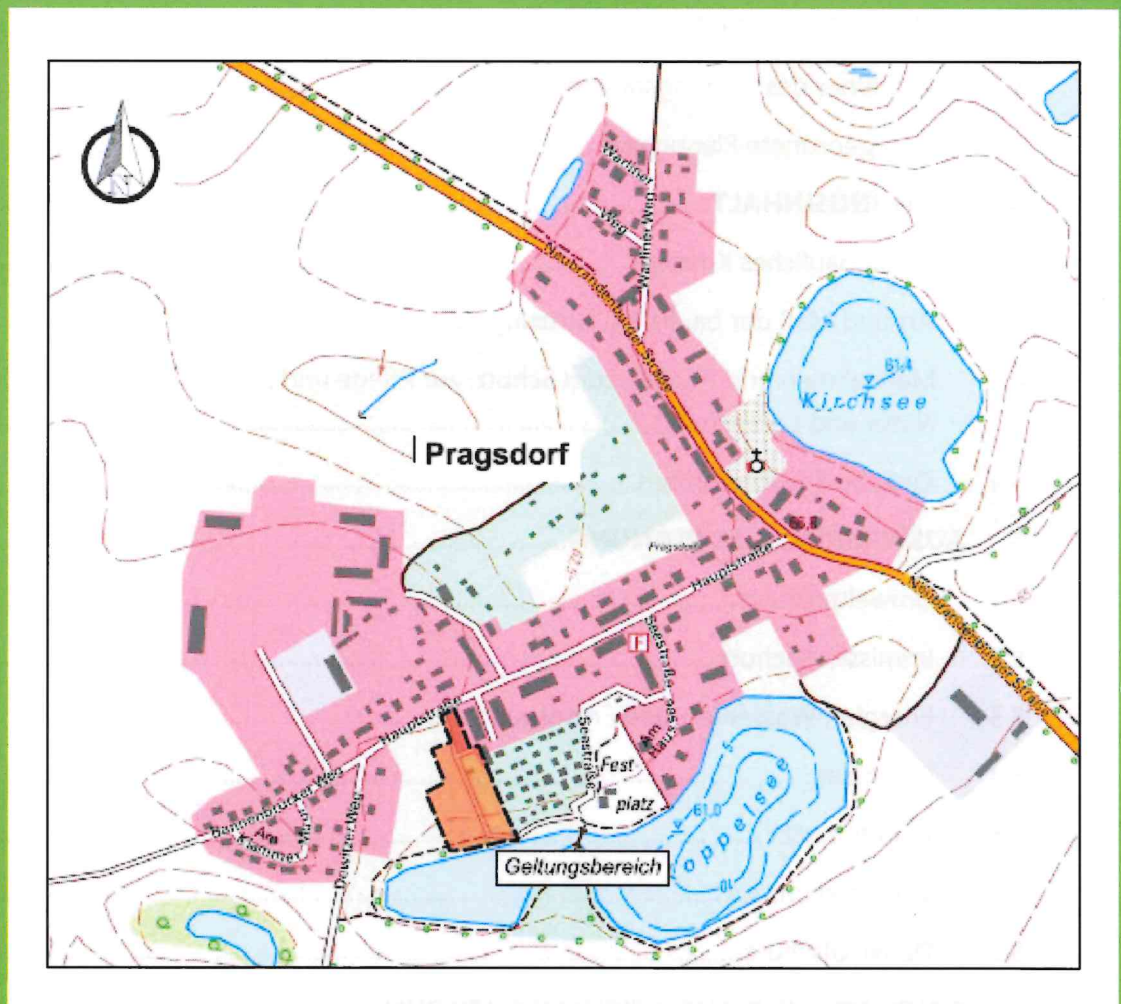


# Gemeinde Pragsdorf

## Bebauungsplan Nr. 7

### „Am Haussee“



Begründung – Satzung, September 2024

redaktionell geändert bzw. ergänzt im September 2025

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG, AUFSTELLUNGSVERFAHREN .....</b>	<b>2</b>
<b>2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>2</b>
2.1 Räumlicher Geltungsbereich .....	2
2.2 Planungsgrundlagen.....	2
2.3 Rechtsgrundlagen .....	3
<b>3. AUSGANGSSITUATION .....</b>	<b>4</b>
3.1 Charakter des Planungsraumes.....	4
3.2 Übergeordnete Planungen .....	6
<b>4. PLANUNGSINHALT.....</b>	<b>12</b>
4.1 Städtebauliches Konzept.....	12
4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung .....	13
4.3 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	14
4.4 Örtliche Bauvorschriften.....	15
<b>5. AUSWIRKUNG DER PLANUNG.....</b>	<b>16</b>
5.1 Umweltprüfung .....	16
5.2 Immissionsschutz .....	16
5.3 Energie-, Wasserver- und Entsorgung .....	17
5.4 Gewässer .....	20
5.5 Brandschutz .....	20
5.6 Verkehrskonzept .....	20
5.7 Denkmalschutz .....	22
<b>6. EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG.....</b>	<b>26</b>
<b>7. UMWELTBERICHT</b> als gesonderter Teil der Begründung	

## **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 im Südwesten der Ortslage planungsrechtlich zu ermöglichen. Planungsziel ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Pragsdorf hat in der Sitzung am 06.07.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Haussee“ beschlossen.

## **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**

Entwurfsvermessung des Vermessungsbüro Brosicke, Malchiner Straße 68 in 17153 Stavenhagen vom Januar 2024

Lagebezug: ETRS-89-UTM33; Höhenbezug: DHHN 2016

### 2.3 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 5 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

### **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 „Kleine Haussee“ mit Uferbewuchs. Dieser ist mit dem „Große Haussee“ im Osten verbunden.

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

Natürliche Oberflächen- oder Fließgewässer sowie gesetzlich geschützte Biotop 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.



Um den Eigenbedarf der Gemeinde Pragsdorf zu ermitteln, erfolgt eine Analyse der Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde 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.<sup>1</sup>

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

Jahr	Überschuss der Geborenen bzw. Gestorbenen	Wanderungsgewinn bzw. -verlust	Veränderung gesamt	Bevölkerungsstand 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.

<sup>1</sup> 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 Eigentumbildung 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.**

**Das Amt für Raumordnung teilte mit Stellungnahme vom 31.08.2023 mit, dass der Bebauungsplan Nr. 7 „Am Haussee“ den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.**

## 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. Dieser kann aufgestellt werden, wenn dringende Gründe es erfordern und der geplanten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegenstehen.

Für die Aufstellung des vorzeitigen Bebauungsplans spricht, dass die Gemeinde damit der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauplätzen in der Gemeinde Pragsdorf gerecht werden kann, um somit eine weitere positive Bevölkerungsentwicklung zu erreichen.

Die Rechtsprechung verlangt insoweit

„eine gewisse Einbettung des vorzeitigen Bebauungsplans in die zum Zeitpunkt seiner Aufstellung vorhandenen Vorstellungen der Gemeinde von ihrer städtebaulichen Entwicklung“ (VGH München, U. v. 15.01.1997 – 26 N 96.2907 – juris, Rn. 18). Dies ist vorliegend nicht zweifelhaft.

Für das Plangebiet und seine Umgebung liegen keine konkreten Planungs- und Entwicklungsabsichten der Gemeinde Pragsdorf vor, die einer Verwirklichung des auf dem Plangebiet beabsichtigten Vorhabens entgegenstünden.

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB bestünde auch die Möglichkeit der Aufstellung eines selbstständigen Bebauungsplans.

Auch hier ist ein wirksamer Flächennutzungsplan nicht erforderlich, wenn der selbstständige Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

Dieser setzt allerdings voraus, dass ein weiterer Koordinierungs- und Steuerungsbedarf über das Plangebiet des Bebauungsplans hinaus in der Gemeinde nicht besteht.

Aufgrund der geringfügigen Plangebietsgröße im Verhältnis zur Gesamtgemeindefläche ist der vorliegende 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 m<sup>2</sup> bis 900 m<sup>2</sup> gebildet werden. Mit der Höhenfestsetzung von maximal 8,50 m Firsthöhe und maximal einem Vollgeschoss 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.

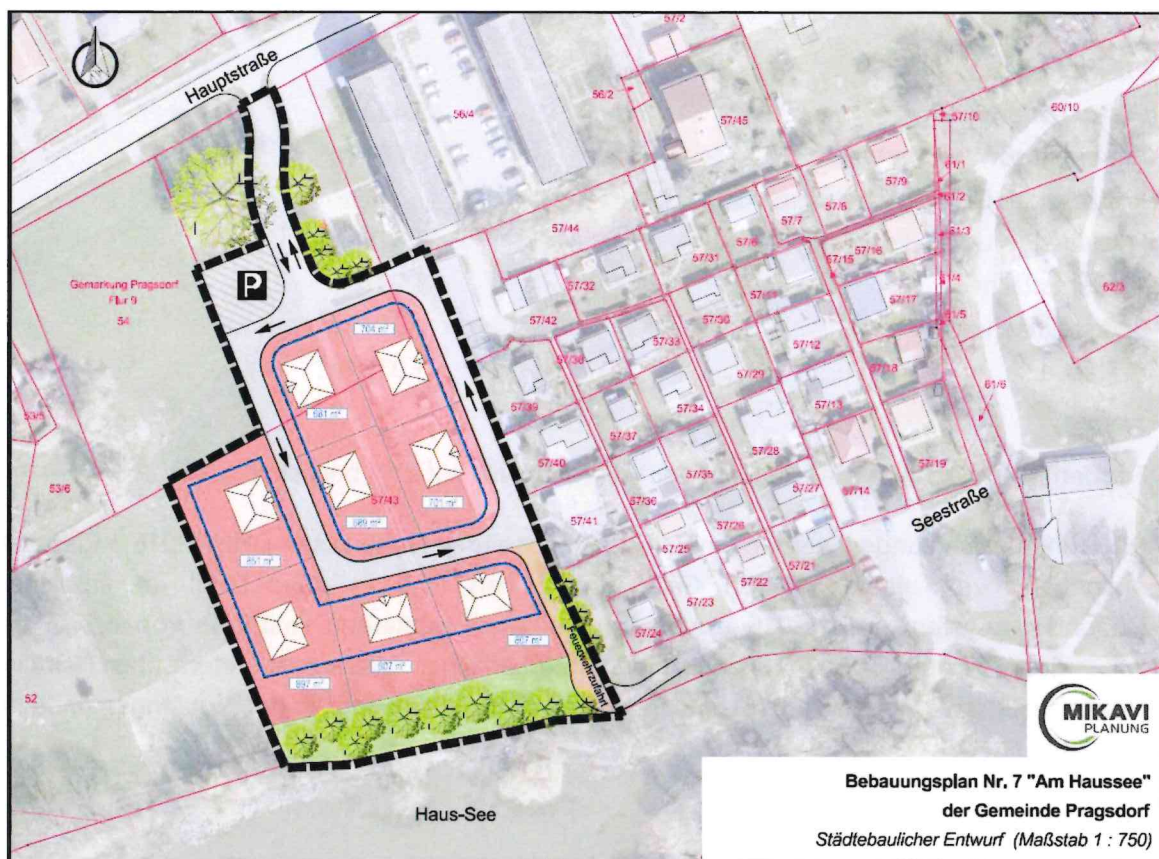


Abbildung 3: Städtebaulicher Entwurf

## 4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Planungsziel der Gemeinde Pragsdorf ist die Festsetzung 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 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet	6.081 m <sup>2</sup>
festgesetzte Grundfläche i.V.m. GRZ 0,4 (+ zulässige Überschreitung)	3.648 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	1.907 m <sup>2</sup>
Parkstellflächen	304 m <sup>2</sup>
A-Fläche	1.035 m <sup>2</sup>

Für den Planungsraum wird die Zahl der Vollgeschosse auf Z= 1 begrenzt.

Die Höhenfestsetzungen werden einheitlich auf absoluten Höhen über DHHN2016 angepasst. Ausgehend von einer mittleren Geländehöhe von 65,5 m über NHN im amtlichen Höhenbezugssystem 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.

Zur Kompensation des Eingriffes werden unter anderem 16 heimische und standorttypische Obstbäume innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes gepflanzt. Eine nähere Erläuterung dieser Maßnahme erfolgt unter 6. *Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung*.

*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. Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind 16 heimische und standorttypische Obstbäume in der Pflanzqualität Stammumfang 10/12 cm zu pflanzen.

#### 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 hinsichtlich Dacheindeckungen von Wohngebäuden, dass sich die geplanten Neubauten dem Ortsbild anpassen. Zudem ist die Vergleichmäßigung des Ortsbildes durch Vorgabe der Zaunhöhe aus Mauern und Zaunanlagen eine wesentliche städtebauliche Zielstellung der Gemeinde Pragsdorf.

*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 aus Mauern und Zaunanlagen zu öffentlichen Wegen und Straßen sind ausschließlich in Höhe bis maximal 1,00 m zulässig.

**§ 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 erfolgte die Darstellung der Ergebnisse im Umweltbericht.

Die Prüfung der Wirkung des geplanten Allgemeinen Wohngebietes auf die Schutzgüter des Untersuchungsraums ergab insgesamt, dass die Schutzgüter aufgrund der beschriebenen vorhabenbedingten Auswirkungen **nicht erheblich** oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

Die beschriebenen Ziele und Maßnahmen des Vorhabens lassen keine erheblichen nachteiligen und nachhaltigen Auswirkungen auf die Schutzgüter vermuten.

Unter Einhaltung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen ist von keiner Beeinträchtigung auszugehen. Eine Beeinträchtigung weiterer besonders oder streng geschützter Arten ist nicht ableitbar.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nach der Prüfung als nicht erheblich zu bewerten.

**Eine erhebliche Beeinträchtigung der Umwelt als Summe der beschriebenen und bewerteten Schutzgüter konnte für dieses Vorhaben im Rahmen der Umweltprüfung nicht festgestellt werden.**

### 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.

Die **GKU mbH** teilte mit Stellungnahme vom 05.09.2023 mit, dass sich auf den Flurstücken 55 und 57/43 der Flur 9 eine **Trink- und Schmutzwasserleitung** befindet, welche die Bungalowsiedlung „Am Haussee“ erschließt.

Es wurde ausdrücklich darauf hinweisen, dass der im o.a. Bebauungsplan ausgewiesene Baubereich nicht erschlossen ist. Die o.g. Ver- und Entsorgungsanlagen lassen in ihrer Dimensionierung und Kapazität den Anschluss weiterer Grundstücke nicht zu. Die öffentlichen Trink- und Schmutzwasseranlagen befinden sich in der Hauptstraße.

*Folgender Hinweis ist im Hinblick auf die Trink- und Schmutzwasserleitung zu berücksichtigen:*

*Die Zugänglichkeit der Armaturen und Schächten ist zu jeder Zeit zu gewährleisten, sie sind dem neuen Straßenniveau anzugleichen. Die Leitungsverläufe sind in ihrer ungefähren Lage in den vorliegenden Bestandsunterlagen eingetragen.*

*Geringfügige Abweichungen des Trassenverlaufes sind möglich. Die Sohlthiefen liegen zwischen 1,10-2,00m. In den Kreuzungsbereichen sind zur Ermittlung der genauen Lage und Tiefe der vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen Suchgrabungen durchzuführen und zu dokumentieren. Bei später auftretenden Schäden bzw. Unzugänglichkeit zu den Anlagen des Zweckverbandes haftet der Verursacher!*

*Vertikale oder horizontale Mindestabstände zu den Anlagen des Zweckverbandes sind gemäß DVGW- Arbeitsblatt W 400-1 einzuhalten. Bei unvorhergesehener Annäherung mit Baumaßnahmen jeglicher Art an die Ver- und Entsorgungsanlagen des Zweckverbandes ist dieser umgehend zu informieren.*

**Der Zweckverband für Wasserver- und Abwasserentsorgung Strasburg** teilte mit Stellungnahme vom 15.09.2025 folgendes mit:

*Nach Prüfung des vorhandenen Bestandes vor Ort und dem Abgleich mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes ist es nicht möglich das Wohngebiet mit einem Freigefälleschmutzwasserkanal an den vorhandenen Hauptschmutzwasserkanal anzuschließen.*

*Für die weitere Planung des Erschließungsgebietes ist ein **Schmutzwasserpumpwerk im Bereich des neu entstehenden Parkplatzbereiches** zur Hauptstraße mit vorzusehen.*

*Das Schmutzwasserpumpwerk wird eine Tiefe von ca. 4,00 m haben bei einem Durchmesser von 1,5m. Von diesem Schmutzwasserpumpwerk wird eine Abwasserdruckrohrleitung das anfallende Schmutzwasser in das vorhandene Schmutzwassernetz eingeleitet. Innerhalb des Wohngebietes planen wir mit einem Schmutzwassergefällekanal PVC-U DN 200.*

*Bei einer Bebauung der Wohnhäuser im Außenring mit Keller ist im Vorfeld ein Abgleich mit den geplanten Sohlhöhen des Schmutzwasserkanals vorzunehmen. Sollte die Kellergeschossohle darunter liegen, ist eine Abwasserhebeanlage durch den Eigentümer vorzusehen.*

**Die Planzeichnung (Teil A) wurde hierzu um eine Fläche für die Abwasserbeseitigung gemäß § 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB ergänzt.**

#### Niederschlagswasser

Gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Grundsätzlich soll das Niederschlagswasser möglichst entstehungsnah versickert werden, soweit der Baugrund versickerungsfähig ist.

Innerhalb des Planungsraumes befindet sich ein Regenwasserkanal, welcher im Zuge der Vorhabenumsetzung umverlegt werden soll.

Sofern eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich ist, soll das unverschmutzte Niederschlagswasser von den Grundstücken über diesen Regenwasserkanal in den Haussee eingeleitet werden. Die Konkretisierung der Abführung des Niederschlagswassers erfolgt auf der Ebene der Vorhabenzulassung.

Diese Einleitung stellt eine Gewässerbenutzung dar, die einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf. Diese ist beim Landrat des LK Mecklenburgische Seenplatte als zuständige Wasserbehörde zu beantragen. Mit dem Antrag sind die erforderlichen Angaben und Unterlagen zur Prüfung einzureichen (Baubeschreibung der Anlage, Bemessungsunterlagen usw.).

#### *Weitere Hinweise*

*Bei Einbau einer Wärmepumpe: Gemäß § 33 des Wassergesetzes des Landes M-V (LWaG) sind Erdaufschlüsse dem Landrat des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als untere Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen. Mit der Anzeige ist das Medium (Wasser, Erdwärme) zu benennen (Anzeigenformular auf der Internetseite des Landkreises erhältlich). Für Bohrungen, für das Errichten und den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen (Grundwasseranschnitt), Erdwärmesonden und -kollektoren ist ein separates wasserrechtliches Verfahren erforderlich, das mit Prüfung und Bearbeitung mindestens 2 Monate in Anspruch nimmt. Dies ist bei der Antragstellung zu beachten.*

### Gasversorgung

Die **Stadtwerke Neubrandenburg GmbH** teilte mit Stellungnahme vom 04.09.2023 mit, dass sich im Bereich des geplanten Bebauungsplanes Nr. 7 eine **Gas-Mitteldruckleitung** da 110 PE befindet.

Der Leitungsverlauf wurde nachrichtlich in die Planunterlagen übernommen. Dabei wurde deutlich, dass sich dieser außerhalb des Vorhabenstandortes und innerhalb der Hauptstraße verläuft.

*Folgende Hinweise sind im Hinblick auf die Gasleitung zu berücksichtigen:*

*Das Vorhaben ist so auszuführen, dass keine Überbauung von Anlagen erfolgt und die Überdeckung der Anlagen beibehalten wird. Tiefbauarbeiten im Bereich der Leitungszone sind in Handschachtung auszuführen. Bei Beschilderungen und Straßenkappen sind zu schützen. Erforderliche Änderungen sind mit neu.sw mindestens 6 Monate vor Beginn der Ausführung abzustimmen. Die Mindestabstände gemäß DVGW-Regelwerk G 472 sind einzuhalten. Im Hinblick auf das Erreichen der Klimaziele wird neu.sw keine Investitionen mehr in Erdgas-Netzerweiterungen tätigen.*

#### 5.4 Gewässer

Der Planungsraum erstreckt sich nördlich des „Kleinen Haussees“. Dieser ist mit dem „Großen Haussee“ im Osten verbunden. 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 wird 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<sup>3</sup>/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 „Kleinen 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 „Kleinen Haussee“ hergestellt.

Beim Ausbau der benötigten Zuwegung sind folgende Auflagen zu berücksichtigen:

*Aufgrabungen und Versiegelungen im Bereich von Bäumen haben außerhalb des Wurzelbereiches (Kronentraufbereich plus 1,50 m) zu erfolgen. Die DIN 18920 sowie die RAS LP 4 sind bezüglich des Gehölzschutzes bei der Bauausführung maßgebend und einzuhalten.*

*Baustelleneinrichtungen sind außerhalb des Wurzelbereiches der Bäume (Baumtraufe zzgl. 1,50 m) anzuordnen.*

*Eine Befahrung des Wurzelbereiches mit Bautechnik ist auszuschließen.*

## 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).

## 5.8 Abfallrecht und Bodenschutz

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann.

Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden. Soweit weiterhin im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 6 bis 8 Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten.

Falls bei Erdaufschlüssen Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z.B. abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte umgehend zu informieren.

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte teilte mit Stellungnahme vom 12.10.2023 mit, dass Altlasten gemäß § 2 BBodSchG, die dem geplanten Vorhaben auf der benannten Fläche entgegenstehen, der Unteren Bodenschutzbehörde beim Umweltamt des Landkreises zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt sind.

#### *Hinweise*

*Eine **Bodenkundliche Baubegleitung** (BBB) hat zu erfolgen. Die Bodenkundliche Baubegleitung ist dem Landkreis vor Anzeige des Baubeginns vorzulegen.*

*Gemäß § 1 LBodSchG M-V ist grundsätzlich bei Erschließungs- und Baumaßnahmen mit Boden sparsam und schonend umzugehen.*

*Aufgrund der Flächeninanspruchnahme des Vorhabens ist der Bauprozess durch Personen begleiten zu lassen, die über Fachkenntnisse zum Bodenschutz verfügen und den Vorhabenträger bei der Planung und Realisierung des Bauvorhabens bzgl. bodenrelevanter Vorgaben im Rahmen einer Bodenkundlichen Baubegleitung (BBB) unterstützen. Eine BBB umfasst Leistungen des vorsorgenden Bodenschutzes von der Genehmigungsplanung und Erstellung des Bodenschutzkonzeptes über die Begleitung des Bauvorhabens und Rekultivierung bis hin zum Bauabschluss bzw. zur Zwischenbewirtschaftung und Rückbau der Anlage.*

*Gemäß § 4 Absatz 5 BBodSchV kann die zuständige Behörde bei Vorhaben, bei denen auf einer Fläche von mehr als 3.000 m<sup>2</sup> Materialien auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht auf- oder eingebracht werden, Bodenmaterial aus dem Ober- oder Unterboden ausgehoben oder abgeschoben wird oder der Ober- und Unterboden dauerhaft oder vorübergehend vollständig oder teilweise verdichtet wird, die Beauftragung einer bodenkundlichen Baubegleitung nach DIN 19639 verlangen.*

*Nach § 4 Abs. 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie z. B. Bodenverdichtungen und Stoffeinträgen ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. Bodenverdichtungen, Bodenvernässungen und Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten.*

*Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 6 bis 8 der novellierten*

*Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 wird besonders hingewiesen.*

*Die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen hat entsprechend den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und des Abfallwirtschaftsgesetzes (AbfWG M-V) und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen zu erfolgen.*

*Die bei den Arbeiten anfallenden Abfälle sind laut §§ 7 und 15 KrWG einer nachweislich geordneten und gemeinwohlverträglichen Verwertung bzw. Beseitigung zuzuführen. Bauschutt und andere Abfälle sind entsprechend ihrer Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (zugelassene Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.).*

*Das Verbrennen von Holzabfällen bzw. Abbruchholz außerhalb dafür zugelassener energetischer Verwertungsanlagen ist verboten.*

*Es ist darauf zu achten, dass während des gesamten Bauvorhabens die Lagerung von Baustoffen flächensparend erfolgt. Baustellzufahrten sind soweit wie möglich auf vorbelasteten bzw. entsprechend befestigten Flächen anzulegen. Durch den Einsatz von Fahrzeugen, Maschinen und Technologien, die den technischen Umweltstandards entsprechen, sind die Auswirkungen auf den Boden so gering wie möglich zu halten. Nach Beendigung der Baumaßnahme sind Flächen, die temporär als Baunebenflächen, Bauzufahrten oder zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt werden wiederherzurichten. Insbesondere sind die Bodenverfestigungen zu beseitigen.*

#### *Hinweis Kampfmittel*

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte teilte mit Stellungnahme vom 01.07.2024 mit, dass sich das Plangebiet laut den digitalen Unterlagen nicht in einem Kampfmittelbelasteten Gebiet befindet.

Sollten jedoch bei Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle, sowie in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen.

## 5.9 Telekommunikation

Die **Deutsche Telekom AG** teilte mit Stellungnahme vom 01.09.2023 mit, dass sich im Planungsraum **Telekommunikationslinien** (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG befinden. Der Leitungsverlauf wurde nachrichtlich in die Planunterlagen übernommen.

Zur Erschließung des Geltungsbereiches ist jedoch der weitere Ausbau der Telekommunikationslinien notwendig.

*Hierzu sind folgende Hinweise zu berücksichtigen:*

*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 im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.*

*Hinweise zur Bauausführung*

*Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse so weit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren und einen Schachtschein einholen. Entweder über die Internetanwendung „Trassenauskunft Kabel“ (<https://trassenauskunft-kabel.telekom.de>) oder unter der Mailadresse ([planauskunft.nordost@telekom.de](mailto:planauskunft.nordost@telekom.de)). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Wie sie Kabelschäden vermeiden und wie sie reagieren müssen, wenn es zu einer Beschädigung kommen, finden sie in unserm „Infolyer für Tiefbaufirmen“. Hier empfehlen wir die App „Trassen Defender“, um schnell und unkompliziert diese bei der Deutschen Telekom anzuzeigen. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.*

## **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 Einwirkungsbereich 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).

<b>Flächenbilanz:</b>	
Geltungsbereich	9.432 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet	6.081 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	1.907 m <sup>2</sup>
Maximale Vollversiegelung bei einer GRZ von 0,4 und einer zulässigen Überschreitung:	3.648 m <sup>2</sup>
Parkstellfläche	304 m <sup>2</sup>
A-Fläche	1.035 m <sup>2</sup>

Folgende Biotoptypen befinden sich im Planungsraum:

<b>Biototyp</b>	<b>Flächengröße in m<sup>2</sup></b>
Strukturarme Kleingartenanlage	2.000 m <sup>2</sup>
Intensivgrünland auf Mineralstandort	5.842 m <sup>2</sup>
Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt	450 m <sup>2</sup>

### ❖ 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	Regenerationsfähigkeit	Gefährdung	Wertstufe	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 m<sup>2</sup> 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 beeinträch- tigten Biotope [in m <sup>2</sup> ]	x	Biotop- wert	x	Lage- faktor	=	Eingriffsflächenäquiva- lent [in m <sup>2</sup> EFÄ]
Strukturarme Kleingarten- anlage	1.731		0,8		0,75		1.039
Strukturarme Kleingartenanla- ge	269		0,8		1,0		215
Intensivgrünland auf Mineralstandort	3.719		1,5		0,75		4.183
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
<b>Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:</b>							9.011

### **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).

Das Biotop MST03635 (See, Großseggenried, Phragmites Röhricht) wird durch die geplante Bebauung und Nutzung der Hofflächen in seiner Funktion beeinträchtigt. Dies betrifft insbesondere Scheuchwirkungen durch Nutzung der hinteren Hofflächen, Rückschnitte zur Aufrechterhaltung der Grundstücksgrenzen, Geräuschmissionen, die eine Wirkung auf Vögel und weitere Tiere haben können etc.

Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen. Da die Funktionsbeeinträchtigung mit der Entfernung vom Eingriffsort abnimmt, werden zwei Wirkzonen unterschieden, denen als Maß der Funktionsbeeinträchtigung ein Wirkfaktor zugeordnet wird. Die räumliche Ausdehnung (Wirkbereich) der Wirkzonen hängt vom Eingriffstyp ab. Die Eingriffstypen und die zu berücksichtigenden Wirkbereiche sind der Anlage 5 zu entnehmen. Für den Vorhabentyp der Wohnbebauung beträgt der Wirkbereich  $l = 50$  m.

Fläche [m <sup>2</sup> ] des beeinträchtigten Biotoptyps	x	Biotopwert des beeinträchtigten Biotoptyps	x	Wirkfaktor	=	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m <sup>2</sup> EFÄ]
1.200		6		0,5		3.600
Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m <sup>2</sup> EFÄ] gesamt						3.600

#### **❖ 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 m<sup>2</sup> zu ermitteln und mit einem Zuschlag von 0,2/0,5 zu berücksichtigen.

Bei einer GRZ von 0,4 ist eine maximale Versiegelung von 3.648 m<sup>2</sup> möglich. Die geplante Verkehrsfläche hat eine Größe von 1.907 m<sup>2</sup> und die Parkstellfläche von 304 m<sup>2</sup>.

Teil-/Vollversiegelte überbaute Fläche [in m <sup>2</sup> ]	bzw.- x	Zuschlag für Teil- /Vollversiegelung 0,2/0,5	=	Eingriffsflächenäqui- valente [m <sup>2</sup> EFÄ]
5.859		0,5		2.929
<b>Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:</b>				2.929

#### ❖ Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

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

Eingriffsflächen- äquivalent für Biotopbeseitigung [m <sup>2</sup> EFÄ]	+	Eingriffsflächen- äquivalent für Funktions- beeinträchtigung [m <sup>2</sup> EFÄ]	+	EFÄ für Teil- /Vollver- siegelung bzw. Überbauung	=	Multi- funktionaler Kompensations- bedarf [m <sup>2</sup> EFÄ]
9.011		3.600		2.929		15.540
<b>Summe des multifunktionalen Kompensationsbedarfs [m<sup>2</sup> EFÄ]:</b>						15.540

Der multifunktionale Kompensationsbedarf beträgt **15.540 m<sup>2</sup> EFÄ**. Zur Kompensation des Eingriffes erfolgen zum einen die Pflanzungen von 16 heimischen und standorttypischen Obstbäumen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie 101 Laubbäumen (Linden und Weiden) entlang des Dewitzer Weges.

Zusätzlich werden 8.828 Ökopunkte in der Landschaftszone 3 „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“ – Zielbereich Agrarlandschaft gesichert. Die vertragliche Sicherung erfolgt vor dem Satzungsbeschluss und wird der Unteren Naturschutzbehörde nachgewiesen.

Die Maßnahmen zu den Baumpflanzungen werden nachfolgend näher erläutert.

## Kompensation

### **[1] Maßnahme 6.22: Anpflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen**

Zur Kompensation erfolgt innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes die Pflanzung von 16 heimischen und standorttypischen Obstbäumen (siehe Festsetzung 2.2). Auf der Seite 32 werden Obstbaumsorten für die Bepflanzung vorgeschlagen.

#### **Beschreibung:**

Anpflanzung von verschiedenen Baumarten

#### **Anforderungen für Anerkennung:**

- **Maßnahme findet keine Anwendung bei Eingriffen in Einzelbäume und Baumgruppen** (Kompensation bei Eingriffen in Einzelbäume und Baumgruppen regelt der Baumschutzkompensationserlass vom 15.10.2007)
  - Verwendung standortheimischer Baumarten aus möglichst gebietseigenen Herkünften, Verwendung nichtheimischer Baumarten nur, wenn dies aus historischen Gründen sinnvoll erscheint
- **Pflanzvorgaben:**
  - Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Herstellen der Vegetationstragschicht und der Pflanzgrube entsprechend den jeweils geltenden DIN-Vorschriften, Lockerung des Grubengrundes vor der Pflanzung
  - dauerhaftes Freihalten von unterirdischen und oberirdischen Leitungen und sonstigen baulichen Anlagen bzw. Einbau langfristig wirksamer Wurzelschutzmaßnahmen
  - Pflanzgruben der Bäume: vertikal 1,5facher Ballendurchmesser, horizontal doppelte Ballenhöhe
  - Baumscheibe: mindestens 12 m<sup>2</sup> unversiegelte Fläche (mit dauerhaft luft- und wasser-durchlässigem Belag)
  - unterirdisch verfügbarer Raum für Durchwurzelung mit mindestens 16 m<sup>2</sup> Grundfläche und 0,8 m Tiefe
  - Mindestbreite von ober- und unterirdisch unbefestigten Pflanzstreifen 2,5 m
  - Schutz vor Beschädigungen sowie Sicherung der Baumscheibe bzw. des Baumstreifens vor Verdichtung,
  - bei Bedarf Baumscheibe mulchen
  - Pflanzqualität: Verwendung von Hochstämmen mit Stammumfang, mind. 16/18 cm, in stark frequentierten Bereichen 18/20 cm, Obstbäume 10/12 cm
  - Dreibockanbindung und ggf. Wildverbisschutz
- **Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:**
  - Ersatzpflanzungen bei Ausfall
  - Bäume bei Bedarf wässern im 1. -5. Standjahr
  - Instandsetzung der Schutzeinrichtung und Verankerung
  - Verankerung der Baume nach dem 5. Standjahr entfernen
  - Abbau der Schutzeinrichtungen nach 5 Jahren
  - 2-3 Erziehungschnitte in den ersten 10 Jahren zur Gewährleistung einer gleichmäßigen Kronenentwicklung

**Bezugsfläche für Aufwertungen:** je Einzelbaum eine Grundfläche von 25 m<sup>2</sup>

**Kompensationswert:** 1,0

Folgende Obstbaumsorten werden für die Bepflanzung vorgeschlagen:

Art	Sorte
Apfel	Celler Dickstiel, Purpurroter Cousinot, Rote Sternrenette
Kirsche	Schneiders Späte Knorpelkirsche, Große Prinzessin, Kronprinz von Hannover
Birne	Gute Graue, Gellerts Butterbirne, Köstliche von Charneux
Zwetschgen-, Renekloden und Mirabellensorten	Hauszwetschge, Nancy-Mirabelle, Viktoriapflaume
Wildobstsorten	Edeleberesche, Speierling, Elsbeere

Fläche der Maßnahme [m <sup>2</sup> ]	x	Kompensationswert der Maßnahme	=	Kompensationsflächenäquivalent KFÄ [m <sup>2</sup> ]
400 (16 x 25m <sup>2</sup> )		1,0		400
<b>Kompensationsflächenäquivalent gesamt</b>				<b>400</b>

**Die Maßnahme 1 umfasst ein Kompensationsflächenäquivalent von 400 m<sup>2</sup> KFÄ.**

**[2] Maßnahme 2.12: Anlage von Alleen oder Baumreihen**

Zur Kompensation des Eingriffes erfolgt die Pflanzung von 101 Laubbäumen (hier: Linden und Weiden) entlang des Dewitzer Weges zum Lückenschluss und Ergänzung der vorhandenen Allee bzw. Baumreihe.

<b>Maßnahme 2.12</b>	<b>Anlage von Alleen oder Baumreihen</b>
----------------------	--

**Beschreibung:**

Neuanpflanzung von Alleen und Baumreihen

**Anforderungen für Anerkennung:**

- **Maßnahme findet keine Anwendung bei Eingriffen in Alleen und Baumreihen**  
(Kompensation bei Eingriffen in Alleen und Baumreihen regeln der Baumschutzkompensationserlass vom 15.10.2007 und der Alleenerlass vom 18.12.2015)
- nicht auf wertvollen offenen Trockenstandorten (Karte III Punkt 6.1 GLRP sowie Rastvogelgebieten der Stufen 3 und 4)
- Verwendung von standortheimischen und gebietseigenen Baumarten (in begründeten Fällen kann mit Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde davon abgewichen werden)
- Verwendung von Hochstämmen mit Stammumfang mind. 16/18 cm mit Dreibockanbindung und Wildverbisschutz
- Pflanzqualität: mind. 3x verpflanzte Hochstämmen, StU mind. 16/18 cm, ungeschnittener Leittrieb
- Pflanzabstand mind. 6 m, max. 15 m
- Abstand vom Fahrbahnrand mind. 1,5 m und zu landwirtschaftlich genutzten Flächen mind. 2,5 m
- keine Ackernutzung im Wurzelraum und wirksame Ausgrenzung des Weideviehs in Weideflächen
- Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:
  - Ersatzpflanzungen bei Ausfall
  - bei Bedarf Bäume wässern, Instandsetzung der Schutzeinrichtung
  - bei Bedarf einmaliger Erziehungsschnitt zur Gewährleistung einer gleichmäßigen Kronenentwicklung Verankerung der Bäume nach dem 5. Standjahr entfernen
  - Abbau der Schutzeinrichtungen bei gesicherter Kultur, frühestens nach 5 Jahren

**Bezugsfläche für Aufwertung:** je Einzelbaum eine Grundfläche von 25 m<sup>2</sup>

**Kompensationswert: 2,5**

Bei der Kompensationsbewertung von Alleen und Baumreihen sind Straßen und ländliche Wege nicht als Störquellen zu berücksichtigen.

**Fläche: Dewitzer Weg** (südlich von Pragsdorf)

Flurstücke 50/9, 24

Flur 6

Gemarkung Pragsdorf



**Abbildung 4:** Geplante Pflanzung von Linden westlich des Dewitzer Weges (Flurstücke 50/9, 24, Flur 6, Gemarkung Pragsdorf)



**Abbildung 5:** Geplante Ergänzung der Allee durch Pflanzung von Weiden (Flurstück 24, Flur 6, Gemarkung Pragsdorf)

Fläche der Maßnahme [m <sup>2</sup> ]	x	Kompensationswert der Maßnahme	=	Kompensationsflächenäquivalent KFÄ [m <sup>2</sup> ]
2.525 (101 Bäume x 25 m <sup>2</sup> )		2,5		6.312
<b>Kompensationsflächenäquivalent gesamt</b>				<b>6.312</b>

Die Kompensationsflächenäquivalente der Maßnahmen 1 und 2 betragen insgesamt 6.312 m<sup>2</sup> KFÄ. Zusätzlich erfolgt die Sicherung von Ökopunkten in Höhe von 8.828 Punkten aus dem Ökokonto LRO-035 Suckower Offenlandschaft.

Der Eingriff wird damit vollständig kompensiert.

  
 gebilligt aus 04.12.2025  
 R. Opitz (Bürgermeister)

