

**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 / 3 71 47  
Fax: 03 82 31 / 3 71 54**

**Planverfasser: Planungsbüro Wanke  
Dipl.-Ing. Axel Wanke  
18311 Ribnitz-Damgarten · Südl. Rosengarten 12  
Tel.: 0 38 21 / 88 91 771  
Fax: 0 38 21 / 88 91 772**

**WANKE**   
das planungsbüro  
hoch- und städtebau

**Stand: 29. April 2019**

## **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	9
	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	12
9.5	Artenschutzrechtliche Belange	13
10.	Bodendenkmale und Bodenfunde	13
11.	Immissionsschutz	14
12.	Kosten	14

## **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 m<sup>2</sup>.

### **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.

Da die bestehende Siedlungsstruktur in der Abgrenzung des Geltungsbereiches der vorliegenden Innenbereichssatzung aufgenommen wird, ist die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Um die bestehende Siedlungsstruktur in einem Wohngebiet von Pruchten zu ergänzen und ihm eine abgeschlossene Form auf der Grundlage seiner bisherigen

Siedlungsstruktur zu verleihen, wird eine Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Durch die Einbeziehung dieser unbebauten Fläche wird eine langfristige Eigenentwicklung des Gebietes ermöglicht.

Dabei ist es nicht zwingend notwendig, angrenzende Bebauungen der Ortslage mit in den Geltungsbereich aufzunehmen. Eine Verknüpfung von einer Klarstellungssatzung sowie einer Ergänzungssatzung ist hier nicht erklärtes Planungsziel. Aus diesem Grunde umfasst der Geltungsbereich lediglich Außenbereichsflächen, die durch das Planverfahren dem Innenbereich zugeordnet werden sollen.

Eine Prüfung im späteren Baugenehmigungsverfahren, ob und in welcher Form ein Einzelvorhaben zulässig ist, kann durch die angrenzenden Wohnhäuser grundsätzlich vorgenommen werden.

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.

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.

Die weiteren Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall somit ebenfalls erfüllt.

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 Satzungsgebietes 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 soll sich an dem vorhandenen Bestand orientieren.

Nach § 17 Absatz 1 BauNVO wird im Satzungsgebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Dabei wird die nach § 17 BauNVO maximal mögliche Grundflächenzahl für Wohngebiete (reine bzw. allgemeine Wohngebiete) erreicht.

Die vorliegende Grundstücksgröße der Innenbereichssatzung macht eine Reduzierung der Grundflächenzahl nicht erforderlich.

Eine Erhöhung der zulässigen GRZ bis zu 50 von Hundert nach § 19 Absatz 4 BauNVO wird ausgeschlossen. Das bedeutet, dass die Grundflächenzahl durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO nicht überschritten werden darf.

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig. Das soll die Möglichkeit eröffnen, ein Wohnhaus mit einer zusätzlichen Einliegerwohnung zu realisieren.

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 Fährmann“ 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.

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 m<sup>3</sup>/h ist in der weiteren Planung zu beachten und in der Erschließungsphase umzusetzen und nachzuweisen.

Das Löschwasser von 48 m<sup>3</sup>/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. Der zu betrachtende Außenbereich beherbergt dementsprechend großflächig einen Biotoptyp, das „Intensivgrünland auf Mineralstandorten“ gemäß dem Biotoptyp 9.3.3 des Landes M-V. In den erweiterten östlichen Randbereichen ist der „Artenreiche Zierrasen“ gemäß dem Biotoptyp 13.3.1 anzutreffen. Dieser Bereich dient bereichsweise dem Parken von PKW sowie dem Wenden.

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.

### **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 m<sup>2</sup>. Auf einer maximalen Bebauungsfläche von 1.440,0 m<sup>2</sup> 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.

Die geplante Flächenaufteilung ist nachfolgender Tabelle 1 zu entnehmen:

**Tabelle 1: Geplante Flächenaufteilung für das Plangebiet**

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

**Tabelle 2: Vorhandene Flächenaufteilung für das Plangebiet**

Flächenart	m <sup>2</sup>	%
Baugebietsfläche insgesamt	3.600,0	100,00
Bebauung, vorhanden	20,0	0,56
Verkehrsfläche, vorhanden, Zufahrtbereich	80,0	2,22
Intensivgrünland auf Mineralstandorten	2.850,0	79,17
Artenarmer Zierrasen	650,0	18,05

Nach der vergleichenden Gegenüberstellung der Tabellen 1 und 2 ergibt sich in der Versiegelung des Plangebietes eine Differenz zwischen Bestand (100,0 m<sup>2</sup>) und Planung (1.440,0 m<sup>2</sup>) von 1.340,0 m<sup>2</sup>. Das entspricht einer neu dazukommenden Totalversiegelung von 37,22 %. 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 <sup>2</sup>	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Versiegelte Fläche	20,0	-	-	-
Teilversiegelte Fläche	80,0	-	-	-
Intensivgrünland auf Mineralstandorten Nr.-Biotoptyp M-V: 9.3.3	1.061,0	1,0	(1,5 + 0,5) x 0,75	1.592,0
Artenarmer Zierrasen Nr.-Biotoptyp M-V: 13.3.2	242,0	0	(1,0 + 0,5) x 0,75	272,0
gesamt				1.864,0

Erläuterung zum Kompensationsfaktor:

Nach Festlegung der Wertstufe („Hinweise zur Eingriffsregelung“ Mecklenburg-Vorpommern, Anlage 9: Biotoptypenkatalog Mecklenburg-Vorpommern mit Bewertung und Status) wurde nach Tabelle 2 („Hinweise zur Eingriffsregelung“ Mecklenburg-Vorpommern, Anlage 10: Methodische Hilfen zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes) das Kompensationserfordernis bestimmt. Da es sich um Vollversiegelungen handelt, erhöht sich das Kompensationserfordernis um die Zahl 0,5.

Nach den Tabellen 4 und 5 („Hinweise zur Eingriffsregelung“ Mecklenburg-Vorpommern, Anlage 10: Methodische Hilfen zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes) ist bei einem Abstand bis zu 50,0 m des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Bereichen der Grad 1 zu wählen, aus dem sich der Korrekturfaktor 0,75 des Freiraumbeeinträchtigungsgrades ergibt.

**Tabelle 4: Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust**

Biotoptyp	Flächenverbrauch in m <sup>2</sup>	Wertstufe	Kompensationserfordernis x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Intensivgrünland auf Mineralstandorten Nr.-Biotoptyp M-V: 9.3.3	1.789,0	1,0	1,5 x 0,75	2.013,0
Artenarmer Zierrasen Nr.-Biotoptyp M-V: 13.3.2	408,0	0	1,0 x 0,75	306,0
gesamt				2.319,0

Erläuterung zum Kompensationsfaktor:

Der Faktor Versiegelung entfällt, ansonsten siehe Tabelle 3.

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)	1.864,0
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	2.319,0
gesamt	4.183,0

### 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 4.183,0.

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 4.183,0. 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**

Kompensations- maßnahmen	Flächen- Verbrauch in m <sup>2</sup>	Wert- stufe	Kompensations- wertzahl	Wirkungs- faktor	Flächen- äquivalent
Punkte - Ökokonto					4.183,0
Umfang der Kompensation - gesamt					4.183,0

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

## **9.5 Artenschutzrechtliche Belange**

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

Potentielle Quartiere für Fledermäuse und andere gebäudebewohnende Arten ebenso wie Arten die in Baumhöhlen leben, sind nicht bekannt. Vereinzelt Flächen des Plangebietes können zeitweise als Brut- und Nahrungshabitate für Vögel dienen. Aufgrund der bereits vorhandenen Störungen durch die angrenzende Wohnhausbebauung sowie die intensive landwirtschaftliche Nutzung sind jedoch Bruten von seltenen und störungsempfindlichen Vogelarten mit Sicherheit auszuschließen.

Durch den Eingriff werden keine Biotope für wild lebende Tiere der streng geschützten Arten gemäß Anhang IV der FFH - Richtlinie und europäische Vogelarten zerstört. Weiterhin werden Eingriffe in die Lebensstätten der artenschutzrechtlich relevanten Tiere nicht vorgenommen.

Generell kann also davon ausgegangen werden, dass durch die Satzung gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr.3 BauGB kein Konflikt mit dem Artenschutz besteht.

Die notwendige Baufeldfreimachung hat nur in der Zeitspanne außerhalb der Brutzeit (März bis August) zu erfolgen.

## **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:

1. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Absatz 3).
2. 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 Bodendenkmalpflege 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. 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: