

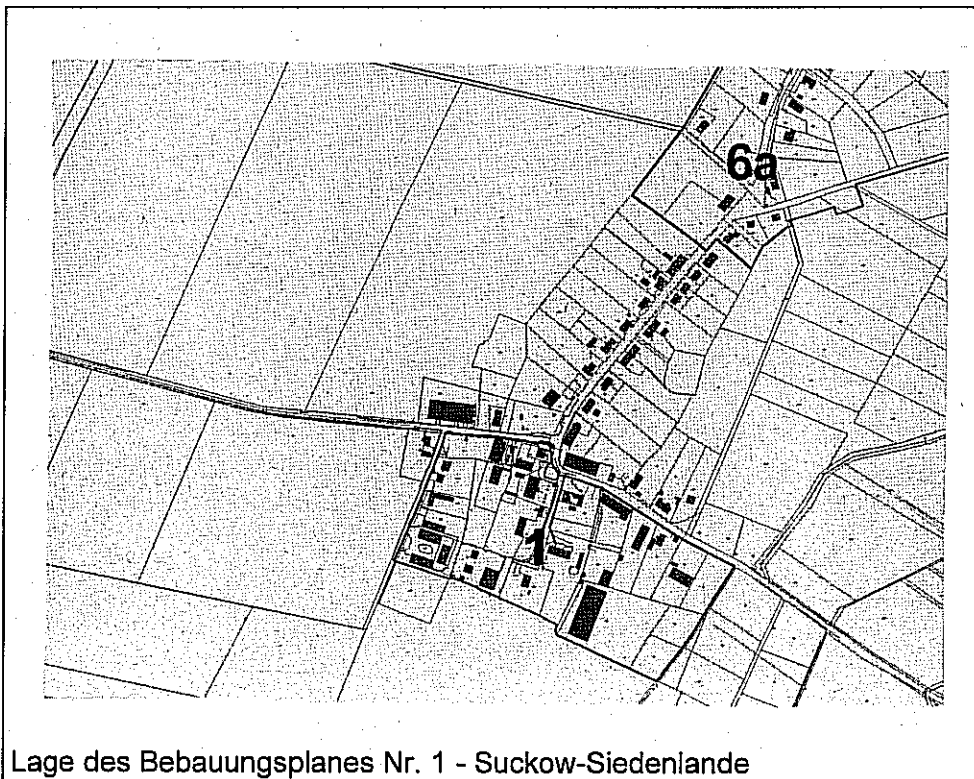
Stand: April 1999

# **Satzung der Stadt Güstrow**

## **über den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 1**

### **Suckow-Siedenlande**

**- Begründung -**  
gemäß § 9 (8) BauGB



**Stadtverwaltung Güstrow**  
**Stadtentwicklungsamt**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>4</b>
<b>2. Veranlassung und Ziele</b> .....	<b>6</b>
<b>3. Beschreibung des Geltungsbereiches</b> .....	<b>7</b>
3.1 Lage, Größe, Abgrenzung .....	7
3.2 Nutzungen und Nutzungseinschränkungen .....	8
3.3 Altlasten .....	8
3.4 Nachrichtliche Übernahme .....	8
3.4.1. Bodendenkmale .....	8
3.4.2. Denkmale .....	9
3.4.3. Lagefestpunkte .....	9
3.4.4. Trinkwasserschutzzonen .....	9
<b>4. Vorgaben und Rahmenbedingungen</b> .....	<b>10</b>
4.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung .....	10
4.2 Flächennutzungsplan .....	11
4.3. Fachplanungen .....	11
4.3.1. Landschaftsplan .....	11
4.3.2 Immissionsschutz .....	12
<b>TEIL B: STÄDTEBAULICHE PLANUNG</b> .....	<b>13</b>
<b>1. Bauliche Nutzung</b> .....	<b>13</b>
1.1 Art der baulichen Nutzung .....	13
1.1.1. Allgemeines Wohngebiet .....	13
1.1.2. Mischgebiet .....	13
1.1.3. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen .....	13
1.2. Maß der baulichen Nutzung .....	14
1.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	14
1.4. Flächenbilanz gemäß B-Planausweisung .....	15
<b>2. Baugestaltung</b> .....	<b>16</b>
2.1 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung .....	16
<b>3. Erschließung</b> .....	<b>16</b>
3.1 Verkehr .....	16
3.1.1 Äußere Erschließung fließender Verkehr .....	16
3.1.2 Innere Erschließung fließender Verkehr .....	16
3.1.3 Fuß- und Radwege .....	17
3.1.4 Ruhender Verkehr .....	17
3.1.5 Öffentlicher Personennahverkehr .....	17

3.2 Versorgung .....	17
3.2.1 Strom .....	18
3.2.2 Gas .....	18
3.2.3 Wasser.....	18
3.2.4. Wärme .....	18
3.2.5. Fernmeldetechnische Versorgung .....	18
3.3 Entsorgung .....	18
3.3.1. Schmutzwasser .....	18
3.3.2 Regenwasser.....	18
3.3.3 Abfallentsorgung.....	18
<b>Teil C: Landschaftsplanung .....</b>	<b>20</b>
<b>1. Rahmenbedingungen .....</b>	<b>20</b>
1.1. Landschaftsbild.....	20
1.2. Geologie, Boden, Relief.....	20
1.3. Naturhaushalt .....	20
1.4. Artenschutz.....	21
<b>2. Bestandsbeschreibung .....</b>	<b>21</b>
<b>3. Beschreibung und Bewertung des Eingriffs .....</b>	<b>27</b>
3.1. Konflikte zwischen dem vorhandenen Potential von Natur und Landschaft und dem Bauvorhaben .....	27
3.2. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung .....	28
<b>4. Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen .....</b>	<b>31</b>
4.1. Landschaftspflegerische Zielstellungen.....	31
4.2. Vermeidung und Verminderung der Eingriffsfolgen.....	31
4.3. Begründung der Festsetzungen zu den grünordnerischen Maßnahmen.....	32
<b>Teil D: Umsetzung der Planung .....</b>	<b>36</b>
<b>1. Maßnahmen zur Durchführung der Planung .....</b>	<b>36</b>
1.1. Städtebauliche Planung.....	36
1.2. Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	36
1.3. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	36
<b>2. Maßnahmen zur Durchsetzung der Planung .....</b>	<b>37</b>
2.1. Bodenordnung .....	37

## TEIL A: GRUNDLAGEN

### 1. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- a) das 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) die 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) Verordnung des Landkreises über den Schutz der Bäume, Sträucher und Hecken (Gehölzschutzverordnung) vom 25.02.1998
- e) Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 (BGBl. I. S. 2705), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Genehmigungsverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 12.09.1996 (BGBl. I S. 1354)
- f) Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 06.05.1998; (GVOBl. M-V. S. 647),
- g) Gesetz zum Schutz der Natur und Landschaft im Land Mecklenburg-Vorpommern - LNatSchG vom 21.07.98 (GVOBl. S. 647),
- h) Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Sept. 1998 (BGBl. I S. 2995 ff),
- i) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 23.09.1986; geändert durch Gesetz vom 12.11.1996 (BGBl. I S. 1965),
- j) Wassergesetz des Landes M-V (LWaG) vom 30.11.1992; (GVOBl. S. 669), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.03.1993 (GVOBl. S. 178),
- k) Denkmalschutzgesetz Meckl./Vorp. (GVOBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993) - DSchG M-V
- l) Straßen- und Wegegesetz des Landes M-V (StrWG-MV) vom 13.01.1993 (GVOBl M-V S. 42),
- m) DIN 18920 Schutz von Bäumen usw. bei Baumaßnahmen, Sept. 1990,
- n) Einführung zur DVGW Arbeitsblatt W 101 „Richtlinie für TWS-Gebiete; 1. Teil: Schutzgebiete für Grundwasser“ v. 26.11.1993 (Amtsbl. M-V 1993, S. 1831),

- o) VDI-Richtlinie Nr. 2719 Schallschutz
- p) DIN 18005 Teil 1 - Schallschutz im Städtebau
- q) DIN 4109 Schallschutz im Hochbau

## **2. *Veranlassung und Ziele***

Die Stadtverordnetenversammlung Güstrow hat in ihrer 19. Sitzung am 26.09.1991 die Aufstellung des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 1 - Suckow-Siedenlande beschlossen. Ziel der Planung ist es, die bereits bebaute Siedlungsfläche zu verdichten und neu zu ordnen sowie die Gewerbebrachen zu revitalisieren.

### 3. Beschreibung des Geltungsbereiches

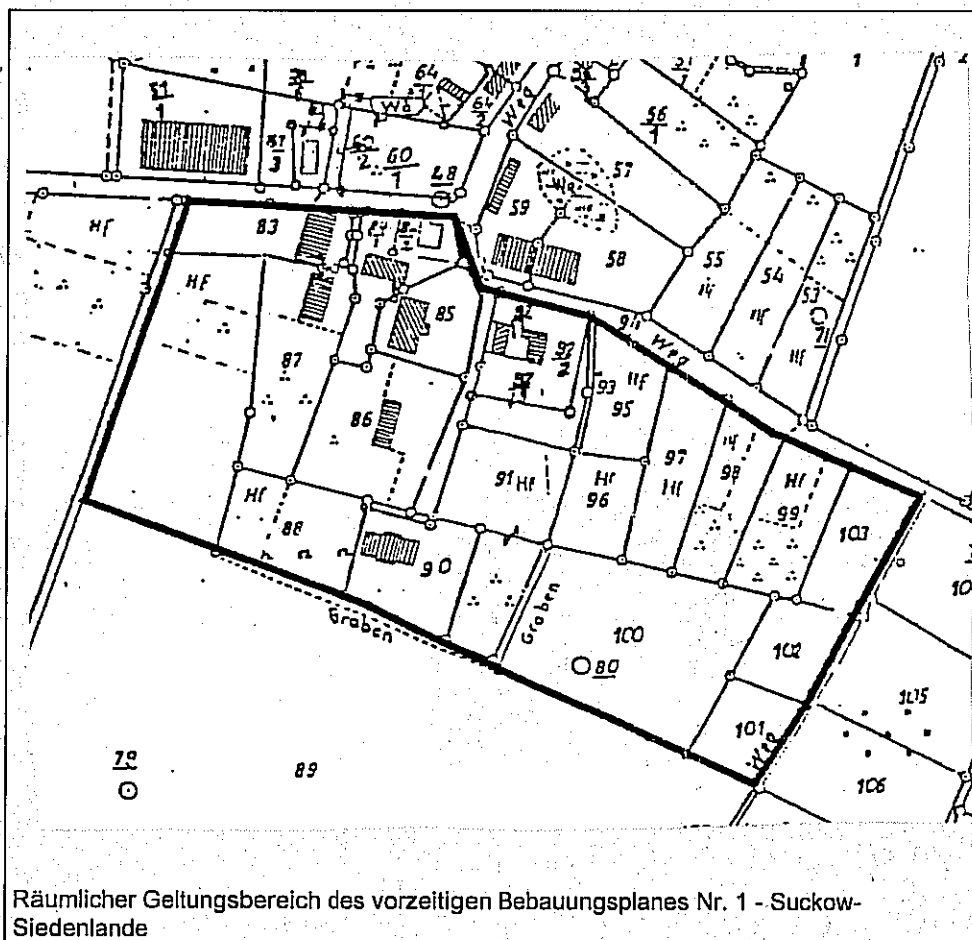
#### 3.1 Lage, Größe, Abgrenzung

Der Bauungsplan 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 Erweiterungsflächen in südöstlicher Richtung, dem Bereich „Im Siedenlande“.

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

Das Gelände fällt von der vorhandenen Bebauung im Nordwesten am bisherigen Ortsrand des Dorfes zum Norden/Nordosten an der vorgesehenen Begrenzung des Bauungsplanes um ca. drei Meter ab.

Der Geltungsbereich des Bauungsplanes Nr. 1 - Suckow Siedenlande umfaßt die Flurstücke 83, 84/3, 84/4, 84/5, 84/6, 84/7, 84/8, 85/1, 85/2, 86/1, 86/2, 87/1, 87/2, 88/1, 88/2, 88/3, 88/4, 89/2, 89/4, 89/5, Teilbereich 89/7, 89/8, 89/9, Teilbereich 89/13, 90, 91/1, 91/2, 92/1, 92/2, 93/3, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103 und Teilbereich 124 der Flur 1 der Gemarkung Suckow mit einer Fläche von ca. 8 ha.



### 3.2 Nutzungen und Nutzungseinschränkungen

Das Plangebiet unterteilt sich in zwei Bauflächen. Im Nordwesten stellt sich die vorhandene Bebauung als Mischgebiet dar, im Südosten als aufgegebene Gewerbebrache. Das Mischgebiet weist eine heterogene Gestalt auf. Die Wohngebäude sind zum einen Teil in einem schlechten baulichen Zustand, zum anderen ist aber auch modernisierte Bausubstanz bis hin zum Neubau zu finden. Alte Stallungen und Industriegebäude stehen unweit von denkmalgeschützten Gebäuden (Fachwerkhaus). Der Gewerbebrachebereich ist durch eine alte Gärtnerei mit aufgelassener Ackerfläche, wenigen Wohngebäuden und einer Industriebebauung geprägt. Die Gärtnerei wurde im Jahre 1982 errichtet. Ab diesem Zeitpunkt erfolgte der Anbau von Zierpflanzen in 3 Gewächshäusern aus Glas sowie auf einer Freifläche. Der Zierpflanzenanbau erstreckte sich dabei hauptsächlich auf die Flurstücke 100, 101 und 102. Im Jahre 1990 wurde die Tätigkeit der Gärtnerei eingestellt. Es erfolgte die Übernahme der Flächen durch die Firma HTS Baugesellschaft mbH Manfred Schwandt. Alle Gebäude mit technischer Nutzung (Werkstatt, Lager, ehemalige Tischlerei, Eintopferei) wurden durch die Firma HTS Baugesellschaft mbH Manfred Schwandt und der AMS Ausleih- und Mietstation Herbert Dressler genutzt. Auch dieser Betrieb wurde 1997 aufgelöst. Perspektivisch wird nahezu das gesamte Gelände geräumt (Abriß bestehender Gebäude).

### 3.3 Altlasten

Auf der Fläche der ehemaligen Gärtnerei (Flurstück 95, 96, 100) wurde durch ein Gutachten vom 13.11.1996 eine Altlastenbelastung festgestellt (im FNP unter Nr. 55 gelistet). Im Bereich des damaligen Schuppens und der offenen Faßlagerung ist eine Gefährdung durch MKW nachgewiesen, die einer Sanierung bedarf und durch eine Erfolgskontrolle zu belegen ist. Für die Bereiche der Unterstell- und Lagerhallen sowie am Schuppen sind zudem hohe Stickstoff- und Phosphorgehalte festgestellt worden, welche aus dem unsachgemäßen Umgang mit Pflanzen- und Schädlingsbekämpfungsmitteln sowie Düngemitteln resultieren, jedoch keine Gefährdung darstellen. PAK-Belastungen, die jedoch unterhalb des Maßnahmewertes liegen, wurden im Bereich des Bitumenlagerplatzes und der Ölabbfüllung gemessen. Die oben genannten Bereiche sind durch Bodenabtrag vor Beginn der Baumaßnahmen zu sanieren. Für die Fläche des ehemaligen Schuppens liegt ein Ergebnisprotokoll vom 14.04.1998 nach erfolgtem Bodenabtrag vor, welches für diesen Bereich eine Dekontamination bescheinigt. Für den Bereich der offenen Fässerlagerung, den Bitumenlagerplatz und die Ölabbfüllung liegen keine Nachweise einer Dekontamination vor. Resultierend aus dem Gutachten wird in der Planzeichnung daher das Flurstück 95 weiterhin als „Fläche, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ ausgewiesen.

In der textlichen Festsetzung Nr. 7 ist verbindlich festgelegt, daß eine Wohnbebauung erst nach Entsorgung der kontaminierten Bodenschichten erfolgen kann. Die Entsorgung ist durch ein Ergebnisprotokoll zu dokumentieren.

### 3.4 Nachrichtliche Übernahme

#### 3.4.1 Bodendenkmale

Bodendenkmale sind nicht bekannt.

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 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 Werktage 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).

#### 3.4.2. Denkmale

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

#### 3.4.3. Lagefestpunkte

Im Umkreis von 25 m der Lagefestpunkte befinden sich wichtige unterirdische Festpunkte. Diese sind zu erhalten. Das unberechtigte Entfernen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu 10.000,00 DM geahndet werden.

#### 3.4.4. Trinkwasserschutzzonen

Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Bockhorst. Die in den Trinkwasserschutzzonenbeschlüssen und in der Richtlinie für TW-Schutzgebiete enthaltenen Verbote und Nutzungseinschränkungen sind zu berücksichtigen.

#### **4. Vorgaben und Rahmenbedingungen**

##### **4.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung**

Im Ersten Raumordnungsprogramm für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 16. Juli 1993 ist Güstrow 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.

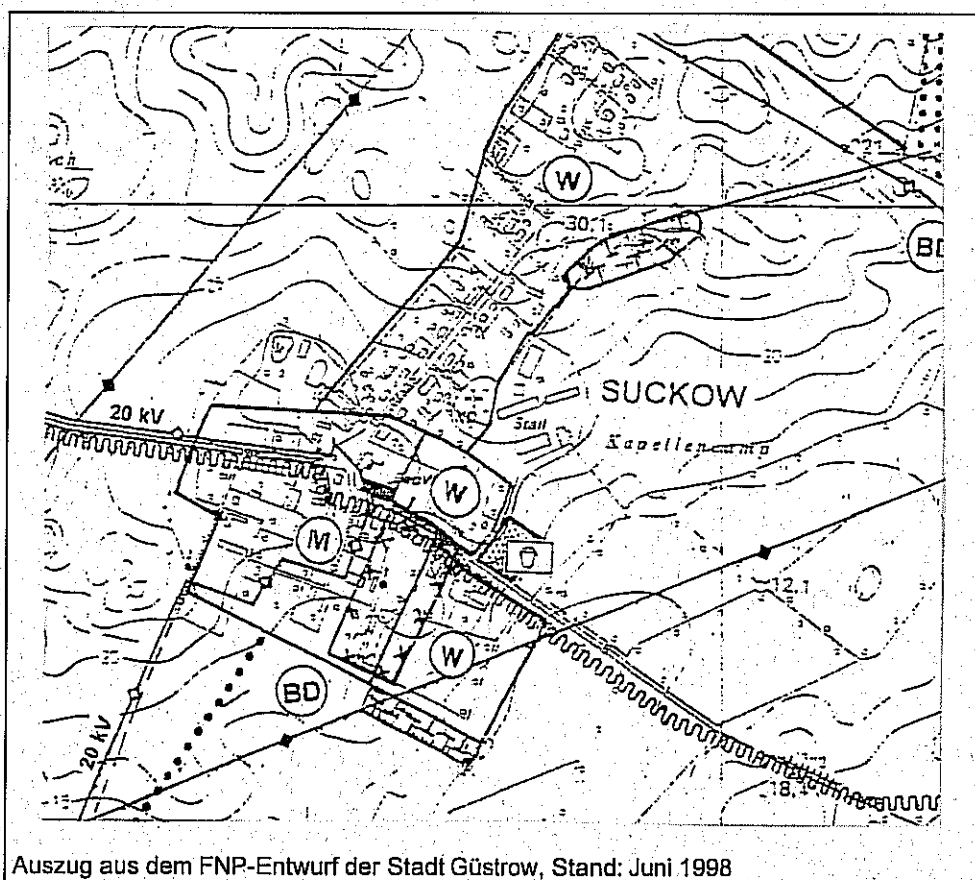
Auch das regionale Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock vom 18.10.1994 weist Güstrow als Mittelzentrum aus und verfolgt die Zielstellung, im Rahmen der Siedlungstätigkeit der Entstehung und Verfestigung von Splittersiedlungen entgegenzuwirken und vorrangig in schon bebauten Bereichen bzw. in Planung befindliche Bebauung abzurunden. Darüber hinaus sollen Mittelzentren die Bevölkerung ihres Einzugsbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs versorgen. In der landesplanerischen Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Mittleres Mecklenburg/Rostock vom 03.06.1996 heißt es:

1. Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 7,7 ha. Dabei handelt es sich um eine ca. 6 ha große, bereits bebaute Siedlungsfläche, die als Bestand festgesetzt bzw. verdichtet und neu geordnet werden soll. Die vorgesehene Erweiterungsfläche ermöglicht die Errichtung von ca. 21 Einfamilienhäusern.
2. Die angezeigte Planungsabsicht ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

## 4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan (Stand: Juni 1998) als gemischte Baufläche und Wohnbaufläche ausgewiesen. Planerische Zielstellung ist es, vorhandene nicht störende Gewerbebetriebe in den gemischten Bauflächen zu erhalten und aufgegebene Gewerbebetriebe in Wohnbauflächen umzunutzen und die bestehende Ortslage abzurunden.

Für die Stadt Güstrow besteht ein Wohnraumbedarf von kurzfristig ca. 1900 Wohneinheiten (WE) und langfristig von 6 600 WE. Auch wenn die Einwohnerzahlen stagnieren sollten, ergibt sich ein reiner Nachholbedarf von ca. 4 300 WE. Die für Wohnbauland ausgewiesenen Standorte sind im Flächennutzungsplan dargestellt, einer davon ist das Planungsgebiet Suckow-Siedenlande.



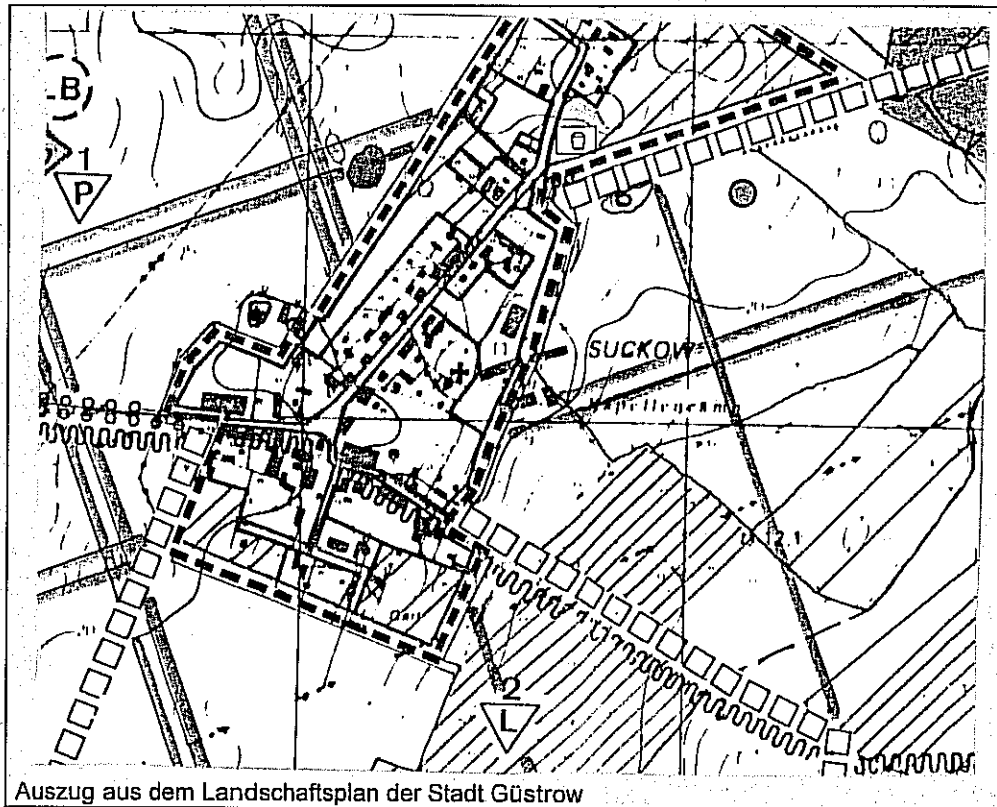
## 4.3 Fachplanungen

### 4.3.1 Landschaftsplan

Im Entwurf des Landschaftsplanes (Stand: März 1994) ist der Bereich des Plangebietes als Übergangsbereich zwischen landwirtschaftlicher Nutzfläche und Bebauung ausgewiesen, mit der Tendenz zur Einzel- und Reihenhausbauung. Die im Landschaftsplan vorgesehene Rad- und Fußweganbindung des Ortsteiles Suckow wurde partiell versetzt in den B-Plan übernommen.

Das Plangebiet stellt die Grenze zwischen dem im Zusammenhang bebauten Siedlungsraum und dem nicht bebauten offenen Landschaftsraum dar. Die Klimakarte des Landschaftsplanes

stellt den Bereich Suckow als Wärmeinsel inmitten eines Kaltluftentstehungsbereiches dar. Austauschbahnen zwischen beiden werden durch die geplante Bebauung nicht behindert.



#### 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.

## TEIL B: STÄDTEBAULICHE PLANUNG

### 1. *Bauliche Nutzung*

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

##### 1.1.1. Allgemeines Wohngebiet

Der südöstliche Bereich des Plangebietes ist als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen, damit wird die vorhandene Gewerbebrache einer neuen Nutzung zugeführt und die Ortslage abgerundet. In der textlichen Festsetzung Nr. 1 wird definiert, daß innerhalb des Gebietes nur Wohngebäude gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässig sind. Darüber hinaus wird die Größe der Verkaufsfläche auf insgesamt max. 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK) beschränkt, wobei jede Einheit maximal 150 m<sup>2</sup> betragen darf, um zu gewährleisten, daß hier ausschließlich Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden können, die der Versorgung des Gebietes dienen.

Unter diesem Aspekt ist auch die Unzulässigkeit gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO der allgemein zulässigen Nutzungen wie Schank- und Speisewirtschaften (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO), Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zu betrachten.

Den Übergang zwischen dem Wohngebiet und Mischgebiet bildet die im Mischgebiet vorhandene Mehrfamilienhausbebauung, die im Wohngebiet ihr Pendant findet. Die Firstrichtung erfolgt so, daß die Häuser zur Wohnstraße 3 giebelständig und Wohnstraße 2 firstständig ausgerichtet sind, um ein harmonisches Bild zur freien Landschaft zu erhalten.

##### 1.1.2. Mischgebiet

Für den westlichen Teil des Plangebietes ist ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt worden. Die in der textlichen Festsetzung Nr. 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 Gewerbebetriebe 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, 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.

##### 1.1.3. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Stellplätze, Carports und Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind ausschließlich in den überbaubaren Flächen bzw. innerhalb der für diese

Anlagen festgelegten Flächen zulässig, jedoch nicht in den Abstandsflächen zu den öffentlichen Straßen, so daß gewährleistet ist, den ruhenden Verkehr auf dem jeweiligen Grundstück unterzubringen und es bewirkt außerdem, daß einer unerwünschten baulichen Verdichtung entgegengewirkt wird.

Die zusätzliche Festsetzung, das innerhalb der mit St/Ga gekennzeichneten Flächen und Hauszugänge zulässig sind, ergibt sich daraus, daß zum Teil die Flächen in den Hausvorbereichen definiert wurden und Zufahrtsbereiche mit Hauszugängen doppelt genutzt werden können. Die Müllbehälter sind in die Nebenanlagen zu integrieren, um kein die Landschaft störendes Bild zu erlangen.

### **1.2. Maß der baulichen Nutzung**

Für das allgemeine Wohngebiet wird abweichend von der Obergrenze 0,4 die GRZ auf 0,3 und die Geschossigkeit für die Einzelhäuser auf 1 Geschöß festgesetzt, damit dem vorhandenen Charakter der angrenzenden Bebauung und dem angrenzenden Landschaftsrand Rechnung getragen wird. Lediglich im Übergangsbereich zum Mischgebiet wird die Obergrenze von 0,4 festgesetzt und eine II-Geschossigkeit zugelassen, damit hier eine mehrgeschossige Wohnbebauung entstehen kann. 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 den überwiegenden Teil des allgemeinen Wohngebietes ist gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine Einzelhausbebauung festgesetzt worden, für einen Teil des Wohngebietes sowie generell für das Mischgebiet wurde die offene Bauweise festgesetzt, so daß hier jegliche Art von Gebäudeformen entstehen können.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO generell durch Baugrenzen festgesetzt, um eine möglichst flexible Anordnung der Gebäude zu ermöglichen.

#### 1.4. Flächenbilanz gemäß B-Planausweisung

<b>Bruttobauland</b> (Gesamtfläche)	= 79.906,10 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsflächen	= 3.215,00 m <sup>2</sup>
Verkehrsberuhigter Bereich	= 6.497,40 m <sup>2</sup>
Fußgängerbereich	= 491,20 m <sup>2</sup>
<b>Verkehrsflächen gesamt</b>	<b>= 10.203,60 m<sup>2</sup></b>
Allgemeine Wohngebiete	= 27.539,80 m <sup>2</sup>
Mischgebiete	= 39.355,90 m <sup>2</sup>
<b>Bauflächen gesamt</b>	<b>= 66.895,70 m<sup>2</sup></b>
- Abwasser, Gas	= 75,40 m <sup>2</sup>
<b>Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen</b>	<b>= 75,40 m<sup>2</sup></b>
Private Grünflächen	= 2.515,10 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen	= 216,30 m <sup>2</sup>
<b>Grünflächen gesamt</b>	<b>= 2.731,40 m<sup>2</sup></b>

## **2. Baugestaltung**

### **2.1 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 (örtliche Bauvorschrift Nr. 1).

Die Zulassung eines Sockels dient darüber hinaus dazu, daß die Möglichkeit des Baus eines Kellergeschosses eingeräumt wird (örtliche Bauvorschrift Nr. 2).

Als Gestaltungsfestsetzung wurde die Begrünung von Flachdächern bei Nebenanlagen festgelegt. Dieses geschah sowohl unter dem städtebaulichen Aspekt des Überganges von der Bebauung zur freien Landschaft als auch unter dem ökologischen Gesichtspunkt der Speicherung von Niederschlägen und der Staubreduzierung. Durch die Dachbegrünung kann teilweise eine Ersatz für erdgebundene Vegetationen geschaffen werden.

## **3. Erschließung**

### **3.1 Verkehr**

#### **3.1.1 Äußere Erschließung fließender Verkehr**

Das Plangebiet ist im Norden über die Güstrower Straße sowie eine private Stichstraße im Westen erschlossen. Die Entfernung zum Ortskern der Stadt Güstrow beträgt über die Güstrower Straße und die Bundesstraße 103 bis zum Zentrum rund 5 km.

Durchgangsverkehr findet nicht statt, da über die bisher vorhandenen Wege in die freien Landschaft nur landwirtschaftlicher Verkehr stattgefunden hat und eine Verbindung zu weiteren Ortslagen der Stadt Güstrow über die vorhandenen Wege nicht besteht. Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit erfolgt die örtliche Bauvorschrift Nr. 4. Diese soll gewährleisten, daß an Straßeneinmündungen die Sichtdreiecke freigehalten werden.

#### **3.1.2 Innere Erschließung fließender Verkehr**

Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt für das Mischgebiet über den zum Teil vorhandenen und zum Teil neu zu errichtenden Rosenweg. Der im Bestand vorhandene Teil der Straße entspricht weder in seinen Abmaßen, noch seinem Ausbauzustand einer gesicherten Erschließung. Die Verkehrsfläche beträgt 10,00 m und gliedert sich in:

1,95 m Pflanz-, Park- und Grünstreifen,  
5,50 m Fahrbahn,  
2,25 m Gehweg und  
0,30 m Randstreifen.

Der bereits vorhandene öffentliche Verkehrsraum um den Dorfplatz bleibt in seinen Abmaßen unberührt. Der Rosenweg endet mit einem Wendekreis.

Die Flurstücke 83, 89/8, 89/9, 89/2, 89/4 und 89/5 werden über eine Stichstraße außerhalb des Plangebietes erschlossen.



Der östliche Teil des Plangebietes wird über den Hubertusweg erschlossen, der in Teilen als Betonstraße vorhanden ist und im östlichen Teil des Plangebietes bereits zum unbefestigten Weg wird. Der Regelquerschnitt B-B stellt die Aufteilung des Straßenraumes an der schmalsten Stelle (10 m) wie folgt dar:

0,50 m Randstreifen  
5,50 m Straßenraum  
1,50 m Radweg  
1,50 m Gehweg  
1,00 m Pflanz- und Grünstreifen

Die Ausweisung erfolgt als verkehrsberuhigter Bereich ebenso wie die von ihm ausgehenden Wohnstraßen 1, 2 und 3, da hier lediglich Anliegerverkehr erzeugt wird.

Die Wohnstraßen im allgemeinen Wohngebiet haben eine Breite von 7,0 m, wobei 4,75 m für die Fahrbahn,

2,03 m Pflanz-, Park- und Grünstreifen und  
0,22 m Randstreifen

vorgesehen sind.

### 3.1.3 Fuß- und Radwege

Innerhalb des Plangebietes endet ein geplanter Fuß- und Radweg, der die Ortslage Suckow mit dem Stadtgebiet verbindet. Die geplante Wegführung verläuft entlang des Suckower Grabens und endet am Rosenweg. Sonstige Fuß- und Radwege können innerhalb des öffentlichen Bereiches untergebracht werden oder sind durch das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht - A abgesichert.

### 3.1.4 Ruhender Verkehr

Durch die textliche Festsetzung Nr. 4 sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Somit wird der ruhende Verkehr ausschließlich auf den privaten Grundstücksflächen abgewickelt. Die öffentlichen Stellplätze werden nicht separat ausgewiesen und können im öffentlichen Raum untergebracht werden.

### 3.1.5 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Anschluß an den ÖPNV ist über die Linie 232 gewährleistet. Die Haltestelle befindet sich auf dem Dorfplatz. Desweiteren besteht auf der B 103 eine Anbindung an den Regionalbusverkehr Richtung Rostock-Laage.

## 3.2 Versorgung

Die Erschließungsstraßen sind so ausreichend bemessen, daß alle Versorgungsleitungen innerhalb dieses öffentlichen Bereiches verlegt werden können. Außerhalb des öffentlichen Raumes sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger eingetragen.

### 3.2.1 Strom

Für die Elektroenergieerschließung sind die vorhandenen Niederspannungsanlagen bedarfsgerecht zu erweitern. Die vorhandene oberirdische 20 kV-Leitung, die das Plangebiet kreuzt, wird umverlegt.

### 3.2.2 Gas

Die Gasversorgung wird über die vorhandenen Anlagen im Rosenweg bzw. Hubertusweg, die bedarfsgerecht erweitert werden müssen erfolgen. Im Bereich des Mischgebietes ist eine Gasregelstation eingetragen.

### 3.2.3 Wasser

Für die Trinkwasserversorgung ist eine Verstärkung der vorhandenen Leitungssysteme im Hubertusweg erforderlich.

### 3.2.4 Wärme

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

### 3.2.5 Fernmeldetechnische Versorgung

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

## 3.3 Entsorgung

Die Erschließungsstraßen sind so ausreichend bemessen, daß alle Entsorgungsleitungen innerhalb dieses öffentlichen Bereiches verlegt werden können. Außerhalb des öffentlichen Raumes sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Entsorgungsträger eingetragen.

### 3.3.1 Schmutzwasser

Die Schmutzwassersysteme sind im Bereich der Wohnstraße 1 - 3 sowie in Verlängerung des Rosenweges in Anpassung an das Abwassernetz, zu errichten. Somit erfolgt die Schmutzwasserableitung über die vorhandene Druckwasserleitung in das Stadtnetz von Güstrow bis zur Kläranlage Parum.

### 3.3.2 Regenwasser

Das anfallende Regenwasser der Straßenflächen soll in das am Plangebiet angrenzende, geplante Regenrückhaltebecken eingeleitet werden. Das anfallende Dachflächenwasser ist auf dem Grundstück zu sammeln bzw. dem Grundwasser wieder zuzuführen. Im Bereich der Wohnstraßen wird die Regenwasserableitung mit entsprechender Rückhaltung geschaffen. Die Wohnstraßen werden mit einem solchen Gefälle gebaut, daß das gesamte Regenwasser in das Regenrückhaltebecken abgeleitet wird, z. T. offen, z. T. verrohrt.

### 3.3.3 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. Gemäß textliche Festsetzung Nr. 4 sind Müllbehälter in die Nebenanlagen zu integrieren.

## Teil C: Landschaftsplanung

### 1. Rahmenbedingungen

#### 1.1. Landschaftsbild

Der südöstliche Teil des Plangebietes war von 1982 - 1997 mit einer Gärtnerei, die derzeit schon abgerissen wurde und einem gewerbetreibenden Hallenbetrieb sowie vereinzelter Wohnbebauung geprägt. Die südlich angrenzenden Flächen bestehen aus Ackerbrache.

Im Südosten ist die vorhandene gewerbliche Bebauung und Mehrfamilienhausbebauung dominant und schließt ebenfalls an die Ackerbrache an. Nach Norden hin ist der Dorfplatz ein angenehmer Übergang zum Dorfkern.

Im Süden öffnet sich ein weiter Blick über die freie Landschaft der strukturreichen Grünlandniederungen bis hin zur Silhouette der Stadt.

#### 1.2. 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 Richtung Norden ist Geschiebemergel anzutreffen. Durch wechselnde Eisbewegungen und Auftauprozesse sind unregelmäßige Wechsellagerungen von Sand und Geschiebemergel mit Mächtigkeitsschwankungen vorhanden, was relativ komplizierte geohydrologische Verhältnisse entstehen läßt. Südöstlich schließt sich Niedermoor an. Der Ortsteil Suckow liegt bei 20 m über NN. Das Gelände des geplanten Wohngebietes ist sehr wellig und senkt sich bis auf ca. 17,00 m über NN ab.

#### 1.3. Naturhaushalt

##### 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 zentral-mecklenburgischen Klimaregion. Das Klima weist eine deutliche Übergangstendenz zwischen atlantischem und kontinentalem Einfluß auf. Es überwiegt das „Mecklenburgisch-Brandenburgische Binnenklima“ im Übergang zum „Ostdeutschen Binnenklima.“ Die angrenzenden Ackerflächen sind gute Kaltluftproduzenten, wobei eine relativ ungehinderte Zirkulation gegeben ist.

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

## Potentiell natürliche Vegetation

Unter potentiell natürlicher Vegetation versteht man die Vegetationsausbildung, die heute entstehen würde, wenn alle anthropogenen Einwirkungen sofort unterbleiben würden (TÜXEN 1956). Die Vegetation wäre dann durch Buchenwälder geprägt, die in Talungen durch Erlen-Eschenwälder und im Bereich von Hoch- und Zwischenmooren von baumfreien Sphagnumflächen unterbrochen wäre. Neben der Rot-Buche wären die Gemeine Esche, die Hainbuche, die Stiel-Eiche, der Feld-Ahorn und die Schwarz-Erle typische Gehölze.

### 1.4. Artenschutz

Im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich auf einem ca. 10 m hohen Mast ein besetzter und bebrüteter Storchenhorst. Dieser steht nach BNatSchG § 20 f Abs. 1 Nr. 3 unter besonderem Schutz. Der Horst ist nach Rücksprache und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde auf das außerhalb des Plangebietes befindliche Flurstück 89/11 umzusetzen. Die Umsetzung hat in den Wintermonaten zu erfolgen. Während der Baumaßnahmen sind die störenden Einflüsse, vor allem während der Zeit zwischen April und Juli, zu minimieren.

## 2. Bestandsbeschreibung

### Verkehrsflächen (Straßen und Wege)

Straßen befinden sich besonders im nördlichen und zentralen Teil des Plangebietes. Zum einen ist das die Güstrower Straße, die an die B 103 anbindet. Sie geht am Dorfplatz in den Hubertusweg über und wird am Ende des Dorfes zum unbefestigten Sommerweg. Der Rosenweg ist ein geschotterter Fahrweg, hat aber linksseitig einen mit Platten ausgelegten Gehweg. Er verbindet in Nord-Süd-Richtung die Güstrower Straße mit den zentraler liegenden Grundstücken. Fast alle anderen Wege (besonders zwischen den bebauten Flächen) sind wenig befestigt und weisen bis auf wenige Ausnahmen nur wassergebundene Gestaltungsweisen auf. Damit ist der Versiegelungsgrad relativ gering.

### Bebaute Flächen

Im Mischgebiet stehen landwirtschaftliche Gebäude, gewerblich genutzte Hallenbauten und Wohnhäuser relativ eng nebeneinander. Bei Weiternutzung der gewerblichen und landwirtschaftlichen Gebäude wird sich zur Wohnbebauung (insbesondere Neubau) aufgrund der räumlichen Nähe ein Konfliktpotential aufbauen. Grünzüge sind nur spärlich vorhanden, so daß Emissionen relativ ungebremst übergreifen können. Besonders erhaltenswert ist in diesem Bereich das Fachwerkhaus.

Im zukünftigen Wohnbebauungsgebiet ist derzeit noch eine alte Gärtnerei mit stark zerstörten Gewächshäusern vorhanden sowie ein Baubetrieb. Diese werden, wie auch die Gebäude eines Gewerbebetriebes, abgerissen. Damit existieren dann auf dieser Fläche nur noch zwei Gehöfte.

### Zier- und Vorgärten

Ausgeprägte Zier- und Vorgärten sind relativ selten im Plangebiet. Sie finden sich lediglich im Bereich des Dorfplatzes, östlich des metallverarbeitenden Betriebes, südlich des Rosenweges und im Bereich der zukünftigen Wohnstraße 3. Ihre Gestaltungsweise ist eher einfach angelegt.

### **Nutzgärten und Gehöftflächen (unversiegelt)**

Dieser Nutzungstyp dominiert im Plangebiet. Dabei sind die Übergänge zu anderen Nutzungsstrukturtypen fließend (z. B. teilversiegelte Verkehrsflächen). Nutzgärten sind oftmals integraler Bestandteil der Gehöftflächen. Letztere sind zwar im wesentlichen unversiegelt, aber vielfach hochgradig verdichtet.

### **Ackerbrache**

Im südöstlichen Teil des Plangebietes existiert eine mehrjährige Ackerbrache. Diese Fläche grenzt an den Gewächshauskomplex an und wurde früher zur Aufzucht von Nutzpflanzen benötigt. Sie ist wenig strukturreich (Gräserdominanz) und damit von geringer ökologischer Bedeutung.

### **Bestand an Gehölzen und Gehölzstrukturen**

Bei der Bestandsanalyse fällt auf, daß eine stärkere Konzentration von Bäumen und Sträuchern im zentralen Teil des Plangebietes vorhanden ist. In vielen Hecken zur Feldflur hin ist die Reif-Weide dominierendes Gehölz. Das ist wahrscheinlich auf nutzungsorientierte Anpflanzungen der Gärtnerei zurückzuführen. Der unfachmännische Schnitt hat bei vielen Exemplaren zu einem unausgewogenen Phänotyp geführt. Besonders erhaltenswerte Gehölze stehen entlang des Rosenweges (Sommer-Linden, Robinien, Berg-Ahorn etc.). Bei Einzelbäumen mit großem Stammdurchmesser bzw. bei Baumgruppen sollte bei Baumaßnahmen speziell der Wurzelraum geschützt werden. Entsprechende Hinweise stehen in der nachfolgenden Tabelle 1. Auf die wertvolle Baumgruppe 28/2, bestehend aus 6 geköpften Winterlinden, sei besonders verwiesen.

Fast alle Gehölze und Gehölzstrukturen stehen unter Baum- bzw. Heckenschutz. In der Planung wurde verantwortungsbewußt entschieden, wie eine Gehölzstruktur zukünftig in die Grünzüge integriert werden kann bzw. wie sie fachmännisch zu pflegen ist. Detaillierte Hinweise finden sich dazu in Tabelle 1.

Code-Nr.	Artnamen	Bemerkungen		
		Gehölzschutz lt. Verordnung des Kreises	Maße	Zustand/Empfehlungen zur Pflege
1/12	Hecke mit zahlreichen alten schwarzen Holundern, vielen Roßkastanien (Altbäumen und Jungwuchs), einer Bastard-Ulme (U.X hollandica), Reif-Weiden, Haus-Pflaumen und Flieder; schließt sich an eine Winter-Lindengruppe an	ja	140 m x 5 m	viel Jungwuchs, pflege- und ergänzungsbedürftig
1/13	Holunder-Hecke mit alten schwarzen Holundersträuchern	ja	42 m <sup>2</sup>	Verjüngung anstreben
2/1	Koniferenhecke mit Sträuchern (Runzelblättriger Schneeball, Rhododendron, Feuerdorn, Pfeifenstrauch, Wacholder, Lebensbaum, Weißzeder, Beilzeder, Besenginster, Kiefer etc.)	ja	2,5 m x 50 m	pflegebedürftig
2/2	Hecke, bestehend aus ausgewilderten Sauerkirschen und Holunder	nein	30 m x 2 m	Notwendigkeit der Neustrukturierung
2/3	Gehölzpflanzung mit vier Trauer-Weiden, drei Hänge-Birken, einem Kultur-Apfel, einer Wald-Kiefer, einem großen Eingrifflichen Weißdorn, Schwarzem Holunder-Gebüsch, ausgewilderten Sauerkirschen etc.	ja	50 m x 3 m	evtl. zu ergänzen
2/4	Forsythien-Hecke mit einem Pfeifenstrauch und einem Hartriegel	ja	60 x 2,5 m	pflegebedürftig
2/5	Gehölzstreifen mit Korkenzieher-Weiden ( <i>Salix matsudana</i> var. <i>tortusa</i> ) und Gemeinen Fichten (über 0,25 m Stammdurchmesser) *	ja	25 m x 3 m	Notwendigkeit der Neustrukturierung
2/6	Pflanzung von jungen Gemeinen Fichten *	nein	50 m	unzweckmäßig
2/7	Flieder-Hecke mit Hänge-Birke, Pyramiden-Pappel, Kanadischer Pappel und wenig Schwarzem Holunder *	ja	115 m x 2,5 m	Pyramiden-Pappel (Stammdurchmesser 0,80 m) ist stark geschädigt

Code-Nr.	Artname	Bemerkungen		
		Gehölzschutz lt. Verordnung des Kreises	Maße	Zustand/Empfehlungen zur Pflege
2/8	Reihe aus 4 Reif- Weiden, teils mehrstämmig	ja (mit Einschränkung)	100 m <sup>2</sup>	unfachgerecht geköpft (ausgeschnitten)
3/1	Neupflanzung einer Reihe von Schlehdorn-Sträuchern	ja	40 m	schutzbedürftig da an der Straße stehend
3/2	Trauerweiden-Reihe, straßenbegleitend, aus 13 Bäumen mit Stammdurchmessern von 0,30 bis 0,45 m bestehend	ja	60 m	Wurzelbereich schützen
23/1	Koniferen-Pflanzung am Haus mit Abendländischem Lebensbaum *	ja	25 m x 10 m	
23/2	Koniferen-Ziergarten mit Beeren-Eibe, Lebensbaum, Weißzeder, Wacholder, Kiefer etc.	ja	30 m <sup>2</sup>	
23/4	Vorgarten mit alten Stechfichten auf Rasen (Stammdurchmesser ca. 0,20 m bis 0,30 m) *	ja	182 m <sup>2</sup>	
23/5	Junge Hecke mit Sanddorn, Forsythie, einem jungen Feld-Ahorn (Stamm-Durchmesser 0,06 m)	ja	1 m	Feld-Ahorn schützen
23/6	Gehölzpflanzung mit Kegel-Fichten, Kiefer, Erbsenfrüchtige Weißzeder, Buchsbaum etc.	ja	10 m	
26/1	Gemeine Roßkastanie (Aesculus hippocastanum)	ja	Durchmesser 0,60 m	geköpft, wieder ausgetrieben
26/2	Gemeine Roßkastanie (Aesculus hippocastanum)	ja	Stammdurchmesser 0,60 m, Kronendurchmesser 10 m	geköpft, armdicke Zweige ausgetrieben, Borke/Rinde etwas verletzt
26/3	Gemeine Roßkastanie (Aesculus hippocastanum)	ja	Stammdurchmesser 0,60 m, Kronendurchmesser 8 m	unlängst beschnitten
26/4	Sommer-Linde (Tilia platyphyllos)	ja	Stammdurchmesser 1,15 m	Gefährdung des Baumes durch Wurzelraum-schädigung
26/5	Sommer-Linde (Tilia platyphyllos)	ja	Stammdurchmesser 0,70 m	abgestorbene Äste, stark geschädigt



Code-Nr.	Artname	Bemerkungen		
		Gehölzschutz lt. Verordnung des Kreises	Maße	Zustand/Empfehlungen zur Pflege
26/6	Gemeine Esche (Fraxinus exelsior)	ja	Stammdurchmesser 1,00 m	Schutz des Wurzelraumes
26/7	Gemeine Roßkastanie (Aesculus hippocastanum)	ja	Stammdurchmesser 0,80 m	Schutz des Wurzelraumes
26/8	Gemeine Roßkastanie (Aesculus hippocastanum)	ja	Stammdurchmesser 0,80 m	gegabelt, Schutz des Wurzelraumes
26/9	Gemeine Roßkastanie (Aesculus hippocastanum)	ja	Stammdurchmesser 0,95 m	gegabelt, geköpft und wenig ausgetrieben, etwas verletzt
26/10	Hängebirke (Betula pendula)	ja	Stammdurchmesser 0,14 m	Schutz des Wurzelraumes
26/11	Gemeine Hasel (Corylus avellana)	ja	Stammdurchmesser bis 0,20 m	dreistämmig
26/12	Silber-Weide (Salix alba)	ja	Stammdurchmesser 0,50 m	pflegebedürftig
26/13	Beeren-Eibe (Taxus baccata) *	ja	Stammdurchmesser bis 0,20 m	mehrttriebig, weiblich
26/14	Beeren-Eibe (Taxus baccata)	ja	Stammdurchmesser bis 0,20 m	mehrstämmig, männlich
26/15	Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)	ja	Stammdurchmesser 0,35 m	Schutz des Wurzelraumes
26/16	Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)	ja	Stammdurchmesser 0,55 m	zweistämmig, Schutz des Wurzelraumes
26/17	Hänge-Birke (Betula pendula)	ja	Stammdurchmesser 0,14 m	Schutz des Wurzelraumes
26/18	Hänge-Birke (Betula pendula)	ja	Stammdurchmesser 0,18 m	Schutz des Wurzelraumes
27/1	Echte Walnuß (Juglans regia)	ja	Stammdurchmesser 0,30 m	Schutz des Wurzelraumes
27/7	Echte Walnuß (Juglans regia)	ja	Stammdurchmesser 0,30 m	Wurzelraum schützen
27/13	Stech-Fichte (Picea pungens) *	ja	Stammdurchmesser 0,40 m	
27/19	Reif-Weide (Salix daphnoides)	ja	Stammdurchmesser 0,40 m	ehemals geköpft
27/20	Robinie (Robinia pseudacacia)	ja	Stammdurchmesser 0,70 m	Schutz des Wurzelraumes
27/21	Robinie (Robinia pseudacacia)	ja	Stammdurchmesser 0,60	Schutz des Wurzelraumes

Code-Nr.	Artnamen	Bemerkungen		
		Gehölzschutz lt. Verordnung des Kreises	Maße	Zustand/Empfehlungen zur Pflege
27/22	Robinie (Robinia pseudacacia)	ja	Stammdurchmesser 0,20 bis 0,25 m	siebenstämmig, Schutz des Wurzelraumes
27/23	Echte Walnuß (Juglans regia) *	ja	Stammdurchmesser 0,40 m	Schutz des Wurzelraumes
27/26	Echte Walnuß (Juglans regia)	ja	Stammdurchmesser 0,80 m	Schutz des Wurzelraumes
27/29	Stech-Fichte (Picea pungens)	ja	Stammdurchmesser 0,20 m	Schutz des Wurzelraumes
27/30	Reif-Weide (Salix daphnoides)	ja	Stammdurchmesser 0,12 und 0,25 m	zweistämmig
27/31	Reif-Weide (Salix daphnoides)	ja	Stammdurchmesser 0,25 und 0,30 m	zweistämmig, geköpft, Abstand voneinander nur 1,30 m
27/32	Reif-Weide (Salix daphnoides)	ja	Stammdurchmesser 0,10 m	
28/1	Baum-Reihe mit 5 Sommer-Linden	ja	300 m <sup>2</sup>	Schutz des Wurzelraumes
28/2	Baum-Gruppe mit 6 Winter-Linden, ehemals in 2 m Höhe geköpft, im Halbkreis wachsend	ja	100 m <sup>2</sup>	unbedingt den gesamten Kronen sowie den Wurzelraum schützen
29/1	Reifweiden-Hecke mit einer Hänge-Birke (Stammdurchmesser 0,10 m)	ja	20 m x 2,5 m	Reif-Weiden sind nicht fachgerecht beschnitten
29/2	Reifweiden-Hecke mit Kronenberührung	ja	100 m x 2,5 m	Reif-Weiden sind nicht fachgerecht beschnitten
29/3	Koniferen-Gruppe mit jungen Gehölzen (Beeren-, Eibe, Wacholder- und Weißzeder-Arten *)	nein	5 m <sup>2</sup>	

\* entfallen in der Planung ganz oder zum Teil bzw. stehen im Baufeld

Tabelle 1: Bestand an Gehölzen, Stamm- und Kronendurchmesser, Größe von Gehölzstrukturen, Bemerkungen zum Zustand und zur notwendigen Pflege sowie zum Gehölzschnitt im Plangebiet.

### **3. Beschreibung und Bewertung des Eingriffs**

#### **3.1. Konflikte zwischen dem vorhandenen Potential von Natur und Landschaft und dem Bauvorhaben**

Das Plangebiet umfaßte eine Gesamtfläche von 77.423 Quadratmetern. Durch die Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches im süd-westlichen Bereich des Plangebietes zur Einbeziehung der vorhandenen Bebauung wird nunmehr eine Fläche von 79.906,10 m<sup>2</sup> erfaßt. Davon sind als maximal zu bebauende Fläche 28.374 Quadratmeter ausgewiesen. Hinzu kommen 4.132 Quadratmeter Stellflächen (Teilversiegelung) und etwa 10.000 Quadratmeter Straßenverkehrsflächen (Vollversiegelung). Derzeitig beträgt beispielsweise die überbaute Fläche nur etwa ein Drittel der zukünftigen Fläche. Auch die vollständige Versiegelung durch den Bau von Straßenverkehrsflächen (Plan- und Wohnstraßen) steigt.

Wesentlich sind auch die Belastungen, die in der Bauphase entstehen. Neben der Geräuschemission sind Staub und ungewöhnlich starker Verkehr durch Baufahrzeuge für die Flora und Fauna des Gebietes von Bedeutung. Aber nicht nur die Schaffung von Baufreiheit wird das ökologische Gefüge temporär stören, vor allem werden bisherige Habitatstrukturen nicht mehr in der Form existieren, wie sie seit Jahrzehnten als Existenzgrundlage vieler Tier- und Pflanzenarten dienten. Folgende Eingriffe bzw. Beeinträchtigungen werden im wesentlichen zu erwarten sein:

- Entzug von Flächen aus dem Naturhaushalt (z. B. durch Versiegelung)
- Veränderung des standorttypischen Artenspektrums
- Umlagerung bzw. Beseitigung der Bodenschichtung
- Veränderung des Landschaftsbildes
- Veränderung des Kleinklimas
- Gefährdung ökologisch wichtiger und erhaltenswerter Gehölze bzw. Strukturen.

Einige der ausgewiesenen Bauungs-, Stell- und Verkehrsflächen kollidieren mit dem Bestand an Gehölzen. Das betrifft:

- Nr. 2/5 + 2/6 + 2/7: Heckenpflanzungen stehen im künftigen Straßenraum
- Nr. 27/13: Stech-Fichte steht innerhalb des Baufeldes
- Nr. 27/23: Echte Walnuß steht innerhalb des Baufeldes
- Nr. 26/5: Geschädigte Sommer-Linde am Hubertusweg
- Nr. 29/3: Koniferengruppe an der Wohnstraße 1
- Nr. 23/1 + 23/4: Koniferen bzw. Fichten stehen direkt am bzw. innerhalb des Baufeldes
- Nr. 26/14: Beeren-Eibe am Rosenweg

Bei der Stechfichte und der Walnuß innerhalb des mittig gelegenen Baufeldes im MI-Gebiet ist ebenso wie bei der Beeren-Eibe am Rosenweg nicht zwangsläufig eine Abnahme notwendig, da innerhalb des Baufeldes ohnehin nur 40 % bebaubare Fläche zulässig sind. Da eine Bestandsausweisung jedoch dem geplanten Baufeld widerspricht, wurden diese Bäume nachrichtlich dargestellt mit einer gestrichelten Linie. Durch die Überarbeitung des B-Planes wurde das Konfliktpotential zwischen Bäumen und Hecken sowie den Bauflächen weitestgehend reduziert.

Bestehende Heckenstrukturen werden soweit wie möglich in die späteren Grünzüge des Dorfes eingebunden. Ausgleichsmaßnahmen werden genutzt, um die Hecken zur Feldflur zu ergänzen und standorttypisch aufzubauen. Die Errichtung eines Pufferstreifens ist außerhalb des Plangebietes festgesetzt. Die Straßenbepflanzung wird mit heimischen und standorttypischen Gehölzen vorgenommen. DIN-gerechte Baumschutzmaßnahmen (DIN 18920) verhindern die Beschädigung der Gehölze während der Bauphase.

### 3.2. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Bewertung des Eingriffes wurde nach dem „Hessischen Modell“ vorgenommen. Dabei sind die Nutzungs- und Biotoptypen vor und nach dem Eingriff verglichen worden. Die Grundlagen dafür bildeten sowohl eigene Erhebungen als auch die Angaben zur späteren Bebauung (Ingenieurbüro Donath, Oldenburg; KULTA GmbH und Stadtentwicklungsamt Güstrow).

Das prägende Landschaftsbild wird durch eine Baumaßnahme wie diese gemeinhin m.o.w. stark beeinflusst oder beeinträchtigt. Im Fall der Bebauung „Im Siedenlande“ kann aber davon ausgegangen werden, daß das Landschaftsbild bei Einhaltung der Bebauungskonzeption und der Grünordnungsmaßnahmen nicht beeinträchtigt, sondern aufgewertet wird.

Das begründet sich aus folgenden Prämissen:

- verfallene Baustubstanz wird landschaftsangepaßt ersetzt (besonders im Mischgebiet);
- alte, unansehnliche, bisher gewerblich genutzte Gebäude werden beseitigt und lassen so Freiräume für eine geordnete Wohnbebauung entstehen;
- Großgehölze und Hecken werden erhalten;
- grünordnerische - wie Ausgleichsmaßnahmen tragen zur wirkungsvollen Ergänzung der Grünzüge des Dorfes bei und somit zu einem Biotopverbund;
- Altlasten werden beseitigt.

Damit kann auch die gesonderte Bewertung des Landschaftsbildes im „Hessischen Modell“ entfallen.

Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je m <sup>2</sup>	Flächenanteil (m <sup>2</sup> ) je Biotop-/Nutzungstyp		Biotopwert	
		vor Maßnahme	nach Maßnahme	vorher Sp. 2 x Sp. 3	nachher Sp. 2 x Sp. 4
Sp. 1	Sp. 2	Sp. 3	Sp. 4	Sp. 5	Sp. 6
02.400 Hecke/Gebüschpflanzung, heimisch	27	742,50	371,25 <sup>1</sup>	20.047,50	10.023,75
02.500 Hecke/Gebüschpflanzung, nicht heimisch	23	852,50	426,25 <sup>1</sup>	19.607,50	9.803,75
04.110 Einzelbaum, heimisch	31	180,00	180,00	5.580,00	5.580,00
04.120 Einzelbaum, nicht heimisch	26	200,00	200,00	5.200,00	5.200,00
04.210 Baumgruppe, heimisch	33	100,00	100,00	3.300,00	3.300,00
04.220 Baumgruppe	28	625,50	625,50	17.514,00	17.514,00

nicht heimisch					
09.110 Ackerbrache mind. 1 Jahr nicht bearbeitet	29	9.932,00	0,00	288.028,00	
10.510 sehr stark oder völlig versiegelte Fläche	3	9.447,25	10.328,70	28.341,75	30.986,10
10.530 Schotter, Kies und Sandflächen, -wege, plätze (nicht versiegelt)	6	15.462,12	0,00	92.772,75	
10.540 befestigte und begrünte Flächen, Rasenpflaster, Rasengittersteine o.ä.	7	0,00	4.132,50		28.927,50
10.710 Dachfläche nicht begrünt	3	12.187,09	28.373,98	36.561,27	85.121,94
11.211 Grabeland, Einzelgärten, kleine Grundstücke, meist nicht gewerbsmäßig genutzt	14	24.953,25	0,00	349.345,50	
11.221 Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, kleine öffentliche Grünanlagen, Baumbestand nahezu fehlend, arten- und strukturarme Hausgärten	14		814,50		11.403,00
11.223 Kleingartenanlage mit überwiegend Ziergartenanteil, hoher Anteil	20	4.424,00	34.353,42	88.480,00	687.068,40

Ziergehölze					
11.224 intensiv Rasen	10	800,00	0,00	8.000,00	
Summe		79.906,10 m <sup>2</sup>	79.906,10 m <sup>2</sup>	962.778,27	894.928,44
Differenz					./ 67.850

(<sup>1</sup> Annahme: 50 % der Hecken werden während des Baugeschehens geschädigt oder gefällt)

Als Biotopwertdifferenz ergeben sich 67.850 Punkte. Nach den Festlegungen im Land Mecklenburg-Vorpommern wird ein Punktwert für Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen gegengerechnet. Es werden folgende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt und nach Wertpunkten berechnet:

- Lückenbepflanzung der südlichen Grenze des Bebauungsplangebietes zur Feldflur mit einer 5 m breiten Hecke (z. T. außerhalb des Plangebietes im WA-Bereich)  
ca. 245 m Länge x 5 m Breite = 1.225 m<sup>2</sup>  
1.225 m x 27 Wertepunkte = 33.075 Wertepunkte
- Lückenbepflanzung der östlichen Grenze des B-Plangebietes zur Feldflur mit einer 3 m breiten Hecke  
ca. 55 m Länge x 5 m Breite = 165 m<sup>2</sup>  
165 m<sup>2</sup> x 27 Wertepunkte = 4.455 Wertepunkte
- Lückenbepflanzung der nord-südlich verlaufenden Hecke zwischen MI und WA-Gebiet  
ca. 70 m Länge x 3 m Breite = 210 m<sup>2</sup>  
210 m<sup>2</sup> x 27 Wertepunkte = 5.670 Wertepunkte
- Anlegen eines 10 m breiten Pufferstreifens anschließend an Hecke, Graben u. RRB südlich des Plangebietes als Übergang zur freien Landschaft  
250 m Länge x 10 m Breite = 2.500 m<sup>2</sup>  
2.500 m<sup>2</sup> x 15 Wertepunkte = 37.500 Wertepunkte

Damit ergeben sich in der Gegenrechnung 80.700 Wertepunkte. Der Eingriff wird damit als ausgeglichen angesehen. Das RRB wird nach Änderung der Planung außerhalb des Bebauungsplangebietes angelegt, da die hydrogeologischen und topographischen Gegebenheiten unterhalb des südöstlichen Eckbereiches des B-Planes am günstigsten sind. Das Flurstück 89/11 stellt sich derzeit als bewirtschafteter Acker dar mit feuchtem lehmigen Boden. Nach dem Hessischen Modell entspricht diese Fläche dem Standortnutzungstyp 11.191 und wird mit 13 Wertepunkten pro m<sup>2</sup> ausgewiesen. Bei einer Eingriffsgröße von ca. 600 m<sup>2</sup> für das RRB ergeben sich auf der Eingriffsseite 7.800 Wertepunkte. Durch die Gestaltung eines naturnahen Beckens mit entsprechender Böschungsgestaltung und seine Einbindung in den Pufferstreifen ist der Standortnutzungstyp 05.345 (temporäre künstliche Becken) heranzuziehen mit 25 Punkten pro m<sup>2</sup>. Das entspricht für 600 m<sup>2</sup> Fläche 15.000 Wertepunkten, d.h., die Fläche erfährt eine beachtliche Aufwertung. Durch seine Bepflanzung stellt das RRB ein wesentliches Ökosystemelement des Pufferstreifens dar, so daß der zusätzliche Eingriff als ausgeglichen zu betrachten ist.

## **4. Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen**

### **4.1. Landschaftspflegerische Zielstellungen**

Landschaftspflegerische Zielstellungen dienen zum einen der landschaftlichen Gestaltung eines Plangebietes, zum anderen sollen sie zur Aufwertung des Landschaftsbildes führen und räumliche und funktionale Zusammenhänge im besiedelten Gebiet berücksichtigen. Für das betrachtete B-Plangebiet sind das:

- naturnaher Transport, Rückhaltung und Ableitung von Regenwasser in Vorfluter, Bepflanzung von Gräben und Regenrückhaltebecken (RRB) mit heimischen und standorttypischen Gehölzen in Form gestaffelter Hecken; Initialbepflanzung der RRB mit Sumpfbeetpflanzen und Nutzung der natürlichen Klärkapazität durch Schaffung von Aufwuchsflächen für Bakterien und Pilze;
- Schutz und Erhalt der vorhandenen Gehölze und Gehölzstrukturen;
- Kompensation des Verlustes an Gehölzen durch Neubepflanzung mit heimischen und standorttypischen Gehölzen in einer ökologisch wirksamen Art und Weise;
- Anlage eines Pufferstreifens zur Feldflur;
- Gestaltung der öffentlichen Bereiche (Straßen, Freiflächen etc.) mit Grünzügen aus heimischen Gehölzen;
- Vernetzung (Biotopverbund) der Grünflächen mit naturraumadäquaten Gehölzen;
- Harmonische und angemessene gestalterische Einbindung der neu entstehenden Gebäude in den Umgebungszusammenhang;
- Minimierung der Flächenversiegelung;
- Überschattung der Parkflächen mit Bäumen.

### **4.2. Vermeidung und Verminderung der Eingriffsfolgen**

Zur Kompensation der durch das geplante Bauvorhaben verursachten Beeinträchtigung von Natur und Landschaft sind für die einzelnen Schutzgüter folgende Maßnahmen der Grünordnung und Landschaftspflege vorzusehen:

#### **Schutzgut Boden und Wasser**

- der Grad der Versiegelung des Bodens ist so gering wie möglich zu halten;
- die Verwendung versickerungsfähiger Beläge ist für die privaten Grundstücksflächen vorgeschrieben;
- der größte Teil des Regenwassers (Dach- und Freiflächenentwässerung) sollte auf den Grundstücksflächen genutzt werden;
- Überschüssige Mengen an Regenwasser sind in das Regenrückhaltebecken und nicht in die Kanalisation zu leiten.

#### **Schutzgut Klima**

- Erhaltung und Erweiterung der klimaverbessernden Leistungen von Grünflächen (Rasen, krautreiche Hecken, Straßen- und Wegränder, Pufferstreifen, Unterwuchs unter Gehölzen, Gehölze). Das gilt insbesondere für Gehölzbestände, die der Luftregeneration, Luftfilterung und Lenkung der Luftströme dienen, aber auch für Vegetationsstrukturen, die maßgeblich an der Regulierung der Luftfeuchte, Strahlungsintensität und Temperatur sowie dem Lärmschutz beteiligt sind.

### Schutzgut Flora und Faun

- naturnahe Gestaltung und extensive Bewirtschaftung der unterschiedlich gearteten Grünzüge;
- Zulassung und/oder Initiierung der Spontanbesiedlung durch Wildkräuter (z. B. landschaftstypischer, dekorativer und durch Intensivbewirtschaftung selten gewordener dörflicher Ruderal- und Wegrandarten);
- Erhaltung und Neuansiedlung von standorttypischen und heimischen Gehölzarten (wildwachsendes Material, keine Kultur-Sorten), die für unsere heimische Tierwelt (insbesondere Vögel, Insekten, Weichtiere, Kriechtiere, Lurche, Kleinsäuger) Lebensraum und Vermehrungsstätte (Unterschlupf, Nahrung, Brutmöglichkeiten etc.) bieten;
- Schaffung einer ausgeprägten Strukturvielfalt im Siedlungsbereich (naturnahes ökologisches Nischengefüge);
- gestaffelte Anordnung der Gehölzstrukturen und Krautsäume (insbesondere südliche und östliche Heckensäume);
- Vermeidung von Reihenspflanzungen;
- Anlage eines ausreichend breiten Pufferstreifens zur Feldflur;
- naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens;
- Gründächer als Ersatz für erdgebundene Vegetation.

### Schutzgut Landschaftsbild

- Die Planungsvorgaben tragen dem Anspruch Rechnung, Gebäude harmonisch in das Landschaftsbild einzufügen. Die Gesamtwirkung wird dabei in der relativ ebenen und strukturarmen Agrarlandschaft nördlich von Güstrow vor allem durch die Gehölzstrukturen geprägt.

### 4.3. Begründung der Festsetzungen zu den grünordnerischen Maßnahmen

1. Stellplätze, Geh- und Fahrwege auf privaten Grundstücksflächen sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Alle die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernden Befestigungen sind unzulässig (§ 9 Abs. 4 BauGB, i.V. mit § 86 LBauO M-V).

Die Versiegelung im B-Plangebiet ist so gering wie möglich zu halten, um die natürlichen Funktionen im Naturhaushalt nur wenig zu stören. Das betrifft insbesondere

- die Erreichung einer größtmöglichen Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken und öffentlichen Flächen,
  - die Schaffung von großen unzerschnittenen Räumen für im und am Boden lebende Organismenarten,
  - die Verbesserung des bodenbürtigen Mikroklimas und
  - die Reduktion der Versiegelung im Traufbereich von Großbäumen
2. Regenwasser ist entweder auf den Grundstücken zu versickern oder in das Regenrückhaltebecken abzuleiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Regenwasser, soweit es in die Abwasserkanalisation gelangt, belastet zum einen Kläranlagen in einem nicht unerheblichen Maße, indem es zu Verdünnungen und damit zu suboptimalen Funktionen im Klärprozeß führt. Zum anderen wird dem natürlichen Wasserkreislauf des jeweiligen Gebietes das Wasser entzogen. Dieses Wasser ist aber



wesentlich für das optimale Funktionieren der natürlichen Stoffkreisläufe. Deshalb ist hier eine offene Oberflächenentwässerung mit RRB vorgesehen.

3. Die mit dem Erhaltungsgebot gekennzeichneten Bäume, Großsträucher, Gehölzgruppen und Hecken sind dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).

Die als „ökologisch bedeutsam“ eingestuftes Gehölze gehören gemäß der Gehölzschutzverordnung des Landkreises Güstrow sowie vielfach auch nach dem Bundesartenschutzgesetz und dem Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern zu den „Geschützten Gehölzen besiedelter und nichtbesiedelter Bereiche“. Damit sind sie zu erhalten und in Lückenbepflanzungen zu integrieren. Sie bilden wesentliche Lebensräume und Vermehrungsstätten für eine Vielzahl von Tieren (z. B. Vögel und Insekten) und tragen zum Biotopverbund bei. Die zu erhaltenden Gehölze (Einzelbäume, Hecken, Sträucher, Gebüsche, Gehölzgruppen einschließlich deren Kronen- bzw. Wurzelbereiche) sowie alle wertvollen Vegetationsflächen sind entsprechend der Vorschriften, insbesondere der DIN 18920 und der Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS, Teil: Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) zu sichern.

4. Auf Wohngrundstücken dürfen nichtheimische Nadelgehölze nicht mehr als 10 % der entsprechenden Baum- und Strauchflächenanteile betragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Die nichtüberbaubare Grundstücksfläche ist gärtnerisch zu gestalten. Als straßenseitige Einbindung der Grundstücke sind maximal 1,20 m hohe Zäune sowie Hecken aus landschaftstypischen Laubgehölzen (Pflanzliste 2, 2 x verpflanzt) zulässig.

Auf Wohngrundstücken sollen die ökologisch bedeutsamen Gehölze durch eine standortgerechte Bepflanzung mit heimischen Gehölzen ergänzt werden. Nadelgehölze passen dabei nur sehr eingeschränkt in das ökologische Gefüge. Ihr Anteil sollte deshalb so niedrig wie möglich liegen. Mit der Festlegung der gärtnerischen Gestaltung soll erreicht werden, daß die nicht überbaubaren Flächen nicht nur mit Scherrasen angesät werden, sondern eine gärtnerische Gestaltung erhalten und somit eine ökologisch höhere Wertigkeit. 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 sicherheitstechnischen Gründen eine reine Heckeneinfriedung nicht durchsetzbar sein.

5. Bepflanzung von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen (§ 9 Abs. 25a BauGB).  
Entlang des Rosenweges, des Hubertusweges und der Wohnstraßen sind unter Berücksichtigung der öffentlichen Stellplätze und Zufahrten 50 heimische und standortgerechte Bäume in Straßenbaumqualität (Pflanzqualität 14 - 16 cm Stammumfang, 3 - 4 m Wuchshöhe, 3 x verpflanzt) zu pflanzen (der Bestand ist zu integrieren).
6. Für die Wohnstraßen 1, 2 und 3 sowie für den Hubertusweg wird eine Bepflanzung mit Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), für den Rosenweg mit Linden (*Tilia cordata* und/oder *Tilia platyphyllos*), für die Güstrower Straße eine Lückenbepflanzung mit Trauer-Weiden (*Salix babylonica*) festgelegt.
7. Für den Rad- und Wanderweg wird eine Bepflanzung mit Ebereschen (*Sorbus aucuparia*, Pflanzqualität: Hochstamm, 12 - 14 cm Stammumfang, mind. 2 x verpflanzt) festgesetzt.
8. Der Dorfplatz ist im Zentrum mit einer Roten Roßkastanie (*Aesculus pavia*, Hochstamm, 18 - 20 cm Stammumfang, 3 - 4 Meter Wuchshöhe, 3 x verpflanzt) und gestaffelt mit Sträuchern zu bepflanzen. (Pflanzenliste 1)

Für alle Baumscheiben ist eine Mindestgröße von 6 m<sup>2</sup> vorzusehen.

Die neu zu schaffenden Grünzüge im öffentlichen Bereich sind so angelegt, daß sie sich harmonisch in den Bestand einordnen und ihn ergänzen. Es wird ein relativ einheitliches Artenspektrum festgesetzt, um die vorhandene, oftmals standortunangepaßte und nicht heimische Gehölzflora sinnvoll mit landschaftsangepaßten und heimischen Gehölzen zu komplettieren und sukzessive in Richtung Naturnähe umzugestalten. Der räumlichen Enge im öffentlichen Bereich der Wohnbebauung geschuldet, wird Spitz-Ahorn festgesetzt, da er als „Kugelform“ relativ geringe Ansprüche an den Platzbedarf stellt. In der Güstrower Straße ist die bereits existierende Baumreihe an Trauer-Weiden (*Salix babylonica*) nur zu ergänzen. Der Rad- und Wanderweg sollte einseitig mit Ebereschen bepflanzt werden. Diese haben zum einen einen hohen Zierwert und stellen somit eine gelungene Fortsetzung zur geplanten Wildobstbepflanzung des Weges am Suckower Graben dar. Zum anderen benötigen sie wenig Platz für ein optimales Wachstum. Für den Dorfplatz sollte mit der rotblütigen Roßkastanie ein optischer Höhepunkt gesetzt werden. Sie ist gestaffelt mit immergrünen und/oder sommergrünen Kleinsträuchern zu umpflanzen, die teilweise bodendeckend sind.

Neu gepflanzte Gehölze und neu angelegte Vegetationsflächen sind entsprechend der Pflanzvorschriften zu behandeln. Es ist eine nachhaltige Pflege zu sichern sowie ein ausreichendes Platzangebot gemäß der textlichen Festsetzung.

9. Erweiterung/Neupflanzung der südlichen und in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Hecken (südliche Hecke außerhalb des B-Plangebietes auf Flurstück 89/11, 5 Meter Breite), § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Der zur offenen Landschaft geplante östliche und südliche Siedlungsrand ist folgendermaßen zu gestalten:

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 Pflanzenliste 2 aufgeführt. Das Pflanzgebot dient auch der Lückenschließung im vorhandenen Gehölzbestand.

Die zu vervollständigenden Hecken säume bilden eine wichtige Abgrenzung zur Feldflur bzw. zwischen den Nutzungsarten. Für die Pflanzung sind nicht nur landschaftsästhetische Gründe ausschlaggebend, sondern auch solche wie Windschutz, Schutz vor Pestizid und Düngemitteldrift, Schaffung von biotopverbindenden Elementen und Sichtschutz. Die Hecke ordnet sich als eine Stufe in ein landschaftsökologisches System ein (Pufferstreifen, Graben mit RRB, Hecke), das wesentlich die Lebensqualität auf den angrenzenden Grundstücken mitbestimmt. Sie sichert andererseits vielen Tieren und Pflanzen einen weitestgehend natürlichen Lebensraum und könnte u. U. mit dazu beitragen, daß sich gefährdete Arten wieder ausbreiten.

10. Anlage eines Pufferstreifens (Ersatzmaßnahme außerhalb des B-Plangebietes auf Flurstück 89/11) und seine Behandlung (§ 9, Abs. 1, Nr. 20 und Nr. 15 BauGB)

Der Pufferstreifen (ca. 10 m breit) grenzt im Süden an das Plangebiet an und erstreckt sich zwischen dem Rad- und Wanderweg und der östlichen Kante. Er soll sich an die Heckenpflanzung anschließen, das Regenrückhaltebecken inklusive des zuführenden Grabens integrieren und der natürlichen Sukzession weitgehend überlassen werden. Ein- bis zweimal jährlich sollte eine schonende Mahd des Krautsaumes erfolgen.

Der Pufferstreifen soll sich an die Heckenpflanzungen anschließen und der natürlichen Sukzession weitgehend überlassen werden. Damit wird ein naturnahes Habitat für die standorttypische Tierwelt geschaffen. Ein Strauch- und Krautsaum, der sich durch den Anflug von Samen und die natürliche Ausbreitung von Früchten wildwachsender Arten selbst bereichert, sollte initiiert werden. Vor allem die Südseite des Plangebietes ist diesbezüglich erfolversprechend, wenn eine Aushagerung des Bodens befördert wird (extensive Bewirtschaftung, Rückschnitt von Gehölzen in großen Zeitabständen, schonende Mahd des Krautsaumes ein- bis zweimal jährlich).

11. Bepflanzung des Regenrückhaltebeckens (Ersatzmaßnahme, außerhalb des B-Plangebietes auf Flurstück 89/11)

Das RRB ist in Form und Struktur einem natürlichen Standgewässer anzunähern und im Bereich der Wasserwechselzone mit Initialpflanzungen von Sumpfbeetpflanzen naturnah zu gestalten (Pflanzliste 3). Um das RRB ist eine gut gestaffelte heckenartige Gehölzpflanzung (inklusive 2 Überhälter) aus heimischen und standortgerechten Sträuchern und Bäumen (ca. 5 m Breite, Pflanzverband von 1 x 1 m, Baumschulqualität, mind. 2 x verpflanzt) zu gruppieren (Pflanzliste 4).

Das RRB wird im Südosten außerhalb angrenzend an das Plangebiet auf nährstoffreichem lehmigen Ackerland errichtet und bildet ein wesentliches ökologisches Element im Pufferstreifen (Wasserfläche). Es sollte in Form und Struktur einem natürlichen Standgewässer angenähert werden sowie etwas aufgeweitet, abgerundet und abgeschrägt sein (Lurch- u.a. Tierwanderungen). Am Rand muß Pflanzsubstrat eingebracht werden. Grundsätzlich ist eine Besonnung vorteilhaft, wobei von Süden her beschattet werden muß. Die Bepflanzung mit Sumpfbeetpflanzen erfolgt unter Verwendung von Arten, die teils auffällig farbige Blüten, teils dekorative Blütenstände besitzen, schwimmende oder wintergrüne Blätter ausbilden, Schlamm festhalten sowie Wasserstandsschwankungen tolerieren. Derart bepflanzte RRB binden Nährstoffe, stellen Lebensräume für Wassertiere dar und haben ästhetischen Wert. Es kann davon ausgegangen werden, daß sich an einem derart gestalteten RRB bald gefährdete Tier- und Pflanzenarten einfinden. Der bewirtschaftete technische Teil wird von dem gestalteten Regenrückhaltebecken möglichst getrennt.

## **Teil D: Umsetzung der Planung**

### **1. Maßnahmen zur Durchführung der Planung**

#### **1.1. Städtebauliche Planung**

Die Stadtvertretung hat in ihrer 9. Sitzung am 08.06.1995 eine Veränderungssperre erlassen und im Stadtanzeiger Juli/August 1995 bekanntgemacht. Die Verlängerung der Veränderungssperre um 1 Jahr wurde durch die Stadtvertretung Güstrow in ihrer 27. Sitzung am 12.06.1997 beschlossen. Die Veränderungssperre ist am 03.07.1998 außer Kraft getreten, so daß diese für das Plangebiet nicht mehr existiert.

#### **1.2. Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**

Die Ausgleichsmaßnahmen werden über Festsetzungen des Bebauungsplanes planerisch abgesichert.

Für die Realisierung der Maßnahmen gilt folgende Prioritätenliste mit Zeitplan:

Vor Beginn der Baumaßnahmen durchzuführen:

- Umsetzung des Storchenhorstes

Zu Beginn der Baumaßnahme durchzuführen:

- Schutzmaßnahmen für die zu erhaltenden Gehölzbestände
- Beseitigung des kontaminierten Bodens

Im Zuge der Baumaßnahmen durchzuführen:

- Ergänzung Heckenpflanzung
- Begrünung der Wohnstraßen, des Rosenweges, des Hubertusweges und der Güstrower Straße

Bis 1 Jahr nach Beendigung der Baumaßnahmen durchzuführen:

- Private Pflanzgebote

#### **1.3. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**

Die Ausgleichsmaßnahmen werden über den städtebaulichen Vertrag abgesichert und sind im Bebauungsplan festgesetzt. Im Zuge der Baumaßnahme sind zu realisieren:

- Anlage der 5 m breiten Hecke südlich der Plangebietsgrenze
- Anlage des Grabens zum Regenrückhaltebecken sowie des RRB selbst mit entsprechender Bepflanzung

Bis 1 Jahr nach Beendigung der Baumaßnahmen ist die Anlage des Pufferstreifens vorzunehmen.

Die Ausgleichsmaßnahmen für die Kompensation der Eingriffe der Bebauung werden den Grundstücken nach der überbaubaren Grundstücksfläche zugeordnet.

## 2. Maßnahmen zur Durchsetzung der Planung

### 2.1. Bodenordnung

Eine Bodenordnung für den Bebauungsplan ist nicht vorgesehen. Die Flächen für die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes befinden sich im Eigentum der Stadt. Die Nutzung und Inanspruchnahme wird über einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

gebilligt durch Beschluss der Stadtvertretung am: 07.10.1999

ausgefertigt am: 29.10.1999

- Der Bürgermeister -

Rechtskraft seit: 01.11.1999

