

**Bauleitplanung  
des  
Amtes Barth**

---

# **Begründung**

**zur Satzung  
der Gemeinde Pruchten**

**gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr.3 BauGB  
für den Bereich „Zur Oie“, Ortsteil Bresewitz**

---

**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: 17. August 2021**

## **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                                                 | 3  |
| 3.      | Planungsrechtliche Einordnung                                       | 4  |
| 4.      | Städtebauliche Ziele                                                | 5  |
| 5.      | Begründung der Planinhalte - Bauliche Nutzung                       | 6  |
| 6.      | Verkehrerschließung                                                 | 6  |
| 7.      | Auswirkungen der Innenbereichssatzung                               | 7  |
| 8.      | Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen                       | 8  |
| 9.      | Naturschutzrechtlicher Ausgleich                                    | 9  |
| 9.1     | Gegenwärtiger Zustand von Natur und Landschaft                      | 10 |
| 9.2     | Ermittlung des Kompensationsbedarfes                                | 10 |
|         | Tabelle 1: Geplante Flächenaufteilung für das Plangebiet            | 11 |
|         | Tabelle 2: Vorhandene Flächenaufteilung für das Plangebiet          | 11 |
|         | Tabelle 3: Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust) | 11 |
|         | Tabelle 4: Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust                   | 12 |
| 9.3     | Zusammenstellung des Kompensationsbedarfes                          | 13 |
|         | Tabelle 5: Gesamtsumme                                              | 13 |
| 9.4     | Geplante Maßnahmen für die Kompensation                             | 13 |
|         | Tabelle 6: Kompensationsmaßnahmen                                   | 13 |
| 9.5     | Artenschutzrechtliche Belange                                       | 14 |
| 10.     | Bodendenkmale und Bodenfunde                                        | 14 |
| 11.     | Immissionsschutz                                                    | 15 |
| 12.     | Kosten                                                              | 15 |
| Anlage: | ▪ Erfassung und Bewertung der Biotoptypen mit Biotoptypenkarte      |    |

## **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, eine „Wohnbaufläche“ festgesetzt.

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

Unabhängig von den Vorgaben des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb des Geltungsbereiches gesichert. Dies wird u.a. durch die schmale Geltungsbereichstiefe von 40,0 m und den drei definierten überbaubaren Grundstücksflächen ausreichend geregelt.

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

Das Plangebiet wird folgend eingegrenzt:

- im Norden durch vorhandene Wohnhausbebauung an der Gemeindestraße „Zur Oie“
- im Osten durch die freie Landschaft und landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Süden durch ein kleingliedriges Ferienhausgebiet
- im Westen durch vorhandene Wohnhausbebauung an der Gemeindestraße „Zur Oie“ und landwirtschaftlich genutzte Flächen

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 5.300,0 m<sup>2</sup>.

### **1.3 Lage des Satzungsbereiches und Bestand**

Das Gebiet der vorliegenden Satzung der Gemeinde Pruchten liegt im östlichen Bereich des Ortsteiles Bresewitz und fügt sich unmittelbar an einer Wohn- und Ferienhausbebauung ein. Es befindet sich dementsprechend an einer gewachsenen Bebauungsfläche und schließt direkt an die Gemeindestraße „Zur Oie“ an.

Die im Satzungsbereich vorhandene Fläche wurde in der Vergangenheit ausschließlich als Grünfläche, die regelmäßig mindestens eine dreimalige Mahd im Jahr erfährt, genutzt. Im südlichen Teilbereich befindet sich ein Einzelgehöft mit entsprechender Nutzung.

## **2. Satzungserfordernis**

Das Dorf Bresewitz ist eine von zwei Ortslagen in der Gemeinde Pruchten (Landkreis Vorpommern - Rügen) in Mecklenburg-Vorpommern. Bresewitz, nordwestlich der Stadt Barth gelegen, ist ein kleines Straßendorf im Amt Barth, das durch

Landwirtschaft und vor allem durch Tourismus (Ferienwohnungen und Pensionen) 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 Bresewitz 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 Gemeindestraße „Zur Oie“ grenzt, im geringen Maße die Wohnbaufläche erweitert und abgerundet werden.

Unter Beachtung der vorhandenen Nutzungsgrenze der nördlich und südlich angrenzenden Wohngrundstücke wurde die östliche Plangebietsgrenze festgesetzt. Mit der möglichen geringfügigen Erweiterung der hinteren Bauflucht, soll die gleiche Bebauungsstruktur wie nördlich und südlich angrenzend im Ortsteil Bresewitz realisiert werden. Mit der direkten Lage des zu bebauenden Grundstückes an der Gemeindestraße „Zur Oie“ wird keine zweite Baureihe eröffnet. Vielmehr ist die vorliegende Planung durch die festgelegte Bauflucht eine Konsequenz des Bestandes. Es soll die vorhandene bauliche Struktur vor Ort aufgenommen und auf den Bereich des Geltungsbereiches übertragen werden.

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 Dorfbewohner der jüngeren Generation, die auch zukünftig in Bresewitz leben möchten, besteht.

Mit dem vorliegenden Verfahren beabsichtigt die Gemeinde Pruchten daher eine entsprechende Satzung aufzustellen und damit die Bauungs- 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 Bresewitz durch eine bereits heute klar ablesbare Bebauungsstruktur mit einem städtebaulichen Ordnungsbild gegeben. Die lockere Bebauungsstruktur ist durch eine teilweise geringe bauliche Dichte mit zum Teil großflächigen Grundstücken und einem hohen Freiflächenanteil geprägt, die sich überwiegend in etwa einer Bautiefe entlang der HAUPTerschließungsstraße zieht. Bereichsweise sind Wohnhausbebauungen in zweiter Reihe errichtet worden. Trotz vorhandener kleinteiliger Baulücken stellt sich Bresewitz in einem geschlossenen Eindruck dar, wobei einige noch unbebaute aber bebauungsfähige Grundstücke (Baulücken) den Bebauungszusammenhang nicht aufheben. Unter Berücksichtigung der lockeren Siedlungsstruktur weist der Ort aufgrund der Anzahl der Gebäude eine gewisse Größe und Gewichtung auf.

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 der Ortslage Bresewitz zu ergänzen und ihr eine abgeschlossene Form auf der Grundlage ihrer 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 Ortes ermöglicht. Zudem wird hier auf Flächen zurückgegriffen, die direkt an der Gemeindestraße „Zur Oie“ liegen. Entsprechend ist dieser Standort städtebaulich vorgeprägt.

Dabei ist es nicht zwingend notwendig, nördlich 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. Da das südlich gelegene Einzelgehöft ebenfalls als Außenbereich gilt, ist dieses Bestandteil des Geltungsbereiches.

Eine Prüfung im späteren Baugenehmigungsverfahren, ob und in welcher Form ein Einzelvorhaben zulässig ist, kann durch die vorgelagerten 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 Gemeindestraße „Zur Oie“ 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 „Zur Oie“ ist die sinnvolle Nutzung einer unbebauten Fläche, die direkt zweiseitig an Wohnbebauung anschließt. 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 vier Neubauten unter Berücksichtigung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung vorzusehen.

Die Baustruktur soll der der Ortslage Bresewitz 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. Entsprechend wurden hier insbesondere drei überbaubare Grundstücksflächen festgelegt, die eine Bebauung mit vier Einzelhäusern ermöglichen und damit der Situation der angrenzenden Grundstücke entsprechen.

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 eingeschossigen Gebäuden. Die zukünftige Bebauung soll sich an dem vorhandenen Bestand orientieren.

Die Lage der hinzutretenden Einfamilienhäuser ist durch separierte Baufelder, die den vorhandenen Flurstücken bzw. deren Grenzen entsprechen, konkret festgelegt. Entsprechend sind die Grundflächen der geplanten Gebäude durch Baugrenzen, die durch Gebäudeteile nicht überschritten werden dürfen, begrenzt. Damit verfolgt die Gemeinde Pruchten das Ziel, Vorgaben über die Lage der Gebäude mit ihren gleichmäßigen Abständen sowie die Anzahl der hinzutretenden Gebäude zu bestimmen. Innerhalb des Baufensters können Gebäude mit den nach LBauO M-V (Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern) erforderlichen Abständen zueinander errichtet werden.

Nach § 17 Absatz 1 BauNVO wird im Satzungsgebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

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 Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne vom § 14 BauNVO nicht überschritten werden darf.

Die Festsetzung wird aufgrund der Forderung der unteren Naturschutzbehörde notwendig, um die naturschutzrechtliche Kompensation genau berechnen zu können.

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

Mit der Festsetzung der Dachform und der Dachneigung soll die Möglichkeit der Errichtung von Wohnhäusern im Bungalowstil unterbunden werden.

## **6. Verkehrserschließung**

Das Satzungsgebiet liegt mit der westlichen Plangebietsgrenze in voller Länge direkt an der Gemeindestraße „Zur Oie“. Der Bau einer weiterführenden gebietserschließenden Anliegerstraße ist damit 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.

Für die Grundstücke im Geltungsbereich der Satzung können unproblematisch Zufahrten geschaffen werden.

## **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 zukünftige Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen haben (Beurteilung gemäß § 34 BauGB). Da sich zukünftige Vorhaben in die bestehende dörfliche Nutzungsstruktur des Ortes einfügen müssen, können unvertretbare Nutzungen im Ort nicht entstehen und die umgebende Bebauung beeinträchtigen.

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

Bauliche Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern sind so zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten, dass keine schädlichen Gewässerveränderungen zu erwarten sind und die Gewässerunterhaltung nicht weiter erschwert wird, als es den Umständen nach unvermeidbar ist.

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).

Bohrungen für Baugrunduntersuchungen, Erdwärmesonden, Brunnen oder Tiefengründung, bei denen davon auszugehen ist, dass sie so tief in den Boden reichen, dass die Auswirkungen auf das Grundwasser haben kann, sind Erdaufschlüsse gemäß § 49 WHG und bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen anzuzeigen.

Sofern für die Baumaßnahmen Wasserhaltungsmaßnahmen / Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen die wasserrechtliche Erlaubnis zur Gewässerbenutzung gemäß § 9 WHG zu beantragen.

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten die Vorgaben und Belange des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV). Neu zu errichtende Anlagen sind gegebenenfalls der unteren Wasserbehörde anzuzeigen und von einem Sachverständigen nach AwSV vor Inbetriebnahme zu prüfen.

Die Beseitigung der häuslichen Abwässer wird in Absprache mit dem Abwasserbetrieb Barth, zugehörig zur Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland“ Ribnitz-Damgarten, über das zentrale Abwassersystem dem Klärwerk Barth zugeführt.

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist mit dem Abwasserbetrieb Barth ein Erschließungsvertrag abzuschließen. Das Erschließungsprojekt Abwasser ist dem Abwasserbetrieb zur Bestätigung vorzulegen.

Grundsätzlich wird sich das Verkehrsaufkommen im Ort nicht merklich erhöhen, weil nur vier Wohnhausbebauungen 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.

Vorliegende Bauanträge von Antragstellern für gewerbliche Betriebe und Einrichtungen können dem LAGuS M-V, Dezernat Stralsund, vor Beginn der Baumaßnahme durch den Antragsteller oder deren Beauftragte zur Stellungnahme zugeleitet werden.

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).

## **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, Ortsteil Bresewitz 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 wird durch die Müllfahrzeuge nicht befahren. 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 angrenzenden Gemeindestraße bereitzustellen.

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

Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes der Deutschen Telekom Technik GmbH erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens aber vier Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Die Leitungen der Deutschen Telekom Technik GmbH 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, sind nicht gestattet. Es ist eine Originalüberdeckung von 60,0 cm wieder herzustellen. Die Trassenbänder sind 30,0 cm über die Anlagen neu zu verlegen. Bei Freilegung der Telekommunikationslinien während der Baumaßnahme sind diese durch geeignete Maßnahmen zu schützen und zu sichern.

Im Satzungsbereich befinden sich Anlagen der E.DIS Netz GmbH.

## **9. Naturschutzrechtlicher Ausgleich**

Mit der Innenbereichssatzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr.3 BauGB wird eine Außenbereichsfläche des Ortes Bresewitz 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 mittige und nördliche Fläche wurde in der Vergangenheit ausschließlich landwirtschaftlich als Grünlandfläche genutzt. Im südlichen Bereich ist ein Einzelgehöft mit Bebauungen, versiegelten Flächen sowie angrenzend am Geltungsbereich mit Großgrün vorhanden. Um den Flächenbestand zu dokumentieren, wurde hierzu eine Biotoptypenkartierung mit Stand 10. Juni 2021 erarbeitet. Entsprechend ist der Geltungsbereich zweigeteilt und beherbergt nördlich weitestgehend den Biototyp 9.3.2 „Intensivgrünland auf Mineralstandorten“ sowie südlich den Biototyp 14.5.4 „Einzelgehöft“ des Landes M-V. Weitere kleingliedrige Biotoptypen sind bei Bedarf der Biotoptypenkarte zu entnehmen.

Der gesamte Bereich des Plangebietes, abgesehen vom südlichen Grundstück, ist unbebaut.

Landschaftsprägende Elemente, Solitärbäume und Kleingehölze aus überwiegend heimischen Gehölzarten sind im Plangebiet nicht existent. 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 straßenbegleitenden Außenbereichsfläche sind durch die ursprüngliche und gegenwärtige Nutzung bereits stark verdichtet und dementsprechend vorbelastet. Der rückwärtige Bereich des Plangebietes erfährt nutzungsbedingt eine intensive Düngung sowie den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln.

### **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 5.300,0 m<sup>2</sup>. Auf einer maximalen Bebauungsfläche von 2.120,0 m<sup>2</sup> können im Satzungsgebiet vier 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                               | 5.300,0        | 100,00  |
| Grundstücksfläche WA gesamt,<br>Bebauungsfläche, GRZ 0,4 | 5.300,0        | 100,00  |
| Private Grünfläche                                       | 2.120,0        | (40,00) |
|                                                          | 3.180,0        | (60,00) |

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

| Flächenart                                              | m <sup>2</sup> | %      |
|---------------------------------------------------------|----------------|--------|
| Baugebietsfläche insgesamt                              | 5.300,0        | 100,00 |
| Bebauung, vorhanden                                     | 255,0          | 4,81   |
| Verkehrsfläche, vorhanden                               | - - -          | - - -  |
| Feldgehölz aus überwiegend<br>nichtheimischen Baumarten | 130,0          | 2,45   |
| Intensivgrünland auf<br>Mineralstandorten               | 3.350,0        | 63,21  |
| Siedlungsgebüsch aus<br>nichtheimischen Gehölzarten     | 340,0          | 6,42   |
| Einzelgehöft                                            | 1.225,0        | 23,11  |

Nach der vergleichenden Gegenüberstellung der Tabellen 1 und 2 ergibt sich in der Versiegelung des Plangebietes eine Differenz zwischen Bestand (255,0 m<sup>2</sup>) und Planung (2.120,0 m<sup>2</sup>) von 1.865,0 m<sup>2</sup>. Das entspricht einer neu dazukommenden Totalversiegelung von 35,19 %.

Um die Biotopbeseitigung vereinfacht anzurechnen werden die 1.865,0 m<sup>2</sup> vom Biotoptyp „Intensivgrünland auf Mineralstandorten“ abgezogen.

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                                                             | Flächen-<br>verbrauch<br>in m <sup>2</sup> | Wert-<br>stufe | Zuschlag<br>Versiegelung | Flächen-<br>äquivalent für<br>Kompensation |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------|--------------------------|--------------------------------------------|
| Intensivgrünland auf<br>Mineralstandorten<br>Nr.-Biotoptyp M-V: 9.3.2 | 1.865,0                                    | ---            | 0,5                      | 933,0                                      |
| gesamt                                                                |                                            |                |                          | 933,0                                      |

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                                                                        | Flächen-<br>verbrauch<br>in m <sup>2</sup> | Wert-<br>stufe | Kompensations-<br>erfordernis<br><small>x Korrekturfaktor Freiraum-<br/>beeinträchtigungsgrad</small> | Flächen-<br>äquivalent für<br>Kompensation |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Bebauung, vorhanden                                                              | 255,0                                      | 0              | 0                                                                                                     | 0,0                                        |
| Feldgehölz aus überwieg.<br>nichtheimischen Baumart.<br>Nr.-Biotoptyp M-V: 2.2.2 | 130,0                                      | 1,0            | 1,5 x 0,75                                                                                            | 146,0                                      |
| Intensivgrünland auf<br>Mineralstandorten<br>Nr.-Biotoptyp M-V: 9.3.2            | 3.350,0                                    | 1,0            | 1,5 x 0,75                                                                                            | 3.769,0                                    |
| Siedlungsgebüsch aus<br>nichtheimischen Gehölzart.<br>Nr.-Biotoptyp M-V: 13.2.2  | 340,0                                      | 0              | 1,0 x 0,75                                                                                            | 255,0                                      |
| Einzelgehöft<br>Nr.-Biotoptyp M-V: 14.5.4                                        | 1.225,0                                    | 0              | 0,75 x 0,75                                                                                           | 689,0                                      |
| gesamt                                                                           |                                            |                |                                                                                                       | 4.859,0                                    |

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 0,75 bestimmt, was die Lage des Eingriffsvorhabens von < 100,0 m Abstand zu vorhandenen Störquellen voraussetzt.

Berücksichtigungen von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen, faunistischen Sonderfunktionen, abiotischen Sonderfunktionen sowie Sonderfunktionen des Landschaftsbildes entfallen, da für die Innenbereichssatzung Bereich „Zur Oie“ im Ortsteil Bresewitz 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-<br>äquivalent für<br>Kompensation |
|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust) | 933,0                                      |
| Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust                   | 4.859,0                                    |
| gesamt                                                   | 5.792,0                                    |

### 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 5.792,0.

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 5.792,0. 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-<br>maßnahmen      | Flächen-<br>Verbrauch<br>in m <sup>2</sup> | Wert-<br>stufe | Kompen-<br>sations-<br>wertzahl | Wirkungs-<br>faktor | Flächen-<br>äquivalent |
|----------------------------------|--------------------------------------------|----------------|---------------------------------|---------------------|------------------------|
| Punkte - Ökokonto                |                                            |                |                                 |                     | 5.792,0                |
| Umfang der Kompensation - gesamt |                                            |                |                                 |                     | 5.792,0                |

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.

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.

## **9.5 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 weitgehend un bebaut sowie ohne nennenswerte Gehölzstruktur.

Durch die Satzung der Gemeinde Pruchten gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr.3 BauGB für den Bereich „Zur Oie“, Ortsteil Bresewitz werden keine Biotop e 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 „Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“ in Auftrag gegeben. Im weiteren Planverfahren wird nach Fertigstellung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) dieser dem Fachgebiet Naturschutz des Landkreises Vorpommern - Rügen zur Prüfung vorgelegt.

## **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.

Emissionen durch das Betreiben von Heizungsanlagen sind durch die Versorgung mit dem Heizmedium Erdgas und die Einhaltung der Emissionskennwerte durch die modernen Heizungsanlagen auf ein umweltverträgliches Minimum beschränkt.

### **12. Kosten**

Der Gemeinde Pruchten entstehen durch die Aufstellung der Satzung ausschließlich Kosten durch das Planverfahren selbst.

---

Andreas Wieneke

Bürgermeister

Pruchten, 17. August 2021  
geändert am: