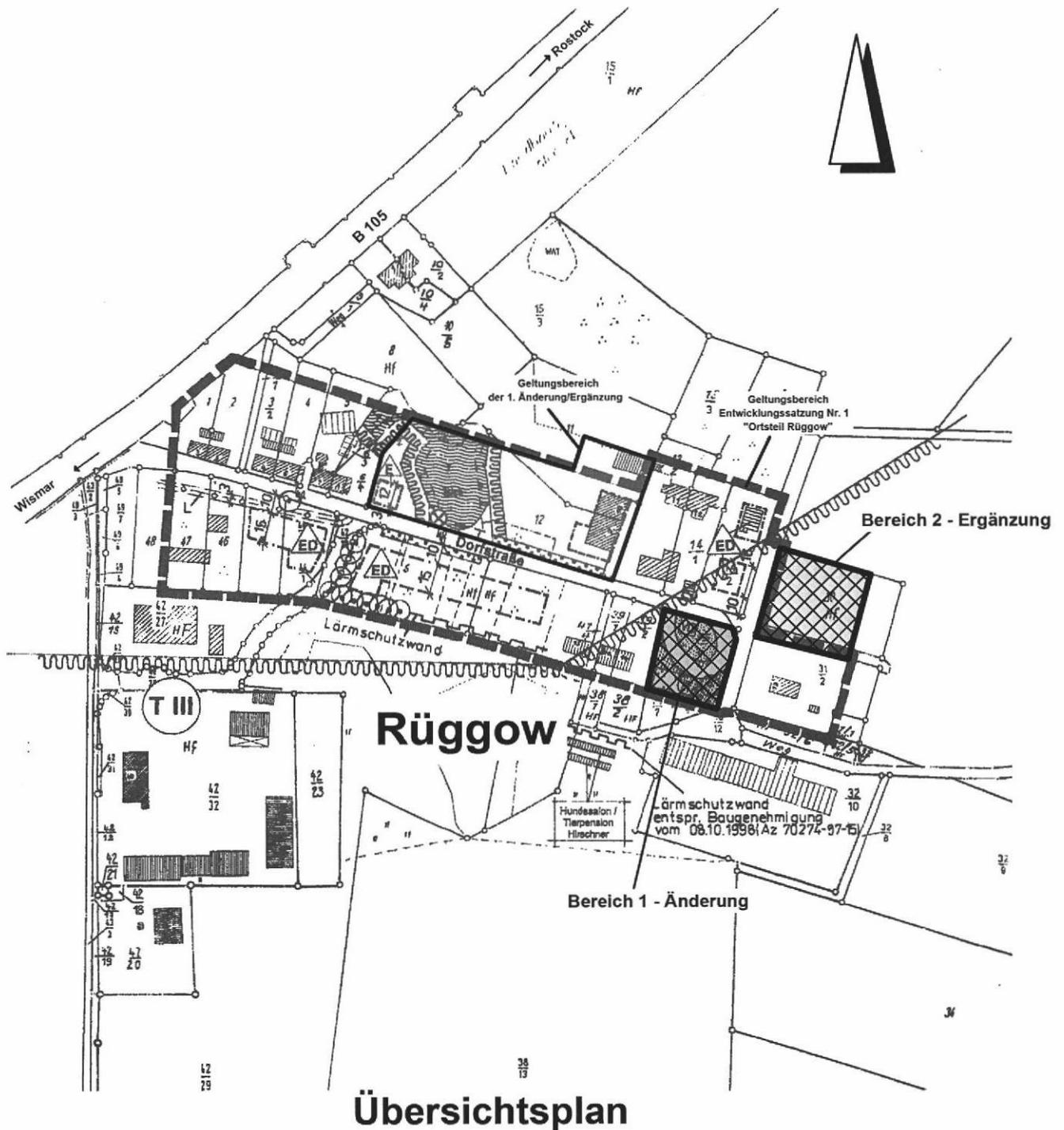


Begründung

zur 2. Änderung/Ergänzung der
Entwicklungssatzung Nr. 1

" Ortsteil Rüggow ", Gemeinde Hornstorf

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB





INHALTSVERZEICHNIS

1. Grundlagen der Planung / Aufstellungsverfahren
2. Geltungsbereich der Änderung/ Ergänzung
3. Zielstellung und Grundsätze der Änderungsplanung
4. Festsetzungen
 - 4.1. *Art und Maß der baulichen Nutzung*
 - 4.2. *Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche*
5. Erschließung
 - 5.1. *Wasserversorgung und Abwasserentsorgung*
 - 5.2. *Regenwasserableitung*
 - 5.3. *Energie*
 - 5.4. *Gasversorgung*
 - 5.5. *Fernmeldetechnische Versorgung*
 - 5.6. *Anschluss an die Verkehrsflächen*
6. Altlasten / Abfallentsorgung
7. Bodendenkmale
8. Gewässerschutz

Anlage
Umweltrelevanz und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

1. Grundlagen der Planung/Aufstellungsverfahren

Folgende Gesetze und Rechtsverordnungen bilden die Grundlagen für die Aufstellung der 2. Änderung/ Ergänzung der Entwicklungssatzung Nr. 1 „OT Rüggow“:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) einschließlich aller zum Zeitpunkt der Beschlussfassung rechtskräftigen Änderungen,
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344) einschließlich aller zum Zeitpunkt der Beschlussfassung rechtskräftigen Änderungen

Kartengrundlage ist die Flurkarte des Katasteramtes.

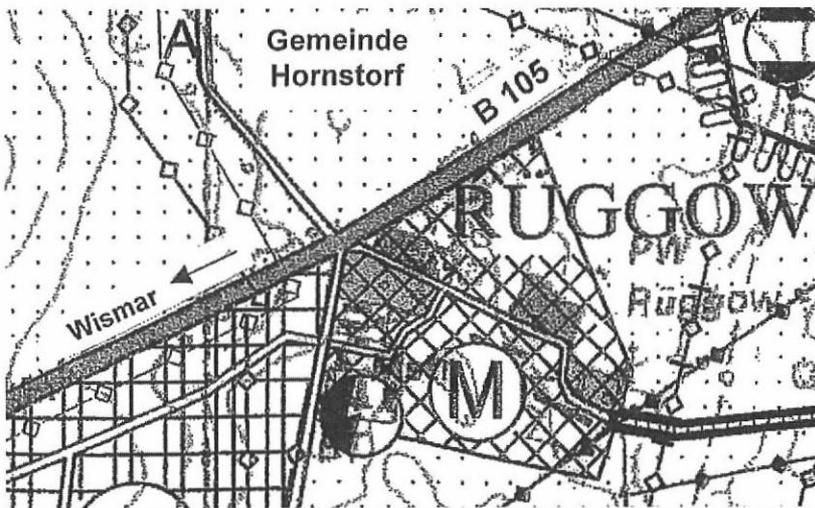
2. Geltungsbereich der Änderung/Ergänzung

Gemeinde Hornstorf
Gemarkung Rüggow, Flur 2

Der Bereich der 2. Änderung/Ergänzung umfasst eine Baulandreserve im Innenbereich (Flurstück 39/3) und eine direkt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil angrenzende Erweiterungsfläche (Flurstück 30) in östlicher Ortsrandlage von Rüggow.

3. Zielstellung und Grundsätze der Änderungsplanung

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur städtebaulichen Entwicklung des Ortsteiles Rüggow wurden im Jahr 2003 mit Aufstellung einer Entwicklungssatzung geschaffen. Im Flächennutzungsplan ist der im Zusammenhang bebaute Siedlungsbereich des Ortes als gemischte Baufläche dargestellt.



Im Rahmen einer ersten Änderung erfolgte eine städtebauliche Neuordnung von Bauflächen im Geltungsbereich der Satzung.

Planungsziel der 2. Änderung ist es, für eine vorhandene Baulandreservefläche im Innenbereich (Änderung) und ein direkt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil angrenzendes Grundstück (Ergänzung) Baurecht zu schaffen. Die Verfügbarkeit des Grundstückes im Innenbereich resultiert aus der geplanten Neugestaltung der Verkehrsflächen im Ort. Durch den Wegfall der provisorische Wendeschleife auf dem

potenziellen Baugrundstück besteht die Möglichkeit einer baulichen Nachnutzung. Die Schließung der Baulücke wird die städtebauliche Struktur verbessern und zur positiven Gestaltung des Ortsbildes beitragen.

Mit der Einbeziehung des Grundstückes in nordöstlicher Ortsrandlage wird eine ursprüngliche Planungsabsicht der Gemeinde umgesetzt. Das Grundstück liegt am Ende der Dorfstraße und rundet den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gegenüber dem Außenbereich städtebaulich sinnvoll ab. Die Nichteinbeziehung in die Ursprungsplanung hatte keine städtebaulichen Aspekte, sondern wurde mit dem Abwarten auf die bauliche Gesamtentwicklung im Ort begründet. Die Feststellung des derzeitigen Entwicklungsstandes rechtfertigt die Einbeziehung zum heutigen Zeitpunkt.

4. **Festsetzungen**

4.1. **Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung richtet sich grundsätzlich nach § 34 Absatz 1 und 2 des Baugesetzbuches (BauGB).

Ein Vorhaben ist dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Einzelne Festsetzungen sind gemäß § 9 Abs. 1 in der Planzeichnung sowie im Text der Satzung getroffen worden und nehmen Bezug auf die angrenzende Bebauung.

4.2. **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Die Beurteilung von Bauvorhaben richtet sich nach dem Prinzip des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung gemäß § 34 BauGB. Zur Sicherstellung der Bebauung im Rahmen der vorhandenen städtebaulichen Strukturen werden einzelne Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise getroffen. Hierzu gehört die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche auf dem Flurstück Nr. 30, die durch Baugrenzen bestimmt ist. Da für das Flurstück 39/3 die Prägung der Umgebungsbebauung der angrenzenden Baugrundstücke ausreicht, um eine Bebauung auf diesem Baugrundstück einzugliedern, wurde in diesem Bereich auf die Festsetzung von Baugrenzen verzichtet.

Die Errichtung von Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zugelassen werden, sind auch auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. **Erschließung**

5.1. **Wasserversorgung und Abwasserentsorgung**

Das Änderungsgebiet befindet sich derzeit noch innerhalb der Trinkwasserschutzzone TWSZ III der Wasserfassung Wismar-Friedrichshof, zukünftig ist aber eine Herauslösung des Änderungsbereiches aus der Schutzzone geplant.

In der Ortslage Rüggow besteht Anschlussmöglichkeit an die betriebsfertigen Anlagen (Wasserversorgungsleitung d 110 PE und Abwasserdruckleitung DN 80 PVC) in der Dorfstraße.

Im nordöstlichen Bereich des Flurstückes 39/3 queren die beiden öffentlichen Leitungen das Grundstück. Hier befinden sich bereits vorverlegte Grundstücksanschlüsse an die Abwasserdruckleitung. Da der Ausbau der Dorfstraße unter Einbeziehung des Flurstückanteils aus dem Flurstück 39/3, der von diesen Leitungen gequert wird, erfolgt, befinden sich die beiden vorhandenen Leitungen künftig im öffentlichen Bereich des Straßenflurstückes.

Die Trassen der öffentlichen Leitungen sind von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Seitliche Mindestabstände von 2,50 m sind einzuhalten. Auch die Überdeckung dieser Leitungen darf nicht verändert werden (keine Aufschüttung oder Bodenabtrag).

Der Anschluss an das vorhandene System ist mit dem Zweckverband abzustimmen. Neuverlegungen erfolgen grundsätzlich im öffentlichen Bereich.

5.2. Regenwasserableitung

Im Zuge des Straßenneubaus im Ortsteil Rüggow erfolgt die zentrale Neuverlegung einer öffentlichen Regenwasserkanalisation zur Ableitung des auf den Verkehrsflächen und Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers.

Mit der Erfassung und zentralen Ableitung wird dem Umstand Rechnung getragen, dass die örtlichen Bodenverhältnisse nur bedingt eine Versickerung des Oberflächenwassers ermöglichen.

Die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser bleibt von dieser Ableitungspflicht ausgenommen.

Niederschlagswasser, welches von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen abfließt, gilt als belastet. Aus diesem Grund sollte die Verwendung von unbeschichteten Metaldachflächen mit den Festsetzungen verboten werden. Einträge von belastetem Niederschlagswasser in das Grundwasser sind grundsätzlich auszuschließen.

5.3. Energie

Notwendige Maßnahmen zur Energieversorgung sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen und in Abstimmung mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen zu koordinieren.

Für einen eventuell weiteren Anschluss an das Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen der e.dis erforderlich. Zur weiteren Beurteilung des Standortes, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung ist rechtzeitig ein Antrag mit folgenden Informationen an den Versorgungsträger:

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500;
- Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf;
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf;
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf

Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, ist darauf zu achten, die Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten. Im Rahmen der konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich elektrischer Anlagen ist eine entsprechende Abstimmung mit dem Versorgungsträger erforderlich.

Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindestingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

5.4. Gasversorgung

Der verantwortliche Gasnetzbetreiber ist die Strom- und Gasnetz Wismar GmbH (SGW). Im relevanten Bereich sind aktuell noch keine Gasversorgungsleitungen vorhanden, eine Gasnetzerweiterung wird derzeit jedoch im Zuge der Erschließungsmaßnahmen im Ortsteil Rüggow realisiert.

5.5 Fernmeldetechnische Versorgung

Zur fernmeldetechnischen Versorgung ist eine Erstverlegung erforderlich, die frühzeitig mit der Telekom abzustimmen ist.

5.6. Anschluss an die Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung der vorhandenen und geplanten Erschließung ist durch den Anschluss an das örtliche Straßennetz gewährleistet.

Die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke befinden sich unmittelbar an der Dorfstraße. Durch den Wegfall der provisorischen Wendeschleife auf dem potenziellen Baugrundstück (Flurstück 39/3) besteht die Möglichkeit einer baulichen Nachnutzung.

6. Altlasten/ Abfallentsorgung

Altlasten sind dem Planungsträger nicht bekannt. Anfallender Bauschutt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen. (nur auf zugelassenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.) Wohngrundstücke sind an die andienungspflichtige Abfallentsorgung des Landkreises anzuschließen.

Von Grundstücken, die nicht unmittelbar an einer für Sammelfahrzeuge befahrbaren Straße liegen, müssen Abfallbehälter und sonstiger zur Abholung bereitzustellender Abfall vom Anschlusspflichtigen bis zur nächsten befahrbaren Straße gebracht werden.

7. Bodendenkmale

Vorhandene Bodendenkmale sind dem Planungsträger nicht bekannt. Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVbl. Mecklenburg- Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und evtl. auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.

8. Gewässerschutz

Auf die Einhaltung der Verbote und Nutzungsbeschränkungen der Verordnung des WSG Wismar Friedrichshof wird hingewiesen. Verboten sind die unterirdische Lagerung von wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufe C, D nach der AwSV und Erdwärmesonden. LAU-Anlagen (Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen) haben auf der Grundlage des § 62 WHG i.V. mit der AwSV so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Prüfpflichtige Anlagen nach AwSV sind bei der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig.

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren 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. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu. Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden bzw. zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. Die nordöstlich an Rüggow angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen fallen von Nordost nach Südwest mit einer Höhendifferenz von ca. 5 Meter ab. Zum Schutz der angrenzenden Grundstücke ist es wichtig, Wasser aus Außengebieten möglichst am Zufluss zu den überplanten Grundstücke zu hindern. Das kann durch Retentionsmaßnahmen in den Außengebieten oder durch Dämme oder Gräben um das Gebiet erfolgen. An Hängen sollte wegen der größeren Fließgeschwindigkeiten des fließenden Wassers außerdem auf spezielle Einlaufvorrichtungen und Bewirtschaftungsweisen geachtet werden. In Rüggow befindet sich das Gewässer II. Ordnung 11:0:6/2/2, welches sich in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes (WBV) „Wallensteingraben- Küste“ befindet. Im Bereich der Dorfstraße und in Weiterführung auf privatem Grundstück ist der Abschnitt verrohrt. Beidseitig des Gewässers (auch in verrohrten Bereichen) ist als bauplanungsrechtliche Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ein mindestens 5 m breiter Schutzstreifen als Gewässerrandstreifen (Fläche zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) auszuweisen. Alternativ sind entsprechende Dienstbarkeiten bzw. Verträge zur Unterhaltung erforderlich. Mit der Errichtung der geplanten zentralen Niederschlagsentwässerung ist die Umverlegung der Gewässerverrohrung vorgesehen. Sie stellt einen Gewässerausbau dar. Die Herstellung, Beseitigung oder wesentliche Umgestaltung von Gewässern oder seiner Ufer bedarf der Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens bzw. einer Plangenehmigung (§ 68 WHG). Zuständig für den Gewässerausbau ist die Gemeinde.

Gebilligt durch Beschluss der GV am: 14.05.2020
Ausgefertigt am:

19. MAI 2020



Der Bürgermeister

Anlage

Umweltrelevanz und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz vom 17.04.2020