

**Gemeinde**  
**Prislich - Neese**

Erläuterungsbericht  
zum

**Teilflächennutzungsplan**  
( Entwurf )

Ausgearbeitet im Auftrage der  
Gemeinde Prislich - Neese im Oktober 1991



Architektengruppe  
Richter & Partner  
GmbH

## **INHALTSVERZEICHNIS**

1. Einführung
  - 1.1. Daten zur Gemeinde
  - 1.2. Warum wird ein Flächennutzungsplan nach Bundesbaugesetzbuch notwendig ?
2. Flächen und Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen
  - 2.1. Bauflächen
    - 2.1.1. Wohn- und gemischte Bauflächen, Infrastruktureinrichtungen
    - 2.1.2. Gewerbliche Bauflächen
  - 2.2. Verkehrsflächen
    - 2.2.1. Bundesstraßen
    - 2.2.2. Kommunale Straßen
    - 2.2.3. Fuß- und Radwege
  - 2.3. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
    1. Wasserversorgung
    2. Abwasserentsorgung
    3. Müllentsorgung
    4. Energieversorgung
  - 2.4. Grünflächen
    - 2.4.1. Grünzonenkonzept
    - 2.4.2. Sportplätze
    - 2.4.3. Friedhof
    - 2.4.4. Spielplätze
    - 2.4.5. Naturgeschützte Gebiete
    - 2.4.6. Kleingartenanlage
  - 2.5. Wasserflächen, Wasserschutzgebiete
  - 2.6. Land- und Forstwirtschaft

## **1. Einführung**

### **1.1. Daten zur Gemeinde**

- Geografische Lage im Raum und überörtliche Verkehrserschließung

Die Gemeinde Prislich liegt im Osten des Kreises Ludwigslust, ca. 3 km östlich von Grabow entfernt.

Die Landstraße LI.O. 88 ( von Grabow nach Marnitz ) durchquert die Ortschaft. Etwa 4 km entfernt von Prislich und Neese verläuft die B 5 von Hamburg nach Berlin.

Am 1.1.1992 wird sich die Gemeinde Prislich mit dem Ortsteil Neese der Verwaltungsgemeinschaft Zierzow, Kolbow, Balow, Möllenbeck und Kremmin anschließen.

- Geologie

Die Gemeinde Prislich ist auf flachem, ebenem Gelände ohne wesentliche Bodenerhebungen angesiedelt.

Die Gegend um Prislich ist sehr waldreich ( Prislicher Tannen ).

Es herrschen sandige Böden vor.

- Örtliche Bedeutung und Verflechtung mit dem Umland

Die Gemeinde ist in vielfältiger Weise - geografisch, wirtschaftlich, kulturell und administrativ verflochten.

Die ca. 3 km entfernt liegende Stadt Grabow erfüllt die Zentralortfunktion - Zentrum für Handels- und Dienstleistungseinrichtungen und Freizeiteinrichtungen - für Prislich.

Die soziale und technische Infrastruktur der Gemeinde muß so ausgebaut sein, daß eine Versorgung der 630-Einwohner-Gemeinde Prislich und Neese gewährleistet ist.

- Bevölkerungsentwicklung

Die Gemeinde Prislich-Neese hat eine steigende Tendenz bei der Entwicklung der Wohnbevölkerung zu verzeichnen.

Folgende Einwohnerzahlen unterstreichen diese Aussage:

Gemeinde	Jahr	
	1985	1991
Prislich / Neese	550	630 dav. ca. 170 EW in Neese
Zierzow / Kolbow	590	555
Werle	230	193
Muchow	410	439

## **1.2. Warum wird ein Flächennutzungsplan nach Bundesbaugesetzbuch notwendig ?**

Die neue historische Situation macht es erforderlich, einen Flächennutzungsplan als vorbereitenden Bauleitplan, nach Bundesbaugesetzbuch und Baunutzungsverordnung aufzustellen.

Der Flächennutzungsplan stellt die Art der Bodennutzung im gesamten Gemeindegebiet in ihren Grundzügen dar. Er enthält die mittel- bis langfristige gemeindliche Planung, in der Regel 15 bis 20 Jahre, und spiegelt den politischen Willen der Gemeinde wider, in welche Richtung die städtebauliche Entwicklung verlaufen soll.

Dabei wird das Gemeindegebiet unterteilt in Wohnbauflächen, Gewerbeflächen, gemischte Bauflächen, Sonderbauflächen, Gemeinbedarfsflächen, Verkehrsflächen sowie in Flächen für Land- und Forstwirtschaft unter Berücksichtigung des sorgfältigen Umganges mit der Landschaft und der Natur.

Somit werden im Flächennutzungsplan die Weichen für die nachfolgenden Bebauungspläne gestellt.

Dieser Flächennutzungsplan soll die Grundlage zu einer geordneten baulichen Entwicklung der Gemeinde darstellen, um damit auch einer Zersiedelung der Landschaft entgegenzuwirken.

Um weiterhin eine steigende Tendenz bei der Entwicklung der Bevölkerungszahlen beizubehalten ( siehe Pkt. 1.1. Bevölkerungsentwicklung ) wird es notwendiger denn je, die Gemeinde Prislich mit dem Ortsteil Neese zu einem attraktiven Wohnort zu entwickeln.

## **2. Flächen und Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen**

### **2.1. Bauflächen**

#### **2.1.1. Wohn- und gemischte Bauflächen, Infrastruktureinrichtungen**

Nach der besonderen Art der baulichen Nutzung wird der größte Teil des Ortskernes von Prislich und Neese als "Dorfgebiet" ausgewiesen.

Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetriebe. Auf Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen. ( nach § 5 BauNVO ).

Als Wohnbauflächen für den Wohnungsneubau ( Ausweisung als Dorfgebiet - MD ) für Prislich kommen in Betracht:

- a) Fläche von ca. 3 ha beidseitig am Ortseingang von Prislich ( aus Richtung Grabow kommend )
- b) Fläche von ca. 2 ha hinter der ersten Reihe Wohnbebauung auf der linken Seite der Fritz-Reuter-Str. ( Richtung Neese )

Dabei ist die unter a) genannte Fläche für die Gemeinde von besonderer Bedeutung. Auf Grund der dort geklärten Eigentumsverhältnisse kann der Nachfrage an Bauplätzen für Einfamilienhäuser schnellstens entsprochen werden. Die im F-plan als Mischgebiet ausgewiesene Wohnbaufläche sollte hauptsächlich dem Wohnen dienen.

Weiterhin sollte sich der Wohnungsneubau in Prislich und Neese auf die Schließung von Lücken innerhalb der Ortschaft konzentrieren.

Bei Lückenbebauung ist zu beachten, daß "nicht - landwirtschaftliches" Wohnen nicht im Immissionsschutzbereich eines landwirtschaftlichen Betriebes geplant wird. In dörflichen Gebieten ist nicht jede Lücke eine Baulücke.

Im Flächennutzungsplan wurden somit für diesen gesamten Bereich ca. 5 ha Fläche für den Wohnungsbau neu ausgewiesen.

Die ausgewiesenen Flächen können versorgungs- und verkehrstechnisch gut erschlossen werden.

Folgende Infrastruktureinrichtungen befinden sich in Prislich

Gemeindeamt

Kindertagesstätte

Poststelle

Arzt

Verkaufsstelle Prislich

Altenheim

in Neese:

Verkaufsstelle Neese

Um eine funktionsfähige, auf die veränderten Bedürfnisse abgestimmte Ortsmitte zu gestalten, ist ein Ausbau des Netzes an Versorgungs-, Dienstleistungs- und kulturellen Einrichtungen notwendig.

Als Gemeinbedarfsflächen werden ausgewiesen

- die Fläche, auf der sich Kindertagesstätte und Gemeindeamt befinden
- die Flächen, auf denen sich Gebäude des Komplexes - Altenwohnheim befinden
- die Fläche des Feuerwehrstandortes

Als kulturelle Einrichtung kommt in Betracht die ehemalige Gaststätte "Lindenkrug" mit geplantem Saalneubau und Übernachtungsmöglichkeit.

### **2.1.2. Gewerbliche Bauflächen**

Als Gewerbeflächen sind etwa 4 ha Fläche ausgewiesen.

Die sich an das Gelände der ehemaligen LPG Prislich im Werler Weg anschließende Fläche wurde dafür vorgesehen.

Diese Fläche liegt verkehrsmäßig besonders günstig durch den Anschluß über die Kreisstraße an Neese und Kremmin vorbei an die B 5.

Dazu kommen die Flächen der im "Dorfgebiet MD" zugelassenen nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe und Handwerksbetriebe.

Auf dem mit "Landwirtschaft" ausgewiesenen Flurstück Nr. 19 im Werler Weg ist die Errichtung eines Gartenbaubetriebes geplant ( im Anschluß an das geplante Gewerbegebiet ).

## **2.2. Verkehrsflächen**

### **2.2.1. Bundesstraßen**

Etwa 4 km von Prislich-Neese entfernt - durch Grabow und an Kremmin vorbei - verläuft die B 5 von Hamburg nach Berlin.

### **2.2.2. Kommunale Straßen**

Die Ortsteile und Nachbargemeinden sind durch kommunale Straßen mit Prislich und Neese verbunden.

Durch Prislich verläuft die Landstraße LI.O 88 ( von Grabow nach Zierzow, Marnitz )

An der Hauptstraße von Prislich gegenüber des Altenwohnheimes ist ein Parkplatz ausgewiesen. Diese Fläche wird bereits zu diesem Zwecke genutzt. Ebenfalls kann eine Nutzung als Marktplatz vorgesehen werden.

### **2.2.3. Fuß- und Radwege, Wanderwege**

Der Ausbau eines Fuß- und vor allem Radwegenetzes entlang der Hauptverkehrsstraßen ist unbedingt erforderlich. Mit dem Ausbau des Radweges ist die Schaffung von Wanderwegen notwendig, um die Landschaft für den "sanften" Tourismus zu erschließen.



## **2.3. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen**

### **1. Wasserversorgung**

Die Gemeinde Prislich - Neese wird durch den Anschluß an das zentrale Trinkwassernetz versorgt.

Die Trinkwasserbereitstellung erfolgt durch Anschluß an das Trinkwassersystem Prislich - Kolbow Grund - Muchow.

Die Trinkwasserschutzzonen werden im Flächennutzungsplan dargestellt.

### **2. Abwasserversorgung**

Die kommunale und gewerbliche Abwasserentsorgung erfolgt ausschließlich über Kleinkläranlagen mit anschließender Versickerung oder Abpumpen geschlossener Anlagen für Haushalte.

Der gegenwärtige Entsorgungszustand sowie eventuelle größere Bauvorhaben erfordern eine vollbiologische Kläranlage.

Zur Zeit wird an einem Konzept zum Neubau eines Klärwerkes gearbeitet, an dem mehrere Gemeinden - so auch Prislich - Neese - angeschlossen werden.

### **3. Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt über die öffentliche Entsorgungs GmbH Ludwigslust zur zentralen Deponie.

### **4. Energieversorgung**

Die Energieversorgung der Ortslage Prislich und Neese erfolgt über die Mittelspannungsleitung Grabow - Kolbow als Spannbetonmastleitung mit entsprechenden Trafostationen.

## 2.4. Grünflächen

### 2.4.1. Grünzonenkonzept

1. Die im Territorium der Gemeinde Prislich - Neese liegenden Biotope und noch vorhandenen Hohlformen sind zu erhalten und zu pflegen.
2. Durch Anpflanzung von Schutzhecken entlang der Gräben und Straßen ( an ausgewählten Stellen ) ist eine Biotopvernetzung anzustreben.
3. Die Ortslage Prislich weist einen großen Baumbestand auf (Eichenallee in der Waldstraße ), der unbedingt zu erhalten und zu schützen ist.
4. In das Grünzonenkonzept gehört ebenfalls die im Ortskern befindliche Grünanlage mit Gedenkstein sowie der in der Waldstraße befindliche Teich mit Grünflächen.
5. Der Grüngürtel, der das Dorf umschließt ( in Form von Gärten und Obstbäumen ) sollte auf jeden Fall erhalten bleiben bzw. wieder gestaltet werden.
6. Unbedingt erforderlich ist die Eingrünung der bestehenden Stallanlagen.
7. Die Parkanlage des Schlosses Neese soll wiederhergerichtet und als Naturschutzgebiet ausgewiesen werden. Eine Verbindung Prislich - Schloß Neese mit einem Wanderweg über die Wiese wäre wünschenswert.  
Die bestehende Kastanienallee muß erhalten und geschützt werden.

Als Ausgleich für die Versiegelung von Flächen des Gewerbegebietes ist vorgesehen, alte Knicke wieder zu bepflanzen, sowie eine Uferbepflanzung des Mühlbaches durchzuführen.

In der Anlage befinden sich je eine Karte zur Biotopkartierung und zur Hohlformkartierung.

Die durch Altlasten gefährdeten Flächen sind im Flächennutzungsplan gekennzeichnet.

#### **2.4.2. Sportplatz**

Auf der Fläche des ehemaligen Turnplatzes werden ein Sport- und Bolzplatz angelegt und die dazugehörigen Gebäude errichtet. Dieses Gelände kann ebenfalls als Festwiese genutzt werden.

Der angelegte Reitplatz bleibt bestehen und wird ausgebaut.

#### **2.4.3. Friedhof**

Die bestehenden Friedhöfe in Prislich und Neese sind ausreichend und sollten in angemessener Weise in die Grünflächengestaltungskonzeption einbezogen werden.

#### **2.4.4. Spielplätze**

In Prislich wurde ein Spielplatz in der Waldstraße im Bereich "Eichenallee" angeordnet.

#### **2.4.5. Naturgeschützte Gebiete**

Von besonderer Bedeutung für den Naturschutz sind folgende Bereiche:

- die noch vorhandenen Hohlformen ( siehe Karte )
- der Erlen - Eschenwald am Schloß Neese
- das Schmiedemoor südlich von Prislich
- die Kastanienallee in der Ortslage Neese

Weitere Angaben sind aus den sich in der Anlage befindlichen Karten zu entnehmen.

#### **2.4.6. Kleingartenanlage**

Die im F - plan ausgewiesene Fläche für Kleingärten ist etwa zur Hälfte ausgenutzt und kann entsprechend erweitert werden.

## **2.5. Wasserflächen, Wasserschutzgebiete**

In der Ortslage Prislich ( hinter den Stallanlagen ) befinden sich die Brunnen des Trinkwassersystems Prislich-Kolbow-Muchow, mit den entsprechenden Trinkwasserschutzzonen.

Nähere Angaben sind den Stellungnahmen der zuständigen Träger öffentlicher Belange ( Landesamt für Umwelt und Natur, Gebiet Wasserwirtschaft und Amt für Naturschutz und Wasserwirtschaft der Kreisverwaltung ) zu entnehmen.

## **2.6. Land- und Forstwirtschaft**

Auf Grund des derzeitigen strukturellen und flächenmäßigen Umbruches der landwirtschaftlichen Produktion können momentan keine konkreten Aussagen, die den Flächennutzungsplan betreffen, getroffen werden.

Es wird der gegenwärtige Bestand an landwirtschaftlichen Flächen dargestellt. Bei der Umstrukturierung sollte beachtet werden, daß bestehende landwirtschaftliche Stützpunkte und Anlagen für landwirtschaftliche Zwecke genutzt werden. Deshalb wurden diese Flächen als mit "Landwirtschaft" beplante Flächen ausgewiesen.

Das bedeutet Bestandsschutz für die landwirtschaftlichen Wohn- und Betriebsgebäude in diesem Bereich, einschließlich betrieblicher Erweiterungen, wenn diese im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen sind.

**Bearbeitungsvermerke:**

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange werden bei der Planung berücksichtigt und teilweise nachrichtlich übernommen.

Zur genaueren Einsichtnahme sind die Stellungnahmen in der Anlage 2 aufgelistet.

## **Anlage 1**

- Biotopkartierung
- Hohlformkartierung
- Altlastkartierung

Biotopkartierung  
Gebiet Prislisch - Neese

Aufnahme 9/90



## Anlage zur Biotopkartierung

### Auflistung der Biotope in der Gemarkung Prislich

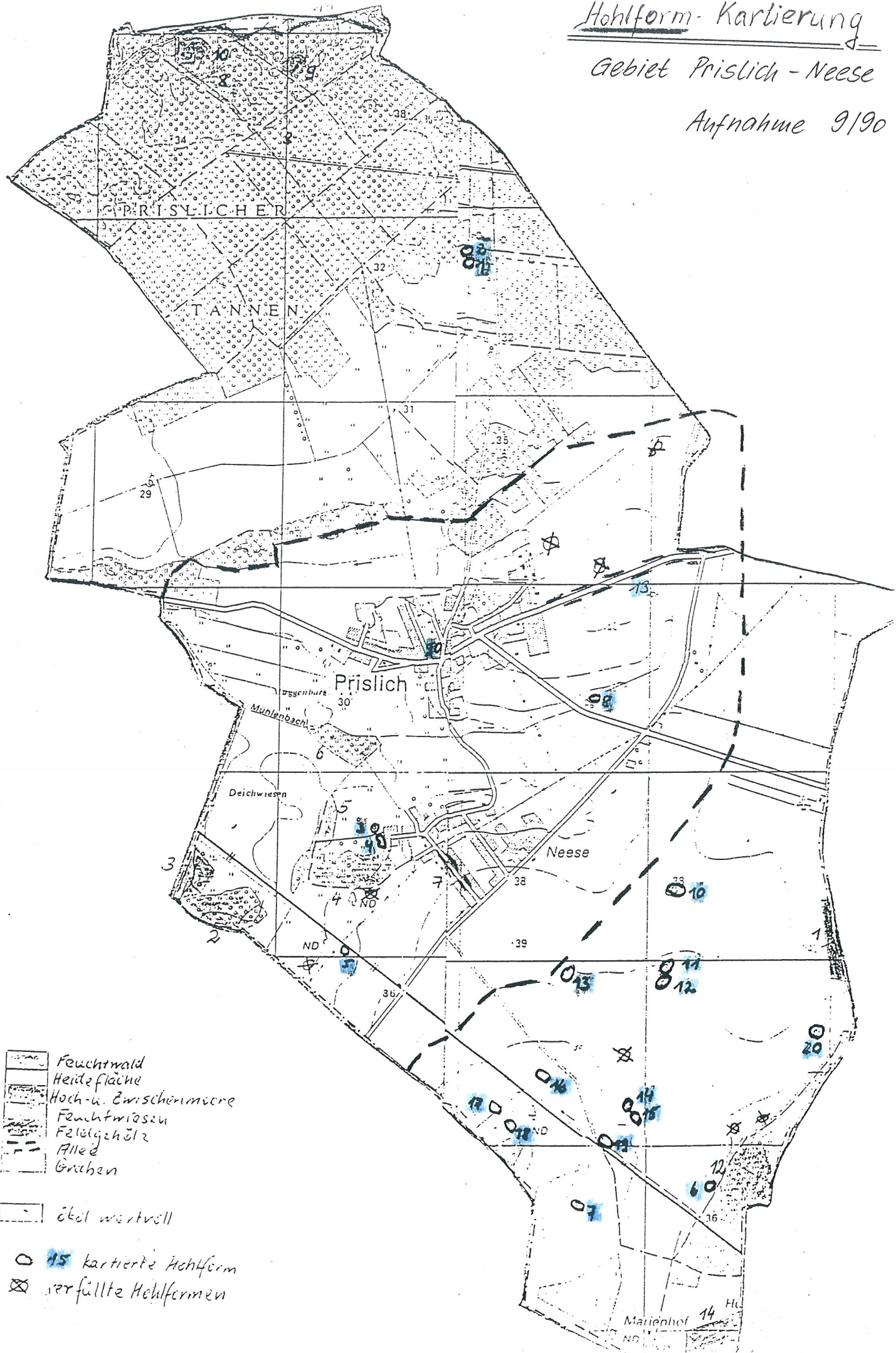
Nr.	Standort/Geologie	Ort/Lage
1	flachwellige Grundmoräne	südlich Werle
2	Niederungsrand, teilweise vermoort	nördlich Kremmin
3	vermoorte Niederung	nördlich Kremmin
4	Niederungsrand , teilweise vermoort	westlich an Ortslage Neese
5	Talsand	westlich Neese
6	vermoorte Niederung	südlich Prislich, Schmiedemoor
7	warthestadiale Grundmoräne	Ortslage Neese
8	Dünensand über Sandersand	südöstlich Hechtfortschleuse
9	vermoorte Dünensenke	südöstlich Hechtfortschleuse
10	vermoorte Dünensenke	südöstlich Hechtfortschleuse
11	Gräben im Sander	Hechtfortschleuse
12	Seitentäl des Meynbaches	nordwestlich Klein Warnow
13	flachwellige warthestadiale Grundmoräne	Verbindungsstraße Prislich - Zierzow
14	Talraum des Meynbaches	westlich Hühnerland



# Hohlform-Kartierung

Gebiet Prislisch - Neese

Aufnahme 9/90



ALT LAST KARTIERUNG



## Anlage zur Altlastsanierung

In der Gemeinde Prislich gibt es an nachstehend aufgeführten Standorten Altlasten :

Standort	Art der Altlast	Nr.a.d.Karte
Mergelkuhle (zwischen Prislich u. Neese-Ausbau)	Sperrmüll, Hausmüll u.Bauschutt	1
ehem. Kuhle hinter Harm (Richtung Neese, Ortsausgang)	Sperrmüll, Hausmüll, Bauschutt	2
Werkstatt der LPG in Prislich (Willi-Fründt-Str.)	Tankstelle, Oele	3
Graben (zwischen Prislich und Neese-Ausbau)	Einleitung von Desinfektionsmitteln von der Rinderanlage	4
Kuhle am Park in Neese	Sperrmüll, Hausmüll, Bauschutt	5
Werkstatt der LPG in Neese	Tankstelle, Oele	6