 BauNVO)	2,84
Sondergebiete	(§ 11 BauNVO)	8,56
dazu Kasernengelände	(§ 11 BauNVO)	42,45
<i>Zw.-Summe</i>		203,47
Flächen für den Gemeinbedarf	(§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und 4 BauGB)	10,50
Grünflächen	(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und 4 BauGB)	53,00
<i>Zw.-Summe</i>		63,50
Verkehrsflächen	(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauGB)	19,00
Versorgung u. Ablagerungen	(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und 4 BauGB)	7,80
Wasserflächen	(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und 4 BauGB)	810,00
Landwirtschaft	(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und 4 BauGB)	1388,73
Forstwirtschaft	(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und 4 BauGB)	207,50
Gemeindegebiet		2700,00

Tabelle 14: Flächenbilanz

(Quelle: Berechnungen AC)

Goldberg, den 20. Dez. 2002



[Handwritten signature]
Bürgermeister