
B E G R Ü N D U N G

zur

**Satzung der Gemeinde Rühn
Landkreis Rostock**

**über die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1
„Zwischen Bützower Straße und Sandsteig“
in der Ortslage Rühn**

Inhalt

- 1. Rechtsgrundlagen und Planungsziel**
- 2. Geltungsbereich**
- 3. Einzelfragen der Planung**
- 4. Ver- und Entsorgung**
- 5. Grünordnung, Umweltauswirkungen**
- 6. Fotos**

1. Rechtsgrundlagen

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

Für einen Teil einer allseitig vom Innenbereich eingeschlossenen Fläche zwischen „Bützower Straße“ und „Sandsteig“ wurde durch die Gemeinde von 2006 bis 2008 der Bebauungsplan Nr. 1 erarbeitet.

Er trat mit Bekanntmachung im Amtskurier Bützow-Land am 09.05.2008 in Kraft.

Ein erster Bauabschnitt des Bebauungsplanes wurde 2010 bereits erschlossen und zum Teil bebaut. Zur Zeit wird die Erschließung der Restflächen vorbereitet.

Unter anderem auch durch die Ausweisung von ausreichenden Baugrundstücken und ein lebendiges kulturelles und sportliches Leben ist es der Gemeinde gelungen, den Bevölkerungsverlust gering zu halten (2002 – 2015: - 2,2 %). Das Land Mecklenburg – Vorpommern hatte in diesem Zeitraum einen Bevölkerungsrückgang von ca. 9 %. Dennoch besteht eine ungebrochene Nachfrage nach Baugrundstücken in der Gemeinde. Besonders ist die Gemeinde daran interessiert, rückkehrwillige junge Leute, die ihr Heimatdorf wegen Ausbildung und Arbeit verlassen hatten, durch die Ausweisung von geeigneten Baugrundstücken zu gewinnen und zu unterstützen. Die steigenden Wohnflächenansprüche sind dabei ein wichtiges Argument zur Wiederansiedlung und damit zum Ausgleich der Wanderungsverluste.

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

Deshalb beabsichtigt die Gemeinde den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 durch eine 1. Ergänzung um eine im Osten angrenzende Freifläche, die von der vorhandenen Bebauung des „Sandsteig“ abgeschlossen wird, um ca. sechs Baugrundstücke zu erweitern.

Da die Fläche an die Erschließungsstraße des Bebauungsplangebietes angrenzt, ist die Erschließung ohne zusätzlichen Aufwand und Flächenbedarf gesichert.

Die Gemeinde Rühn wird entsprechend des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg / Rostock (RRE MMR – LVV M-V 2011) als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und als Vorbehaltsgebiet Tourismus ausgewiesen.

Durch die Ausweisung eines Gebietes, das allseitig eng vom Innenbereich umschlossen 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 Rechnung getragen.

Da die Grundzüge der ursprünglichen Planung erhalten bleiben, soll die

1. Ergänzung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen.

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.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 und der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 abgesehen.

Ein Umweltbericht und eine zusammenfassende Erklärung werden nicht aufgestellt.

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

Die Gemeinde ist gemäß § 8 (2) Satz 2 BauGB der Auffassung, dass für die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 ein Flächennutzungsplan nicht erforderlich ist, da durch den Bebauungsplan und die 1. Ergänzung die städtebauliche Entwicklung ausreichend geregelt wird.

2. Geltungsbereich

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

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

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 liegt im südlichen Teil der Ortslage Rühn. Er wird an drei Seiten von der Eigenheimbebauung der „Bützower Straße“ im Norden, des „Büdnerweges“ im Westen und des „Sandsteiges“ im Süden begrenzt. Im Osten grenzt eine Freifläche an, die jedoch wiederum von der Bebauung des „Sandsteiges“ begrenzt wird.

Ein Teil dieser Freifläche soll im Rahmen der 1. Ergänzung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 einbezogen werden. Der Geltungsbereich der 1. Ergänzung grenzt im Westen und Süden an die Erschließungsstraße des Bebauungsplangebietes, im Norden und Osten an die hinteren Grundstücksgrenzen bebauter Grundstücke von „Bützower Straße“ und „Sandsteig“. Die Größe der in den Geltungsbereich einbezogenen Fläche beträgt ca. 0,534 ha. Es sollen sechs Baugrundstücke in vergleichbarer Größe des vorhandenen Bebauungsplanes ausgewiesen werden.

Der Geltungsbereich der 1. Ergänzung liegt in der Gemarkung Rühn, Flur 4 und umfasst die Flurstücke 332/1, 332/4, 332/7 und einen kleinen Teil des Flurstückes 332/3.

Die Grenze des Geltungsbereiches folgt den Flurstücksgrenzen. Die Lage in der Ortslage kann dem Übersichtsplan 1 : 5.000 und die Lage des Geltungsbereiches der Planzeichnung 1 : 1.000 entnommen werden.

3. Einzelfragen der Planung

Bauliche Nutzung

Die Festsetzungen auf der Grundlage § 9 Absatz 1 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 sollen auch für den Geltungsbereich der 1. Ergänzung gelten.

- reines Wohngebiet WR
- Grundflächenzahl GRZ 0,25
- nur Einzelhäuser zulässig
- maximal 1 Vollgeschoss
- maximal 2 Wohnungen pro Gebäude

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 Straße „Büdnerweg“ und den „Sandsteig“ erreicht werden.

Das Baugebiet wird durch die geplante zentral verlaufende Erschließungsstraße „Mittelweg“ erschlossen, die die Verbindung zwischen „Sandsteig“ und „Büdnerweg“ herstellt.

Sie erhält eine 3,50 m breite befestigte Fahrbahn.

Vier der sechs geplanten Baugrundstücke grenzen direkt an diese Erschließungsstraße. Für zwei Baugrundstücke wird eine kurzer Abzweig als Verkehrsfläche ausgewiesen. Er ist Teil des Flurstückes 332/3 der Erschließungsstraße.

4. Ver- und Entsorgung

In Bezug auf die Verkehrsanbindung, Trinkwasserversorgung, Schmutz- und Regenwasserableitung, Elektroenergie, Telekommunikation und Müllentsorgung ergeben sich keine Änderungen zum Geltungsbereich vom Bebauungsplan Nr. 1.

Die Erschließung der einbezogenen Fläche ist gesichert.

Alle Baugrundstücke können an das öffentliche Entsorgungsnetz angeschlossen werden.

Niederschlagswasser ist dezentral zu versickern.

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 die Betriebsbesorgung 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 Hauptleitung wurde in der Erschließungsstraße verlegt. Einzelheiten 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.

Im Bereich der angrenzenden 1. Ergänzung wurde eine Abwasserleitung mit Anschluss an die weiterführende Leitung im „Sandsteig“ verlegt. Einzelheiten der Grundstücksanschlüsse 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. 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 der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes 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. 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 wurde durch die WEMAG im erforderlichen Umfang für den Bereich des B-Plans Nr.1 erweitert. An diese Kabel können auch die Grundstücke der 1. Ergänzung angeschlossen werden.

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 dem Landkreis sind im Planbereich keine Altlasten bekannt.

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.

Soweit weithin 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 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.

5. Grünordnung, Umweltauswirkungen

Durch die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes wird Baurecht für den Bau von maximal 6 Eigenheimen geschaffen. Die Bewertung der Erschließungsstraße ist bereits im Bebauungsplan Nr. 1 enthalten. Die Verkehrsanlagen werden nur um eine kleine Fläche von ca. 140 m² erweitert.

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.

Der Eingriff ergibt sich aus Biotopverlust und Versiegelung.

Der Geltungsbereich von FFH-Gebieten, Europäischen Vogelschutzgebieten und Naturschutzgebieten wird vom geplanten Vorhaben nicht betroffen.

Wesentliche mittelbare Auswirkungen können ausgeschlossen werden.

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 Wohngrundstücken mitbenutzt z. B. Anfuhr, Zwischenlagerung, Mähwiese, Spielplatz, Hundebauslauf usw.

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

Plan

Die Gemeinde möchte durch die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 Bauflächen für 6 Eigenheime ausweisen.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 0,534 ha.

Davon sind 0,520 ha für die Baugrundstücke und 0,014 ha für Verkehrsflächen vorgesehen.

Ausgleich

Die Ausgleichsmaßnahme sollen wie im Geltungsbereich vom Bebauungsplan Nr. 1 zum Teil im Planbereich realisiert werden.

Es ist festgesetzt, dass auf jedem Baugrundstück mindestens ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen ist (6 Stück einheimische, standortgerechte Laubbäume, Hochstamm 3x verpflanzt, 14 – 16 cm Stammumfang).

Weitere Ausgleichsmaßnahmen werden auf Grund der begrenzten Fläche außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 ausgeführt.

Geplant ist die Anpflanzung von 25 Stück standortgerechten Bäumen im Verlauf des von Rühn nach Bützow durch den sogenannten Rühner Laden führenden „Ladenweges“. Die Bäume sollen in Lücken des vorhandenen Baumbestandes gesetzt werden. Es soll wieder eine durchgängige Baumreihe entstehen.

Pflanzabstand in der Reihe 8 - 10 m. Pflanzmaterial: Hochstamm, 3 x verpflanzt, 14 - 16 cm Stammumfang.

Der Ausgleich wird mit der Inanspruchnahme der Fläche der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 fällig.

Er ist in der darauffolgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

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.

Die für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 genutzten Faktoren und Ansätze werden im Sinne einer Gleichbehandlung übernommen.

Bestimmung des Kompensationserfordernisses auf Grund betroffener Biototypen

- Biototyp

Im Mittel wurde die Fläche entsprechend Anlage 9 der "Hinweise zur Eingriffsregelung" dem Biototyp 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, angrenzenden Bebauung ist die Freiraumbeeinträchtigung gering.
Abstand zur vorhandenen 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. = 5.202 m²

$$5.202 * 0,375 = 1.950 \text{ m}^2$$

- Verkehrslagen - voll versiegelt

Fahrbahn = 110 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 erhöht.

- Biototypen mit einer Werteinstufung ≥ 2 sind im Bereich der Wirkzone nicht vorhanden.

- Ein Bereich mit "hervorragender Bedeutung für den Naturhaushalt" ist nicht gegeben

Tab. 1

1. Ergänzung

B-Plan Nr. 1 "Zwischen Bützower Straße und Sandsteig" in der Ortslage Rühn
Bestimmung des Kompensationserfordernisses auf Grund betroffener Biotoptypen

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Biotoptyp gem. Anlage 9	Flächenverbrauch		Wertstufe gem. Anl. 9	Kompens.erf. gem.Tab.2	Zuschlag Versiegel.	Freiraumbelintr.gr. gem.Tab. 4 u.5	Kompensationserfordernis ges. aus Spalten (5 + 6) * 7	Flächen- äquivalent ha
	durch	ha						
Brachfläcche der Dorfgebiete 14.11.2	Wohnbebauung WR potentiell versiegelt 1.950 / 10.000 =	0,195	1,0	1,0	0,5	0,75	1,13	0,22
Brachfläcche der Dorfgebiete 14.11.2	Verkehrsanlagen, versiegelt 110 / 10.000 =	0,011	1,0	1,0	0,5	0,75	1,13	0,01
								<u>0,23</u>

Entsprechend der Berechnung gem. Tabelle 1 wurde ein Kompensationserfordernis von 0,23 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 "Baumpflanzung am Ladenweg",
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 da nur ein sehr geringes Verkehrsaufkommen vorhanden ist.

6. Fotos



Anbindung geplante Zufahrtsstraße „Mittelweg“ am „Sandsteig“



hinter der Bebauung „Sandsteig“ - links Fläche rechtskräftiger B-Plan, rechts 1. Ergänzung, im Hintergrund Bebauung an der „Bützower Straße“



Blick in Richtung „Büdnerweg“ - links Fläche rechtskräftiger B-Plan, rechts z.T. noch Fläche 1. Ergänzung, im Hintergrund bereits erfolgte Bebauung im B-Gebiet.



Blick vom „Büdnerweg“ in das B-Gebiet Nr.1



Ladenweg – Baumbestand Ortsausgang



Ladenweg - Pflanzlücken

Tab. 2

1. Ergänzung

B-Plan Nr. 1 "Zwischen Bützower Straße und Sandsteig" in der Ortslage Rühn
Geplante Maßnahmen für die Kompensation

1	2		3	4	5	6	7
Kompensationsmaßnahme	Fläche		Nr. gem. Anl. 11	Wertstufe gem. Anl. 11	Kompens.wertzahl. gem. Tab. 2	Wirkungs- faktor	Flächen- äquivalent ha
		ha					
Baumpflanzungen im B-Gebiet	6 * 25 / 10.000	0,015	5	2	2,5	1	0,04
Baumpflanzung „Ladenweg“	25 * 25 / 10.000	0,0625	5	2	3	1	0,19
							0,23

Entsprechend der Berechnung gemäß Tabelle 2 wurde ein Flächenäquivalent von 0,23 ha ermittelt.

Bilanz

Kompensationsbedarf 0,23 ha

Kompensationsmaßnahmen 0,23 ha

Bilanz 0 ha

Durch die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird der Neubau von 6 Eigenheimen ermöglicht.

Unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen ist ein Ausgleich 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.

Juni 2018

Die Gemeindevertretung hat die Begründung am 14.12.2017 gebilligt.

Rühn, den 25.06. 2018

Der Bürgermeister

