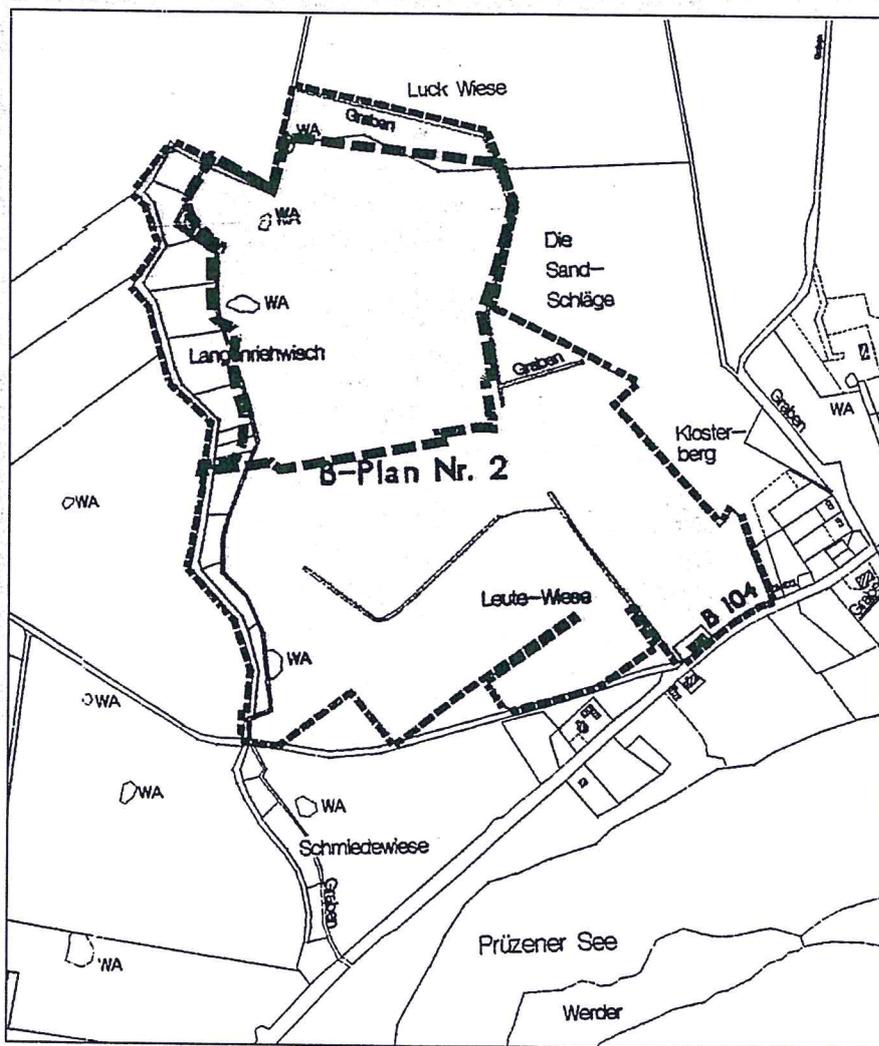


# Gemeinde Gülzow - Prützen

## Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2

### Begründung



Übersichtsplan ohne M

*Auslegungsexemplar*

*ausgelegt von 13.01.07*

*bis 20.02.07*



## **Inhaltsverzeichnis**

1. Rechtsgrundlagen.....	2
2. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets.....	2
3. Übergeordnete Planung - Vorbereitende Bauleitplanung .....	2
4. Ziele und Zwecke der Planung .....	2
5. Planinhalt und Festsetzungen .....	3
6. Verkehr .....	3
7. Grünordnung und Landschaftspflege .....	3
8. Technische Infrastruktur/ Ver- und Entsorgung.....	12
9. Immissionsschutz.....	12
10. Wesentliche Auswirkungen der Planung .....	12
11. Denkmalpflege .....	13
12. Boden/ Altlasten.....	13
13. Flächenbilanz.....	13

## **1. Rechtsgrundlagen**

Die Gemeinde Prützen erlässt die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 - Wohngebiet Mietenplatz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 466) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen und des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M - V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. April 1998 (GVObI. M - V S. 388) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen.

## **2. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets**

### **3. Bestehendes Planungsrecht**

Das Plangebiet überdeckt den nordöstlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2 der Gemeinde Prützen mit der überwiegenden Festsetzung eines Sondergebiets nach § 11 BauGB „Viehvermarktungs- und Messezentrum“. Die in dem Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete - und damit die Stellplätze - sollen zukünftig entfallen. Die Verkehrsflächen werden den aktuellen Erfordernissen angepasst (Ringerschließung, „Querspange“).

In dem Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans Nr. 2a wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2 außer Kraft gesetzt.

### **4. Ziele und Zwecke der Planung**

Ziel der Planung ist die Anpassung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 2 der Gemeinde Prützen an die tatsächliche Nutzung im Bereich des Geländes des MAZ Mühlengeez. Eine grundsätzliche Nutzungsänderung wird nicht angestrebt. Das Planungserfordernis ergibt sich aus der Notwendigkeit die örtlichen Verkehrsflächen abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2 zu realisieren.

Im Vordergrund steht die Schaffung von optimalen technischen Voraussetzungen zur Durchführung von großen Freiluftveranstaltungen wie z.B. die MELA, die Pferd, den Mecklenburg-Vorpommern-Tag u.a.

Der Freiflächen- bzw. Grünflächencharakter des Geländes soll zu diesem Zwecke erhalten und gesichert werden. Durch die Festsetzung von Grünflächen statt Bauflächen im Plangebiet, entfällt die Notwendigkeit umfangreiche Ausgleichsflächen fest zu setzen.

## 5. Planinhalt und Festsetzungen

Der Bebauungsplan enthält nicht die in § 30 Abs. 1 BauGB genannten Mindestvoraussetzungen für einen qualifizierten Bebauungsplan (Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen). Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich daher gemäß § 30 Abs. 3 BauGB (einfacher Bebauungsplan) - zusätzlich zu den getroffenen Festsetzungen - nach § 34 oder 35 BauGB.

Es werden überwiegend private Grünflächen mit dem Nutzungszweck Ausstellungs- und Freigelände festgesetzt. Konkretisierend wird in den Textfestsetzungen 1.2 festgesetzt, dass diese der Durchführung von Ausstellungen, Messen, Sport- und Kulturveranstaltungen sowie Festen dienen. Um den sehr unterschiedlichen Anforderungen der Veranstaltungstypen Rechnung zu tragen wird die Zweckbestimmung nicht weiter differenziert. Zulässig sind nur untergeordnete bauliche Anlagen, die der festgesetzten Zweckbestimmung dienen (z.B. Toiletten- und Kassenhäuser, Wege und Flächen, die der inneren Erschließung der Grünflächen dienen, fliegende Bauten, Tribünen sowie Einfriedungen).

## 6. Verkehr

Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz erfolgt in drei Bereichen. Die innere Haupteerschließung erfolgt über Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich. Diese Flächen sollen nicht öffentlich gewidmet werden.

Die nördliche Grünfläche (P-BP) dient im Bedarfsfall der Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Rahmen von Großveranstaltungen.

## 7. Grünordnung und Landschaftspflege

### Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung<sup>1</sup>

#### 1. Aufgaben- und Zielstellung

Im letzten Jahr wurde das Ausstellungsgelände in Mühlengiez durch die Landgesellschaft erschlossen. Mit den durchgeführten Bauleistungen wurden naturschutzrechtlich Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Naturschutzrechtes verursacht.

Nach § 19 Abs. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 03.04.2002 ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft innerhalb einer bestimmten Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen)

---

<sup>1</sup> Die Berechnung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf der Grundlage der "Hinweise zur Eingriffsregelung" des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Ökologie Mecklenburg-Vorpommern, 1999

oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen), soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Sind nach § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) Eingriffe auf Grund der Aufstellung von Bebauungsplänen zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden.

Ziel der Planung ist es, differenzierte landschaftsplanerische Aussagen zum Bestand und zum geplanten Eingriff in den Naturhaushalt zu treffen und mit den geplanten Maßnahmen einen Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigung zu erreichen und die landschaftliche Einbindung zu verbessern

Dabei sind der Umfang der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zu bestimmen und deren Realisierung durch Festsetzungen im B-Plan zu konkretisieren.

## 2. Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes

Das ca. 10,9 ha große Gebiet der Mela liegt westlich des Ortes Mühlengeez in einem Gewerbegebiet und hat im Süden direkten Anschluss zur B 104. An der westlichen Grenze des Geländes verläuft ein Graben, im Norden schließen sich Ackerflächen an.

## 3. Vorgaben übergeordneter Planungen

### 3.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Entsprechend dem Regionalen Raumordnungsprogramm „Mittleres Mecklenburg/Rostock“ liegt das Planungsgebiet weder im Vorsorgebereich Naturschutz und Landschaftspflege, noch ist es als Fremdenverkehrsschwerpunktraum ausgewiesen. Jedoch wird es als Schwerpunktgebiet für Waldmehrung angegeben.

### 3.2 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan

Im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan der Region „Mittleres Mecklenburg/Rostock“ liegt das Dorf Mühlengeez und damit auch das B-Plangebiet in keinem Bereich mit „besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt“.

## 4. Rahmenbedingungen

### 4.1 Naturraum

Entsprechend der naturräumlichen Gliederung nach HURTIG (1957), zitiert nach RABIUS & HOLZ (1993), gehört der Planungsbereich zur:

Landschaftszone (3) - „Rückland der Seenplatte“

Großlandschaft (30) - „Warnow-Recknitz-Gebiet“

Landschaftseinheit (301) – „Warnow- und Recknitztal mit Güstrower und Bützower Becken“

Als potentielle natürliche Vegetation würde sich unter den gegenwärtigen Standortverhältnissen nach Aufgabe des menschlichen Einflusses im Plangebiet ein subatlantischer Buchenmischwald einstellen.

#### 4.2 Boden

Die Böden im Planbereich sind durch wechselnde Bodenarten gekennzeichnet, da sich die Substrattypen häufig auf engem Raum ändern. Als Grenzertragsböden überwiegend mineralischer Standorte zeichnet sich das Substrat durch keine besondere Ertragsfähigkeit aus. Die Schutzwürdigkeit des Bodens liegt im Bereich mit geringer bis mittlerer Schutzwürdigkeit.

#### 4.3 Gewässer

Um das Plangebiet herum verläuft im Westen, Norden und Süden ein Graben. An der Westkante zieht sich parallel ein zweiter Graben mit begleitender Gehölzpflanzung entlang. Des weiteren befindet sich im westlichen Bereich ein Teich mit Altbaumbestand.

Das Planungsgebiet befindet sich im Vorranggebiet für Trinkwassersicherung (Trinkwasserschutzzone III) und somit in einem Bereich mit sehr hoher Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwasser.

#### 4.4 Landschaftsbild

Die Fläche des B- Plangebietes ist landschaftlich nicht gegliedert und stellt sich als ausgeräumte landwirtschaftlich genutzte Acker- bzw. Weidefläche dar. Lediglich am westlichen Rand begrenzt das den Graben begleitende Grün das Gebiet und trennt es vom angrenzenden Baugebiet. Im Süden befindet sich eine Windkraftanlage. Im Norden, Osten und Süden bildet die Erschließungsstraße die Grenze.

### 5. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

#### A Ausgangsdaten

##### A 1 Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabensbestandteile

Auf dem Ausstellungsgelände der Mela die Verkehrsflächen mit Bitumen befestigt. Neben den Straßen wurden zusätzlich ein Futter- und Dunglager sowie ein Waschplatz versiegelt, Grand- und Kiesflächen angelegt. Durch den Bau sind vom Eingriff 0,6 ha von einer Vollversiegelung und 0,337 ha von einer Teilversiegelung betroffen.

##### A 2 Abgrenzung von Wirkzonen

Da im Bereich des Vorhabens und im angrenzenden Bereich keine Biotoptypen mit einer Werteinstufung  $\geq 2$  vorhanden sind, entfällt die Abgrenzung von Wirkzonen.

### A 3 Ermittlung des Freiraum-Beeinträchtigungsgrades

Der Abstand des maßgeblichen eingriffsrelevanten Vorhabens von vorhandenen Störquellen beträgt durchschnittlich 50 m. Daraus ergibt sich ein Freiraum-Beeinträchtigungsgrad entsprechend „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (LUNG, 03/1999) von 1 (Korrekturfaktor 0,75).

B Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs

B 1 Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen

B 1.1 Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Auf der Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ wurden für den unmittelbar betroffenen Bereich folgende Biotoptypen und Biotopwertestufungen ermittelt:

Tabelle 1: Wertstufenermittlung

Biototyp Nr.	Biototyp	Wertstufe
13.3.4	Nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation	1

Der in Tabelle 1 genannte Biotoptyp wird in nachfolgend berechnetem Umfang durch eine Flächenversiegelung beeinträchtigt.

**Verkehrsflächen:**

- Straßen mit Bitumendecke 5.734 m<sup>2</sup>
- Dunglager, Beton 220 m<sup>2</sup>
- Waschplatz, Beton 48 m<sup>2</sup>

**Summe: 6.002 m<sup>2</sup> Vollversiegelung**

**Wegebefestigung:**

- Bankette 2.435 m<sup>2</sup>
- Kiesflächen 325 m<sup>2</sup>
- Grandflächen 613 m<sup>2</sup>

**Summe: 3.373 m<sup>2</sup> Teilversiegelung**

**beeinträchtigte Fläche gesamt: 9.375 m<sup>2</sup>**

Das für die Kompensation des Eingriffs (Voll- und Teilversiegelung) erforderliche Flächenäquivalentwert (Flächenäquivalent Bestand) ermittelt sich entsprechend Tabelle 2.

Tabelle 2: Flächenäquivalent Bestand

Biotoptyp	Flächenverbrauch [ha]	Wertstufe	(Kompensationserfordernis + Zuschlag für Versiegelung) x Freiraumbeeinträchtigungsfaktor	Flächenäquivalent für Kompensation
13.3.4	0,600	1	$(1 + 0,5) \times 0,75 = 1,125$	0,675
13.3.4	0,337	1	$(1 + 0,2) \times 0,75 = 0,9$	0,303
gesamt:				0,978

Biotopbeseitigungen mit Funktionsverlust und Biotopbeeinträchtigungen liegen nicht vor. Entsprechend entfallen für das Vorhaben aufgrund der natürlichen Gegebenheiten die

- Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen,
- Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen,
- Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen,
- Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes.

Gemäß Tabelle 2 beträgt das Flächenäquivalent für die Kompensation **0,978**.

C Geplante Maßnahmen für die Kompensation

C 1 Kompensationsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sind zur Kompensation der Flächenversiegelung vorgesehen:

Tabelle 3: Flächenäquivalent Planung

Kompensations-Maßnahmen	Fläche (ha)	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Wirkungsfaktor	Flächenäquivalent
A) 45 St. Einzelbäume	0,112	2	2,5	0,7	0,196
B) Hecke mit Überhältern	0,428	2	2,5	0,8	0,856
<b>Gesamt</b>					1,052

C 2 Bilanzierung

Tabelle 4: Bilanzierung

Bedarf (Bestand)	Planung
Kompensationsflächenäquivalent bestehend aus:	Kompensationsflächenäquivalent der geplanten
- Sockelbetrag für multifunktionale	Kompensationsmaßnahme bestehend aus:

Kompensat.	- Maßnahmen der Biotopneuschaffung
Gesamtbilanz	
<b>Flächenäquivalent (Bedarf)</b>	<b>Flächenäquivalent (Planung)</b>
<b>0,978</b>	<b>1,052</b>

Dem Flächenäquivalent des betroffenen Bestandes in Höhe von **0,978** steht ein Flächenäquivalent der geplanten Kompensationsmaßnahmen in Höhe von **1,052** gegenüber.

Der Eingriff ist daher vollständig kompensiert.

#### D Bemerkungen / Erläuterungen

##### D 1 Erläuterung der Ausgleichsmaßnahmen

A) Anpflanzung von 36 Stück Einzelbäumen am nördlichen Rand des Geländes und im Bereich des Teiches mit Winterlinde (*Tilia cordata*)  
Pflanzqualität: Hochstämme mB 3 x v mit 16-18 cm Stammumfang  
Durch die Anpflanzung der Großbäume wird eine räumliche Kante im Norden geschaffen und das Landschaftsbild aufgewertet.

B) Zur Abgrenzung des Baugebietes an den Rändern im Nordwesten, Nordosten und Süden sowie zur Strukturierung innerhalb des Areals sollte eine 3-reihige Hecke mit Überhältern gepflanzt werden. Durch die Heckenpflanzung entsteht eine ökologisch hochwertige Abgrenzung zu den angrenzenden Flächen. Gleichzeitig wird durch die Anpflanzung das Landschaftsbild aufgewertet.

Hinweise für die Pflanzung:

- In der Mittelreihe ist alle 20 m ein Hochstamm als Überhälter zu pflanzen.
- Heister und höhere Sträucher sind in der Mittelreihe einzeln zu pflanzen.
- Die Sträucher in den Zwischen- und Außenreihen sind in Gruppen zu 3 – 5 St. je Art zu pflanzen
- Je Hecke sind mindestens 10 Arten zu verwenden. Die Arten sind zu gleichen Teilen einzusetzen.

Der Reihenabstand sollte 1,5 m betragen, Abstand der ersten Reihe 1,0 m. Der Pflanzabstand in den Zwischen- und Außenreihen sollte 1,0 m und in der Mittelreihe 1,5 m betragen.

Da es sich am Standort um Lehmboden handelt, wurde die Pflanzenauswahl den entsprechenden Standortbedingungen angepasst.

Folgende Arten sollten verwendet werden:

Überhälter:	Stieleiche	(Quercus robur)
	Vogelkirsche	(Prunus avium)
	Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
	Mehlbeere	(Sorbus aria)
	Winterlinde	(Tilia cordata)

Bäume als Heister:	Hainbuche	(Carpinus betulus)
	Holzapfel	(Malus sylvestris)
	Eberesche	(Sorbus aucuparia)
	Mehlbeere	(Sorbus aria)
	Feldahorn	(Acer campestre)
	Gew. Schneeball	(Viburnum opulus)
	Felsenbirne	(Pyrus pyraeaster)

Sträucher	Hasel	(Corylus avellana)
	Weißdorn	(Crataegus monogyna)
	Schlehe	(Prunus spinosa)
	Hundsrose	(Rosa canina)
	Wein-Rose	(Rosa rubiginosa)
	Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
	Europ. Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)

Pflanzqualität:	Bäume: H 14 – 16 cm Stammumfang mit Ballen
	Heister: $\geq$ 150 / 175 cm
	Sträucher: $\geq$ 80 / 100 cm mit 3-5 Trieben

## D 2 Pflegemaßnahmen

In den ersten Jahren nach der Pflanzung sind regelmäßige Pflegeleistungen (Entwicklungspflege) zu realisieren, dazu gehört:

- Pflege der Baum- und Gehölzpflanzungen, mit Kontrolle der Baumverankerungen und das Aufasten, sowie bei Bedarf das Wässern der Bäume
- Pflege der Heckenpflanzung für drei Vegetationsperioden mit mindestens 3 Pflegegängen je Vegetationsperiode und wässern bei Bedarf.

D 3 Kostenschätzung

Tabelle 5: Kostenschätzung

Maßnahme	Einheit	Menge/Anzahl	EP [€]	Gesamtpreis [€]
Einzelbäume Hochstämme mit Ballen StU 16 – 18 cm	St.	38	140,00	5.320,00
Freiwachsende Hecke	m <sup>2</sup>	4.430	5,00	22.150,00
Gesamt:				27.470,00

E Zusammenfassung

Mit den vorgesehenen Maßnahmen ist es möglich, das Baugebiet landschaftlich einzubinden und den vorgenommenen Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen.

## **8. Technische Infrastruktur/ Ver- und Entsorgung**

### **8.1 Wasserversorgung**

Brauchwasser- und Trinkwasser wird von einem Anschlussknoten aus verteilt. An diesem Punkt ist durch einen Unterflurhydranten auch die Löschwasserversorgung gewährleistet (Grundschutz mit 24 m<sup>3</sup>/Std.).

### **8.2 Abwasserentsorgung**

Das anfallende Regenwasser von Zeltflächen und Straßenflächen wird gesammelt und über zwei Schlammfangschächte (DN 2500) den vorhandenen Gräben zugeführt.

Es besteht die Möglichkeit eines Anschlusses an ein Schmutzwasserdruckrohr (DN 80). Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt während der Veranstaltungen dezentral und mobil. Dies betrifft auch den Tierwaschplatz (s. Planeinschrieb).

## **9. Immissionsschutz**

Das Bebauungsplangebiet grenzt im südlichen Bereich an einen Freizeitpark und an gewerblich genutzte Flächen. Im westlichen, nördlichen und im östlichen Bereich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Mögliche Lärmbelastungen können nur im Rahmen von Sonderveranstaltungen an wenigen Tagen im Jahr - schwerpunktmäßig am Wochenende - auftreten. Belastungen können durch Veranstaltungslärm und durch den An- und Abfahrtverkehr entstehen.

Im Umkreis von ca. 400 m sind keine empfindliche Nutzungen wie Wohngebäude vorhanden. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplans keine dauerhaften erheblichen Beeinträchtigungen empfindlicher Nutzungen auftreten können. Parkverkehr entsteht vor allem in den bestehenden Gewerbe- und Sondergebieten.

## **10. Wesentliche Auswirkungen der Planung**

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans und der Außerkraftsetzung des bestehenden Bebauungsplans in dessen Grenzen gehen keine nachteiligen Auswirkungen aus. Es ist keine Intensivierung der baulichen oder sonstigen Nutzung vorgesehen. Da bis auf die Verkehrsflächen keine dauerhaften baulichen Anlagen mehr vorgesehen sind, ist davon auszugehen, dass der Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt minimiert wurde. Die verbleibenden Eingriffe können ausgeglichen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans betrifft nur öffentliche Flächen und die Flächen des MAZ Mühlengeez. Rechtsfolgen i.S.d. §§ 39 ff. BauGB sind ausgeschlossen.

### 11. Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind mehrere Bodendenkmäler bekannt. In den Bereichen, in denen bauliche Anlagen vorgesehen sind wurden Erkundungsgrabungen durchgeführt.

### 12. Boden/ Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

### 13. Flächenbilanz

Flächen in qm

Straßenverkehrsflächen	3.600
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	8.900
Flächen f. Ver- und Entsorgung	400
Grünflächen	158.500
Wasserflächen	800
Flächen f. Nebenanlagen	400
<b>Gesamt</b>	<b>172.600</b>

Gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung am: 07.12.06

ausgefertigt am:

Der Bürgermeister:

Anlage 1