

Satzung der Stadt Güstrow

über den Teilbebauungsplan Nr. 6 b - Suckow 1-Kattenberg - Suckower Tannen

- Begründung -
08/2000



Räumlicher Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes Nr. 6 b - Suckow 1-Kattenberg - Suckower Tannen

Stadtverwaltung Güstrow
Stadtentwicklungsamt

Inhaltsverzeichnis

1.0 Lage des Plangebietes	4
1.1. Nutzungen/Nutzungseinschränkungen	4
1.2. Ziele	4
2.0 Rechtsgrundlagen	5
3.0 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)	5
4.0 Begründung zu den Planinhalten	6
4.1. Art der baulichen Nutzung	6
4.2 Maß der baulichen Nutzung	6
4.3 Bauweise/Baugrenzen	6
4.4 Verkehr	7
4.4.1 Äußere Erschließung/Durchgangsverkehr	7
4.4.2 Innere Erschließung	7
4.4.3 Ruhender Verkehr	7
4.5 Immissionsschutz	7
4.6. Grünordnung nach § 86 LBauO	8
4.6.1 Naturräumliche Gegebenheiten	8
4.6.2 Bestandserhebungen	9
4.6.3 Maßnahmen der Grünordnung	9
4.6.4 Ökologische Bilanzierung	10
4.6.5 Realisierung und Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen	12
5.0 Versorgung	12
5.1 Strom	12
5.2 Gas	12
5.3 Wasser	12
5.4 Wärme	12
5.5 Fernmeldeeinrichtungen	12
5.6 Brandschutz	12

6.0 Entsorgung	12
6.1 Schmutzwasser	12
6.2 Regenwasser	13
7.0 Nachrichtliche Übernahme	13

1.0 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes Nr. 6 b - Suckow 1-Kattenberg - Suckower Tannen umfasst eine Fläche von 2,8 ha mit den Flurstücken 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243 und 245 (teilweise) sowie 246, 247, 248, 249, 250, 251, 253 und 257 der Flur 1 Gemarkung Güstrow-Suckow und befindet sich im Nordosten der Stadt Güstrow östlich der Bundesstraße 103 und ergänzt den Teilbebauungsplan Nr. 6 a - Suckow 1-Kattenberg - Dorfstraße in nördlicher Richtung, er grenzt im Westen an die freie Landschaft und im Norden an die Waldflächen „Suckower Tannen“. Im Osten befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

1.1. Nutzungen/Nutzungseinschränkungen

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

Die neu zu bebauende Fläche stellt sich als Acker dar.

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 (zum 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 b - Suckow 1-Kattenberg - Suckower Tannen wurde 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 Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 6 b zu verlegen. Daraus ergibt sich, dass keine weiteren Einschränkungen für das Plangebiet durch die Gasleitung vorliegen.

1.2. Ziele

Durch die vorgesehene offene Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern soll der alte Dorfkern des Dorfes Suckow und die zukünftig zu erwartende Bebauung des Teilbebauungsplanes Nr. 6 a - Suckow 1-Kattenberg - Dorfstraße 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 Investionserleichterungs- 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) Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502)

3.0 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan (FNP) ist im September 1999 bekannt gemacht worden. Der vorliegende Teilbebauungsplan ist aus dem FNP entwickelt.

Für den Bereich des Teilbebauungsplanes Nr. 6 b - Suckow 1-Kattenberg - Suckower Tannen sieht der Flächennutzungsplan die weitere Entwicklung des ehemaligen Dorfes durch eine Erweiterung der Bebauung mit Wohnhäusern vor. Der Bereich des Dorfes Suckow ist einer der Ortsteile der Stadt Güstrow. Durch die besondere Lage zu dem 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 Wohnstandort mit besonderer Attraktivität anzusehen.

Nach der Kreisgebietsreform ist die Stadt Güstrow als Kreissitz des Großkreises ein besonderer Schwerpunkt für die Entwicklungsaufgabe Wohnen in den Zielen der Raumordnung und Landesplanung enthalten, sodass auch aus diesem Grunde eine Weiterentwicklung der Wohnbebauung in Güstrow vorzunehmen ist und deshalb die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Verwirklichung dieser Wohnbebauung zu schaffen sind.

4.0 Begründung zu den Planinhalten

4.1. Art der baulichen Nutzung

Für das gesamte Plangebiet ist ein Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

Alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig, um damit zu gewährleisten, dass die Alt- und Neubebauung aneinander angeglichen wird.

Darüber hinaus erfolgt die Beschränkung gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO, dass Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind, um den dörflichen Charakter zu bewahren.

Im Westen des Plangebietes sind nur Satteldach- bzw. Krüppelwalmdachhäuser zulässig. Dies gewährleistet eine städtebauliche Anpassung der neu zu errichtenden Häuser an die vorhandene Bebauung.

Der Erhalt des Charakters der bisherigen Bebauung als auch die städtebauliche Einordnung der Neubebauung werden auch durch die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften erreicht.

Die Notwendigkeit für gestalterische Festsetzungen im Bezug auf Dachformen ergibt sich jedoch lediglich zwingend zur westlichen freien Landschaft, sodass im Gebietsinneren auf eine entsprechende Festsetzung verzichtet wird, um den Bauherren eine möglichst große Gestaltungsfreiheit zu geben. In diesem Sinne wird auch die Dachneigung von 25° - 48° erweitert. Für die Fassadengestaltung ist durch das ausgewählte Farbspektrum von rot, rotbraun und braun sowie helle, weißgraue Farbtöne eine größtmögliche Farbenvielfalt gewährleistet.

Durch die Eintragung einer Firstrichtung an der Westgrenze des Teilbebauungsplanes zu dem freien Landschaftsraum hin ausgerichteten Dachflächen wird ein störender Eingriff in die Landschaft vermieden.

Auch die Reduzierung von Dachgauben oder Dachfenster mit einer max. Höhe von 1,2 m (max. 2 pro Dachfläche) und verglasten Erkern auf maximal 1/3 der Dachfläche dient sowohl der Anpassung an die vorhandene Bebauung als auch an die angrenzende freie Landschaft.

Die Schleppgauben müssen in Material und Farbe sowie auf die Neigung des Hauptdaches abgestimmt werden (Mindestneigung der Schleppgauben 25°), um ein harmonisches Gesamtbild zu erreichen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse ist auf 1 begrenzt worden. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,2 festgesetzt worden.

Aufgrund dieser getroffenen Festlegungen zur Bebauungsdichte und Gebäudehöhe wird die in den § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB bzw. in den §§ 16, 17 und 20 Abs. 1 BauNVO vorgeschriebene Obergrenze der Grundflächenzahlen weit unterschritten. Damit wird den Anforderungen der angrenzenden freien Landschaft Rechnung getragen und ein abgestufter Übergang zur freien Landschaft sowie eine Abrundung der vorhandenen Bebauung im alten Dorfkern und im Teilbebauungsplan Nr. 6 a - Suckow 1-Kattenberg - Dorfstraße erreicht.

Unter gleichem Gesichtspunkt wird auch die Anzahl der Wohnungen auf zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude begrenzt.

4.3 Bauweise/Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im gesamten Plangebiet mit Baugrenzen bestimmt. Die Ausweisung erfolgt großzügig, um für den Bauherren eine möglichst große Flexibilität zu erreichen.

Unter diesem Gesichtspunkt wird die bereits vorhandene Bebauung in der südlich gelegenen Ortslage mit Einzel- und Doppelhäusern im Rahmen der bisherigen baulichen Nutzung, ergänzt.

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

Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt über den Straßenbau innerhalb des Teilbebauungsplanes Nr. 6 a - Suckow 1-Kattenberg - Dorfstraße und wird entsprechend erweitert.

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.

Die Straßenführung ist so angelegt, dass das Ende der Straße einen Wendehammer mit einem Radius von 9,00 m bildet, um für Müllfahrzeuge eine Wendemöglichkeit anzubieten. Fußläufige Wegeverbindungen können über den an den Wendehammer angrenzenden Fußweg in die freie Landschaft fortgesetzt werden.

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

4.4.3 Ruhender Verkehr

Öffentliche Stellplätze werden nicht gesondert ausgewiesen. Ihre Realisierung ist jedoch in der Planung als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesene Fläche vorgesehen, da 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 1 000 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

Mischgebiet Siedenlande, sodass auch dadurch ein Schutz vor Lärmbeeinträchtigungen von dieser geplanten Straße gegeben ist.

4.6. Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen zum Bebauungsplan sowohl als bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften nach § 86 LBauO als auch nach § 9 BauGB gewährleisten die Einfügung des gesamten Wohngebietes in die Landschaft und stellen gleichzeitig die gesetzlich vorgeschriebenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 8 a BNatSchG sicher.

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.

Der oberflächennahe geologische Untergrund besteht im Plangebiet überwiegend aus bindigen Sedimenten, die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen.

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.

Da im Plangebiet der obere Grundwasserleiter im Wesentlichen unterhalb eines Stauers verbreitet ist, besteht für das Grundwasser keine unmittelbare Gefahr durch flächenhaften Schadstoffeintrag.

Der Flurabstand des oberen zusammenhängenden Grundwasserleiters beträgt nach der Hydrogeologischen Karte, M.: 1 : 50 000 (HK 50) > 10 m.

Klima

Das Untersuchungsgebiet liegt im Bereich der nördlichen Unterregion der zentral-mecklenburgischen 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. Im Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes Nr. 6 b - Suckow 1-Kattenberg - Suckower Tannen, welcher nördlich der bestehenden Ortslage liegt, befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen, die intensiv ackerbaulich bewirtschaftet werden.

Baum- und Gehölzbestand

Es befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches keine Gehölzbestände.

4.6.3 Maßnahmen der Grünordnung

Durch den Bebauungsplan wird im naturschutzrechtlichem 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 ein räumlicher Umgriff des Plangebietes nicht erfolgt, vielmehr wird durch grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsgebiet eine qualitative Kompensation der Eingriffsfolgen angestrebt.

Zu dem Waldgebiet der Suckower Tannen besteht vom äußeren Waldrand bis zur östlichen Baugrenze ein Abstand von 100 m. Damit wird der Mindestabstand baulicher Anlagen gemäß § 20 Waldgesetz Mecklenburg-Vorpommern eingehalten.

Minderung der Eingriffsfolgen für den Wasserhaushalt und den Boden

Zum Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt sind gemäß Textlicher Festsetzung I Nr. 2 Maßnahmen zur Minderung des Regenwasserabflusses und damit auch zur Förderung der Grundwasserneubildung festgesetzt. Innerhalb des Plangebietes kann das anfallende Oberflächenwasser über ein Mulden-System sowohl versickert werden als auch in naturnah gestalteten Regenrückhaltebecken, die im angrenzenden Teilbebauungsplan Nr. 6 a liegen, zugeführt werden. Anfallendes Dachflächenwasser kann auch auf dem Grundstück gesammelt bzw. dem Grundwasser wieder zugeführt werden.

Die Ausbildung von Zufahrten und Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Materialien sollen den Eingriff auf die Naturgüter Wasser und Boden ebenfalls kompensieren. (vgl. textliche Festsetzung II Nr. 5)

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 Anpflanzung von Gehölzen hat ebenfalls klimatische Ausgleichsfunktion.

Pflanzgebote

Äußere Eingrünung:

Im Übergangsbereich zur freien Landschaft wurde gemäß textlicher Festsetzung III Nr. 1.3 ein privates Pflanzgebot festgesetzt. Auf Grund der Verlegung der Gasleitung und der damit möglichen Verschiebung von Baugrenzen nach Norden, ist nur eine zweireihige breite Heckenpflanzung möglich, die nicht mit einer ökologisch wirksamen Feldhecke vergleichbar ist. Das Pflanzgebot mit heimischen Gehölzen am Landschaftsrand schafft aber in dieser ausgeräumten Kulturlandschaft

Nahrungshabitate für Tiere. Der Siedlungsrand bleibt deutlich erkennbar und wird auf Grund der geringen Bebauungsdichte einer aufgelockerten Dorfbebauung entsprechen.

Innere Durchgrünung:

Entlang der Erschließungsstraße können durch die Regenwassermulden und entsprechende Zufahrten keine Festsetzungen zu Baumpflanzungen getroffen werden. Für den verbleibenden Randstreifen von ca. 2,50 m wurde in der textlichen Festsetzung III Nr. 2.1 die Aussaat und Unterhaltung eines Landschaftsrasens festgeschrieben. Damit wird ein ökologisch wertvolleres Straßenbegleitgrün als Grünverbindung angestrebt. In den privaten Hausvorflächen wurde gemäß textlicher Festsetzung III Nr. 1.1 die Pflanzung von Bäumen festgesetzt, da auf Grund der geringen Straßenbreite im Straßenraum keine Pflanzungen möglich sind, aber trotzdem eine Gliederung und Gestaltung durch Großgrün erreicht werden soll.

Private Grünflächen und Einfriedungen:

Für die privaten Grünflächen ist eine Begrenzung für die Anpflanzung von Nadelgehölzen (textliche Festsetzung III Nr. 1.2) vorgeschrieben, um eine Einseitigkeit in der gärtnerischen Gestaltung auf ökologisch geringwertige Gehölze zu verhindern. Verbindliche Vorgaben, welche Arten zu verwenden sind, werden für die Einfriedungen gemacht, um zum öffentlichen Straßenraum ein einheitliches Siedlungsbild und ökologisch wertvolle Grünverbindungen zu erreichen. Die Anlage von Feldsteinwällen als wertvolle Lebensräume sind ebenfalls zulässig und positiv zu beurteilen (textliche Festsetzung II Nr. 2.1).

Für eine Durchgrünung der Bebauung wurde in der textlichen Festsetzung II Nr. 2.2 eine Fassadenbegrünung für Wände, deren Fensterabstand mehr als 5 m betragen, festgesetzt. Diese Fassadenbegrünung erfolgte schwerpunktmäßig aus gestalterischen Überlegungen, um der Siedlung zum öffentlichen Raum und zur Landschaft ein harmonisches Aussehen zu geben. Die Fassadenbegrünung geht nicht gesondert in die Eingriffsbilanzierung ein, ist aber ein ökologisch wertvolles Gestaltungselement und eine Maßnahme zur Aufwertung des Landschafts- und Siedlungsbildes.

Feldweg:

Als Verlängerung einer bestehenden Wegeparzelle wurde das Flurstück 13/1 als Feldweg ausgewiesen. Eine ackerbauliche Nutzung ist nicht zulässig (textliche Festsetzung III Nr. 2.2).

4.6.4 Ökologische Bilanzierung

Zur Feststellung des Eingriffsumfanges ist eine ökologische Bilanzierung vorzunehmen, um die Art und den Umfang von Ausgleichsmaßnahmen festzulegen.

Da für Mecklenburg-Vorpommern bisher kein Standardverfahren festgeschrieben ist, wurde das Hessische Bewertungsverfahren (veröffentlicht am 17.05.1992 im Staatsanzeiger 26/1992 S. 1437) verwendet. Mit dem Hessischen Verfahren werden insbesondere die Biotop- und Nutzungstypen durch ein anerkanntes Punktesystem bewertet.

Flächenbilanz des Bestandes

Typ Nr.	Biotop-/Nutzungstyp	Fläche in m ²	Wertpunkte je m ²	Biotopwert
11 131	Feuchter Lehmacker	28 130	13	365 690

Flächenbilanz gemäß Planung:

Typ Nr.	Biotop-/Nutzungstyp	Fläche in m ²	Wertpunkte in m ²	Biotopwert Gesamt
10 710	Bruttobaufläche	28 130		
	Wohngebiet Nettobaufläche	4 800	3	14 400
11 223	privates Grün Hausgärten gesamt mit Gestaltungsvorschrift	19 200	15 *	288 000
02 400	privates Pflanzgebot Hecken/Gebüsch	1 060	17*	18 020
10 510	Versiegelte Flächen öffentliche Verkehrsflächen private Verkehrsflächen	1 035	3	3 105
		305	3	915
10 610	unversiegelter Weg (Feldweg)	525	21	11 025
	Straßenbegleitgrün (gemäß Querschnitt)	525	14	7 350
05 242	naturnahe Gräben	680	20*	13 600
04 310 8 m ² x 40 B.	Pflanzung heimische standortgerechte Bäume	(320)	31	9 920
	Landschaftswert nach Planung			366 335

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

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.

Privates Grün:

Für die Gestaltung der Hausgärten sind (z. B. im Bezug auf Baumpflanzungen) nur wenige textliche Festsetzungen möglich. Auf Grund der GRZ von 0,2 ist die Ausbildung von großzügigen Hausgärten aber möglich, sodass ein Wertpunkt von 15 zum Ansatz gebracht wurde.

Die private Heckenpflanzung am Landschaftsrand wird auf Grund der geringen ökologischen Wertigkeit gegenüber einer Feldhecke von 27 Wertpunkten auf 17 Wertpunkte reduziert.

Auswertung der Flächenbilanzierung

Die Bilanzierung zur Bewertung des Umfanges des Eingriffes in Natur und Landschaft ergibt einen Landschaftsausgangswert von 365 690 Punkten. Dem gegenüber steht ein Landschaftswert von 358 995 Wertpunkten durch den Bebauungsplan und den festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

4.6.5 Realisierung und Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

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 Herstellung des Straßenbegleitgrüns dient der Kompensation der Versiegelung durch die Erschließungsstraße und wird den einzelnen Grundstücken nach der zulässigen Grundfläche zugeordnet. Alle anderen Kompensationsmaßnahmen sind den privaten Baugrundstücken zuzuordnen.

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.

5.1 Strom

Die Elektroenergieerschließung erfolgt über den Teilbebauungsplan Nr. 6 a - Suckow 1-Kattenberg - Dorfstraße.

5.2 Gas

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas ist seit 1994 gewährleistet.

5.3 Wasser

Für die Wasserversorgung wurde 1994 eine neue Frischwasserleitung in der Ortslage Suckow verlegt. Auch hier erfolgt die Versorgung über den Teilbebauungsplan Nr. 6a - Suckow 1-Kattenberg - Dorfstraße.

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.

5.6 Brandschutz

Für das Bebauungsgebiet ist eine Löschwassermenge von mindestens 48 m³/h zu gewährleisten.

6.0 Entsorgung

6.1 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das Kanalisationsnetz der Stadt Güstrow bis zur Kläranlage Parum.

6.2 Regenwasser

Das anfallende Regenwasser der Straßenflächen kann in Versickerungsrinnen gesammelt werden und in Mulden-Rigolen zu den geplanten Regenwasserrückhaltebecken abgeleitet werden. Das auf den einzelnen Grundstücken von den befestigten Flächen anfallende Regenwasser wird ebenfalls durch ein Mulden-System zu den Regenrückhaltebecken geführt, soweit eine Versickerung auf den Grundstücken nicht möglich ist. Das anfallende Dachflächenwasser ist auf dem Grundstück zu sammeln bzw. dem Grundwasser wieder zuzuführen.

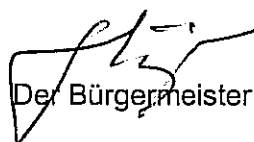
7.0 Nachrichtliche Übernahme

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 Werktagen 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 vom: 26.10.2000

ausgefertigt am: 30.11.2000


Der Bürgermeister



In Kraft getreten am: 01.12.2000