
B E G R Ü N D U N G

zur

**Satzung der Gemeinde Rühn
Landkreis Rostock**

**über den Bebauungsplan Nr. 2
„Eichenhain“
in der Ortslage Rühn**

Inhalt

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

1. Planungsziel und Rechtsgrundlagen

Der Gemeinde Rühn ist es unter anderem durch die Ausweisung von ausreichenden Baugrundstücken und ein lebendiges gesellschaftlich, kulturelles und sportliches Leben, im Hauptort Rühn gelungen den Bevölkerungsverlust in den letzten 20 Jahren gering zu halten bzw. wieder auszugleichen.

2001 – 634, 2006 – 649, 2012 -621, 2015 – 619, 2017 – 608, 2020 – 634 Einwohner)

Das Land Mecklenburg – Vorpommern hatte in diesem Zeitraum einen Bevölkerungsrückgang von ca. 9 %. Dennoch besteht in der Gemeinde eine ungebrochene Nachfrage nach Baugrundstücken. Dabei ist die Gemeinde besonders daran interessiert, rückkehrwillige junge Leute, die ihr Heimatdorf wegen Ausbildung und Arbeit verlassen haben, durch die Ausweisung von geeigneten Baugrundstücken zu gewinnen. und zu unterstützen. Die steigenden Wohnflächenansprüche sind dabei ein wichtiges Argument auch zur Wiederansiedlung und damit zum Ausgleich der Wanderungsverluste.

Der Innenbereich der Ortslage Rühn wird seit 1996 durch eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung definiert.

Für einen Teil einer vom Innenbereich eingeschlossenen Fläche zwischen „Bützower Straße“ und „Sandsteig“ wurde durch die Gemeinde von 2006 bis 2008 der Bebauungsplan Nr. 1 erarbeitet, der am 09.05.2008 in Kraft getreten ist.

2018 wurde durch die 1.Ergänzung des Bebauungsplans Nr.1 der Geltungsbereich um eine im Osten angrenzende, von der vorhandenen Bebauung des „Sandsteiges“ abgeschlossene Fläche erweitert.

Die Gesamtfläche des B-Plans 1 wurde erschlossen und ist zwischenzeitlich im wesentlichen bebaut. Fünf Baugrundstücke können zur Zeit aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht bebaut werden. Eine Lösung wurde bisher nicht gefunden. Eine eventuelle Reduzierung des Geltungsbereiches wird durch die Gemeinde nicht ausgeschlossen.

Die Verdichtung des bestehenden Innenbereiches ist im Wesentlichen ausgeschöpft bzw. wird durch verschiedene Einschränkungen, u.a. eigentumsrechtliche Zwänge und der demographischen Entwicklung begrenzt.

Um die positive Entwicklung der Ortslage Rühn zu erhalten und die aktuell bestehende Nachfrage nach Baugrundstücken befriedigen zu können, um auch Wanderungsverlusten vorzubeugen, hat die Gemeindevertretung auf der Grundlage des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.November 2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.2 „Eichenhain“ beschlossen.

Auf der ca. 0,65 ha großen Fläche soll die Voraussetzung zum Bau von sechs Eigenheimen geschaffen werden.

Das bestehende Potential der Wohnbauflächenzunahme im Rahmen der Eigenentwicklung von 3% gemäß RREP - MMR (Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock) von 2011 hat die Gemeinde ausgeschöpft.

In Hinblick auf die jetzt anstehende Fortschreibung des RREP – MMR kann bei Annahme der Beibehaltung eines 3% igen Eigenbedarfs der Wohnflächenentwicklung von Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung von 8 zusätzlichen Wohneinheiten ausgegangen werden.

Der geplante Bebauungsplan Nr.2 ordnet sich mit 6 Baugrundstücken in dieses Ziel ein und soll eine zukunftsfähige Entwicklung der Gemeinde gewährleisten.

Die Gemeinde Rühn wird entsprechend des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg / Rostock als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und als Vorbehaltsgebiet Tourismus ausgewiesen.

Durch die Ausweisung einer Fläche, die an zwei Seiten an den bereits bebauten Innenbereich angrenzt und anthropogen vorgeprägt ist wird diesem Vorhaben Rechnung getragen, da keine landwirtschaftlichen Nutzflächen in Anspruch genommen werden und ein Auswachsen der Ortslage in die angrenzende freie Landschaft verhindert wird. Der angestrebten Verdichtung der vorhandenen Bebauungen wird entsprochen.

Die Gemeinde verfügt nicht über einen wirksamen Flächennutzungsplan, auch eine Aufstellung ist zur Zeit nicht geplant.

Die städtebauliche Entwicklung der Ortslage Rühn ist durch die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (1996) und durch den B-Plan 1 (2008) mit 1.Ergänzung (2018) klar definiert.

Die Gemeinde ist gemäß § 8 (2) Satz 2 BauGB der Auffassung, dass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 ein Flächennutzungsplan nicht erforderlich ist, da durch den Bebauungsplan die städtebauliche Entwicklung der kleinen nur 0,6 ha großen, an die vorhandene Bebauung angrenzenden Fläche ausreichend geregelt wird.

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.

Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter.

Die Einbeziehung bisher unbebauter Außenbereichsflächen stellt durch die dann mögliche Bebauung einen Eingriff gemäß § 12 (1) Nr. 11 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V vom 23.02.2010) in Verbindung mit dem § 15 Bundesnaturschutzgesetz dar, der auszugleichen ist. Siehe Umweltbericht

Der geplante B-Plan liegt nicht im Bereich von FFH-Gebieten, Europäischen Vogelschutzgebieten oder Naturschutzgebieten.

Vom benachbarten FFH-Gebiet DE 2138-302 „Warnowtal mit kleinen Zuflüssen“ und dem Vogelschutzgebiet DE 2137-401 „Warnowtal, Sternberger See und untere Miltenitz“ ist die geplante Fläche durch eine Geländestufe und eine bestehende Baumhecke auf dem Nachbargrundstück deutlich

abgegrenzt. Wesentliche mittelbare Auswirkungen auf deren Schutzziele können ausgeschlossen werden. (Anlage 1).

Zu einem gleichen Ergebnis kommt die durchgeführte FFH Verträglichkeitsprüfung (Pkt 6.3 Umweltbericht). „Der Bebauungsplan Nr.2 „Eichenhain“ ist mit den Schutzzielen der angrenzenden beiden genannten Schutzgebiete gem. §34 BNatSchG verträglich“.

Geschützte Biotope sind im geplanten Geltungsbereich nicht ausgewiesen. (Anlage 2)

Hochwasser

Die durch das LUNG-MV ausgewiesenen Hochwasser-Überflutungsgebiete (ausgespiegelt HW200) der Warnow erreichen den geplanten Geltungsbereich des B-Plan Nr.2 nicht. (Anlage 3)

Wasserrahmenrichtlinie

Durch den B-Plan wird kein nach WRRL berichtspflichtiges Gewässer direkt betroffen.

Der Geltungsbereich liegt in der Nähe der nach Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) berichtspflichtigen Warnow. Ein oberflächlicher Abfluss in Richtung Warnow erfolgt nicht. Einleitungen sind nicht geplant. Die aktuelle Planung kann auf Grund des Abstandes des Geltungsbereiches zu keiner Verschlechterung des Uferbereiches und der Ufervegetation beitragen.

Das Verschlechterungsverbot nach WRRL wird eingehalten..

Wasserschutzgebiete

Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich in den Wasserschutzzonen WSZ III OW und zum Teil in der WSZ II OW des Wasserschutzgebietes „Warnow-Rostock“ (MV WSG 1938-08) (Anlage 4).

Für die Schutzzone des Trinkwasserschutzgebietes Warnow und die für die Schutzzone II und III festgelegten Verbote und Einschränkungen gilt der Beschluss des Bezirkstages Schwerin vom 22.02.1982. Insbesondere auf die Unzulässigkeit von Ölheizungen und Erdaufschlüssen für Erdwärme in der Schutzzone II ist hinzuweisen.

Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten,

das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.November 2017 (BGBl.I S. 3634),

die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.Januar 1990 (BGBl. S.132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4.Mai 2017 (BGBl.I S.1057),

die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV90) vom 18.Dezember 1990 (BGBl.I S.1057), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4.Mai 2017 (BGBl.I S.1057),

die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom April 2006 (GVOBl. M-V S 102) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7.Juni 2017 (GVOBl. M-V S 106),

das Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG) vom 23.Februar 2010 zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27.Mai 2016 (GVOBl. M-V S 431) und

das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.Juli 2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.08.2017 (BGBl.I S.3202),

2. Geltungsbereich

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

Sie umfasst die Ortslagen Rühn, Hof Rühn, Pustohl und die kleinere Splittersiedlung Müggenhorst.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 liegt im südlichen Rand der Ortslage Rühn.

Er wird im Südwesten durch die Bebauung „Zum Eichenhain 1 bis 4,

im Nordwesten durch die Bebauung entlang der Gemeindestraße „Sandsteig“,

im Nordosten durch Gehölze und angrenzende landwirtschaftliche Flächen und

im Südosten durch eine Baumreihe (Eichenhain) begrenzt.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 0,65 ha.

Es sollen Baugrundstücke für 6 Wohneinheiten (Einfamilienhäuser) in vergleichbarer Größe des vorhandenen Bebauungsplanes ausgewiesen werden.

Der Geltungsbereich von B-Plan Nr. liegt in der Gemarkung Rühn, Flur 4

und umfasst das Flurstück 264/4

Die Grenze des Geltungsbereiches folgt den Flurstücksgrenzen.

Die Lage in der Ortslage kann dem Übersichtsplan und die Lage des Geltungsbereiches der Planzeichnung 1 : 500 entnommen werden.

3. Einzelfragen der Planung

Bauliche Nutzung

Die Festsetzungen auf der Grundlage § 9 Absatz 1 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden der vorhandenen Bebauung angepasst.

- allgemeines Wohngebiet WA
- Grundflächenzahl GRZ 0,25
- nur Einzelhäuser zulässig
- maximal 1 Vollgeschoss
- maximale Firsthöhe über Gelände von 12,50 m

Dadurch soll die vorhandene lockere Bebauung der Ortslage und der Charakter der angrenzenden Bebauung fortgeschrieben werden.

Die typische straßenbegleitende Bebauung wird durch die Festlegung von Baufeldern gesichert.

Verkehrsanlagen

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

Vom „Sandsteig“ zweigt der Anliegerweg „Zum Eichenhain“ ab über den man das geplante B-Gebiet

erreicht.

Das Baugebiet wird durch eine geplante zentral verlaufende Erschließungsstraße erschlossen. Sie erhält eine 4,75 m breite befestigte Fahrbahn. Die Seitenstreifen erhalten beidseitig eine Breite von je 1,0 m. Bei langsamer Fahrweise ist der Begegnungsfall Pkw/Lkw und die problemlose Auf- und Ausfahrt von den Baugrundstücken problemlos möglich.

Alle Baugrundstücke grenzen direkt an diese Erschließungsstraße.

Der Abzweig vom bereits vorhandenen Weg „Zum Eichenhain“ wird mit einem $r = 9,0$ m ausgerundet.

Die Erschließungsstraße endet mit einer für drei-achsige Müllfahrzeuge ausgelegten Wendeanlage entsprechend RAS 06, Bild 59.

4. Ver- und Entsorgung

Alle Baugrundstücke können an das öffentliche Entsorgungsnetz angeschlossen werden.

Die Wasserversorgung erfolgt über die zentrale Wasserversorgung. Die Gemeinde Rühn ist Mitglied im Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverband (WAZ) Güstrow, Bützow, Sternberg.

Die Abwasserent- und Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Betriebsbesorger EURAWASSER Nord GmbH.

Trinkwasser

Rühn ist an die zentrale Wasserversorgung der Gruppenwasserversorgung Bützow angeschlossen.

Das Wasserwerk befindet sich in Bützow.

Eine für den Anschluss geeignete Leitung PE 63 wurde bis Höhe „Zum Eichenhain“ Nr.4 bereits verlegt. Einzelheiten der Erweiterung sind in der Erschließungsplanung zu regeln.

Die Grundstücksanschlüsse sind mit der EURAWASSER Nord GmbH abzustimmen.

Abwasser

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

Eine für den Anschluss geeignete Leitung PVC 200 wurde bis Höhe „Zum Eichenhain“ Nr.4 bereits verlegt. Einzelheiten der Leitungserweiterung sind in der Erschließungsplanung zu regeln.

Die Grundstücksanschlüsse sind mit der EURAWASSER Nord GmbH abzustimmen.

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, von der Gemeinde Rühn betriebene Regenwasserleitung abzuführen. Ein Teil wird

versickert.

Feuerlöschwasser

Die beiden Löschwasserentnahmestellen in der Ortslage Rühn am Seitenarm der Warnow, am Wasserwanderrastplatz und am Sülz Pfuhl, stehen auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.2 zur Verfügung.

Aus den natürlichen Gewässern kann eine Löschwassermenge von 96 m³/2h problemlos entnommen werden. Die vorhandenen Hydranten der Trinkwasserversorgung sind entsprechend der Löschwasserkonzeption der Gemeinde für den direkten Anschluss einer Löschwasserpumpe nicht geeignet. Sie können jedoch zum Nachfüllen von Tanklöschfahrzeugen herangezogen werden.

Elektroenergie

Die Energieversorgung erfolgt durch die WEMAG Schwerin. Im "Sandsteig" befinden sich 0,4 kV und 20 kV Kabel. Das Versorgungsnetz wurde durch die WEMAG im erforderlichen Umfang für den Bereich des B-Plans Nr.2 erweitert.

Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt in der Ortslage Rühn durch die HanseGas GmbH.

Bis zu den Häusern „Zum Eichenhain“ Nr. 3 und 4 ist bereits eine Gas-Mitteldruckleitung PE 63 vorgestreckt.

Telekommunikation

Die Ortslage Rühn ist durch die Deutsche Telekom fernmeldetechnisch erschlossen. In der an den Geltungsbereich angrenzenden Erschließungsstraße des B-Planes befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG.

Die Erschließung der Grundstücke ist durch die Bauherren bei Bedarf rechtzeitig zu beantragen.

Müllentsorgung

Die Müllentsorgung ist durch den Landkreis Rostock geregelt und wird über den Eigenbetrieb des Landkreises organisiert.

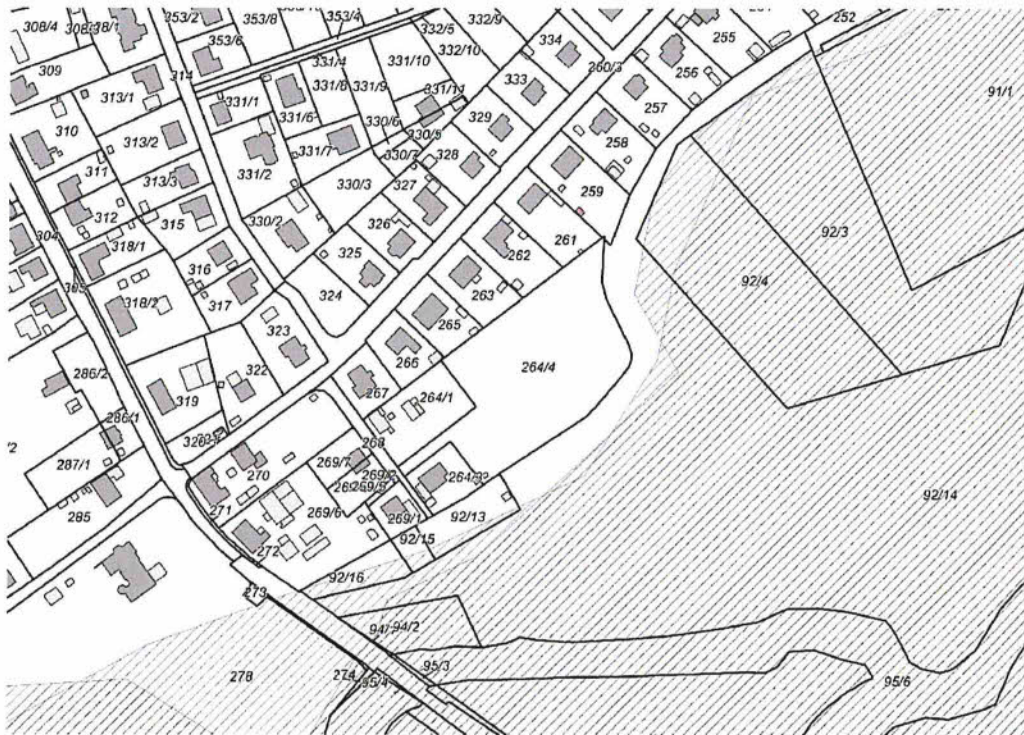
Altlasten

Der Gemeinde und auch beim Landkreis Rostock sind im Planbereich keine Altlasten bekannt.

Bodenschutz

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.

Anlage 1 B-Plan 2 Rühn FFH Gebiet DE 2138-302 „Warnowtal mit kleinen Zuflüssen“ (blau) und Vogelschutzgebiet DE 2137-401 „Warnowtal, Sternberger See und untere Miltenitz (violett)



Anlage 2 B-Plan 2 Rühn gesetzlich geschützte Biotope
braun – Feuchtbiotope, blau – Gewässerbiotope, grün - Gehölzbiotope



Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen.

Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Mai 2021

Die Gemeindevertretung hat die Begründung am gebilligt.

Rühn, den 2021

.....
Der Bürgermeister

6. Umweltbericht

6.1 – Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

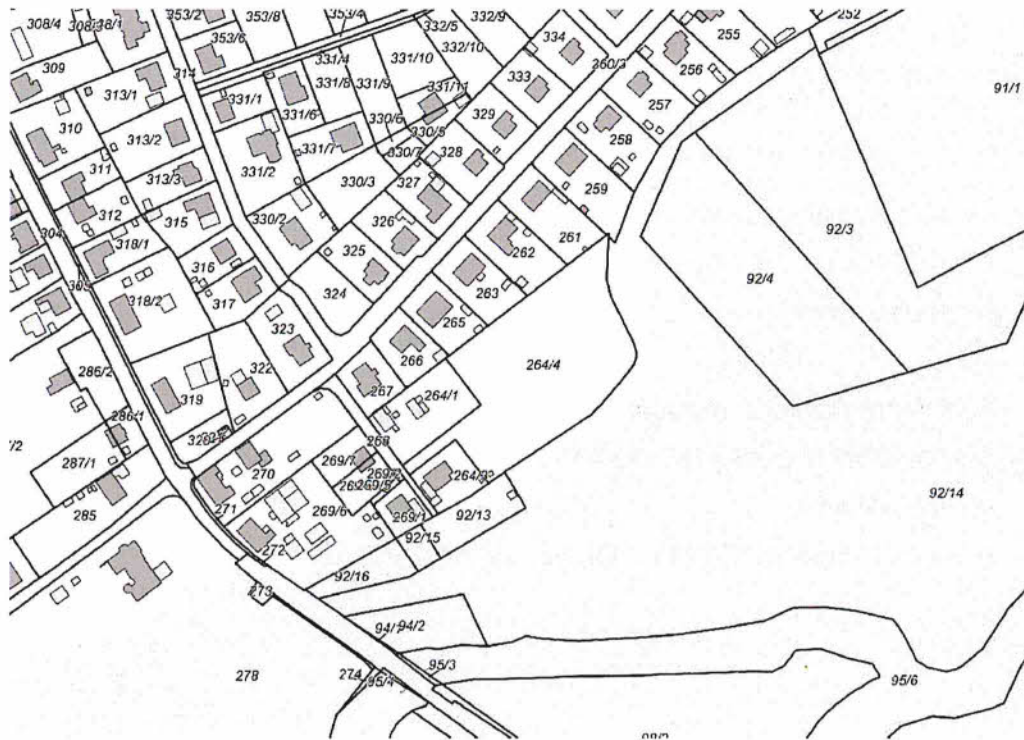
6.2 - Begehungsbericht

6.3 – FFH Verträglichkeitsuntersuchung

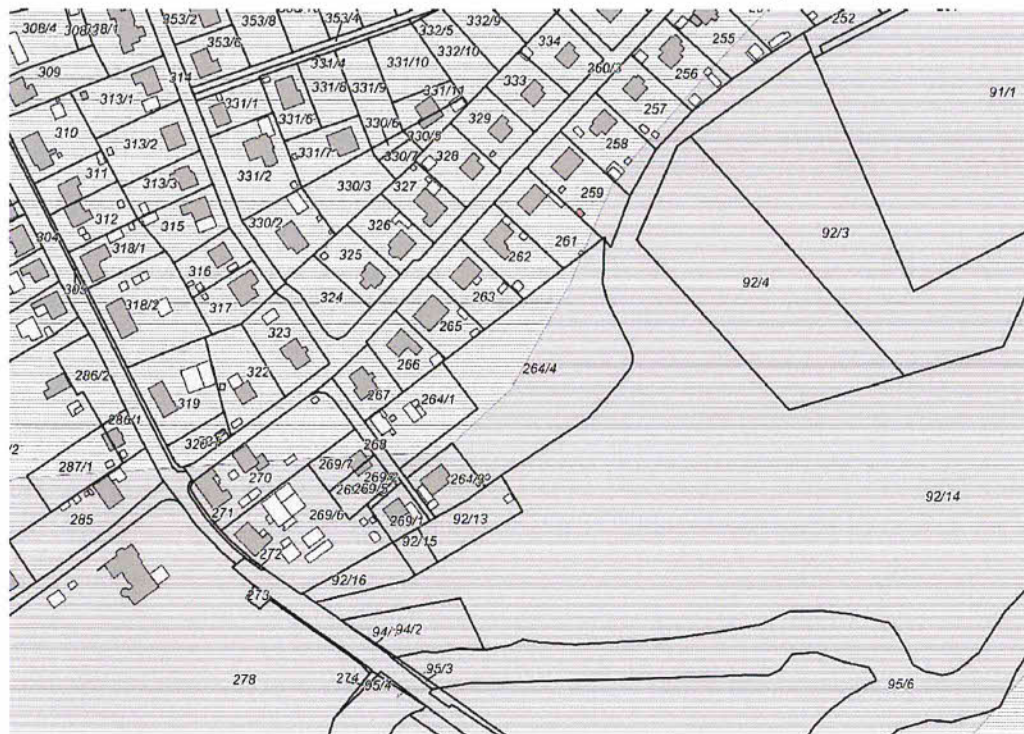
EU- Vogelschutzgebiet DE 2137-401 „Warnowtal, Sternberger Seen und untere Mildenitz“

sowie FFH-Gebiet DE 2138-302 „Warnow mit Zuflüssen“

Anlage 3 B-Plan 2 Rühn Überflutungsgebiete der Warnow, ausgespiegelt HW200



Anlage 4 B-Plan 2 Rühn Wasserschutzgebiet MV WSG 1938-09 „Warnow-Rostock
Wasserschutzzone WSZ II OW (dunkelblau) und WSZ III OW (hellblau)



Quelle Anlagen:gaia-MV, GeoBasis-DE/MV 2020, LUNG MV 2020

7. Fotos B-Plan 2 „Eichenhain“ Rühn (Stand 12/2020)



Zufahrt vom Anliegerweg „Zum Eichenhain“ in Richtung der geplanten Fläche B-Plan 2



Ecke der südlich vorhandenen Bebauung



Blick über die geplante Fläche, die Birken liegen knapp hinter der nordöstlichen Grenze
recht erkennbar das Ende der Baumhecke „Eichenhain“



Blick zurück über die Fläche in südwestliche Richtung