

# **Begründung**

zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der  
Gemeinde Gülzow – Prützen  
für den Ortsteil Prützen

Bearbeitungsstand Oktober 2018

**Gemeinde Gülzow – Prützen**  
Amt Güstrow Land  
Haselstraße 2  
18273 Güstrow

Architektin Dipl.-Ing. Romy Marina Metzger  
An der Kirche 14  
18276 Gülzow-Prützen  
[www.architektin@romy-metzger.de](http://www.architektin@romy-metzger.de)

Begründung  
zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der  
Gemeinde Gülzow – Prüzen  
für den Ortsteil Prüzen

## **Inhaltsverzeichnis**

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1 Allgemeines</b>                    | <b>3</b>  |
| 1.1 Anlass                              | 3         |
| 1.2 Kartengrundlage                     | 3         |
| 1.3 Bestandteile der Satzung            | 3         |
| 1.4 Rechtsgrundlagen                    | 4         |
| <b>2 Planungsstand</b>                  | <b>4</b>  |
| <b>3 Lage im Raum</b>                   | <b>5</b>  |
| <b>4 Schutzgebiete</b>                  | <b>6</b>  |
| 4.1 Europäische Schutzgebiete           | 6         |
| 4.2 Nationale Schutzgebiete             | 6         |
| <b>5 Bestand</b>                        | <b>6</b>  |
| 5.1 Baulicher Bestand                   | 6         |
| 5.2 Naturräumlicher Bestand             | 7         |
| <b>6 Planungsziele</b>                  | <b>7</b>  |
| <b>7 Erschließung</b>                   | <b>8</b>  |
| 7.1 Verkehr                             | 8         |
| 7.2 Ver- und Entsorgung                 | 8         |
| 7.3 Abfall und Altlasten                | 8         |
| <b>8 Sonstige Schutzmaßnahmen</b>       | <b>9</b>  |
| 8.1 Immissionsschutz                    | 9         |
| 8.2 Brandschutz                         | 9         |
| 8.3 Naturschutz                         | 9         |
| 8.4 Gewässerschutz                      | 10        |
| <b>9 Denkmalschutz</b>                  | <b>10</b> |
| 9.1 Baudenkmale                         | 10        |
| 9.2 Bodendenkmale                       | 10        |
| <b>10 Grünordnerische Festsetzungen</b> | <b>11</b> |
| 10.1 Allgemeine Rechtsgrundlagen        | 11        |
| 10.2 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz        | 11        |
| 10.3 Ausgleichsmaßnahmen                | 13        |
| <b>11 Auswirkung der Planung</b>        | <b>14</b> |

## Teil 1 Begründung

für die Satzung der Gemeinde Gülzow-Prüzen über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Prüzen

### 1 Allgemeines

#### 1.1 Anlass

Die Zulässigkeit von Vorhaben in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil regelt sich nach § 34 BauGB. Gerade im Übergang zum Außenbereich ist die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils zum Außenbereich nicht immer eindeutig.

Die ehemalige Gemeinde Prüzen hat zur Klarstellung eine Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Prüzen aufgestellt (heute Klarstellungs- und Ergänzungssatzung). Diese Satzung wurde durch den Landkreis Güstrow (heute Landkreis Rostock) genehmigt und ist am 17.08.1999 in Kraft getreten.

Die Gemeinde Gülzow-Prüzen erstellt eine Satzung, die die Klarstellung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 Abs. 4 Satz 1 BauGB) festlegt und die Ergänzung dieses Gebietes durch die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) vornimmt.

Die Grenze des Geltungsbereiches der Klarstellungs- und Abrundungssatzung orientiert sich im Wesentlichen an der bestehenden Satzung. Ehemalige, zwischenzeitlich bebaute Abrundungsflächen werden in die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung einbezogen. Nicht bebaute Ergänzungsflächen werden in den Geltungsbereich übernommen und entsprechend ausgewiesen. Es erfolgt die Festsetzung von zwei weiteren Ergänzungsflächen.

Durch das geplante Vorhaben soll die Dorfstruktur erhalten bzw. abgerundet werden. Wichtig für die Anpassung neuer Bauten an die traditionelle Baustruktur ist die sorgfältige Materialwahl und Dimensionierung sowie eine unaufdringliche Gestaltung. Dabei kann der Wohnsneubau prinzipiell nur eingeschossig mit Einfamilienhäusern erfolgen.

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Prüzen ist damit geeignet, zukünftig eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Regelungen aus der Abrundungssatzung von 1999 bedarf es dazu nicht. Deshalb hebt die Gemeindevertretung Gülzow-Prüzen mit Beschluss über die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Prüzen die bestehende Abrundungssatzung für den Ortsteil Prüzen vom 17.08.1999 auf.

#### 1.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient die aktuelle automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) des Landkreises Rostock, Kataster- und Vermessungsamt mit Stand vom 05.04.2018.

#### 1.3 Bestandteile der Satzung

Die vorliegende Satzung der Gemeinde Gülzow-Prüzen besteht aus der Satzung, Planzeichnung im Maßstab 1: 2.500 mit Zeichenerklärung, textlichen Festsetzungen und Verfahrens-

übersicht sowie der Begründung, in der Ziel und Zweck sowie wesentliche Auswirkungen erläutert werden.

#### 1.4 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 09.05.2017 (BGBl. I S. 1298).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZ 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- Landesbauordnung Mecklenburg Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.10.2015 (GVOBl M-V S. 344), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21.12.2015 (GVOBl M-V S. 590).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13.07.2011, verkündet als Art. 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13.07.2011 (GVOBl M-V S. 777).

## 2 Planungsstand

Die Gemeindevertretung Gülzow-Prüzen beschließt am 18.01.2018 die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Prüzen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im „Amtskurier Güstrow-Land“ (Amtsblatt der Gemeinde Gülzow-Prüzen) am 07.02.2018 erfolgt.

Das Planverfahren für die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wird gemäß § 34 Abs. 6 BauGB sowie nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 und Satz 2 BauGB geführt. Die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden werden beteiligt. Für die Öffentlichkeit werden die Planunterlagen ortsüblich und zu jedermanns Einsicht für die Dauer eines Monats ausgelegt. Von dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurde abgesehen.

Die berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind nach § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16.07.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB ist mit Schreiben vom 16.07.2018 erfolgt.

Der Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Prüzen der Gemeinde Gülzow-Prüzen, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen sowie die Begründung haben in der Zeit vom 09.08.2018 bis zum 14.09.2018 im Amt Güstrow Land während der Dienst- und Öffnungszeiten öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können, im „Amtskurier Güstrow-Land“ (Amtsblatt der Gemeinde Gülzow-Prüzen) am 01.08.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.



## 4 Schutzgebiete

### 4.1 Europäische Schutzgebiete

Am nordwestlichen Ortsrand beginnt das Natura 2000-Gebiet nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH) „Wald- und Gewässerlandschaft um Groß Upahl und Boitin“.

### 4.2 Nationale Schutzgebiete

Der südwestliche Teil der Ortslage ist im Naturpark „Sternberger Seenland“ gelegen. Die Grenze bilden die Bundes- und Landesstraße B 104 und L 11.

Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Dobbertiner Seenlandschaft und Mittleres Mildnitztal“ verläuft am westlichen Ortsrand.

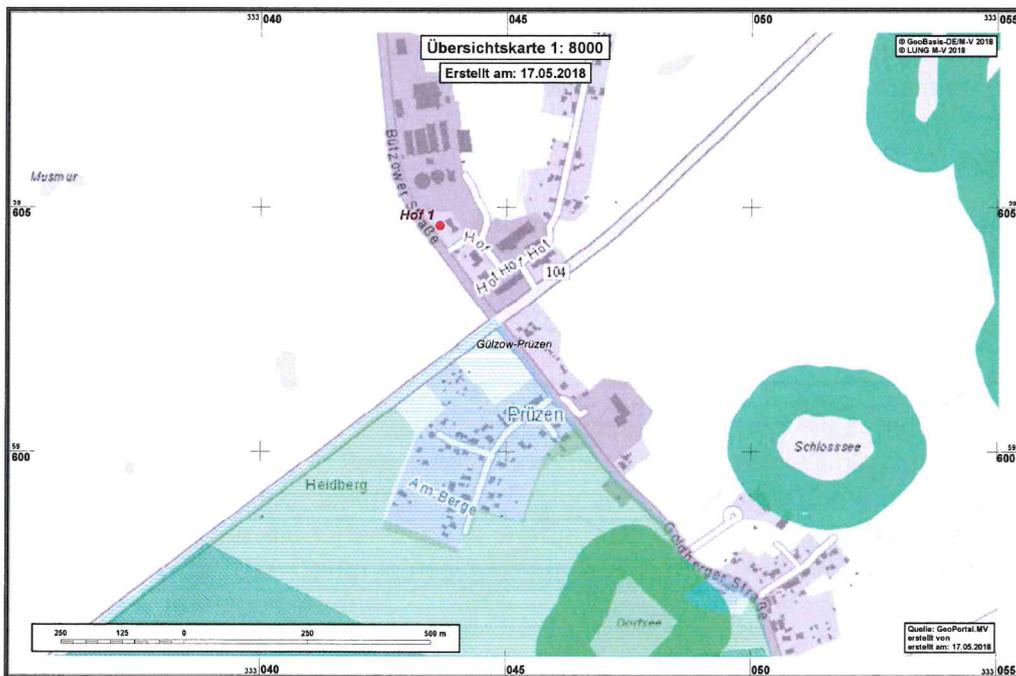


Abb.: Darstellung nationaler Schutzgebiete und gesetzlich geschützter Biotope  
(Quelle: GeoPortal MV)

## 5 Bestand

### 5.1 Baulicher Bestand

Die historisch Struktur des Ortes ist ein typisches Gutstorf, wobei sich die Ortslage in drei von einander getrennte Siedlungsabschnitte gliedert.

In Prüzen-Nord der ist der „Hof“ gelegen und Prüzen-Süd die ehemalige Gutsanlage, bestehend aus Gutshaus, Kapelle und Wohnhäusern an der „Goldberger Straße“ und am „Kapellenweg“.

In Prüzen-West wurde eine vorhandene Freifläche nach 1945 als weiterer, in sich geschlossener Bereich bebaut. Durch den „Siedlerweg“ erschlossen, entstand ein Wohngebiet. Ebenso entstanden am nördlichen Ortsrand am „Neuhofer Weg“ Wohnhäuser.

Die Wohnbebauung erfolgte im Wesentlichen eingeschossig mit Ein- und Zweifamilienhäusern, mit ausgebildetem Sattel- bzw. Krüppelwalmdach. An der L 11 wurden dorfuntypisch mehrgeschossige Wohnungsbauten errichtet.

Durch die Abrundungssatzung wurden einzelne Außenbereichsflächen einbezogen um zusätzliche Bereiche für Wohnbebauung zu schaffen. Diese Flächen sind zum großen Teil bebaut.

In Prüzen-Süd befindet sich ein Dorfgemeinschaftshaus.

## 5.2 Naturräumlicher Bestand

Im Süden des Ortes ist der „Hofsee“ gelegen und ein Schutzgebiet für Oberflächenwasser ist ausgewiesen (Standgewässer, Puffer 50 m).

## 6 Planungsziele

In der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wird der Geltungsbereich der Satzung aus dem Jahr 1994 übernommen.

Ziel der Gemeinde ist es, die bestehende Wohnbebauung in den Geltungsbereich der Satzung aufzunehmen. Außerdem sollen einzelne Flächen in zwei Teilbereichen einbezogen werden. Dabei handelt es sich um erschlossene Flächen, an denen Ver- und Entsorgung anliegt sowie die verkehrliche Erschließung vorhanden ist. Die Grundstücke werden durch die angrenzende Bebauung geprägt.

Folgende Flächen der Gemarkung Prüzen wurden bereits in der Abrundungssatzung ausgewiesen und wurden bisher nicht bebaut, die Festsetzungen der Ergänzungsflächen werden übernommen:

- Am Berge, Flur 2 , Teilflächen der Flurstücke 23/3, 25/1, 25/2,
- Siedlerweg, Flur 2 , Teilflächen des Flurstücks 24/3,
- Neuhofer Weg, Flur 1, Teilflächen der Flurstücke 161, 162, 159.

Zwei weitere Ergänzungsflächen werden in der Satzung ausgewiesen. Die Grundstücke werden durch die angrenzende Bebauung geprägt.

Fläche 1:

In Prüzen-Nord, am nördlichen Ortsrand am „Neuhofer Weg“ soll die Bebauung beidseits der Straße ermöglicht werden. Die Teilfläche des Flurstücks 195, der Flur 1 der Gemarkung Prüzen wird in einer Tiefe von 35 m einbezogen und wird derzeit als Ackerfläche genutzt.

#### Fläche 2:

In Prüzen-Süd, an der „Goldberger Straße“ werden die Flurstücke 100/3 und 101/11 der Flur 2 einbezogen. Die Grundstücke werden als Nutzgärten bewirtschaftet und liegen zwischen bestehender Wohnbebauung. Ein Rückbau der Gartennebengebäude ist vorgesehen. Aufgrund des Geländegefälles zur Straße ist eine Tiefe von 42 m vorgesehen.

Für die einbezogene Außenbereichsfläche ist ausschließlich eine Wohnnutzung (§ 3 BauN-VO) festgesetzt. Die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern ist zulässig. Auf der Ergänzungsfläche sind Haupt- und Nebengebäude mit maximal einem Vollgeschoss (§ 20 BauN-VO) zugelassen. Bei Neubauten von Wohngebäuden sind Dächer mit einer Dachneigung von 30 bis 50° auszubilden (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB). Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB). Weitere Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung werden aufgrund der eindeutigen Prägung durch die Umgebung als städtebaulich nicht erforderlich angesehen.

## **7 Erschließung**

### **7.1 Verkehr**

Die Fläche 1 ist am gemeindeeigenen „Neuhofer Weg“ gelegen. Die Fläche 2 wird durch die Landesstraße L 11 „Goldberger Straße“ erschlossen.

### **7.2 Ver- und Entsorgung**

Die Erschließung mit der notwendigen Infrastruktur (Strom, Trinkwasser, Telekommunikation, Abwasser, Löschwasser) ist aufgrund der vorhandenen Bebauung vorhanden.

Das anfallende Abwasser ist im Trennsystem zu erschließen und über die zentrale Ortsentwässerung abzuleiten. Die technischen Anschlussbedingungen und –möglichkeiten sind mit dem WAZ Güstrow-Bützow-Sternberg (WAZ) abzustimmen. Anfallendes Niederschlagswasser ist örtlich zu versickern. Für die Einleitung von überschüssigen Niederschlagswassermengen in die örtliche Vorflut ist bei der unteren Wasserbehörde gesondert eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Die technischen Anschlussbedingungen und –möglichkeiten für Trink- und Brauchwasser sind mit dem WAZ abzustimmen.

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom Technik GmbH.

Für alle Bau- und Planungsarbeiten in der Nähe der Elektronetzanlagen ist die Schutzanweisung von Versorgungsleitungen und –anlagen der WEMAG AG zu beachten.

### **7.3 Abfall und Altlasten**

Die Hausmüllentsorgung erfolgt in überregionaler Verantwortung.

Erkenntnisse, aus denen sich ableiten ließe, dass in den Ergänzungsflächen ein Altlastenverdacht gemäß Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG M-V) gegeben ist, liegen gegenwärtig nicht vor.

tig nicht vor. Die in der Gemeinde bekannten Altlastenverdachtsflächen sind in der Satzung nicht dargestellt.

Zu entfernende Gebäude und bauliche Anlagen sind getrennt nach Abfall zur Verwertung bzw. zur Beseitigung zurückzubauen. Die Abfälle sind Verwertungsanlagen anzudienen bzw. über einen behördlich zugelassenen Entsorgungsbetrieb ordnungsgemäß zu beseitigen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuerten Bodenverfüllung genutzt werden. Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Bodenaushub zu ermitteln. Er ist weitestgehend vor Ort wiederzuverwerten, so dass kein Bodenaushub als Abfall zu entsorgen ist.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten.

Sofern im Zuge der Baugrunderschließung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem LUNG M-V -Geologischer Dienst- meldepflichtig.

## **8 Sonstige Schutzmaßnahmen**

### **8.1 Immissionsschutz**

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schallschutztechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung im Gebiet wie auch in den angrenzenden Gebieten, je nach ihrer Einstufung gemäß Baunutzungsverordnung einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten.

Die DT Biogas GmbH & Co. KG betreibt in einer Entfernung von ca. 500 m zur Fläche Prüzen-Nord und ca. 480 m zur Fläche Prüzen-West eine Biogasanlage mit einer jährlichen Rohgasproduktionskapazität von 1,903 Mio. Nm<sup>3</sup> und einer maximal möglichen Gaslagermenge von 8.840 kg. Die Landgut Karcheez GmbH & Co.KG betreibt in einer Entfernung von ca. 470 m zur Fläche Prüzen-Nord und ca. 430 m zur Fläche Prüzen-West eine Schweinemast- und Sauenzuchtanlage. Bezüglich dieser Anlagen ist zu berücksichtigen, dass Schallemissionen und Luftschadstoffe emittiert werden können.

### **8.2 Brandschutz**

Im Geltungsbereich der Satzung ist die erforderliche Löschwassermenge zu gewährleisten.

Die Bebauung des Grundstückes ist so vorzunehmen, dass der Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten ohne Schwierigkeiten möglich ist. Anforderungen werden gestellt an Zugänge und Zufahrten sowie an Bewegungs- und Abstellflächen.

### **8.3 Naturschutz**

Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, sind gesetzlich geschützt. Geschützte Bäume sind zu erhalten.

#### 8.4 Gewässerschutz

Das Planungsgebiet befindet sich teilweise im Trinkwasserschutzgebiet Warnow, Schutzzone II (Fläche 1). Das Planungsgebiet befindet sich in der Schutzzone III der Wasserfassung Prüzen (Fläche 2). Es gelten entsprechende Verbote und Nutzungsbeschränkungen.

Der ausgewiesene Gewässerschutzstreifen zum „Hofsee“ ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 20 Abs.1 LWaG sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gemäß § 49 Abs.1 WHG bei der unteren Wasserbehörde gesondert anzuzeigen.

Der ausgewiesene Gewässerschutzstreifen zum Krebssee ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Im Rahmen der Planungsphase bzw. Baumaßnahme evtl. aufgefundene Leitungssysteme (Meliorationsanlagen in Form von Dränagerohren oder sonstige Rohrleitungen), sind ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden.

Notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen der durchzuführenden Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des Wasserrechtes dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Rostock.

### 9 Denkmalschutz

#### 9.1 Baudenkmale

Folgende Baudenkmale sind in der Denkmalliste des Landkreises Rostock (Stand 04.0.1996) verzeichnet:

- Speicher in Hof Prüzen
- ehemalige Kapelle Prüzen.

#### 9.2 Bodendenkmale

Im Geltungsbereich der Satzung sind Bodendenkmale bekannt. Die Ergänzungsflächen betreffen diese jedoch nicht.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

## 10 Grünordnerische Festsetzungen

### 10.1 Allgemeine Rechtsgrundlagen

Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG 2009). Eingriffe in Natur und Landschaft 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 beeinträchtigen können. Ein Eingriff kann durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausgeglichen oder ersetzt werden.

Nach BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Bei nicht ausgleichbaren aber vorrangigen Eingriffen hat der Verursacher eines Eingriffs die beeinträchtigten Funktionen und Werte des Naturhaushalts an anderer Stelle im betroffenen Raum wiederherzustellen oder möglichst ähnlich und gleichwertig zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Eingriffe sind grundsätzlich genehmigungspflichtig.

### 10.2 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Die Ausgleichsflächen der genehmigten Abrundungssatzungen wurden bereits bilanziert und genehmigt. Die Anpflanzung einer dreireihigen Hecke ist für folgende Grundstücke festgesetzt:

- Gemarkung Prüzen, Flur 1, Teilfläche der Flurstücke 161, 162, 159,
- Gemarkung Prüzen, Flur 2, Teilfläche der Flurstücke 23/3, 25/1, 25/2, 24/3.

#### Fläche 1:

Die einbezogene Fläche wird als Ackerfläche genutzt und ist als „Lehm- bzw. Tonacker“ nach Pkt. 12.4.2 entsprechend dem Biotoptypenkatalog Mecklenburg-Vorpommern einzustufen. Die Gesamtfläche des Baufeldes der einbezogenen Außenbereichsfläche der Teilfläche des Flurstücks 195, der Flur 1, Gemarkung Prüzen beträgt 3.038 m<sup>2</sup>. Die Gesamtlänge der Heckenpflanzung beträgt 110 m.

#### Fläche 2:

Die einbezogene Fläche wird als Nutzgarten genutzt und ist als „Nutzgarten“ nach Pkt. 13.8.2 einzustufen. Die Gesamtfläche des Baufeldes der einbezogenen Außenbereichsfläche des Grundstücks der Flurstücke 100/3 und 101/11 der Flur 2 beträgt 2.575 m<sup>2</sup>. Die Gesamtlänge der Heckenpflanzung beträgt 70 m.

Die in der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung vorgeschriebene Ausgleichspflanzung einer dreireihigen, 8 m breiten Hecke soll für die einbezogenen Außenbereichsflächen der Fläche 1 und 2 jeweils an der rückwärtigen Grenze des Geltungsbereiches angepflanzt werden. Die Anlage einer geschlossenen Hecke dient der Abgrenzung der bebauten Grundstücksflächen und zur Eingliederung der Bebauung in den Landschaftsraum.

| A  |                                      | Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes                 |  |                                    |                             |  |        |   |   |
|--|--------------------------------------|---|--|------------------------------------|-----------------------------|--|--------|---|---|
| 1.   |                                      | Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen |  |                                    |                             |  |        |   |   |
| 1.2  |                                      | Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust                                      |  |                                    |                             |  |        |   |   |
| Biotoptyp<br><br>(Nr.)                       | Flächen-<br>ver-<br>brauch<br><br>ha | Wertstufe   |  | Kompensationsfaktor                |                             |  |        | Flächen-<br>äqui-<br>valent für<br>Komen-<br>sation<br><br>ha | Flächen-<br>äqui-<br>valent<br>Gesamt<br><br>ha |
|  |                                      | gem.<br>Biotop-<br>typen-<br>kata-<br>loges                                 | nach aus-<br>führlicher<br>Bewer-<br>tungs-<br>methode | Kompen-<br>sations-<br>erfordernis | Faktor<br>Versiege-<br>lung | Korrektur-<br>faktor Frei-<br>raum-beein-<br>trächtigungs-<br>grad | Gesamt |   |   |
| Flächenversiegelung durch Baufelder Fläche 1 |                                      |   |  |                                    |                             |  |        |   |   |
| Sandacker<br>(12.4.1)                        | 0,3038                               | 1   |  | 1                                  |                             | 0,75   | 0,75   | 0,2279  |   |
| Flächenversiegelung durch Baufelder Fläche 2 |                                      |   |  |                                    |                             |  |        |   |   |
| Nutzgarten<br>(13.8.2)                       | 0,2575                               | 1   |  | 1                                  |                             | 0,75   | 0,75   | 0,1931  |   |
| Gesamt 1.1                                   | 0,5613                               |   |  |                                    |                             |  |        |   | 0,42098   |
| Gesamt 1                                     |                                      |   |  |                                    |                             |  |        |   | 0,42098   |

| 2.                         |    | Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfs                            |  |  |        |
|----------------------------|----|---|--|--|--------|
| Summe                      | 1. | Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen |  |  | 0,4210 |
|                            | 2. | Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen             |  |  | 0,0000 |
|                            | 3. | Berücksichtigung faunistischer Sonderfunktionen                             |  |  | 0,0000 |
|                            | 4. | Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen                           |  |  | 0,0000 |
|                            | 5. | Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes                 |  |  | 0,0000 |
| Kompensationsbedarf Gesamt |    |   |  |  | 0,4210 |

| B   |                  | Geplante Maßnahmen der Kompensation |           |                                 |                     |   |                              |   |   |
|---|------------------|-------------------------------------|-----------|---------------------------------|---------------------|---|------------------------------|---|---|
| 1.1   |                  | Kompensationsmaßnahmen              |           |                                 |                     |   |                              |   |   |
| Komen-<br>sations-<br>maßnahme<br><br>(Bezeichnung)               | Fläche<br><br>ha |                                     | Wertstufe | Kompensationsfaktor             |                     |   |                              | Flächen-<br>äqui-<br>valent für<br>Komen-<br>sation<br>ha | Flächen-<br>äqui-<br>valent<br>Gesamt<br><br>ha |
|   |                  |                                     |           | Kompen-<br>sations-<br>wertzahl | Wirkungs-<br>faktor | Erläuterung<br>zum<br>Wirkungs-<br>faktor | Sonstige<br>Anmer-<br>kungen |   |   |
| Kompensationsmaßnahme Fläche 1                                    |                  |                                     |           |                                 |                     |   |                              |   |   |
| Anpflanzung<br>von Gehölzen,<br>frei-<br>wachsenden<br>Hecken (4) | 0,0980           |                                     | 2         | 3,5                             | 0,8                 | naturnahe<br>Rand-<br>gestaltung          |                              | 0,2744  |   |
| Kompensationsmaßnahme Fläche 2                                    |                  |                                     |           |                                 |                     |   |                              |   |   |
| Anpflanzung<br>von Gehölzen,<br>frei-<br>wachsenden<br>Hecken (4) | 0,0621           |                                     | 2         | 3,5                             | 0,8                 | naturnahe<br>Rand-<br>gestaltung          |                              | 0,1739  |   |
| Gesamt 1.1  | 0,1601           |                                     |           |                                 |                     |   |                              |   | 0,4483  |

|  |              |  |        |
|--|--------------|--|--------|
| Gesamt B   | 0,1601       |  | 0,4483 |
| Gesamtumfang der Kompensation (B)                |              |  | 0,4483 |
| Gesamtumfang des Kompensationsflächenbedarfs (A) |              |  | 0,4210 |
| 2.   | Bilanzierung |  | 0,0273 |

### 10.3 Ausgleichsmaßnahmen

Für die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen, für ihre Entwicklungs- und Unterhaltungspflege sowie für die Funktionskontrolle ist der Grundstückseigentümer verantwortlich.

Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung sind nachfolgende Maßnahmen auf folgenden Flurstücken der Gemarkung Prüzen zu realisieren:

- Flur 1, Flurstücke 161, 162, 195 und Teilfläche Flurstück 159,
- Flur 2, Flurstücke 23/3, 25/1, 25/2, 100/3, 101/11 und Teilfläche Flurstück 24/3.

Ein Ausgleich ist durch die Anlage einer geschlossenen Hecke im Geltungsbereich herzustellen. Die Hecke ist im ausgewiesenen Bereich der Satzung auf dem Grundstück zur Eingliederung der Bebauung in den Landschaftsraum und zur Abgrenzung der Grundstücksfläche an den Grundstücksgrenzen als ein ca. 8 m breiter Streifen zum dreireihigen Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern anzulegen. Die Ausgleichsmaßnahmen werden ausschließlich mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen vorgenommen.

Für die Pflanzungen gelten nachfolgende Anforderungen:

Der Abstand von Reihe zu Reihe beträgt 1,0 m, der Pflanzabstand in der Reihe 1,50 m. Hochstämme sind in einem Abstand von jeweils 10,00 m in die vertikale Struktur zu setzten.

Artenliste Hochstamm:  
Hochstamm 3 x verpflanzt

Artenliste Heckenpflanzen:  
Strauch 2 x verpflanzt

|                       |                     |                                   |                         |
|-----------------------|---------------------|-----------------------------------|-------------------------|
| Acer campestre        | Feldahorn           | Corylus avellana                  | Hasel                   |
| Fraxinus excelsior    | Esche               | Crataegus monogyna                | Eingriffelige Weißdorn  |
| Tilia platyphyllos    | Sommer-Linde        | Crataegus oxyacantha              | Zweigriffelige Weißdorn |
| Tilia cordata         | Winter-Linde        | Rosa canina                       | Hundsrose               |
| Crataegus laevigata   | Rotdorn             | Prunus spinosa                    | Schlehe                 |
| Sorbus aucuparia      | Eberesche           | Lonicera xylosteum                | Heckenkirsche           |
| Malus Sylvestris      | Wildapfel           |                                   |                         |
| Sorbus aria           | Mehlbeere           | für feuchte Standorte zusätzlich: |                         |
| Carpinus betulus      | Hainbuche           | Alnus glutinosa                   | Schwarzerle             |
| Prunus avium          | Vogelkirsche        | Salix alba                        | Kopfweide               |
| Äsculus hippocastanum | Gemeine Roßkastanie |                                   |                         |

Die Maßnahme ist im Jahr der Bauabnahme als Herbstpflanzung zu realisieren. Zur Ausführung gehört auch eine einjährige Fertigstellungspflege. Sie umfasst alle Leistungen, die erforderlich sind, um die Kompensationsmaßnahmen in einen abnahmefähigen Zustand zu bringen. Gehölzpflanzungen sind zu dem Zeitpunkt abnahmefähig, an dem Sicherheit über den Anwuchserfolg besteht. Für die Pflanzungen gilt ein Pflege- und Erhaltungsgebot, die Entwicklungspflege wird auf zwei Jahre festgesetzt, eine Schutzvorrichtung gegen Wildverbiss ist vorzusehen. Ausfallendes Material ist zu ersetzen.

Von einer Minimierung des Eingriffs wird damit ausgegangen.

## **11 Auswirkung der Planung**

Durch die Satzung werden vorrangig die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigt. Die vorhandenen Bebauungs- und Nutzungsstrukturen werden beachtet und ergänzt. Die Belange von Natur- und Umweltschutz sind durch die Vorprägung durch den Siedlungsbe- reich nicht erheblich betroffen. Erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nur für die Ergänzungsflächen zu beachten.

## Teil 2 Ausfertigung

### 1 Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Prüzen gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB wurde auf der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Gülzow-Prüzen am 1. Okt. 2018 gebilligt.

Gülzow-Prüzen, den 1. Okt. 2018 .....

  
K.-H. Kissmann  
Bürgermeister



### 2 Arbeitsvermerk

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Gülzow-Prüzen durch:

Architektin Dipl.-Ing. Romy Marina Metzger  
An der Kirche 14  
18276 Gülzow-Prüzen  
Telefon 038450 20018  
Mobil 0171 2420388  
Mail [architektin@romy-metzger.de](mailto:architektin@romy-metzger.de)  
[www.architektin@romy-metzger.de](http://www.architektin@romy-metzger.de)