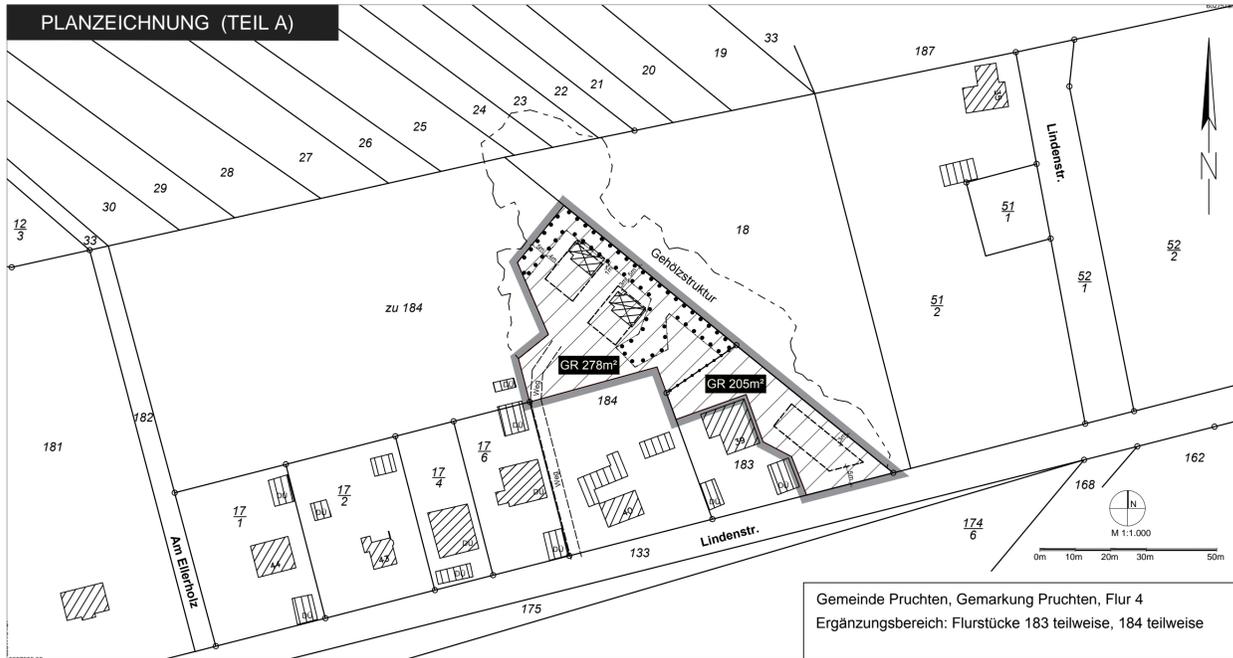


GEMEINDE PRUCHTEN - Innenbereichssatzung "Südwestliche Lindenstraße"

Satzung zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB



PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (Planzeichnung - Teil A)

Planzeichenerklärung

Maß der baulichen Nutzung GR Grundfläche	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 19 BauNVO
Baugrenzen Baugrenze	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB § 23 BauNVO
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs.1 Nr.20,25 BauGB § 9 Abs.1 Nr.25 b BauGB
Sonstige Planzeichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (Ergänzungsbereich)	§ 9 Abs.7 BauGB i.V.m. § 34 Abs.4 Nr.3 BauGB § 16 Abs. 5 BauNVO
Planzeichen ohne Normcharakter in den Innenbereich einbezogene Aussenbereichsfläche (Ergänzungsbereich) vorhandene bauliche Anlagen - Hauptnutzungen mit Hausnummer vorhandene bauliche Anlagen - Nebennutzungen geplanter Abriss vorhandener baulicher Anlagen vorhandene Flurstücksgrenzen Flurstückbezeichnung (Beispiel) nachgetragene bauliche Anlagen - Dachüberstand (siehe Katastermäßiger Bestand) Nutzungsabtrennung	§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

PRÄAMBEL

Die Satzung zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für den Bereich "Südwestliche Lindenstraße" der Gemeinde Pruchten, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, wird aufgestellt auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) i. V. m. der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

KATASTERMÄSSIGER BESTAND

Die in der Planzeichnung dargestellten Flurstücksgrenzen wurden dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) entnommen. Eine Grenzfeststellung im Sinne des GeoVermG M-V fand nicht statt. Es besteht keine Gewähr, dass das dargestellte Gelände frei von unterirdischen Leitungen ist.

Gemarkung: Pruchten
Flur: 4
Flurstücke (im Geltungsbereich): 183 und 184 teilweise
Katasterachweis: Stand 10.03.2016
Lagebezug: ETRS89 / UTM z33N (zE-N)

Die Planverfasser haben den fehlenden aktuellen Gebäudebestand, soweit dieser für die Beurteilung der Planung von Relevanz ist, mit dem Hinweis übernommen, dass der Gebäudebestand und die Nutzungsarten nicht geprüft wurden sowie dass es sich bei diesen gesondert gekennzeichneten Gebäuden um Gebäude handelt, die nicht im Rahmen einer Liegenschaftsvermessung erfasst wurden und nicht die erforderliche Genauigkeit besitzen (Erfassung aus Luftbildern). Dieser nachgetragene Gebäudebestand ist mit einem "DÜ" für Dachüberstand gesondert gekennzeichnet (siehe Planzeichenerklärung).

TEXTLICHE FESTSETZUNG (TEIL B)

Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Eine Überschreitung der GR ist für den Ergänzungsbereich entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO nicht zulässig.

Naturschutzfachlicher Eingriff-Ausgleich § 9 Abs. 1a BauGB
Der Ausgleich des durch die Planung maximal zulässigen Eingriffs mit einem Kompensationsbedarf in Höhe von 2.548 m² EFÄ (Eingriffsflächenäquivalent) erfolgt durch die Zuordnung der externen Maßnahme auf Flurstück 167, Flur 4 der Gemarkung Pruchten durch die Herstellung einer Brachfläche mit Nutzungsoption als Weide und die Sicherung der Dienstbarkeit über das Grundbuch.

Erhaltung von Einzelbäumen, Baumgruppen und Gehölzen § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Die in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzte Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Beschädigung oder Erkrankung durch geeignete Maßnahmen zu behandeln. Ausgefallener Bewuchs ist durch einheimische und standortgerechte Neupflanzungen zu ersetzen.

Pflanzliste Feldhecke: empfohlene Sträucher; 60/100cm, 3-triebzig		Empfohlene Bäume; Baum I. Ordnung, Stammumfang 12/14cm	
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Waldkiefer	<i>Pinus sylvestris</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>	Hängebirke	<i>Betula pendula</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>		
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cartharticus</i>		
Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>		

Festsetzungen im Sinne des Artenschutzes § 9 Abs. 1 Nr 20 BauGB
AF1: Baufeldfreimachung einschließlich Gehölzrodung ist nur außerhalb der Brutzeit (1.März bis 30.September) zulässig. Der Abriss der Gebäude ist durch die Annahme der potentiellen Sommerquartiere von Fledermäusen in der Zeit vom 1.November bis 31.März durchzuführen (auch Beachtung der Brutzeit, für Brutvögel an Hauswänden). Der genaue Abrisszeitpunkt ist im Vorfeld mit einer sachkundigen Person abzustimmen (ökologische Baubegleitung).

AF2: Bei der geplanten Bebauung ist reflexionsarmes Glas (Außenreflexionsgrad von max. 15%) bei Glasflächen von über 15 cm Länge oder Höhe zu verwenden, davon ausgenommen sind Kellerfenster oder ähnlich kleine Fenster.

AF3: Für den geplanten Bereich ist keine horizontal abstrahlende Beleuchtung zu verwenden. Es sind LEDs mit 2.700-3.000 Kelvin zu verwenden. Optional ist eine zeitlich regulierte Beleuchtung.

AF4: Für den sicheren Erhalt der potentiell vorkommenden Zauneidechse ist ein Gesteinshaufen entlang der Grundstücksgrenze der Erweiterungsfläche aufzuschütten. Dieser ist mit den Maßen ca. 1,5 x 2 m und autochthonem Gesteinsmaterial herzustellen; 60% der Steine sind mit einer Körnung von 20-40 cm, im inneren der Schüttung, die kleineren Steine, mit einer Körnung von 10-20 cm auszuwählen. Im Randbereich des Gesteinshaufens ist ein ca. 30 cm breiter und 20 cm hoher Sandkranz aufzutragen. Die Umsetzung der Maßnahme ist mit einer sachkundigen Person durchzuführen.

AF5: Im Umfeld der abzureißenden Gebäude sind vor dem Abriss in Abstimmung mit einer sachkundigen Fledermaussommerkästen in nachfolgender Ausführung anzubringen: 4 Stück Fledermausflachkästen des Typs Schwegler 1FQ oder insgesamt 2 des Typs Schwegler 1FTH (oder vergleichbar - z.B. Hasselfeld, Strobel); je Haus 2 Stück des Typs 1FQ oder 1 Stück des Typs FTH.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN § 9 Abs. 6 BauGB

gesetzlich geschützter Baumbestand § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 18 NatSchAG M-V
Die Beseitigung von Bäumen, die entsprechend § 18 NatSchAG M-V geschützt sind, sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Bei geplanten Eingriffen in den gesetzlich geschützten Baumbestand ist als eine behördliche Genehmigung beim Landkreis Vorpommern-Rügen, unter Angaben von Gründen sowie Aussagen zur Ausgleichspflanzung zu beantragen. Der Ersatz richtet sich nach Baumschutzkompensationserlass (2007).

HINWEISE

Bodendenkmale
Sollten während 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 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Externer Ausgleich - Kompensations-Zuordnung außerhalb des Plangebietes
Die externe Maßnahme E1 (Umwandlung von Acker in Brachfläche mit Nutzungsoption als Weide) mit einer Gesamtgröße von 2.686 FÄ (m²) auf einer Fläche von 4.477 m² auf dem Flurstück 167, Flur 4, der Gemarkung Pruchten, wird dem maximal möglichen Eingriffsflächenäquivalent durch Biotopbeseitigung und Versiegelung, 2.548 EFÄ (m²), primär auf dem Biotop Artenreicher Zierrasen (PEG), auf Flächen des Geltungsbereiches der IBS Pruchten "südwestlich Lindenstraße" zugeordnet. Die Sicherung der Maßnahme erfolgt über Eintragung einer Dienstbarkeit in das Grundbuch. Angaben zur verbindlichen Herstellung und Pflege der externen Ausgleichsfläche sind in der Anlage zum Umweltbericht (Plannummer 1.2) "Anlage zur Darstellung der externen Maßnahme (E1) und zur Ausnahme genehmigung auf Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet L 53 "Boddenlandschaft" zur IBS Pruchten "südwestliche Lindenstraße" der Gemeinde Pruchten" geregelt. Die Anlage (Plannummer 1.2) dient als Grundlage zur Sicherung der Dienstbarkeit.

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Gemeindevertretung hat am 15.10.2018 den Entwurf der Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1, 2 und 3 BauGB beschlossen, die zugehörige Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB mit der Begründung haben in der Zeit vom 15.10.2018 bis zum 16.11.2018 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im Internet auf der Homepage des Amtes Barth / durch Aushang am 19.09.2018 bis zum 08.10.2018 ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 26.09.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die von der Änderung der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit dem Schreiben vom 20.06.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Da durch die Änderung der Planinhalte kein Belange öffentlichen Interesses oder der Umwelt berührt wurden, ist auf die erneute öffentliche Auslegung verzichtet worden.
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 05.12.2019 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen wurde am 05.12.2019 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 05.12.2019 gebilligt.

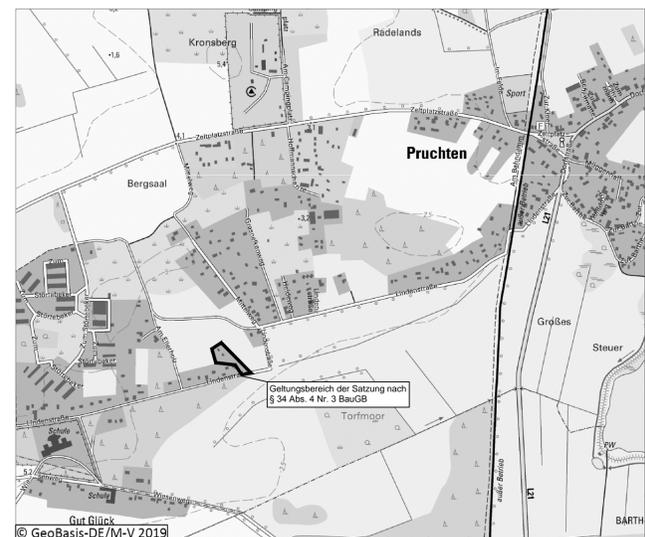
7. Die Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB, bestehend aus der Planzeichnung, den Textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

.....
Pruchten, Datum Siegel Bürgermeister

8. Der Beschluss über die Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Internet auf der Homepage des Amtes Barth / durch Aushang vom bis zum ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erföschchen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

.....
Pruchten, Datum Siegel Bürgermeister

GEMEINDE PRUCHTEN



PROJEKTNAME
Gemeinde Pruchten - Innenbereichssatzung "südwestliche Lindenstraße"
Satzung zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

PLANBEZEICHNUNG Satzungsfassung	PLANNUMMER 1.0
MASSSTAB 1 : 1000	DATUM 22.11.2019
AUFTRAGGEBER Gemeinde Pruchten, vertreten durch Herrn Bürgermeister Wieneke über Amt Barth - Bauamt Teergang 2 18356 Barth	BEARBEITUNG Schlenz

PLANVERFASSER
Fischerbruch 8
18055 Rostock
Tel.: 0381 | 377069-40
Fax: 0381 | 377069-49
info@wagner-planungsgesellschaft.de
www.wagner-planungsgesellschaft.de

wagner Planungsgesellschaft
Stadtentwicklung, Tourismus, Projektmanagement