

Satzung der Stadt Güstrow

über die 2. Änderung

des Teilbebauungsplanes Nr. 6 a

Suckow 1-Kattenberg - Dorfstraße

- Begründung -

Februar 2001



Räumlicher Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes Nr. 6 a - Suckow- Kattenberg - Dorfstraße

Stadtverwaltung Güstrow
Abteilung Stadtmarketing und Wirtschaftsförderung

Inhaltsverzeichnis

<u>0.0</u>	<u>ERFORDERNIS DER 1. ÄNDERUNG</u>	3
<u>0.1</u>	<u>ERFORDERNIS DER 2. ÄNDERUNG</u>	3
<u>1.0</u>	<u>LAGE DES PLANGEBIETES</u>	4
<u>2.0</u>	<u>RECHTSGRUNDLAGEN</u>	5
<u>3.0</u>	<u>ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN</u>	6
<u>4.0</u>	<u>BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANINHALTEN</u>	7
<u>4.1.</u>	<u>Art der baulichen Nutzung</u>	7
<u>4.2</u>	<u>Maß der baulichen Nutzung/Bauweise/Überbaubare Grundstücks- fläche</u>	7
<u>4.3</u>	<u>Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften</u>	8
<u>4.4</u>	<u>Verkehr</u>	8
<u>4.4.1</u>	<u>Äußere Erschließung / Durchgangsverkehr</u>	8
<u>4.4.2</u>	<u>Innere Erschließung</u>	8
<u>4.4.3</u>	<u>Ruhender Verkehr</u>	9
<u>4.5</u>	<u>Immissionsschutz</u>	9
<u>4.6.</u>	<u>Grünordnung</u>	10
<u>4.6.1</u>	<u>Naturräumliche Gegebenheiten</u>	10
<u>4.6.2</u>	<u>Bestandserhebungen</u>	10
<u>4.5.3</u>	<u>Maßnahmen der Grünordnung</u>	11
<u>4.6.4</u>	<u>Artenlisten für Pflanzgebote</u>	13
<u>4.6.5</u>	<u>Ökologische Bilanzierung</u>	15
<u>4.6.6</u>	<u>Realisierung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen</u>	19
<u>5.0</u>	<u>VERSORGUNG</u>	20
<u>5.1</u>	<u>Strom</u>	20
<u>5.2</u>	<u>Gas</u>	20
<u>5.3</u>	<u>Wasser</u>	20
<u>5.4</u>	<u>Wärme</u>	20
<u>5.5</u>	<u>Fernmeldeeinrichtungen</u>	20
<u>6.0</u>	<u>ENTSORGUNG</u>	21
<u>6.1</u>	<u>Schmutzwasser</u>	21
<u>6.2</u>	<u>Regenwasser</u>	21
<u>7.0</u>	<u>ERSCHLIEßUNGSKOSTEN</u>	21
<u>8.0</u>	<u>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME</u>	21

0.0 Erfordernis der 1. Änderung

Mit der 1. Änderung des B-Planes wurden Baugrenzen verändert, die Ausweisung von Doppelhausstandorten erweitert, sowie die Festsetzung der Mindestgrundstücksgrößen gestrichen.

Ziel der 1. Änderung war es, unter Wahrung der dörflichen Struktur und Beibehaltung der bereits in der genehmigten Fassung vorgesehenen Dichte, auf die Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße zu verzichten, um eine höhere Flexibilität in der Ausnutzung der Grundstücke zu erreichen. Das Erfordernis ergab sich insbesondere aus der Konkurrenzsituation dieses Standortes zu vergleichbaren Standorten im Güstrower Umland und entspricht dem raumordnerischen Ziel im Mittelzentrum bevorzugt attraktive Wohnstandorte zu entwickeln.

Ebenso soll die grundsätzliche Ausweisung aller Bauflächen für Einzel- und Doppelhäuser für den Bauherren ebenfalls größere Flexibilität schaffen, sodass die Wahl des Grundstückes nicht zwangsläufig an einen bestimmten Haustyp gebunden ist.

Im Rahmen der 1. Änderung wurden die Baugrenzen an verschiedenen Stellen von 5 m auf einen Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze verringert, somit wird die Nutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche verbessert.

Die 1. Änderung berücksichtigt diese Umverlegung dahingehend, dass die Baugrenzen erweitert werden und somit die Ausnutzung der Grundstücke verbessert wird.

0.1 Erfordernis der 2. Änderung

Vor Inkrafttreten des Teilbebauungsplanes Nr. 6a Suckow 1 - Kattenberg-Dorfstraße am 1.12.98 wurden eine Reihe von Bauanträgen entlang der Dorfstraße im Rahmen des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) genehmigt. Dadurch entstanden Bauvorhaben, die den individuellen Wünschen der Bauherren Rechnung trugen, die aber nicht unbedingt den Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplanes entsprachen.

Im Zusammenhang mit der jetzt laufenden Erschließung und Vermarktung der übrigen Bauflächen treten vermehrt Bauherren an die Baugenehmigungsbehörde mit dem Wunsch auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes heran, um, ebenso wie ehemals an der Dorfstraße, individuell bauen zu können.

Um diesem Wunsch Rechnung zu tragen und eine Abwanderung in die Umlandgemeinden zu verhindern, soll im Gebietsinneren durch starke Reduzierung der bauplanerischen und gestalterischen Festsetzungen den Bauherren eine möglichst große Flexibilität gewährt werden. In diesem Sinne erfolgt die Erweiterung der Dachneigung auf 25 - 48°, der Entfall der Dachfarbe, der Entfall der Gebäude- und Sockelhöhen im gesamten Planbereich sowie der Dachform und der Firstrichtung im Gebietsinneren. Lediglich zu den Gebietsrändern, im Übergang zur offenen Landschaft, werden die Festsetzungen der Firstrichtung und der Dachform (ergänzt um das Krüppelwalmdach) beibehalten, um die städtebauliche Einordnung in den Landschaftsraum zu gewährleisten.

Die Eintragung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes ergibt sich aufgrund der nunmehr vorliegenden Erschließungsplanung; die Vergrößerung der Baugrenzen auf dem Flurstück 284 aufgrund der besseren Ausnutzung des nun im Rahmen der Bodenordnung neu parzellierten Grundstücks.

Die Erweiterung der Art der baulichen Nutzung hinsichtlich der Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften sowie von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke erfolgt aufgrund der räumlichen Nähe zum Kreiskrankenhaus. Es besteht somit die Möglichkeit, dass hier die o.g. Einrichtungen entstehen. Außerdem wird damit die Abgrenzung zwischen einem allgemeinen und einem reinen Wohngebiet deutlicher dokumentiert.

Die Ergänzung der örtlichen Bauvorschriften um den Punkt Ordnungswidrigkeiten wird notwendig, da ohne den Verweis auf diesen Punkt in der Satzung beim Verstoß gegen die örtlichen Bauvorschriften eine Ahndung nicht möglich ist.

Aus den o.g. Gründen ergibt sich eine Neusortierung und Umformulierung sowie der teilweise Entfall einzelner textlicher Festsetzungen.

1.0 Lage des Plangebietes

Der Teilbebauungsplan Nr. 6 a - Suckow 1-Kattenberg-Dorfstraße betrifft ein Gebiet im Nordosten der Stadt Güstrow östlich der Bundesstraße 103 und umfasst einen Teil des alten Dorfes Suckow mit Erweiterungsflächen in nordöstlicher Richtung, dem Bereich Kattenberg.

Im Südwesten grenzt der Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes an die vorhandene Bebauung an, im Süden an die freie Landschaft und im Norden an das Plangebiet des Teilbebauungsplanes Nr. 6 b - Suckow 1 - Suckower Tannen. Im Osten befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Das Gelände fällt von der vorhandenen Bebauung im Süden am bisherigen Ortsrand des Dorfes zum Norden an der vorgesehenen Begrenzung des Teilbebauungsplanes um rund fünf Meter ab.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 13/1, 23/2, 23/3, 42/3, 42/4, 42/5, 42/6 und 42/7, 244, 245 (teilweise), 248 (teilweise), 252, 254, 255, 256, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343 der Flur 1 der Gemarkung Suckow mit einer Fläche von ca.10,5 ha.

Die neu zu bebauende Fläche ist zurzeit ungenutzt. Sie ist zum größten Teil Brachland. Durch die vorgesehene offene Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern soll der alte Dorfkern des Dorfes Suckow im Norden abgerundet und der Übergang zur freien Landschaft markiert werden.

2.0 Rechtsgrundlagen

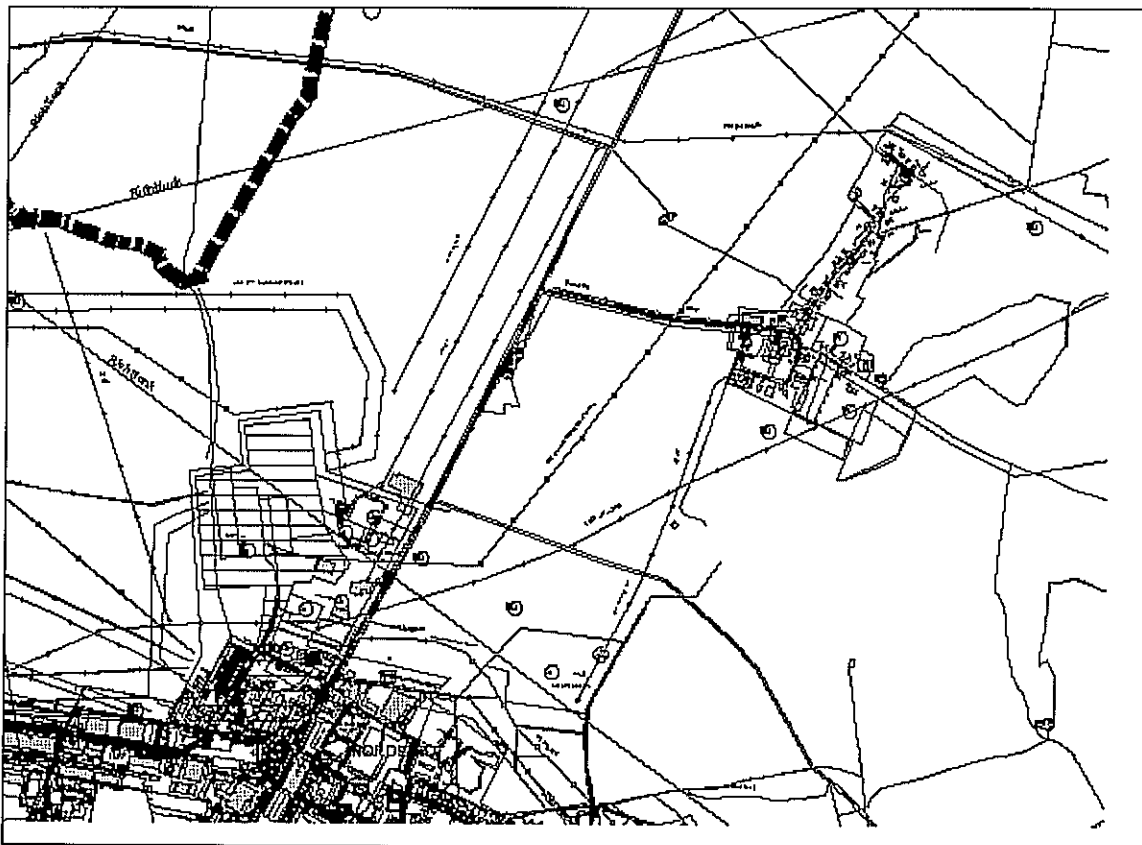
Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- a) Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141 ber. I S. 137)
- b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.4.1993 (BGBl. I S. 466);
- c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58);
- d) Landesbauordnung für Mecklenburg-Vorpommern, (LBauO)vom 06.05.1998 (GVOBl.M-V S.647);
- e) Gesetz zum Schutz der Natur und Landschaft im Land Mecklenburg-Vorpommern -LNatSchG vom 21.07.1998 (GVOBl.M.-V. S.647);
- f) Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftsgestaltung RAS-LG Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen, Ausgabe 1986 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen;
- g) DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, Sept. 1990;
- h) Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994),
- i) Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) vom 08.02.1993
- j) Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.08.1998 (BGBl. I S. 2455)
- k) Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. vom 14.01.1998, S. 12 ff.)
- l) Gehölzschutzsatzung der Stadt Güstrow (im Rechtssetzungsverfahren)

3.0 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Güstrow wurde am 01.09.1999 im Güstrower Stadtanzeiger Jahrgang 9 - Nr. 8, Ausgabe September 1999 veröffentlicht.

Für den Bereich des Teilbebauungsplanes Nr. 6 a - Suckow 1-Kattenberg - Dorfstraße sieht der Flächennutzungsplan die weitere Entwicklung des ehemaligen Dorfes durch eine Erweiterung der Bebauung mit Wohnhäusern vor. Durch die besondere Lage zu dem geplanten Neubau des Kreiskrankenhauses erhält die vorgesehene Bebauung an dieser Stelle einen hohen Stellenwert. Im Hinblick auf die landschaftlichen Vorteile und die guten Anbindungsmöglichkeiten an den Verkehr ist Suckow als Wohnbaustandort mit besonderer Attraktivität anzusehen.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan Güstrow

Darüber hinaus ist Güstrow im Ersten Raumordnungsprogramm für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 16. Juli 1993 als Mittelzentrum ausgewiesen. Eine bedarfsorientierte Neuausweisung und die Anbindung neuer Siedlungsflächen an die bestehenden Ortslagen ist vor allem in den zentralen Orten gewünscht, um der Zersiedlung des Landes vorzubeugen und eine flächenschonende Erschließung sicherzustellen. Die Wirtschaft soll nachhaltig gestärkt und der Strukturwandel so unterstützt werden, dass die Wirtschafts- und Leistungskraft möglichst rasch bundesweites Niveau erreicht und ausreichend viele Arbeitsplätze geschaffen sowie gesichert werden.

Auch das regionale Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock vom 18.10.1994 weist Güstrow als Mittelzentrum aus und verfolgt die Zielstellung, im Rahmen der Siedlungstätigkeit der Entstehung und Verfestigung von Splittersiedlungen entgegenzuwirken und vorrangig in schon bebauten Bereichen bzw. in Planung befindliche Bebauung abzurunden.

4.0 Begründung zu den Planinhalten

4.1. Art der baulichen Nutzung

Das allgemeine Wohngebiet (WA) ist für den Bereich der vorhandenen Bebauung in dem ehemaligen Dorf Suckow festgesetzt worden. Dadurch soll die Beibehaltung der bestehenden Nutzungen in den vorhandenen Häusern ermöglicht werden.

Dem dient auch die textliche Festsetzung I Nr. 1.2 in der festgelegt wird, dass nur Wohngebäude gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und der Versorgung dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2) zulässig sind. Ebenfalls für zulässig erklärt sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die Erweiterung der Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung erfolgt aufgrund der räumlichen Nähe zum Kreiskrankenhaus. Es besteht somit die Möglichkeit das hier die o.g. Einrichtungen entstehen. Außerdem wird damit die Abgrenzung zwischen einem allgemeinen und einem reinen Wohngebiet deutlicher dokumentiert. Alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO wurden für unzulässig erklärt (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Für die neu bebaubaren Flächen ist jeweils reines Wohngebiet (WR) festgesetzt worden. Alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig, um damit zu gewährleisten, dass die Alt- und Neubebauung aneinander angeglichen wird.

4.2 Maß der baulichen Nutzung/Bauweise/Überbaubare Grundstücksfläche

In dem Plangebiet soll die bereits vorhandene Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern durch die Festsetzung: Zulassung von ausschließlich Einzel- und Doppelhäusern bei der Erweiterung im Rahmen der bisherigen baulichen Nutzung ergänzt werden.

Für diese ist die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,2 festgesetzt worden. Die durch diese Festsetzungen sehr offene Bebauung bildet eine hervorragende Ergänzung und Abrundung der vorhandenen Bebauung im alten Dorfkern und der dörfliche Charakter bleibt auch in der Neubebauung gewahrt. Deshalb wird sowohl für das reine als auch das allgemeine Wohngebiet eine eingeschossige Bebauung vorgeschrieben, durch die die städtebauliche Veränderung behutsam an die vorhandene Bebauung des alten Dorfes Suckow angepasst wird. Die überbaubare Grundstücksfläche wird im gesamten Plangebiet mit Baugrenzen bestimmt. Im Rahmen der 1. Änderung wurden die Baugrenzen an verschiedenen Stellen von 5 m auf einen Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze verringert, somit wird die Nutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche verbessert.

Unter dem gleichen Gesichtspunkt wird im reinen Wohngebiet auch die Anzahl der Wohnungen je Gebäude auf 2 beschränkt.

Die Beschränkung in der textlichen Festsetzung I Nr. 3.1, dass Garagen, Carports und Stellplätze nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO ausschließlich in den überbaubaren Flächen zulässig sind und z.B. nicht in den Abstandsflächen zu den öffentlichen Straßen, bewirkt eine Verhinderung einer unerwünschten baulichen Verdichtung des Gebietes, so dass Vorgärten, Abstandsbereiche und sensible Hinterlandbereiche nicht für Stellplätze, Arbeitsflächen oder Lagerflächen genutzt, sondern gärtnerisch gestaltet werden müssen.

Auf Grund dieser getroffenen Festlegungen zur Bebauungsdichte, Gebäudeform und Gebäudehöhe wird die in dem § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB bzw. in den §§ 16, 20 und 20 Abs. 1 BauNVO vorgeschriebene Obergrenze der Grundflächenzahl weit unterschritten. Damit wird den

Anforderungen der angrenzenden freien Landschaft Rechnung getragen und ein abgestufter Übergang zur freien Landschaft erreicht.

4.3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Zum Erhalt des Charakters der bisherigen Bebauung, als auch der städtebaulichen Einordnung der Neubebauung, sind bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (unterteilt in Bau- und Grüngestaltung) gemäß § 86 LBauO MV festgesetzt. So sind sowohl rote, rotbraune oder braune als auch helle, weißbeige oder weißgraue Farbtöne für die Fassadengestaltung zulässig (textliche Festsetzung II Nr. 1.3). Damit soll die Neubebauung an die im alten Ortskern Suckow überwiegenden Backsteinbauten und die in den 60er Jahren entstandenen Einfamilienhäuser mit hellen Putzfarben angepasst werden.

Grundsätzlich sind nur Dächer mit Dachneigungen zwischen 25° und 48° Grad zulässig (textliche Festsetzung II Nr. 1.1). Dies gewährleistet eine städtebauliche Angleichung der neu zu errichtenden Häuser an die vorhandene Bebauung. Ebenso ist die Festsetzung zu betrachten, dass die Schleppgauben in Material und Farbe des Hauptdaches auszubilden sind. Die Mindestneigung der Schleppgauben beträgt 25° Grad (textliche Festsetzung I Nr. 1.2).

Auch die Reduzierung von Dachgauben oder Dachfenster (max. 2 pro Dachfläche) sowie die Einschränkung der Höhe auf max. 1,2 m und die Zulässigkeit von verglasten Erkern auf maximal 1/3 der Dachfläche, dient der Anpassung an die vorhandene Bebauung.

In der textlichen Festsetzung II Nr. 2.1 und 1.4 werden Maßnahmen zur Gestaltung von Einfriedungen und der Gestaltung der nicht überbaubaren Grundfläche getroffen. Die Pflanzungen von Hecken dienen sowohl der Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes als auch einer intensiven und ökologisch wertvollen Durchgrünung des Wohngebietes.

Die Ergänzung der örtlichen Bauvorschriften um den Punkt Ordnungswidrigkeiten (Ordnungswidrig im Sinne des § 84 I Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig (entgegen) o. g. örtlicher Bauvorschriften über die Gestaltung verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000,00 DM geahndet werden) wird notwendig, da ohne den Verweis auf diesen Punkt in der Satzung bei einem Verstoß gegen die örtlichen Bauvorschriften eine Ahndung nicht möglich ist.

4.4 Verkehr

4.4.1 Äußere Erschließung / Durchgangsverkehr

Die Entfernung bis zum Ortskern der Stadt Güstrow beträgt über die Dorfstraße und die Bundesstraße 103 bis zum Zentrum rund 5 km.

Durchgangsverkehr findet nicht statt, da über die bisher vorhandenen Wege in die freie Landschaft nur landwirtschaftlicher Verkehr stattgefunden hat und eine Verbindung zu weiteren Ortslagen der Stadt Güstrow über die vorhandenen Wege nicht besteht.

Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist durch die Buslinie der Omnibus GmbH OVG Güstrow von Suckow zur Stadtmitte Güstrow und durch die auf der B 103 verlaufende Buslinie Güstrow - Laage - Rostock gesichert.

4.4.2 Innere Erschließung

Für die innere Erschließung wird das bereits vorhandene Straßennetz teilweise neu geordnet, da die Befestigung mit Betonplatten weder in den Abmessungen noch in der Ebenflächigkeit den heutigen Anforderungen gerecht wird.

Grundsätzlich sieht das Erschließungskonzept für die innere Erschließung zur Verkehrsberuhigung die Ausweisung von Mischverkehrsflächen vor, bei denen neben gemeinsamen Flächen für Fahrzeuge, Radfahrer und Fußgänger auch durch entsprechende Ausbau- und Gestaltungsmaßnahmen (Pflasterung und Bepflanzung) den unterschiedlichen Bedürfnissen der einzelnen Verkehrsteilnehmer Rechnung getragen werden soll.

Der Verkehrsberuhigung sollen auch die Versätze in der Straßenführung dienen, an denen dann jeweils ein Wendehammer mit einem Radius von 9,00 m angelegt wird, um für die Fahrzeuge eine Wendemöglichkeit anzubieten.

Die innerhalb der Straßenflächen geplanten Mittelinseln werden durch entsprechende Bepflanzung als Ausgleichsmaßnahmen hergestellt. Die Einzelheiten werden in der textlichen Festsetzung III Nr. 2.1 der Planzeichnung und in der Begründung unter Punkt 4.5.3. erläutert.

Für das gesamte Baugebiet ist eine Geschwindigkeitsreduzierung und Verkehrsberuhigung durch entsprechende Mischverkehrsflächen und Beschilderung als verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen, um den Wohnwert des gesamten Wohngebietes zu erhöhen.

Im größeren Umfange werden private Erschließungsstraßen und -wege verwendet, um den Erschließungsaufwand insgesamt zu minimieren. Diese sind als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte -B (zugunsten der Stadt Güstrow zu belastende Flächen) ausgewiesen.

4.4.3 Ruhender Verkehr

Durch die Festlegung, dass auch die Stellplätze, Carports und Garagen ausschließlich in den überbaubaren Flächen zulässig sind, wird der ruhende Verkehr für das gesamte Wohngebiet außerhalb der öffentlichen Wegeflächen auf den privaten Grundstücken abgewickelt.

Öffentliche Stellplätze werden ähnlich wie die privaten Stellplätze nicht gesondert ausgewiesen. Ihre Realisierung ist jedoch in der Planung berücksichtigt, da im Bereich der gemischten Verkehrsflächen durch parkende Autos ein zusätzlicher Verkehrsberuhigungseffekt eintritt.

4.5 Immissionsschutz

Die im Nordwesten des Plangebietes in größerer Entfernung verlaufende B 103 stellt für das geplante Baugebiet keine Beeinträchtigung durch Lärmbelastung dar. Dies wird im Schallimmissionsplan für das Stadtgebiet Güstrow aufgezeigt. Besondere Maßnahmen für den Lärmschutz sind daher nicht erforderlich.

Auch die im Flächennutzungsplan eingezeichnete Trasse einer möglichen Umgehungsstraße im Südosten des geplanten Wohngebietes liegt mit einer Entfernung von fast 1000 m so weit entfernt von dieser Wohnbebauung, dass Lärmbeeinträchtigungen durch diese nicht eintreten. Außerdem liegt zwischen der Trasse der geplanten Umgehungsstraße und der Wohnbebauung Kattenberg noch das Mischgebiet Siedenlande, sodass auch dadurch ein Schutz vor Lärmbeeinträchtigungen von dieser geplanten Straße gegeben ist.

Durch die in der alten Ortslage Suckow ehemals noch betriebenen landwirtschaftlichen Betriebe (Viehzeit, Milch- und Weidewirtschaft) ist eine Geruchsbelästigung nicht mehr zu erwarten. Die Stallanlagen wurden 1995 aufgegeben und der Tierbestand nach Sarmstorf verlagert.

4.6. Grünordnung

4.6.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Landschaftsbild

Der nordöstliche Teil des Plangebietes ist geprägt durch ein leicht wechselndes Relief. Am Ostrand grenzt hinter dem ländlichen Wirtschaftsweg nach Sarmstorf der Laubmischwaldsaum der "Suckower Tannen", überwiegend bestehend aus Stieleichen und Sandbirken, an.

Nach Süden hin öffnet sich ein weiter Blick über die freie Landschaft der Augrabenniederung und der strukturreichen Grünlandniederung "Strietland" und "Deip Wisch" bis hin zur Silhouette der Stadt.

Geologie, Boden, Relief

Die geologische und geomorphologische Ausprägung des Gebietes erfolgte im Wesentlichen im Pommerschen Stadium der Weichsel-Eiszeit. Am nordwestlichen Rand von Suckow und weiter in Richtung Norden ist Geschiebemergel anzutreffen. Durch wechselnde Eisbewegungen und Auftauprozesse sind unregelmäßige Wechsellagerungen von Sanden und Geschiebemergel mit Mächtigkeitsschwankungen vorhanden.

Der Ortsteil Suckow liegt bei 20 m über NN. Das Gelände des geplanten Wohngebietes ist sehr wellig und steigt bis zum Kattenberg auf 31,7 m NN.

Wasserhaushalt

Im Stadtgebiet Güstrow kommt ein unterer und oberer Grundwasserleiter vor. Der obere Grundwasserleiter liegt im Bereich der nördlichen Hochebene bei + 14 und + 15 m NN. Die Grundwasserfließrichtung verläuft nach Südost. Im Plangebiet tritt Sicker- und Stauwasser dort auf, wo bindige Lockergesteine abflusslose Senken bilden und von Sanden überlagert werden. Das Vorkommen von Stau- und Sickerwasser unterliegt einer starken Beeinflussung durch Niederschläge und ist nicht permanent vorhanden.

Klima

Das Untersuchungsgebiet liegt im Bereich der nördlichen Unterregion der zentralmecklenburgischen Klimaregion. Das Klima weist eine deutliche Übergangstendenz zwischen ozeanischem und kontinentalem Einfluss auf.

- Jahresniederschlag	: etwa 540 mm
- mittlere Lufttemperatur	: 7° C

4.6.2 Bestandserhebungen

Flächennutzungen

Der Bereich der Ortslage Suckow ist gekennzeichnet durch die ursprüngliche dörfliche Einzelhausbebauung mit umgebender großflächiger Garten-, Acker- und Grünlandnutzung. Kleinteiligere Eigenheimbebauung mit überwiegender Ziergartennutzung ist weiterhin vorhanden. Während die nordwestlichen Ackerflächen noch intensiv ackerbaulich genutzt werden, sind die nordöstlichen Flächen um den Kattenberg nicht mehr ackerbaulich genutzt. Auf dieser Ackerbrache sind auf Grund der überdüngten und biozidangereicherten Böden und gestörter Sukzession, keine Wildkräuter der Segetalflora anzutreffen. Die Vegetation wird auf diesem stickstoffreichen Standort durch die Entwicklung einiger Ruderalpflanzen, dominierend Ackerkratzdistel, (*Cirsium arvense*), Kompaß-Lattich (*Lactuca serriola*) sowie Gemeine Quecke (*Elytrigia répens*) geprägt.

Ökologisch und gestalterisch wertvolle Landschaftselemente innerhalb des Plangebietes

Soll

In der eiszeitlichen Formausbildung des Solles entwickelte sich nur ein zeitweilig wasserführendes, kleinflächiges, flaches Gewässer.

Dieser Tümpel bildet bei abgesunkenem Wasserstand eine einjährige, stickstoffliebende Staudenflur mit einer Zweizahn-Knöterich Gesellschaft (*Bidention tripartitae*) aus.

Im Zeitraum der Flachwasserführung mit bis zu ca. 30 cm hohem Wasserstand dominiert am eutrophierten Gewässerrand, bedingt durch den nährstoffreichen Grund, das Röhricht des breitblättrigen Rohrkolbens (*Typhetum latifoliae*).

Die Ufer weisen ein ausgeglichenes Relief mit starker Böschungsneigung auf. Als deckungsreicher Pflanzenbewuchs ist an der Südostseite des Solles eine breit ausladende Grauweide (*Salix cinerea*) vorhanden.

Das Soll ist durch das Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) vom 21. Juli 1998 § 20 Abs. 1 Nr. 1 geschützt. Die Ausbildung eines Sekundärbiotopes als Tümpel mit standortgemäßem Bewuchs ist auf Grund von Meliorationsmaßnahmen gestört.

Baum- und Gehölzbestand

Die wertvolle Lindenreihe (*Tilia platyphyllos*) an der südöstlichen Plangebietsgrenze ist zu erhalten und zu schützen.

Der vorhandene Baum- und Gehölzbestand ist erfasst worden. Im Plangebiet ist ein hoher Anteil von Sandbirken (*Betula pendula*) und Pappeln (*Populus canadensis*) vorhanden.

4.5.3 Maßnahmen der Grünordnung

Durch den Bebauungsplan wird im naturschutzrechtlichen Sinne ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, da die Nutzung von Grundflächen verändert wird, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild beeinträchtigt wird.

Angesichts der begrenzten Verfügbarkeit von Flächen durch die umgebende landwirtschaftliche Nutzung ist eine Erweiterung des Plangebietes zur vollen Kompensation gemäß Eingriffsbilanzierung nicht erfolgt. Unter Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wurde die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung vielmehr durch grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsgebiet berücksichtigt.

Zu dem Waldgebiet der Suckower Tannen besteht vom äußeren Waldrand (Ecke des Weges nach Sarmstorf) bis zur östlichen Baugrenze ein Abstand von 80 m. Damit wird der Mindestabstand baulicher Anlagen gemäß § 20 Waldgesetz Mecklenburg-Vorpommern eingehalten.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (textliche Festsetzung III Nr. 2.4)

Die Festsetzung dieser Fläche dient dem Biotopverbund zwischen der freien Landschaft (Suckower Tannen) und dem Soll. Die Fläche am Soll wird als Wiese mit stark aufgelockerter Baum- und Strauchbepflanzung ausgebildet und wirkt somit als schützende Pufferzone zwischen Soll und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Der verbleibende, unversiegelte Wirtschaftsweg, das Erhaltungs- und Pflanzgebot für Gehölzpflanzungen und ein 5 m breiter Ackerrain bilden den Vernetzungskorridor.

Durch Belassen des Ackerrains und die sporadische Mahd kann die Artenvielfalt günstig beeinflusst werden, sodass mittelfristig ökologisch interessante Biotope entstehen können.

Das Ackersoll wird hinsichtlich des Biotopwertes durch folgende Maßnahmen aufgewertet.

- Entfernen des Unrates
- Rückbau der Meliorationsmaßnahmen, welche den sehr geringen Wasserstand verursachen
- Zufluss von unbelastetem Regenwasser über Versickerungsmulden, um die periodisch nur sehr kurze Flachwasserführung, im Jahr zu verlängern.

Erhaltungsgebote für Gehölzbestände

Das Erhaltungsgebot gilt für den überwiegenden Gehölzbestand. Die Erhaltung der Bäume trägt zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes insbesondere als Lebensraum für die Tierwelt bei und gliedert und belebt das Orts- und Landschaftsbild.

Beseitigung und Gefährdung vorhandenen Gehölz- und Baumbestand sind nur für nachfolgende Bäume unvermeidbar:

Flurstück	Lfd. Nr. Bestandsplan	Gehölzart	Begründung
287	63-65	Sandbirke	innerhalb der Baugrenze
291/ 292	67-69		Straßenbau sowie Regenwassermulde

Als Ersatz für notwendige Baumfällungen sind Pflanzgebote auf den Flurstücken 288 und 290 festgesetzt. Die Ausgleichsrechnung erfolgte nach der Gehölzschutzsatzung der Stadt Güstrow, die sich z. Zt. noch im Rechtssetzungsverfahren befindet. Für den Schutz der Gehölzbestände in unmittelbarer Nähe überbaubarer Flächen gilt die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und die RAS-LG.

Minderung der Eingriffsfolgen für den Wasserhaushalt und den Boden

Zum Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt kann zur Minderung des Regenwasserabflusses und damit auch zur Förderung der Grundwasserneubildung innerhalb des Plangebietes das anfallende Oberflächenwasser über ein Mulden-Rigolen-System sowohl versickert werden als auch in naturnah gestalteten Regenrückhaltebecken belassen werden.

Die Ausbildung von Zufahrten und Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Materialien sollen den Eingriff auf die Naturgüter Wasser und Boden ebenfalls kompensieren (textliche Festsetzung II Nr. 2.2).

Minderung der Eingriffsfolgen für das Klima

Durch die geringe Bebauungsdichte im Plangebiet mit einer GRZ von 0,2 sind die negativen Folgen für das Klima geringfügig. Die Erhaltung und das Anpflanzung von Gehölzen hat ebenfalls klimatische Ausgleichsfunktion.

Pflanzgebote

Äußere Eingrünung:

Die Pflanzgebote zur freien Landschaft dienen der "Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes" sowie der Schaffung von Lebensraum für Tiere (textliche Festsetzung III Nr. 2.2 und 1.2).

Innere Durchgrünung:

Diese Pflanzgebote gliedern und gestalten das Bebauungsgebiet und schaffen ökologisch wertvolle Grünverbindungen (textliche Festsetzung III Nr. 1.1).

Private Grünflächen und Einfriedungen

Für die privaten Grünflächen ist eine Begrenzung für die Anpflanzung von Nadelgehölzen vorgeschrieben, um eine Einseitigkeit in der gärtnerischen Gestaltung auf ökologisch geringwertige Gehölze zu verhindern (textliche Festsetzung II Nr. 2.3). Verbindliche Vorgaben, welche Arten zu verwenden sind, werden für die Einfriedungen und die Grundstücke an privaten Erschließungsstraßen gemacht, um zum öffentlichen Straßenraum ein einheitliches Siedlungsbild und ökologisch wertvolle Grünverbindungen zu erreichen (textliche Festsetzung II Nr. 2.1).

Öffentliche Grünbereiche:

Die Schaffung von begrünter Flächen innerhalb der Verdichtung und Neuerschließung eines Wohngebietes verbessert die Wohn- und Umweltbedingungen.

Schwerpunktmäßig dient die öffentliche Grünfläche der Grünversorgung der Siedlung, stellt daneben aber auch einen Ausgleich von Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt dar (textliche Festsetzung III Nr. 2.3 und 2.5).

In Gehölzsaumbereichen und an den naturnahen Regenrückhaltebecken sind Wiesenbereiche anzulegen und mit 2 maliger Mahd pro Jahr zu unterhalten, um die Artenvielfalt der Grünanlage zu erhöhen. Gehölzpflanzungen erfolgen aus überwiegend heimischen aber auch mit frucht- und nektarspendenden nicht heimischen Gehölzen.

Verkehrsgrünflächen:

Im Bereich der Verkehrsflächen ist das Pflanzen heimischer Baumarten, die den natürlichen Standortbedingungen entsprechend und die auch Straßenbelastungen ertragen, als Ausgleich für die negativen Auswirkungen der Versiegelung und des Verkehrs vorgesehen (textliche Festsetzung III Nr. 2.1).

Die Schaffung von begrünter Flächen und das Einbringen von Grünelementen ist eine wichtige Ausgleichsmaßnahme im urbanen Lebensraum.

4.6.4 Artenlisten für Pflanzgebote

Artenliste 1 : Einfriedungen

Acer campestre	-	Feldahorn
Amelanchier laevis	-	Felsenbirne
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Crataegus monogyna und laevigata	-	Ein- und Zweigriffliger Weißdorn
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Ilex aquifolium	-	Stechpalme
Taxus baccata	-	Eibe (Achtung: Teile giftig)

Artenliste 2: Bodendecker Planstraße

Hypericum calycinum z. B. „Hidcote“	-	Johanniskraut
Lonicera nitida	-	Heckenkirsche
Potentilla fruticosa z. B. „Goldfinger“	-	Fingerstrauch
Symphoricarpos chenaultii	-	Korallenbeere

Artenliste 3: Pflanzgebot Vorgärten

Acer campestre	-	Feldahorn
Crataegus laevigata „Paul's Scarlet“	-	Echter Rotdorn
Malus spp.	-	Zierapfel in Sorten

Artenliste 4: Heckenpflanzungen

<i>Cornus mas</i>	-	Kornel-Kirsche
<i>Cornus alba</i>	-	Weißer Hartriegel
<i>Cornus sanguinea</i>	-	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	-	Haselnuß
<i>Euonymus europaeus</i>	-	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	-	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	-	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	-	Schlehndorn
<i>Rhamnus frangula</i>	-	Faulbaum/Pulverholz
<i>Rhamnus cathartica</i>	-	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	-	Hundsrose
<i>Rosa gallica</i>	-	Essigrose
<i>Rosa glauca</i>	-	Rotblühende Rose
<i>Rosa pimpinellifolia</i>	-	Bibernell-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	-	Weinrose
<i>Syringa vulgaris</i>	-	Flieder
<i>Viburnum lantana</i>	-	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	-	Gemeiner Schneeball

Artenliste 5: Öffentliche Grünflächen

Es sind Arten der Artenliste 4 und zusätzlich folgende Arten anzupflanzen:

Sträucher:

<i>Amelanchier vulgaris</i>	-	Gewöhnliche Felsenbirne
<i>Berberis vulgaris</i>	-	Gemeine Berberitze
<i>Buddleia davidii</i>	-	Sommerflieder
<i>Crataegus monogyna</i>	-	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Forsythia intermedia</i>	-	Forsythie
<i>Hamamelis</i>	-	Zaubernuß
<i>Laburnum anagyroides</i>	-	Goldregen (Achtung: giftig)
<i>Weigelia</i>	-	Weigelia

Bäume:

<i>Betula pendula</i>	-	Sandkirsche
<i>Prunus padus</i>	-	Traubenkirsche
<i>Prunus avium</i>	-	Vogelkirsche
<i>Sorbus avium</i>	-	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	-	Eberesche
<i>Tilia spp.</i>	-	Tilia in Arten und Sorte
<i>Hydrangea arborescens</i>	-	Strauchhortensie
<i>Salix purpurea</i>	-	Purpurweide
<i>Syringa vulgaris</i>	-	Flieder
<i>Ribes nigrum</i>	-	Schwarze Johannisbeere
<i>Ribes rubrum</i>	-	Rote Johannisbeere
<i>Ribes uva-crispa</i>	-	Stachelbeere
<i>Rosa canina</i>	-	Hundsrose
<i>Rosa rugosa</i>	-	Kartoffel-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	-	Schottische Zaunrose
<i>Viburnum opulus</i>	-	Gewöhnlicher Schneeball
<i>Viburnum lantana</i>	-	Wolliger Schneeball

Artenliste 6: Bepflanzung Regenrückhaltebecken und Maßnahmefläche (Gehölze)**Gehölze am Gewässerrand:**

<i>Salix alba</i>	-	Silberweide
-------------------	---	-------------

Salix fragilis	-	Bruchweide
Salix cinerea	-	Aschweide, Grauweide
Salix viminalis	-	Korbweide
Röhrichtzone:		
Typha latifolia u. ang.	-	Breit- und schmalblättriger Rohrkolben
Equisetum fluviatile	-	Teichschachtelhalm
Sparganium erectum	-	Ästiger Igelkolben
Acorus calamus	-	Kalmus
Caltha palustris	-	Sumpfdotterblume
Sumpfpflanzenzone:		
Carex gracilis	-	Schlanke Segge
Carex elata	-	Steife Segge
Carex acutiformis	-	Sumpfssegge
Alisma plantago-aquatica	-	Froschlöffel
Iris pseudacorus	-	Wasser-Schwertlilie
Flachwasserzone:		
Polygonum amphibium	-	Sumpfknöterich

4.6.5 Ökologische Bilanzierung

Durch das geplante Wohnungsbauvorhaben erfolgt ein Eingriff in Natur und Landschaft, da die Nutzung von Grundflächen verändert wird. Durch die Inanspruchnahme von Bauland wird die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes mit den Komponenten Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigt und das Landschaftsbild verändert. Zur Feststellung des Eingriffsumfanges ist eine ökologische Bilanzierung vorzunehmen, um die Art und den Umfang von Ausgleichsmaßnahmen festzulegen.

Da für Mecklenburg-Vorpommern zur Zeit der Erarbeitung der Bilanzierung noch kein Standardverfahren festgeschrieben war, wurde das Hessische Bewertungsverfahren verwendet. Mit dem Hessischen Verfahren werden insbesondere die Biotop- und Nutzungstypen durch ein anerkanntes Punktesystem bewertet.

Bewertung des Bestandes:

Die Erfassung der Biotop-/Nutzungstypen des Plangebietes ist im Bestandsplan dargelegt. Dabei wurden die in der Ortslage Suckow genutzten Gärten voneinander unterschieden und damit ihre ökologische Wertigkeit berücksichtigt.

Flächenbilanz des Bestandes

Typ - Nr.	Biotop-/ Nutzungstyp	Fläche in m ²	Wertpunkte je m ²	Biotopwert
09.110	Ackerbrache	62.490	18*	1.124.820
11.131	Feuchter Lehmacker	17.230	13	223.990
09.130	ruderales Wiesen, nährstoffreich	9.410	39	366.990
09.910	intensiv genutzte Wirtschaftswiese	5.790	21	121.590
09 120	Kurzlebige Ruderalflur/ Sukzession	3.240	23	74.520
11 211	Nutzgarten/ Grabeland	3.950	14	55.300
11 221	Ziergarten	4.650	14	65.100
11 222	Arten- u. Strukturreiche Hausgärten	840	25	21.000
03 110 u. 03 221	Obstwiese intensiv bewirtschaftet	8.730	27*	235.710
09 160	Straßenränder mit Entwässerungsmulde, Mittelstreifen	1.900	13	24.700
04 210	Baumgruppen	770	31*	73.160
04 110	Einzelbäume Nr. 44	30	31	
04 310	Baumreihen straßen- und wegebegleitend	1.560	31	
02 600	Hecken straßenbegleitend	40	20	800
10 610	unversiegelter Wirtschaftsweg	3.390	21	71.190
10 710	Überbaute Flächen	2.580	3	7.740
10 540	befestigte, begrünte Flächen, Hof	3.270	7	22.890
10 510	versiegelte Flächen Betonstraße	2.410	3	7.230
05 322	Wasserfläche eutropher Weiher	720	35	25.200
	Landschafts- ausgangswert	133000 = 13.3 ha		2.521.930
davon 09.110	ausgegrenzter Bereich des Teilbebauungsplanes Nr. 6 b - Suckow 1- Kattenberg - Suckower Tannen	28.130 m ²	13	365.690

Flächenbilanz gemäß Planung:

Typ Nr.	Biotop-/ Nutzungstyp	Fläche in m ²	Wertpunkte in m ²	Biotop- wert Gesamt
10 710	Bruttobaufläche	91.845		
	Wohngebiet			
	Nettobaufläche	18.369	3	55.107
	davon Bestand bereits bebaut	2.049		
	max. bebaubare Fläche	15.789		
11 223	privates Grün Hausgärten gesamt mit Gestaltungsvorschrift	73.476	20	1.469.520
02 400	privates Pflanzgebot Hecken/Gebüsch	4.338	27	117.126
10 510	Versiegelte Flächen			
	öffentliche	10.886	3	32.658
	Verkehrsflächen			
	private Verkehrsflächen	2.049	3	6.147
10 610	unversiegelter Weg	5.294	21	111.174
	Straßenbegleitgrün gesamt	570	14	7.980
05 242	naturnahe Gräben	4.781	20*	95.620
04 310	Pflanzung heimische standortgerechte Bäume	851	31	26.381
10 540	Erhaltung Gehölze	2.330	31	72.230

Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

05 331	ausdauerndes Kleinge- wässer (Soll)	720	56	40.320
	davon extensive Wiese	1.500	39	58.500
09 150	Ackerrain	1.037	39	40.443

öffentliches Grün:

02 400	Hecken/Gebüschpflanzung (heimisch, standortgerecht)	4.789	27	129.303
06 345	Neuanlage naturnahe RRB	970	25	24.250
11 224	Intensivrasen (neu)	900	10	9.000
11 225	Extensivrasen (neu)	140	21	2.940
	Landschaftswert nach Planung	133.000		2.298.699

davon ausgegrenzter Bereich des Teilbebauungsplanes Nr. 6 b-Suckow1 - Kattenberg - Suckower Tannen

10 710	Wohngebiet Nettobaupfläche davon Bestand bereits bebaut max. bebaubare Fläche	4.590 m	3	13.770
11 223	privates Grün Hausgärten ges. mit Gestaltungsvorschrift	18.360 m	20	367.200
02 400	privates Pflanzgebot Hecken/Gebüsch	2.080	27	56.160
10 510	Versiegelte Flächen öffentliche Verkehrsflächen private Verkehrsfläche	1.802 m ² 450	3 3	5.406 1.350
05 242	naturnahe Gräben	746	20	14.920
10 610	unversiegelter Weg	102 m ²	21	2.142
				460.948

*Bei der Bilanzierung des Biotopwertes wurden einige Wertpunkte interpoliert, da sie nicht den Standard-Biotop-/Nutzungstypen zugeordnet werden konnten. Hier sind zu nennen:

Erläuterung zu interpolierten Bewertungsansätzen

Ackerbrache: Auf Grund der mehrmaligen Bearbeitung der Fläche mit Scheibeneggen konnten sich keine ökologisch wertvollen Ruderalfluren entwickeln und Arten wie die Quecke entwickelten sich zu dominanten Beständen. Die Werthöhe erfolgte in Angleichung vorliegender Anwendungsbeispiele.

Obstwiese: Eine eindeutige Zuordnung sowohl zur intensiv bewirtschafteten Obstplantage als auch zu intensiv bewirtschafteten "Streuobstwiesen" ist nicht möglich. Einerseits sind vorwiegend Viertelstammkulturen und nur vereinzelt Hochstammkulturen vorhanden und andererseits variiert die Bewirtschaftungsintensität sehr stark.

Baumgruppe: Die vorhandenen Baumgruppen innerhalb der Ortslage sind in ihrer Wertigkeit nicht höher als vorhandene Baumreihen einzustufen.

Entwässerungsmulden (nicht im Straßenbereich): Für neue naturnahe Gräben können 29 Punkte angesetzt werden. Die Entwässerungsmulden, welche sich zur Regenwasserrückhaltung bzw. -ableitung im rückwärtigen Hausbereich und neben Fußwegen befinden, sind ökologisch wertvoll. Im Straßenraum befindliche Gräben sind jedoch von geringer ökologischer Wertigkeit. Es wurde ein Mittelwert zwischen naturnahen Gräben und Straßenbegleitgrün angesetzt.

Öffentliche Grünfläche Rasenfläche: Hier wurde ein Wert angesetzt, welcher zwischen Intensivrasen von Sportanlagen und Wiesen im besiedelten Bereich liegt. Da diese öffentliche Grünfläche besonders im Randbereich naturnah gepflegt werden soll, aber der Nutzungsdruck durch einen Spielplatz hoch ist, wurde dieser Zwischenwert angesetzt.

Auswertung der Flächenbilanzierung

Die Bilanzierung zur Bewertung des Umfanges des Eingriffes in Natur und Landschaft ergibt einen Landschaftsausgangswert von 2.521.930 Punkten. Dem gegenüber steht ein neuer Landschaftswert von 2.298.699 Punkten. Die Teilung der Geltungsbereiche in die Teilbebauungspläne 6 a und 6 b wurde in der Tabelle durch die Auflistung des ausgegrenzten Teilbebauungsplanes Suckow 1-Kattenberg - Suckower Tannen dargestellt. Nach den angewendeten Bemessungsrichtlinien ergibt sich innerhalb der Plangebietsgrenzen eine nicht ausgleichbare Differenz. Der Eingriff kann bei dem

Ansatz einer maximal zu bebauenden Fläche nur zu 91 % ausgeglichen werden, eine volle Kompensation kann auch bei den erfolgten Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen nicht erreicht werden. Bei der Ausweisung des Wohngebietes Kattenberg wurde aber dem Vermeidungsgebot gemäß § 1 a BauGB entsprochen, in dem auf Grundlage des Landschaftsplanes zum Flächennutzungsplan die städtebaulichen Ziele der Wohnbebauung zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung in einem konfliktarmen Bereich erfolgen sollen. Dem Prinzip des sparsamen Umganges mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB wurde durch die Verdichtung eines bestehenden Wohngebietes und einer festgesetzten GRZ von 0,2 entsprochen.

Die Ausgrenzung des nördlichen Teilbebauungsplanes ergibt sich aus einer notwendigen Verlagerung der Baugrundstücke, welche sich aus der korrekten Einmessung der vorhandenen Gasleitungstrasse der Verbundnetz Gas AG ergibt. Die Flächenbilanzierung wird dadurch nicht verändert, lediglich der betreffende Teilbereich herausgelöst. Die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen liegen innerhalb des Geltungsbereiches des Teilbebauungsplanes Nr. 6 a - Suckow 1-Kattenberg - Dorfstraße. Für den verbleibenden Teilbebauungsplan Nr. 6 b - Suckow 1-Kattenberg - Suckower Tannen wird auf Grund der Änderungen ein erneutes Verfahren durchgeführt.

4.6.6 Realisierung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Innerhalb des Plangebietes werden die Festsetzungen auf den Bauflächen, als unselbständige Nebenbestimmung zur Baugenehmigung, vom Bauherrn verlangt, wenn dieser den Bau oder Eingriff durchführt.

Die zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen werden aus städtebaulichen Gründen und Naturschutzgründen zum Zeitpunkt der Gesamterschließung durchgeführt. Eine vorgezogene Durchführung der Maßnahmen zur Schaffung von Ersatzbiotopen ist nicht notwendig, da durch den Eingriff keine bedrohten Pflanzen- und Tierarten gefährdet werden.

Durch die Zuordnungsfestsetzungen (textliche Festsetzung III Nr. 3.2) wird der Verteilungsmaßstab für die Refinanzierung der Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Hierbei ist insbesondere im Hinblick auf den Eingriff durch den Straßenbau keine strikte Trennung der Teilbebauungspläne möglich. Dies ergibt sich auch aus dem Erschließungsrecht.

Die bereits im Bestand vorhandenen Gebäude oder nach § 34 genehmigten Gebäude sind nur für den Eingriff durch den Straßenbau, nicht aber mehr für den Ausgleich der Bebauung heranzuziehen.

5.0 Versorgung

Die Breite des öffentlichen Raumes der Erschließungsstraßen ist so ausreichend bemessen, dass alle Versorgungsleitungen nicht innerhalb der Befestigungen sondern im unbefestigten Seitenraum oder in den Gehwegbereichen verlegt werden können (z. T. als Geh-, Fahr-, Leitungsrecht ausgewiesen).

5.1 Strom

Für die Elektroenergieerschließung ist die Errichtung einer neuen Station erforderlich. Der Standort ist in der Planzeichnung eingetragen.

5.2 Gas

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas ist seit 1994 gewährleistet.

Das Plangebiet wird von der vorhandenen unterirdischen Ferngasleitung Verbundnetz GAS AG FGL 88, DN 400, ND 25 gekreuzt. Im Rahmen des parallel laufenden Bodenordnungsverfahrens erfolgte auch eine Neueinmessung der Ferngasleitung. Dabei stellte sich heraus, dass gegenüber dem im Bebauungsplan ursprünglich dargestellten Verlauf gravierende Differenzen bestehen (z. Teil bis zu 20 m) und eine Umsetzung des Bebauungsplanes in einem Teilbereich unmöglich macht. Um den unkritischen Teil bereits frühzeitig realisieren zu können, wurde der Bebauungsplan Nr. 6 - Suckow 1-Kattenberg in 2 Teilbebauungspläne geteilt.

Der vorliegende Teilbebauungsplan Nr. 6 a - Suckow1-Kattenberg - Dorfstraße stellt den unkritischen Teil dar, der Teilbebauungsplan Nr. 6 b - Suckow1-Kattenberg - Suckower Tannen wird gemäß der neuen Vorgaben umgeplant und erneut ins Verfahren geschickt. Bei der erneuten Beteiligung für den Bereich 6 b wurde festgestellt, dass die Einschränkungen durch die Gasleitung größer als zuvor angenommen sind, sodass beschlossen wurde, die Leitung außerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 zu verlegen. Die 1. Änderung berücksichtigt diese Umverlegung dahingehend, dass die Baugrenzen erweitert werden und somit die Ausnutzung der Grundstücke verbessert wird.

5.3 Wasser

Für die Wasserversorgung wurde 1994 eine neue Frischwasserleitung in der Ortslage Suckow verlegt.

5.4 Wärme

Eine Versorgung mit Fernwärme ist wegen der Entfernung zur Stadt Güstrow und wegen der geplanten Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern nicht vorgesehen.

5.5 Fernmeldeeinrichtungen

Die Fernmeldeversorgung ist geplant.

6.0 Entsorgung

6.1 Schmutzwasser

Die Entsorgung des Gebietes erfolgt durch einen 1994 neu gebauten Schmutzwasserkanal.

6.2 Regenwasser

Das anfallende Regenwasser der Straßenflächen soll in Versickerungsrinnen gesammelt werden und in Mulden-Rigolen zu den geplanten Regenwasserrückhaltebecken abgeleitet werden. Die Flächen sind mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht -A gekennzeichnet. Das auf den einzelnen Grundstücken von den befestigten Flächen anfallende Regenwasser wird ebenfalls durch ein Mulden-Rigolen-System zu den Regenrückhaltebecken geführt, soweit eine Versickerung auf den Grundstücken nicht möglich ist. (Textliche Festsetzung I Nr. 2.1).

7.0 Erschließungskosten

Die Kosten für die Erschließung des gesamten Baugebietes betragen nach einer vorläufigen Kostenschätzung rd. 6 Millionen DM inklusive Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

8.0 Nachrichtliche Übernahme

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG-MV unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Nr. 3). Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG-MV (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anomale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach den § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705) zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.08.1998 (BGBl. I S. 2455) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 11 Abfallgesetz. Die Altlasten sind unverzüglich dem Abfallwirtschaftsamt des Landkreises Güstrow anzuzeigen.

Gebilligt durch Beschluss der Stadtvertretung Güstrow am: 19.04.2001

ausgefertigt am: 28.05.2001

in Kraft getreten am: 01.06.2001

Der Bürgermeister
A. Brunotte
m.d.W.d.G des stellv. BGM beauftragt
(Unterschrift)

