

B E G R Ü N D U N G

zur

**Satzung der Gemeinde Rühn
Kreis Güstrow**

über den

**Bebauungsplan Nr. 1
“Zwischen Bützower Straße und Sandsteig”
in der Ortslage Rühn**

Inhalt

- 1. Rechtsgrundlagen**
- 2. Planungsziel**
- 3. Geltungsbereich**
- 4. Bestandsbeschreibung**
- 5. Einzelfragen der Planung**
- 6. Ver- und Entsorgung**
- 7. Umweltbericht - Grünordnung**

1. Rechtsgrundlagen

Die Gemeinde Rühn beabsichtigt auf der Grundlage der §§ 1, 2, 8, 9 und 10 BauGB (in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2005 BGBl. S. 2414) für eine bisher unbebaute Fläche in der Ortslage Rühn, die von der Eigenheimbebauung der "Bützower Straße", des "Sandweges" und des "Büdnerweges" eingeschlossen wird, einen B-Plan aufzustellen.

Der B-Plan trägt die Bezeichnung:

Bebauungsplan Nr. 1 "Zwischen Bützower Straße und Sandsteig"

Ziel des Aufstellungsbeschlusses der Gemeinde Rühn ist die Schaffung von Baurecht für 15 Eigenheime und die Regelung der planungsrechtlichen Ordnung für diesen Bereich.

Ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan liegt für den Planbereich nicht vor. Der Bebauungsplan ist ausreichend um die städtebauliche Ordnung zu sichern (§ 8 BauGB).

Die Aufstellung erfolgt entsprechend § 1 Abs. 4 BauGB in Anpassung an die Ziele der Raumordnung und unter besonderer Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB sowie der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile § 1 Abs. 6 Nr. 4. Im Regionalen Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (1. Teilfortschreibung 1999) ist das Gebiet um Rühn als Fremdenverkehrsschwerpunktraum und als Raum mit einem größeren Anteil landwirtschaftlich gut geeigneter Nutzfläche ausgewiesen. Besondere Beachtung findet daher der sparsame Umgang mit Grund und Boden § 1a BauGB.

Rühn liegt im Einzugsbereich des Unterzentrums Bützow.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen und in Verbindung mit § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ein entsprechender Ausgleich für die geplanten Eingriffe planungsrechtlich festzuschreiben.

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB werden durch eine Umweltprüfung berücksichtigt und in einem Umweltbericht bewertet und beschrieben (§ 2 Abs. 4 BauGB). Dieser ist Teil der Begründung (§ 2a BauGB).

Die Öffentlichkeit ist gem. § 3 Abs. 1 frühzeitig zu beteiligen.

Bereits 1997 wurde ein Aufstellungsbeschluss für einen B-Plan Nr. 1 in Rühn gefasst. Dieser betraf ein größeres Gebiet und wurde nicht weiter bearbeitet und nicht abgeschlossen. Dieser alte Aufstellungsbeschluss wird deshalb aufgehoben und die Bezeichnung Bebauungsplan Nr.1 für den jetzt aufzustellenden B-Plan verwendet.

2. Planungsziel

Die Gemeinde Rühn im Kreis Güstrow ist dem Amt Bützow-Land zugeordnet. Sie liegt ca. 3,5 km südwestlich der Stadt Bützow.

Die Gemeinde hat sich in den vergangenen Jahren gut entwickelt. Davon zeugen viele renovierte und neugebaute Eigenheime aber auch ein reges sportliches und kulturelles Leben.

Die städtebauliche Entwicklung wurde frühzeitig durch eine Festlegungs- und Abrundungssatzung geregelt (rechtskräftig seit 15.07.1999).

Dieser Planungsform wurde der Vorzug vor einem größeren B-Plan gegeben.

Die als B-Plan Nr. 1 begonnene Planung wurde deshalb nicht weiter verfolgt.

Die Entwicklung wurde in kleinen Schritten durch die o.g. Satzung und deren 1. und 2. Änderung geregelt.

Um den weiterhin bestehenden Bedarf an Bauland decken zu können möchte die Gemeinde in dem Gebiet zwischen "Bützower Straße" und "Sandsteig" Bauflächen für weitere 15 Eigenheime ausweisen.

Entsprechend einer Vorabstimmung mit dem Planungsamt des Landkreises soll als städtebauliches Planungsinstrument nicht eine 3. Änderung der Festlegungs- und Abrundungssatzung zur Anwendung kommen, sondern ein B-Plan aufgestellt werden.

Das Plangebiet liegt auf einer als Außenbereich im Innenbereich ausgewiesenen Fläche innerhalb der Ortsbebauung. Es grenzt an drei Seiten an die bereits vorhandene Eigenheimbebauung.

Durch die Wahl dieses Standortes wird dem schonenden Umgang mit Boden Rechnung getragen, die Möglichkeiten der Innenverdichtung genutzt, die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzfläche vermieden und die zusätzliche Belastung des Landschaftsbildes reduziert.

3. Geltungsbereich

Die Gemeinde Rühn umfasst die Ortslagen Rühn, Hof Rühn, Pustohl und die kleine Splittersiedlung Mückenhorst.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.1 liegt im südlichen Teil der Ortslage Rühn. Er wird an drei Seiten von der bereits vorhandenen Eigenheimbebauung begrenzt. Im Norden von der "Bützower Straße", im Westen / Südwesten vom "Büdnerweg" und im Süden / Südosten vom "Sandweg". Im Osten grenzt eine Freifläche an, die jedoch ebenfalls von der vorhandenen Bebauung des Sandweges abgeschlossen wird.

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Rühn, Flur 4 und umfasst folgende Flurstücke:

330/1, 331/4, 331/5, 332/3, 332/6, 353/4 und 353/5.

Die Grundstücke sind unbebaut. Sie liegen nach Fertigstellung der angrenzenden Bebauung brach. Teile werden in unregelmäßigen Abständen gemäht.

Die Grenze des Geltungsbereiches folgt den Grundstücksgrenzen.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 1,57 ha.

Davon sind 1,26 ha für die Bauflächen, 0,19 ha für Verkehrsflächen und 0,12 ha für Grünflächen vorgesehen.

Die Lage des Planungsgebietes in der Ortslage kann dem Übersichtsplan M 1: 5.000 und der Geltungsbereich des B-Planes der Planzeichnung M 1:1.000 entnommen werden.

4. Bestandsbeschreibung

Die Gemeinde Rühn ist dem Amt Bützow-Land zugeordnet.

Zur Gemeinde gehören die unter 2. genannten Orte bzw. Ortsteile.

Rühn liegt im Südosten des Gemeindegebietes und ist vom Unterzentrum, der Stadt Bützow nur ca. 3,5 km entfernt.

In der Gemeinde leben 680 Einwohner, davon in Rühn 551 (Amt Bützow-Land, August 2006).

Die Lage des Geltungsbereiches wurde unter 2. beschrieben.

Er wird an drei Seiten von der vorhandenen Eigenheimbebauung begrenzt.

Das Gelände ist eben. Der Untergrund ist sandig.

Es stehen überwiegend nicht bindige Böden des Pleistozäns (Talsand) an.

Sie stellen grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund dar.

Der Flurabstand des oberen zusammenhängenden Grundwassers beträgt nach der hydrogeologischen Karte (HK50) < 2,0 m.

Der Geltungsbereich ist unbebaut und liegt brach. Es wurde bisher in unregelmäßigen Abständen gemäht.

Eine Verbuschung hat noch nicht eingesetzt.

Bauplanerisch wird der Geltungsbereich als Außenbereich im Innenbereich eingeordnet.

5. Einzelfragen der Planung

Allgemeine Gestaltung

Das Plangebiet soll der Wohnnutzung dienen.

Es wird durch eine zentral verlaufende Erschließungsstraße gegliedert.

Zwei von dieser Straße kreuzungsartig abzweigende Stichwege dienen der Anbindung von fünf in der zweiten Reihe liegenden Baugrundstücken.

Diese Stichwege werden beidseitig durch je 6,0 m breite Gehölzstreifen eingefasst. Dadurch wird eine das B-Gebiet im rechten Winkel zur Erschließungsstraße gliedernde Grünachse gebildet, die den angestrebten aufgelockerten Charakter betont.

Bauliche Nutzung

Das Plangebiet wird als reines Wohngebiet festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Es sind 15 Baugrundstücke vorgesehen.

Die Größe der Grundstücke beträgt im Mittel 840 m².

Durch die Festschreibung einer Grundflächenzahl von 0,25 soll die vorhandene lockere Bebauung der Ortslage fortgesetzt werden.

Dem Charakter der angrenzenden Bebauung folgend sind nur Einzelhäuser in eingeschossiger Ausführung zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB).

Diese sollen als Eigenheime errichtet, eine Einliegerwohnung jedoch möglich sein. Die Zahl der pro Wohngebäude max. zulässigen Wohnungen wird deshalb auf zwei begrenzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

Verkehrsanlagen

Rühn ist über die Kreisstraßen K 6 (Bützower Straße) und K 7 an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Von diesen kann das Baugebiet über die gemeindeeigenen Straßen "Büdnerweg" und den "Sandsteig" erreicht werden.

Das Baugebiet wird durch eine zentral verlaufende Erschließungsstraße erschlossen, die die Verbindung zwischen "Sandsteig" und "Büdnerweg" herstellt. Zwei kurze, kreuzungsartig abzweigende Stichstraßen stellen die Anbindung zu fünf Baugrundstücken in der zweiten Reihe her.

Die Erschließungsstraße erhält eine 3,50 m breite befestigte Fahrbahn. Längs der Straße werden in ausreichender Anzahl (11 Stück) Parkstände angeordnet. Sie dienen zum Parken von Besuchern und Lieferanten aber auch zum Ausweichen.

Durch Verschwenken der Fahrbahn zwischen versetzt angeordneten Parkständen und optische Einengungen durch Pflanzinseln (Bäume) wird die Erschließungsstraße verkehrsberuhigt gestaltet.

Aus diesem Grund und da sich der Verkehr im wesentlichen auf die Anlieger der 15 Baugrundstücke beschränkt wird auf einen gesonderten Gehweg verzichtet.

Die Fahrbahn dient somit einer gemischten Nutzung.

Die Breite von 3,50 m erlaubt den Begegnungsverkehr PKW/LKW mit Fußgänger oder Radfahrer.

Die Fahrbahn der Erschließungsstraße wird mit Bitumen oder Pflaster befestigt.

Die Parkstände erhalten eine wasserdurchlässige Befestigung (Rasengitterplatten, Ökopflaster, Schotterrasen o.ä.).

Die kurzen Stichstraßen mit einem sehr geringen Verkehrsaufkommen sollen auf Grund der Erfahrung der Gemeinde nur eine ungebundene Befestigung (Schotter) in einer Breite von 5,0 m erhalten.

Durch diese Breite ist auch an den Stichwegen das Abstellen von Fahrzeugen von Besuchern und Lieferanten möglich.

Private Stellplätze sind in ausreichender Anzahl grundsätzlich auf den Baugrundstücken anzuordnen.

6. Ver- und Entsorgung

Trinkwasser

Rühn ist an die zentrale Wasserversorgung der Gruppenwasserversorgung Bützow angeschlossen.

Das Wasserwerk befindet sich in Bützow.

Die Gemeinde ist Mitglied im Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverband Güstrow, Bützow, Sternberg.

Die Betriebsbesorgung erfolgt durch die EURAWASSER Nord GmbH.

Für den Anschluss geeignete Hauptleitungen sind am Rand des Baugebietes vorhanden. Einzelheiten sind in der Erschließungsplanung zu regeln. Diese ist mit der EURAWASSER Nord GmbH abzustimmen.

Abwasser

Rühn besitzt seit 2000 eine zentrale Abwasserentsorgung. Diese wird ebenfalls von der EURAWASSER Nord GmbH betrieben.

Abwasserleitungen sind im "Büdnerweg" und im "Sandsteig" vorhanden.

Einzelheiten des Anschlusses und der Erweiterung des Leitungsnetzes sind mit der EURAWASSER Nord GmbH abzustimmen und in einer Erschließungsplanung zu regeln.

Regenwasser

Das von den Dachflächen und anderen befestigten Flächen auf den Grundstücken anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken zu sammeln oder zu versickern. Der anstehende Boden ist für eine Versickerung geeignet.

Oberflächenwasser von Straßen- und Wegen ist zum Teil über einen Anschluss an die im Sandsteig vorhandene Regenwasserleitung abzuführen. Das von den Stichwegen anfallende Niederschlagswasser soll über Mulden, die im Bereich der Gehölzpflanzungen angeordnet sind, versickert werden.

Feuerlöschwasser

Für die Löschwasserversorgung stehen Unterflurhydranten im "Sandsteig" zur Verfügung. Eine weitere Möglichkeit zur Löschwasserentnahme besteht am Altarm der Warnow hinter dem "Sandsteig".

Elektroenergie

Die Energieversorgung erfolgt durch die WEMAG Schwerin. In der Randlage (Abzweig vom "Sandsteig") befinden sich 0,4 kV und 20 kV Kabel. Flächenbefestigungen mit Beton oder Asphalt sind in diesem Bereich zu vermeiden. Das Versorgungsnetz ist durch die WEMAG im erforderlichen Umfang zu erweitern. Eine rechtzeitige Abstimmung im Rahmen der Erschließungsplanung ist notwendig.

Telekommunikation

Die Ortslage Rühn ist durch die Deutsche Telekom fernmeldetechnisch erschlossen. Im Geltungsbereich des B-Planes befinden sich keine Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG.

Die Verlegung ist im Zuge der Erschließungsarbeiten zu organisieren.

Eine rechtzeitige Abstimmung, mindestens sechs Monate vor Baubeginn ist erforderlich.

Müllentsorgung

Die Müllentsorgung ist durch den Landkreis Güstrow geregelt und erfolgt z.Zt. durch die Städtereinigung West GmbH.

Altlasten

Der Gemeinde sind im Planbereich keine Altlasten bekannt.

7. Umweltbericht - Grünordnung

zur Satzung der Gemeinde Rühn

Kreis Güstrow

über den

Bebauungsplan Nr. 1

**“Zwischen Bützower Straße und Sandsteig”
in der Ortslage Rühn**

7.1. Einleitung

7.1.a. Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele

Die Gemeinde Rühn im Kreis Güstrow ist dem Amt Bützow-Land zugeordnet. Sie liegt ca. 3,5 km südwestlich der Stadt Bützow.

Die Gemeinde hat sich in den vergangenen Jahren gut entwickelt. Davon zeugen viele renovierte und neugebaute Eigenheime aber auch ein reges sportliches und kulturelles Leben.

Die städtebauliche Entwicklung wurde frühzeitig durch eine Festlegungs- und Abrundungssatzung geregelt. Dieser Planungsform wurde der Vorzug vor einem größeren B-Plan gegeben.

Die Entwicklung wurde in kleinen Schritten durch die Satzung und deren 1. und 2. Änderung geregelt.

Um den weiterhin bestehenden Bedarf an Bauland decken zu können möchte die Gemeinde in dem Gebiet zwischen "Bützower Straße" und "Sandsteig" Bauflächen für weitere 15 Eigenheime ausweisen.

Das Plangebiet liegt auf einer als Außenbereich im Innenbereich ausgewiesenen Fläche innerhalb der Ortsbebauung. Es grenzt an drei Seiten an die bereits vorhandene Eigenheimbebauung.

Es ist unbebaut und liegt brach. Es wurde bisher in unregelmäßigen Abständen gemäht. Eine Verbuschung hat noch nicht eingesetzt.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 1,57 ha.

Davon sind 1,26 ha für die Bauflächen, 0,19 ha für Verkehrsflächen und 0,12 ha für Grünflächen vorgesehen.

Die Lage des Planungsgebietes in der Ortslage kann dem Übersichtsplan M 1: 5.000 und der Geltungsbereich des B-Planes der Planzeichnung M 1:1.000 entnommen werden.

Das Plangebiet soll der Wohnnutzung dienen.

Es wird durch eine zentral verlaufende Erschließungsstraße gegliedert.

Zwei von dieser Straße kreuzungsartig abzweigende Stichwege dienen der Anbindung von fünf in der zweiten Reihe liegenden Baugrundstücken.

Diese Stichwege werden beidseitig durch je 6,0 m breite Gehölzstreifen eingefasst. Dadurch wird eine das B-Gebiet im rechten Winkel zur Erschließungsstraße gliedernde Grünachse gebildet, die den angestrebten aufgelockerten Charakter betont.

7.1.b. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes nach einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt werden.

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S.2414) § 1a Sparsamer Umgang mit Grund und Boden und die Vermeidung voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden durch die Ausweisung des B-Plangebietes innerhalb der vorhandenen Bebauung der Ortslage und durch Festsetzungen zu den Siedlungs- und Grünbereichen berücksichtigt.

Die Ziele gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 Landesnaturenschutzgesetz (LNatG M-V vom 21.07.1998, zuletzt geändert am 09.08.2002)

1. nachhaltige Sicherung von Boden, Wasser, Pflanzen- und Tierwelt,
 2. nachhaltige Sicherung der Regenerationsfähigkeit und Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
 3. nachhaltige Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft
- wurden durch gestalterische Festsetzungen und Anpflanzungsgebote berücksichtigt.

Die Ziele gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 1 bis 5 Landeswassergesetz (LWaG M-V vom 30.11.1002)

1. keine Behinderung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung und
 2. Erhaltung des Wasserrückhaltevermögens
- werden durch Begrenzung der Grundflächenzahl, Festsetzungen wasserdurchlässigen Gestaltung der Wege und Parkstände und Festsetzungen zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser berücksichtigt.

7.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1

§ 2 Absatz 4 Satz 1 BauGB betont, dass die Umweltprüfung sich nur auf die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen bezieht.

Aus dem Erheblichkeitskriterium ergibt sich, dass solche Umweltbelange für die Ermittlung und Bewertung außer Betracht bleiben können, die von dem jeweiligen Plan überhaupt nicht betroffen sind; darüber hinaus werden auch nicht erhebliche Beeinträchtigungen als tolerierbar und daher nicht prüfungsrelevant hingenommen.

(Hinweise zum Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien, Amtsblatt für Mecklenburg-Vorpommern 2004, Nr. 35, S. 748)

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage und ist an drei Seiten unmittelbar und an einer Seite mittelbar von der schon vorhandenen Bebauung umgeben.

In Proportion der Größe des Plangebietes zur Ortslage sind durch die Aufstellung des B-Planes keine erheblichen Umweltauswirkungen im Vergleich zum derzeitigen Zustand auf außenliegende Bereiche zu erwarten.

Die Umweltauswirkungen beziehen sich daher im wesentlichen auf das unmittelbare Plangebiet.

Geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Am südlichen Ortsrand grenzt Rühn an das FFH Gebiet "Warnowtal mit kleinen Zuflüssen" (DE 2138-302).

Ein weiteres FFH-Gebiet "Schlemminer Wälder und Kleingewässer" (DE 2137-302) liegt ca. 2,0 km westlich von Rühn.

Durch die Lage des Plangebietes innerhalb der vorhandenen Bebauung sind keine zusätzlichen Auswirkungen auf die Schutzziele der FFH-Gebiet zu erwarten, so dass keine Notwendigkeit einer FFH-Verträglichkeitsprüfung besteht.

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Das Plangebiet ist der größere Teil einer zur Zeit brach liegenden Fläche innerhalb der Ortslage Rühn.

Diese ist allseitig von der vorhandenen Bebauung eingeschlossen.

Die ursprünglich landwirtschaftlich genutzte Fläche (Wiese, im geringen Umfang Acker) wird in unregelmäßigen Abständen in Teilen gemäht. Eine Verbuschung hat noch nicht eingesetzt.

Sie wird zum Teil von den angrenzenden Wohngrundstücken mitgenutzt z.B. Anfuhr, Zwischenlagerung, Mähwiese, Hundeauslauf usw..

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Die Auswirkungen der Aufstellung des B-Planes Nr.1 auf die zu prüfenden Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden zusammenfassend wie folgt eingeschätzt:

a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.

- keine wesentlichen Änderungen zum vorhandenen Zustand

Die Änderungen vollziehen sich nur auf dem unmittelbaren Plangebiet. Der vorhandene Biotoptyp "Brachfläche des Dorfgebietes" geht verloren. Ein Teil der Fläche wird durch Gebäude und Verkehrsanlagen versiegelt. Ein anderer Teil wird mit Gehölzen bepflanzt. Der größere Teil der Planfläche wird zu abwechslungsreichen Hausgärten umgestaltet werden.

b) Erhaltungsziele und Schutzzwecke der FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete

- keine Auswirkungen

c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

- keine Auswirkungen

d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

- keine Auswirkungen

- e) Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
 - Abfälle und Abwässer werden fachgerecht entsorgt.
- f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
 - durch die Aufstellung des B-Planes entsteht zusätzlicher Energiebedarf für die geplanten 15 Eigenheime. Dieser würde auch durch eine Planung an einem anderen Standort entstehen. Die Energieausnutzung der Gebäude wird durch die bauordnerischen Vorschriften festgesetzt. Durch die Lage des Baugebietes in der Ortslage wird der Erschließungsaufwand reduziert.
- g) Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen
 - Ein Landschaftsplan wurde nicht aufgestellt. Die grünordnerischen Festsetzungen werden nachfolgend beschrieben.
- h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europarechtlichen Vorgaben durch Rechtsverordnung festgesetzt sind.
 - keine Auswirkung.

Bei Durchführung des Planungsvorhabens kommt es im Vergleich zur derzeitigen Situation zu keiner erheblichen Veränderung der Umweltsituation außerhalb des Plangebietes.

Der Verzicht auf die Aufstellung des B-Planes würde daher auch zu keiner wesentlichen Verbesserung des Umweltzustandes führen.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die Eingriffe durch das B-Gebiet werden in der nachfolgenden Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung beschrieben und bewertet.

Der Ausgleich erfolgt:

durch Anpflanzung von Bäumen im B-Gebiet, davon 15 Stück auf den Baugrundstücken und 10 Stück an der Erschließungsstraße;

die Anlage von 1.160 m² Gehölzfläche im B-Gebiet (Sträucher und Bäume) sowie

die Anpflanzung von 32 Bäumen entlang eines Feldweges außerhalb des Baugebietes.

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine vergleichbare Fläche innerhalb der Ortslage gibt es in der Ortslage Rühn nicht.

Alle anderen Planungen würden einen zusätzlichen Flächenverbrauch außerhalb der Ortslage mit nachteiligen Auswirkungen für das Landschaftsbild nach sich ziehen.

7.3. Grünordnung

Durch den Bebauungsplan wird Baurecht für den Bau von 15 Eigenheimen sowie die Anlage einer Erschließungsstraße geschaffen.

Es liegt ein geplanter Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 8 BNatSchG (Bau von Gebäuden, Anlage von Wegen) vor, der auszugleichen ist.

Die Vorschriften des § 1a Abs. 2 und 3 sowie § 9 Abs. 1a BauGB zur Festsetzung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich oder zur Minderung der zusätzlich zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sind anzuwenden.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sollen möglichst innerhalb des Planungsbereiches, dem Ort des Eingriffs erfolgen. Festsetzungen an anderer Stelle sind möglich wenn mit den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar sind.

Bestand

Das Plangebiet ist der größere Teil einer zur Zeit brach liegenden Fläche innerhalb der Ortslage Rühn. Diese ist allseitig von der vorhandenen Bebauung eingeschlossen.

Die ursprünglich landwirtschaftlich genutzte Fläche (Wiese, im geringen Umfang Acker) wird in unregelmäßigen Abständen in Teilen gemäht. Eine Verbuschung hat noch nicht eingesetzt.

Sie wird zum Teil von den angrenzenden Wohgrundstücken mitbenutzt z.B. Anfuhr, Zwischenlagerung, Mähwiese, Spielplatz, Hunderauslauf usw..

Ihr derzeitiger Zustand lässt sich pauschal als Brachfläche der Dorfgebiete (14.11.2) beschreiben.

Plan

Die Gemeinde möchte in dem Gebiet zwischen "Bützower Straße" und "Sandsteig" Bauflächen für 15 Eigenheime ausweisen.

Es soll durch eine zentral verlaufende Erschließungsstraße erschlossen werden.

Zwei von dieser Straße kreuzungsartig abzweigende Stichwege dienen der Anbindung von fünf in der zweiten Reihe liegenden Baugrundstücken.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 1,57 ha.

Davon sind 1,26 ha für die Bauflächen, 0,19 ha für Verkehrsflächen und 0,12 ha für Grünflächen vorgesehen.

Ausgleich

Die Ausgleichsmaßnahme sollen zum Teil im Planbereich realisiert werden.

Es sind 25 einheimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen (Hochstamm, 3 x verpflanzt, 14 - 16 cm Stimmenfang)

Es wird festgesetzt, dass auf jedem Baugrundstück mindestens ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen ist (15 Stück). Weitere 10 Bäume werden in Pflanzinseln entlang der Erschließungsstraße gepflanzt.

Beidseitig der beiden Stichwege ist die Anlage von 6,0 m breiten Gehölzflächen (Sträucher und Bäume) vorgesehen. Eine weitere Fläche wird am Ende der südlichen Stichstraße bepflanzt. Insgesamt nehmen die geplanten Gehölzbereiche eine Fläche von 1.160 m² ein. Die zu pflanzenden Arten werden im Teil B des B-Planes festgesetzt. Zur Anpflanzung kommen heimische Laubgehölze. Blühende und fruchttragende Arten werden in Hinblick auf Insekten und Vögel aber auch aus gestalterischen Aspekten bevorzugt.

Auf großwachsende Baumarten wird verzichtet um nachteilige Wirkungen auf die Verkehrssicherheit und die angrenzenden Grundstücke zu vermeiden. Zur Anpflanzung kommen kleinere z.T. strauchartig, mehrstämmig wachsende Arten wie Feldahorn, Hainbuche, Wildbirne, Eberesche, die als Heister zu pflanzen sind.

Zur Ergänzung der Ausgleichspflanzungen werden einseitig entlang eines Feldweges außerhalb der Ortslage Rühn 32 Bäume angepflanzt.

Dieser Weg zweigt auf ca. halber Strecke zwischen Rühn und Hof Rühn links von der Kreisstraße K 6 ab und führt zu einem alten Melkstand. Das Grundstück befindet sich in Eigentum der Gemeinde. Die an den Weg angrenzenden Flächen werden als Wiesen und Weiden genutzt. Zwei geschützte Biotope am Wegeanfang (04919 und 04913) sind zu beachten. Lücken sollten jedoch bepflanzt werden. Ein Schutz vor den weidenden Kühen ist erforderlich.

In Abstimmung mit der UNB werden Stieleichen (*Quercus robur*) gepflanzt.

Pflanzabstand in der Reihe 10 m. Pflanzmaterial: Hochstamm, 3 x verpflanzt, 14 - 16 cm Stammumfang.

Der Ausgleich wird mit der Inanspruchnahme der Fläche des B-Gebietes fällig.

Er ist in der darauffolgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Bei den Pflanzarbeiten ist eine den Weg kreuzende Ferngasleitung DN 800 zu beachten. Der Schutzstreifen von 10 m Breite ist freizuhalten.

Zusätzlich ist bei kleinkronigen Bäumen ein Pflanzabstand von mindestens 5,0 m und bei großkronigen Bäumen ein Pflanzabstand von mindestens 10,0 m zur Gasleitung einzuhalten.

Weiterhin ist der am Wegeanfang parallel verlaufende und dann kreuzende landwirtschaftliche Vorfluter (Gewässer 2. Ordnung) 6LV 83a zu berücksichtigen. Zu diesem Gewässer ist ein Mindestabstand von 7,0 m einzuhalten.

Bewertung der Umweltauswirkungen - Bilanz

Die Beurteilung von Kompensationserfordernis und geplantem Ausgleich erfolgte entsprechend der "Hinweise zur Eingriffsregelung" herausgegeben vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (Schriftenreihe des LUNG M/V, Heft 3, 1999), durch Bestimmung des Kompensationserfordernisses auf Grund betroffener Biotoptypen.

Im Bereich der einbezogenen Fläche befinden sich keine geschützten Biotope.

Das nächste FFH-Gebiet ist ausreichend entfernt. Auswirkungen auf dieses können ausgeschlossen werden.

Die Notwendigkeit einer FFH Unverträglichkeitsprüfung besteht nicht.

Bestimmung des Kompensationserfordernisses auf Grund betroffener Biotoptypen**- Biotoptyp**

Im Mittel wurde die Fläche entsprechend Anlage 9 der "Hinweise zur Eingriffsregelung" dem Biotoptyp 14.11.2 "Brachfläche der Dorfgebiete" mit der Wertstufe 1 zugeordnet.

Das Kompensationserfordernis wurde entsprechend des Zustandes der Fläche gemäß Tabelle 2 mit 1 festgelegt.

- Durch die Nähe der vorhandenen Bebauung ist die Freiraumbeeinträchtigung gering.

Abstand zur vor. Bebauung < 50 m, Faktor 0,75

- Flächengrößen**- Bauflächen (WR), Grundflächenzahl GRZ 0,25,**

gem. § 19 Abs.4 BauNVO sind zusätzlich 50% für Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und Zufahrten möglich. Daraus ergibt sich $0,25 * 1,5 = 0,375$ max. versiegelbarer Flächenanteil;

Fläche WR ges. = 12.584 m²

$$12.584 * 0,375 = 4.719 \text{ m}^2 \text{ rd. } \mathbf{4.720 \text{ m}^2}$$

- Verkehrslagen - vollversiegelt

Fahrbahn	184 * 3,5	= 644 m ²
Grundstückszufahrten	4 * 3,0 * 2,0	= 24 m ²
		668 m²

- Verkehrslagen - teilversiegelt

Parkstände	10 * 6,0 * 2,0	= 120 m ²
Schotterbefestigung Stichwege	39 * 5,0	= 195 m ²
	58 * 5,0	= 290 m ²
		605 m²

- Verkehrslagen - unversiegelt

Seitenstreifen	Gesamtgröße Grundstück Verkehrsanlagen = 1.940 m ²
	1.940 - 668 - 120 - 605 = 547 m²

- Versiegelung
für die Versiegelung durch die geplanten Gebäude und Fahrbahn wird das Kompensationserfordernis gemäß Tabelle 2 der "Hinweise zur Eingriffsregelung" um den Betrag von 0,5 und für die Teilversiegelung (Rasengitterplatten, Schotter) um den Betrag von 0,2 erhöht.
- Biotoptypen mit einer Werteinstufung ≥ 2 sind im Bereich der Wirkzone nicht vorhanden.
- Ein Bereich mit "hervorragender Bedeutung für den Naturhaushalt" ist nicht gegeben

Entsprechend der Berechnung gem. Tabelle 1 wurde ein Kompensationserfordernis von 0,706 ha ermittelt.

geplante Maßnahmen zur Kompensation

- Kompensationsmaßnahme "Baumpflanzung im B-Gebiet",
Nr. I.5 gemäß Anlage 11 der "Hinweise zur Eingriffsregelung".
- Wertstufe gemäß Anlage 11 = 2
- Kompensationswertzahl gemäß Tabelle 2, gewählt unterer Wert = 2,5 da im B-Gebiet
- keine Reduzierung Wirkungsfaktor da die Lage im B-Gebiet bereits durch die Kompensationswertzahl berücksichtigt wurde.

- Kompensationsmaßnahme "mehrrheilige Gehölzpflanzung im B-Gebiet",
Nr. I.4 gemäß Anlage 11 der "Hinweise zur Eingriffsregelung".
- Wertstufe gemäß Anlage 11 = 2
- Kompensationswertzahl gemäß Tabelle 2, gewählt mittlerer Wert = 3,0 da zwar im B-Gebiet aber eine gewisse Größe vorhanden und die Verbundwirkung zu berücksichtigen ist
- durch die Lage an der Straße aber Reduzierung Wirkungsfaktor auf 0,9

- Kompensationsmaßnahme "Baumpflanzung am Feldweg",
Nr. I.5 gemäß Anlage 11 der "Hinweise zur Eingriffsregelung".
- Wertstufe gemäß Anlage 11 = 2
- Kompensationswertzahl gemäß Tabelle 2, gewählt mittlerer Wert = 3,0, gute Wirkung in der Landschaft
- keine Reduzierung Wirkungsfaktor, da der Weg nur vom Landwirt befahren wird.

Entsprechend der Berechnung gem. Tabelle 2 wurde ein Flächenäquivalent von 0,71 ha ermittelt.

Bilanz

Kompensationsbedarf	0,71 ha
Kompensationsmaßnahmen	<u>0,71 ha</u>
Bilanz	0 ha

Durch den Bebauungsplan Nr.1 wird der Neubau von 15 Eigenheimen einschließlich der erforderlichen Erschließungsstraße ermöglicht.

Unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen ist ein Ausgleich jedoch möglich.

Eine wesentliche Beeinflussung der Landschaft entsteht nicht, da die Fläche innerhalb der bereits vorhandenen Bebauung liegt und von dieser und der angrenzenden Ortslage geprägt wird.

Die Gemeindevertretung Rühn hat die Begründung am 08.03.2007 gebilligt.

Rühn, den 15.05.2008

Harloff
Bürgermeister

