# GEMEINDE RÜHN

**AMT BÜTZOW-LAND**

**LANDKREIS ROSTOCK**

# 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 “Zwischen Bützower Straße und Sandsteig“

**in der Ortslage Rühn**

**BEGRÜNDUNG** **GEÄNDERTER ENTWURF** **APRIL 2023**

*Blaue Textteile kennzeichnen Änderungen/Ergänzungen gegenüber der vorigen Entwurfsfassung*

# Begründung zur Satzung

der Gemeinde Rühn
über die

## 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Zwischen Bützower Straße und Sandsteig“

Gemarkung Rühn
Flur 4
Flurstücke 330/3, 330/5, 330/6, 330/7,
331/6, 331/7, 331/8, 331/9, 331/10, 331/11,
332/1, 332/3, 332/5, 332/8, 332/9, 332/10, 332/11, 332/12, 332/13, 332/14, 332/15
353/8, 353/9, 353/10, 353/11, 353/12, 353/13 sowie

Teilflächen der Flurstücke 331/4, 353/4.

# Inhaltsverzeichnis

**1. Allgemeines ..... 4**
1.1. Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung ..... 4
1.2. Verfahrensablauf und Planungsgrundlagen ..... 4
**2. Planerische Rahmenbedingungen ..... 5**
2.1. Rechtsgrundlagen ..... 5
2.2 Vorgaben übergeordneter Planungen ..... 6
2.3 Kommunale Planungen ..... 7
**3. Plangebiet ..... 7**
3.1. Lage und Geltungsbereich ..... 7
3.2. Bestandssituation ..... 9
**4. Planinhalt / Änderungen ..... 9**
4.1. Art der baulichen Nutzung ..... 9
4.2. Maß der baulichen Nutzung ..... 10
4.3 Bauweise ..... 10
4.4 Überbaubare Grundstücksfläche ..... 10
4.5 Grünflächen / Anpflanzgebote ..... 11
4.6 Verkehrsflächen ..... 11
4.7 Ver- und Entsorgung ..... 11
**5. Umweltbelange ..... 12**
**6. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ..... 17**
**7. Auswirkungen der Planänderung ..... 20**
**8. Flächenbilanz ..... 22**
**9. Hinweise ..... 22**

# 1. Allgemeines

## 1.1. Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

Die Gemeinde Rühn hat von 2006 bis 2008 den Bebauungsplan Nr. 1 aufgestellt. Dieser ist am 9. Mai 2008 in Kraft getreten. Ziel war die Entwicklung eines Wohngebietes für 15 Eigenheime. Nachdem das Wohngebiet weitgehend bebaut war, wurde das Wohngebiet nach Osten um 6 Wohngrundstücke erweitert. Die hierfür aufgestellte 1. Ergänzung des B-Plans Nr. 1 ist am 5. Juli 2018 in Kraft getreten. Mit den daraufhin erfolgten baulichen Entwicklungen sind die Innenbereichspotenziale im Wesentlichen ausgeschöpft bzw. werden u.a. durch eigentumsrechtliche Zwänge begrenzt. ~~*Mit dem Bebauungsplan Nr. 2 „Eichenhain“ und der Satzung über die 3. Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Rühn möchte die Gemeinde Rühn aufgrund der anhaltenden Nachfrage weitere Wohnbauflächen in Anlehnung an die bebaute Ortslage entwickeln. Hierbei sind die raumordnerische Ziele zur Wohnbauflächenentwicklung von Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion zu beachten. Der Wohnungsbau ist auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Wohnbevölkerung zu beschränken. Innerörtliche Baulandreserven sind vorrangig zu nutzen. Da im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 1 zwei Wohnbaugrundstücke bis heute dauerhaft unbebaut geblieben sind, sollen diese mit der 2. Änderung des B-Plans Nr. 1 als Grünflächen festgelegt werden, um damit entsprechendes Wohnbaupotenzial an anderer Stelle freizugeben.*~~ *Um das innerörtliche Wohngebiet zwischen Bützower Straße und Sandsteig qualitativ zu stärken und an die zeitgemäßen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung anzupassen, sollen die Baugrenzen neu gefasst werden. Der bestehenden Bebauung soll somit weiterer Entwicklungsspielraum ermöglicht werden.* Aufgrund der dadurch zunehmenden Grundstücksüberbauung wird auch die Grundflächenzahl angepasst. Zur Umsetzung der städtebaulichen Zielstellungen macht sich die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 erforderlich. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB zielt die 2. Änderung des B-Plans Nr. 1 auf die Stärkung und Nachverdichtung eines Innenbereichsstandortes ab und dient damit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung.

## 1.2. Verfahrensablauf und Planungsgrundlagen

Das Planverfahren zur 2. Änderung des B-Plans Nr. 2 soll gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Die Kriterien des § 13a BauGB sind erfüllt:

- Die festgesetzte Grundfläche ist kleiner als 20.000 m².
- Mit der vorliegenden Planung werden keine Vorhaben begründet, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht erforderlich machen.
- Durch die 2. Änderung des B-Plans Nr. 1 werden die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete nicht beeinträchtigt.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Zu den Merkmalen des beschleunigten Verfahrens gehört nach § 13a Abs. 2 Nr.1 BauGB, dass die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und Satz 3 BauGB entsprechend anwendbar sind. Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB entfällt die Eingriffsregelung. *Die Verfahrensführung* zur 2. Änderung des B-Plans Nr. 1 *stellt sich wie folgt dar*:

- Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.05.2021 gefasst und am __.__.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

- Die öffentliche Auslegung des Entwurfs der Planung nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Beteiligung der Öffentlichkeit *erfolgte vom 15.09.2022 bis zum 17.10.2022*. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom __.__.2022 von der Auslegung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

- *Zur sachgerechten Berücksichtigung der im Rahmen der erfolgten Öffentlichkeitsbeteiligung geäußerten privaten Belange wurde der Entwurf geändert und vom __.__.2023 bis zum __.__.2023 erneut öffentlich ausgelegt. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom __.__.2022 von der erneuten Auslegung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.*

- Die eingegangenen Stellungnahmen wurden am __.__2023 geprüft und abschließend abgewogen. *Die Gemeindevertretung hat am __.__.2023 die 2. Änderung des B-Plans Nr.1 als Satzung beschlossen.*

Die weiteren Verfahrensschritte nach dem Satzungsbeschluss sind auf der Planurkunde vermerkt.

Als Kartengrundlage dient ein Auszug aus dem ALKIS (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem). Die Kartengrundlage entspricht dem aktuellen Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die vorhandenen städtebaulich bedeutsamen Anlagen, Straßen und Wege etc. aus.

Die 2. Änderung des B-Plans Nr. 2 besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 mit der Planzeichenerklärung und

- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der

- Verfahrensübersicht.

Dem B-Plan wird diese Begründung beigefügt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung dargelegt werden.

# 2. Planerische Rahmenbedingungen

## 2.1. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

a) das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist

b) die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

c) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

d) die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)

## 2.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

Raumordnung und Landesplanung

Für eine geordnete räumliche Entwicklung ist die Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung notwendig. Die Landesregierung hat auf der Grundlage des Landesplanungsgesetzes (LPlG M-V) in Verbindung mit dem Raumordnungsgesetz (ROG) das aktuelle Landesraumentwicklungsprogramm von 2016 (LEP M-V) erlassen, in dem verbindliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgehalten sind. Das für die vorliegende Planung maßgebliche Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock von 2011 (RREP MM/R) wurde ebenfalls durch Rechtsverordnung für verbindlich erklärt. Somit weisen Ziele und Grundsätze des LEP M-V sowie des RREP WM die gleiche Rechtswirkung auf. Bei Festlegungen, die einander ausschließen, gilt jeweils das neueste Programm.

Mit Schreiben vom 24.08.2021 hat die Gemeinde Rühn eine Planungszeige gemäß § 17 Landesplanungsgesetz M-V gestellt und dabei die allgemeinen Planungsabsichten mitgeteilt. Mit landesplanerischer Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock vom 20.09.2021 wurde festgestellt, dass der Planung keine Erfordernisse der Raumordnung entgegenstehen. Jedoch wurden Bedenken hinsichtlich der geplanten Aufhebung der Wohnbaulandqualität für zwei noch nicht bebaute Grundstücke geäußert, da durch andere laufende Planverfahren die Inanspruchnahme bisheriger Außenbereichsflächen zur Wohnbaulandentwicklung vorgesehen ist und dies den raumordnerischen Zielen zum Vorrang der Innenentwicklung zuwiderlaufen würde. *Die Bedenken konnten durch die Gemeinde zunächst ausgeräumt werden. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden der Gemeinde jedoch privaten Belange zur Kenntnis gebracht, die eine Änderung des Entwurfs und die Rücknahme von Grünflächenfestsetzungen für zwei Grundstücke erforderlich machten. Damit übersteigt die Gemeinde ihren zulässigen Eigenbedarf für die Wohnbauflächenentwicklung nach Programmsatz 4.1 (2) RREP MM/R.*

- ⇨ *Aufgrund der Geringfügigkeit kann bei zukünftiger Anrechnung der beiden Wohnbauflächen aber eine Vereinbarkeit mit den diesbezüglichen Zielen der Raumordnung hergestellt werden.*
- ~~⇨ *Die 2. Änderung des B-Plans Nr. 1 dient der Nachverdichtung einer Innenbereichsfläche und wird demnach als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Der Vorrang der Innenentwicklung, der neben den Programmsätzen 4.1 (5) **Z** LEP M-V und 4.1 (3) **Z** RREP MM/R auch durch § 1 Abs. 5 BauGB als Grundsatz der Bauleitplanung zum Ausdruck kommt, wird beachtet. Durch die Änderungsplanung wird das innerörtliche Wohngebiet an die zeitgemäßen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung angepasst und somit langfristig als Wohnstandort gestärkt. Die Aufhebung der Wohnbaulandqualität erfolgt lediglich für zwei private Grundstücke, auf denen die durch den B-Plan Nr. 1 seit 2008 als zulässig bestimmte Wohnnutzung bis heute nicht umgesetzt bzw. ausgeübt wurde. Es wurden auch keine Vorbereitungen für die Verwirklichung der Wohnnutzung getroffen, so dass die betreffenden Grundstücke für die derzeitige Wohnbauflächenentwicklung ausscheiden und zur Freigabe von Wohnbaupotenzial mit der vorliegenden Änderungsplanung in Grünflächen umgewandelt werden.*~~

Für das Gebiet der Gemeinde Rühn werden im RREP MM/R ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft sowie ein Vorbehaltsgebiet Tourismus ausgewiesen.

- ⇨ Durch die 2. Änderung des B-Plans Nr. 1 wird ein innerörtliches Wohngebiet im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans überplant. Durch die Änderungen werden die Belange der Landwirtschaft und des Tourismus nicht berührt.

### 2.3 Kommunale Planungen

Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Rühn verfügt über keinen Flächennutzungsplan. Dieser ist gemäß § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. Die vorliegende Planung gilt somit als selbstständiger Bebauungsplan und bedarf der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde (Landkreis Rostock).

Satzung über die Festlegung und Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortslage Rühn

Seit 1995 ist die Satzung über die Festlegung und Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortslage Rühn in Kraft. Durch diese Satzung wurden die Grenzen des Innenbereichs festgelegt sowie einzelne Außenbereichsflächen zur Abrundung miteinbezogen. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im Geltungsbereich der Satzung nach den darin (für die Ergänzungsflächen) getroffenen Festsetzungen sowie im Weiteren nach § 34 BauGB. Der Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Plans Nr. 1 wird vollständig vom Geltungsbereich der Innenbereichssatzung umschlossen und grenzt teilweise unmittelbar an diesen an.

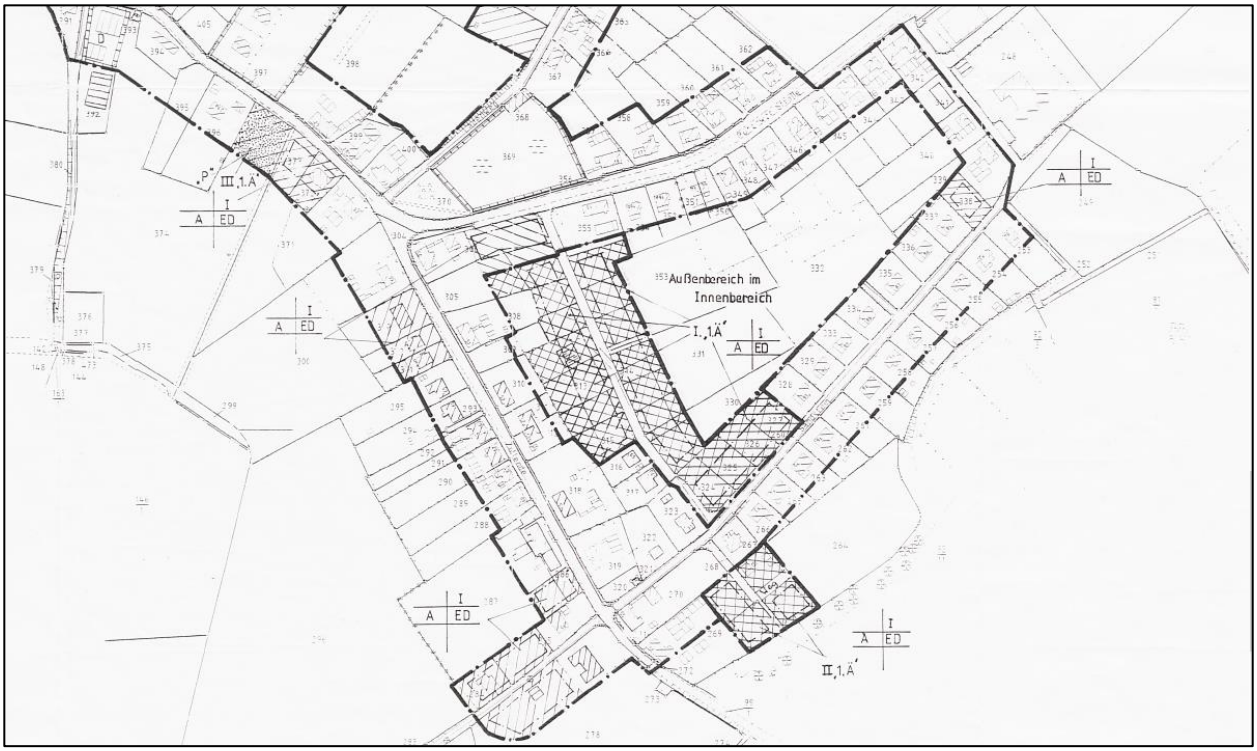


Abbildung: Ausschnitt Abrundungssatzung mit Stand der 1. Änderung

## 3. Plangebiet

### 3.1. Lage und Geltungsbereich

Die Gemeinde Rühn liegt im Südwesten des Landkreises Rostock und besteht gemäß Hauptsatzung aus dem Ort Rühn. Sie wird vom Amt Bützow-Land mit Sitz in Bützow verwaltet. Umliegend grenzen die Gemeinden Baumgarten, Bernitt, Steinhagen, Tarnow, Warnow und die Stadt Bützow an. Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von 14,41 km² auf die sich 631 Einwohner verteilen (Stand vom 31.12.2020[1]).

[1] Statistisches Amt M-V – Bevölkerungsstand der Kreise, Ämter und Gemeinden 2020

Das Gemeindegebiet wird im Süden durch den Flusslauf der Warnow, im Norden durch die Landesstraße L14 /Neukloster-Bützow) begrenzt. Das Grundzentrum Bützow befindet sich nur etwa 2-3 km nordöstlich von Rühn und ist über die Kreisstraße K6 zu erreichen.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 befindet sich im südöstlichen Bereich der Ortslage zwischen

- Bützower Straße im Norden,
- Büdnerweg im Westen,
- Sandsteig im Süden und Osten.

Er entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 mit Stand der 1. Ergänzung und umfasst demnach folgende Flurstücke.

| Gemarkung | Flur | Flurstücksnummer | Lage im Geltungsbereich |
|---|---|---|---|
| Rühn | 4 | 330/3 | ganz |
| Rühn | 4 | 330/5 | ganz |
| Rühn | 4 | 330/6 | ganz |
| Rühn | 4 | 330/7 | ganz |
| Rühn | 4 | 331/4 | teilweise |
| Rühn | 4 | 331/6 | ganz |
| Rühn | 4 | 331/7 | ganz |
| Rühn | 4 | 331/8 | ganz |
| Rühn | 4 | 331/9 | ganz |
| Rühn | 4 | 331/10 | ganz |
| Rühn | 4 | 331/11 | ganz |
| Rühn | 4 | 332/1 | ganz |
| Rühn | 4 | 332/3 | ganz |
| Rühn | 4 | 332/5 | ganz |
| Rühn | 4 | 332/8 | ganz |
| Rühn | 4 | 332/9 | ganz |
| Rühn | 4 | 332/10 | ganz |
| Rühn | 4 | 332/11 | ganz |
| Rühn | 4 | 332/12 | ganz |
| Rühn | 4 | 332/13 | ganz |
| Rühn | 4 | 332/14 | ganz |
| Rühn | 4 | 332/15 | ganz |
| Rühn | 4 | 353/4 | teilweise |
| Rühn | 4 | 353/8 | ganz |

| Gemarkung | Flur | Flurstücksnummer | Lage im Geltungsbereich |
|---|---|---|---|
| Rühn | 4 | 353/9 | ganz |
| Rühn | 4 | 353/10 | ganz |
| Rühn | 4 | 353/11 | ganz |
| Rühn | 4 | 353/12 | ganz |
| Rühn | 4 | 353/13 | ganz |

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Plans Nr. 1 ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt und entsprechend der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Planzeichnung dargestellt.

### 3.2. Bestandssituation

Der Geltungsbereich der des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst ca. 2,1 ha. Das Plangebiet stellt sich als überwiegend bebautes Wohngebiet dar. Nur wenige Grundstücke sind noch unbebaut. Diese sind als Rasen- bzw. Brachflächen ausgeprägt. Die Wohngrundstücke sind mit eingeschossigen Eigenheimen und nutzungstypischen Nebenanlagen bebaut. Die öffentlichen Erschließungsstraßen sind als Kreuz angeordnet und durchziehen das Plangebiet mittig. An der Nord-Süd-Erschließungsachse sind seitlich Baumpflanzungen angeordnet. Aus planungsrechtlicher Sicht befindet sich das Plangebiet im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1 bzw. dessen 1. Ergänzung. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich also nach § 30 BauGB.

Die Umgebung des Plangebietes stellt sich wie folgt dar:

- Nördlich – Wohngrundstücke an der Bützower Straße, dahinter weitere bebaute Ortslage mit Wohnbebauung
- Westlich – Wohngrundstücke am Büdnerweg, dahinter weitere bebaute Ortslage mit Wohnbebauung
- Südlich – Wohngrundstücke am Sandsteig in Ortsrandlage, dahinter Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 2 „Eichenhain“ (geplantes Wohngebiet)
- Östlich - Wohngrundstücke am Sandsteig, dahinter Sportanlage und Gemeindezentrum in mehr als 100 m Entfernung

## 4. Planinhalt / Änderungen

### 4.1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung von Baugebieten nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definiert. Die Baugebietsausweisungen legen fest, welche besonderen Arten von baulichen Nutzungen in den jeweiligen Baugebieten zulässig sind.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 und dessen 1. Ergänzung sind als Art der baulichen Nutzung ausschließlich reine Wohngebiete nach § 3 BauNVO festgesetzt. ~~*Mit der vorliegenden Änderungsplanung wird diese Festsetzung für die Flurstücke 353/9 und 353/11 (Flur 4, Gemarkung Rühn) aufgehoben und durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche ersetzt (siehe Kapitel 4.5). Mit dieser Änderung bilden damit auch die weiteren die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Wohnungsanzahl betreffenden Festsetzungen keinen Zulässigkeitsmaßstab für Vorhaben auf den betreffenden beiden Grundstücken mehr.*~~ *Die Festsetzung bleibt unverändert bestehen.*

## 4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein die städtebauliche Planung prägendes Element. Wie hoch, wie dicht und in welcher Art gebaut werden darf, bestimmt nicht nur das äußere Erscheinungsbild eines Gebietes, sondern auch die Möglichkeiten und Grenzen, ein bestimmtes Vorhaben im Plangebiet zu realisieren.

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 und dessen 1. Ergänzung wie folgt bestimmt:

Vollgeschosse

Für die reinen Wohngebiete ist eine Eingeschossigkeit als Höchstmaß festgesetzt. Diese Festsetzung bleibt unverändert bestehen.

Grundfläche/Grundflächenzahl

Über die Grundflächenzahl wird festgelegt, wieviel Quadratmeter Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Für die Ermittlung der Grundflächen sind neben den bestehenden und geplanten Gebäuden unter anderem auch Garagen und Stellplätze inklusive ihrer Zufahrten relevant.

Für die reinen Wohngebiete ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt. Mit der vorliegenden Änderungsplanung wird die GRZ auf 0,4 angehoben. Dies entspricht dem in der aktuellen Fassung der BauNVO angegebenen Orientierungswert für die Obergrenze im reinen Wohngebiet. Für die Wahrung zeitgemäßer Wohnbedürfnisse, die z. B. in Hinblick auf altersgerechtes Bauen mit größeren Grundflächen der Wohngebäude einhergeht, um möglichst barrierefreies ebenerdiges Wohnen zu ermöglichen, ist eine entsprechende Ausnutzung bzw. Überbauung der Grundstücke erforderlich. Mit der Änderung dieser Festsetzung wird grundsätzlich auch auf die Stärkung dieses innerörtlichen Wohnbaustandorts hingewirkt, indem weitergehende Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden und die Inanspruchnahme von unbebauten Außenbereichsflächen vermieden wird.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu einer GRZ von höchstens 0,6 überschritten werden.

## 4.3 Bauweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 und dessen 1. Ergänzung ist als Hausform ausschließlich das Einzelhaus zulässig. Diese Festsetzung bleibt unverändert bestehen.

## 4.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 und dessen 1. Ergänzung durch Baugrenzen definiert. Innerhalb der so definierten überbaubaren Grund-

stücksfläche sind die Hauptgebäude zu errichten. Mit der vorliegenden Änderungsplanung werden die festgesetzten Baugrenzen bzw. die dadurch definierten Baufenster angepasst, um den bereits in Kapitel 4.2 beschriebenen baulichen Entwicklungsmöglichkeiten Rechnung zu tragen. Dabei bleiben die straßenseitigen Baugrenzen, die auf einen Abstand von 5 m zu der das jeweilige Grundstück erschließenden Verkehrsfläche festgelegt wurden unverändert bestehen. Durch die Anpassung der rückwärtigen Baugrenzen wird jedoch die mögliche Bebauungstiefe um 7 m (auf 22 m) erhöht. Einige Grundstücke bleiben aufgrund ihres Zuschnitts bzw. ihrer geringen Größe hiervon unberührt. *Für die beiden Grundstücke, die am Kopfende des nördlichen Stichs (Mittelweg) liegen, werden die hinteren Baugrenzen auf 3 m zu den Flurstücksgrenzen festgelegt und damit die Bebauungstiefe leicht erhöht. Das Baufeld wird hier grundstücksübergreifend festgelegt, so dass sich für die beiden betreffenden Flurstücke die zuvor mit 12 x 15 m knapp bemessenen Baufenster vergrößern und damit auch der Erhöhung der GRZ Rechnung getragen wird. Auch für die weiteren Grundstücke werden d*ie seitlichen Baugrenzen *(mit 3 m Abstand zu den Flurstücksgrenzen)* überwiegend aufgehoben. Hierdurch ändert sich zwar nicht unmittelbar die bebaubare Grundstücksbreite, da weiterhin die abstandsflächenrechtlichen Vorgaben der Landesbauordnung (LBauO M-V) gelten, jedoch werden bei etwaigen Grundstückszusammenlegungen bauliche Entwicklungsmöglichkeiten in die Breite eröffnet.

Im Übrigen kann die Errichtung von Garagen, Stellplätzen, Carports oder anderen Nebenanlagen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden. Die Vorgaben der LBauO M-V zu Abstandsflächen sind auch hierbei zu beachten.

### 4.5 Grünflächen / Anpflanzgebote

~~*§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ermöglicht die Festsetzung von Grünflächen. Auf dieser Grundlage wird für den Bereich der Flurstücke 353/9 und 353/11 (Flur 4, Gemarkung Rühn) eine private Grünfläche festgesetzt. Damit wird die alte Festsetzung eines reinen Wohngebietes aus dem Ursprungsplan ersetzt. Mithin gelten für die betreffenden Flurstücke nur noch die zeichnerische Grünflächenfestsetzung in Verbindung mit der korrespondierenden textlichen Festsetzung der vorliegenden Änderungsplanung, wonach die private Grünfläche im Bestand als Rasenfläche zu erhalten ist. Landschaftsgärtnerische Gestaltung inkl. Ausstattungselementen und Pflanzungen sind zulässig.*~~

Im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 1 sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt. Diese Flächen sowie die damit korrespondierenden textlichen Festsetzungen bleiben unverändert bestehen.

### 4.6 Verkehrsflächen

Im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 1 und dessen 1. Ergänzung sind Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die Verkehrsflächenfestsetzungen bleiben unverändert bestehen. ~~*Die Einfahrten für die Flurstücke 353/9 und 353/11 werden aufgehoben. Die dortige Grünfläche bleibt weiterhin durch eine öffentliche Verkehrsfläche erschlossen. Die Festsetzung einer Einfahrt ist obsolet.*~~

### 4.7 Ver- und Entsorgung

In Hinblick auf die Ver- und Entsorgungssituation im Plangebiet besteht kein Änderungserfordernis.

Trinkwasserversorgung:
Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die EURAWASSER Nord GmbH. Die Baugrundstücke sind an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen.

Abwasserentsorgung:

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch den durch die EURAWASSER Nord GmbH. Die Baugrundstücke sind an die zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen.

Niederschlagsentwässerung:
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.

Löschwasserversorgung:
Die Löschwasserversorgung ist für das Plangebiet über die Entnahmestellen am Seitenarm der Warnow (Wasserwanderrastplatz) und am Sülz Pfuhl sichergestellt. Hieraus kann dauerhaft eine Menge von mind. 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden entnommen werden.

Elektroenergieversorgung:
Die Stromversorgung erfolgt durch die WEMAG Netz GmbH. *Das Plangebiet ist bereits elektrotechnisch erschlossen. Entsprechende Versorgungsleitungen verlaufen in den öffentlichen Verkehrsflächen.*

*Telekommunikationsversorgung:*
*Das Plangebiet ist telekommunikationsseitig bereits erschlossen. Entsprechende Versorgungsleitungen der Telekom verlaufen in den öffentlichen Verkehrsflächen.*

Abfallentsorgung:
Die Abfallentsorgung regelt sich nach der kommunalen Abfallsatzung des Landkreises Rostock. Zuständig hierfür zeigt sich der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises.

## 5. Umweltbelange

Bei der vorliegenden Planung handelt sich um die Änderung eines Bebauungsplans im Verfahren nach § 13a BauGB. *Die Änderung hat lediglich die Erhöhung der GRZ sowie die Anpassung der Baugrenzen zum Gegenstand.* Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich, daher enthält die Begründung den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB). Die folgenden Ausführungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beschränken sich auf die erforderlichen Aussagen der Vermeidung / Minimierung.

Bestandsbeschreibung

Die Flächengröße des B-Plan-Gebietes beträgt ca. 2,1 ha.

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

Abbildung: Übersicht Plangebiet (Quelle: GAIA MV / ALKIS)

Das Plangebiet stellt sich als überwiegend bebautes Wohngebiet dar. Nur wenige Grundstücke *im Zentrum des B-Plangebietes* sind noch unbebaut. Diese sind als Rasen- bzw. Brachfläche *teilweise mit Baumbestand einzustufen.* Die ursprünglich landwirtschaftlich genutzte Fläche (Wiese, im geringen Umfang Acker) wird in Teilen gemäht. Sie wird zum Teil von den angrenzenden Wohngrundstücken mitbenutzt z. B. für Anfuhr, Zwischenlagerung, Mähwiese, Spielplatz, Hundeauslauf. Die Wohngrundstücke sind mit eingeschossigen Eigenheimen und nutzungstypischen Nebenanlagen bebaut.

Rücksichtnahmepflicht agrarstruktureller Belange

Es werden keine landwirtschaftlichen Flächen für die geplante Bebauung in Anspruch genommen. Ein Verlust landwirtschaftlicher Flächen durch Ausgleichsmaßnahmen ist nicht gegeben.

Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplans

Die Gemeinde sieht entsprechend § 4c BauGB nachfolgend genannte Überwachungsmaßnahmen vor, um bei der Durchführung des B-Plans insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln.

| **Art der Maßnahme** | **Zeitpunkt, Turnus** | **Hinweise zur Durchführung** |
|---|---|---|
| Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (Tötung, Störung, Entfernung von Lebensstätten) besonders geschützter Arten | Kontrolle vor Beginn Baumaßnahmen | Bauherr |
| Kontrolle des Baumbestandes auf das Vorhandensein von nach § 18 NatSchAG MV geschützten Bäumen | Kontrolle vor Beginn Baumaßnahmen | Bauherr |

Verwendeten Quellen

- Flade, Martin: Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands. IHW-Verlag, 1994
- www.umweltkarten.mv-regierung.de

Berücksichtigung der Umweltschutzbelange nach § 1a BauGB

- NATURA 2000: nicht betroffen
- Bodenschutz: Das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist innerhalb eines rechtsverbindlichen B-Planes gewahrt.

Baumschutz

Im Geltungsbereich sind nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume vorhanden. Da keine Vermessung der Gartengrundstücke vorliegt, sind die gesonderten Baumfällanträge im Rahmen der Baugenehmigung zu beantragen.

Beschreibung und Bewertung des Eingriffs, Maßnahmen zur Minderung

Das Gebot zur Vermeidung und Minderung von Vorhabenauswirkungen ist unabhängig von der Eingriffsschwere im Rahmen der Verhältnismäßigkeit der Mittel anzuwenden. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung auf der Ebene des Bebauungsplans haben sich an den möglichen Festsetzungen nach § 9 BauGB zu orientieren.

Als Vermeidungsmaßnahmen sind Hinweise zu beachten:

Artenschutz:

1 Als Vorsorgemaßnahme zugunsten der Fledermäuse ist vor einem Abriss/Umbau von Gebäuden eine protokollierte Kontrolle (Kot/Urinspuren) durch fachlich geeignete Personen notwendig. Bei Funden ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren und durch einen Fachgutachter sind Bergung und Ersatzquartiere (CEF-Maßnahmen vor Baubeginn/Weiterbau) zu realisieren.

2 Zusätzlich ist bei einem möglichen Abriss/einer Gebäudesanierung das beauftragte Unternehmen in artenschutzrechtliche Erfordernisse einzuweisen. Dies betrifft insbesondere den Umgang mit tot oder lebend vorgefundenen Fledermäusen (Beim Gebäudeabriss sind Verkleidungen und Dachabdeckungen vorsichtig per Hand zu entfernen). Aufgefundene Fledermäuse sind vorsichtig zu bergen (z. B. Schuhkarton mit Löchern zur Belüftung, Handschuhe verwenden!) und abends zu entlassen. Ausweichquartiere im Ort sind vorhanden. Die vor Ort tätigen Mitarbeiter der ausführenden Firma sind über diese Erfordernisse zu informieren.

3 Ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatSchG ohne Ausnahme oder Befreiung stellt zumindest eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 69 BNatSchG dar und wird mit (erheblichen) Geldbußen geahndet.

4 Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringem Blauanteil im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig.

Baumschutz:

5 Bäume dürfen auch im Traufbereich (Kronentraufe zzgl. 1,5 m) nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen (DIN 18920 und RAS-LP 4) zu berücksichtigen. Befestigungen, Erdbauarbeiten u. ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde.

6 Bäume über 1,0 m STU sind nach § 18 NatSchAG M-V geschützt. Der Ausgleich wird nach Baumschutzkompensationserlass berechnet.

Bodenschutz:

7 Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden (teilweise ca. 0,2 m starke Oberbodenschicht) ist vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen, auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern und soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau als Vegetationstragschicht auf den zu begrünenden Flächen oder zum Ausgleich der Bodenbewegungen zu verwenden.

8 Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, dafür sind die späteren Gartenflächen vor dem Befahren mit Baumaschinen zu sichern oder es sind Bodenschutzmatten vorzusehen.

9 Befestigte Flächen sind soweit möglich in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen. Oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser u. a. Abwasser darf ungereinigt/verschmutzt nicht in Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden.

*10 Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten.*

*11 Sofern im Zuge der Baugrunderschließung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem LUNG M-V - Geologischer Dienst - meldepflichtig.*

Schutzgebiete und Schutzobjekte

Natura 2000 – Gebiete:

- GGB (FFH) DE 2138-302 Warnowtal mit kleinen Zuflüssen in ca. 100 m Entfernung im Süden hinter der abschirmenden Ortslage
- VSG (SPA) DE 2137-401 Warnowtal, Sternberger Seen und untere Mildenitz in mind. 100 m Entfernung im Süden hinter der abschirmenden Ortslage

Abbildung: Übersicht internationale Schutzgebiete (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de)

Aufgrund der vorhandenen Bebauung, der konkreten Lage und Größe und der abschirmenden Ortslage ist keine FFH-Vorprüfung notwendig.

Nationale Schutzgebiete im 1 km Umkreis:
- LSG L 051 Rühner See und Rühner Laden in 600 m Entfernung im Nordwesten hinter der abschirmenden Ortslage
- LSG L 024 Vierburg – Waldung in 400 m Entfernung im Süden hinter der abschirmenden Ortslage.

§ 20 Biotope im 200 m Umkreis der Ergänzungsflächen:
50 m Wirkradius:
- keine

200 m Wirkradius:
- GUE05025 Biotopname: Flachsee; Torfstich; Schwimmblattdecken Gesetzesbegriff: Torfstiche, einschl. der Uferveg.; Verlandungsbereiche stehender Gewässer
- GUE05028 Biotopname: Flachsee; Gehölz; Erle Gesetzesbegriff: Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder

Aufgrund der vorhandenen Bebauung, der konkreten Lage und Größe und der abschirmenden Ortslage ist keine Beeinträchtigung einzustellen.

*Wasserrahmenrichtlinie*

*Das StALU Mittleres Mecklenburg verweist darauf, dass das Vorhaben nach Kartenlage folgende nach WRRL berichtspflichtige Gewässer betrifft:*

- *Warnow (Wasserkörper WAMU-0200)*
- *Steinhäger Bek (WAMU-0500)*

*Die Gesamtbewertung des Wasserkörpers WAMU-0200 wird mit mäßig angegeben; die des Wasserkörpers WAMU-0500 als unbefriedigend. Darüber hinaus ist u. U. der Grundwasserkörper WP_WA_4_16 von der Maßnahme betroffen. An der Warnow sind im Bereich der Ortschaft Rühn keine Maßnahmen für den 3. Bewirtschaftungszeitraum geplant. Für den Wasserkörpers WAMU-0500 ist die Verbesserung der Reinigungsleistung der Kläranlage Rühn zur Reduzierung der Stickstoff- und Phosphoreinträge vorgesehen.*[2]

*Durch die 2. Änderung des B-Plans Nr. 1 werden keine zusätzlichen Baugrundstücke geschaffen. Es wird lediglich die GRZ erhöht und einzelne Baugrenzen angepasst. Die vorliegende Änderungsplanung nimmt nur geringfügige Änderungen an einem rechtsverbindlichen B-Plan vor. Eine zusätzliche Betroffenheit der Belange der WRRL und Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen auf die Wasserkörper sind daher nicht einzustellen.*

[2] *Stellungnahme StALU Mittleres Mecklenburg vom 18.10.2022 AZ: StALUMM - 12c-133122*

# 6. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Eine Prüfung, ob einem Planvorhaben naturschutzrechtliche Verbote, insbesondere solche nach § 44 BNatSchG, entgegenstehen, ist auch im Falle eines Bebauungsplanes nach § 13a BauGB notwendig. Bestandserfassungen sind aber nur erforderlich, wenn ein möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand auf andere Art und Weise nicht rechtssicher bestimmt werden kann. *Zu beachten ist, dass mit der vorliegenden Änderungsplanung lediglich die GRZ erhöht wird und die Baugrenzen angepasst werden.*

## Anlagenbedingte und betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Es sind folgende anlagenbedingte Auswirkungen zu erwarten:

- ~~*Die Intensität der Arbeiten innerhalb der neuen Grünfläche ist gegenüber der derzeitig möglichen Nutzung (Wohnbaufläche) geringer.*~~ *Mit der* Erhöhung der GRZ und der *Erweiterung der Baufelder wird* die Intensität der bisherigen Nutzung im B-Plangebiet erhöht. Die erhöhte Störwirkung mit kontinuierlicher Anwesenheit von Menschen (Licht und Lärm) und Prädatoren ist aber aufgrund der Lage und vorhandenen Rechtsverbindlichkeit der Planung *nicht als wesentlich bzw. erheblich* einzustellen.
- *Verdichtende* Bebauung bisher unversiegelter Frei- und Gartenflächen innerhalb der bebauten Ortslage.

## Baubedingte Beeinträchtigungen

Die Intensität der Arbeiten (Bauarbeiten) entspricht den auf den Flächen zulässigen Nutzungen. Entsprechend sind diese Arbeiten als zusätzliche, aber zeitlich beschränkte Beeinträchtigung zu bewerten.

## Relevanzprüfung Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie

Eine Auflistung der 56 in M-V vorkommenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ist nachfolgend dargestellt. Die überwiegende Mehrzahl der Arten ist für den vorliegenden B-Plan nicht relevant.

Tabelle: In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang II / IV der FFH- Richtlinie „streng geschützte “Pflanzen und Tierarten“

| Gruppe | wiss. Artname | deutscher Artname | A II FFH-RL | A IV-FFH-RL | Lebensraum - Kurzfassung |
|---|---|---|---|---|---|
| *Gefäßpflan-* | *Angelica palustris* | *Sumpf-Engelwurz* | *II* | *IV* | *nasse, nährstoffreiche Wiesen* |
| *Gefäßpflanze* | *Apium repens* | *Kriechender Scheiberich, -Sellerie* | *II* | *IV* | *Stillgewässer* |
| *Gefäßpflanze* | *Cypripedium calceolus* | *Frauenschuh* | *II* | *IV* | *Laubwald* |
| *Gefäßpflan-* | *Jurinea cyanoides* | *Sand-Silberscharte* | **II* | *IV* | *Sandmagerrasen* |
| *Gefäßpflan-* | *Liparis loeselii* | *Sumpf-Glanzkraut, Torf-* | *II* | *IV* | *Niedermoor* |
| *Gefäßpflan-* | *Luronium natans* | *Schwimmendes Froschkraut* | *II* | *IV* | *Gewässer* |
| *Weichtiere* | *Anisus vorticulus* | *Zierliche Tellerschnecke* | *II* | *IV* | *Sümpfe/Pflanzenreiche Gewässer* |
| *Weichtiere* | *Unio crassus* | *Gemeine Flussmuschel* | *II* | *IV* | *Fließgewässer* |
| *Libellen* | *Aeshna viridis* | *Grüne Mosaikjungfer* | | *IV* | *Gewässer* |
| *Libellen* | *Gomphus flavipes* | *Asiatische Keiljungfer* | | *IV* | *Bäche* |
| *Libellen* | *Leucorrhinia albifrons* | *Östliche Moosjungfer* | | *IV* | *Altarme/Waldteiche* |
| *Libellen* | *Leucorrhinia caudalis* | *Zierliche Moosjungfer* | | *IV* | *Teiche mit hohen Bewuchsansprüchen* |
| *Libellen* | *Leucorrhinia pectoralis* | *Große Moosjungfer* | *II* | *IV* | *Hoch/Zwischenmoor* |
| *Libellen* | *Sympecma paedisca* | *Sibirische Winterlibelle* | *?* | *?* | *?* |
| *Käfer* | *Cerambyx cerdo* | *Heldbock* | *II* | *IV* | *Alteichen über 80 Jahre* |
| *Käfer* | *Dytiscus latissimus* | *Breitrand* | *II* | *IV* | *stehende Gewässer mit dichten Flachwasserbereichen* |
| *Käfer* | *Graphoderus bilineatus* | *Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer* | *II* | *IV* | *Nährstoffarme Gewässer mit großen Flachwasserbereichen* |
| **Käfer** | **Osmoderma eremita** | **Eremit, Juchtenkäfer** | ***II** | **IV** | **Wälder/Mulmbäume** |
| *Falter* | *Lycaena dispar* | *Großer Feuerfalter* | *II* | *IV* | *Moore, Feuchtwiesen* |

| Gruppe | wiss. Artname | deutscher Artname | A II FFH-RL | A IV-FFH-RL | Lebensraum - Kurzfassung |
|---|---|---|---|---|---|
| *Falter* | *Lycaena helle* | *Blauschillernder Feuerfalter* | *II* | *IV* | *Feuchtwiesen/Quellflüsse* |
| *Falter* | *Proserpinus proserpina* | *Nachtkerzenschwärmer* | | | *Trockene Gebiete/Wald* |
| *Fische* | *Acipenser sturio* | *Europäischer Stör* | *II* | *?* | *Gewässer* |
| *Lurche* | *Bombina bombina* | *Rotbauchunke* | *II* | *IV* | *Gewässer/Wald* |
| *Lurche* | *Bufo calamita* | *Kreuzkröte* | | *IV* | *Sand/Steinbrüche* |
| *Lurche* | *Bufo viridis* | *Wechselkröte* | | *IV* | *Sand/Lehmgebiete* |
| *Lurche* | *Hyla arborea* | *Laubfrosch* | | *IV* | *Gebüsch/Waldränder/Feuchtgebiete* |
| *Lurche* | *Pelobates fuscus* | *Knoblauchkröte* | | *IV* | *Sand/Lehmgebiete* |
| *Lurche* | *Rana arvalis* | *Moorfrosch* | | *IV* | *Moore/Feuchtgebiete* |
| *Lurche* | *Rana dalmatina* | *Springfrosch* | | *IV* | *Wald/Feuchtgebiete* |
| *Lurche* | *Rana lessonae* | *Kleiner Wasserfrosch* | | *IV* | *Wald/Moore* |
| *Lurche* | *Triturus cristatus* | *Kammolch* | *II* | *IV* | *Gewässer* |
| *Kriechtiere* | *Coronella austriaca* | *Schlingnatter* | | *IV* | *Trockenstandorte/Felsen* |
| *Kriechtiere* | *Emys orbicularis* | *Europäische Sumpfschild-kröte* | *II* | *IV* | *Gewässer/Gewässernähe* |
| *Kriechtiere* | *Lacerta agilis* | *Zauneidechse* | | *IV* | *Hecken/Gebüsche/Wald* |
| *Meeressäuger* | *Phocoena phocoena* | *Schweinswal* | *II* | *IV* | *Ostsee* |
| **Fledermäuse** | **Barbastella barbastel-lus** | **Mopsfledermaus** | **II** | **IV** | **Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiete** |
| **Fledermäuse** | **Eptesicus nilssonii** | **Nordfledermaus** | | **IV** | **Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiete** |
| **Fledermäuse** | **Eptesicus serotinus** | **Breitflügelfledermaus** | | **IV** | **Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiete** |
| **Fledermäuse** | **Myotis brandtii** | **Große Bartfledermaus** | | **IV** | **Kulturlandschaft/Gewässer** |
| *Fledermäuse* | *Myotis dasycneme* | *Teichfledermaus* | *II* | *IV* | *Gewässer/Wald* |
| *Fledermäuse* | *Myotis daubentonii* | *Wasserfledermaus* | | *IV* | *Gewässer/Wald* |
| *Fledermäuse* | *Myotis myotis* | *Großes Mausohr* | *II* | *IV* | *Wald* |
| **Fledermäuse** | **Myotis mystacinus** | **Kleine Bartfledermaus** | | **IV** | **Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete** |
| *Fledermäuse* | *Myotis nattereri* | *Fransenfledermaus* | | *IV* | *Kulturlandschaft/Wald* |
| *Fledermäuse* | *Nyctalus leisleri* | *Kleiner Abendsegler* | | *IV* | *Wald* |
| **Fledermäuse** | **Nyctalus noctula** | **Abendsegler** | | **IV** | **Gewässer/Wald/Siedlungsgebiete** |
| *Fledermäuse* | *Pipistrellus nathusii* | *Rauhhautfledermaus* | | *IV* | *Gewässer/Wald* |
| **Fledermäuse** | **Pipistrellus pipistrel-lus** | **Zwergfledermaus** | | **IV** | **Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete** |
| **Fledermäuse** | **Pipistrellus pygmaeus** | **Mückenfledermaus** | | **IV** | **Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete** |
| **Fledermäuse** | **Plecotus auritus** | **Braunes Langohr** | | **IV** | **Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiete** |
| **Fledermäuse** | **Plecotus austriacus** | **Graues Langohr** | | **IV** | **Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete** |
| **Fledermäuse** | **Vespertilio murinus** | **Zweifarbfledermaus** | | **IV** | **Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete** |
| **Landsäuger** | **Canis lupus** | **Wolf** | ***II** | **IV** | |
| *Landsäuger* | *Castor fiber* | *Biber* | *II* | *IV* | *Gewässer* |
| **Landsäuger** | **Lutra lutra** | **Fischotter** | **II** | **IV** | **Gewässer** |
| *Landsäuger* | *Muscardinus avel-lanarius* | *Haselmaus* | | *IV* | *Mischwälder mit Buche /Hasel* |

**fett gedruckte Arten können aufgrund des Lebensraumes, oder des Aktionsradius als betroffen nicht ausgeschlossen werden**

*kursiv geschriebene Arten sind bereits aufgrund des Lebensraumes als betroffen auszuschließen*

Für die nachfolgend aufgeführten verbleibenden Arten (fett gedruckt), die im Gebiet vorkommen könnten, wird primär geprüft, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1/5 BNatSchG auszulösen.

Eremit

Der Eremit weist eine Rasterkartierung auf. Alt-Eichen sind in der B-Planfläche nicht vorhanden. Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen, Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Reptilien/Amphibien

Eine gelegentliche Frequentierung der Änderungsfläche durch Amphibien ist aufgrund der Lage (dazwischenliegenden Bauflächen) und der Struktur der Gewässer (Graben) auszuschließen. Das Untersuchungsgebiet besitzt aktuell keine Bedeutung als Habitat für Amphibien.

Die Untersuchungsgebiete besitzen aktuell nur eine untergeordnete Bedeutung als Habitat für Reptilien. Die Zauneidechse ist bei Bodenpunkten von 40 oder großflächigen Niedermoorstandorten in der Umgebung auszuschließen. Die Fläche befindet sich in der Ortslage und grenzt an intensiv bewirtschaftete Wohnbauflächen an. ~~*Da der Gehölzbestand nunmehr nicht mehr überplant wird, ist ein artenschutzrechtlicher Konflikt nicht zu erwarten.*~~

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen, Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Fledermäuse

Die B-Planfläche ist maximal Nahrungshabitat der Fledermäuse. Strukturen für Sommer-/Winterquartiere oder Wochenstuben sind nicht vorhanden. Die Gebäude bzw. jungen Bäume ohne Höhlungen besitzen keine relevante Habitateignung. Es kommt zu einem geringen Teilverlust von Jagdhabitaten, der jedoch artenschutzrechtlich als nicht relevant einzustufen sind.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen, Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Fischotter

Für den Fischotter ist eine positive Rasterkartierung vermerkt. Aufgrund der Ortslage ist inmitten der Bebauung ohne Gewässerleitlinien nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit auszugehen. Potentielle Laufwege (außerhalb) entlang der Gewässer bleiben erhalten.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit liegt nicht vor.

Wolf

Eine Betroffenheit aufgrund der Ortslage und der hohen vorhandenen Störfaktoren ist auszuschließen. Wanderungen und Störungen (des Menschen und seiner Tiere) bei fehlendem Wolfsmanagement sind aber grundsätzlich nicht auszuschließen.

Avifauna

Es wird aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen unter Bezug auf Martin Flade[3,] eine Prüfung der Beeinträchtigung der Avifauna durchgeführt (Potentialabschätzung). Es erfolgte die Abprüfung der relevanten europäischen Vogelarten entsprechend:

- Arten des Anhang I der Vogelschutzrichtlinie,
- Arten des Artikel IV, Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie,

weiterhin:

- Gefährdete Arten (Rote Liste M-V bzw. der BRD (Kategorie 0-3),
- Arten mit besonderen Habitatansprüchen (Horstbrüter, Gebäudebrüter, Höhlenbrüter, Kolonienbrüter, große Lebensraumausdehnung),
- Streng geschützte Vogelarten nach Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung,
- in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 gelistete Vogelarten,
- Arten, für die das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern eine besondere Verantwortung trägt (mindestens 40 % des gesamtdeutschen Bestandes oder mit weniger als 1000 Brutpaaren in M-V).

Für alle anderen europäischen Vogelarten erfolgte eine pauschale gruppenweise Prüfung für:

- Überflieger ohne Bindung an den Vorhabenraum,
- Nahrungsgäste, bei denen die Nahrungsgrundlage nicht wesentlich eingeschränkt wird,

[3] Martin Flade, Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands IHW-Verlag 1994

- ungefährdete, nicht bedeutsame Brutvogelarten ohne spezielle Habitatsansprüche („Allerweltsarten“)

Aufgrund des vorhandenen Störpotentials im Anschluss an vorhandene Wohnbebauung/Verkehrswege ist das Vorkommen störungsempfindlicher Arten ebenso auszuschließen wie, aufgrund der Prädatoren, das Vorkommen von Bodenbrütern. Unterlagen für das Vorkommen geschützter Arten liegen nicht vor.

Im Eingriffsraum sind Gebäude / Wohngebietsrasenflächen vorhanden, somit ist mit einem charakteristischen Artenspektrum des Siedlungsraumes, wie Amsel, Bachstelze, Kohlmeise, Rotkehlchen, Hausrotschwanz, zu rechnen. Diese Arten besitzen als Kulturfolger eine hohe Affinität gegenüber der menschlichen Aktivität.

Weiterhin ist durch die benachbarten Gehölze neben den schon erwähnten Arten wie Gelbspötter, Stieglitz, Kohlmeise und Amsel mit steten Begleitern wie dem Grünfink zu rechnen. Für die Leitarten, wie Neuntöter, Ortolan, Turteltaube und Girlitz, aber auch Baumpieper und Goldammer, ist der Lebensraum als mit zu hohem Störpotential (Prädatoren / menschliche Aktivität) verbunden einzustufen.

~~*Da die Gehölzbestände überwiegend erhalten bleiben, ist ein artenschutzrechtlicher Konflikt nicht zu erwarten.*~~

Beeinträchtigungen sind auszuschließen, Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Rastflächen

Rastflächen sind entsprechend Gutachtlicher Landschaftsrahmenplanung in www.umweltkarten.mv-regierung.de nördlich in Verbindung mit dem Rühner See benannt.

Durch die Lage der B-Planfläche inmitten vorhandener Bebauung sind Beeinträchtigungen auszuschließen.

Raumrelevante Arten

Für die raumrelevanten Arten (hier Kranich, Seeadler, Weißstorch), auch Überflieger, ist ein Verlust des Nahrungsraumes nicht relevant - hohes vorhandenes Störpotential. Essentielles Grünland für den Weißstorch ist nicht betroffen.

## 7. Auswirkungen der Planänderung

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringt. Dabei sind öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Änderung entspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Negative städtebauliche Auswirkungen sind mit den in der 2. Änderung des B-Plans Nr. 1 getroffenen Festsetzungen nicht zu erwarten. Es wurden insbesondere folgende Belange berücksichtigt:

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Durch die Änderungen bleiben gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. Durch die Erweiterung der Baugrenzen und die Erhöhung der Grundflächenzahl werden die Voraussetzungen für eine maßvolle Nachverdichtung des innerörtlichen Wohnbaustandortes geschaffen. Die offene Bebauungsstruktur bleibt erhalten. Ein höherer Überbauungsgrad ist zu erwarten, bleibt aber im Rahmen der für Wohngebiete in der BauNVO angegebenen Orientierungswerte. In der

unmittelbaren Umgebung des Plangebietes sind keine Nutzungen vorhanden, die Nutzungskonflikte erwarten lassen. Angrenzend zum Plangebiet befinden sich Wohngrundstücke der bebauten Ortslage damit gleichartige bauliche Nutzungen.

Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Diesem Belang wird durch die Planung entsprochen. Durch die Änderungsplanung werden bauliche Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb eines bestehenden Wohnquartiers geschaffen. Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung kann somit an zeitgemäße Bedürfnisse und Erfordernisse angepasst werden.

~~*Durch die Aufhebung von Wohnbauland und die Festsetzung einer Grünfläche für zwei private Grundstücke innerhalb des Plangebietes werden auch bauliche Nutzungsmöglichkeiten entzogen und damit private Belange berührt. Entsprechend der durch die kommunale Bauleitplanung zu beachtenden raumordnerischen Zielen, steht der Gemeinde Rühn nur ein begrenztes Wohnbaupotenzial zur Verfügung. Ziel ist es, dieses möglichst vollständig auszunutzen, um der derzeitigen Nachfrage nach Wohnbauland gerecht zu werden und damit den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung zu entsprechen. Umgesetzt wird dieses Ziel durch weitere laufende Planverfahren (3. Ergänzungssatzung und B-Plan Nr. 2). Da die durch den Ursprungsplan (B-Plan Nr. 1) begründete Wohnnutzung seit Rechtskraft nicht ausgeübt wurde und auch keine sonstigen Aufwendungen zur Verwirklichung dieser Nutzung betrieben wurden, ist auf den betreffenden Grundstücken aus Sicht der Gemeinde nicht mehr mit einer Umsetzung der Wohnnutzung zu rechnen, so dass diese in die gemeindlichen Entwicklungsziele einbezogen werden könnten. Ein Planungs- bzw. Vertrauensschaden nach den §§ 39 ff. BauGB liegt unter den beschriebenen Rahmenbedingungen nicht vor.*~~

Die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile

Die vorliegende Änderungsplanung fördert die Erhaltung und dient der Anpassung eines innerörtlichen Wohnquartiers in Rühn an zeitgemäße Wohnbedürfnisse. Durch die Anpassung von Baugrenzen und Grundflächenzahl wird eine entsprechende Nachverdichtung des Wohngebietes ermöglicht. Die Änderungsplanung folgt damit unmittelbar dem Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ und trägt über die Schaffung zusätzlicher baulicher Entwicklungsmöglichkeiten zur Erhaltung und Stärkung des Wohngebietes bzw. der Ortslage Rühn bei.

Die Belange des Umweltschutzes

Klimaschutz:
Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Die Ortslage ist nicht stadtklimagefährdet. Die Größe der Bebauung entfaltet keine Beeinträchtigungswirkung für das Klima. ~~*Zugunsten des lokalen Kleinklimas wird eine Grünfläche als Strukturelement der Ortslage erhalten.*~~

Auf die weiteren Auswirkungen auf Belange des Natur- und Umweltschutzes wird im Kapitel *Umweltbelange* eingegangen.

## 8. Flächenbilanz

| Nutzung | Fläche [m²] | Fläche [%] |
|---|---|---|
| Reines Wohngebiet | *17.804* | *84,6* |
| Verkehrsflächen | 2.081 | 9,9 |
| *Flächen mit Anpflanzgebot* | *1.172* | *5,5* |
| **Geltungsbereich B-Plan** | **21.057** | **100** |

## 9. Hinweise

*Denkmalschutz*

*Die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rostock hat im Rahmen der Behördenbeteiligung folgenden Hinweis erteilt:*

*Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Wenn während der Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.*

*Für weitere Auskünfte zu den bodendenkmalpflegerischen Belangen steht jederzeit die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rostock, Am Wall 3-5, 18273 Güstrow (Herr Haß; Tel.: 03843 755-63303; E-Mail: stephan.hass@lkros.de) zur Verfügung.*