

# 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Zwischen Bützower Straße und Sandsteig" in der Ortslage Rühn

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 am 07.03.2024 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob anhand der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALKIS-Präsentationsausgabe) erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

Vermessungsbüro Bies  
Liegenschaftsvermessung  
Sandsteig 9 • 18246 Rühn  
Telefon 03 54 91 9 50 25 • Fax 9 50 44  
Siegelabdruck Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

2. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Zwischen Bützower Straße und Sandsteig" in der Ortslage Rühn, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 14.12.2023 von der Gemeindevertretung als Satz beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.

07.03.2024  
Rühn, Gemeindevorstand  
Siegelabdruck Der Bürgermeister

3. Die Genehmigung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Zwischen Bützower Straße und Sandsteig" in der Ortslage Rühn, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 15.04.24, Az. - mit Hinweisen - erteilt.

4. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Zwischen Bützower Straße und Sandsteig" in der Ortslage Rühn, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der beigefügten Begründung, wird hiermit ausgefertigt.

18.04.2024  
Rühn, Gemeindevorstand  
Siegelabdruck Der Bürgermeister

5. Die Genehmigung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Zwischen Bützower Straße und Sandsteig" in der Ortslage Rühn sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, ist gemäß Hauptsatzung im amtlichen Bekanntmachungsblatt Bützower Landkurier Nr. 6 am 05.06.24 und auf der Website des Amtes Bützow-Land https://www.buetzow.de bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 214 BauGB, § 215 Abs. 1 BauGB und § 5 Abs. 5 KommVerfStoff M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

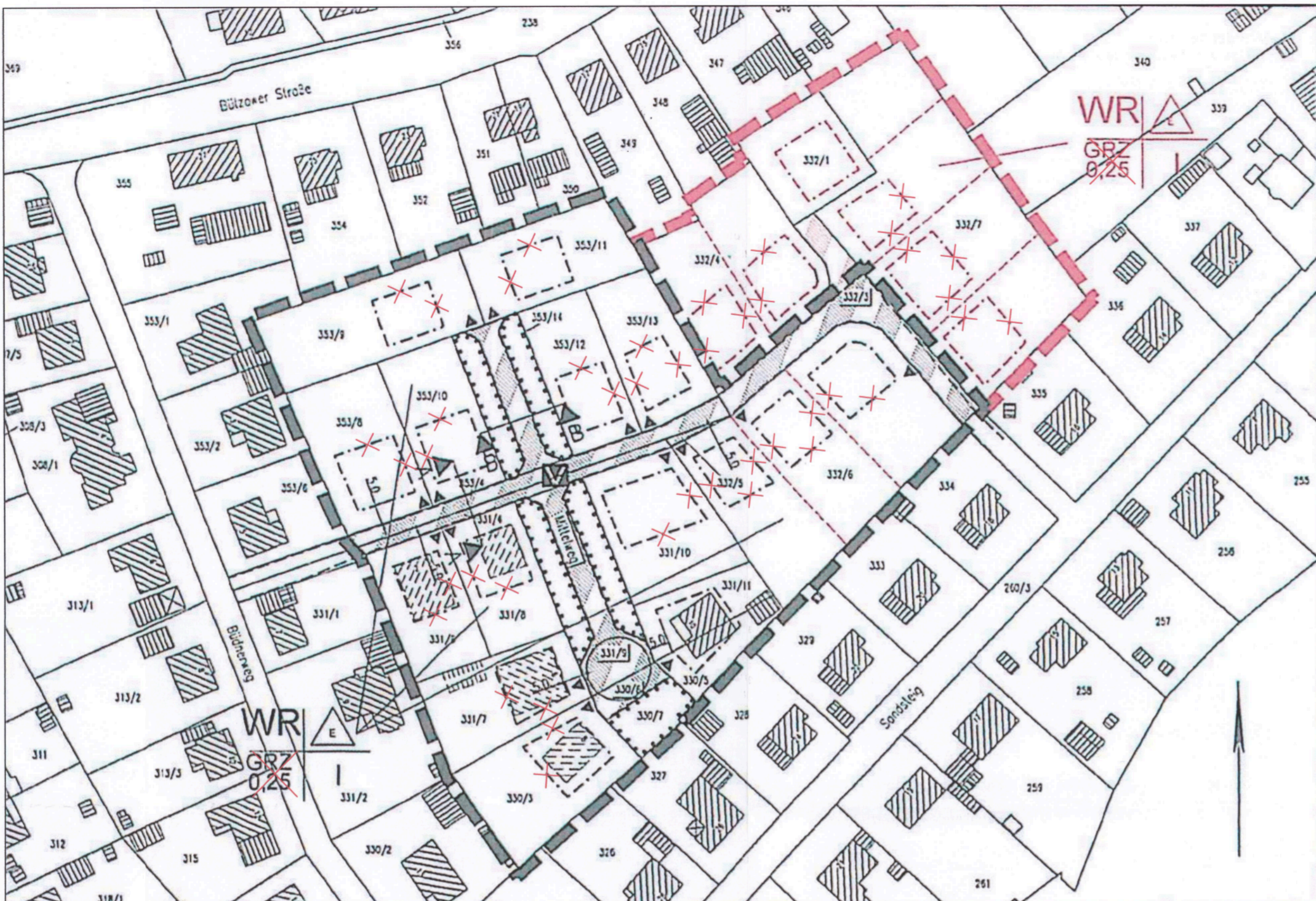
Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Zwischen Bützower Straße und Sandsteig" in der Ortslage Rühn tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

07.06.2024  
Rühn, Gemeindevorstand  
Siegelabdruck Der Bürgermeister

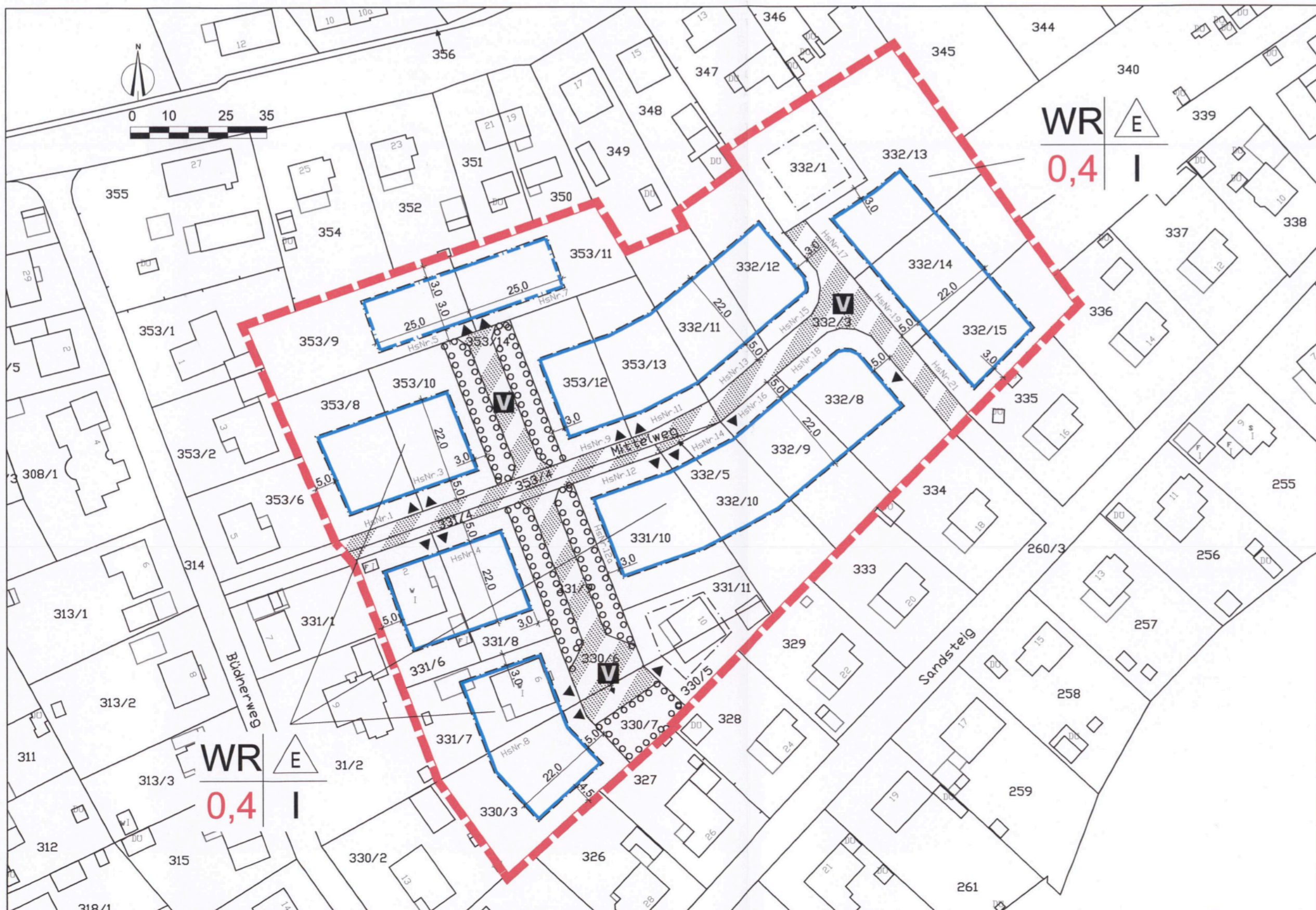
Es gelten die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planzeichnungsverordnungs - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Präambel  
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Gesetz vom 28. April 2022 (BGBl. I S. 674), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 14.12.2023 folgende Satzung der Gemeinde Rühn über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Zwischen Bützower Straße und Sandsteig", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

## TEIL A - PLANZEICHNUNG



1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Zwischen Bützower Straße und Sandsteig" in der Ortslage Rühn



2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 zwischen "Bützower Straße und Sandsteig" in der Ortslage Rühn

## PLANZEICHENERKLÄRUNG FESTSETZUNGEN

Bestand 2. Änderung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)



Reines Wohngebiet (§ 3 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

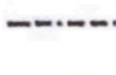
GRZ 0,25 GRZ 0,4

I

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)



Baugrenze

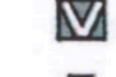


nur Einzelhäuser zulässig

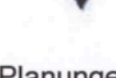
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsberuhigter Bereich



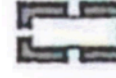
Einfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

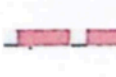


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1

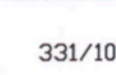


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

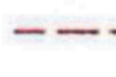
Darstellung ohne Normcharakter



Flurstücksgrenzen



Flurstücksnummer



entfallende Festsetzungen



geplante Baugrundstücke



Bemaßung

Gebietscharakter

WR E nur Einzelhäuser zulässig

0,4 I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Grundflächenzahl

## TEIL B -Text

### Hinweise

#### Artenschutz

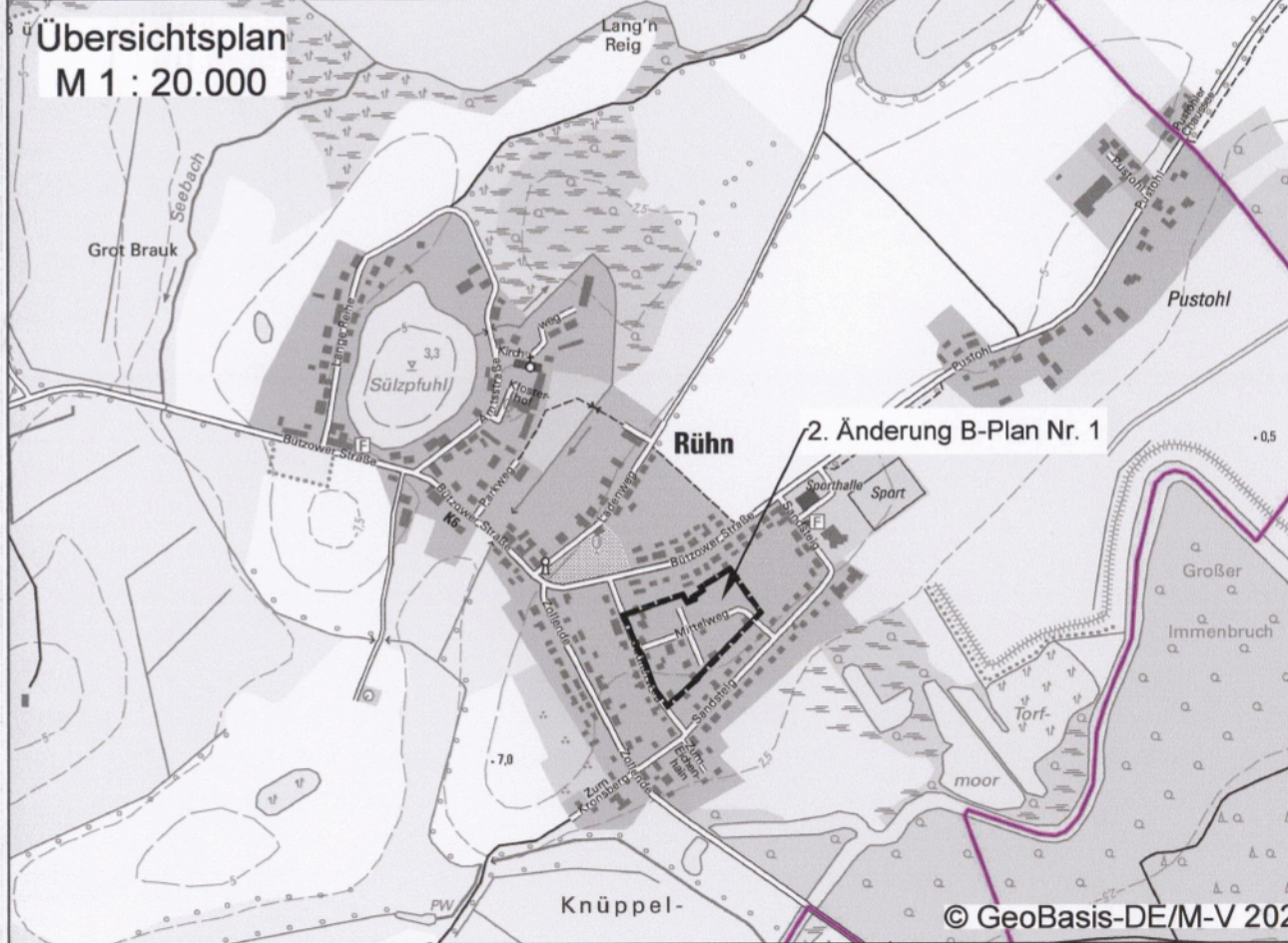
- Als Vorsorgemaßnahme zugunsten der Fledermäuse ist vor einem Abriss/Umbau von Gebäuden eine protokollierte Kontrolle (Kot/Urinspuren) durch fachlich geeignete Personen notwendig. Bei Funden ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren und durch einen Fachgutachter sind Bergung und Ersatzquartiere (CEF-Maßnahmen vor Baubeginn/Weiterbau) zu realisieren.
- Zusätzlich ist bei einem möglichen Abriss/einer Gebäudesanierung das beauftragte Unternehmen in artenschutzrechtliche Erfordernisse einzuweisen. Dies betrifft insbesondere den Umgang mit tot oder lebend vorgefundenen Fledermäusen (beim Gebäudeabriss sind Verkleidungen und Dachabdeckungen vorsichtig per Hand zu entfernen). Aufgefundene Fledermäuse sind vorsichtig zu bergen (z. B. Schuhkarton mit Löchern zur Belüftung, Handschuhe verwenden!) und abends zu entlassen. Ausweichquartiere im Ort sind vorhanden. Die vor Ort tätigen Mitarbeiter der ausführenden Firma sind über diese Erfordernisse zu informieren.
- Ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatSchG ohne Ausnahme oder Befreiung stellt zumindest eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 69 BNatSchG dar und wird mit (erheblichen) Geldbußen geahndet.
- Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringem Blauanteil im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig.

#### Baumschutz

- Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden (teilweise ca. 0,2 m starke Oberbodenschicht) ist vor der Herstellung der Baukörper zu beraumen, auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern und soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau als Vegetationstragschicht auf den zu begründenden Flächen oder zum Ausgleich der Bodenbewegungen zu verwenden.
- Bodenverdrichtungen sind zu vermeiden, dafür sind die späteren Gartenflächen vor dem Befahren mit Baumaschinen zu sichern oder es sind Bodenschutzmatzen vorzusehen.
- Befestigte Flächen sind soweit möglich in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen. Oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser u. a. Abwasser darf ungereinigt/verschmutzt nicht in Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden.
- Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten.
- Sofern im Zuge der Baugrunderschließung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem LUNG M-V - Geologischer Dienst - meldepflichtig.

#### Bodenschutz

- Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden (teilweise ca. 0,2 m starke Oberbodenschicht) ist vor der Herstellung der Baukörper zu beraumen, auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern und soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau als Vegetationstragschicht auf den zu begründenden Flächen oder zum Ausgleich der Bodenbewegungen zu verwenden.
- Bodenverdrichtungen sind zu vermeiden, dafür sind die späteren Gartenflächen vor dem Befahren mit Baumaschinen zu sichern oder es sind Bodenschutzmatzen vorzusehen.
- Befestigte Flächen sind soweit möglich in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen. Oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser u. a. Abwasser darf ungereinigt/verschmutzt nicht in Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden.
- Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten.
- Sofern im Zuge der Baugrunderschließung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem LUNG M-V - Geologischer Dienst - meldepflichtig.



rechtsverbindlich:	
genehmigungsfähige Planfassung:	November 2023
geänderter Entwurf:	April 2023
Entwurf:	Juni 2022
Vorentwurf:	
Planungsstand	Datum

## 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 "Zwischen Bützower Straße und Sandsteig" in der Ortslage Rühn