

**Bauleitplanung
des
Amtes Barth**

Begründung

**zur Satzung
der Gemeinde Pruchten
gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr.3 BauGB
für den Bereich „Nördliche Ortsmitte“**

**Auftraggeber: Gemeinde Pruchten über Amt Barth
Stadtplanungsamt
18356 Barth · Teergang 2
Tel.: 03 82 31 / 37 - 116
Mail: piest@amt-barth.de**

**Planverfasser: Planungsbüro Wanke
Dipl.-Ing. Axel Wanke
18311 Ribnitz-Damgarten · Südl. Rosengarten 12
Tel.: 0 38 21 / 88 91 771
Mail: planung@ax-wa.de**



Stand: 03. Juni 2022

0. Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkung	3
1.1	Flächennutzungsplan und bestehendes Planungsrecht	3
1.2	Geltungsbereich	3
1.3	Lage des Satzungsbereiches und Bestand	3
2.	Satzungserfordernis	4
3.	Planungsrechtliche Einordnung	4
4.	Städtebauliche Ziele	5
5.	Begründung der Planinhalte - Bauliche Nutzung	6
6.	Verkehrerschließung	6
7.	Auswirkungen der Innenbereichssatzung	6
8.	Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	8
9.	Naturschutzrechtlicher Ausgleich	8
9.1	Gegenwärtiger Zustand von Natur und Landschaft	9
9.2	Ermittlung des Kompensationsbedarfes	10
	Tabelle 1: Geplante Flächenaufteilung für das Plangebiet	10
	Tabelle 2: Vorhandene Flächenaufteilung für das Plangebiet	10
	Tabelle 3: Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)	11
	Tabelle 4: Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	11
9.3	Zusammenstellung des Kompensationsbedarfes	12
	Tabelle 5: Gesamtsumme	12
9.4	Geplante Maßnahmen für die Kompensation	12
	Tabelle 6: Kompensationsmaßnahmen	13
9.4a	Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet	13
9.5	Artenschutzrechtliche Belange	14
10.	Bodendenkmale und Bodenfunde	16
11.	Immissionsschutz	16
12.	Hochwasserschutz	16
13.	Kosten	16

1. Vorbemerkung

1.1 Flächennutzungsplan und bestehendes Planungsrecht

Ein im Sinne des § 6 Absatz 5 BauGB wirksamer Flächennutzungsplan besteht für die Gemeinde Pruchten. Für den Bereich der Satzung ist durch die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pruchten, die mit Ablauf des 11. Oktober 2010 wirksam geworden ist, unverändert eine „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt. Die vorhandenen angrenzenden Wohnbebauungen an der Straße „Zum Fährmann“ fanden hier keine Berücksichtigung.

Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Absatz 2 BauGB bezieht sich nur auf Bebauungspläne, nicht aber auf städtebauliche Satzungen. Entsprechend sind hier weiterführende Erläuterungen entbehrlich.

Für den Geltungsbereich der Satzung bestehen bisher keine Bebauungspläne oder sonstigen städtebaulichen Satzungen.

1.2 Geltungsbereich

Die Gebietsabgrenzung der Satzung wurde weitestgehend an den vorhandenen baulichen Nutzungen im bebauten Bereich der Straße „Zum Fährmann“ und an der Gemeindestraße „Zur Schilfmatte“ ausgerichtet.

Die genaue Abgrenzung des Satzungsbereiches für den Bereich „Nördliche Ortsmitte“ ist dem Lageplan im Maßstab 1:500 zu entnehmen, der Bestandteil der Satzung ist.

Das Plangebiet wird folgend eingegrenzt:

- im Norden durch die freie Landschaft und landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und vorhandene Wohnhausbebauung an der Straße „Zum Fährmann“
- im Süden durch vorhandene Wohnhausbebauung an der Straße „Zum Fährmann“ und der Gemeindestraße „Zur Schilfmatte“
- im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen an der Gemeindestraße „Zur Kloer“, teilweise als unbefestigter Weg

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3.600,0 m².

1.3 Lage des Satzungsbereiches und Bestand

Das Gebiet der vorliegenden Satzung der Gemeinde Pruchten liegt nördlich des Ortszentrums und fügt sich unmittelbar an einer Wohn- und Ferienhausbebauung ein. Es befindet sich dementsprechend an einer gewachsenen Bebauungsfläche und schließt direkt an die Straße „Zum Fährmann“ und an die Gemeindestraße „Zur Schilfmatte“ an.

Die im Satzungsbereich vorhandene Fläche wurde in der Vergangenheit ausschließlich als Grünfläche, die regelmäßig mindestens eine dreimalige Mahd im Jahr erfährt, genutzt. Im östlichen Teilbereich erfolgt die Nutzung als Scherrasen.

2. Satzungserfordernis

Das Dorf Pruchten ist eine von zwei Ortslagen in der gleichnamigen Gemeinde Pruchten (Landkreis Vorpommern - Rügen) in Mecklenburg-Vorpommern. Pruchten, nordwestlich der Stadt Barth gelegen, ist ein kleines Straßendorf im Amt Barth, das durch Landwirtschaft und vor allem durch Tourismus („Naturcamp Pruchten“, Feriendorf „Claus Störtebeker“, Pensionen, Gaststätten) geprägt ist. Vereinzelt sind hier auch kleinere Gewerbebetriebe ansässig. Die vorhandene Bebauung in der zentralen Ortslage ist weitestgehend in sich geschlossen.

Zur Deckung des Eigenbedarfes an Wohnbaufläche für die Einwohner von Pruchten und des Amtsbereiches werden weitere städtische bzw. stadtnahe Flächen für Wohnzwecke erforderlich.

Eine Möglichkeit der Schaffung von Baugrundstücken wird durch die vorliegende Planung gesehen. Hier kann durch Einbeziehung einer Außenbereichsfläche, die direkt an die Straße „Zum Fährmann“ und an die Gemeindestraße „Zur Schilfmatte“ grenzt, im geringen Maße die Wohnbaufläche erweitert und abgerundet werden.

Unter Beachtung der vorhandenen Nutzungsgrenze des östlich angrenzenden Wohngrundstückes wurde die nördliche Plangebietsgrenze festgesetzt. Entsprechend soll damit die gleiche Bebauungsstruktur wie an der Straße „Zum Fährmann“ vorhanden, realisiert werden. Auf eine mögliche geringfügige Erweiterung der hinteren Bauflucht wurde zugunsten der anschließenden Grünflächen verzichtet. Mit der direkten Lage der zu bebauenden Grundstücke an zwei Straßen wird keine zweite Baureihe eröffnet. Vielmehr ist die vorliegende Planung als Weiterentwicklung der vorhandenen Bebauung zu sehen.

Gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr.3 BauGB soll dabei eine Außenbereichsfläche in den Innenbereich einbezogen werden, um die langfristige Eigenentwicklung des Ortes sicherzustellen und auch geringfügige bauliche Erweiterungen im Rahmen der Eigenentwicklung des Ortes zu ermöglichen (Ergänzungssatzung), da im Ort eine Nachfrage nach Wohnraum für Bewohner der jüngeren Generation, die auch zukünftig in der Gemeinde Pruchten leben möchten, besteht.

Mit dem vorliegenden Verfahren beabsichtigt die Gemeinde Pruchten daher eine entsprechende Satzung aufzustellen und damit die Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten im Gebiet zu verbessern und zu steuern.

3. Planungsrechtliche Einordnung

Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr.3 BauGB ist unter anderem, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind. Diese Voraussetzung ist in Pruchten einerseits durch einen wirksamen Flächennutzungsplan, in dem der angrenzende Bereich als Wohnbaufläche dargestellt ist, gegeben. Andererseits hat der Ort bereits heute eine klar ablesbare Bebauungsstruktur mit einem städtebaulichen Ordnungsbild. Die in der Ortsrandlage lockere Bebauungsstruktur ist durch eine geringe bauliche Dichte mit zum Teil großflächigen Grundstücken und einem hohen Freiflächenanteil geprägt, die sich überwiegend in etwa einer Bautiefe entlang der Haupterschließungsstraßen zieht.

Gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr.3 BauGB können einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind. Diese Voraussetzung ist gegeben. Die Satzungsfläche liegt unmittelbar an der Straße „Zum Fährmann“ und an der Gemeindestraße „Zur Schilfmatte“ und ist von zwei Seiten durch vorhandene Bebauung umgeben.

Die Einbeziehungsfläche am nördlichen Ortsrand von Pruchten grenzt westlich an die Grundstücke „Zum Fährmann 8 und 9“, die mit einem eingeschossigen Doppelhaus bebaut sind. Die sich nördlich anschließende Fläche gehört zum „Zum Fährmann 9“ und stellt sich als Hof- und Gartenfläche dar. Die dem Straßengrundstück gegenüberliegende Fläche soll ebenfalls in etwa gleicher Tiefe überplant werden. Auch an der Straße „Zur Schilfmatte“ ist eine geringfügige Erweiterung beabsichtigt, so dass eine gleichmäßige Überplanung gegeben ist.

Die Bereiche an den Straßen „Zum Fährmann“ und „Zur Schilfmatte“ besitzen eine hinreichende Vorprägung als Beurteilungsmaßstab für die ergänzende Bebauung.

Die prägenden Bebauungen, die jeweils an die Einbeziehungsflächen angrenzen, gelten repräsentativ für den Bereich der Ortslage. Die auf den Einbeziehungsflächen möglichen Grundflächen berücksichtigt ein im modernen Einfamilienhausbau durchschnittliches Bauprogramm und ist deshalb für das verfolgte Planungsziel der Nutzbarmachung von Baulandpotenzialen geeignet.

Die Beschränkung der überbaubaren Flächen auf die Struktur einer Straßenrandbebauung ist ebenfalls der Prägung durch die vorzufindende Bebauung entnommen. Durch die Festlegung einer Abpflanzung in Form einer Naturhecke ist die möglich Bautiefe und der Übergang zur freien Landschaft klar definiert.

Durch die Einbeziehung dieser unbebauten Fläche wird eine langfristige Eigenentwicklung des Gebietes ermöglicht.

Darüber hinaus sind weitere Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr.7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, notwendig.

Ein UVP - pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet. Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Absatz 6 Nr.7b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht.

Von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird daher abgesehen.

Damit sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung einer Innenbereichssatzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr.3 BauGB gegeben. Die Gemeinde Pruchten ist also nach § 34 Absatz 4 BauGB ermächtigt, für das beschlossene, klar abgegrenzte unbebaute Gebiet, eine Innenbereichssatzung zu erlassen.

4. Städtebauliche Ziele

Zielsetzung der Innenbereichssatzung für den Bereich „Nördliche Ortsmitte“ ist die sinnvolle Nutzung einer unbebauten innerörtlichen Fläche. Die sich momentan als Außenbereich darstellende Fläche soll Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles werden.

Es soll die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben geschaffen werden. Dabei ist die Bebauung des Satzungsbereiches mit ca. sechs Neubauten unter Berücksichtigung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung vorzusehen.

Die Baustruktur soll der angrenzenden Bebauung in der Ortslage Pruchten angepasst werden. Zu diesem Zweck werden nur einzelne Festlegungen gemäß § 2 „Festsetzungen gemäß § 34 Absatz 5 Satz 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB“ auf der Satzung getroffen. Die mögliche Bebauung wird daher aus der tatsächlichen Situation vor Ort abgeleitet.

Neben der Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, einer sozialgerechten Bodennutzung, einer menschenwürdigen Umwelt sowie dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen, hat sich die Gemeinde Pruchten für diese Satzung das besondere Ziel gesetzt, die Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten im Gebiet unter dem Vorbehalt einer abschließenden Prüfung, die im Baugenehmigungsverfahren durchzuführen ist, zu regeln.

5. Begründung der Planinhalte - Bauliche Nutzung

Angrenzend an das Satzungsgebiet besteht die vorhandene Bebauung aus ein- und anderthalbgeschossigen Gebäuden. Die zukünftige Bebauung wird sich an dem vorhandenen Bestand orientieren.

Im Bereich der Satzung kann ein Gebäude mit den nach LBauO M-V (Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern) erforderlichen Abständen zu den Grundstücksgrenzen errichtet werden.

Gestalterische Vorschriften werden nicht für erforderlich gehalten, da nach Inkrafttreten der Satzung die Beurteilung von Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 Absatz 1 bis 3a BauGB erfolgt.

6. Verkehrserschließung

Das Satzungsgebiet liegt mit der östlichen und südlichen Plangebietsgrenze direkt an der Straße „Zum Fähmann“ und an der Gemeindestraße „Zur Schilfmatte“. Der Bau einer weiterführenden gebietserschließenden Anliegerstraße ist nicht erforderlich.

Da sich das Verkehrsaufkommen durch die Planung nicht wesentlich erhöhen wird, weil nur ein sehr begrenzter Zuwachs an Neubebauung entstehen kann, ist das Verkehrsnetz im derzeit bestehenden Ausmaß ausreichend.

Aufgrund dessen ist eine grundsätzliche Gefährdung der sicheren Verkehrsabläufe durch die Innenbereichssatzung nicht zu erwarten.

Der mögliche Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen ist beim jeweiligen Bauvorhaben zu gewährleisten.

7. Auswirkungen der Innenbereichssatzung

Durch die Aufstellung der Innenbereichssatzung sind keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie auf die bestehenden Nutzungen zu erwarten, da sich das zukünftige Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen hat (Beurteilung gemäß § 34 BauGB).

Pruchten ist durch eine dörfliche Nutzungsstruktur geprägt. Von den angrenzenden ländlichen Nutzflächen können zeitweilig Lärm- und Geruchsemissionen ausgehen.

Im unmittelbaren Planbereich ist keine Regenwasserkanalisation vorhanden, in die das Niederschlagswasser eingeleitet werden könnte. Daher ist das Niederschlagswasser auf den Grundstücken schadlos zu versickern. Der Verbleib des Niederschlagswassers ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Gewässerbenutzungen nach §§ 8, 9 WHG, wie Grundwasserabsenkungen oder Niederschlagswasserversickerungen,

bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Unterlagen sind rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde einzureichen. Dabei ist das geltende Regelwerk für die qualitative und quantitative Beurteilung anzuwenden (DWA Merkblatt M 153).

Grundwasserabsenkungen, Erdaufschlüsse oder die Lagerung wassergefährdender Stoffe sind der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen anzuzeigen.

Grundsätzlich wird sich das Verkehrsaufkommen im Ort nicht merklich erhöhen, weil nur ca. sechs Neubauten im Satzungsgebiet entstehen können. Mit einer wesentlichen Erhöhung des Verkehrslärms ist nicht zu rechnen.

Die Belange des Brandschutzes sind im Rahmen der Hochbau- und Erschließungsplanung zu beachten und gegebenenfalls mit der Fachabteilung Katastrophen- und Brandschutz des Landkreises Vorpommern - Rügen abzustimmen. Dabei sind unter anderem folgende Belange zu beachten:

- Schaffung ausreichender Anfahrts-, Durchfahrts- bzw. Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes
- ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude (Straßennamen, Hausnummern u.a.)
- Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung für das Wohngebiet von mindestens 48 m³/h ist in der weiteren Planung zu beachten und in der Erschließungsphase umzusetzen und nachzuweisen.

Das Löschwasser von 48 m³/h ist gemäß Arbeitsblatt W405 des DVGW, Stand: Februar 2008, für den Zeitraum von zwei Stunden innerhalb eines Radius` von 300,0 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt.

Gemäß § 2 Absatz 1 Ziffer 4 des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern vom 31. Dezember 2015, in der derzeit geltenden Fassung, ist die Gemeinde verpflichtet, die Löschwasserversorgung als Grundschutz in ihrem Gebiet sicherzustellen.

Während der Vorbereitungs- und Ausführungsphase des Bauvorhabens sind vom Bauherrn die Anforderungen aus der Baustellenverordnung einzuhalten bzw. umzusetzen.

In diesem Zusammenhang ist insbesondere für den Fall, dass an diesem Vorhaben mehrere Arbeitgeber gleichzeitig oder nacheinander tätig werden, ein geeigneter Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator zu bestellen sowie durch diesen eine Unterlage für spätere Arbeiten an der baulichen Anlage zusammenzustellen.

Eine damit erforderlichenfalls verbundene Vorankündigung der Baumaßnahmen ist spätestens 14 Tage vor Baubeginn an das Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Stralsund zu übersenden (Baustellenverordnung vom 10. Juni 1998).

Im Plangebiet befinden sich keine Gebäude, abgesehen von einem Nebengebäude. Entsprechend werden keine Abbruch- oder Sanierungsarbeiten vorgenommen.

8. Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Die Gemeinde Pruchten beabsichtigt keine Maßnahmen zur Neuerrichtung oder Erweiterung von stadttechnischen Anlagen der Ver- und Entsorgung vorzunehmen. Die stadttechnische Erschließung der innerhalb der zulässigen bebaubaren Flächen geschieht mit Leitungsführungen über die Grundstücke mit Anbindung an die in den öffentlichen Verkehrsflächen befindlichen Leitungssysteme.

In der Gemeinde Pruchten wird die Entsorgung des Rest-, Bio- sowie Sperrmülls gemäß der Satzung über die Abfallwirtschaft im Landkreis Vorpommern-Rügen vom 19. Dezember 2016 durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger.

Das Plangebiet der Satzung kann durch die Müllfahrzeuge aufgrund der Zufahrtsbreite der Straßen bzw. der fehlenden Wendemöglichkeiten nicht befahren werden. Die Abfallbehälter und -säcke sowie Sperrmüll sind entsprechend § 15 Absatz 5 der oben genannten Satzung durch die Überlassungspflichtigen am Tag der Abholung / Leerung an der nächsten vom Sammelfahrzeug benutzbaren Fahrstraße bereitzustellen. In diesem Fall ist das die „Dorfstraße“.

Im Planungsbereich der Satzung befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG.

Die Leitungen der Deutschen Telekom AG sind in der Regel mit einer Überdeckung von ca. 60,0 cm verlegt. Eine abweichende Tiefenlage ist wegen Kreuzungen anderer Anlagen, infolge nachträglicher Veränderung der Deckung durch Straßenumbauten und dergleichen möglich. In Kreuzungspunkten mit einer Telekommunikationslinie ist die genaue Tiefenlage durch Querschlag zu ermitteln.

Ein Überbauen der Anlagen und Maßnahmen, die zu einer Verringerung der Überdeckung führen, ist nicht gestattet. Es ist eine Originalüberdeckung von 60,0 cm wieder herzustellen. Die Trassenbänder sind 30,0 cm über den Anlagen neu zu verlegen. Bei Freilegung der Telekommunikationslinien während der Baumaßnahme sind diese durch geeignete Maßnahmen zu schützen und zu sichern.

9. Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Mit der Innenbereichssatzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr.3 BauGB wird eine Außenbereichsfläche des Ortes Pruchten in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen und eine Überbauung planungsrechtlich ermöglicht. Gemäß BauGB sind auf eine Innenbereichssatzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr.3 BauGB die §§ 1 und 9 Absatz 1a BauGB entsprechend anzuwenden. Wenn die Überbauungen mit Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen verbunden sind, die die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können, liegt nach den Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 18 BNatSchG) ein Eingriff vor. Nach § 19 BNatSchG ist der Verursacher des Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen).

Nach einer Beschreibung des derzeitigen Zustandes von Natur und Landschaft wird deshalb eine Eingriffsbilanzierung vorgenommen, die die mit der Innenbereichssatzung ermöglichten Eingriffe im Verhältnis zum Bestand bewertet und bilanziert.

9.1 Gegenwärtiger Zustand von Natur und Landschaft

Die im Satzungsbereich vorhandene Fläche wurde in der Vergangenheit größtenteils als intensiv bewirtschaftete Grünfläche genutzt. Um den Flächenbestand zu dokumentieren, wurde hierzu eine Biotoptypenkartierung mit Stand 20. September 2021 erarbeitet. Entsprechend ist der Geltungsbereich zweigeteilt und beherbergt westlich bis mittig weitestgehend die zwei Biotoptypen 9.2.2 „Frischweide“ und 9.3.3 „Intensivgrünland auf Mineralstandorten“ sowie nordöstlich den Biotoptyp 13.3.2 „Artenarmer Zierrasen“ des Landes M-V. Dieser Bereich dient bereichsweise dem Parken von PKW sowie dem Wenden. Weitere kleingliedrige Biotoptypen sind bei Bedarf der Biotoptypenkarte zu entnehmen.

Der gesamte Bereich des Plangebietes ist, abgesehen von einem Nebengebäude, unbebaut.

Landschaftsprägende Elemente, Solitärbäume und Kleingehölze sind im Plangebiet nicht existent. Eine Ausnahme bildet hier an der nordöstlichen Plangebietsgrenze eine Begrenzungspflanzung zur freien Landschaft. Durch den Naturschutz gesicherte Biotope gibt es ebenfalls nicht. Weiher, Teiche oder sonstige stehende oder fließende Gewässer sind im Geltungsbereich und dessen direkter Umgebung nicht anzutreffen.

Zwei Birken in der zuvor genannten Begrenzungspflanzung sind gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Hierunter fallen alle Großbäume mit einem Stammumfang > 1,00 m in 1,3 m Höhe außerhalb von Hausgärten. Soweit zutreffend ist bei Fällung für alle Großbäume mit diesen Qualitätsparametern ein Rodungsantrag bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommer - Rügen zustellen und ein Ausgleichsbilanz nach Baumschutzkompensationserlass vorzunehmen.

Boden

Die Böden der Außenbereichsfläche sind durch die ursprüngliche und gegenwärtige Nutzung bereits stark verdichtet und dementsprechend vorbelastet.

Wasser

Die ausgewiesene Planfläche weist keine weiteren Still- oder Fließgewässer auf. Es kann bei den nicht versiegelten Flächen von einem normalen Wasserkreislauf (Niederschlag / Wasserspeicherung und Grundwasserströmung / Verdunstung) ausgegangen werden. Bei teilversiegelten Flächen ist die Versickerung entsprechend eingeschränkt.

Klima / Luft

Das Plangebiet liegt im unmittelbaren Einflussbereich der Ostsee und wird durch deren Meeresklima geprägt.

Es weist verhältnismäßig warme Sommer und milde Winter auf. Die Jahresniederschläge liegen zwischen 550 und 600 mm, während die mittlere Jahrestemperatur bei 8,2 °C liegt. Die Hauptwindrichtung ist West.

9.2 Ermittlung des Kompensationsbedarfes

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt 3.600,0 m². Auf einer maximalen Bebauungsfläche von 1.440,0 m² sollen im Satzungsgebiet ca. sechs Wohnhäuser in eingeschossiger Bauweise errichtet werden.

Den Anforderungen an ein gesundes Wohnumfeld wird durch eine eingeschossige Bauweise, einer offenen Bebauung sowie privaten Grünflächen entsprochen.

Angenommen wird eine spätere Versiegelung von 40 %, entsprechend wird in der folgenden Tabelle eine Grundflächenzahl von 0,4 angenommen.

Die geplante Flächenaufteilung ist nachfolgender Tabelle 1 zu entnehmen:

Tabelle 1: Geplante Flächenaufteilung für das Plangebiet

Flächenart	m ²	%
Baugebietsfläche insgesamt	3.600,0	100,00
Grundstücksfläche WA gesamt,	3.600,0	100,00
Bebauungsfläche, GRZ 0,4	1.440,0	(40,00)
Private Grünfläche	2.160,0	(60,00)

Tabelle 2: Vorhandene Flächenaufteilung für das Plangebiet

Flächenart	m ²	%
Baugebietsfläche insgesamt	3.600,0	100,00
Bebauung, vorhanden	20,0	0,56
Ruderalisierter Sandmagerrasen	100,0	2,78
Frischweide	1.930,0	53,61
Intensivgrünland auf Mineralstandorten	650,0	18,05
Artenarmer Zierrasen	900,0	25,00

Nach der vergleichenden Gegenüberstellung der Tabellen 1 und 2 ergibt sich in der Versiegelung des Plangebietes eine Differenz zwischen Bestand (20,0 m²) und Planung (1.440,0 m²) von 1.420,0 m². Das entspricht einer neu dazukommenden Totalversiegelung von 39,44 %. Dieser Prozentwert teilt den derzeitigen Flächenverbrauch in Tabelle 3 als Totalverlust und in Tabelle 4 als Funktionsverlust, da es aus heutiger Sicht schwer nachvollziehbar ist, wo welche Fläche in der Planung versiegelt wird.

Nachfolgende Tabellen 3 und 4 zeigen die Eingriffsbewertung und die daraus resultierende Ermittlung des Kompensationsbedarfes. Zu Beginn erfolgt die Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund der betroffenen Biotoptypen. Um die Darstellung zu vereinfachen, wird das Flächenäquivalent für Kompensation auf volle Zahlen gerundet.

Tabelle 3: Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Biotoptyp	Flächenverbrauch in m ²	Wertstufe	Kompensationserfordernis	Flächenäquivalent für Kompensation
Versiegelte Fläche	20,0	-	-	-
Ruderalisierter Sandmagerrasen Nr.-Biotoptyp M-V: 8.2.2	40,0	---	0,5	20,0
Frischweide Nr.-Biotoptyp M-V: 9.2.2	761,0	---	0,5	381,0
Intensivgrünland auf Mineralstandorten Nr.-Biotoptyp M-V: 9.3.3	256,0	---	0,5	128,0
Artenarmer Zierrasen Nr.-Biotoptyp M-V: 13.3.2	355,0	---	0,5	178,0
gesamt				707,0

Erläuterung zum Kompensationsfaktor:

Da es sich um Vollversiegelungen handelt, erhöht sich das Kompensationserfordernis gemäß Punkt 2.5 „Ermittlung der Versiegelung und Überbauung“ der HzE um die Zahl 0,5.

Tabelle 4: Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Biotoptyp	Flächenverbrauch in m ²	Wertstufe	Kompensationserfordernis <small>x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad</small>	Flächenäquivalent für Kompensation
Ruderalisierter Sandmagerrasen Nr.-Biotoptyp M-V: 8.2.2	100,0	3,0	6,0 x 1,00	600,0
Frischweide Nr.-Biotoptyp M-V: 9.2.2	1.930,0	3,0	6,0 x 1,00	11.580,0
Intensivgrünland auf Mineralstandorten Nr.-Biotoptyp M-V: 9.3.3	650,0	1,0	1,5 x 1,00	975,0
Artenarmer Zierrasen Nr.-Biotoptyp M-V: 13.3.2	900,0	0	1,0 x 1,00	900,0
gesamt				14.055,0

Erläuterung zum Kompensationsfaktor:

Nach Vorlage des Kartierungsergebnisses und Ermittlung der vorliegenden Biotoptypen erfolgte die Festlegung der naturschutzfachlichen Wertstufe gemäß der Anlage 3 „Ermittlung der naturschutzfachlichen Wertstufe der Biotoptypen“ der „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE, Neufassung 2018, redaktionelle Überarbeitung: 01. Oktober 2019)“. Die differenzierte Ermittlung des Biotopwertes

erfolgte dann nach Anlage 4 „Ausführliche Biotopwertermittlung“ der HzE, wobei im Ergebnis der durchschnittliche Biotopwert angesetzt wurde.

Als weiterer essentieller Faktor wird dann noch in die Berechnung des Kompensationserfordernisses der „Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad“ mit aufgenommen. Unter Punkt 2.2 „Ermittlung des Lagefaktors“ der HzE wird für dieses Vorhaben der Lagefaktor 1,25 bestimmt, da sich das Plangebiet in einem Landschaftsschutzgebiet befindet.

Der Lagefaktor ist entsprechend der konkreten Betroffenheit differenziert zu ermitteln. Beträgt in einem Schutzgebiet der Abstand zu einer Störquelle weniger als 100,0 m, ist der Lagefaktor um den Wert von 0,25 zu reduzieren. Dies bedeutet, dass in der Berechnung in der Tabelle 4 der Lagefaktor 1,00 Verwendung findet.

Berücksichtigungen von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen, faunistischen Sonderfunktionen, abiotischen Sonderfunktionen sowie Sonderfunktionen des Landschaftsbildes entfallen, da für die Innenbereichssatzung Bereich „Nördliche Ortsmitte“ im Ort Pruchten keine Besonderheiten zu erkennen sind.

9.3 Zusammenstellung des Kompensationsbedarfes

Der Kompensationsbedarf setzt sich aus den errechneten Summen der Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust) und Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust zusammen.

Tabelle 5: Gesamtsumme

Summe aus:	Flächen- äquivalent für Kompensation
Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)	707,0
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	14.055,0
gesamt	14.762,0

9.4 Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Nach der Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund des betroffenen Biotoptyps ergibt sich nach Tabelle 5 ein Flächenäquivalent für die Kompensation von 14.762,0.

Für die Kompensation stehen im Plangebiet keine entsprechenden Flächen zur Verfügung. Daher soll für die Kompensation ein eingerichtetes Ökokonto der Landschaftszone Ostseeküstenland einbezogen werden.

Für die Kompensation ergibt sich gemäß der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ein Flächenäquivalent von 14.762,0. Dieser Wert ist auf Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen von einem eingerichtetem Ökokonto der Landschaftszone Ostseeküstenland abzuziehen. Antragsteller ist der Kontoinhaber.

Die Kompensationsmaßnahme ist in der Satzung im Schriftteil festgesetzt.

Tabelle 6: Kompensationsmaßnahmen

Kompensationsmaßnahmen	Flächenverbrauch in m ²	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Wirkungsfaktor	Flächenäquivalent
Punkte - Ökokonto					14.762,0
Umfang der Kompensation - gesamt					14.762,0

Die Eingriffe in die vorhandenen Natur- und Landschaftspotentiale wurden anhand der Arbeitshilfe „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ (HzE) zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung ermittelt, bewertet und im Schriftteil der Satzung als Kompensationsmaßnahme festgesetzt.

Der Schutzstatus gesetzlich geschützter Biotop wurde im Rahmen der Einzelbiotopbetrachtung beurteilt. Gemäß LINFOS-Datenbank befinden sich im Plangeltungsbereich und auch im Nahbereich (bis 300,0 m) keine nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotop.

Zwei Einzelbäume (Birken) des vorhandenen Baumbestandes fallen unter § 18 NatSchAG M-V. Hierunter fallen alle Großbäume mit einem Stammumfang > 1,0 m in 1,3 m Höhe außerhalb von Hausgärten. Die Einzelbäume wurden aufgrund des Schutzstatus im Lageplan festgesetzt.

Die Durchführung der Planung hat keine direkte Wirkung auf die Schutzgüter. Die Gemeinde Pruchten ist für die Überwachung der Umweltbelange zuständig.

Eine rechnerische Wiederherstellung der Grünbilanz wird mit der vorliegenden Planung erreicht.

Die eventuelle Umwandlung von angrenzenden Grünlandflächen in eine andere Nutzungsform bedarf der Naturschutzgenehmigung gemäß § 12 Absatz 6 NatSchAG M-V, wenn über den Geltungsbereich der Satzung hinaus Flächen, z.B. als Gärten genutzt werden sollen. Eine entsprechende Genehmigung ist vom Grundstückseigentümer bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen mit einer Karte im Maßstab 1:500 und Angabe der Größe der Umwandlungsfläche sowie der geplanten Kompensation gemäß der aktuellen „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ (HzE) zu beantragen.

9.4a Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet

Die Ausbildung einer 5,0 m breiten und etwa 100,0 m langen zweireihigen Naturhecke entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ist dem Lageplan zu entnehmen. Diese dient der Abgrenzung zur freien Landschaft.

Die Pflanzung erfolgt aus standortgerechten, heimischen Gehölzen und ist mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen abzustimmen.

Die geplante Pflanzung kann der folgenden Pflanzliste entnommen werden, wobei ein Pflanzschema durch den Landkreis vorgegeben wird.

Auf der im Lageplan gekennzeichneten Fläche sind Heckenpflanzen (Qualität: 3 - triebig) nach der Pflanzliste, in der die Art, Qualität und Anzahl der Bepflanzung geregelt ist, anzupflanzen. Die Pflanzung und eine fünfjährige Pflege sind nach DIN 18916 und DIN 18919 zu gewährleisten. Zum Schutz vor Wildverbiss ist ein

Wildschutzzaun um die Heckenpflanzungen zu errichten. Dieser ist nach gesichertem Bestand nach fünf Jahren wieder zu entfernen.

Die Pflanzdichte der Heckenbepflanzung beträgt eine Pflanze pro Quadratmeter.

Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel, Haselnuss	Strauch 3- triebig	4 %
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	Strauch 3- triebig	10 %
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Strauch 3- triebig	6 %
Malus sylvestris	Wild - Apfel, Holz - Apfel	Strauch 3- triebig	3 %
Prunus spinosa	Schlehe, Schwarzdorn	Strauch 3- triebig	8 %
Pyrus pyraister	Wild - Birne, Holz - Birne	Strauch 3- triebig	3 %
Rhamnus catharticus	Purgier - Kreuzdorn	Strauch 3- triebig	8 %
Rosa canina	Hunds - Rose	Strauch 3- triebig	10 %
Rosa corymbifera	Hecken - Rose	Strauch 3- triebig	10 %
Rosa rubiginosa	Wein - Rose	Strauch 3- triebig	10 %
Rosa tomentosa	Filz - Rose	Strauch 3- triebig	10 %
Rubus fruticosus	Gewöhnliche Brombeere	Ausläufer 2-jährig	10 %
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Strauch 3- triebig	4 %
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	Strauch 3- triebig	4 %
	-----		-----
	Stückzahl gesamt		100 %

Durch die geplante Anpflanzung der Hecken, mit einer großen Artenvielfalt von heimischen Wildgehölzen, werden weitere Zufluchtsorte in diesem Gebiet für Vögel und Kleinsäuger geschaffen. Gleichzeitig kann der Wohnwert der Grundstücke erhöht und das Bedürfnis nach Abgeschlossenheit durch die Bepflanzungen verbessert werden.

9.5 Artenschutzrechtliche Belange

Da durch diese Planung eventuell nach nationalem oder europäischem Recht streng geschützte Tierarten betroffen sein könnten, ist die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erforderlich. Die saP hat zum Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH - Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, zu ermitteln und darzustellen. Ebenso wird festgestellt, ob die naturschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Befreiung von den Verboten gemäß § 45 BNatSchG gegeben sind.

Das Plangebiet wird vollständig intensiv bewirtschaftet, ist nahezu un bebaut sowie ohne jede Gehölzstruktur, abgesehen von der Gehölzpflanzung an der nordöstlichen Plangebietsgrenze.

Durch die Satzung der Gemeinde Pruchten gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr.3 BauGB für den Bereich „Nördliche Ortsmitte“ werden keine Biotope gemäß § 20 LNatG sowie geschützte Landschaftsbereiche oder einzelne Naturdenkmale berührt.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine teilweise Überplanung von Siedlungsbereichen sowie größtenteils landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung der Gemeinde Pruchten werden entsprechend vollständig ganzjährig bewirtschaftet.

Um die artenschutzfachlichen Belange vertiefend darzustellen, wurde durch die Gemeinde Pruchten eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung in Auftrag gegeben. Der vorliegende Artenschutzrechtliche Fachbeitrag (AFB) mit Datum 17. September 2021 wurde im Zuge des Planverfahrens dem Fachgebiet Naturschutz des Landkreises Vorpommern - Rügen zur Prüfung vorgelegt.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass im vorliegenden Planverfahren Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen geeignet sind, die Auswirkungen von Vorhaben, die unter dem Schwellenwert der nachhaltigen Beeinträchtigung liegen, zu kompensieren bzw. die Habitatqualität besonderer schutzwürdiger Arten zu verbessern.

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen. Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben zu entfernen sind.

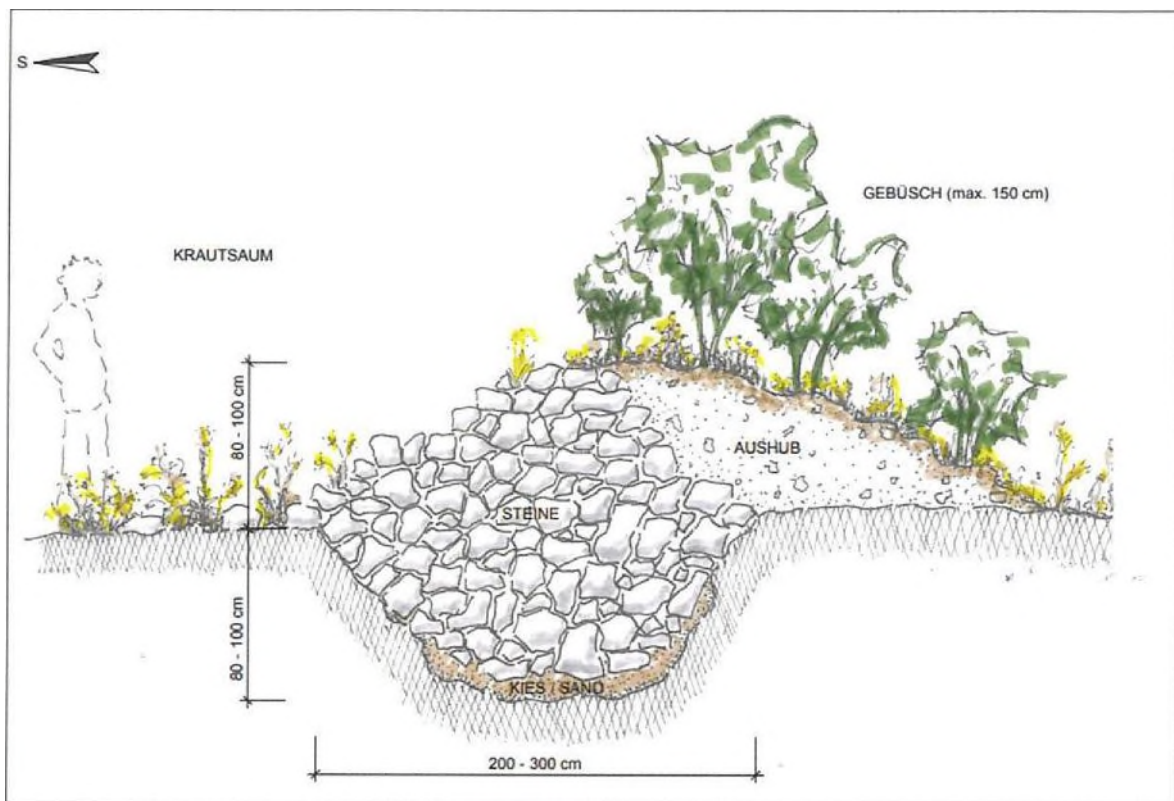
Im Ergebnis der TöB-Beteiligung gemäß § 4 Absatz 3 BauGB wurde durch den Landkreis Vorpommern - Rügen mitgeteilt, dass der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag methodisch nicht prüffähig ist. Entsprechend wird nun seitens des Landkreises auf eine Überarbeitung des AFB verzichtet.

Stattdessen sollen im Sinne einer Worstcase-Annahme Überwinterungsplätze und Sonnenplätze im Krautsaum der Hecke für Reptilien geschaffen werden. Südlich der geplanten Hecke sind im Abstand von etwa 30,0 m zueinander Steinhaufen im Krautsaum vor der Hecke anzulegen. Rund 80 % des Materials muss eine Korngröße von 20,0 bis 40,0 cm aufweisen. Der Rest kann feiner oder gröber sein. Es muss sich um ortstypische Gesteine handeln. Es wird eine Mulde ausgehoben, die anschließend mit Steinen aufgefüllt wird. Die Tiefe der Mulde beträgt 1,0 m. Das Aushubmaterial kann auf der Nordseite des Steinhaufens angeschüttet werden.

Die Steinhaufen müssen jeweils ein Volumen von 3,0 m³ aufweisen und eine Höhe von 80,0 cm erreichen.

Für die Umsetzung ist die Gemeinde Pruchten in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen verantwortlich.

Folgende Abbildung (Quelle: Landkreis Vorpommern - Rügen) veranschaulicht die geplanten Ersatzquartiere.



10. Bodendenkmale und Bodenfunde

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Gebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde 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 sind hierfür 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.

11. Immissionsschutz

Für die vorliegende Planung sind bedeutende Schallemissionsherde nicht erkennbar, entsprechend wird die Erstellung einer Schallimmissionsprognose nicht in Betracht gezogen.

12. Hochwasserschutz

Für den Küstenabschnitt Pruchten gilt gemäß Richtlinie 2-5/2012 des Regelwerkes „Küstenschutz M-V“ ein Bemessungshochwasserstand BHW von 2,20 m über NHN. Damit sind die niedriger gelegenen Flächen potentiell überflutungsgefährdet. Im Falle einer Neubebauung mit Gebäuden, die dem Aufenthalt von Menschen dienen, ist für diese Grundstücke als Schutz vor Überflutung bei Eintritt eines BHW die Fußbodenhöhe des Erdgeschosses auf mindestens 2,20 m über NHN festzusetzen. Der Bereich wurde im Lageplan gekennzeichnet.

13. Kosten

01	Kompensationsmaßnahme pauschal		13.000,00 €
02	Nebenkosten		5.000,00 €
	Summe der Baukosten - Erschließung (netto)	=	18.000,00 €
	+ 19 % MwSt.	=	3.420,00 €
	Gesamtsumme (brutto)	=	21.420,00 € =====

Andreas Wieneke

Bürgermeister

Pruchten, 29. April 2019
geändert am: 05. Nov. 2021
geändert am: 03. Juni 2022