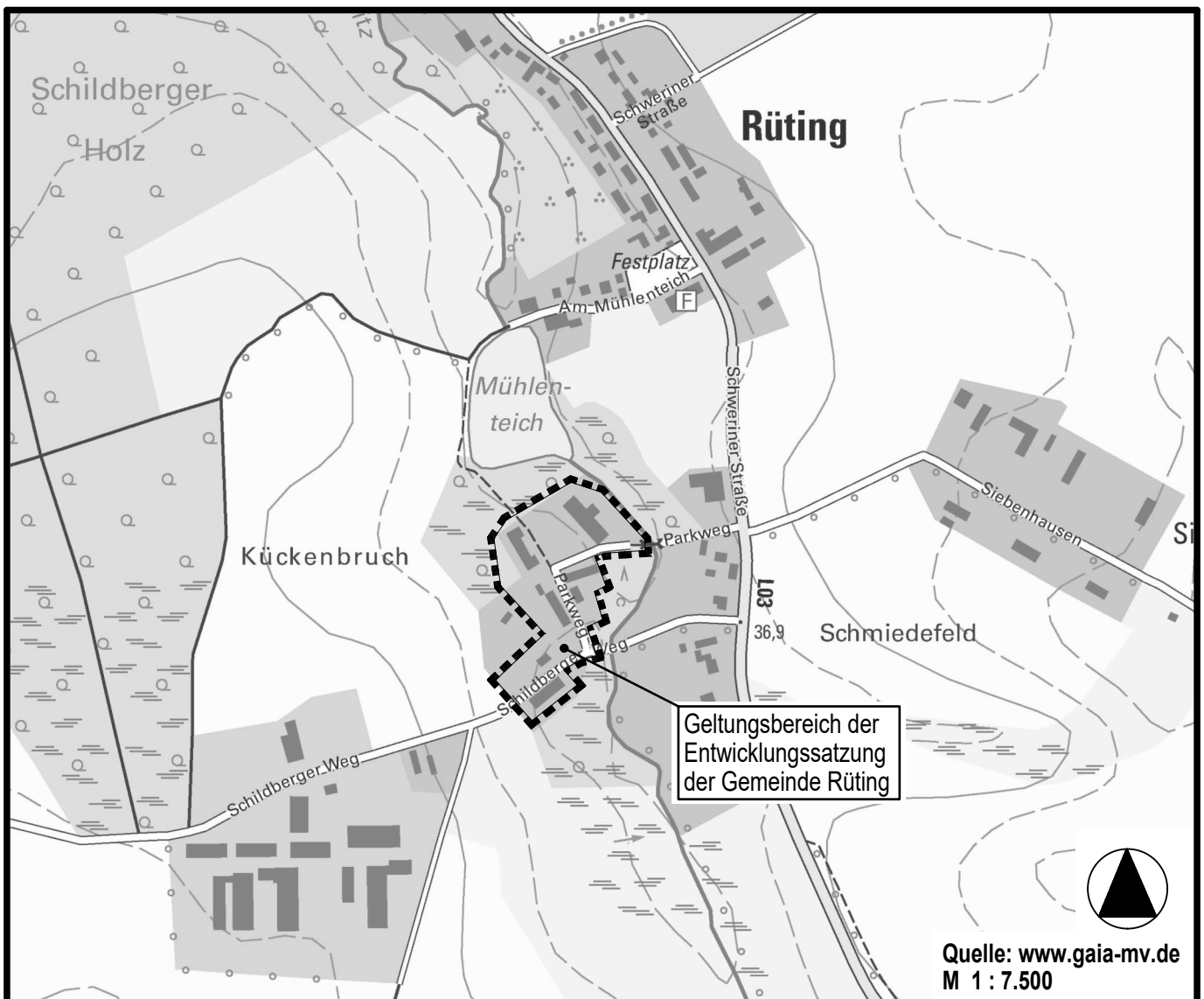


BEGRÜNDUNG ZUR ENTWICKLUNGSSATZUNG DER GEMEINDE RÜTING

IM BEREICH
PARKWEG/SCHILDBERGER WEG
IN RÜTING
GEMÄß § 34 ABS. 4 SATZ 1 NR. 2 BAUGB



Planungsbüro Mahnel

Rudolf Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen

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

Planungsstand:

12. Oktober 2023

ENTWURF

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung der Gemeinde Rütting für die Entwicklungssatzung im Bereich
Parkweg/ Schildberger Weg in Rütting gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB im
Ortsteil Rütting - Entwicklungssatzung

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
Teil 1	Städtebaulicher Teil
1.	Planungsanlass und Erforderlichkeit
2.	Allgemeines
3.	Einordnung in übergeordnete Planungen
4.	Beschreibung des Plangebietes
5.	Inhalte der Satzung
6.	Flächenbilanz
7.	Immissionsschutz
8.	Umweltbelange
9.	Auswirkungen der Planung
10.	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise
Teil 2	Ausfertigung
1.	Beschluss über die Begründung
2.	Arbeitsvermerke

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Planungsanlass und Erforderlichkeit

An die Gemeinde Rütting ist der Antrag zur Neubebauung bzw. Ersatzbebauung auf Grundstücken innerhalb der Ortslage im Bereich Parkweg/ Schildberger Weg herangetragen worden. Die Gemeinde Rütting hat sich aufgrund der Anfrage damit beschäftigt und schafft planungsrechtliche Voraussetzungen für die Regelungen einer Neubebauung bzw. Ersatzbebauung.

2. Allgemeines

Der räumliche Geltungsbereich der Entwicklungssatzung befindet sich im Bereich Parkweg/ Schildberger Weg. Als Plangrundlage dient die ALK. Die Satzung besteht aus dem

- Plan
- Inhaltlichen Festsetzungen
- und der zugehörigen Begründung.

In Bezug auf die Wahl des Regelungsinstruments hatte die Gemeinde im Vorfeld Abstimmungen mit der zuständigen Behörde geführt. Für die Gemeinde Rütting ist der von dem Regelungsbedarf betroffene Bereich innerhalb des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt. Deshalb wurde anstelle der ursprünglichen Überlegungen zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung oder zur Klarstellungs- und Entwicklungssatzung für die gesamte Ortslage auf die Erstellung einer Entwicklungssatzung für den Antragsbereich abgestellt. Die Gemeinde hat sich für die Aufstellung einer Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB entschieden. Es handelt sich um bereits bebaute Bereiche. In einzelnen Teilen wird eine Ersatzbebauung anstelle der bisher vorhandenen und nicht mehr genutzten Bebauung erfolgen.

Die Voraussetzungen für den Erlass einer Entwicklungssatzung sind gegeben. Es ist eine Bebauung im Außenbereich vorhanden. Im Umgriff der beabsichtigten Satzung muss der Flächennutzungsplan eine Baufläche darstellen. Die Entwicklungssatzung geht mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung einher. Innerhalb des Plangebietes werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet. Für den Bereich der Satzung ist nicht zu befürchten, dass eine Beeinträchtigung der Natura 2000-Schutzgebietskulisse zu befürchten ist.

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich Parkweg/ Schildberger Weg eine Wohnbaufläche dar. Aufgrund fehlender Parzellenschärfe des Flächennutzungsplanes werden auch die im Bestand vorhandenen und zu der Wohnnutzung gehörigen Stellplatzanlagen und Carportanlagen innerhalb des Satzungsbereiches berücksichtigt.

Da es sich um eine Regelung des Bestandes handelt und im Wesentlichen eine Nachnutzung bereits bebauter Flächen erfolgt, geht die Gemeinde davon aus,

dass Übereinstimmung mit den übergeordneten Zielen der Raumordnung und Landesplanung hergestellt werden kann.

4. Beschreibung des Plangebietes

Für die planungsrechtliche Ausgangssituation ist von der Lage im Außenbereich auszugehen.

Der Satzungsbereich umfasst das Gebiet der ehemaligen Gutsanlage. Innerhalb des Plangebietes sind Denkmale vorhanden. In der Denkmalliste sind die Gutsanlage mit Stall und Scheune sowie das Bauernhaus im Schildberger Weg 6 berücksichtigt.

Für die Nutzung ist innerhalb des Bereiches der Satzung die Wohnnutzung vorherrschend. Westlich angrenzend an den bebauten Bereich befindet sich die zum ehemaligen Gutsgelände gehörige Parkanlage. Der Bereich ist durch den Parkweg verkehrlich erschlossen. Es erfolgt eine einfache Anbindung an den Schildberger Weg, die in eine Wendeanlage mündet.

Von der Wendeanlage am Parkweg ist eine fußläufige Verbindung an die Schweriner Straße möglich.

Der Gebäudebestand innerhalb des Satzungsgebietes ist sehr unterschiedlich ausgeprägt. Von der ehemaligen Gutsanlage rühren die von der Kubatur her großen Gebäude. Die Gebäude wurden für eine Wohnnutzung umgenutzt, so dass innerhalb des von der Satzung betroffenen Bereiches die Wohnnutzung vorherrscht.

Die Bebauung am Schildberger Weg ist kleinteiliger und dient auch überwiegend dem Wohnen.

In Bezug auf die Gestaltung wurden die Werte der ehemaligen Gutsbebauung auch bei der Umnutzung berücksichtigt. Es sind Backsteingebäude mit entsprechenden Steildächern unterschiedlicher Ausformung als Satteldach und als Mansarddach vorhanden; es gibt jedoch das ehemalige Stallgebäude, dass mit einem flachgeneigten Dach versehen ist.

Das Gebäude südlich von Schildberger Weg verfügt über ein Reetdach. Somit sind innerhalb des Bereiches rot- und anthrazitfarbene Dächer und Reetdächer vorhanden.

5. Inhalte der Satzung

Die Inhalte der Satzung werden auf das erforderliche Maß beschränkt. Die Vorgaben sind in den inhaltlichen Festsetzungen enthalten.

In der Satzung werden die für eine Ersatzbebauung geeigneten Flächen mit einer Baugrenze als überbaubare Fläche zusätzlich gekennzeichnet. Dabei wird berücksichtigt, dass neben der Nutzung für Gebäude im westlichen Anschluss konkret Terrassenbereiche, für die eine Überdachung nicht vorgesehen ist, festgesetzt werden.

Die denkmalwerte Umgebung wirkt auch auf die zukünftige Bebauung innerhalb des Satzungsgebietes. Bei der Vorbereitung der Vorhaben ist die Anforderung der denkmalwerten Umgebung entsprechend zu beachten und zu berücksichtigen. Vorgaben aus der Gestaltung ergeben sich aus dem denkmalwerten Bestand; ebenso Vorgaben zum Maß der Nutzung.

Vorgaben für die Art der Nutzung werden nicht gesondert getroffen, weil sich dies aus der vorhandenen Wohnnutzung bereits ergibt.

Vorgaben für das Maß der baulichen Nutzung werden als entbehrlich angesehen; die vorhandene Wohnumgebung bzw. bebaute Umgebung trifft entsprechende Vorgaben und prägt den Maßstab.

Für das für die Ersatzbebauung in Betracht kommende Flurstück 240 lassen sich unterschiedliche Szenarien für die Gestaltung der Bebauung und zum Maß der Bebauung darstellen. Es können durchaus ein- oder zweigeschossige Gebäude entstehen, die sich jedoch an die Vorgaben der denkmalwerten Umgebung anpassen müssen.

Bei dem Flurstück 240, auf dem eine Ersatzbebauung nach Rückbau des vorhandenen Gebäudes vorgesehen ist, ist es ein im Bestand vorhandenes Gebäude, das durch ein neues ersetzt wird. Im Zusammenhang mit der Aufstellung der Satzung hatte sich die Gemeinde Rütting auch mit dem Flurstück 69 beschäftigt. Das Grundstück ist flurstücksbezogen in der Satzung berücksichtigt. Das Grundstück Schildberger Weg 5 ist mit einem Haus bebaut. Im Rahmen des Satzungsverfahrens wurde durch die Gemeinde auch eine ergänzende Bebauung auf dem Flurstück 69, Schildberger Weg 5, erörtert. Mit dem Grundstückseigentümer wurden entsprechende Abstimmungen zur Erstellung einer dafür erforderlichen Ergänzungssatzung für diesen Teil des Grundstücks erörtert. Im Ergebnis wurde eine Einigung darauf erzielt, dass es bei der bisherigen Bebauung auf dem Grundstück bleibt und keine Ergänzungssatzung für den Teil des Flurstücks 69 aufgestellt wird. Eine Interessenbekundung seitens des Grundstückseigentümers wurde an die Gemeindevertretung der Gemeinde Rütting nicht herangetragen.

Im Rahmen der Entwicklungssatzung ist somit kein weiteres Baurecht für den unbebauten Bereich gegeben.

Die Gemeinde stellt für das Grundstück Schildberger Weg Nr. 5 für die unbebauten Flächen folgendes dar. Zum bebauten Bereich gehören nicht nur die Standorte der vorhandenen baulichen (Haupt-)Anlagen und die sie verbindenden Grundstücksteile, sondern der gesamte Bereich, der durch die vorhandenen Baulichkeiten geprägt ist. Der Bereich, der durch die vorhandene Baulichkeit geprägt ist, umfasst auch nicht bebaute, aber bauakzessorisch genutzte Grundstücksteile, so wie in diesem Fall den nicht unüblich großen Hausgarten oder einen nicht unüblich großen Bereich, der für Erholungszwecke geeignet ist und genutzt wird bzw. genutzt werden kann. Der bauakzessorische Bereich umfasst ferner Flächen, die mit Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 Abs. 1, 14 Abs. 1 BauNVO bebaut sind. Die Gemeinde betrachtet den verbleibenden Teil des Grundstücks Schildberger Weg 5 nicht als sogenannte Baulücke. Allein unbebaute Flächen, die lediglich an eine Ortslage angrenzen, sind kein bebauter Bereich.

Im Bereich am Parkweg ist sowohl eine Bebauung mit größerer Kubatur als auch eine kleinteiligere Bebauung denkbar, so wie sie sich z.B. auf dem Grundstück Schildberger Weg 5 im Bestand darstellt.

Unter Wahrung der städtebaulichen Qualität des Gebietes wird durch die Gemeinde im Weiteren überprüft, ob eine Mindestgrundstücksgröße festzulegen ist, um hier im Genehmigungsverfahren auf entsprechende Grundlagen zurückgreifen zu können. Dies obliegt im Rahmen der weiteren Fortführung des Verfahrens der Entscheidung der Gemeindevertretung; auch unter Beachtung noch eingehender Stellungnahmen im Planverfahren, z.B. der unteren Denkmalschutzbehörde.

Hinsichtlich der Gestaltung wird lediglich Wert daraufgelegt, die Dachfarben und die Verwendung von Reet auch ausdrücklich zuzulassen.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind in diesem Falle entbehrlich, weil es sich um die Nachnutzung bereits bebauter Flächen handelt.

Die Ersatzbebauung anstelle des stark verfallenen Gebäudes am Parkweg wäre unter Berücksichtigung der vorhandenen und größtenteils denkmalgeschützten Bebauung in der unmittelbaren Umgebung

- mit einem Erdgeschoss und hohem Drempel im 1. Stock und flach geneigtem Dach
- oder mit einem Erdgeschoss und Steildach anzustreben.

Eine Neubebauung mit sogenannten "Bungalowtypen" ist aus städtebaulicher Sicht und denkmalpflegerischer Sicht aus Sicht der Gemeinde ungeeignet.

6. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der Satzung beträgt 23.528,8 m².

7. Immissionsschutz

Aufgrund der Lage des Satzungsgebietes ergeben sich aus derzeitiger Sicht keine Anforderungen an die Vorsorge vor Beeinträchtigungen zum Immissionsschutz.

8. Umweltbelange

Innerhalb des Satzungsgebietes handelt es sich überwiegend um bereits bebaute Flächen.

Der Gehölzbestand ist entsprechend den gesetzlichen Anforderungen von seiner Geschütztheit zu bewerten und zu berücksichtigen.

Artenschutzrechtliche Belange im Zusammenhang mit ggf. erforderlichen Abrissmaßnahmen, sind unmittelbar vor Realisierung der Maßnahmen zu überprüfen um Verbotstatbestände auszuschließen.

Auf Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kann verzichtet werden.

Unter Berücksichtigung der nördlich und westlich vorhandenen Parkanlage ergeben sich bei der Aufstellung der Satzung keine Anforderungen für Festsetzungen.

Die detaillierten Anforderungen im Zusammenhang mit den westlich angrenzenden Waldbeständen sind im Zuge des weiteren Aufstellungsverfahrens abzustimmen. Das grundsätzliche Einvernehmen mit der Forstbehörde liegt unter Berücksichtigung des vorhandenen baulichen Bestandes vor. Die detaillierte Ausformung der Bebauung ist im Zuge des Satzungsverfahrens in Richtung Wald abzustimmen; hierzu gehört die Festlegung der Baukante und die Festlegung der entsprechenden Terrassenbereiche. Unter Berücksichtigung örtlicher Begehungen und Abstimmungen hat die Gemeinde Rütting die Baugrenze differenziert dargestellt. Es werden gesondert Bereiche hervorgehoben, die in Richtung Wald ausschließlich als Bereich für Terrassen vorzuhalten sind. Ansonsten strebt die Gemeinde eine bestandsorientierte Ausnutzung auf dem Grundstück für die Bebauung mit Hauptgebäuden an.

Die Anforderungen an die Gewässer sind zu beachten. Unter Berücksichtigung der baulich vorgeprägten Umgebung wird davon ausgegangen, dass Vereinbarkeit mit den Anforderungen des Gewässerschutzstreifens zur Stepenitz für eine Ersatzbebauung hergestellt werden kann.

An die Stelle der vorhandenen Bebauung tritt eine Neubebauung.

Für die Bewertung der Umweltbelange wurden die Dokumente des Umweltinformationssystems des Landes Mecklenburg-Vorpommern genutzt und im Beteiligungsverfahren verwendet.

9. Auswirkungen der Planung

Die vorhandene denkmalgeprägte Umgebung ist bei der Neubebauung zu berücksichtigen.

Die Anforderungen an die Natura 2000-Schutzgebietskulisse werden beachtet. Erhebliche Auswirkungen sind durch eine ergänzende Wohnbebauung nicht zu erwarten. Es ergeben sich keine anderen Auswirkungen als sie bisher bereits vorhanden sind.

10. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Die nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise sind als Bestandteil der inhaltlichen Festsetzungen berücksichtigt.

Teil 2 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung der Entwicklungssatzung der Gemeinde Rütting für den Bereich
Parkweg/ Schildberger Weg gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB wurde in der
Sitzung der Gemeindevertretung am gebilligt.

Rütting, den..... (Siegel)

.....
Hinze
Bürgermeister
der Gemeinde Rütting

2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Rütting

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