

09GV/23/014

Beschlussvorlage
Gemeinde Pragsdorf
öffentlich

Beschluss über den Vorentwurf und die Auslegung des Vorentwurfes zum B-Plan Nr. 7 "Am Haussee" in Pragsdorf

<i>Organisationseinheit:</i> Bau- und Ordnungsamt <i>Bearbeitung:</i> Martina Dörbandt	<i>Datum</i> 22.06.2023 <i>Einreicher:</i> Bauamt
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung der Gemeinde Pragsdorf (Entscheidung)	06.07.2023	Ö

Beschlussvorschlag

Auf Grundlage des § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 3, § 3 Abs. 1 und des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB sowie § 22 Abs. 3 Nr. 1 der Kommunalverfassung des Landes M-V (KV M-V) werden durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Pragsdorf nachfolgende Beschlüsse gefasst:

1. Die Gemeindevertretung Pragsdorf stimmt dem Vorentwurf über den B-Plan Nr. 7 „Am Haussee“ in Pragsdorf, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung zur weiteren Wohnbauentwicklung in der Gemeinde Pragsdorf, zu.

2. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 "Am Haussee" in Pragsdorf ist öffentlich auszulegen.

Die öffentliche Auslegung ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen, ebenso im Bekanntmachungsblatt „Stargarder Zeitung“ und im Internet bzw. auf der Homepage der Amtsverwaltung.

Die betroffenen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 1 und 2 sowie § 2

Abs.2 BauGB zu beteiligen und über die öffentliche Auslegung durch Übersendung des Vorentwurfs einschl. Begründung und Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu unterrichten.

Sachverhalt

Auf der Grundlage des § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der gültigen Fassung sowie des § 22 Abs. 3 Nr. 1 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der gültigen Fassung sollen auf einer Fläche von ca. 0,94 ha, liegend "Am Haussee", mindst. 8 neue Wohnbauflächen für Einfamilienhäuser entwickelt werden.

Das Planziel ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 umfasst dabei Teilflächen der Flurstücke 55 und 57/43, Flur 9 in der Gemarkung Pragsdorf. (Anlage 1).

Der Vorentwurf der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 7, bestehend aus dem Textteil mit Lageplan, Begründung mit Umweltbericht und dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, wird zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Abstimmung mit den Nachbargemeinden und zur öffentlichen Auslegung nach den gesetzlichen Vorschriften und nach der Hauptsatzung der Gemeinde Pragsdorf zur Fortsetzung des Verfahrens bestimmt.

Die öffentliche Auslegung kann gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen durchgeführt werden.

Rechtliche Grundlagen

BauGB; BauNVO, KV M-V

Finanzielle Auswirkungen

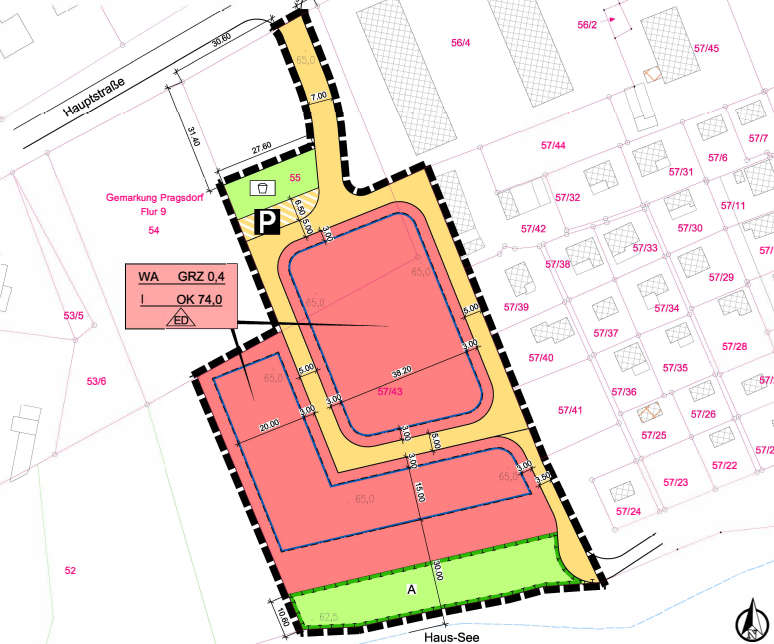
keine

Anlage/n

2	Planzeichnung (öffentlich)
3	Begründung zum B-Plan (öffentlich)

SATZUNG DER GEMEINDE PRAGSDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 7 „AM HAUSSEE“

PLANZEICHNUNG TEIL A



TEXT - TEIL B

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 und 2 BauGB**
 - Das Allgemeine Wohngebiet dient gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schankund Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO zur Errichtung von nicht störenden Gewerbebetrieben, Betrieben des Beherbergungswesens, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetrieben und Tankstellen sind unzulässig.
 - Die maximale Grundflächenzahl wird auf 0,4 begrenzt.
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
 - Die mit „A“ festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Gehölzfläche zu erhalten.
- Örtliche Bauvorschriften § 9 Abs. 3 LBauO M-V**
 - Dacheindeckungen von Wohngebäuden sind als Satteldächer, Krüppelwalm- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 52° zulässig.
 - Dacheindeckungen von Wohngebäuden sind als harte Bedachung mit naturroter, brauner oder anthraziter Farbgebung zulässig.
Ordnungswidrig handelt, wer vorwiegend oder fahrlässig einer nach § 86 Absatz 1 Nr. 1 und 2 LBauO M-V erlassenen Satzung zuwiderhandelt (§ 94 Abs. 1 LBauO M-V).

Planzeichenerklärung

1. **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung - PlanZV vom 18.12.1990**, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

- Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
WA Allgemeines Wohngebiet § 8 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
OK 0,4 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GRZ 0,4 Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über NNH im amtlichen Höhenbezugssystem DHHN 2016
- Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
GRZ 0,4 Grundflächenzahl
E nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
- Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
K öffentliche Straßenverkehrsfläche
Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: öffentlicher Parkfläche
- Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**
G private Grünflächen
Zweckbestimmung: Spielplatz
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
A Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Bezug zu textlichen Festsetzungen Nr. 2
- Sonstige Planzeichen § 9 Abs. 7 BauGB**
G Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

II. Darstellung ohne Normcharakter

- Bemaßung in Meter
- Nutzungsschablone
- Kataster
- vorth. Höhe in Meter über NNH im amtlichen Höhenbezugssystem DHHN2016

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung im Maßstab 1:750 dargestellt und befaßt sich auf eine Fläche von ca. 0,94 ha. Er erstreckt sich auf die Flurstücke 55 tlw. und 57/43 in der Flur 9 der Gemarkung Pragsdorf.

Plangrundlage

Katasterdaten sowie Geodaten des Landesamtes für Innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern vom September 2022, Amt für Geoinformation, Vermessung- und Katasterwesen Lübecker Str. 289, 19059 Schwerin.
Lagebezugssystem: ETRS89-UTM-33N; Höhenbezugssystem: DHHN2016

Maßstab: 1 : 750



Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 4051), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) in Verbindung mit § 566 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GOBl. M-V S. 1033) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan "Wohngebiet am Haussee" der Gemeinde Pragsdorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerke

- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bescheinigt. Sie ist hinsichtlich der legerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gut der Vorbehalt, dass die Prüfung auf Grundlage der Flurkarte nur grob erfolgt. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.
..... den Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

2. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgt entsprechend der Hauptsatzung der Gemeinde Pragsdorf im Mitteilungsblatt „Stargarder Zeitung“ Nr. am
Mit Schreiben vom wurde die zuständige Raumordnungsbehörde zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung zuletzt vom bis zum
Ziel von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB zuletzt mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplan mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich Begründung und Umweltverträglichkeit mit Anträgen, sowie die wesentlich umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom bis einschließlich während der Dienststunden über die Verwaltung der geschäftsführenden Gemeinde Stadt Burg Stargard, Mühlentstraße 30, 17094 Burg Stargard, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Zusätzlich konnten die Planunterlagen des Entwurfs auf der Homepage geschäftsführenden Gemeinde Stadt Burg Stargard unter <https://www.burgstargard.de/wirtschaftsausschussunterlagen/> eingesehen werden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, am im Mitteilungsblatt „Stargarder Zeitung“ bekannt gemacht worden.

Pragsdorf, den Siegel Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Pragsdorf, den Siegel Der Bürgermeister

3. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.

Pragsdorf, den Siegel Der Bürgermeister

4. Die Satzung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während derer Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und Auskunft über den Inhalt zu erhalten ist, sind am örtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB) sowie die Möglichkeit der Entschädigungsansprüche geltend machen und des Erläschens dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Pragsdorf, den Siegel Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

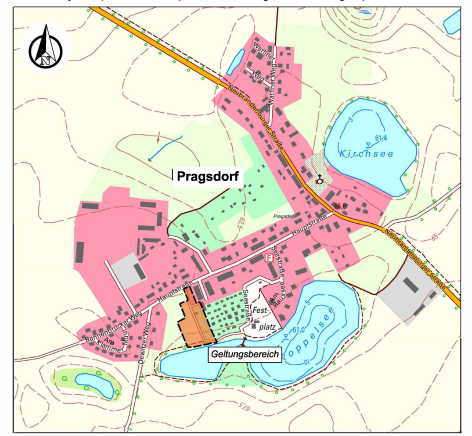
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Baumutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3785), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Planzeicherverordnung (PlanZV) 80) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Kommunalarverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalarverfassung - KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2019 (GOBl. M-V 2019, S. 777), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GOBl. M-V S. 467)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 31 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2542)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GOBl. M-V S. 546)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GOBl. M-V S. 1033)
- Hauptatzung der Gemeinde Pragsdorf in der aktuellen Fassung

Hinweise

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DING (M-V) (GOBl. M-V Nr. 1 vom 14.07.08, S. 12 ff.) die untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter 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. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Übersichtskarte

DTK 25 aus dem Digitalen Basis-Landschaftsmodell des Amtlichen Topographisch-Kartographischen Informationssystems (ATKIS-Basis-DM), Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern 2023



Bebauungsplan der Gemeinde Pragsdorf Nr. 7 "Am Haussee"

Vorentwurf - Stand Juni 2023

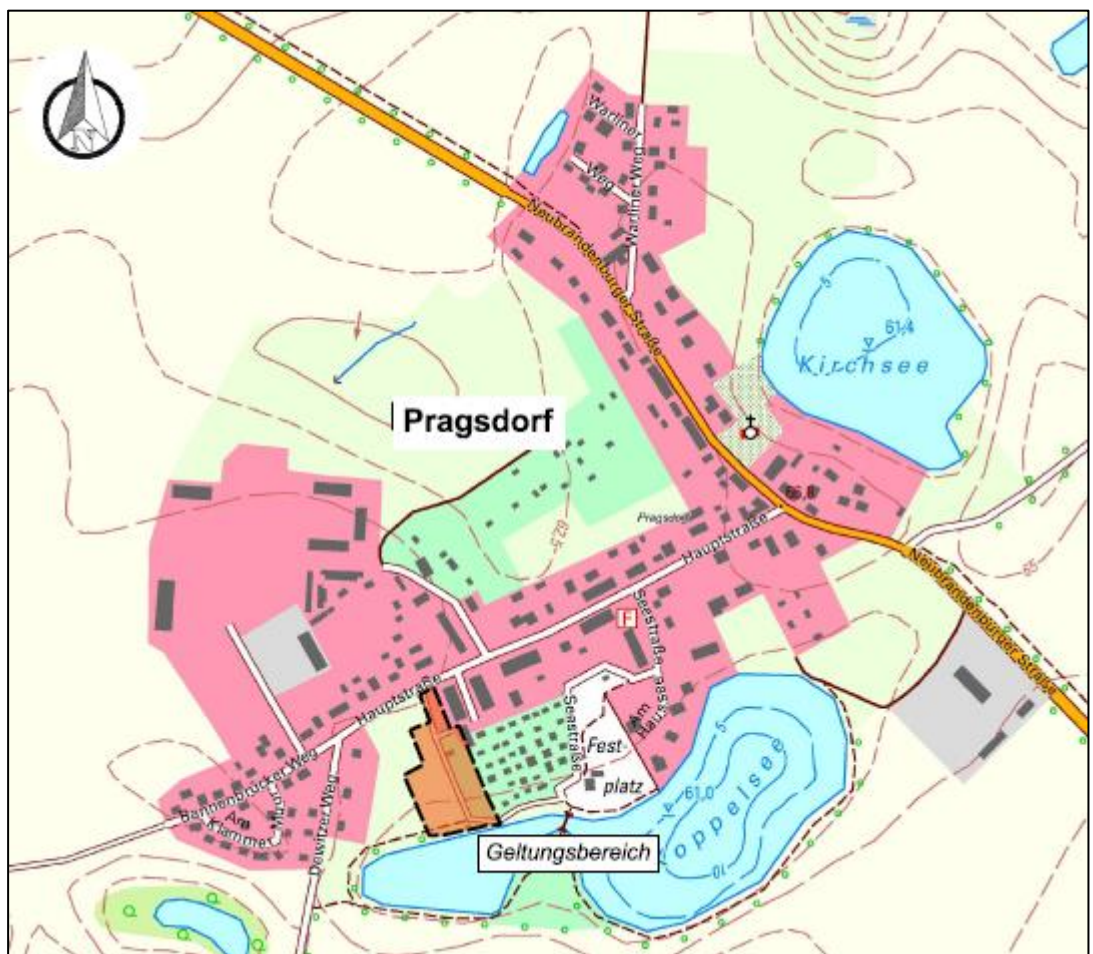


MIKAVI Planung GmbH
Mühlentstraße 28
17349 Schönbeck
info@mikavi-planung.de

Gemeinde Pragsdorf

Bebauungsplan Nr. 7

"Am Haussee"



Begründung – Vorentwurf, Juni 2023

INHALTSVERZEICHNIS

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG, AUFSTELLUNGSVERFAHREN	2
2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG	2
2.1 Räumlicher Geltungsbereich.....	2
2.2 Planungsgrundlagen.....	2
2.3 Rechtsgrundlagen.....	3
3. AUSGANGSSITUATION	4
3.1 Charakter des Planungsraumes.....	4
3.2 übergeordnete Planungen.....	6
4. PLANUNGSINHALT	11
4.1 Städtebauliches Konzept.....	11
4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	12
4.3 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
4.4 Örtliche Bauvorschriften.....	14
5. AUSWIRKUNG DER PLANUNG	15
5.1 Umweltprüfung	15
5.2 Immissionsschutz	16
5.3 Energie-, Wasserver- und Entsorgung	16
5.4 Brandschutz	17
5.5 Verkehrskonzept	17
5.6 Denkmalschutz.....	18
6. EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG.....	19

1. Anlass und Ziel der Planung, Aufstellungsverfahren

Die Gemeinde Pragsdorf, bestehend aus dem Hauptort Pragsdorf und dem Ortsteil Georgendorf, ist eine Gemeinde im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, welche vom Amt Stargarder Land verwaltet wird.

Die Gemeinde Pragsdorf besitzt durch das reizvolle naturnahe Umfeld eine besondere Qualität als Wohnstandort. Die stetige Nachfrage nach Wohngrundstücken in der Gemeinde bleibt damit ungebrochen.

Um der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauplätzen in der Gemeinde Pragsdorf gerecht zu werden, zielen bereits vorliegende, konkrete Investitionsabsichten darauf ab bis zu 8 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser planungsrechtlich zu ermöglichen.

Planungsziel ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 0,94 ha und erstreckt sich auf Teilflächen der Flurstücke 55 und 57/43, Flur 9, Gemarkung Pragsdorf.

2.2 Planungsgrundlagen

Katasterdaten sowie Geodaten des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern vom Juni 2023, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Lübecker Str. 289, 19059 Schwerin.

Lagebezugssystem: ETRS89.UTM-33N; Höhenbezugssystem: DHHN2016

2.3 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) i. d. F. 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)
- **Hauptsatzung der Gemeinde Pragsdorf** in der aktuellen Fassung

3. Ausgangssituation

3.1 Charakter des Planungsraumes

Der Planungsraum befindet sich im Südwesten der Ortslage Pragsdorf im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte. Die Erschließung erfolgt ausgehend der nördlich verlaufenden Hauptstraße über eine bestehende Zufahrt.

Der Geltungsbereich wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich bewirtschaftet. Eine Teilfläche wird als Kleingarten genutzt.

Östlich schließt sich ein Wochenendhausgebiet an. Die sich westlich anschließenden Nutzungen sind durch weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen und Wohnbebauungen gekennzeichnet.

Südlich des Planungsraumes befindet sich der Haussee mit Uferbewuchs.

Die Topographie des Geländes ist als eben zu bezeichnen. Die mittlere Geländehöhe beträgt 65,0 m über NHN im amtlichen Höhenbezugssystem DHHN2016.

Natürliche Oberflächen- oder Fließgewässer sowie gesetzlich geschützte Biotop sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

Bei dem nächstgelegenen europäischen Schutzgebiet handelt es sich um das Vogelschutzgebiet DE 2446-401 „Waldlandschaft bei Cölpin“. Dieses erstreckt sich in einer Entfernung von ca. 1.000 m zum Planungsraum. Das nächstgelegene Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung ist das DE 2446-301 „Wald- und Kleingewässerlandschaft bei Burg Stargard“, welches sich in einer Entfernung von 1.050 m erstreckt.

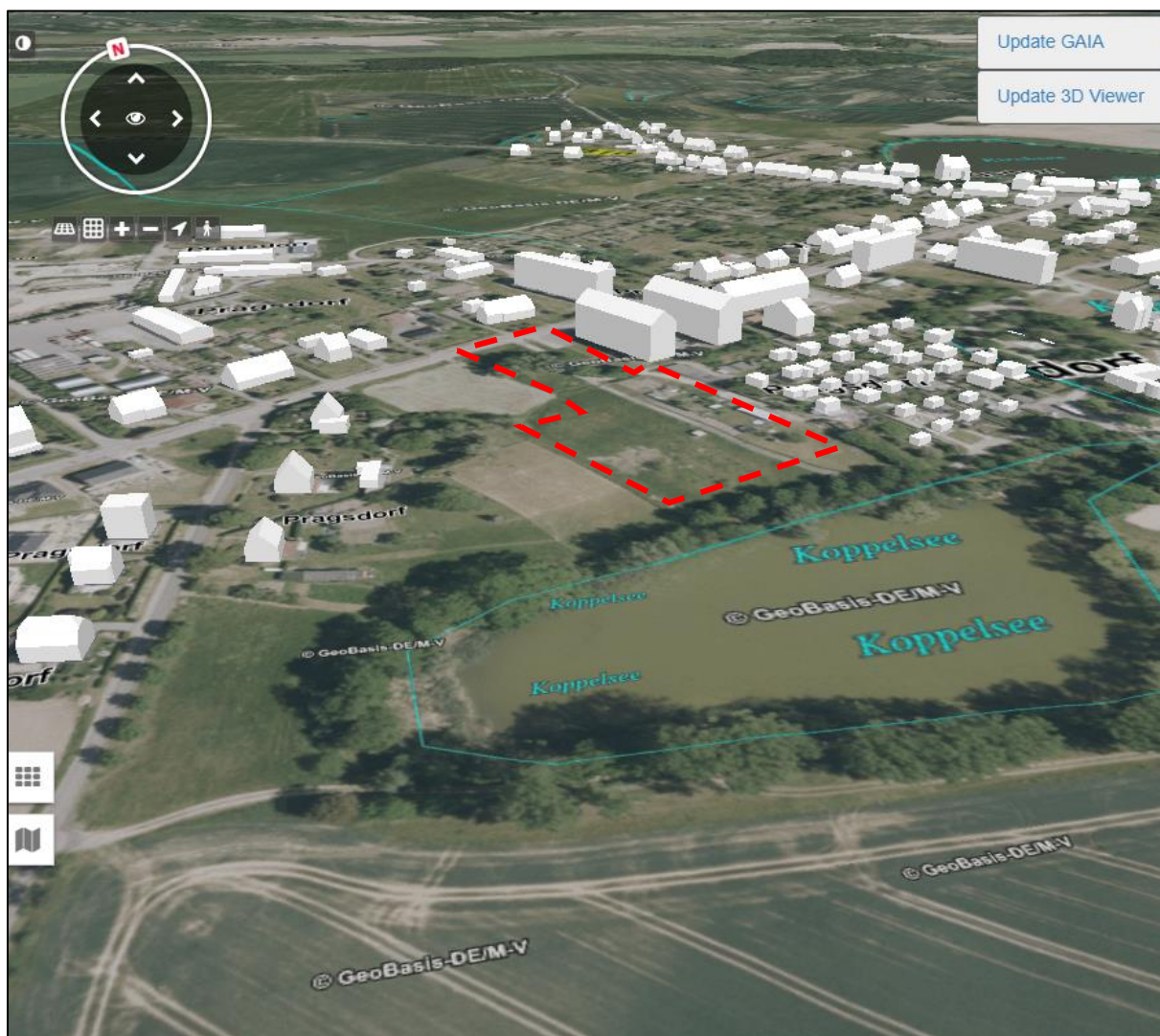


Abbildung 1: Ausschnitt aus der VirtualCityMAP 3D Stadtmodelle (Planungsraum rot markiert)

3.2 übergeordnete Planungen

Bauleitpläne unterliegen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Das **Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)** enthält in den Zielen der Raumordnung Regelungen zur Entwicklung von Siedlungsstrukturen.

Der Programmsatz **LEP 4.1** fordert, dass die Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. **LEP 4.1 (5) (Z)**

Die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern sind zu vermeiden. **LEP 4.1 (6) (Z)**

Unter Zersiedlung fallen die untergeordnete oder unzusammenhängende Bebauung, eine Bebauung, die durch ihren Umfang und ihre Lage die freie Landschaft und das Ortsbild nachteilig beeinflusst und einen Ansatzpunkt für eine weitere Besiedlung im Außenbereich bildet sowie das Zusammenwachsen von Siedlungen.

Laut dem Programmsatz sind die zentralen Orte die Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung. In Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken. **LEP 4.2 (1) und (2) (Z)**

Der Eigenbedarf orientiert sich dabei an der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, an den steigenden Wohnflächenansprüchen der Bevölkerung und an der Haushaltsstruktur. Bei der Festlegung des Wohnraumbedarfes durch die Regionalplanung sind sowohl regionale als auch örtliche Besonderheiten der Wohnungsnachfrage und die infrastrukturellen Voraussetzungen einer Gemeinde zu berücksichtigen. Die Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen hat Vorrang vor der Neuausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen.

Das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS)** beinhaltet verbindliche Ziele der Raumordnung, mit denen der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen entgegengewirkt werden soll.

Gemäß der Festlegungskarte des RREP MS befindet sich der Planungsraum innerhalb eines Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

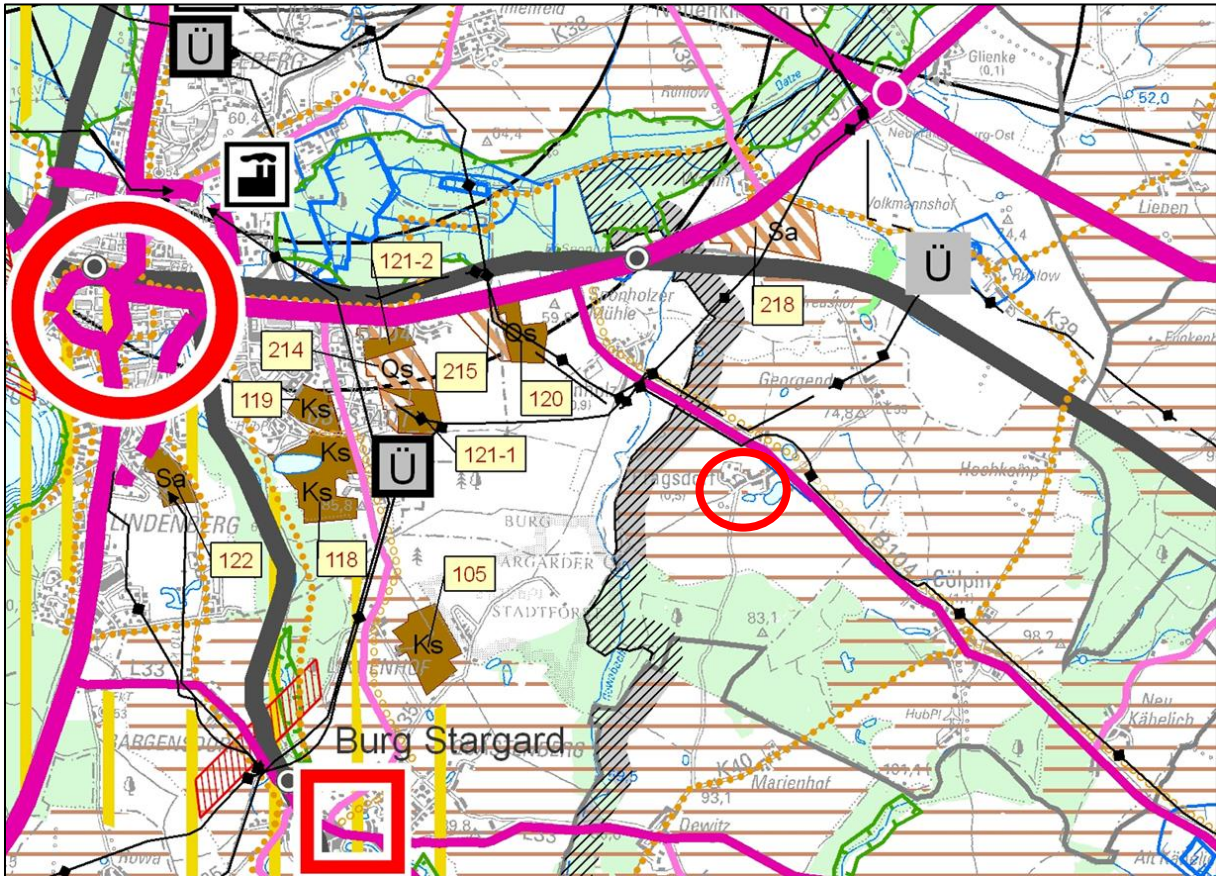


Abbildung 2: Auszug der Festlegungskarte des RREP MS

Die gewachsene Siedlungsstruktur soll in ihren Grundzügen erhalten und unter Stärkung der Zentralen entsprechend den wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt werden. **4.1 (1) RREP MS**

Der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen. **4.1 (2) RREP MS**

Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen. Dabei ist den Ansprüchen an eine ressourcenschonende ökologische Bauweise, insbesondere unter Berücksichtigung der Möglichkeiten zur Energieeinsparung, der Nutzung vorhandener Wärmepotenziale und der Nutzung regenerativer Energiequellen Rechnung zu tragen. Bei der Zuordnung unterschiedlicher Raumnutzungsansprüche sollen störende Immissionen vermieden werden. **4.1 (3) RREP MS**

Die Wohnbauflächenentwicklung ist auf die Zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren. In den anderen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus der Größe, Struktur und Ausstattung des Ortes ergibt, zu orientieren. **4.1 (4) RREP MS (Z)**

Um den Eigenbedarf der Gemeinde Pragsdorf zu ermitteln, erfolgt eine Analyse der Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde erfolgt unter Zuhilfenahme der Statistischen Berichte zum Bevölkerungsstand des Landesamtes für innere Verwaltung – Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern.

Grundlage des Systems der Bevölkerungsstatistik sind die in größeren Zeitabständen stattfindenden Volkszählungen, die sogenannten Zensen. Die Bevölkerungsentwicklung resultiert aus dem Saldo der Daten der natürlichen (Geburten und Sterbefälle) und räumlichen Bevölkerungsbewegung (Zu- und Fortzüge).

Nachstehend erfolgt eine Auflistung der Bevölkerungsentwicklung in den Jahren 2011 bis 2021.¹

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung 2011 – 2021 der Gemeinde Pragsdorf

Jahr	Überschuss der Geborenen bzw. Gestorbenen	Wanderungsgewinn bzw. -verlust	Veränderung gesamt	Bevölkerungsstand am 31.12. des jeweiligen Jahres	Veränderung in Prozent
2011	-	4	+4	512	-
2012	1	-12	-11	502	- 1,95 %
2013	- 3	- 17	- 20	482	- 3,98 %
2014	2	8	10	492	+ 2,07%
2015	- 1	- 16	- 17	475	- 3,45 %
2016	5	- 5	-	475	-
2017	7	11	18	493	+ 3,85 %
2018	7	13	19	512	+ 0,038 %
2019	2	3	6	518	+ 1,17 %
2020	2	35	37	555	+ 7,14 %
2021	4	32	36	591	+ 6,48 %

Der Tabelle 1 ist zu entnehmen, dass die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Pragsdorf bis zum Jahr 2016 eine abnehmende Tendenz aufzeigt.

¹ Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern

Anschließend wird jedoch eine hohe Zunahme der Einwohnerzahl in der Gemeinde deutlich, welche insbesondere aus Zuwanderungen resultiert. Die Zahl der Einwohner in der Gemeinde Pragsdorf ist im Zeitraum 2016 bis 2021 um **24,42 %** gestiegen.

Die Gemeinde Pragsdorf ist bestrebt, diesen positiven Bevölkerungstrend weiter zu fördern und die bestehende Nachfrage nach attraktiven Wohnbauplätzen im Gemeindegebiet zu bedienen.

Bei der Betrachtung der rechtskräftigen Bebauungspläne im Gemeindegebiet wird deutlich, dass diese weitestgehend vollzogen sind. Einzig der Bebauungsplan Nr. 4 „Wohnpark am Haussee“ bietet noch zwei Bauplätze auf den Flurstücken 60/13 und 60/14, Flur 9, Gemarkung Pragsdorf. Somit ist festzustellen, dass die Baulandreserven fast vollständig erschöpft sind.

Vor diesem Hintergrund erfolgte durch die Gemeinde im Jahr 2021 eine Analyse der Potenziale für die Entwicklung weiterer Wohnbauflächen im Gemeindegebiet. Es wurden insgesamt 8 Standorte untersucht und dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte zur Stellungnahme vorgelegt. Im Ergebnis dieser Analyse der Wohnbauentwicklung hat sich die Gemeinde unter anderem aufgrund des geringen naturschutzfachlichen Konfliktpotenzials und der guten Erschließungssituation für den in Rede stehenden Standort entschieden.

Die Gemeinde Pragsdorf beabsichtigt im vorliegenden Geltungsbereich die Entwicklung von Wohnbauflächen planungsrechtlich vorzubereiten, um so attraktive, nachfragegerechte Bauplätze bereitzuhalten und gleichzeitig einen Beitrag zur Eigentumsbildung der Bevölkerung in der Region zu leisten.

Eine weitere positive Bevölkerungsentwicklung kann nur erreicht werden, wenn Wohnbauflächen für den Wohnungsneubau vorhanden sind. Gelingt dies nicht, werden in der Gemeinde Pragsdorf Bevölkerungsverluste eintreten und dies hat negative Auswirkungen auf die Auslastung der sozialen Infrastruktur.

Diese Argumentation macht deutlich, dass zum Erreichen des städtebaulichen Entwicklungsziels die Umsetzung des Bebauungsplanes „Am Haussee“ der Gemeinde Pragsdorf als notwendig und sinnvoll erscheint.

Nach Einschätzung der Gemeinde Pragsdorf entspricht die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Haussee“ den Vorgaben der übergeordneten Planungen.

Flächennutzungsplan

Der **Flächennutzungsplan (FNP)** dient als behördenverbindliches Handlungsprogramm einer Stadt oder Gemeinde. Er entfaltet keine unmittelbaren Rechtswirkungen im Verhältnis zum Bürger nach außen. Er verursacht dennoch rechtliche Wirkungen von erheblicher Reichweite. Er bildet den rechtlichen Rahmen, welcher durch das Entwicklungsgebot des § 8 Absatz 2 Nr. 1 BauGB bestimmt ist.

Die Gemeinde Pragsdorf ist noch nicht in der Lage, ein Flächennutzungsplankonzept für das gesamte Gemeindegebiet zu erarbeiten. Demgegenüber erfordert die geordnete städtebauliche Entwicklung, dass für das o. g. Vorhaben die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch einen vorzeitigen Bebauungsplan geschaffen werden.

Aufgrund der geringfügigen Plangebietsgröße im Verhältnis zur Gesamtgemeindefläche ist der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht in der Lage, den städtebaulichen bzw. planungsrechtlichen Koordinierungs- und Steuerungsbedarf der Gemeinde Pragsdorf abzudecken.

Der grundsätzliche Wille der Gemeinde zur Aufstellung eines Flächennutzungsplans besteht unabhängig von dem vordergründigen Ziel der Schaffung eines Wohngebietes innerhalb der Ortslage Pragsdorf. Die Erarbeitung eines gesamtgemeindlichen Flächennutzungsplankonzeptes kann jedoch diesen Fristen nicht untergeordnet werden.

Die grundlegende Absicht der Gemeinde Pragsdorf einen Flächennutzungsplan aufzustellen, ist davon unberührt.

4. Planungsinhalt

4.1 Städtebauliches Konzept

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 3 und Abs. 5 BauGB zu gewährleisten. Zur Gewährleistung einer städtebaulichen Ordnung und zur gestalterischen Einflussnahme, im Sinne einer baulichen Verdichtung, ist es erforderlich, diese Forderungen über eine Bebauungsplanung festzuschreiben.

Städtebauliche Zielstellung des Vorhabens ist die Entwicklung von Baugrundstücken zur Errichtung von bis zu 8 Einzel- und Doppelhäusern. Vor diesem Hintergrund sollen Grundstücke mit Größen von ca. 700 m² bis 900 m² gebildet werden. Mit der Höhenfestsetzung von maximal 8,50 m Firsthöhe und maximal einem Vollgeschoss beabsichtigt die Gemeinde, dass sich die Baukörper in das Gesamtbild des Ortes einfügen und keine Dominanz gegenüber der Bebauung im Umfeld ausbilden.

Im Hinblick auf die Bedürfnisse junger Familien, wird im nördlichen Bereich des Planungsraumes ein Kinderspielplatz errichtet. Daran anschließend erfolgt die Ausweisung von zusätzlichen Stellplätzen im öffentlichen Raum.

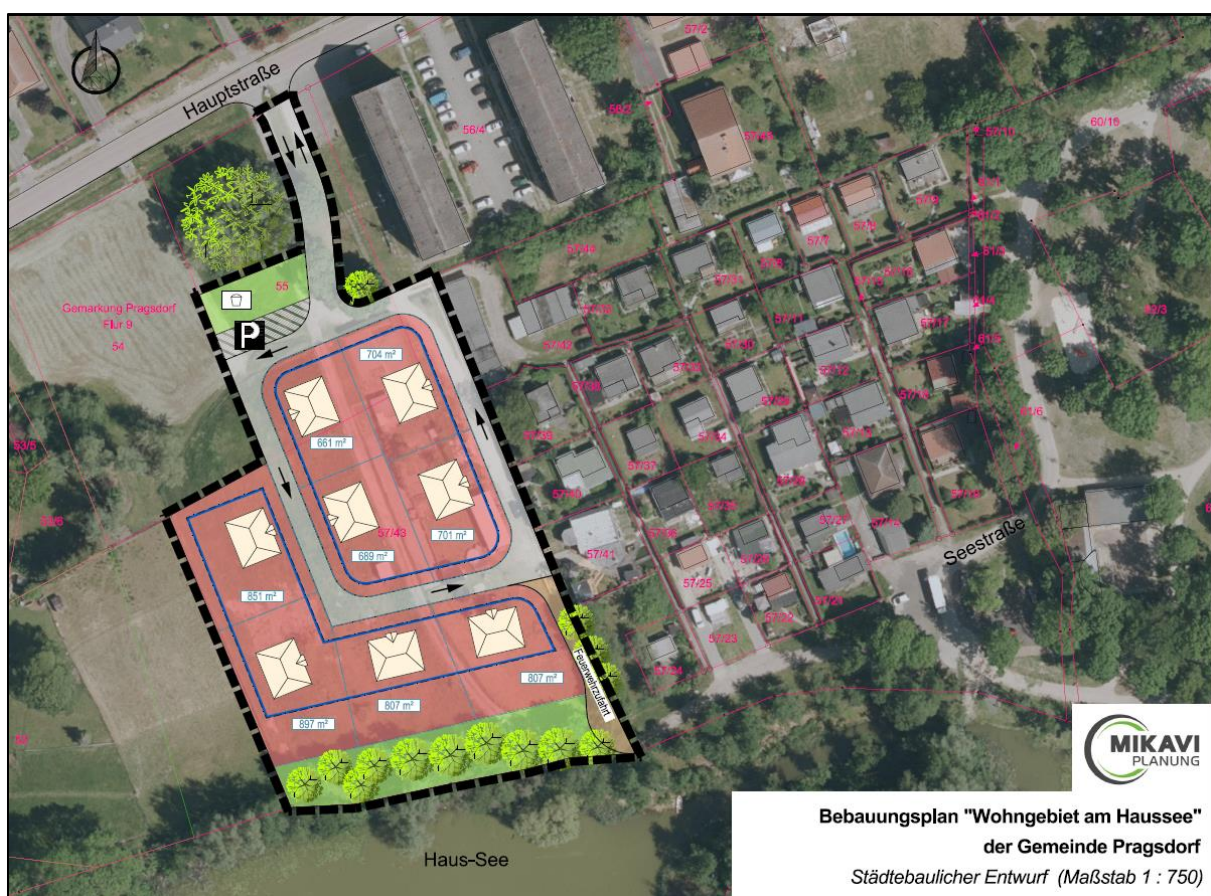


Abbildung 3: Städtebaulicher Entwurf

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Planungsziel der Gemeinde Pragsdorf ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen entsprechen nicht dem Entwicklungsziel der Gemeinde und sind unzulässig.

Der Planungsraum soll zu Wohnzwecken genutzt werden. Zielstellung des Vorhabens ist die planungsrechtliche Ermöglichung von bis zu 8 Baugrundstücken für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern.

Die Grundflächenzahl wird für das Allgemeine Wohngebiet auf 0,4 beschränkt. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Flächenbilanz

Geltungsbereich	9.432 m ²
Allgemeines Wohngebiet	6.119 m ²
festgesetzte Grundfläche i.V. m. GRZ 0,4	3.671 m ²
Verkehrsfläche	1.858 m ²
Parkstellflächen	145 m ²
A-Fläche	1.035 m ²
Spielplatz	275 m ²

Für den Planungsraum wird die Zahl der Vollgeschosse auf Z= 1 begrenzt.

Die Höhenfestsetzungen werden einheitlich auf absoluten Höhen über DHHN2016 angepasst. Ausgehend von einer mittleren Geländehöhe von 65,5 m über NHN im amtlichen Höhenbezugssystem DHHN2016 ergibt sich bei einer geplanten Firsthöhe von 8,5 m ein zulässiges Höchstmaß von 74,0 m als Oberkante baulicher Anlagen in Metern über NHN im Höhenbezugssystem DHHN2016. Entsprechende Zahlenwerte sind in der Nutzungsschablone enthalten.

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

1. Das Allgemeine Wohngebiet dient gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
2. Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO zur Errichtung von nicht störenden Gewerbebetrieben, Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetrieben und Tankstellen sind unzulässig.
3. Die maximale Grundflächenzahl wird auf 0,4 begrenzt.

4.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Über den Ausgleichsbezug des § 1a Abs. 3 BauGB hinaus hat die Gemeinde Pragsdorf über § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB die Möglichkeit, landschaftspflegerische Maßnahmen bzw. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festzusetzen.

Entlang des Ufers des Haussees hat sich ein dichter Gehölzbestand entwickelt, welcher erhalten wird.

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

1. Die mit A gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Gehölzfläche zu erhalten.

4.4 Örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinden und Städte haben aufgrund der Ermächtigung, „örtliche Bauvorschriften“ erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden. Die Festbeschreibung einer örtlichen Bauvorschrift erlangt damit auch aus städtebaulicher Sicht eine besondere Bedeutung.

Die Gemeinde Pragsdorf beabsichtigt durch die Erlassung von örtlichen Bauvorschriften, dass sich die geplanten Neubauten dem Ortsbild anpassen.

Folgende örtliche Bauvorschriften werden erlassen:

1. Dacheindeckungen von Wohngebäuden sind als Satteldächer, Krüppelwalm- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 52° zulässig.
2. Dacheindeckungen von Wohngebäuden sind als harte Bedachung mit naturroter, brauner oder anthraziter Farbgebung zulässig.

§ 84 LBauO M-V bestimmt dazu: Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer nach § 86 Absatz 1 und 2 LBauO M-V erlassenen Satzung zuwiderhandelt, sofern die Rechtsverordnung oder die Satzung für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist.

Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

5. Auswirkung der Planung

5.1 Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist im Verfahren der Aufstellung des Bauleitplans eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis ist in dem Umweltbericht, der ein gesonderter Teil der Begründung des Bebauungsplans ist, darzustellen.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und einer entsprechenden Abstimmung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt die Darstellung der Ergebnisse im Umweltbericht.

Durch die Umweltprüfung können vorhersehbare erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt sowie deren Wechselwirkungen ermittelt werden.

Das Vorhaben wird deshalb eingehend auf seine Wirkungen auf die Schutzgüter nach § 2a BauGB untersucht. Aufgrund der Standortsituation und möglicher Umweltwirkungen des Vorhabens wird insbesondere für die Schutzgüter Mensch, Boden, Tiere/Pflanzen und Landschaft ein erhöhter Untersuchungsbedarf festgestellt.

Zur Eingrenzung des Beurteilungsraumes für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes wird daher der Geltungsbereich des Bebauungsplans einschließlich eines Zusatzkorridors von 50 m als Grenze des Untersuchungsraumes gewählt. Zusammenfassend wurden drei Konfliktschwerpunkte mit einem erhöhten Untersuchungsbedarf festgestellt:

1. Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft durch geplante Flächeninanspruchnahme betreffen die Schutzgüter Boden, Tiere und Pflanzen.
2. Lärm, Staub sowie Schadstoffimmissionen während der Bauphase sind bezüglich der Schutzgüter Mensch und Gesundheit, Boden, Pflanzen und Tiere zu beurteilen.
3. Die Wahrnehmbarkeit des Vorhabens ist bezüglich der Schutzgüter Tiere, Mensch und Landschaftsbild zu beurteilen.

Weitere Konfliktschwerpunkte sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Von einer Kartierung des im Planungsraum vorkommenden Artenbestandes wird unter Beachtung der bisherigen Nutzung und der damit verbundenen anthropogenen Vorprägung abgesehen. Von ihr wären keine neuen Erkenntnisse zu erwarten, da bereits allgemeine Erkenntnisse zu artspezifischen Verhaltensweisen und Habitatansprüchen vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten sichere Rückschlüsse auf das Vorhandensein bzw. Fehlen bestimmter Arten zulassen.

Das Vorkommen einer Art wird angenommen, wenn die Art im Raum verbreitet ist und sich dort geeignete Habitatstrukturen befinden (worst-case-Betrachtung). Die Diskussion der Betroffenheit von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen erfolgt in einem gesonderten Fachbeitrag.

5.2 Immissionsschutz

Die Aufgabe beim Immissionsschutz ist es zu prüfen, ob die Planung Auswirkungen auf immissionsschutzrechtliche Belange nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) hat. Mitwirkend tätig ist sie auch bei der Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Gewährleistung der Sicherheit für die Wohn- und Arbeitsbevölkerung.

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes sind keine wesentlichen Immissionswirkungen im Planungsraum vorhersehbar, die auch nur ansatzweise zu immissionsrechtlichen Auswirkungen im Sinne von Überschreitungen gesetzlich vorgeschriebener Immissionsgrenzwerte führen könnten.

5.3 Energie-, Wasserver- und -entsorgung

Allgemeine Vorgaben

Vor Baubeginn ist das bauausführende Unternehmen verpflichtet, sich beim Versorger nach dem aktuellen Leitungsbestand zu erkundigen.

Trinkwasser und Häusliches Abwasser

Neu geplante Gebäude innerhalb des Planungsraumes sind an die öffentliche Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentwässerung anzuschließen (Anschluss- und Benutzungszwang).

Der Anschluss und die Anschlussbedingungen sind mit dem Versorgungs- und Entsorgungsträger zu vereinbaren.

Niederschlagswasser

Das unverschmutzte Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken in Regenrückhaltebecken gesammelt und mittels eines Notüberlaufes (Nennweite von DN 250) in den Haussee eingeleitet. Hierzu ist bei der zuständigen Behörde eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

5.4 Brandschutz

Von öffentlichen Verkehrsflächen wird für die Feuerwehr weiterhin ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen baulichen Anlagen geschaffen.

Für die Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gilt die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken. Die lichte Höhe der Zu- oder Durchfahrt muss senkrecht zur Fahrbahn gemessen mindestens 3,50 m betragen (DIN 14090).

Die Zufahrt muss so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen der Feuerwehr für den Katastrophen-, Rettungs- und Brandschutz mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden kann (DIN 14090).

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist nach dem Arbeitsblatt W 405 (02/2008) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) weiterhin für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von 48 m³/h in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten. Diese Löschwassermenge muss zu jeder Jahreszeit zur Verfügung stehen.

Für den Geltungsbereich kann eine Löschwasserversorgung über den Haussee abgesichert werden. Dazu ist eine Zufahrt gemäß Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu errichten, an der mit Löschfahrzeugen Löschwasser entnommen werden kann.

5.5 verkehrliche Erschließung

Für den Geltungsbereich und die hier zulässigen Nutzungen erfolgt die verkehrliche Erschließung über eine Zufahrt ausgehend von der Hauptstraße. Es erfolgt die Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche. Die Verkehrsführung innerhalb des Wohngebietes erfolgt als Einrichtungsverkehr.

Für die Entnahme von Löschwasser wird eine Verkehrsfläche mit einer Breite von 3,50 m zum Haussee hergestellt.

5.6 Denkmalschutz

Baudenkmale

Innerhalb des Planungsraumes sind keine Baudenkmale vorhanden, die als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten sind.

Bodendenkmale

Darüber hinaus sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Bodendenkmale oder Verdachtsflächen bekannt.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten.

Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

6. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. (§ 14 Abs. 1 BNatSchG)

Der Verursacher eines Eingriffes ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist gemäß § 18 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Die folgende Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf der Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung in der Neufassung vom Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (gültig seit 01.06.2018; redaktionell überarbeitet am 01.10.2019).

❖ Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes

Zur Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes sind zunächst die im Einwirkbereich des Eingriffes liegenden Biotoptypen zu erfassen.

Die Erfassung und Bewertung der vorhandenen Biotope erfolgte auf der Grundlage der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (LUNG MV 2013) in Verbindung mit den Hinweisen zur Eingriffsregelung (HzE).

Flächenbilanz:	
Geltungsbereich	9.432 m ²
Allgemeines Wohngebiet	6.119 m ²
Verkehrsflächen	1.858 m ²
Maximale Vollversiegelung bei einer GRZ von 0,4:	3.671 m ²
Parkstellfläche	145 m ²
A-Fläche	1.035 m ²
Spielplatz	275 m ²

Folgende Biotoptypen befinden sich im Planungsraum:

Biotoptyp	Flächengröße in m²
Strukturarme Kleingartenanlage	2.000 m ²
Intensivgrünland auf Mineralstandort	5.672 m ²
Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt	450 m ²

❖ Ermittlung des Biotopwertes

Zur Ermittlung des Biotopwertes wird aus der Anlage 3 die naturschutzfachliche Wertstufe entnommen. Der durchschnittliche Biotopwert ergibt sich aus der jeweiligen Wertstufe.

Biotoptyp	Regenerationsfähigkeit	Gefährdung	Wertstufe	Biotopwert
Strukturarme Kleingartenanlage	0	0	0	1 – Versiegelungsgrad = 0,8
Intensivgrünland auf Mineralstandort	0	1	1	1,5
Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt	0	0	0	1

❖ Ermittlung des Lagefaktors

Über Zu- bzw. Abschläge des ermittelten Biotopwertes wird die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen berücksichtigt (Lagefaktor).

Der Abstand zu vorhandenen Störquellen, in diesem Fall den angrenzenden Straßen sowie dem Siedlungsbereich der Ortslage Pragsdorf beträgt weniger als 100 m. Der Lagefaktor ist in diesem Fall 0,75.

Eine Teilfläche im Umfang von 2.602 m² befindet sich innerhalb des Gewässerschutzstreifens. Der Lagefaktor ist entsprechend der konkreten Betroffenheit differenziert zu ermitteln. Beträgt in einem Schutzgebiet der Abstand zu einer Störquelle weniger als 100 m, ist der Lagefaktor um 0,25 zu reduzieren. Da dies vorliegend der Fall ist, beträgt der Lagefaktor 1,0.

❖ **Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/Beeinträchtigung)**

Für Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt bzw. verändert werden (Funktionsverlust), ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent durch Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biotoptyps, dem Biotopwert des Biotoptyps und dem Lagefaktor.

Biotoptyp	Fläche des beeinträchtigten Biotops [in m ²]	x	Biotopwert	x	Lagefaktor	=	Eingriffsflächenäquivalent [in m ² EFÄ]
Strukturarme Kleingartenanlage	1.731		0,8		0,75		1.039
Strukturarme Kleingartenanlage	269		0,8		1,0		215
Intensivgrünland auf Mineralstandort	3.549		1,5		0,75		3.992
Intensivgrünland auf Mineralstandort	2.123		1,5		1,0		3.184
Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt	240		1		0,75		180
Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt	210		1		1,0		210
Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:							8.820

Berechnung des Eingriffsäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Zu berücksichtigen ist, ob neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen in der Nähe des Eingriffes gelegene gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, d.h. dass sie nur eingeschränkt funktionsfähig sind. (Funktionsbeeinträchtigung).

Vorliegend werden keine Biotope durch die genannten Eingriffe in ihrer Funktion beeinträchtigt.

❖ Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Nahezu alle Eingriffe sind neben der Beseitigung von Biotopen auch mit der Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen verbunden. Das führt zu weiteren Beeinträchtigungen insbesondere der abiotischen Schutzgüter, so dass zusätzliche Kompensationsmaßnahmen entstehen. Deshalb ist biotopunabhängig die teil-/vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m² zu ermitteln und mit einem Zuschlag von 0,2/0,5 zu berücksichtigen.

Bei einer GRZ von 0,4 ist eine maximale Versiegelung von 3.671 m² möglich. Die geplante Verkehrsfläche hat eine Größe von 1.858 m².

Teil-/Vollversiegelte bzw.- überbaute Fläche [in m ²]	x	Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung 0,2/0,5	=	Eingriffsflächenäquivalente [m ² EFÄ]
5.529		0,5		2.765
Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:				2.765

❖ Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Aus den berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionalen Kompensationsbedarf.

Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung [m ² EFÄ]	+	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m ² EFÄ]	+	EFÄ für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung	=	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]
8.820		0		2.765		11.585
Summe des multifunktionalen Kompensationsbedarfs [m² EFÄ]:						11.585

Der multifunktionale Kompensationsbedarf beträgt **11.585 m² EFÄ**. Im weiteren Verfahren erfolgt die Zuordnung einer geeigneten Ausgleichsmaßnahme zur Kompensation des Eingriffes.