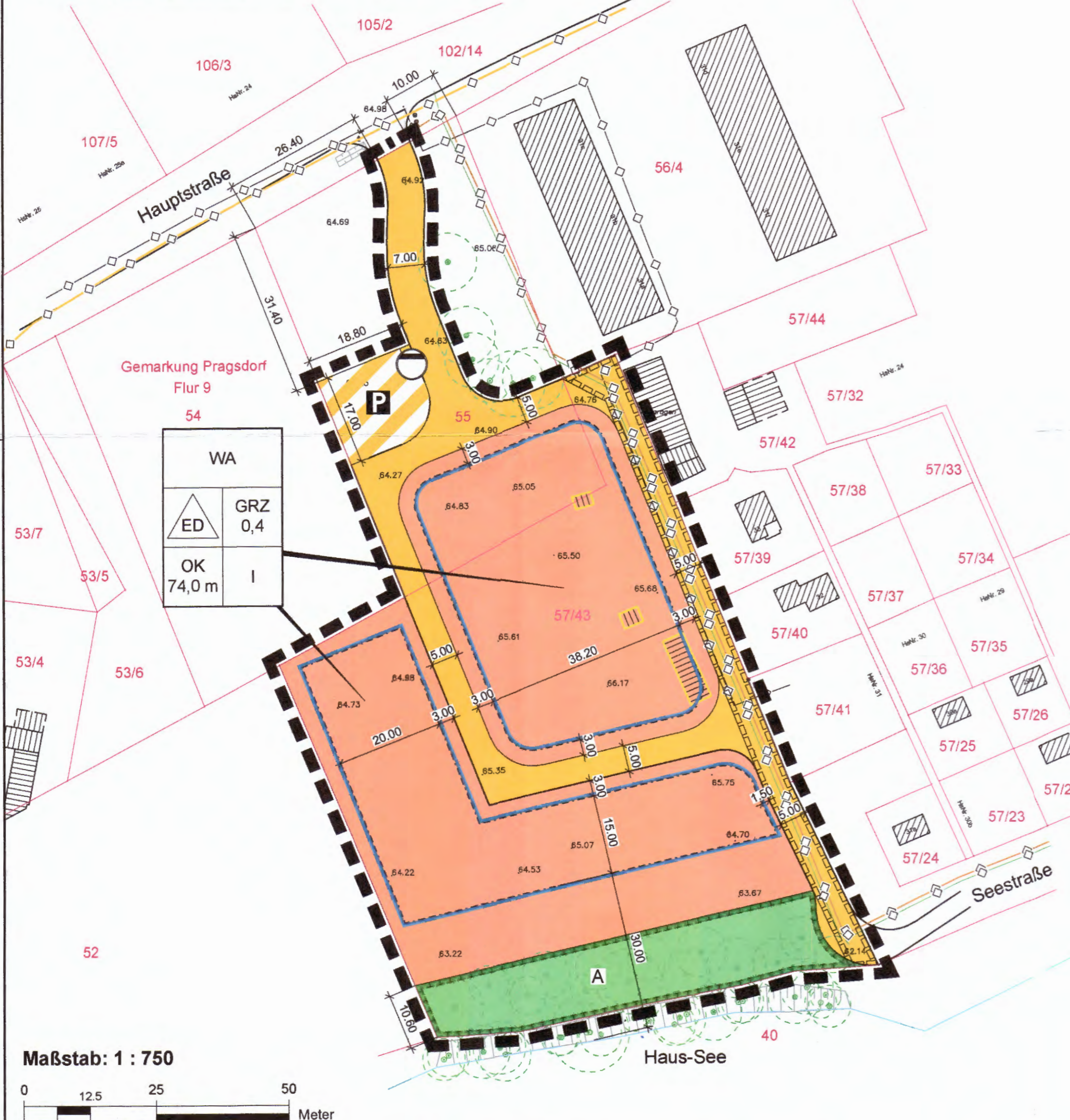


SATZUNG DER GEMEINDE PRAGSDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 7 „AM HAUSSEE“

PLANZEICHNUNG TEIL A

Plangrundlage

Entwurfsvermessung des Vermessungsbüro Brosicke, Malchiner Straße 68 in 17153 Stavenhagen vom Januar 2024 (Lagebezug: ETRS-89; Höhenbezug: DHHN 2016)



Planzeichenerklärung

I. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802))

- Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
OK 74,0 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GRZ 0,4 Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über NHN im amtlichen Höhenbezugssystem DHHN 2016
Grundflächenzahl Grundflächenzahl
- Baugrenzen** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze Baugrenze
- Verkehrsflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
öffentliche Straßenverkehrsfläche
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: P öffentlicher Parkfläche
- Flächen für Anlagen für die Abwasserbeseitigung** § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
Flächen für die Abwasserbeseitigung
Anlagen: Abwasserpumpwerk
- Grünflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
öffentliche Grünflächen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Bezug zu textlichen Festsetzungen Nr. 2
- Sonstige Planzeichen** § 9 Abs. 7 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 Abs. 7 BauGB
mit Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu Gunsten der Deutschen Telekom AG, der GKU mbH und der Stadtwerke Neubrandenburg GmbH

II. Darstellung ohne Normcharakter

- Abbruch vorhandener baulicher Anlagen
Bemaßung in Meter
- Nutzungsschablone
Kataster
vorh. Höhe in Meter über NHN im amtlichen Höhenbezugssystem DHHN 2016
vorhandener Baum

III. Nachrichtliche Übernahme

- Trinkwasserleitung
- Telekomleitung
- Gasleitung
- Schmutzwasserkanal

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), in Verbindung mit § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), mehrfach geändert sowie §§ 65a bis 65d und Anlage neu eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 "Am Haussee" der Gemeinde Pragsdorf, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B), erlassen:

Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Allgemein

Alle baulichen Maßnahmen erfolgen unter ökologischer Bauleitung.

Avifauna

Zeitliche Beschränkung des Starts der bauvorbereitenden und direkten Baumaßnahmen hinsichtlich der Avifauna auf die brutfreie Periode (Ende Juli bis Februar) zur Vermeidung von Störungen. Alternativ Bauzeit unter bestimmten Voraussetzungen (Kontrolle unmittelbar vor Baustart) auch innerhalb der Brutperiode, sofern die Baumaßnahmen (Beunruhigung) dort ohne Unterbrechung erfolgen.

Vor Abrissarbeiten ist zu prüfen, ob Nester gebäudebrütender Vogelarten vorhanden sind.

Reptilien

Berücksichtigung der Zaunidechse sowie der potenziellen Habitatbereiche bei Baumaßnahmen. Konfliktlösungen durch Zaunung bzw. Bauzeitenregelung. Alternativ wäre ein Baustart nicht vor Mitte Oktober (witterungsbedingt) möglich, da sich die Tiere dann in ihren Winterquartieren befinden.

Amphibien

Wenn die Bauzeit außerhalb der Hauptwanderungszeiten der Amphibien von Oktober bis Februar stattfindet, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Sollte sich die Bauzeit verschieben, ist durch die fachgerechte Installation eines Folien Schutzzaunes ein Einwandern von Individuen in das Baufeld wirkungsvoll zu verhindern. Die Leitlinie ist für die Dauer der Baumaßnahmen zu erhalten. Die regelmäßige Kontrolle der Funktionsfähigkeit der Amphibieneinrichtungen hat durch einen Fachgutachter oder eine fachlich geeignete Person zu erfolgen. Darüber hinaus haben z.B. tägliche Kontrollen der Baugruben zu erfolgen.

Fledermäuse

Gebäudeabbrüche mit möglichen Tagesquartieren sind in der Zeit zwischen Oktober und Februar, also außerhalb der Besiedlung, geplant. Sollte sich die Bauzeit verschieben, so sind durch Fachpersonal Kontrollen der Abbruchgebäude auf Besiedlung durch Fledermäuse durchzuführen. Sofern Besiedlungen von Gebäuden als Schlafplatz festgestellt werden, sind vor den Eingriffen Fledermauskästen bzw. -breiter als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen an geeigneten Bäumen oder Gebäuden innerhalb des Planungsraumes zu installieren. Auf diese Weise werden entsprechende Ersatzhabitate für Fledermäuse in einem räumlichen Zusammenhang geschaffen.

Kompensation des Eingriffes

Die Kompensation des Eingriffes erfolgt durch folgende Maßnahmen:

- Maßnahme 1: Pflanzung von 16 heimischen und standorttypischen Obstbäumen innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes
- Maßnahme 2: Pflanzung von 101 Laubbäumen (hier: Linden und Weiden) entlang des Dewitzer Weges
- Maßnahme 3: Sicherung von 8.828 Ökopunkten aus dem Ökokoonto LRO-035 Suckower Offenlandschaft

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), mehrfach geändert sowie §§ 65a bis 65d und Anlage neu eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- Hauptsatzung der Gemeinde Pragsdorf in der aktuellen Fassung

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung im Maßstab 1:750 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von ca. 0,94 ha. Er erstreckt sich auf die Flurstücke 55 thw. und 57/43 in der Flur 9 der Gemarkung Pragsdorf.

Hinweis

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DschG M-V (GVOBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.98, S. 12 ff) die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind 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.

Verfahrensmerkmale

- Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass die Prüfung nur grob erfolgte, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

Neubrandenburg, den 12.10.2025
Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt
i.A.

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 06.07.2023. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte entsprechend der Hauptsatzung der Gemeinde Pragsdorf im Mitteilungsblatt „Stargarder Zeitung“ Nr. 07 am 29.07.2023.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 07.08.2023 bis zum 08.09.2023.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 09.08.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Gemeindevertretung hat am 21.03.2024 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 13.05.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), der Begründung und des Umweltberichts mit Anhängen sowie die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, wurden in der Zeit vom 13.05.2024 bis 17.06.2024 auf der Internetseite des Stargarder Land unter <https://www.burg-stargard.de/wirtschaft/auslegungsunterlagen/> veröffentlicht und zusätzlich während der Dienststunden im Rathaus der Stadt Burg Stargard, Mühlenstraße 30, 17094 Burg Stargard öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung dazu erfolgte ortsüblich am 27.04.2024 durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes, der Stargarder Zeitung sowie zusätzlich unter der o.g. Internetadresse.

In der Bekanntmachung erfolgten Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können, dass Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden können, und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Pragsdorf, den 09.12.2025
Der Bürgermeister

- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 12.12.2025 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 12.12.2025 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 12.12.2025 gebilligt.

Pragsdorf, den 09.12.2025
Der Bürgermeister

Die höhere Verwaltungsbehörde hat die Genehmigung zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 12.02.2025, AZ: 170/2025-502, mit einer Maßgabe und Auflage erteilt.

Pragsdorf, den 09.12.2025
Bürgermeister

- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Pragsdorf ist der Maßgabe zur Sicherung des Nachweises der technischen Erschließung mit Beschluss vom 04.12.2025 beigetreten und hat die Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Am Haussee“ als Satzung erneut beschlossen.

Pragsdorf, den 09.12.2025
Bürgermeister

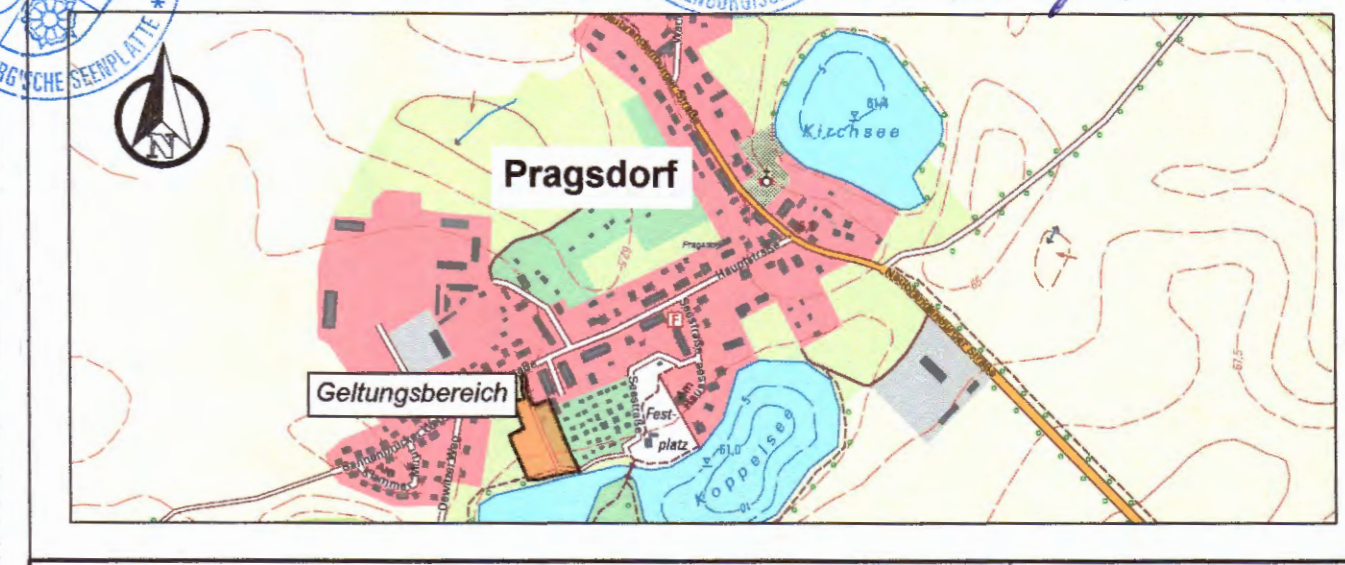
- Durch den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte wurde die Erfüllung der Maßgabe mit Schreiben vom 20.04.2026 bestätigt. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 wird hiermit ausgesetzt.

Pragsdorf, den 22.04.2026
Bürgermeister

- Die Genehmigung der Satzung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und Auskunft über den Inhalt zu erhalten ist, sind am 24.04.2026 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 25.04.2026 in Kraft getreten.

Pragsdorf, den 28.04.2026
Bürgermeister

Übersichtskarte DTK 25 aus dem Digitalen Basis-Landschaftsmodell des Amtlichen Topographisch-Kartographischen Informationssystems (ATKIS-Basis-DLM), Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern 2023



TEXT - TEIL B

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- Art und Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 und 2 BauGB
1.1 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.
1.2 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.
1.3 Die maximale Grundflächenzahl wird auf 0,4 begrenzt.
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
2.1 Die mit A gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Gehölzfläche zu erhalten.
2.2 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind 16 heimische und standorttypische Obstbäume in der Pflanzqualität Stammumfang 10/12 cm zu pflanzen.
- Örtliche Bauvorschriften** § 86 Abs. 3 LBauO M-V
3.1 Dacheindeckungen von Wohngebäuden sind als Satteldächer, Krüppelwalm- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 52° zulässig.
3.2 Dacheindeckungen von Wohngebäuden sind als harte Bedachung zulässig.
3.3 Einfriedungen aus Mauern und Zaunanlagen zu öffentlichen Wegen und Straßen sind ausschließlich in Höhe bis maximal 1,00 m zulässig.
Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer nach § 86 Absatz 1 und 2 LBauO M-V erlassenen Satzung zuwiderhandelt (§ 84 Abs. 1 LBauO M-V).

Gemeinde Pragsdorf Bebauungsplan Nr. 7 "Am Haussee"

Satzung - Stand September 2024
redaktionell geändert bzw. ergänzt im September 2025



MIKAVI Planung GmbH
Mühlenstraße 28
17349 Schönbeck
info@mikavi-planung.de