

Satzung der Stadt Güstrow

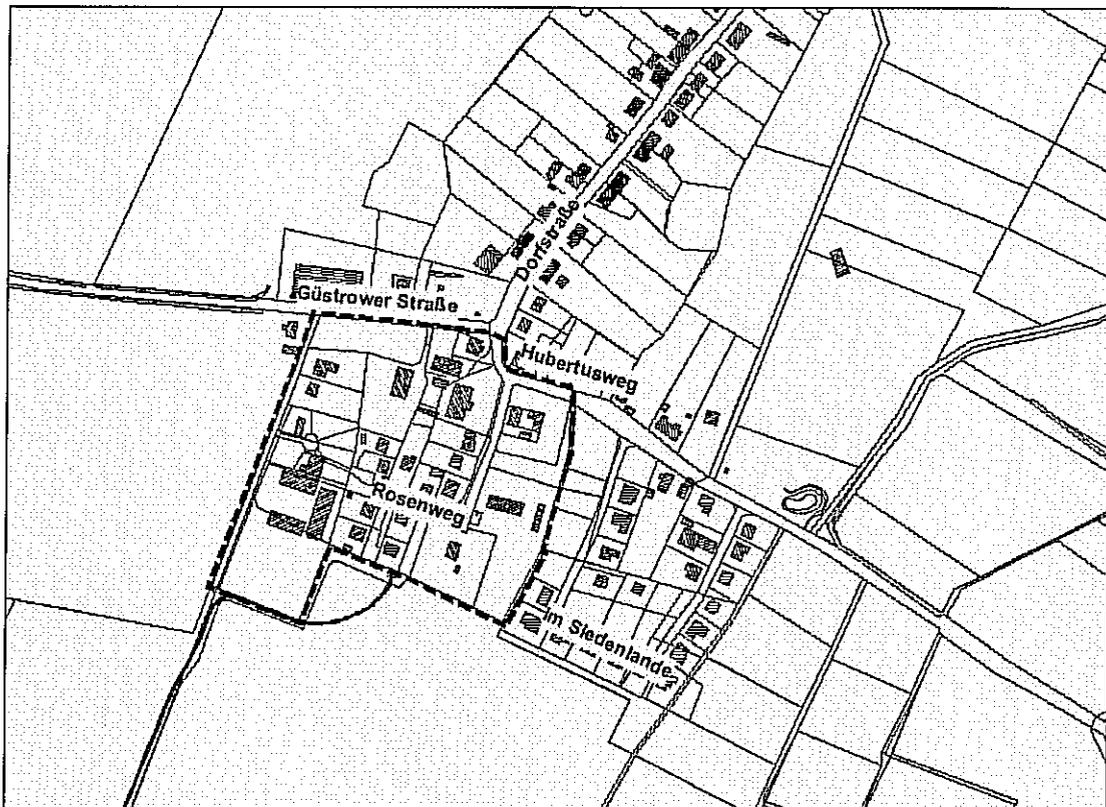
über den Bebauungsplan Nr. 1/I

Suckow-Siedenlande

Teilbereich Rosenweg/Güstrower Straße

- Begründung -

gemäß § 9 (8) BauGB



Lage des Bebauungsplanes Nr. 1/I - Suckow-Siedenlande Teilbereich Rosenweg/
Güstrower Straße

Inhaltsverzeichnis

TEIL A: GRUNDLAGEN	4
1. Rechtsgrundlagen.....	4
2. Veranlassung und Ziele.....	5
3. Beschreibung des Geltungsbereiches.....	6
3.1. Lage, Größe, Abgrenzung.....	6
3.2. Bestandsbeschreibung.....	7
3.3. Nachrichtliche Übernahme.....	7
3.3.1. Denkmale und Bodendenkmale.....	7
3.3.2. Trinkwasserschutzzonen.....	8
3.3.3. Altlasten.....	8
3.3.4. Bäume.....	8
4. Vorgaben und Rahmenbedingungen.....	9
4.1. Raumordnung, Landes- und Regionalplanung.....	9
4.2. Flächennutzungsplan.....	9
4.3. Fachplanungen.....	10
4.3.1. Landschaftsplan.....	10
4.3.2. Immissionsschutz.....	10
4.3.3. FFH- und Vogelschutzgebiete.....	11
TEIL B: STÄDTEBAULICHE PLANUNG	12
1. Bauliche Nutzung.....	12
1.1. Art der baulichen Nutzung.....	12
1.1.1. Allgemeine Wohngebiete.....	12
1.1.2. Mischgebiet.....	12
1.2. Maß der baulichen Nutzung.....	12
1.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	13
1.4. Flächenbilanz gemäß B-Planausweisung.....	13
2. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung.....	13
3. Erschließung.....	14
3.1. Verkehr.....	14
3.1.1. Äußere Verkehrserschließung.....	14
3.1.2. Innere Verkehrserschließung.....	14
3.1.3. Fuß- und Radwege.....	14
3.1.4. Ruhender Verkehr.....	14
3.1.5. Öffentlicher Personennahverkehr.....	14
3.2. Ver- und Entsorgung.....	14
3.2.1. Strom.....	14
3.2.2. Gas.....	15
3.2.3. Wasser.....	15

3.2.4 Wärme	15
3.2.5 Fernmeldetechnische Versorgung	15
3.2.6 Schmutzwasser	15
3.2.7 Regenwasser	15
3.2.8 Abfallentsorgung	15
4. Grünplanerische Festsetzungen.....	15
Teil D: Umsetzung der Planung	17
Umsetzung der grünplanerischen Maßnahmen.....	17

TEIL A: GRUNDLAGEN

1. *Rechtsgrundlagen*

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich der rechtsgültigen Änderungen,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S 132) einschließlich der rechtsgültigen Änderungen,
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102),
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 10. Juli 1998 (GVOBl. M-V S. 634), geändert durch das 4. Gesetz zur Änderung der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 09.08.2000 (GVOBl. M-V S. 360),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51,2542),
- Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. MV S. 66),
- Gehölzschutzsatzung der Stadt Güstrow vom Juli 2001 in Verbindung mit dem Baumschutz nach § 18 NatSchAG M-V,
- Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705) einschließlich der rechtsgültigen Änderungen,
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S.502) geändert am 09.12.2004,
- Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554),
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) vom 30.11.1993 (GVBl. S. 975),
- Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG M- V) vom 13.01.1993 (GVOBl. M-V S. 42),
- Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP) (Amtsblatt M-V vom 15.07.2005, Nr. 31, S.797),
- Regionales Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RROP MM/R) vom 18.10.1994 (GVOBl. M-V vom 11.11.1994 Nr. 24, S. 1022) und 2. Teilfortschreibung vom Mai 2009
- Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I 2005, 258 (896)),
- Beschluss Nr. 44 der 11. Tagung des Kreistages Güstrow vom 11. März 1981 über „Festlegungen von Trinkwasserschutzgebieten und Schutzbestimmungen zur Sicherung der Wasserfassungen von Wasserwerken im Kreis Güstrow,
- Schutzzonenverordnung für das Trinkwasserschutzgebiet Warnow zur Sicherung der Wasserversorgung der Stadt Rostock. Beschl. d. Bezirkstages Nr. 22 vom 22.03.1982. (Mitteilungsbl. d. Bez.tages des R.d.B. Schwerin Nr. 4/II vom Januar 1982),

2. Veranlassung und Ziele

Der vorzeitige Bebauungsplan Nr. 1 – Suckow-Siedenlande wurde am 07.10.1999 als Satzung beschlossen. Mit Schreiben vom 12.07.2001 wurde ein Antrag auf Bebauung des Flurstückes 89/7 der Flur 1 Gemarkung Suckow gestellt. Der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit der Erweiterungsfläche 89/7 der Flur 1 Gemarkung Suckow wurde am 25.10.2001 mit dem Beschluss-Nr. III/0741/01 gefasst.

Mit Schreiben vom 10.07.2002 wurde ein weiterer Antrag auf B-Planänderung gestellt, um eine geplante Wohnbebauung, die im Vorbescheidsverfahren nach Landesbauordnung durch den Landkreis abgelehnt wurde, realisieren zu können.

Das Baugebiet Suckow-Siedenlande hat sich im Bereich des Rosenweges in den letzten Jahren städtebaulich in ein Wohngebiet entwickelt. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt im Bereich des ehemaligen Dorfkerns Mischgebiete fest, da sich dieses Gebiet in einer Durchmischung von gewerblicher Nutzung und von Wohnnutzung entwickeln sollte. Durch die Aussiedlung von Gewerbetreibenden und die Errichtung von Einfamilienhäusern entlang des Rosenweges hat sich das Mischgebiet in ein Wohngebiet gewandelt. Ausgenommen ist die Gewerbefläche des Edelstahlzentrums entlang der Privatstraße, die durch eine genehmigte Erweiterung verfestigt wurde.

Die Errichtung von weiteren Wohngebäuden entlang der Güstrower Straße und im Rosenweg wird aus stadtplanerischer Sicht, aufgrund der Nachbarbebauung und der Entwicklung des Ortsteils Suckow zum Wohnstandort befürwortet. Der verbindliche Bebauungsplan lässt nach Aussage der Baugenehmigungsbehörde im Rahmen der jetzigen vorliegenden Mischgebietsausweisung weitere Wohnbebauung jedoch nicht zu. Durch die jetzt entstandene Situation zwischen den vorhandenen Einfamilienhäusern und den bestehenden Gewerbebetrieben ist eine Überplanung erforderlich, um sowohl die Wohnnutzung als auch die bestehende gewerbliche Nutzung zu sichern. Des Weiteren beabsichtigte der Antragsteller die Zeppelinhalle, die er im Zusammenhang mit dem Wohngrundstück mit erworben hatte, einer neuen Nutzung zuzuführen. Der o. g. städtebauliche Vertrag ist nicht zustande gekommen, die Zeppelinhalle zwischenzeitlich an einen Dritten verkauft worden.

Die mit der Planung beabsichtigte Änderung des Gebietscharakters ist jedoch immer noch städtebaulich und aufgrund vorliegender nicht genehmigungsfähiger Bauanträge sinnvoll, so dass das Planverfahren nunmehr weitergeführt werden soll.

Zwischenzeitlich wurde im Baugesetzbuch (BauGB) die Möglichkeit geschaffen, Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13 a aufzustellen. Die Voraussetzungen für dieses Planverfahren sind in diesem Fall gegeben, da es im Innenbereich liegt und die Größe der Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt. Das Planverfahren bietet die Möglichkeit von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung abzusehen. Gleichzeitig besteht nach Abschluss der Bebauungsplanung auch die Möglichkeit den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen ohne ein separates Planverfahren durchführen zu müssen, da eine Änderung des Gebietscharakters sowie die Erweiterung um das Flurstück 89/7 die Änderung des Flächennutzungsplanes zur Folge hat.

Darüber hinaus ist eine Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes notwendig, um die rechtliche Voraussetzung für die Erschließung der Grundstücke über den privaten Teil der Güstrower Straße zu schaffen.

Der Aufstellungsbeschluss für die Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 1/I - Suckow-Siedenlande für den Teilbereich Rosenweg/Güstrower Straße wurde von der Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow am 08.04.2010 beschlossen, ebenso der Entwurf- und Auslegungsbeschluss. Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte im Parallelverfahren zur öffentlichen Auslegung. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Planung wurde abgesehen. Die im Rahmen der

öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen führten zur Ergänzung der Hinweise und der Eintragung von Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträgern. Darüber hinaus wurden die vorhandenen Bäume nicht mehr mit dem Planzeichen 13.2 Erhaltung von Bäumen gekennzeichnet, sondern lediglich als Darstellung ohne Normcharakter in der Planzeichnung dargestellt, da somit die Gehölzschutzsatzung der Barlachstadt Güstrow bzw. das Naturschutzausführungsgesetz unmittelbar zur Anwendung gelangen kann.

3. Beschreibung des Geltungsbereiches

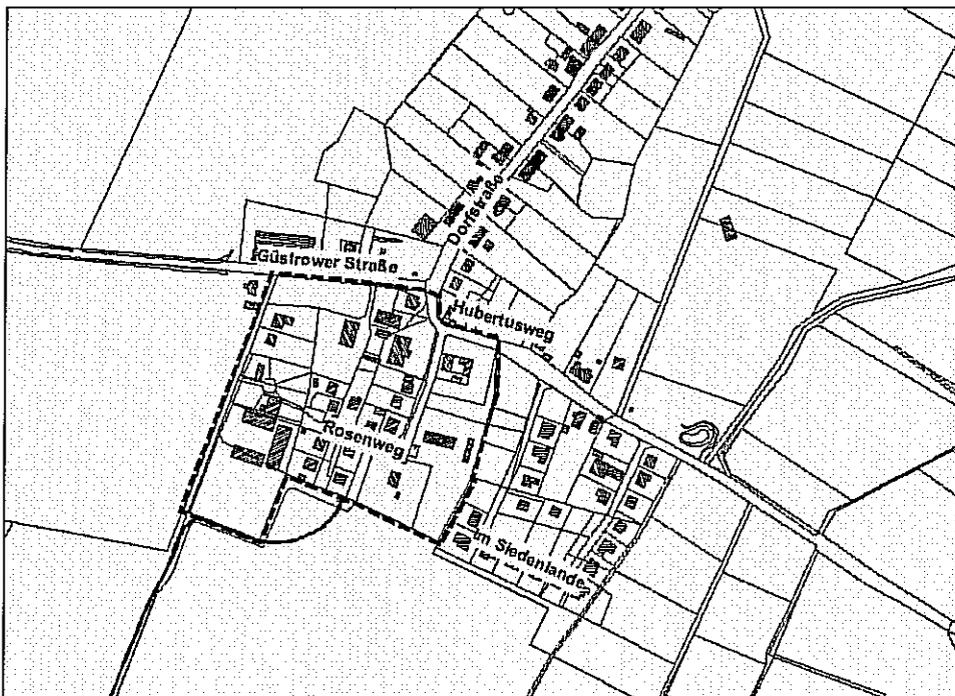
3.1. Lage, Größe, Abgrenzung

Der Bebauungsplan Nr. 1 Suckow - Siedenlande betrifft ein Gebiet im Nordosten der Stadt Güstrow, östlich der Bundesstraße 103 und umfasst einen Teil des alten Dorfes Suckow, welches einen ausgesprochen ländlichen Charakter aufweist, mit den Erweiterungsflächen im Bereich „Im Siedenlande“.

Im Norden und Osten grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes an die vorhandene Bebauung an, im Westen und Süden an die freie Landschaft, die als landwirtschaftlich genutzte Flächen wird.

Der Ortsteil Suckow liegt bei 20 m über NN. Das Gelände des geplanten Wohngebietes ist sehr wellig und fällt von der vorhandenen Bebauung im Nordwesten am bisherigen Ortsrand des Dorfes zum Norden/Nordosten an der vorgesehenen Begrenzung des Bebauungsplanes um ca. drei Meter bis auf ca. 17,00 m über NN ab. Südöstlich schließt sich Niedermoor an. Die angrenzenden Ackerflächen sind gute Kaltluftproduzenten, wobei eine relativ ungehinderte Zirkulation gegeben ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 1/I Suckow-Siedenlande für den Teilbereich Rosenweg/Güstrower Straße umfasst die Flurstücke 83, 84/3, 84/4, 84/5, 84/6, 84/7, 84/8, 85/1, 85/2, 86/2, 86/3, 86/4, 86/5, 86/6, 86/7, 87/2, 87/3, 87/4, 87/5, 87/6, 88/1, 88/3, 88/4, 88/5, 88/6, 88/7, 88/8, 89/5, 89/7, 89/8, 89/9, 89/14, 89/15, 89/16, 89/17, 89/18, 89/19, 89/20, 89/21, 89/22, 89/23, 89/26, 89/27, 89/28, 89/29, 90, 91/1, 92/3, 92/4, 92/5, 92/6, 94 (teilweise) 144/1 (teilweise) der Flur 1 der Gemarkung Güstrow- Suckow mit einer Fläche von 5,15 ha.



Lage des Bebauungsplanes Nr. 1/I - Suckow-Siedenlande Teilbereich Rosenweg/
Güstrower Straße

3.2. Bestandsbeschreibung

Bebaute Flächen

Das Plangebiet unterteilt sich in zwei Bauflächen. Im Westen stellt sich die vorhandene Bebauung als Mischgebiet dar. Im Mischgebiet stehen gewerblich genutzte Hallenbauten und Wohnhäuser relativ eng nebeneinander. Grünzüge sind nur spärlich vorhanden, so dass Emissionen direkt übergreifen können.

Im Wohngebiet hat sich durch Neubebauung mit ausschließlicher Wohnnutzung der Gebietscharakter vom einstigen Mischgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet gewandelt. Die Ansiedlung von gewerblicher Nutzung auf den noch unbebauten Flächen wäre mit den Anforderungen auf die bereits vorhandene Wohnnutzung nicht mehr vereinbar. Besonders erhaltenswert ist in diesem Bereich das Fachwerkhaus (ehemaliges Gutshaus).

Grünstrukturen

Zier- und Vorgärten befinden sich im Bereich des Dorfplatzes und des Rosenweges. Ihre Gestaltungsweise ist eher einfach angelegt.

Besonders erhaltenswerte Gehölze entlang des Rosenweges sind die Sommer-Linden vor dem Gutshaus sowie einige Einzelbäume in den rückwärtigen Grundstücksbereichen.

Fast alle bestehenden Bäume und Gehölzstrukturen sind durch die Gehölzschutzsatzung der Barlachstadt Güstrow bzw. durch den § 26a LNatG M-V geschützt. Darauf wird unter Hinweise Nr. 5 verwiesen.

3.3. Nachrichtliche Übernahme

3.3.1. Denkmale und Bodendenkmale

Die Gutsanlage ist in die Denkmalliste des Kreises eingetragen, d.h. dass die in der Nachbarschaft vorgesehene Bebauung mit der Denkmalbehörde abzustimmen ist.

Die Beseitigung eines Denkmals und alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung sind gemäß § 7 (1) DSchG M-V durch die untere Denkmalbehörde bzw. gemäß § 7(6) DSchG M-V durch die zuständige Behörde zu genehmigen. Eine Beratung zur fachgerechten Sanierung und Instandsetzung von Baudenkmalen wird beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin bzw. der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde angeboten (Hinweis 1a).

Bodendenkmale sind nicht bekannt.

Der Beginn von 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 M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 976 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten 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 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige. Die Unterlassung einer Anzeige sowie die Zerstörung von Bodenfunden kann als Ordnungswidrigkeit mit einer hohen Geldbuße geahndet werden (§ 29 DSchG M-V).
(Hinweis 1b)

3.3.2. Trinkwasserschutzzonen

Teile des Plangebietes befinden sich in der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III der Wasserversorgung Güstrow-Bockhorst. Es gelten die Bestimmungen der Schutzzonenverordnungen. (s.a. Hinweis Nr. 6)

3.3.3. Altlasten

Altlasten sind für das Plangebiet nicht bekannt.

3.3.4. Bäume

Es gilt die Gehölzschutzsatzung der Stadt Güstrow vom 02.07.2001 und der Baumschutz gemäß § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V. (Hinweis Nr. 5). Die vorhandenen Bäume werden mit einem selbst erdachten Planzeichen gekennzeichnet und unter Planzeichen ohne Normcharakter in die Legende aufgenommen. Somit ist der vorhandene Bestand gekennzeichnet und die Anstoßwirkung bei Bauvorhaben gegeben. Des Weiteren ist mit dem Hinweis Nr. 5 die gesetzliche Grundlage und die jeweilige Zuständigkeit klar dokumentiert, ebenso sind dann Ersatzmaßnahmen zu regeln.

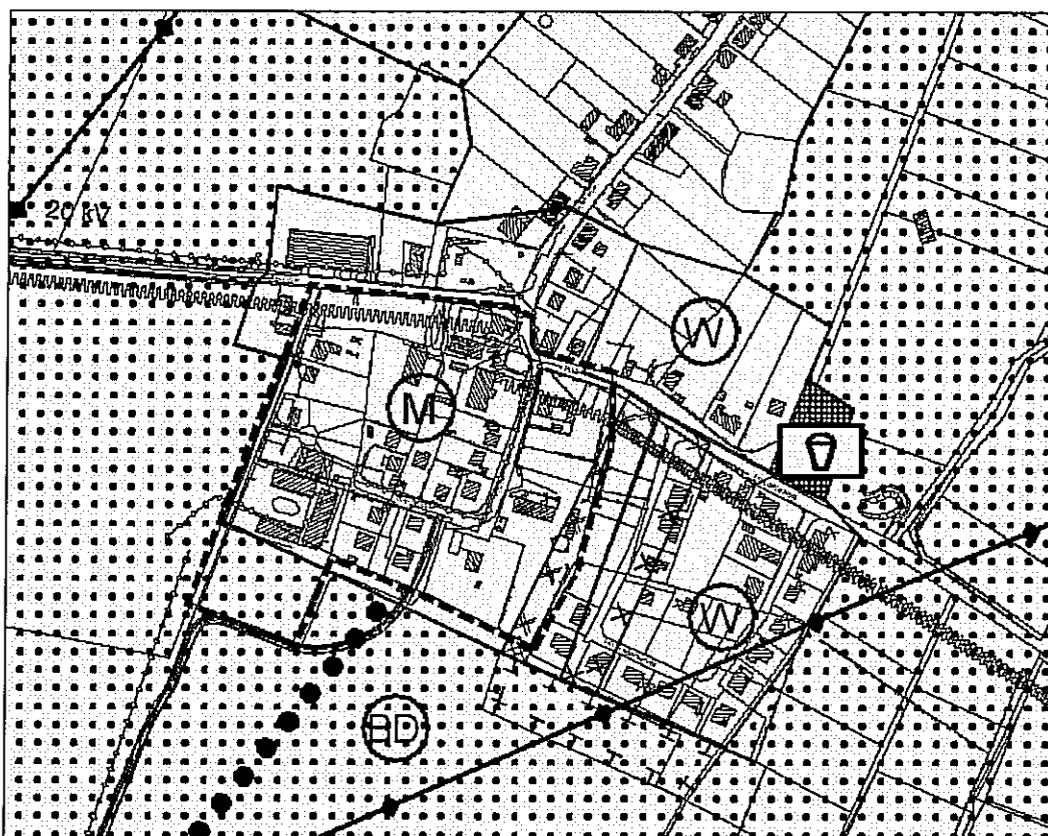
4. Vorgaben und Rahmenbedingungen

4.1. Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Das regionale Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock vom 18.10.1994 mit seiner 1. Teilfortschreibung vom 08.03.1999 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.

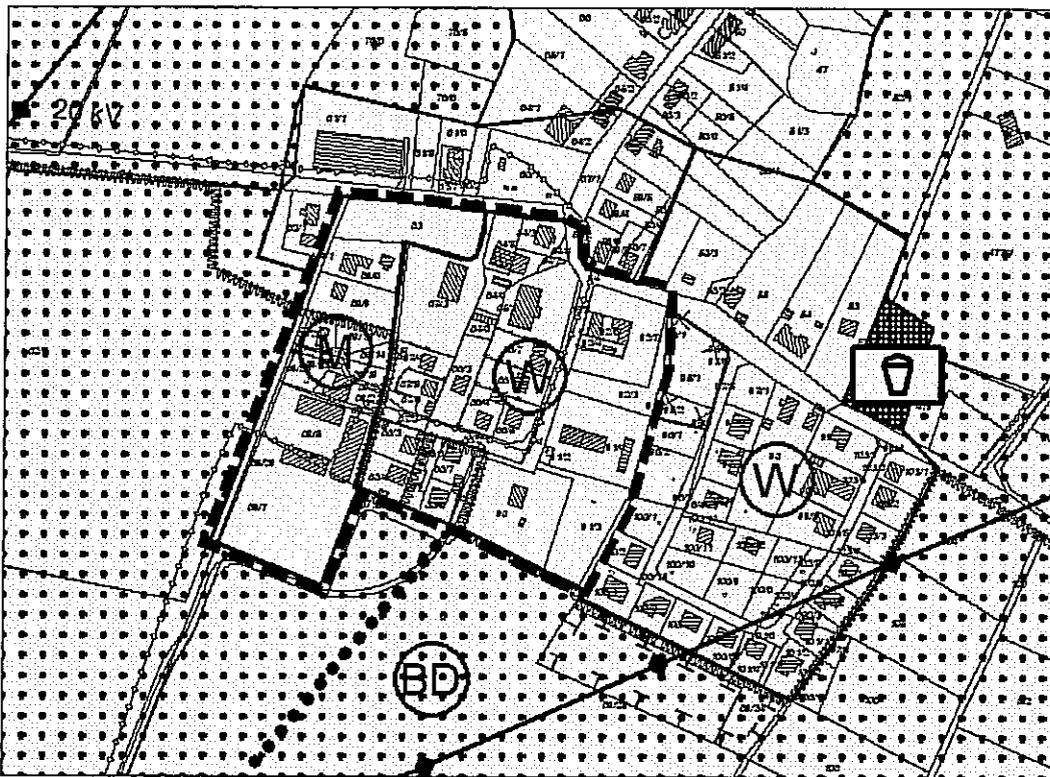
4.2. Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche und Grünfläche ausgewiesen. Planerische Zielstellung war es, vorhandene nicht störende Gewerbebetriebe in den gemischten Bauflächen zu erhalten und die Lücken innerhalb der Wohnbauflächen zu schließen sowie die bestehende Ortslage abzurunden.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Zwischenzeitlich hat sich das Gebiet durch die Aufgabe von Gewerbegebieten und die Entstehung von neuen Einfamilienhäusern in großen Teilen des Plangebietes in Richtung Wohnen entwickelt. Lediglich der westliche Teilbereich des Plangebietes entlang der Güstrower Straße besitzt noch gewerbliche Strukturen, so dass es hier bei der Ausweisung der gemischten Baufläche bleiben soll der restliche Bereich soll Wohnbaufläche werden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich erfolgt durch Berichtigung parallel zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanverfahrens (s.a. nachfolgende Zeichnung)



Auszug aus dem berichtigten Flächennutzungsplan

4.3. Fachplanungen

4.3.1. Landschaftsplan

Im Landschaftsplan von 2004 ist der Bereich des Plangebietes als Übergangsbereich zwischen landwirtschaftlicher Nutzfläche und Bebauung ausgewiesen. Er befindet sich im Landschaftsbildraum „Ackerlandschaft nördlich von Güstrow“. Insgesamt wird die stark überformte Kulturlandschaft als gering bewertet trotz der weiträumigen Blickbeziehungen auf die Stadt und die benachbarten Niederungen. Die im Landschaftsplan ausgewiesene vorhandene Rad- und Fußweganbindung des Ortsteiles Suckow wurde in den B-Plan übernommen.

Der Storchenhorst befindet sich außerhalb des Plangebietes und wird durch die Planung nicht berührt.

Das Plangebiet enthält keine „Maßnahmeflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“.

4.3.2. 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 Flächennutzungsplanentwurf eingezeichnete Trasse einer möglichen Umgehungsstraße im Südosten des geplanten Wohngebietes liegt mit einer Entfernung von fast ca. 700 m so weit entfernt von dieser Wohnbebauung, dass Lärmbeeinträchtigungen durch diese nicht zu erwarten sind.

Bei den vorhandenen gewerblichen Betrieben im Mischgebiet sind Lärmbeeinträchtigungen nicht zu erwarten. Für die Zulieferung sind die üblichen Anlieferungszeiten gemäß den Lärmimmissionsrichtlinien zu berücksichtigen. Die Zufahrt zum Mischgebiet erfolgt ausschließlich über die Güstrower Straße.

4.3.3. FFH- und Vogelschutzgebiete

Das Plangebiet liegt weder in einem Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH) noch in einem Vogelschutzgebiet. Südöstlich des Plangebietes liegt in 1,2 km Entfernung das FFH- und Naturschutzgebiet „Bockhorst“, welches jedoch durch die Verdichtung der vorhandenen Wohnbebauung in Suckow in keiner Weise betroffen ist.

Vogelschutzgebiete sind in räumlicher Nähe nicht ausgewiesen.

TEIL B: STÄDTEBAULICHE PLANUNG

1. Bauliche Nutzung

1.1. Art der baulichen Nutzung

1.1.1. Allgemeine Wohngebiete

Die mittleren und östlichen Bereiche des Plangebietes werden als allgemeine Wohngebiete (WA) 1-5 gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen, um damit den vorhandene Bestand der Wohnbebauung zu sichern und die Ortslage durch den Neubau von weiteren Wohneinheiten abzurunden. Über die Textlichen Festsetzung I Nr. 1.1 wird definiert, dass innerhalb des Gebietes Wohngebäude gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, nicht störende Handwerksbetriebe gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, Schank- und Speisewirtschaften (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO), Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) zulässig sind. Die Größe der Verkaufsfläche wird auf insgesamt max. 300 m² Verkaufsfläche (VK) beschränkt, wobei jede Einheit maximal 150 m² betragen darf, um zu gewährleisten, dass hier ausschließlich Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden können, die der Versorgung des Gebietes dienen. Ansonsten orientieren sich die Zulässigkeiten zum Teil an dem vorhandenen Bestand, zum Teil stellen sie wünschenswerte Ergänzungen für das Plangebiet dar.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig, da sie dem Gebietscharakter nicht entsprechen.

1.1.2. Mischgebiet

Für den westlichen Teil des Plangebietes ist ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt worden. Die in der Textlichen Festsetzung I Nr. 1.2 als zulässig definierten Nutzungen wie Wohngebäude gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, Geschäfts- und Bürogebäude gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und sonstige Gewerbetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO und Gartenbaubetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO orientieren sich zum Teil an dem vorhandenen Bestand, zum Teil stellen sie wünschenswerte Ergänzungen für das Plangebiet dar. Einzelhandelsbetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind zulässig. Die Größe der Verkaufsfläche wird auf insgesamt max. 300 m² Verkaufsfläche (VK) beschränkt, wobei jede Einheit maximal 150 m² betragen darf, um zu gewährleisten, dass hier ausschließlich Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden können, die der Versorgung des Gebietes dienen.

Tankstellen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO und Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO und ebenso die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen als unzulässig festgesetzt worden, um den Charakter der vorhandenen Ortslage zu wahren und nicht zusätzliche Verkehrsströme in diese zu leiten.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

Für die allgemeinen Wohngebiete wird die GRZ einheitlich auf 0,4 und die Geschossigkeit für alle WA-Gebiete mit II Geschossen festgesetzt. Damit wird dem vorhandenen Charakter der Bebauung und dem angrenzenden Landschaftsrand Rechnung getragen.

Die GRZ des Mischgebietes wird abweichend von der Obergrenze 0,6 auf 0,4 reduziert, um dem vorhandenen Bestand Rechnung zu tragen. Die Geschossigkeit ist auf 2 Geschosse festgesetzt und orientiert ebenso auf den vorhandenen Bestand.

1.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für die allgemeinen Wohngebiete sowie für das Mischgebiet ist gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt, so dass hier jegliche Art von Gebäudeformen entstehen kann. Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO generell durch Bau- grenzen festgesetzt, um eine möglichst flexible Anordnung der Gebäude zu ermöglichen.

Eine Festsetzung zu Stellplätzen, Carports, Garagen und Nebenanlagen erfolgt nicht, um auch hier einer möglichst flexiblen Anordnung zu genügen und dem vorhandenen Bestand Rechnung zu tragen.

1.4. Flächenbilanz gemäß B-Planausweisung

Bruttobauland (Gesamtfläche)	= 51.472 m ²
Straßenverkehrsflächen	= 4.889 m ²
Fußgängerbereich	= 491 m ²
Verkehrsflächen gesamt	= 5.380 m ²
Allgemeine Wohngebiete	= 26.531 m ²
Mischgebiete	= 16.961 m ²
Bauflächen gesamt	= 43.492 m ²
- Abwasser, Gas	= 75 m ²
Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	= 75 m ²
Private Grünflächen	= 2.308 m ²
Öffentliche Grünflächen	= 217 m ²
Grünflächen gesamt	= 2.525 m ²

2. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Für die Baugestaltung sind nur wenige Festsetzungen gemäß § 86 LBauO M-V getroffen worden, die im wesentlichen den Erhalt des Charakters der vorhandenen Bebauung dienen, d.h. Beschränkung von Dachgauben oder Dachflächenfenstern auf 1/3 der Dachflächenbreite (II/ Nr. 1).

Die Zulassung eines Sockels dient darüber hinaus dazu, dass die Möglichkeit des Baus eines Kellergeschosses eingeräumt wird (II/ Nr. 2).

3. Erschließung

3.1. Verkehr

3.1.1. Äußere Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist im Norden über die Güstrower Straße sowie eine private Stichstraße im Westen erschlossen. Die Entfernung zum Ortskern der Barlachstadt Güstrow beträgt über die Güstrower Straße und die Bundesstraße 103 bis zum Zentrum rund 5 km. Durchgangsverkehr findet nicht statt, da eine Verbindung zu weiteren Ortslagen der Barlachstadt Güstrow über die vorhandenen Straßen nicht besteht. Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit erfolgt die Textliche Festsetzung Nr. II. 3. Diese soll gewährleisten, dass an Straßeneinmündungen und Grundstückszufahrten die Sichtdreiecke freigehalten werden.

3.1.2. Innere Verkehrserschließung

Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt für das Mischgebiet über den privaten Teil der Güstrower Straße entlang der westlichen Plangebietsgrenze.

Das Wohngebiet wird über den Rosenweg erschlossen z.T. mit privaten Stichen. Der bereits vorhandene öffentliche Verkehrsraum um den Dorfplatz bleibt in seinen Abmaßen unberührt. Der Rosenweg endet mit einem Wendekreis.

3.1.3. Fuß- und Radwege

Südlich führt in das Plangebiet ein gut ausgebauter Fuß- und Radweg, der die Ortslage Suckow mit dem Stadtgebiet Güstrows verbindet. Die Wegführung verläuft entlang des Suckower Grabens und endet am Rosenweg. Sie wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Rad- und Fußweg ausgewiesen. Die Entfernung zum Distelberg beträgt ca. 1.800 m

Über ein Leitungsrecht wird eine kurze fußläufige Durchquerung des Wohngebietes von Ost nach West ermöglicht. Damit soll vor allem den Kindern aus dem östlich gelegenen Wohngebiet eine schnelle Anbindung an den Fuß- und Radweg als Schulweg ermöglicht werden.

3.1.4. Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird ausschließlich auf den privaten Grundstücksflächen abgewickelt. Öffentliche Stellplätze werden nicht separat ausgewiesen.

3.1.5. Öffentlicher Personennahverkehr

Der Anschluss an den ÖPNV ist gewährleistet. Die Haltestelle befindet sich auf dem Dorfplatz. Des Weiteren besteht auf der B 103 eine Anbindung an den Regionalbusverkehr Richtung Rostock-Laage.

3.2. Ver- und Entsorgung

Die Erschließungsstraßen sind so ausreichend bemessen, dass die Mehrzahl der Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des öffentlichen Bereiches verlegt werden können. Außerhalb des öffentlichen Raumes sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger eingetragen.

3.2.1 Strom

Die Stromversorgung erfolgt über die vorhandenen Anlagen im Rosenweg und der Güstrower Straße und ist ggf. bedarfsgerecht zu erweitern.

3.2.2 Gas

Die Gasversorgung erfolgt über die vorhandenen Anlagen im Rosenweg und der Güstrower Straße. Im Bereich des Rosenweges ist eine Gasregelstation eingetragen.

3.2.3 Wasser

Die Wasserversorgung erfolgt über die vorhandenen Anlagen im Rosenweg und der Güstrower Straße.

3.2.4 Wärme

Eine Versorgung mit Fernwärme ist wegen der Entfernung zur Stadt Güstrow nicht vorgesehen.

3.2.5 Fernmeldetechnische Versorgung

Im Plangebiet befinden sich fernmeldetechnische Anlagen. Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt durch beauftragte Dritte.

3.2.6 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserableitung erfolgt über die vorhandene Druckwasserleitung in das Stadtnetz von Güstrow bis zur Kläranlage Parum.

3.2.7 Regenwasser

An der südlichen Grenze außerhalb des Plangebietes (auf den Flurstücken 89/11 u. 89/12) befindet sich ein Entwässerungsgraben, der der Regenwasserabteilung der angrenzenden Grundstücke und des Radweges dient. Das anfallende Regenwasser der Straßenflächen wird gesammelt und ebenso in das Grabensystem eingeleitet (z. T. offen, z. T. verrohrt), welches dann in das vorhandene Regenrückhaltebecken entwässert. Das anfallende Dachflächenwasser ist auf den Grundstücken zu sammeln und so weit wie möglich zu versickern und damit dem Grundwasser wieder zuzuführen. Eine öffentliche Regenwasserleitung steht nur im Hubertusweg zur Verfügung.

3.2.8 Abfallentsorgung

Die Beseitigung des Mülls erfolgt durch Dritte. Für die Abfallentsorgung gilt die Abfallsatzung des Landkreises Güstrow in der jeweils gültigen Fassung. Standorte für die private Müllentsorgung sind nicht explizit festgelegt worden.

4. *Grünplanerische Festsetzungen*

Für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) ist eine Eingriff-/ Ausgleichsbilanzierung nicht notwendig. Die grünplanerischen Festsetzungen werden zum einen zur landschaftlichen Gestaltung innerhalb des Plangebietes, zum anderen zur Aufwertung des Landschaftsbildes festgesetzt und berücksichtigen räumliche und funktionale Zusammenhänge im besiedelten Gebiet.

Die Festsetzung III Nr. 1, dass Stellplätze, Geh- und Fahrwege auf privaten Grundstücksflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind, dient der Minimierung der Versiegelung und damit dem sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden verbunden mit der Erreichung einer größtmöglichen Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken.

Die Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken bzw. die Ableitung in ein Regenrückhaltebecken (RRB) soll vermeiden, dass dem natürlichen Wasserkreislauf des jeweiligen Gebietes das Wasser entzogen wird (Textliche Festsetzung III Nr. 2).

Im WA-Bereich wird bei der Einfriedung auf Hecken orientiert, die neben dem landschaftsästhetischen Wert auch ein biotopverbindendes Element schaffen, welches insbesondere für Wirbellose, Vögel und Kleinsäuger von Bedeutung ist. Im MI-Gebiet wird aus sicherheits-

technischen Gründen eine reine Heckeneinfriedung nicht durchsetzbar sein (Textliche Festsetzung Nr. 3 III)

Für den Rosenweg wird im Wendehammer die Pflanzung einer Linde (*Tilia cordata*) festgelegt, die diesen Bereich gestalterisch aufwertet. Die Pflanzung ist Bestandteil der Erschließungsplanung. Für die Baumscheibe ist eine Mindestgröße von 6 m² vorzusehen (Textliche Festsetzung III Nr. 4).

Das Pflanzgebot im Osten und Süden sowie die in Nord-Süd-Richtung entlang der Nutzungsarten-Grenze verlaufende Hecke ist durch eine drei bzw. fünf Meter breite, freiwachsende, gut gestaffelte und geschlossene Hecke mit Überhältern im Pflanzverbund von 1 x 1 Meter aus heimischen und standortgerechten Gehölzen, in mindestens 2 x verpflanzter Baumschulqualität herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Für die abgestuft vorzunehmende Bepflanzung sind die Sträucher und Bäume in der Pflanzliste aufgeführt. Das Pflanzgebot dient auch der Lückenschließung im vorhandenen Gehölzbestand (Textliche Festsetzung III Nr. 5).

Die zu vervollständigenden Heckensäume bilden eine wichtige Abgrenzung zur Feldflur bzw. zwischen den Nutzungsarten WA und MI. Für die Pflanzung sind nicht nur landschaftsästhetische Gründe ausschlaggebend, sondern auch solche wie Windschutz, Schutz vor Pestizid und Düngemitteldrift vom angrenzenden Acker und Sichtschutz zu den Hallen im MI-Gebiet. Die Pflanzung hat durch die jeweiligen Grundstückseigentümer zu erfolgen.

Teil D: Umsetzung der Planung

Umsetzung der grünplanerischen Maßnahmen

Für die Realisierung der Maßnahmen gilt folgende Prioritätenliste mit Zeitplan:

Zu Beginn der Baumaßnahme sind durchzuführen: Schutzmaßnahmen für die zu erhaltenden Gehölzbestände

Im Zuge der Baumaßnahmen durchzuführen: Ergänzung Heckenpflanzung, Begrünung des Rosenweges.

Bis 1 Jahr nach Beendigung der Baumaßnahmen durchzuführen: Private Pflanzgebote

gebilligt durch Beschluss der Stadtvertretung am: 30.03.2011

ausgefertigt am: 27.04.2011


Der Bürgermeister
Arne Schuldt

Die Satzung ist mit Ablauf des 1. Mai 2011 in Kraft getreten.

