Satzung über die
3. Ergänzung der im Zusammenhang bebauten Ortslage Rühn
gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

BITTE UNTERSCHREIBEN

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Satzung der Gemeinde Rühn über die 3. Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Rühn, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wurde am **15.12.2022** von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.

   Rühn, 10.01.2023

   Siegelabdruck — Der Bürgermeister

2. Die Satzung der Gemeinde Rühn über die 3. Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Rühn, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text und der beigefügten Begründung, wird hiermit ausgefertigt.

   Rühn, 25.01.2023

   Siegelabdruck — Der Bürgermeister

3. Der Beschluss der Satzung der Gemeinde Rühn über die 3. Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Rühn sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, sind am **01.02.2023** gemäß Hauptsatzung im amtlichen Bekanntmachungsblatt Bützower Landkurier, auf der Website des Amtes Bützow-Land https://www.buetzow.de/Dienste-und-Leistungen/aktuelle Satzungen und auf dem zentralen Bauleitplanungsserver des Landes MV unter https://bplan.geodaten-mv.de bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften (§ 214 BauGB) und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB und § 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
   Mit Ablauf der Bekanntmachung tritt die Satzung der Gemeinde Rühn über die 3. Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Rühn in Kraft.

   Rühn, 15.02.2023

   Siegelabdruck — Der Bürgermeister

Satzung der Gemeinde Rühn

über die 3. Ergänzung der im Zusammenhang bebauten Ortslage Rühn gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) 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), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Rühn vom 15.12.2022 die folgende Satzung über die 3. Ergänzung der im Zusammenhang bebauten Ortslage Rühn erlassen.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

(1) Einbezogen in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Rühn wird das Gebiet innerhalb des in der beiliegenden Karte eingezeichneten Geltungsbereiches.

§ 2
Überbaubare Grundstücksfläche

(1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt.

§ 3
Zahl der Vollgeschosse

(1) Es ist maximal ein Vollgeschoss gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO zulässig.

§ 4
Naturschutzfachliche Festsetzungen

(1) An der nördlichen Grenze der Ergänzungsfläche in der Gemarkung Rühn, Flur 4, Flurstück 232 ist zum Schutz der Rastgebietsfunktion des nördlich angrenzenden Grünlands auf einer Teilfläche von 46 m Länge und 5 m Breite die Pflanzung, Pflege und dauerhafte Erhaltung einer freiwachsenden zweireihigen Hecke festgesetzt.

Es sind standortheimische Straucharten (mind. 5 Straucharten) aus möglichst gebietseigenen Herkünften in der Pflanzqualität Sträucher: mind. 60/100 cm zu verwenden. Die Pflanzabstände der Sträucher in der Reihe sollen 1,5 m und der Abstand der Reihen soll 1,5 m betragen. Mit der Reihe zum Weg ist ein Abstand zur (neuen) Grundstücksgrenze von 1,5m einzuhalten. Die Pflanzungen sind durch Schutzeinrichtungen gegen Wildverbiss zu sichern und die Schutzeinrichtungen bei Bedarf instand zu setzen. Es ist eine sichtbare Ausgrenzung der Hecke zur Bebauung (3 Poller ca. alle 15 m) vorzusehen. Die Ablagerung von Bioabfällen und ein Auf-den-Stock-Setzen der Hecke sind nicht zulässig. Die Pflege der Gehölze durch 1-2malige Pflegemahd ist über 5 Jahre erforderlich. Nachpflanzung der Sträucher ist bei mehr als 10% Ausfall erforderlich. Bedarfsweise sind die angepflanzten Sträucher zu wässern. Die Maßnahme ist in der Pflanzperiode mit dem Baubeginn zu realisieren und es sind für 5 Jahre Abschirmmaßnahmen (z. B. Gewebezaun mit mind. 1,8 m Höhe) auf der Nordseite vorzusehen. Die Pflanz- und Pflegemaßnahmen sind vom Eingriffsverursacher durchzuführen.

(2) Die öffentliche Grünfläche ist landschaftsgärtnerisch als Rasenfläche zu gestalten und auf Dauer zu erhalten. Stauden und Gehölzpflanzungen (Bäume und Sträucher) sind zulässig.

(3) Als Ausgleich für die Eingriffe in den Ergänzungsflächen sind 1.682 KFÄ des Ökokontos LRO-038 „Naturwald Schwaan" vertraglich zu binden und abzulösen. Der Vertrag ist vor Satzungsbeschluss der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

(4) Die artenschutzrechtlichen Hinweise des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags sind zwingend zu beachten.

§ 5
Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit Ablauf des Erscheinungstages des amtlichen Bekanntmachungsblattes in Kraft.

PLANZEICHENERKLÄRUNG
FESTSETZUNGEN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Ö — öffentliche Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen — Sträucher

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung

Nachrichtliche Übernahme

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung über die Festlegung und Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortslage Rühn Stand: Juni 1999

Darstellung ohne Normcharakter

Wohn-/Nebengebäude

Bauwerke

Flurstücksgrenzen

232 — Flurstücksnummer

10,0 — Bemaßung

Hinweise

Artenschutz

1 Als vorbeugende Maßnahme ist auf der Ergänzungsfläche der Beginn der Baufeldfreimachung außerhalb der Frühjahr- und Herbstrastzeit der Vögel in der Zeit von Mai bis September vorzunehmen.

2 Unmittelbar vor weiterem Baubeginn müssen alle Versteckmöglichkeiten für Reptilien/Amphibien kontrolliert werden, insbesondere große Steine, Platten usw.. Bei Funden sind die gefundenen Tiere im westlich angrenzenden Bereich des Flurstücks auszusetzen und die Baufläche mittels Amphibienzaun auszugrenzen.

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

4 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.

5 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.

6 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.

7 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

8 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.

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

Bodenschutz

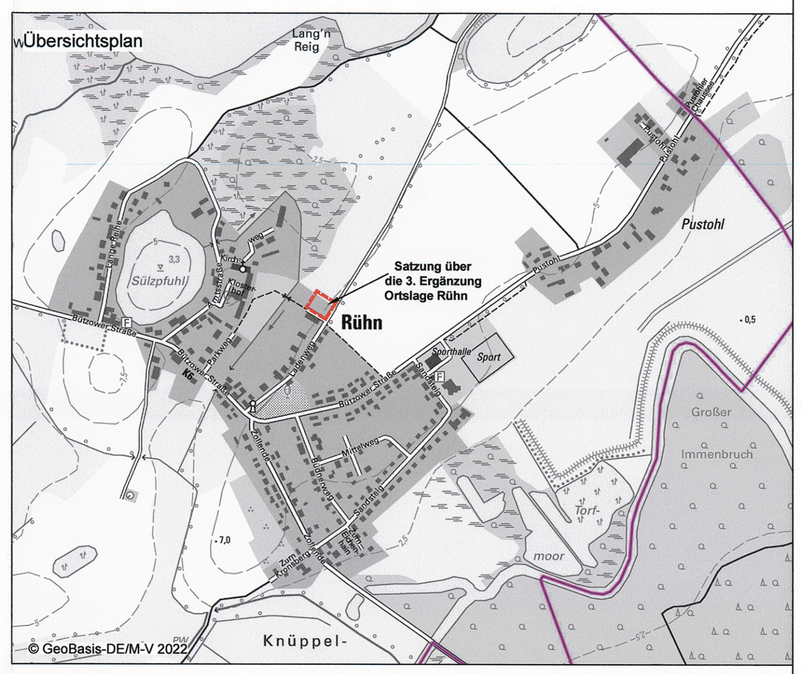
10 Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden (teilweise ca. 0,2 m starke Oberbodenschicht) ist vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen, auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern und soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau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

11 Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, dafür sind die Flächen vor dem Befahren mit Baumaschinen zu sichern oder es sind Bodenschutzmatten vorzusehen.

12 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.

Zulässigkeit von Vorhaben

13 Innerhalb der in § 1 der Satzung festgesetzten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB sowie nach § 2 (1) dieser Satzung.



rechtsverbindlich:	02.02.2023
Endfassung:	September 2022
Entwurf:	März 2022
Vorentwurf:	
Planungsstand	**Datum**

Satzung über die 3. Ergänzung der im Zusammenhang bebauten Ortslage Rühn gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Kartengrundlage:
Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS)

Gemarkung Rühn
Flur 4

Maßstab 1 : 500

Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung
Ziegeleiweg 3
19057 Schwerin
info@buero-sul.de
www.buero-sul.de