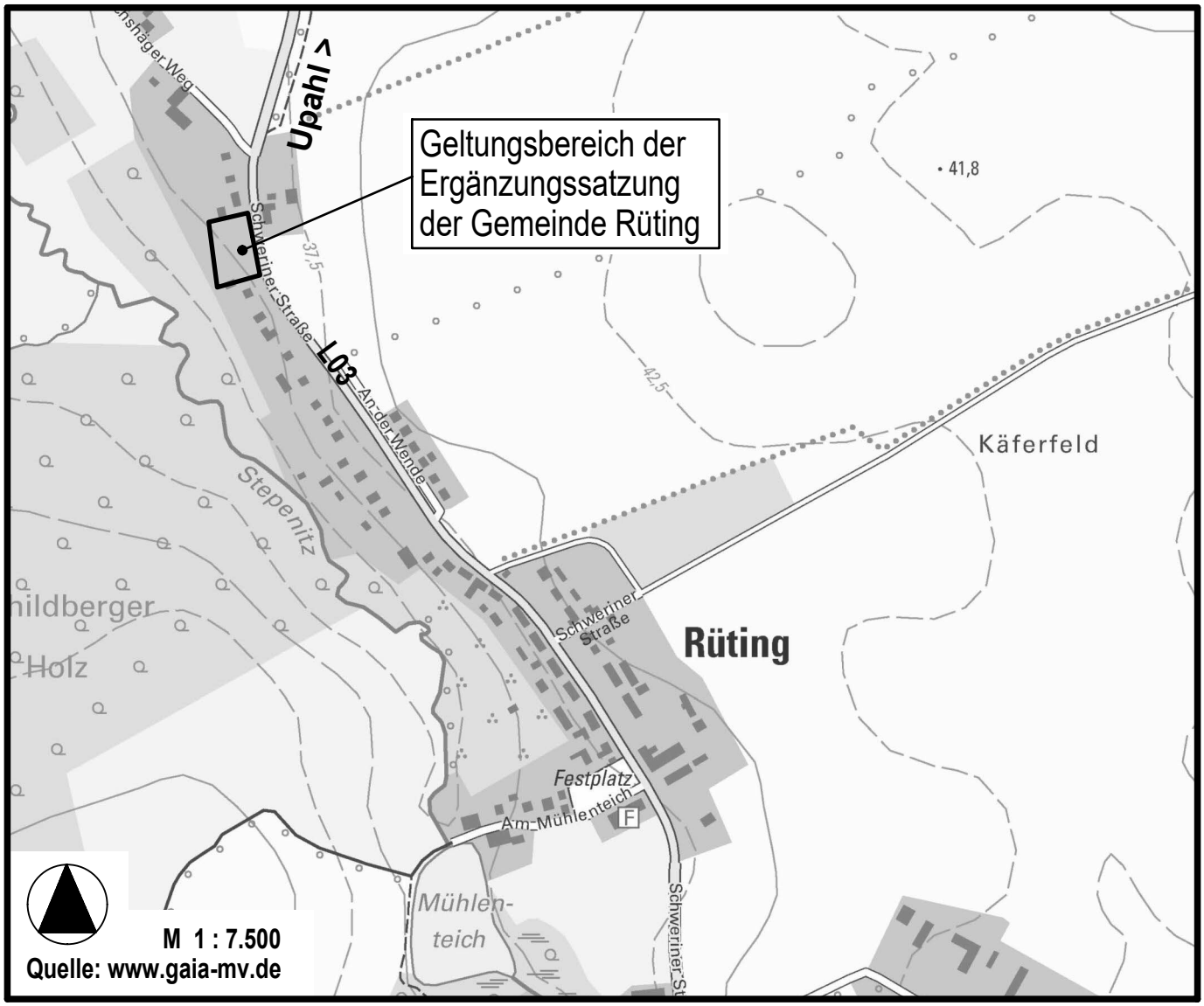
BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG DER GEMEINDE RÜTING

FÜR EINEN TEIL DER ORTSLAGE RÜTING (NÖRDLICHE ORTSLAGE - FÜR GRUNDSTÜCKE ZWISCHEN DER SCHWERINER STRAßE 1A UND 1B)

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB – Ergänzungssatzung



Planungsbüro Mahnel

Rudolf Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen

Tel. 03881/7105- 0
Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 12. Mai 2022

ENTWURF

B E G R Ü N D U N G

zur Ergänzungssatzung der Gemeinde Rüting für einen Teilbereich der Ortslage Rüting für die Grundstücke zwischen der Schweriner Straße 1a und 1b gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

INHALTSVERZEICHNIS SEITE

Teil 1 Städtebaulicher Teil 3

1. Planungsanlass und Erforderlichkeit 3

2. Allgemeines 3

2.1 Räumliche Abgrenzung 3
2.2 Plangrundlage 3
2.3 Bestandteile der Satzung 3
2.4 Planverfahren 3
2.4.1 Voraussetzungen für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung 3
2.4.2 Verfahrensablauf 4
2.5 Wesentliche Rechtsgrundlagen 5

3. Einordnung in übergeordnete Planungen 5

4. Beschreibung des Plangebietes 7

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation 7
4.2 Gebiets- und Bestandsituation 7
4.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte 7
4.4 Erschließung 11

5. Inhalte der Satzung 12

5.1 Ergänzungssatzung 12
5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen 13
5.3 Örtliche Bauvorschriften 13
5.4 Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 14

6. Flächenbilanz 14

7. Immissionsschutz 14

8. Umweltbelange 15

8.1 Boden- und Klimaschutz 15
8.2 Naturschutz 15
8.3 Artenschutzrechtliche Belange 15
8.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 15

8.5 Waldbelange 15

9. Auswirkungen der Planung 16

10. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise 16

10.1 Denkmalpflege 16
10.2 Altlasten 16
10.3 Leitungsbestand 17
10.4 Munitionsfunde 17
10.5 Gewässerschutz 17
10.6 Artenschutzrechtliche Belange 18
10.7 Waldabstand 18

TEIL 2 Ausfertigung 19

1. Beschluss über die Begründung 19

2. Arbeitsvermerke 19

TEIL 3 Anlagen 19

Eingriffsermittlung zur Ergänzungssatzung der Gemeinde Rüting für einen Teilbereich der Ortslage Rüting für die Grundstücke zwischen der Schweriner Straße 1a und 1b gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB 19

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Planungsanlass und Erforderlichkeit

An die Gemeinde Rüting wurde der Antrag herangetragen, eine Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für einen Teilbereich der Ortslage Rüting aufzustellen. Die Gemeinde Rüting hat am 20.10.2021 den Beschluss zur Aufstellung einer Ergänzungssatzung gefasst, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neubebauung am nördlichen Ortseingang westlich der Schweriner Straße zwischen den Grundstücken 1a und 1b zu schaffen.

2. Allgemeines

2.1 Räumliche Abgrenzung

Die Ergänzungssatzung berücksichtigt Flächen am nördlichen Ortseingang westlich der Schweriner Straße. Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt 3.051 m². Es handelt sich um eine Ergänzungsfläche zwischen den Baugrundstücken Schweriner Straße 1a und 1b in dörflicher Siedlungslage.

2.2 Plangrundlage

Als Plangrundlage für die Ergänzungssatzung dient ein Lage- und Höhenplan, erstellt durch das Vermessungsbüro Schubert, Langer Steinschlag 7, 23936 Grevesmühlen. Neben der angrenzenden Bebauung wurde die örtliche Situation auf dem Grundstück aufgenommen.

2.3 Bestandteile der Satzung

Die Ergänzungssatzung der Gemeinde Rüting für einen Teilbereich der Ortslage Rüting besteht aus:

- Planzeichnung im Maßstab 1: 1.000 mit dem Satzungstext,
- Verfahrensvermerke.

Der Ergänzungssatzung wird diese Begründung beigefügt.

2.4 Planverfahren

Die Gemeinden haben die Möglichkeit, gemäß § 34 Abs. 4 BauGB, durch Satzung einzelne Flächen des unbeplanten Innenbereiches, die nicht nach § 34 BauGB bebaubar sind, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen (Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB). Die Gemeinde Rüting stellt für den nördlichen Ortsbereich die Ergänzungssatzung auf. Die Verfahrensregelungen der Ergänzungssatzung sind anzuwenden.

2.4.1 Voraussetzungen für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung

Ergänzungssatzungen dürfen gemäß § 34 Abs. 5 BauGB nur aufgestellt werden, wenn:

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die

Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und

3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Ergänzungsflächen müssen durch die angrenzende und umgebende Bebauung entsprechend geprägt sein. Die Ergänzungsflächen sind aufgrund ihrer Lage keine Baulücken, die nach § 34 BauGB ohne weiteres bebaubar sind. Es handelt sich jedoch um eine Arrondierungsfläche am nördlichen Ortseingang. Durch ergänzende Festsetzungen ist die zukünftige Bebauung zu regeln. Unter Beachtung des Einfügungsgebotes nach § 34 BauGB ist davon auszugehen, dass die zulässigen Vorhaben keiner Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landes UVP-Gesetz M-V unterliegen. Die Ergänzungspotenziale können somit genutzt werden.

Im westlichen Anschluss an die Satzung, getrennt durch Grundstücksfreiflächen befinden sich Gebiete der Natura 2000-Schutzgebietskulisse. Aufgrund der Lage der Ergänzungsflächen und der Arrondierung der Ortslage und aufgrund der Einhaltung der Anforderungen des Waldabstandes können erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgebiete ausgeschlossen werden.

Die Ergänzungsflächen befinden sich außerhalb der Einflussbereiche von Störfallanlagen. Durch die Ergänzungssatzung ergeben sich keine Anhaltspunkte für die Beachtung von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung der Ergänzungssatzung sind somit gegeben.

2.4.2 Verfahrensablauf

Es sind die Verfahrensregeln nach § 34 Abs. 6 BauGB für die Ergänzungssatzung anzuwenden. Das Verfahren richtet sich somit nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rüting hat den Aufstellungsbeschluss zur Schaffung von Baurecht für eine Ergänzungssatzung im Ortsteil Rüting am 20.10.2021 gefasst.

Im Rahmen des Planverfahrens ist die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Grundlage ist der Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Rüting.

Die Ausführungen zu dem Verfahrensablauf werden im weiteren Verfahren ergänzt.

2.5 Wesentliche Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467).
- BNatSchG - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440).
- NatSchAG M-V - Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungs-gesetz) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

Die Gemeinde Rüting geht davon aus, dass die Planung in Übereinstimmung mit den überörtlichen Zielen der Raumordnung und Landesplanung steht. Die Planung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und wird somit als geeignet betrachtet.

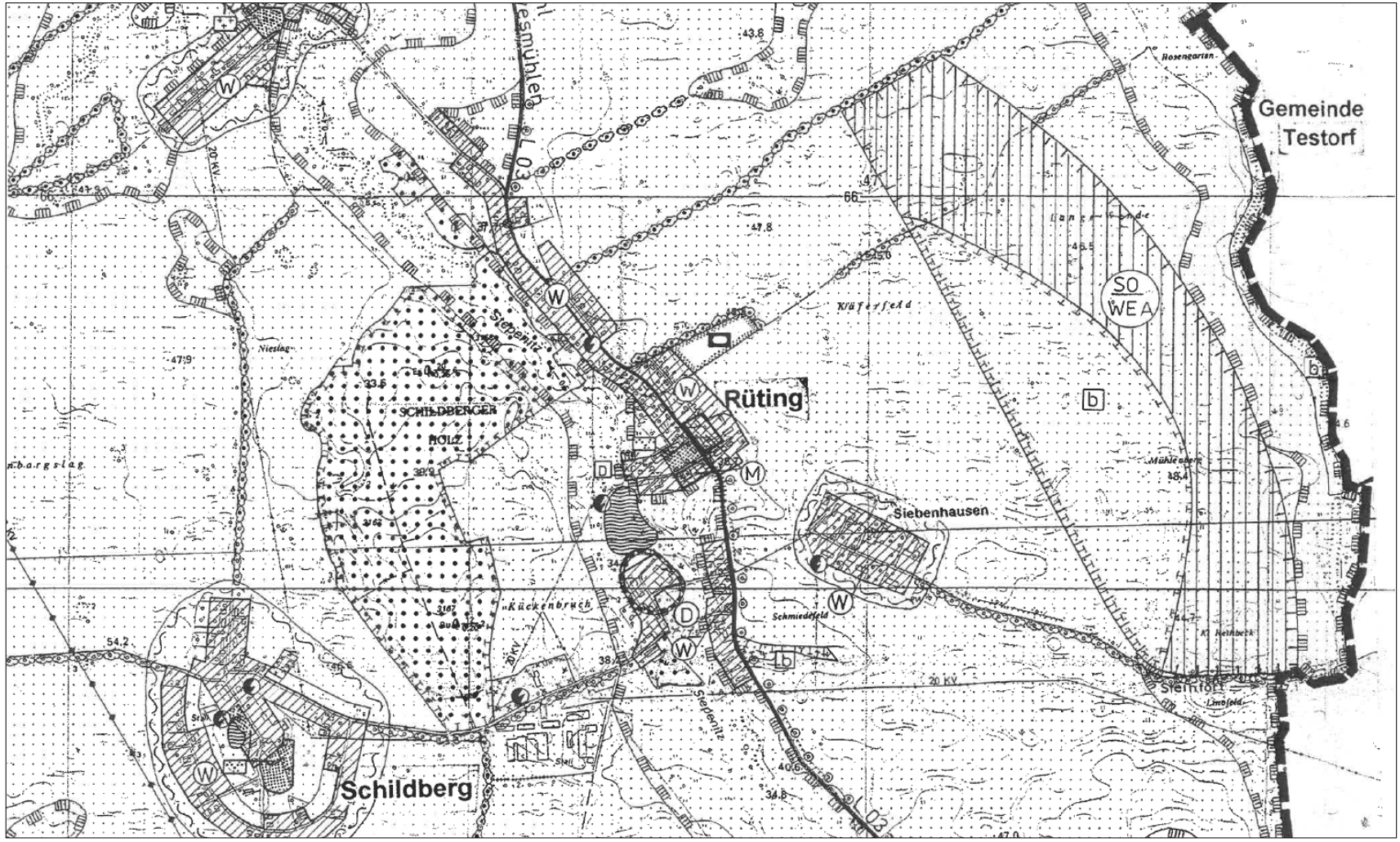


Abb. 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Rüting

4. Beschreibung des Plangebietes

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind die Ergänzungsflächen im Wesentlichen als Wohnbauflächen dargestellt. Im westlichen Anschluss befinden sich Flächen für die Landwirtschaft und darüber hinaus die Waldflächen des Schildberger Holzes. Weitergehende planungsrechtliche Grundlagen für die Bewertung bestehen nicht.

4.2 Gebiets- und Bestandsituation

Im Rahmen der städtebaulichen Bestandsaufnahme wurden die Flächen der Ortslage hinsichtlich ihrer Zugehörigkeit zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil überprüft.
Diejenigen Flächen, die am nördlichen Ortseingang westlich der Schweriner Straße zwischen den Grundstücken 1a und 1b ergänzt werden sollen, sind derzeit planungsrechtlich nicht für eine Bebauung geregelt und werden als unbebaute Flächen des Siedlungsraumes, die ursprünglich mit einer Hofstelle bebaut waren beurteilt. Sie liegen im Siedlungsraum und unterliegen keiner landwirtschaftlichen Nutzung. Die Flächen im Bereich der Ergänzungssatzung wurden beräumt. Müll wurde entfernt (Hausmüll, Kühlschränke,…). Siedlungsgehölze, die sich in der letzten Zeit durch die vorübergehende Nutzungsaufgabe entwickelt haben, wurden beseitigt.
Angrenzend an die Flächen der Ergänzungssatzung, getrennt durch Wiesenflächen/ Flächen für die Landwirtschaft schließen sich Waldflächen an.

4.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Natura 2000-Gebiete
Am westlichen Rand des Satzungsgebietes schließen sich Gebiete europäischer Schutzgebietskulisse, Natura 2000-Schutzgebietskulisse an.
Es handelt sich um die folgenden Gebiete
Europäisches Vogelschutzgebiet Stepenitz-Poischoweer Mühlenbach-Radegast-Maurine EU-Nummer: DE 2233-401 und um das
Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen EU-Nummer: DE 2132-303.
Erhebliche Auswirkungen können durch entsprechende Grundstücksgestaltung und Grundstücksnutzung ausgeschlossen werden. Flächen der Schutzgebiete werden nicht in Anspruch genommen.

Abb. 2: Darstellung der internationalen Schutzgebiete (GGB) in der Umgebung des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung (Geltungsbereich rot umrandet) (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), Zugriff 22.04.2022, mit eigener Bearbeitung)

Naturschutzgebiete (NSG) und Landschaftsschutzgebiete (LSG)
In der unmittelbaren Umgebung der Ortslage befinden sich keine Naturschutzgebiete (NSG) und keine Landschaftsschutzgebiete (LSG). Auswirkungen sind somit nicht zu befürchten.
Aufgrund der Entfernung sind nachteilige Auswirkungen auf nationale Schutzgebiete nicht zu erwarten.
Es handelt sich um die NSG Radegasttal in ausreichender Entfernung und um die NSG Kalkflachmoor und Mergelgruben bei Degtow. Auswirkungen können ausgeschlossen werden.

Flächennaturdenkmale (FND)
Anforderungen an Flächennaturdenkmale ergeben sich nicht.

Geschützte Biotope
Auswirkungen auf geschützte Biotope können ausgeschlossen werden. Die Abstände zum Wald werden entsprechend eingehalten und berücksichtigt. Pufferflächen zwischen den zukünftig zu bebauenden Grundstücken und den Waldflächen verbleiben.
Innerhalb der Ergänzungsfläche befinden sich keine gemäß § 20 NatSchAG M - V gesetzlich geschützten Biotope. Beeinträchtigungen von in der Umgebung vorhandenen Biotopen können durch sachgerechte Bewirtschaftung ausgeschlossen werden.

Abb. 3: Darstellung der nach § 20 NatschAG M-V gesetzlich geschützten Biotope in der Umgebung des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung (Geltungsbereich rot umrandet)
(Quelle: LUNG M_V (CC SA-BY 3.0)), Zugriff 22.04.2022 mit eigener Bearbeitung

Schutzobjekte
Innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung befinden sich keine Schutzobjekte nach §§ 18 und 19 NatSchAG M-V (Einzelbäume, Alleen, Baumreihen).

Trinkwasserschutzgebiet
Die Ergänzungsfläche befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten. Auswirkungen auf die Wasserschutzgebiete sind nicht zu erwarten.

Schlussbemerkung:
Eine Beeinträchtigung der genannten Schutzgebiete und Schutzobjekte ist unter Berücksichtigung der Abstandsflächen der Ortslage zu den Schutzgebieten nicht gegeben.

4.4 Erschließung

Die verkehrliche Erreichbarkeit der Grundstücke ist über die Schweriner Straße (Landesstraße L03) gesichert. Grundstückszufahrten von der Schweriner Straße sind herzustellen.

Wasserversorgung
Die Wasserversorgung der Ortslage Rüting erfolgt durch den Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen (ZVG).

Abwasserbeseitigung
Die Abwasserentsorgung der Ortslage Rüting erfolgt durch den Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen (ZVG). Die Ableitung der anfallenden Abwässer (Oberflächenwasser bzw. Schmutzwasser) hat grundsätzlich im Trennsystem zu erfolgen. Die Nachweise zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen und bereits zur Grundlage der Abwägung zu machen.
Für die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers können die vorhandenen Leitungen genutzt werden. Für die Ableitung des anfallenden Regenwassers sind die Möglichkeiten zur Rückhaltung auf dem Grundstück vor Einleitung in einen Kanal zu nutzen. Vorzugsweise ist die Versickerung oder die Ableitung in das vorhandene Grabensystem zu prüfen. Dies wird im Rahmen des Planverfahrens abgestimmt.

Löschwasserbereitstellung
Der Feuerschutz in der Ortslage Rüting ist durch die örtliche Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Rüting sicherzustellen. Gemäß § 2 Abs. 1 des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (BrSchG) für M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.12.2015 ist es Aufgabe der Städte und Gemeinden die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Dabei sind die Anforderungen des Grundschutzes zur Sicherung der Löschwasserbereitstellung zu beachten und zu erfüllen.

Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf eines Löschwasserbereiches mit allen Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m enthält das DVGW-Arbeitsblatt W 405/Februar 2008, dessen Forderungen einzuhalten sind.

Da sich die neuen Grundstücke der Ergänzungsfläche innerhalb der bebauten Ortslage befinden, ist davon auszugehen, dass die Löschwasserversorgung, so

wie bereits derzeit bei der vorhandenen Bebauung, durch das vorhandene Leitungsnetz des Zweckverbandes bzw. durch vorhandene Löschwasserentnahmestellen abgesichert werden kann. Für die Erreichbarkeit der Löschwasserentnahmestelle wird eine Fläche in der Ergänzungssatzung dargestellt und berücksichtigt. Der private Grundstückseigentümer gestattet der Gemeinde die Überfahrt. Zusätzliche Anforderungen ergeben sich nicht. Eine abschließende Klärung erfolgt im laufenden Planverfahren. Die Anforderungen sind im Brandschutzbedarfsplan zu beachten.

Gasversorgung
Die Möglichkeiten der Gasversorgung für die Ortslage werden im weiteren Planverfahren abgestimmt.

Elektroenergieversorgung
Der Ortsteil Rüting wird durch die E.DIS AG mit elektrischer Energie versorgt. Es ist davon auszugehen, dass Anschlussmöglichkeiten an das vorhandene Netz der E.DIS AG möglich sind. Eine Beteiligung erfolgt im Verfahren.

Telekommunikation
Die Ortslage Rüting ist an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Es ist davon auszugehen, dass Anschlussmöglichkeiten an das vorhandene Netz der Deutschen Telekom AG möglich sind und die Angebote der WEMACOM AG in Anspruch genommen werden.

Abfallentsorgung
Für die Abfallentsorgung sind geeignete Behälter auf den Grundstücken unterzubringen. Am Entsorgungstag sind die Abfallbehälter für die geordnete Entsorgung an der öffentlichen Straße bereitzustellen. Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften durch das öffentliche Abfallentsorgungssystem des Landkreises Nordwestmecklenburg.

5. Inhalte der Satzung

5.1 Ergänzungssatzung

(§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)

Mit der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB werden einzelne Außenbereichsflächen durch Satzung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einbezogen. Eine Klarstellung der Ortslage erfolgt nicht. Die Flächen schließen die Lücke zwischen der bereits vorhandenen Bebauung; sie sind jedoch aufgrund ihres unbebauten Zustandes ohne Erstellung einer Satzung als derzeit unbebaubare Lücke/ Außenbereichsfläche zu bewerten. Mittels einer Ergänzungssatzung können diese Flächen die Qualität von Innenbereichsgrundstücken erreichen.

Die Flächen werden in die bebaute Ortslage einbezogen, sie werden als Arrondierungsflächen mit der Nachnutzung bewertet. Sie waren ursprünglich bebaut. Die Gemeinde Rüting macht von der Möglichkeit Gebrauch, für die Ergänzungsfläche einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB zu treffen. Die Festsetzungen werden erforderlich, um über die Prägung der vorhandenen bebauten Umgebung hinaus Vorgaben für die

städtebauliche Ordnung zu schaffen. Die angrenzende Bebauung stellt den Rahmen für das Einfügen dar. Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Eigenart der näheren Umgebung. Ortstypisch ist eine gemischte Nutzungsstruktur mit überwiegender Wohnnutzung.

Auf Ergänzungssatzungen sind § 1a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a BauGB anzuwenden. Von einer geordneten städtebaulichen Entwicklung kann im Bereich der Ergänzungsflächen ausgegangen werden.

5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Durch inhaltliche Festsetzungen ist die Regelung für die zukünftige Nutzung gegeben. Die Obergrenze für die überbaute Grundfläche wird mit der Grundflächenzahl festgesetzt.
Als Bezugspunkt für Höhenlagen wird die Höhenlage der Landesstraße L03 als praktikabel angesehen und festgesetzt.
Mit den Vorgaben für die Trauf- und die Firsthöhen werden die im Ort vorhandenen Spektren berücksichtigt. Die Gemeinde hat sich entschieden, die Dachneigung festzulegen. Diese beträgt 40° bis 46° nach den Zielsetzungen der Satzung. Dies betrifft jedoch nur die Hauptnutzung. Somit sind für die Hauptgebäude ausschließlich Gebäude mit Steildächern zulässig.
Wichtig ist, dass die Hauptnutzungen nur innerhalb der überbaubaren Flächen, durch Baugrenzen umgrenzt, entstehen dürfen. Durch Festsetzung wird geregelt, dass zwischen Straße und straßenseitiger Baugrenze keine Garagen und Nebenanlagen entstehen dürfen.
Aufgrund der Ortstypik ergibt sich eine Giebelstellung der Gebäude zur Schweriner Straße. Dies ist in der Umgebung dargestellt.
Im Rahmen der Vorbereitung des Entwurfs hat sich die Gemeindevertretung der Gemeinde Rüting mit den Zielsetzungen für die Gebäudestellung beschäftigt. Für die Gemeinde ist maßgeblich, dass eine Giebelstellung der Gebäude erfolgt. Es ist wichtig, dass die vorhandene Struktur aufgenommen wird. Unter Berücksichtigung einer Einzelfallbetrachtung ist aus Sicht der Gemeinde durchaus denkbar, dass traufständig stehende Gebäude mit einem Frontispiz, die auch einen giebelständigen Eindruck vermitteln, zugelassen werden. Dies bedarf einer Einzelfallbetrachtung und einer weitergehenden Regelung bis zum Satzungsbeschluss. Um dem Ortsbild gerecht zu werden, ist in jedem Falle ein giebelständiger Eindruck zu wahren; auf für den Fall, dass zusammengesetzte Baukörper genutzt werden.
Unter Wahrung der Ortstypik wird festgesetzt, dass für Einzelhäuser maximal 2 Wohnungen zulässig sind und für Doppelhaushälften je Doppelhaushälfte 1 Wohnung zulässig ist. Dies ergibt sich auch aus der Umgebungssituation. Die Gemeinde möchte jedoch entgegenwirken, dass Gebäude mit mehr Wohnungen entstehen.
Zur Wahrung der Belange des Waldes wird geregelt, dass die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen sowie Stellplätzen und Nebenanlagen innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes, der in der Satzung entsprechend gekennzeichnet ist, eine forstrechtliche Genehmigung der zuständigen Forstbehörde erforderlich ist.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

Für die örtlichen Bauvorschriften wurden durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Rüting Festsetzungen zur Dacheindeckung und für die Gestaltung der Außenwände erörtert. Im Rahmen der Diskussion und Erörterung hat sich die

Gemeindevertretung der Gemeinde Rüting für die Vorgabe von Festsetzungen zur Dacheindeckung entschieden. Auf Festsetzungen zur Gestaltung der Außenwände wird verzichtet. Da im Ort sowohl Verblend- als auch geputztes Mauerwerk für die Außenwände vorhanden ist, werden hier keine zusätzlichen Reglementierungen, auch nicht zur Farbgebung, getroffen. Aufgrund der Ortstypik genügen Festsetzungen zur Gestaltung des Daches. Die Vorgaben für die Dachneigung werden entsprechend örtlicher Situation getroffen. Die Festlegung wird mit 40° bis 46° vorgesehen. Für die Dacheindeckung ist für die Gemeinde maßgeblich, das hier glänzende und reflektierende Dacheindeckungen ausgeschlossen werden, um Blendwirkungen auszuschließen. Im weiteren Verfahren behält sich die Gemeinde vor, die Festlegungen zur Verwendung von Dachdeckungsmaterial unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit nochmal zu überprüfen.

5.4 Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind durch die Eingriffsverursacher auf verfügbaren Flächen zu erbringen.
Der durch die Realisierung der Satzung über die Ergänzung entstandene Eingriff soll in Höhe des Bedarfs an Kompensationsflächenäquivalenten auf dem Flurstück 19 der Flur 4 der Gemarkung Rüting erbracht werden. Die Sicherung des Ausgleichs ist bis zum Satzungsbeschluss nachzuweisen.

6. Flächenbilanz

Die Ergänzungsfläche nimmt eine Größe von 3.051 m² ein.

7. Immissionsschutz

In Angrenzung an die bebaute Ortslage befinden sich bewirtschaftete und landwirtschaftlich genutzte Flächen. Durch bereits vorhandene Bebauung ist der Teil der Ergänzungsfläche von diesen Flächen getrennt. Hier ist das Auftreten gelegentlich von Emissionen durch die Bewirtschaftung gegeben. Diese müssen als ortsüblich hingenommen werden. Die geplante Bebauung rückt nicht näher an landwirtschaftlich genutzte Flächen heran als die bereits bestehende Bebauung. Die Planung führt somit nicht zur Verschärfung möglicher Immissionskonflikte.
Die Flächen im Bereich der Ergänzungssatzung werden mit einem Abstand von 10 m zum Straßenflurstück festgesetzt. Dies entspricht der ortstypischen Bebauung. Die dem Aufenthalt dienenden Grundstücke befinden sich vorzugsweise auf der westlichen und südlichen Seite und somit in weiterer Entfernung zur Landesstraße. Es wird davon ausgegangen, dass gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse gesichert werden können. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse können durch die schützende Gebäudestellung parallel zur Landesstraße L03 gesichert werden.

8. Umweltbelange

8.1 Boden- und Klimaschutz

Mit der Festsetzung der Ergänzungsflächen werden Flächen des Siedlungsraumes in Anspruch genommen, die keiner landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen. Da es sich um Flächen handelt, die bereits verkehrlich erschlossen sind und die Ortslage arrondiert wird, wird diese Vorgehensweise als geeignet angesehen, den Bedarf von dringend benötigtem Wohnraum für die Gemeinde Rüting abzusichern.

8.2 Naturschutz

Unter Berücksichtigung der Lage der Grundstücke an der Schweriner Straße und unter Berücksichtigung der Nachnutzung wird davon ausgegangen, dass Schutzgebiete und Schutzobjekte nicht beeinträchtigt werden. Durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können die entsprechenden Eingriffe ausgeglichen werden.

8.3 Artenschutzrechtliche Belange

Unter Berücksichtigung der Standortanforderungen ergeben sich aus Sicht der Gemeinde Rüting keine weitreichenden Anforderungen. Lebensräume von artenschutzrechtlicher Relevanz werden nicht berührt. Allgemeine Anforderungen des Artenschutzes sind zu beachten.

8.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Zusammenhang mit den Eingriffen, die mit einer Neubebauung verbunden sind, zu erbringen. Für die Ergänzungssatzung der Gemeinde Rüting für einen Teilbereich der Ortslage im nördlichen Ortseingang zwischen den Gebäuden Schweriner Straße 1a und 1b wurde eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erstellt. Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wird den betroffenen Behörden zur Verfügung gestellt. Es ergibt sich für die Realisierung einer GRZ ohne Überschreitung ein multifunktionaler Kompensationseingriff von ca. 3.261 m² KFÄ. Bei einem Eingriff von einer GRZ von 0,3 zuzüglich der zulässigen Überschreitung ergibt sich für eine GRZ von 0,45 ein multifunktionaler Kompensationseingriff von ca. 3.490 m² KFÄ. Der Ausgleich soll auf dem Flurstück 19 der Flur 4 der Gemarkung Rüting, also im direkten Anschluss an das Eingriffsgrundstück realisiert werden. Die Sicherung der Maßnahme erfolgt bis zum Satzungsbeschluss. Vorgesehen sind in Abstimmung mit der Forstbehörde Pflanzungen heimischer und standortgerechter Gehölze oder die Ausbildung eines Waldsaumes.
Die Bewertung des Eingriffs ist im Rahmen einer Eingriffs- und Ausgleichsregelung erfolgt. Die Eingriffs- und Ausgleichsregelung wird als Anlage beigefügt.

8.5 Waldbelange

Im westlichen Anschluss an das Bebauungsgrundstück befindet sich getrennt durch Wiesenflächen Wald. Der Waldabstand wird beachtet. Sich daraus ergebende Anforderungen werden durch die Waldabstandslinie berücksichtigt. Die Anforderungen an forstrechtliche Genehmigungen sind zu beachten.

9. Auswirkungen der Planung

Die im vorhandenen Ort vorhandenen Bebauungs- und Nutzungsstrukturen werden beachtet. Dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird Rechnung getragen, da es sich um die Arrondierung einer vorhandenen Ortslage handelt. Die Arrondierung erfolgt mit dem Ziel, vorhandene Infrastruktur Straße und Ver- und Entsorgungsanlagen zu nutzen. Die Belange von Natur und Umweltschutz sind angesichts der Vorprägung durch den Siedlungsbereich nicht erheblich betroffen; erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden vorgesehen.
Es wird davon ausgegangen, dass mit Umsetzung der Planung die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht berührt werden. Durch die Planung sind insgesamt keine nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten.

10. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

10.1 Denkmalpflege

Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gemäß DSchG M-V § 11 unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bzw. der unteren Denkmalschutzbehörde 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. Diese Erhaltungsverpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, kann jedoch durch die untere Denkmalschutzbehörde zur Sicherstellung einer fachgerechten Untersuchung und Bergung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V). Ordnungswidrig handelt, wer nicht unverzüglich Anzeige bei der unteren Denkmalschutzbehörde erstattet oder das Bodendenkmal bzw. seine Entdeckungsstätte nicht in unverändertem Zustand erhält (§ 29 Abs. 1 DSchG M-V).

10.2 Altlasten

Das Altlasten- und Bodenschutzkataster 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.
Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, besteht auf Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V) die Pflicht, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.
Erkenntnisse über Altlasten oder altlastverdächtige Flächen liegen nicht vor. Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Nordwestmecklenburg, Sachgebiet Altlasten / Immissionsschutz, unverzüglich zu informieren. Werden schädliche Bodenverfärbungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die notwendigen

Maßnahmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung) mit der zuständigen Behörde abzustimmen. Bei Erfüllung dieser Pflichten müssen die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis beachtet werden, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, ist entsprechend Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit dies im Rahmen von Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe langfristig keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss dafür Sorge getragen werden, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast so weit entfernt wird, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird.

10.3 Leitungsbestand

Innerhalb des Satzungsgebietes sind möglicherweise Leitungen von Ver- und Entsorgungsträgern vorhanden. Die Leitungen der Ver- und Entsorgungsträger dürfen durch Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden. Im Baugenehmigungsverfahren sind die Ver- und Entsorgungsträger zu beteiligen. Durch den Bauantragsteller ist sicherzustellen, dass mit Errichtung seines Vorhabens keine vorhandenen Leitungen beeinträchtigt werden. Gegebenenfalls sind die Leitungen durch Suchschachtung festzustellen. Die Trinkwasserleitung des Zweckverbandes ist von den privaten Flächen in den öffentlichen Raum umzuverlegen.

10.4 Munitionsfunde

Nach bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, dass auch in den für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereich Einzelfunde auftreten können. Daher sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst ist zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.
Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.
Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V zu erhalten.

10.5 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 § 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 sechs Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

10.6 Artenschutzrechtliche Belange

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Brutvögel
Zum Schutz der einheimischen Brutvögel ist die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar zulässig. Ausnahmen außerhalb der dieser Zeit sind nur zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden. Der Nachweis, dass keine geschützten Tierarten vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist dann durch den Verursacher der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme vorzulegen.

Reptilien und Amphibien
Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Reptilien, Amphibien, usw.) aus den Gräben zu entfernen sind.

Vorsorgemaßnahmen

Gehölzschnitt
Der Schnitt von Gehölzen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden. In einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachsens der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass keine besonders geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz betroffen werden (z.B. Brutvögel, Fledermäuse) und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Gehölzschutzmaßnahme
Während der Bauzeit sind Bäume durch Bauzäune zu schützen, so zu erwarten ist, dass die Bäume durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden könnten.

10.7 Waldabstand

Für die Errichtung zulässiger baugenehmigungsfreier/ verfahrensfreier baulicher Anlagen innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes (W) ist gemäß § 20 Abs. 2 Landeswaldgesetz (LWaldG) M-V eine forstrechtliche Genehmigung der zuständigen Forstbehörde einzuholen.

TEIL 2 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung der Ergänzungssatzung der Gemeinde Rüting für einen Teilbereich im Norden der Ortslage Rütung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am …… gebilligt.

Rüting, den…… (Siegel)

…….
Hinze
Bürgermeister
der Gemeinde Rüting

2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Stadt Grevesmühlen

durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Str. 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50
pbm.mahnel.gvm@t-online.de

TEIL 3 Anlagen

Eingriffsermittlung zur Ergänzungssatzung der Gemeinde Rüting für einen Teilbereich der Ortslage Rüting für die Grundstücke zwischen der Schweriner Straße 1a und 1b gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB