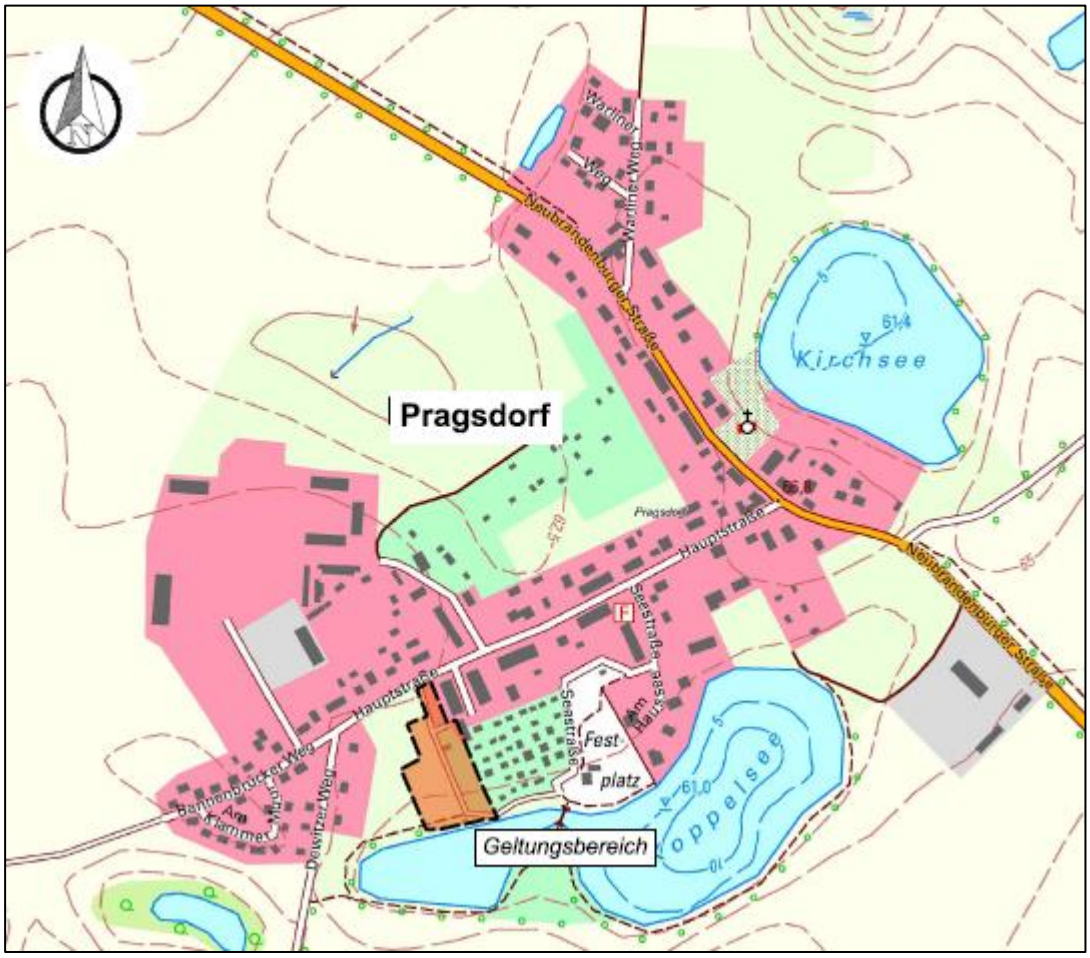
Gemeinde Pragsdorf

Bebauungsplan Nr. 7
„Am Haussee"



Begründung – Vorentwurf, Juni 2023

MIKAVI PLANUNG GmbH · Mühlenstraße 28 · 17349 Schönbeck
info@mikavi-planung.de · Telefon 0170 236 4906
www.mikavi-planung.de

INHALTSVERZEICHNIS

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG, AUFSTELLUNGSVERFAHREN 2

2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG 2

2.1 Räumlicher Geltungsbereich 2

2.2 Planungsgrundlagen 2

2.3 Rechtsgrundlagen 3

3. AUSGANGSSITUATION 4

3.1 Charakter des Planungsraumes 4

3.2 Übergeordnete Planungen 6

4. PLANUNGSINHALT 11

4.1 Städtebauliches Konzept 11

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung 12

4.3 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 13

4.4 Örtliche Bauvorschriften 14

5. AUSWIRKUNG DER PLANUNG 15

5.1 Umweltprüfung 15

5.2 Immissionsschutz 16

5.3 Energie-, Wasserver- und Entsorgung 16

5.4 Gewässer 17

5.5 Brandschutz 17

5.6 Verkehrskonzept 17

5.7 Denkmalschutz 18

6. EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG 19

1. Anlass und Ziel der Planung, Aufstellungsverfahren

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

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

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

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

2. Grundlagen der Planung

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

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

2.2 Planungsgrundlagen

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

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

2.3 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- **Hauptsatzung der Gemeinde Pragsdorf** in der aktuellen Fassung

3. Ausgangssituation

3.1 Charakter des Planungsraumes

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

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

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

Südlich des Planungsraumes befindet sich der Haussee mit Uferbewuchs.

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

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

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

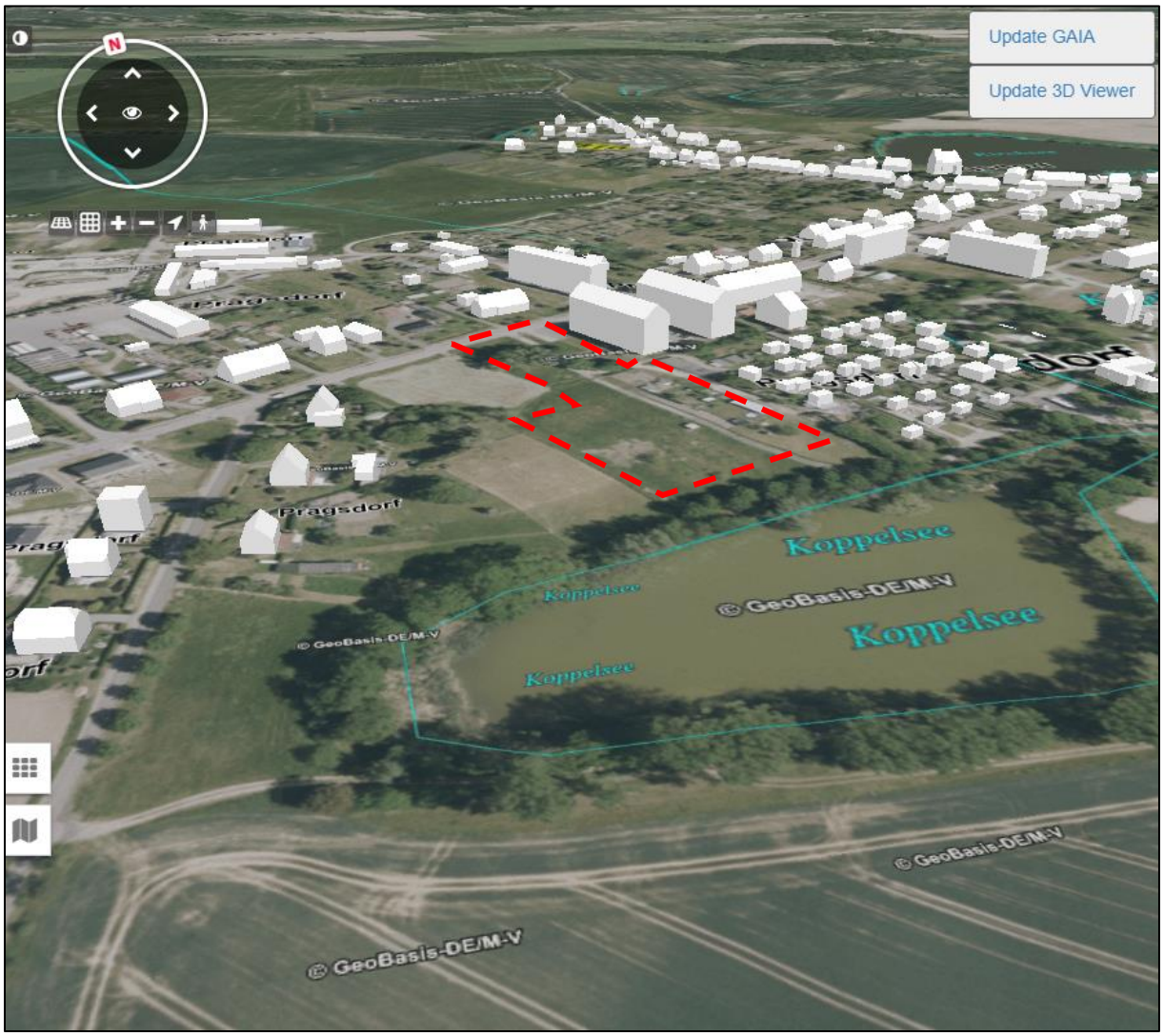


Abbildung 1: *Ausschnitt aus der VirtualCityMAP 3D Stadtmodelle (Planungsraum rot markiert)*

3.2 Übergeordnete Planungen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

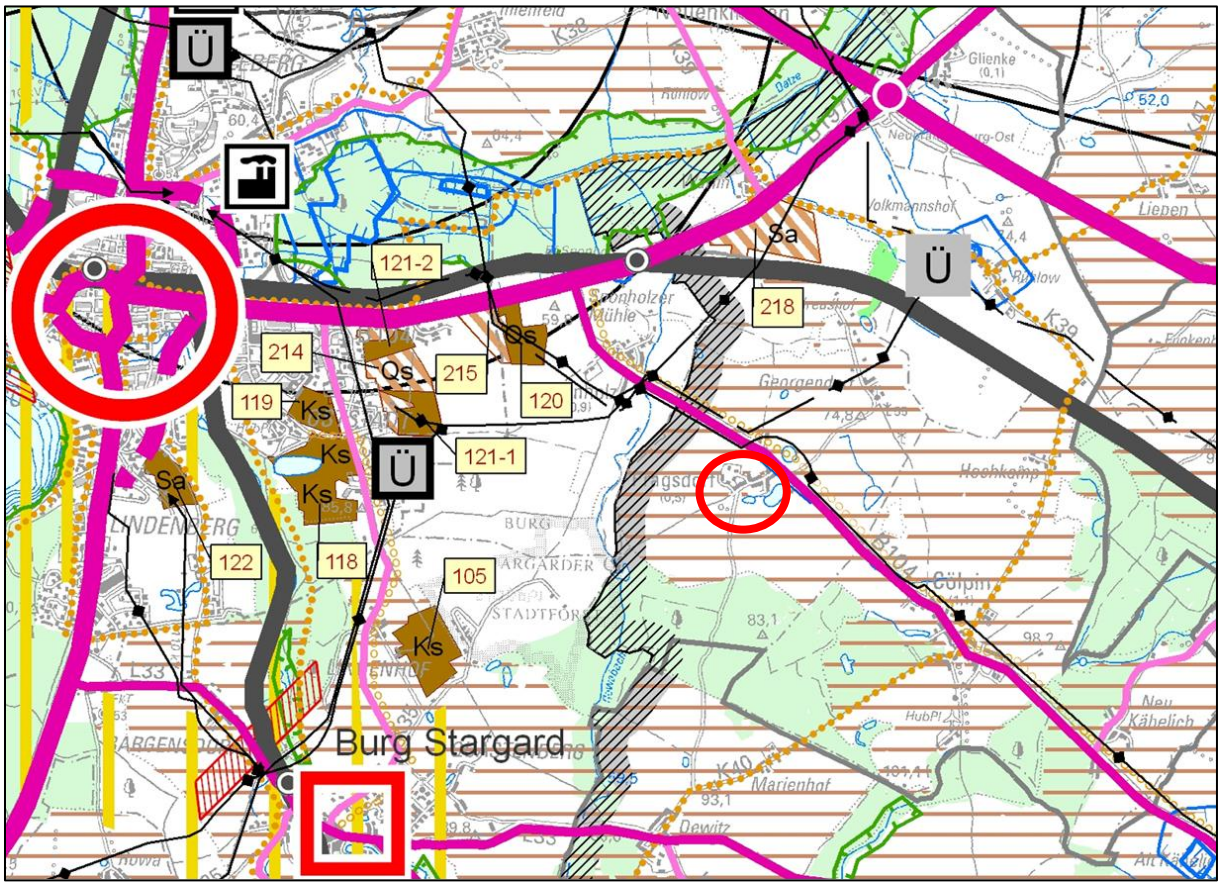


Abbildung 2: *Auszug der Festlegungskarte des RREP MS*

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

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

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

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

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

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

Nachstehend erfolgt eine Auflistung der Bevölkerungsentwicklung in den Jahren 2011 bis 2021.[1]

Tabelle 1: *Bevölkerungsentwicklung 2011 – 2021 der Gemeinde Pragsdorf*

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

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

[1] Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern

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

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

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

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

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

Eine weitere positive Bevölkerungsentwicklung kann nur erreicht werden, wenn Wohnbauflächen für den Wohnungsneubau vorhanden sind. Gelingt dies nicht, werden in der Gemeinde Pragsdorf Bevölkerungsverluste eintreten.

Diese Argumentation macht deutlich, dass zum Erreichen des städtebaulichen Entwicklungsziels die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Haussee" der Gemeinde Pragsdorf als notwendig und sinnvoll erscheint.

Nach Einschätzung der Gemeinde Pragsdorf entspricht die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7 „Am Haussee" den Vorgaben der übergeordneten Planungen.

Flächennutzungsplan

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

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

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

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

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

4. Planungsinhalt

4.1 Städtebauliches Konzept

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

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

Im Norden des Planungsraumes erfolgt die Ausweisung von zusätzlichen Stellplätzen im öffentlichen Raum.

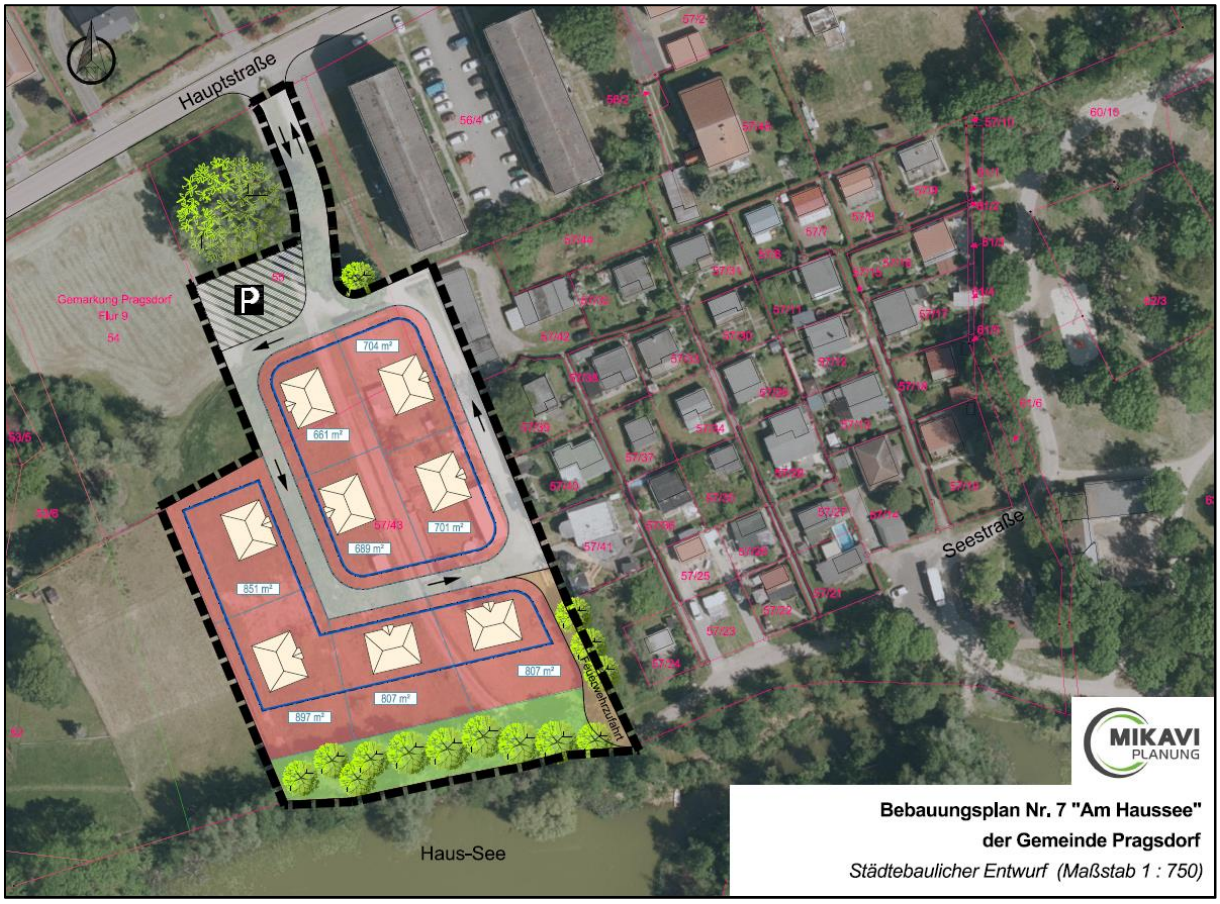


***Abbildung 3**: Städtebaulicher Entwurf*

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

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

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

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

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

Flächenbilanz

Geltungsbereich	9.432 m²
Allgemeines Wohngebiet	6.119 m²
festgesetzte Grundfläche i.V.m. GRZ 0,4	3.671 m²
Verkehrsfläche	1.858 m²
Parkstellflächen	420 m²
A-Fläche	1.035 m²

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

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

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

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

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

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

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

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

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

2. Im Allgemeinen Wohngebiet „WA“ ist die Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit mind. 25% Fugenanteil, Rasengittersteine oder Schotterrasen) herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig.

4.4 Örtliche Bauvorschriften

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

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

Folgende örtliche Bauvorschriften werden erlassen:

1. Dacheindeckungen von Wohngebäuden sind als Satteldächer, Krüppelwalm- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 52° zulässig.
2. Dacheindeckungen von Wohngebäuden sind als harte Bedachung zulässig.
3. Einfriedungen zu öffentlichen Wegen und Straßen sind als Hecke, Maschendrahtzäune mit Hecke oder Stabgitterzäune in Höhe von maximal 1,00 m zu errichten.

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

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

5. Auswirkung der Planung

5.1 Umweltprüfung

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

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

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

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

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

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

Weitere Konfliktschwerpunkte sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

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

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

5.2 Immissionsschutz

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

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

5.3 Energie-, Wasserver- und -entsorgung

Allgemeine Vorgaben

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

Trinkwasser und Häusliches Abwasser

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

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

Niederschlagswasser

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

5.4 Gewässer

Der Planungsraum erstreckt sich nördlich des Haussees. Teilflächen befinden sich innerhalb des Gewässerschutzstreifens. Grundsätzlich dürfen innerhalb des Gewässerschutzstreifens bauliche Anlagen nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Ausnahmen können zugelassen werden. Für das vorliegende Vorhaben wir eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 29 Abs. 3 Nr. 4 NatSchAG M-V gesondert bei der unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung beantragt.

Eine Beeinträchtigung von Oberflächengewässern oder des Grundwassers ist nicht zu befürchten, da mit dem Vorhaben keine Stoffe freigesetzt werden, die die Qualität von Grund- und Oberflächenwasser beeinträchtigen können.

5.5 Brandschutz

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

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

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

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist nach dem Arbeitsblatt W 405 (02/2008) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) weiterhin für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von 48 m^3/h in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten. Diese Löschwassermenge muss zu jeder Jahreszeit zur Verfügung stehen.

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

5.6 Verkehrskonzept

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

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

5.7 Denkmalschutz

Baudenkmale

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

Bodendenkmale

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

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

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

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

6. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

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

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

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

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

❖ Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes

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

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

Flächenbilanz:	
Geltungsbereich	9.432 m²
Allgemeines Wohngebiet	6.119 m²
Verkehrsflächen	1.858 m²
Maximale Vollversiegelung bei einer GRZ von 0,4:	3.671 m²
Parkstellfläche	420 m²
A-Fläche	1.035 m²

Folgende Biotoptypen befinden sich im Planungsraum:

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

❖ Ermittlung des Biotopwertes

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

Biotoptyp	Regenerations-fähigkeit	Gefährdung	Wert-stufe	Biotopwert
Strukturarme Kleingartenanlage	0	0	0	1 – Versiegelungsgrad = 0,8
Intensivgrünland auf Mineralstandort	0	1	1	1,5
Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt	0	0	0	1

❖ Ermittlung des Lagefaktors

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

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

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

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

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

Biotoptyp	Fläche des beeinträchtigten Biotops [in m²]	x	Biotopwert	x	Lagefaktor	=	Eingriffsflächenäquivalent [in m² EFÄ]
Strukturarme Kleingartenanlage	1.731		0,8		0,75		1.039
Strukturarme Kleingartenanlage	269		0,8		1,0		215
Intensivgrünland auf Mineralstandort	3.549		1,5		0,75		3.992
Intensivgrünland auf Mineralstandort	2.123		1,5		1,0		3.184
Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt	240		1		0,75		180
Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt	210		1		1,0		210
Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:							8.820

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

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

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

- **Ermittlung der Versiegelung und Überbauung**

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

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

Teil-/Vollversiegelte bzw.- überbaute Fläche [in m²]	x	Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung 0,2/0,5	=	Eingriffsflächen-äquivalente [m² EFÄ]
5.529		0,5		2.765
Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:				2.765

❖ Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

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

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

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