

**Satzung der Gemeinde Rühn**  
**über den Vorhabensbezogenen Bebauungsplan Nr. 1**  
**für das Gebiet „Hofanlage Griepentrog“**  
**nördlich des Sülzpfuhls in der Ortsanlage von Rühn**

---

**Satzung der Gemeinde Rühn**  
**über den Vorhabensbezogenen B-Plan Nr. 1 „Hofanlage Griepentrog“**

---

Auftraggeber : **Gemeindeverwaltung Rühn**  
**Der Bürgermeister**

Auftragnehmer : **Architekturbüro**  
**Dipl.-Ing. Hartmut Böhnke**  
**Kirchenstraße 13**  
**18 246 Bützow**

**Ingenieurbüro A. Kohl GmbH**  
**Straßen-, Tief- und Kulturbau**  
**Beratung – Planung – Bauleitung**  
**Vierburgweg 35**  
**18 246 Bützow**

Vorhabensträger : **Familie**  
**Klaus Griepentrog**  
**Zum Wiesengrund 20**  
**18 246 Steinhagen**

# Satzung der Gemeinde Rühn

## über den Vorhabensbezogenen B-Plan Nr. 1 „Hofanlage Griepentrog“

---

### Inhalt

---

#### **Teil A      PLANZEICHNUNG**

---

1. Lageplan
2. Planzeichnung

#### **Teil B      TEXT**

---

### **Begründung**

---

- 0. Allgemeine Angaben**
- 1. Standortwahl**
- 2. Projektbeschreibung**
- 3. Bauliche Nutzung**
  - 3.1 Maß der baulichen Nutzung
  - 3.2 Art der baulichen Nutzung
  - 3.3 Gestalterische Festsetzungen
- 4. Ver- und Entsorgung**
  1. Gasversorgung
  2. Wasserversorgung
  3. Stromversorgung
  4. Telekom
  5. Abwasserentsorgung
  6. Regenwasserentsorgung
- 5. Verkehrstechnische Erschließung**
- 6. Grünordnerische Festlegungen**

# Satzung der Gemeinde Rühn

## über den Vorhabensbezogenen B-Plan Nr. 1 „Hofanlage Griepentrog“

---

### **Begründung:**

---

*für die Satzung zum Vorhabensbezogenen Bebauungsplan*

### **0. Allgemeine Angaben:**

---

Die Gemeinde Rühn erstellt eine Satzung nach § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern über den Vorhabensbezogenen Bebauungsplan der Gemeinde Rühn, Nr. 1, für das Gebiet „Hofanlage Griepentrog“, nördlich des Sülzpfuhls in der Ortslage von Rühn.

Ziel der Satzung ist die Errichtung einer 3-Seiten-Hofanlage in historischen Bauformen, in Anlehnung an gewachsene dorfbildprägende räumliche Strukturen sowie als baulicher Abschluss der linearen Bebauung um den Sülzpfuhl, parallel der Straßenführung.

### **1. Standortmerkmale:**

---

Die Ortslage Rühn mit ihrer Bebauung hat sich in ihrer baulichen Entwicklung stark den geologischen Verhältnissen angepasst.

Aus dem Niedermoor des Umlandes heraus erheben sich Höhenzüge, auf denen die Straßenachsen mit anschließender Bebauung errichtet wurden.

Im wesentlichen besteht der Ort aus zwei baulichen Komplexen.

Im Osten und Süden entwickelte sich die Bebauung parallel der Straße in Ost-West-Richtung, von Bützow nach Baumgarten. Ein südlicher Abweg führt über die Warnow-Niederung auf die Landstraße von Bützow nach Warnow.

Die zweite Bebauung befindet sich nördlich der Ost-West-Achse. Dieser Baukomplex wird im wesentlichen durch zwei städtebauliche Bereiche geprägt. Der wichtigste historische und ortsbildprägende Bereich ist die Klosterbebauung, als Baudenkmal von überregionaler Bedeutung. Diese Klosterbebauung ist historisch gewachsen an der Westseite des Niedermoores, welches den Ort von Süden nach Norden durchquert.

## Satzung der Gemeinde Rühn über den Vorhabensbezogenen B-Plan Nr. 1 „Hofanlage Griepentrog“

---

Dieses Niederungsmoor reicht im Norden bis an den Großen Rühner See und den Langen See.

Östlich der Klosterbebauung befindet sich der Sülzpfuhl. Im 19. und 20. Jahrhundert erfolgte dann die Straßenführung östlich und westlich des Sülzpfuhls, mit der Bebauung dieser Straßenzüge. Lediglich der nördliche Bereich des Sees mit einer geologischen Formation als „Haken“ um den nördlichen Seeabschluss wurde nicht ausgebaut. Dieser sogenannte „Haken“ steht als eine Trennung zwischen dem Sülzpfuhl und dem Niederungsmoor des Umlandes.

In den vergangenen Jahren wurde im Rahmen des Flurneuordnungsverfahren der Weg als Ring ausgebaut und geschlossen, er führt nun um den gesamten See. Die Gemeinde Rühn hat mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 07.06.1998 die Aufstellung einer Abrundungssatzung beschlossen, welche mit Bekanntmachung vom 15.07.1999 rechtskräftig geworden ist.

Der Geltungsbereich dieser Abrundungssatzung umschließt auch das nördliche Ende des Sülzpfuhls mit dem 15 Meter breiten Uferstreifen, der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 und Abs. 6 BauGB festgesetzt wurde.

Die Grenze von Innen- und Außenbereich verläuft somit von Osten nach Westen über den Geltungsbereich der Satzung zum Vorhabensbezogenen Bebauungsplan.

Neben der bedeutenden, unter Denkmalschutz stehenden Klosteranlage, sind die ursprünglichen ortsbildprägenden Gebäude, die sogenannten Dreiseitenhofanlagen der freien Bauern, die in verschiedenen Hufen parallel der genannten Straßenachsen siedelten. Der Schwerpunkt der Ansiedlung der freien Bauern war vom Kloster entfernt, die Achsen nach Süden, Osten sowie die Dorfmitte selbst.

Charakteristisch für diese typische Siedlungsform im norddeutschen Raum ist das zurückliegende Hauptgebäude mit den parallel dazu stehenden Wirtschaftsgebäuden. Der somit gebildete Hofbereich wurde als Wirtschaftshof und Grundstücksauffahrt genutzt, immer zugänglich von der Straßenseite.

## **Satzung der Gemeinde Rühn** **über den Vorhabensbezogenen B-Plan Nr. 1 „Hofanlage Griepentrog“**

---

Reste dieser weit in die 50er Jahre des 20. Jahrhunderts reichende Bau- und Wirtschaftsform haben sich in Rühn nicht mehr erhalten, jedoch in Pustohl.

Die geplante Baumaßnahme nimmt die traditionellen Strukturen in Form, Material und städtebaulicher Zuordnung wieder auf. Hierdurch bedingt wird eine Grundstücksgröße, welche in den derzeit üblichen und vorhandenen Parzellen nicht einzuordnen wäre.

Darüber hinaus werden aus brandschutztechnischen Aspekten größere Abstandsflächen zu den Nachbarbebauungen erforderlich.

Der somit erforderliche Flächenbedarf lässt sich im Geltungsbereich der Satzung über die Festlegung und Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile von Rühn nicht realisieren. Der räumliche Geltungsbereich wurde eng gefasst, vorhandene Baulücken eignen sich nicht für die geplante Bebauung.

Die im Zusammenhang mit der Satzung einbezogenen Außenbereichsflächen und für die Bebauung vorgesehenen Flächen eignen sich gleichfalls nicht für die vorgesehene Bebauung.

Die Gemeinde Rühn kann somit für das beabsichtigte Vorhaben keine im Innenbereich liegende Baufläche zur Verfügung stellen.

Die beabsichtigte Baumaßnahme kommt, neben den nutzungsspezifischen Wünschen, insbesondere wegen der gewählten städtebaulichen Form, den Wünschen der Gemeinde nach, auf eine Baukörperform und ein städtebauliches Ensemble, welches die dorftypischen Formen der Gemeinde Rühn wieder aufleben lässt und einen Bezug herstellt zu teilweise verlorengegangenen baulichen Strukturen.

Auf Grund der Nutzungsspezifik ist das Vorhaben räumlich gebunden an die im Eigentum liegenden oder gepachteten landwirtschaftlichen Nutzflächen und Grünflächen.

Es handelt sich hier z.B. um die Flurstücke 468, 424, 447 und 231 in der Flur 4 von Rühn. Alle diese Flächen umschließen von Osten nach Westen über Norden das Baugrundstück, nur getrennt durch das Flurstück 445, welches als Gemeindestraße (Verbindung von „Amtsstraße“ und „Lange Reihe“) genutzt wird.

# Satzung der Gemeinde Rühn

## über den Vorhabensbezogenen B-Plan Nr. 1 „Hofanlage Griepentrog“

---

Aus diesen vorher genannten Gründen wird eine Bebauung im Außenbereich notwendig werden.

Der Wunsch der Gemeinde ist es nun, unter Beachtung der städtebaulichen Entwicklung sowie der sinnvollen Nutzung der vorhandenen Erschließungsmöglichkeiten, eine städtebauliche Abrundung am Nordende des Sülzpfuhls zu realisieren, die, wie die vorhandene offene Bebauung, den Ring schließt zwischen der Bebauung der „Amtsstraße“ und der „Landen Reihe“.

Die „Außenbereichsbebauung“ hat somit räumlichen Bezug zur vorhandenen Bebauung und ist trotzdem mit den umliegenden Flächen räumlich verbunden.

Eine Bebauung, welche Bezug zu diesen Flächen hat, aber außerhalb der vorhandenen und zu entwickelnden baulichen und räumlichen Strukturen liegt, ist durch die Gemeinde nicht erwünscht.

## 2. Projektbeschreibung:

---

Die „Hofanlage Griepentrog“ ist eine 3-Seiten-Hofanlage, bestehend aus dem zentralen Wohnhaus und zwei Nebengebäuden in traditioneller und ortsüblicher Bauweise.

Der Gebäudekomplex wird auf dem Flurstück so angeordnet, dass die Bezugsachsen die nordwestliche Grundstücksgrenze ist sowie die Grundstücksgrenze im Nordosten zur öffentlichen Verkehrsfläche, der Straße. Die Mindestabstände zu diesen Grenzen werden dabei durch die Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen vorgegeben. Die Zuordnung sowie die Abstände der Gebäude zueinander ergeben sich aus städtebaulichen Gesichtspunkten.

Mit der Anordnung der Gebäude und den wesentlichen Befestigungsflächen im nördlichen Bereich des Grundstückes werden die befestigten Flächen minimiert und die Abstände zum Gewässer und geschützten Uferbereich mit der vorhandenen Vegetation so weit wie möglich gehalten.

### 1. Das Wohnhaus

Das zentrale Gebäude ist ein Wohnhaus mit Einliegerwohnung.

# Satzung der Gemeinde Rühn

## über den Vorhabensbezogenen B-Plan Nr. 1 „Hofanlage Griepentrog“

---

Es ist ein eingeschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss sowie einem teilweise genutztem Spitzboden.

Ein Teil des Wohnhauses ist unterkellert. In diesem unterkellerten Teil befinden sich die Hausanschluss- und Haustechnikräume mit den Heizungs-, Hauswirtschafts- und Lagerräumen.

Die innere Aufteilung und Nutzung folgt den traditionellen Bauformen der Niederdeutschen Hallenhäusern sowie den individuellen Wünschen des Bauherrn.

### 2. Die Wirtschafts- und Lagergebäude

Die in einer Hofform stehenden Nebengebäude werden einerseits als Stallgebäude genutzt, für die Tierhaltung für nichtgewerbliche Zwecke, wie für die Pferdezucht und Kleintierhaltung, und andererseits genutzt als Garagengebäude für PKW und Lagerflächen.

### 3. Befestigte Flächen

Ausgehend von der befestigten Gemeindestraße wird das Grundstück verkehrstechnisch erschlossen über eine Natursteinpflasterstraße als Grundstücksauffahrt. Diese Auffahrt mündet in den gepflasterten Innenhofbereich zwischen den drei Gebäuden. Die Pflasterung hier erfolgt, wie auch die Auffahrt, in Natursteinmaterial.

In südwestlicher Richtung wird eine Terrasse angebaut mit Zugang zu den Kellerräumen sowie mit einem direkten Zugang zur Holzlagerfläche. Weitere Gehwege und Gartenwege auf dem Grundstück werden später im Rahmen der Freiraumplanung vorgesehen und flächenmäßig bei der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt.

### 4. Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen sind nach § 14 der Baunutzungsverordnung, ohne vorheriger Festlegung auf dem Grundstück, in einer Größenordnung von maximal 10 % der Bruttogrundrissflächen der Hofanlage (Wohnhaus u. Nebengebäude) zulässig, zusätzlich zu den im Plan ausgewiesenen Flächen.

Für diese Nebenanlagen gilt hierbei die folgende Einschränkung:

# Satzung der Gemeinde Rühn

## über den Vorhabensbezogenen B-Plan Nr. 1 „Hofanlage Griepentrog“

---

Die genannten Nebenanlagen dürfen an die südliche Grundstücksgrenze (Grenze zum Sülzpfuhl) maximal bis 10 m Grenzabstand errichtet werden.

### **3. Bauliche Nutzung:**

---

#### **3.1 Maß der Baulichen Nutzung:**

##### Geltungsbereich der Satzung

Gemeinde Rühn

Flur 4

Flurstück 425 = 6.168,0 m<sup>2</sup>

Es ist vorgesehen, eine Teilfläche von 219,0 m<sup>2</sup> am südlichen Ende des Flurstückes aus dem Flurstück herauszunehmen und in das Eigentum der Gemeinde zu überführen.

Begründung:

1. Mit dem Übergang dieses Teilstückes an die Gemeinde besteht die Möglichkeit der öffentlichen Zugänglichkeit des Uferbereiches, ausgehend von der Gemeindestraße.
2. Diese Zugänglichkeit kann am nördlichen Ende des Sees als Feuerlöschzugang genutzt werden.

Nach dem Abzug dieser Fläche verbleibt eine Restfläche für den Plangeltungsbereich von 5.949,0 m<sup>2</sup>.

#### **3.2 Art der baulichen Nutzung:**

Die Art der baulichen Nutzung erfolgt nach dem § 5 - Dorfgebiete, der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Die vorgesehene Nutzung Wohnen mit Nebengebäuden für nichtgewerbliche Tierhaltung und Tierzucht sowie Garagen und Lagergebäude ist zulässig und wird festgeschrieben.

#### **3.3 Gestalterische Festsetzungen:**

Bei allen drei Gebäuden handelt es sich um Gebäude in traditioneller Bauweise, als eingeschossige Gebäude mit hohen Satteldächern mit

# Satzung der Gemeinde Rühn

## über den Vorhabensbezogenen B-Plan Nr. 1 „Hofanlage Griepentrog“

Voll-, Halb- oder Krüppelwalmen und mit zwei ausgebauten Dachgeschossen.

Die Gestaltung, Material- und Farbwahl erfolgt, wie auch die städtebauliche Gestaltung, in der Anlehnung an historische Niederdeutsche Hallenhäuser.

### 1. Höhenlage der Gebäude:

|  |       |                |
|--|-------|----------------|
| zu 1. Wohngebäude:                                 | OKF = | <u>4,8 mHN</u> |
| zu 2. Wirtschaftsgebäude<br>Nordwestseite:         | OKF = | <u>4,5 mHN</u> |
| zu 3. Lager- und<br>Garagengebäude<br>Südostseite: | OKF = | <u>4,5 mHN</u> |

Zur Festsetzung der Höhenlage der Fußbodenoberkanten des Erdgeschosses der Gebäude gilt als Festpunkt OK Schachtdeckel der vorh. Schmutzwasserleitung in der Straße mit OK Deckel = 4,57 mHN.

### 2. Gebäudehöhen:

Die Höhe der Traufen ist festgelegt mit Meter über Gelände.

OK Gelände = 0,3 m unter OKF.

|                   |   |       |
|-------------------|---|-------|
| zu 1. Traufenhöhe | = | 4,0 m |
| zu 2. Traufenhöhe | = | 3,5 m |
| zu 3. Traufenhöhe | = | 3,5 m |

Die Firsthöhe der Gebäude ist festgelegt mit Meter über Gelände.

OK Gelände = 0,3 m unter OKF.

|                 |   |        |
|-----------------|---|--------|
| zu 1. Firsthöhe | = | 12,0 m |
| zu 2. Firsthöhe | = | 8,0 m  |
| zu 3. Firsthöhe | = | 8,0 m  |

### 3. Fassaden:

Die nachfolgenden Festlegungen gelten für alle drei Gebäude:

Die Außenwände bestehen aus Fachwerkholz mit Ausmauerung in Backsteinsichtigkeit bzw. werden verputzt und weiß gefärbt.

# Satzung der Gemeinde Rühn

## über den Vorhabensbezogenen B-Plan Nr. 1 „Hofanlage Griepentrog“

---

In Teilbereichen sind verglaste Flächen ohne Riegel und Streben in Reihung möglich bis zu einer Größenordnung von maximal 20 % pro Gebäudeseite.

#### 4. Dächer:

Die nachfolgende Festsetzungen gelten für alle drei Gebäude:

1. Das Dach ist als symmetrisches Satteldach, mit einer Neigung von 45° bis 60° auszuführen.
2. Maximal 30 % der Dachlänge je Gebäudeseite sind als Gaubenfläche möglich.
3. Die Dacheindeckung ist als Weichdach mit Rohr (Ried, Schilf) vorzunehmen.
4. An den Giebeln sind Walme, Halb- bzw. Krüppelwalme zulässig.
5. Teilflächen in harter Eindeckung bzw. in Glas sind nur aus funktionellen Gründen zulässig.

#### 5. Nebenanlagen:

Für die im vorangestellten Teil im Umfang begrenzten, zulässigen Nebenanlagen gelten die Festsetzungen unter den Punkten 1 bis 4 nicht. Die Lage, Größe und Gestaltung der Oberflächen von Dach und Fassade hat sich an den Formen und Materialien der Hauptbebauung anzulehnen.

### 4. Ver- und Entsorgungsleitungen:

---

#### 4.1 **Gasversorgung:**

Die Beheizung der Gebäude ist mit einer Kombination aus Holzvergaser- und Erdgasheizung vorgesehen.

Die vorhandene Versorgungsleitung liegt in der Amtsstraße in Höhe der Klosterkirche. Eine Hausanschlussleitung liegt bereits bis zum Wohnhaus Amtsstraße 10.

Die Versorgung mit Erdgas ist möglich.

# **Satzung der Gemeinde Rühn**

## **über den Vorhabensbezogenen B-Plan Nr. 1 „Hofanlage Griepentrog“**

---

Im Rahmen der Rentabilitätsberechnung werden durch den Gasversorger die Hausanschlusskosten ermittelt und dem Vorhabensträger ein entsprechendes Angebot unterbreitet.

Versorgungsträger ist die

e-on Hanse AG  
Jägersteig 2  
18246 Bützow

### **4.2 Wasserversorgung:**

Der für das Bauvorhaben erforderliche Trinkwasserbedarf von 1,3 l/s ist durch den Anschluss an die vorhandene Haupttrinkwasserleitung PE-HD 63 x 5,8 gewährleistet.

Diese Leitung liegt in der Amtsstraße, vor dem Gebäude Amtsstraße Nr. 10.

Hier kann der Trinkwasseranschluss für die Versorgung des Vorhabens erfolgen.

Versorgungsträger ist die

EURAWASSER Nord GmbH  
Wismarsche Straße 12  
18246 Bützow

### **4.3 Stromversorgung:**

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt über das Netzkabel der WEMAG AG.

Dieses Kabel endet in Höhe der Nordseite des Wohngebäudes Amtsstraße Nr. 10 und wird von hier aus weitergeführt bis zum Bauvorhaben.

Bis zur Messeinrichtung geht das Anschlusskabel in die Trägerschaft der WEMAG AG über.

Versorgungsträger ist die

WEMAG AG Schwerin  
Obotritenring 40  
19053 Schwerin

### **4.4 Telekom:**

In der Ortslage von Rühn liegen Versorgungsleitungen der Deutschen Telekom.

Eine Versorgungsleitung liegt in der Amtsstraße bis

## **Satzung der Gemeinde Rühn** **über den Vorhabensbezogenen B-Plan Nr. 1 „Hofanlage Griepentrog“**

---

zu den Häusern Amtsstraße 8/10, welche versorgt sind. Von hier aus ist der Anschluss möglich für die Versorgung des Bauvorhabens auf Antrag und in Abstimmung mit der Deutschen Telekom.

Versorgungsträger ist die

Deutsche Telekom AG  
T-Com  
Postfach 229  
14526 Stahnsdorf

### **4.5 Abwasserentsorgung:**

Die Abwasserentsorgung der Gemeinde Rühn erfolgt über das vorhandene Leitungssystem zur zentralen Kläranlage in der Ortslage von Rühn. Die vorhandene Freispiegelleitung PVC BIP Plus NW 200 liegt in der Amtsstraße in Höhe der Nordseite des Grundstückes Amtsstraße Nr. 10. Die Leitungsschächte sind mit Rohrsohlen und OK Deckel bekannt. Der Anschluss der Schmutzwasserleitung für die Entsorgung der Gebäude erfolgt an diese Leitung.

Versorgungsträger ist die

WAZ  
Wasser- und Abwasserzweckverband  
Güstrow - Bützow - Sternberg  
Heideweg 43  
18273 Güstrow

### **4.6 Regenwasserentsorgung:**

In unmittelbarer Nähe des Planungsbereiches liegen keine Regenwasserentsorgungsleitungen. Die Regenwasserentsorgung erfolgt über die Bereiche Amtsstraße / Neue Straße in den Sülzpfuhl. Für die Baumaßnahme sind die anfallenden Regenwasser in den Sülzpfuhl einzuleiten.

## **5. Verkehrstechnische Erschließung:**

---

Von Südosten nach Nordwesten führt die in den letzten

## **Satzung der Gemeinde Rühn**

### **über den Vorhabensbezogenen B-Plan Nr. 1 „Hofanlage Griepentrog“**

---

Jahren neu gebaute bzw. erneuerte Gemeindestraße am Baugrundstück vorbei und verbindet im Norden des Sülzpfuhls die Amtsstraße mit der Neuen Reihe. Diese Asphaltstraße ist 3 Meter breit.

Von dieser Gemeindestraße ausgehend wird das Baugrundstück über eine neu zu errichtende Straßenanbindung, teilweise im öffentlichen Straßenraum, verkehrstechnisch erschlossen.

Notwendig hierfür ist eine rechtwinklige Anbindung einer 5 Meter breiten Grundstückszufahrt mit Ausrundungen.

Die Straßenanbindung führt über ein offenes Grabenprofil, welches dem Sammeln und Ableiten der Oberflächenwasser dient.

Für die Überfahrt ist eine Teilverrohrung notwendig mit Gewährleistung des dauerhaften Durchflusses.

Materialien und Dimensionen sind im Rahmen der ingenieurtechnischen Planungen festzulegen.

Diese Erschließungsstraße wird, wie auch die Hofbefestigung, im Naturstein befestigt.

#### **6. Grünordnerische Festlegungen:**

---

##### **A Ausgangsdaten**

---

##### **1. Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabensbestandteile**

Die Ermittlung des Flächenkompensationsbedarfs basiert auf den Festlegungen des Ortstermins mit dem Bauherrn und Architekten vom 21.01.2004.

Alle vorläufigen technischen Planungsparameter, Skizzen und Flächen sind in dem beiliegenden Lageplan M 1:500 dargestellt. Die Lage ist darüber hinaus in der Übersichtskarte M 1:10000 ersichtlich. Umliegende Naturräume sind durch die beiliegende Fotodokumentation repräsentiert.

Das dem Außenbereich zugeordnete Flurstück soll mit einem Wohnhaus und mit zwei Nebengebäuden bebaut werden. Nebengebäude und Flächenteile werden landwirtschaftlich genutzt.

# **Satzung der Gemeinde Rühn**

## **über den Vorhabensbezogenen B-Plan Nr. 1 „Hofanlage Griepentrog“**

---

Anlagen zur verkehrstechnischen Erschließung für Fahrzeuge und Fußgänger sind neben den Gebäuden Gegenstand der Berechnungen.

Die Fläche des Grundstückes umfasst eine Größe von 6.148 m<sup>2</sup>. Das Wohngebäude hat eine Grundfläche von 375 m<sup>2</sup>. Zwei Nebengebäude versiegeln jeweils 120 m<sup>2</sup>. Die Totalversiegelung erfolgt darüber hinaus auch auf sonstige (175 m<sup>2</sup>) zum Wohngebäude gehörende Flächen (Terrasse, Kellerhals).

Für die verkehrstechnische Erschließung plant der Bauherr auf 485 m<sup>2</sup> eine Befestigung mit Granitpflaster.

Der Oberbau der Gehwege wird versickerungsfähig gestaltet. Die wassergebundene Tragschicht der Gehwege umfasst eine Fläche von ca. 150 m<sup>2</sup>.

Der unmittelbar an das Baufeld angrenzende Biotoptyp kann als „Ackerbrache 12.3.1 ohne Magerkeitszeiger“ bezeichnet werden. In den eingriffsrelevanten Wirkzonen (angrenzende Flurstücke) sind die Biotoptypen „Schilf-Landröhricht 6.2.2.“ und „Teichuferflur 6.6.2“ zu bewerten. Das nordwestlich gelegene Röhrichtgebiet wird von Bruchwaldgehölzen ergänzt.

Die Ufervegetation des Standgewässers „Sülz-Pfuhl“ grenzt auf 95 m an das Flurstück der Familie Griepentrog. Ein 15 m breiter Schutzstreifen ist in diesem Bereich Bestandteil der Planung.

Die künftige Einfriedung der Siedlungsfläche führt zu einer weiteren Segmentierung der landschaftlichen Freiräume. Bisher wirkt die Segmentierung bereits durch den versiegelten Weg am nördlichen und östlichen Rand des Flurstückes. Zwei vorhandene naheliegende Wohngrundstücke beeinflussen ebenfalls die räumliche Verbundfunktion.

## **2. Abgrenzung von Wirkungszonen**

Vorkommen spezieller störungsempfindlicher Arten => entfällt  
Die im Bereich der Wirkzonen außerhalb des Planbereich vorhandenen Biotoptypen „Schilf-Landröhricht“ und „Teichuferflur“ finden keine Berücksichtigung, da deren Werteinstufung  $\leq 2$  ist.

# Satzung der Gemeinde Rühn

## über den Vorhabensbezogenen B-Plan Nr. 1 „Hofanlage Griepentrog“

### 3. Ermittlung des Freiraumbeeinträchtigungsgrades

Der Abstand zwischen den eingriffsrelevanten Vorhabensbestandteilen und dem Störfaktor „Ortskern“ beträgt mehr als 200 m. Der maßgebliche Freiraumbeeinträchtigungsgrad führt zu einer Zunahme des Kompensationserfordernisses.

| <u>Störquelle</u> | <u>Abstand</u>  | <u>Störungsgrad</u> | <u>Freiraumbeeinträchtigungsgrad</u> |
|-------------------|-----------------|---------------------|--------------------------------------|
| Ortschaft         | 200 bis < 800 m | 3                   | 1,25                                 |

## B Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs

### 1. Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen

#### 1.1 Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Vollversiegelung)

| Biotoptyp   | Flächenverbrauch in ha   | Wertstufe | (Kompensationserfordernis+ Faktor Versiegelung) x Korrekturfaktor Störungsgrad | Flächenäquivalent für Kompensation |
|---|--|-----------|--|------------------------------------|
| Überbaute Gebäudefläche auf Ackerbrache (12.3.1)<br>Gemarkung Rühn, Flur 4, Flurst. 425 | = 375 m <sup>2</sup> + 240 m <sup>2</sup> + 175 m <sup>2</sup><br>= 0,079 ha | 1         | (1,00+0,50)x1,25=1,875   | 0,148                              |
|   |  |           | Gesamt :   | <b>0,148</b>                       |

Erläuterungen zu 1.1 :

Für die Grundstücksfläche wurde die untere Kompensationswertzahl gewählt.

#### 1.2 Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust (Wegeoberbau-Verdichtung, Teilversiegelung)



# Satzung der Gemeinde Rühn

## über den Vorhabensbezogenen B-Plan Nr. 1 „Hofanlage Griepentrog“

---

### 4. Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

|     |              |          |
|-----|--------------|----------|
| 4.1 | Boden        | entfällt |
| 4.2 | Wasser       | entfällt |
| 4.3 | Klima / Luft | entfällt |

### 5. Zusammenfassung des Kompensationsflächenbedarfs

|             |       |       |
|-------------|-------|-------|
| Summe aus : | 1.1 : | 0,148 |
|             | 1.2 : | 0,094 |
|             | 1.3 : | 0,000 |
|             | 1.4 : | 0,000 |
|             | 2.1 : | 0,000 |
|             | 2.2 : | 0,000 |
|             | 3. :  | 0,000 |
|             | 4.1 : | 0,000 |
|             | 4.2 : | 0,000 |
|             | 4.3 : | 0,000 |

**Gesamtsumme = 0,242**

## C Geplante Maßnahmen für die Kompensation

---

### 1. Ausgangsdaten

Die Durchführung der Kompensation erfolgt im Planbereich und in der Flur.

Diese Forderung aus der Stellungnahme des Landkreises wurde berücksichtigt.

Als Ausgleich wird die Neuanlage der Vegetationsmaßnahme „Mehrreihige Hecke mit Überhältern“ vorgesehen.

Die dreireihige Hecke soll 230 m lang und 6 m breit sein. Pflanzabstände und Artenauswahl gehen aus dem beiliegenden Pflanzschema hervor.

Weiterhin sind beidseitig ein 1,5 m breiter Saumstreifen vorzusehen, welcher aus der Nutzung fällt.

Als Pflanzenmaterial ist einzusetzen:

- Schlehe (*Prunus spinosa*),

# Satzung der Gemeinde Rühn über den Vorhabensbezogenen B-Plan Nr. 1 „Hofanlage Griepentrog“

- Hunds - Rose (*Rosa canina*),
- Hecken - Rose (*R. corymbifera*),
- Gemeine Hasel (*Corylus avellana*),
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*),
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*),
- Eingriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- sowie wild wachsende Brombeeren (*Rubus spec.*).

Wildrosen und Brombeeren sind in die Heckenvormantelzone zu setzen.

Vorgenannte vertikale Struktur soll von der Schlehe dominiert werden.

Überhälterfunktion sollen von der Vogelkirsche (*Prunus avium*), der Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), der Stiel - Eiche (*Quercus robur*), dem Wild - Apfel (*Malus sylvestris*) und der Wild - Birne (*Pyrus pyraster*) ausgeübt werden.

Die Pflanzung ist spätestens in der nach Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode umzusetzen (Herbstpflanzung). Für sie ist eine einjährige Fertigstellungs- und eine zweijährige Entwicklungspflege zu gewährleisten.

Im südlichen Teil des Grundstücks sollen auf 200 m<sup>2</sup> Streuobstbäume eine natürliche Sukzessionsfläche ergänzen.

Die Aushagerung der Sukzessionsfläche ist durch Mahd und Abtransport des Mähgutes zu fördern.

## 2. Kompensationsbewertung

| Kompensations-<br>maßnahme  | Fläche in ha                     | Wertstufe | Kompensations-<br>wertzahl | Wirkungs-<br>faktor | Flächen-<br>äquivalent |
|---|----------------------------------|-----------|----------------------------|---------------------|------------------------|
| <b>Mehreihige Hecke mit Überhältern</b><br>Gemarkung Rühn, Flur 4,<br>Flurst. 425 | 180 m x 4,50 m<br>= 0,081 ha     | 2         | 2,75                       | 0,70                | 0,156                  |
| <b>Streuobstwiese</b><br>Gemarkung Rühn, Flur 4,<br>Flurst. 425                   | 250 m <sup>2</sup><br>= 0,025 ha | 3         | 5,75                       | 0,70                | 0,101                  |
|   |                                  |           |                            | <b>Gesamt :</b>     | <b>0,257</b>           |

# Satzung der Gemeinde Rühn

## über den Vorhabensbezogenen B-Plan Nr. 1 „Hofanlage Griepentrog“

---

### Erläuterungen:

- Wirkungsfaktor = 0,70, da Kompensationsflächen innerhalb des Planbereichs
- Da für die Hecke eine hochwertige Pflanzqualität (Heister 200 cm / Sträucher 150 cm) und eine gründliche Entwicklungspflege zugesichert werden, erfolgte innerhalb der Wertstufe die Auswahl der mittleren Kompensationswertzahl.

### 3. Bilanzierungen

|                            |   |                             |
|----------------------------|---|-----------------------------|
| Flächenäquivalent (Bedarf) | < | Flächenäquivalent (Planung) |
| 0,242                      |   | 0,257                       |

### D Bemerkungen/Erläuterungen

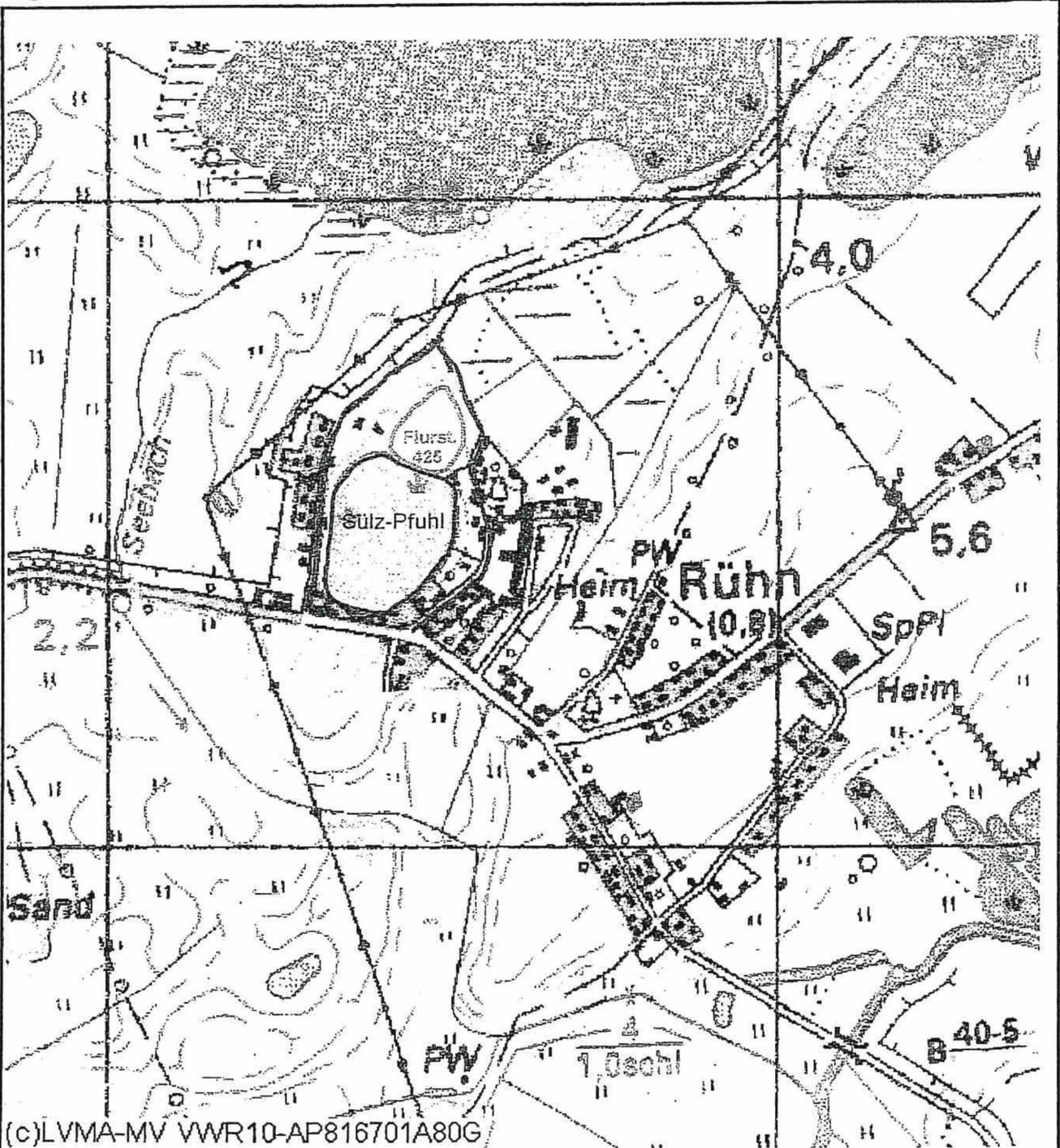
---

Das betroffene Grundstück ist Eigentum der Familie Griepentrog.

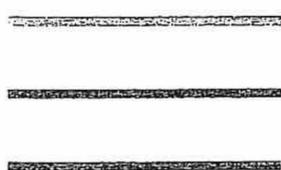
**Übersichtskarte Maßstab 1 : 10000**

**Baugrundstück Fam. Griepentrog in 18246 Rühn, Landkreis Güstrow**

Ingenieurbüro A. Kohl GmbH



(c) LVMA-MV VWR10-AP816701A80G



Flurstück 425, Fam. Griepentrog

„Amtsstraße“ / „Lange Reihe“

Standgewässer „Sülz-Pfuhl“

# Kompensationsmaßnahme "Dreireihige Hecke"

## Baugrundstück Fam. Giepentrog

Artenauswahl und Zeichenlegende :

[Aussenreihen]

[Innenreihe]

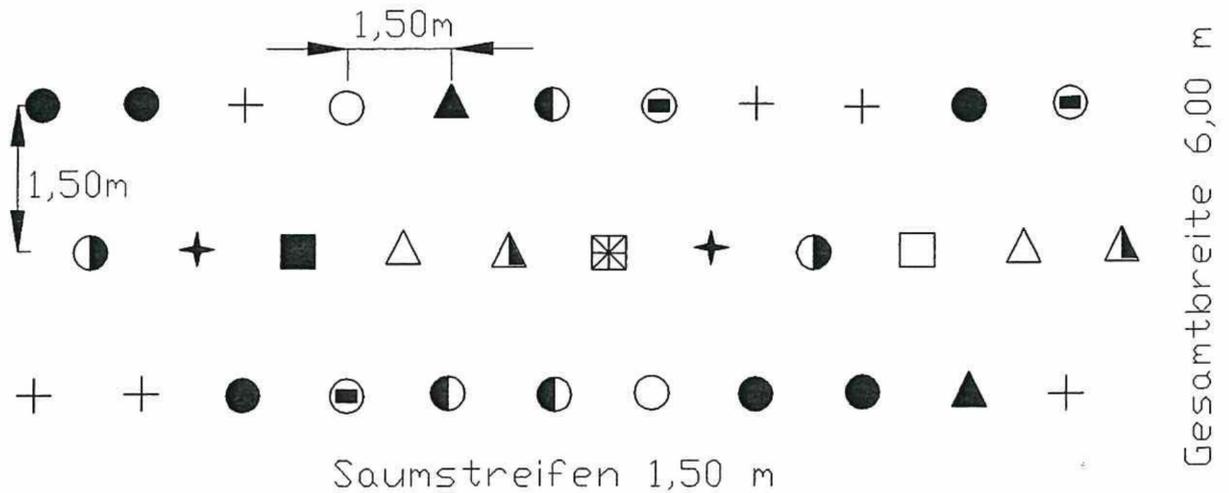
- 6St/15m ● Schlehe / *Prunus spinosa*
- 6St/15m + Hasel / *Corylus avellana*
- 2St/15m ○ Hundsrose / *Rosa canina*
- 3St/15m ⊖ Hecken-Rose / *Rosa corymbifera*
- 3St/15m ◐ Brombeere / *Rubus spec.*
- 2St/15m ▲ Wildapfel / *Malus sylvestris*

- 1St/15m □ Wild - Birne / *Pyrus pyraster*
- 1St/15m ⊠ Vogelkirsche / *Prunus avium*
- 2St/15m ◑ Eingriffiger Weißdorn / *Crataegus monogyna*
- 1St/15m ■ Stieleiche / *Quercus robur*
- 2St/15m ✦ Schwarzer Holunder / *Sambucus nigra*
- 2St/15m △ Roter Hartriegel / *Cornus sanguinea*
- 2St/15m ▲ Vogelbeere / *Sorbus aucuparia*

(Anzahl bei dreireihiger Hecke !)

**Anordnung und Abstände :**  
(Anordnung auf 15 m Pflanzstrecke)

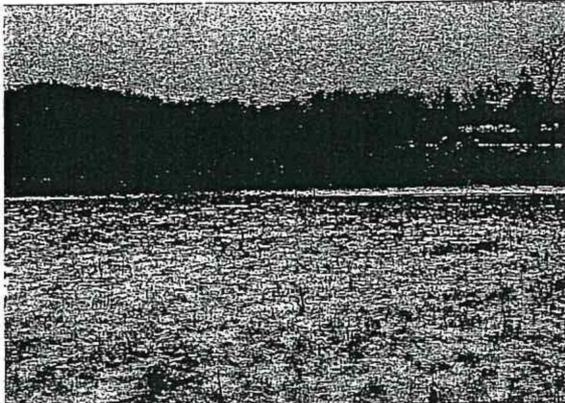
Abstand Aussenreihe-Nutzfläche = 1,50 m  
Pflanzabstand zwischen den Reihen = 1,50 m  
Pflanzabstand in der Reihe = 1,50 m  
mittlere Reihe versetzt  
Verbiss- und Fegeschutz durch Wildzaun



| <b>Ingenieurbüro A. Kohl GmbH</b><br>Straßen- Tief- und Kulturbau<br>Vierburgweg 35, 18246 Bützow<br>Telefon/Fax: 038461/2466 |         |   | <table border="1" style="font-size: small;"> <tr><th>Datum</th><th>Zeichen</th></tr> <tr><td>bearbeitet 10.05.2004</td><td>Mewick</td></tr> <tr><td>gezeichnet</td><td></td></tr> <tr><td>geprüft</td><td></td></tr> </table> | Datum   | Zeichen    | bearbeitet 10.05.2004 | Mewick     | gezeichnet |         | geprüft |  |
|---|---------|--|---|---------|------------|-----------------------|------------|------------|---------|---------|--|
|   |         | Datum  | Zeichen   |         |            |                       |            |            |         |         |  |
|   |         | bearbeitet 10.05.2004  | Mewick  |         |            |                       |            |            |         |         |  |
| gezeichnet  |         |  |   |         |            |                       |            |            |         |         |  |
| geprüft   |         |  |   |         |            |                       |            |            |         |         |  |
| Bauherr : Familie Giepentrog<br>Zum Wiesengrund 20<br>18246 Steinhagen  |         | Unterlage:<br>Blatt-Nr.:<br>Reg.Nr.:   |   |         |            |                       |            |            |         |         |  |
| Grundstück : Gemarkung Rühn<br>Flur 4, Flurstück 425  |         | <table border="1" style="font-size: small;"> <tr><th>Datum</th><th>Zeichen</th></tr> <tr><td>bearbeitet</td><td></td></tr> <tr><td>gezeichnet</td><td></td></tr> <tr><td>geprüft</td><td></td></tr> </table> | Datum   | Zeichen | bearbeitet |                       | gezeichnet |            | geprüft |         |  |
| Datum   | Zeichen |  |   |         |            |                       |            |            |         |         |  |
| bearbeitet  |         |  |   |         |            |                       |            |            |         |         |  |
| gezeichnet  |         |  |   |         |            |                       |            |            |         |         |  |
| geprüft   |         |  |   |         |            |                       |            |            |         |         |  |
| Pflanzschema Hecke  |         |  | Prinzipskizze   |         |            |                       |            |            |         |         |  |

**Baugrundstück Fam. Griepentrog  
Gemarkung Rühn, Flur 4, Flurstück 425**

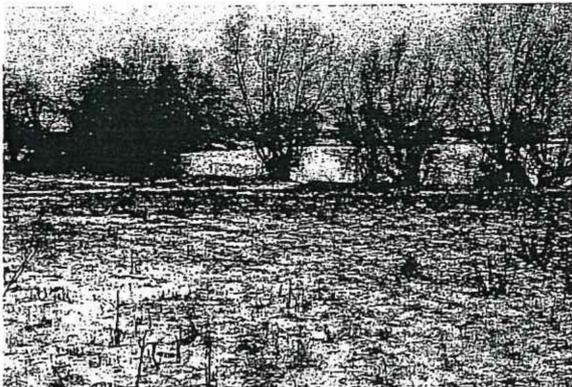
**Fotodokumentation Ausgangszustand**



Blickrichtung Ost (Röhrichtfläche)



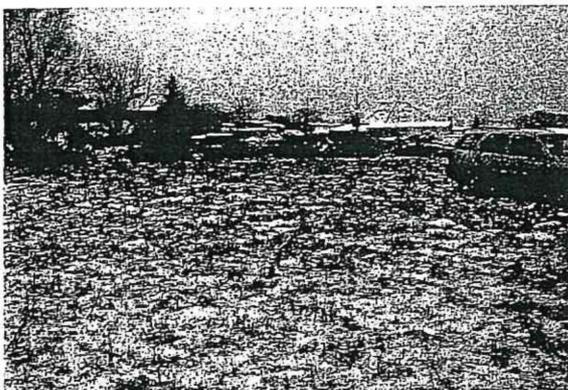
Blickrichtung Südost (Nachbarwohnhaus)



Blickrichtung Süd (Sülz-Pfuhl)



Blickrichtung Südwest (Sülz-Pfuhl)



Blickrichtung West (Nachbarwohnhaus)



Blickrichtung Nordwest (Ackerfläche)

befestigte Flächen / Pflaster:

$$\begin{array}{r} 20 \text{ m} * 21 \text{ m} = 420 \text{ m}^2 \\ 6 \text{ m} * 5 \text{ m} = 30 \text{ m}^2 \\ 17 \text{ m} * 2 \text{ m} = 34 \text{ m}^2 \\ \hline 484 \text{ m}^2 \end{array}$$

sonstige befestigte Flächen / geschlossene Oberflächen:

$$\begin{array}{r} \text{Terrasse} = 12 \text{ m} * 6 \text{ m} = 72 \text{ m}^2 \\ \text{Kellerhals} = 2 \text{ m} * 8 \text{ m} = 16 \text{ m}^2 \\ \text{Holzlager} = 5 \text{ m} * 10 \text{ m} = 50 \text{ m}^2 \\ \text{Pavillon} = 6 \text{ m} * 6 \text{ m} = 36 \text{ m}^2 \\ \hline 174 \text{ m}^2 \end{array}$$

sonstige befestigte Flächen / versickerungsfähig:

$$\begin{array}{r} 23 \text{ m} * 2 \text{ m} = 46 \text{ m}^2 \\ 5 \text{ m} * 2 \text{ m} = 10 \text{ m}^2 \\ 28 \text{ m} * 1 \text{ m} = 28 \text{ m}^2 \\ \hline 84 \text{ m}^2 \end{array}$$

Gebäudeflächen:

$$\begin{array}{r} 1. \text{ Wohnhaus} = (25 \text{ m} * 15 \text{ m}) + (2 \text{ m} * 8 \text{ m}) = 391 \text{ m}^2 \\ 2. \text{ Gebäude für Technik,} \\ \text{Lager und Fahrzeuge} = 15 \text{ m} * 8 \text{ m} = 120 \text{ m}^2 \\ 3. \text{ Gebäude für Tierhaltung} = 15 \text{ m} * 8 \text{ m} = 120 \text{ m}^2 \\ \hline 631 \text{ m}^2 \end{array}$$

## Dichte der Bebauung und Flächenbilanz

Die Bebauung konzentriert sich an der Nordseite des Grundstückes.  
Die befahrbaren Flächen sind mit Planzeichen festgesetzt.  
Die Hauptgehwege und sonstigen befestigten Flächen sind mit Planzeichen festgesetzt.  
Darüber hinaus sind weitere befestigte Flächen und Gehwege im Rahmen der zulässigen Obergrenzen möglich.

| Nutzungsart  | Fläche in m <sup>2</sup> | prozentualer Flächenanteil an der Gesamtfläche |
|--|--------------------------|--|
| Grundstücksgröße,<br>Flurstück Nr. 425   | 6.148,00                 | 103,69 %                                       |
| zu überplanendes Teilgrundstück<br>auf dem Flurstück Nr. 425   | 5.929,00                 | 100,00 %                                       |
| überbaute Fläche,<br>Gebäude   | 631,00                   | 10,64 %  |
| befestigte Flächen (Straße, Stellplätze, Zufahrt)<br>Granitpflaster in Sand  | 484,00                   | 8,16 %   |
| sonstige, befestigte Flächen (Terrasse, Kellerhals)<br>geschlossene Oberfläche   | 174,00                   | 2,93 %   |
| sonstige befestigte Flächen (Gehwege)<br>versickerungsfähig, im Plan ausgewiesen   | 84,00                    | 1,42 %   |
| sonstige befestigte Flächen (Gehwege,<br>Nebenanlagen) im Plan nicht ausgewiesen<br>von maximal 10 % der bebauten Fläche | 63,00                    | 1,06 %   |
| Grünflächen  | 4.493,00                 | 75,78 %  |

Rühn, den 05.08.2004

Der Bürgermeister



*Hans Hoff*