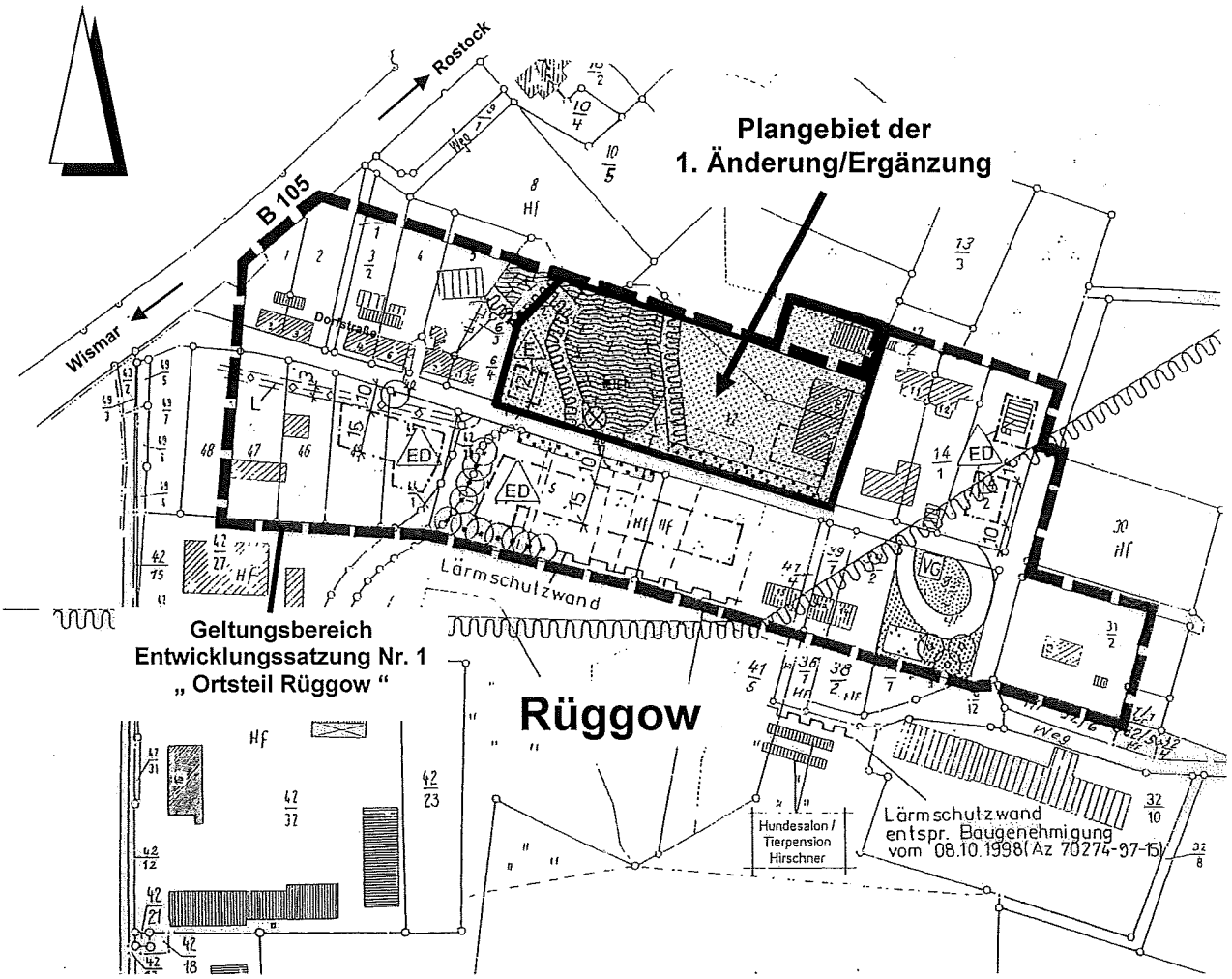
Begründung

zur 1. Änderung/Ergänzung der Entwicklungssatzung Nr. 1 „ Ortsteil Rüggow “

der Gemeinde Hornstorf



Übersichtsplan

1. ***Grundlagen der Planung/Aufstellungsverfahren***

Folgende Gesetze und Rechtsverordnungen bilden die Grundlagen für die Aufstellung der 1. Änderung/Ergänzung der Entwicklungssatzung Nr. 1 für den Ortsteil Rüggow:

- *das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, BGBl. I S. 2414 einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen*

- *die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132), einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen*

- *die Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen*

Kartengrundlage ist die Flurkarte des Katasteramtes.

2. ***Geltungsbereich der Änderung***

Gemeinde	Hornstorf
Gemarkung	Rüggow, Flur 2
	Flurstück - Nr. 6/2, 7, 11, 40/2, 12 (alles Teilflächen)

Der Änderungsbereich befindet sich nördlich der Dorfstraße und umfasst eine Fläche von ca. 7000 m².

3. ***Zielstellung und Grundsätze der Änderungsplanung***

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hornstorf hat in ihrer Sitzung am 16.10.2014 beschlossen, die rechtskräftige Entwicklungssatzung für den Ortsteil Rüggow der Gemeinde Hornstorf zu ändern und zu ergänzen.
Der Änderungsbereich umfasst im Wesentlichen ein an der Dorfstraße gelegenes Grundstück mit dem alten Gutshaus und anschließendem parkähnlichen Freiraum, dem Dorfteich und angrenzendem Flurstück mit einer Eigenheimbebauung.
Die seit dem 19.06.2003 rechtskräftige Ursprungssatzung war auf den Erhalt des Gutshauses ausgerichtet und deshalb mit einer auf den Bestand bezogenen Baugrenze mit Erweiterungsmöglichkeit versehen.
Seit mehreren Jahren ist das Gutshaus ungenutzt und leerstehend und befindet sich nun in einem desolaten Zustand. Es ist dem Verfall preisgegeben und stellt einen städtebaulichen Missstand dar, so dass ein Abbruch des alten Hauses unumgänglich ist.
Durch den geplanten Abriss des zweigeschossigen Gutshauses wird eine städtebauliche Neuordnung der Baufläche notwendig.
Durch Ausweisung eines Baufeldes auf dem Flurstück 12 möchte die Gemeinde den Bau eines neuen Einfamilienhauses ermöglichen. Um den besonderen Charakter dieses Grundstückes aufzugreifen, wird für das neue Baufeld ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen zugelassen.
Im Zusammenhang mit der Änderung der Entwicklungssatzung Nr. 1 von Rüggow und städtebaulichen Neuordnung der Bauflächen wird der Geltungsbereich der rechtskräftigen Satzung geringfügig erweitert. Hierzu wird die vorhandene Abgrenzungslinie in Höhe des Flurstückes 13/2 in westliche Ausrichtung um ca. 30 m auf dem Flurstück 11 verlängert und somit eine bereits mit Nebenanlagen bebaute und teilweise versiegelte Fläche mit in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen. Auf der einbezogenen Fläche soll Baurecht für ein weiteres Einfamilienhaus geschaffen werden.

Durch Anschluss der Erweiterungsfläche an das öffentliche Wegeflurstück 42/2 ist die Erschließung für die einbezogene Fläche sichergestellt.
Mit den geplanten Baumaßnahmen auf der einbezogenen Ergänzungsfläche sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, die gemäß der Naturschutzgesetzgebung zu minimieren und zu kompensieren sind.
Für die in die Satzung einbezogene Fläche kann folgende überschlägliche Berechnung herangezogen werden:
Bei der einbezogenen Fläche handelt es sich um ein teilweise mit Nebenanlagen versiegeltes Grundstück.

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Grundlagendaten
Gesamtfläche der einbezogenen Außenbereichsfläche: 576 m²
Vorhandene, zurückzubauende Versiegelung (Nebengebäude): 150 m²
Max. Neuversieglung durch Neubau: 230 m²
Eingriffsrelevante Netto-Versiegelung(Neuversiegelung – Rückbau): 80 m²

Eingriff
Betroffener Biotoptyp: Hausgarten mit Großbäumen
Kompensationserfordernis: 2,0
Kompensationsbedarf: 80 m² x 2,0 = 160 m² Flächenäquivalent

Ausgleich
Maßnahme: Neupflanzung von 4 heimischen Laubbäumen/Obstbäumen
Pflanzqualität: Stammumfang 16/18 (Laubbaum) bzw. 10/12 (Obstbaum), 3x verpflanzt, mit Ballen
Sicherung: Dreibock aus unbehandeltem Holz, Kokosstrick oder Gummibandsicherung
Hinweis: Pflanzausfälle sind innerhalb der 3-jährigen Gewährleistungspflicht in gleicher Anzahl und Qualität zu ersetzen.
Kompensationswert pro Baum: 25 m² x Wertstufe 2,0 = 50 m² Flächenäquivalent
Kompensationswert gesamt: 4 Bäume zu 50 m² FÄQ = 200 FÄQ

Bilanz

200 m² FÄQ (Bedarf) – 160 m² (Ausgleich) = 40 m² FÄQ Überschuss

Im Ergebnis der überschläglichen Berechnung kann festgestellt werden, dass durch den Abriss des Bestandes bei Neubebauung der Fläche lediglich ein geringer Kompensationsbedarf besteht, der durch die Pflanzung von 4 Laubbäumen//Obstbäumen in oben genannter Qualität vollumfänglich ausgleichbar ist.
Die naturschutzrechtliche Festsetzung der Kompensationsmaßnahme ist inhaltlicher Bestandteil der 1. Änderung der Entwicklungssatzung. Die Kompensationsmaßnahme ist dem Flurstück Nr. 11, auf dem der Eingriff erfolgt, zugeordnet.

Auf dem Flurstück 6/2 möchte der Grundstückseigentümer auf seinem Grundstück einen Wintergartenanbau errichten. Dazu ist es nötig, die rückwärtige Baugrenze geringfügig zu verschieben.

Die Gemeinde unterstützt das Vorhaben unter dem sozialen Aspekt, die Voraussetzungen zur Verbesserung der Wohnverhältnisse zu schaffen.
Die Erweiterungen sind im Verhältnis zu den vorhandenen Gebäuden und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen.

Die zulässige Grundfläche wird gegenüber der rechtskräftigen Satzung nicht verändert. Damit wird sichergestellt, dass durch die Änderung der Entwicklungssatzung innerhalb der Grenzen der Ursprungssatzung kein zusätzlicher Eingriff erfolgt.

Die Trinkwasserversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Zweckverbandes Wismar sichergestellt.
Der Ortsteil Rüggow ist an die zentrale Abwasserentsorgung des Zweckverbandes Wismar angeschlossen. Der Anschluss ist beim Zweckverband Wismar zu beantragen.
Unbelastetes Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist dezentral auf den Grundstücken zu versickern bzw. als Brauchwasser zu nutzen, eine zentrale Regenwasserableitung ist nicht vorhanden oder geplant.

Nachrichtliche Übernahmen

Wasserversorgung
Rüggow befindet sich im Trinkwasserschutzgebiet Zone III der Wasserfassung Wismar Friedrichshof. Entsprechend dem Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes und des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg ist die Errichtung oder Erweiterung von Straßen, Wege und sonstigen Verkehrsflächen erlaubt.

Baumschutz
Gemäß § 18 Abs. 2 NatSchAG M-V ist die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, verboten. Über Ausnahmen von Verboten entscheidet die zuständige untere Naturschutzbehörde.

Artenschutz
Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz ist es u.a. verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzen oder zu töten, bzw. deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören, sowie darüber hinaus wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten erheblich zu stören, so dass sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern kann.
Erforderliche Gehölzrodungen sind nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. vorzunehmen.

Bodendenkmale
Im Bereich der Planung sind gegenwärtig keine derzeit bekannten Bau- und Bodendenkmale direkt betroffen. Man kann jedoch davon ausgehen, dass

1. Die Gutsanlage Rüggow durch einen umgebenden Graben geschützt war;
2. lagerten während der Belagerung von Wismar (Juni 1715 bis April 1716) im Nordischen Krieg in der Ortschaft Rüggow und um sie herum preußische und dänische Truppenteile.

Es ist daher bei jeglichen Erdarbeiten ernsthaft mit dem Auffinden von archäologischen Denkmalen zu rechnen. Folgende Forderungen und Hinweise sind zu beachten:
Der Beginn von Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zwei Wochen vorab schriftlich anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten unvermutet archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises NWM zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung zur Erhaltung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige bei der unteren Denkmalschutzbehörde.

Kataster- und Vermessungsamt
Im Änderungsbereich befinden sich diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Auf den Erhalt der Lagenetzpunkte ist zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Mit den Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen muss gleichermaßen verfahren werden. Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen.

Gewässerschutz
Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 WHG und § WHG und § 20 LWaG so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.
Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

Altlastenkataster
Das Altlastenkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.
Im Planungsgebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetzes bekannt. Mit dieser Auskunft wird keine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten übernommen.

Energieversorgung
Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.
Eine eventuelle Umverlegung von Leitungen ist mit dem Versorgungsunternehmen rechtzeitig abzustimmen.
Vor Beginn eventueller Bauarbeiten ist eine Einweisung durch den Meisterbereich erforderlich.

Gebilligt durch Beschluss der GV am: 05.03.2015
Ausgefertigt am: 20. MRZ. 2015

GEMEINDE HORNSTORF · LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG ·

Der Bürgermeister