

# PREBBEREDE

## GEMEINDE PREBBEREDE

### LANDKREIS GÜSTROW



Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.1 und Nr. 3 BauGB  
.V.m. § 4 Abs. 2a BauGB - MaßnahmenG sowie § 86  
Abs. 1 und 4 LBauO M - V



A & S - architekten & stadtplaner GmbH

A. Milarch Str. 1 Postfach 1129  
17001 Neubrandenburg  
Telefon 0395 / 581020  
Telefax 0395 / 5810215

Bearbeiter: Dipl.Ing. (FH) E. Maßmann

Datum: Oktober 1997/ geändert: *Jan. 98*

# SATZUNG

## DER GEMEINDE PREBBEREDE ÜBER DIE FESTLEGUNG UND ABRUNDUNG DER IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSLAGE FÜR DAS GEBIET DES DORFES PREBBEREDE

nach § 34 Abs. 4 Satz Nr. 1 und Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 a BauGB - MaßnahmenG  
sowie § 86 Abs. 1 und 4 LBauO M-V

### *Begründung zur Satzung*

#### *1. Allgemeine Ausführungen*

Die Gemeinde Prebberede liegt im Nordteil des Landkreises Güstrow zwischen den Städten Teterow und Gnoien und nimmt eine Gesamtfläche von 2200 ha ein.

Zur Gemeinde gehören neben dem Hauptort Prebberede die Ortsteile Belitz, Rensow und Grieve.

In der Gemeinde leben insgesamt ca. 535 EW. Davon leben ca. 327 EW im Gemeindehauptort, das entspricht ca. 61 % der Einwohner der Gemeinde.

Verwaltet wird die Gemeinde durch das Amt Jördenstorf. Dorthin gelangt man über die L 232. Die Entfernung beträgt etwa 12 km.

In Prebberede ist eine Gaststätte, eine Verkaufsstelle und eine Kindertagesstätte vorhanden.

An gewerblichen Betrieben ist ein Parkettleger und ein Gas-Wasser-Installationsbetrieb vorhanden.

Die landwirtschaftliche Nutzfläche wird durch Wiedereinrichter bewirtschaftet.

In nordöstlicher Randlage des Dorfes ist eine Rinderanlage mit einem Bestand von ca. 1000 Stück vorhanden. Dieser Bestand unterteilt sich in 500 Kühe, 300 Sterken und 200 Kälber.

Laut VDI- Richtlinie 3473 ergibt sich wegen möglicher Geruchsemissionen ein Abstand für die Bebauung von 580 m, der im Dorfgebiet auf 290 m halbiert werden kann.

Die Dorfstruktur des ehemaligen Gutsdorfes Prebberede ist seiner ursprünglichen Form nach ein Straßendorf mit 2 gabelartigen Aufweitungen am Dorfeingang und Dorfausgang.

Heute liegt der Mitte des Ortes östlich der Dorfstraße das ehemalige Gutshaus mit Parkanlage im englischen Stil. Das Gutshaus ein Rokkokobau mit Mansarddach wurde in der Mitte des 18. JH erbaut und dient heute vorrangig der Wohnnutzung.

Der vorhandene Festsaal und auch der Park werden für Konzerte genutzt, die hier in Prebberede schon zur Tradition geworden sind.

Das Gutshaus, der Park, das Inspektorenhaus, 2 Ställe und die Kapelle im Park stehen unter Denkmalschutz. Das Wohnhaus an der Dorfstr. Nr. steht ebenfalls auf der Denkmalliste.

Die gesamte Dorflage von Prebberede ist sehr locker bebaut. Typisch für die alte Bebauung ist das eingeschossige Wohnhaus mit Steildach. Spätere Ergänzungen der Wohnbebauung fanden sowohl eingeschossig als auch mehrgeschossig statt. Für die Lückenbebauungen und Abrundungsflächen im Geltungsbereich der Satzung soll sich Art und Maß der baulichen Nutzung an der vorhandenen alten Bausubstanz orientieren, d.h. eingeschossige Wohnhäuser mit Steildach oder Krüppelwalmdach vorrangig als Einzel- oder auch als Doppelhäuser.

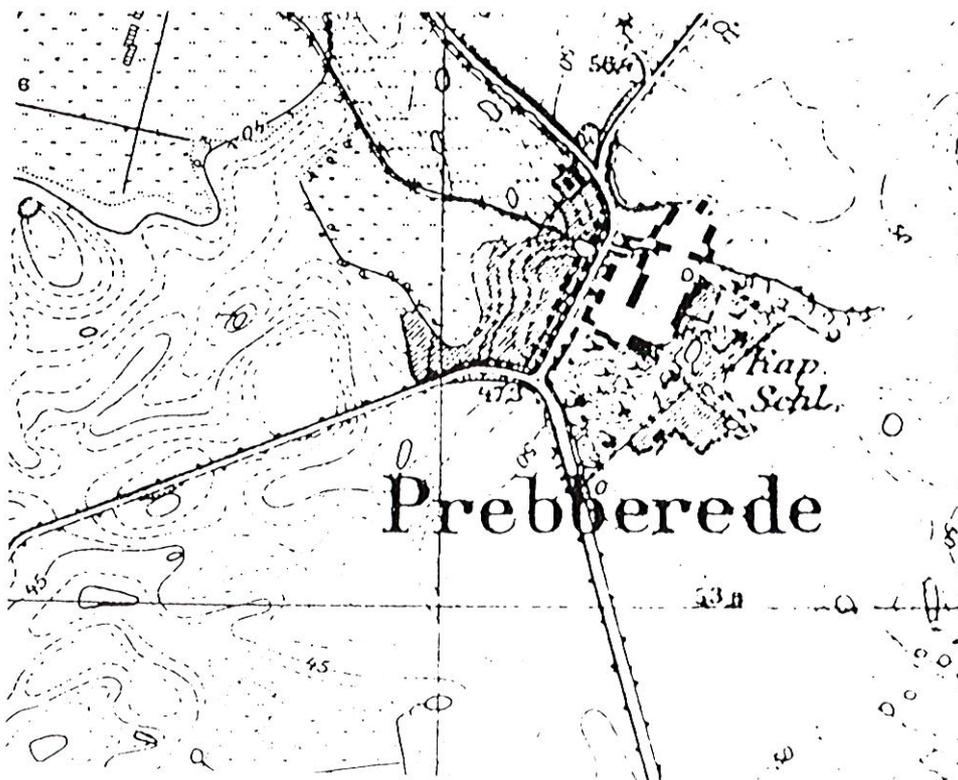
Die vorhandene lockere Bebauung soll auch trotz notwendiger Neubauten erhalten bleiben, deshalb bieten sich im Geltungsbereich der Satzung nur wenige Lückenstandorte an.

Der Vergleich der Dorfstrukturen aus den Jahren 1885 und 1991 zeigt die bauliche Entwicklung der Ortslage in den letzten 100 Jahren.

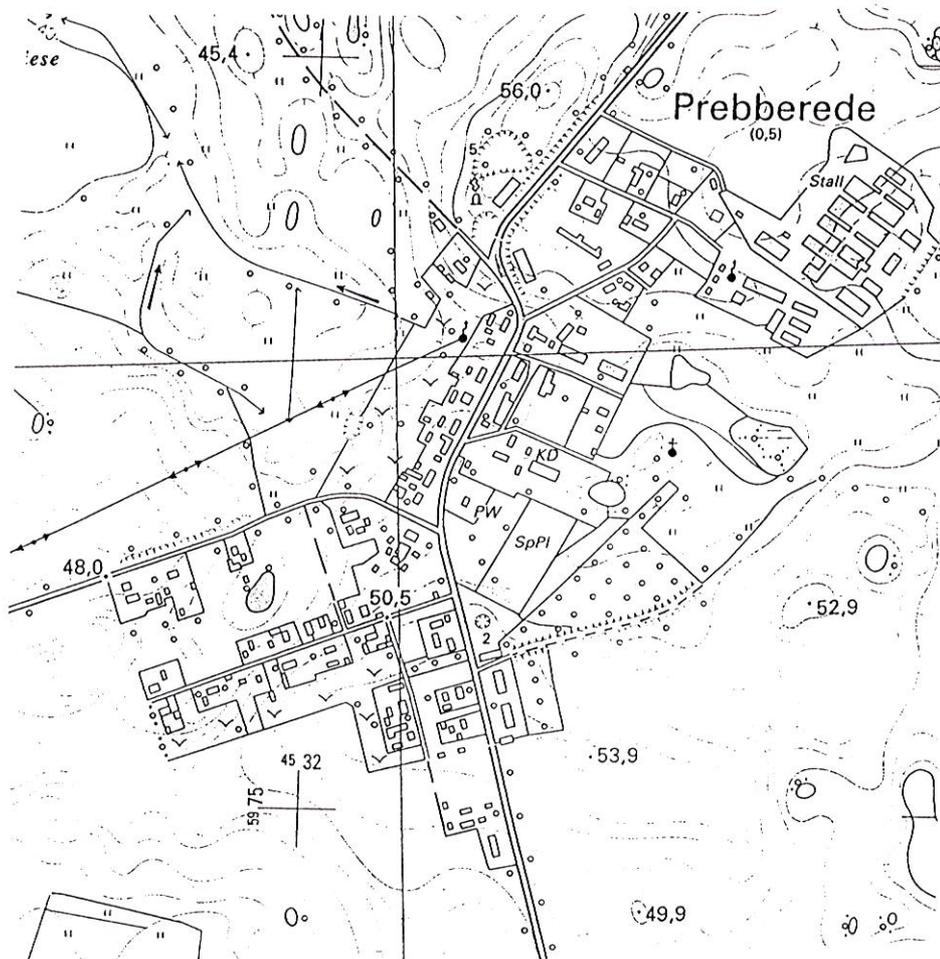
## Dorfstrukturen

1885

### *Die Gutsanlage mit Katenzeile*



**1995**  
**Heutige Dorfstruktur**



## **2. *Abrundung der Ortslage Prebberede***

Da im Gemeindehauptort Prebberede nur wenige Lücken zur Bebauung mit Eigenheimen zur Verfügung stehen, aber Bedarf dafür besteht, erläßt die Gemeinde für Prebberede eine „Erweiterte Abrundungssatzung“ nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 des BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG, um einige Grundstücke in den Innenbereich einzubeziehen und damit klarzustellen, daß die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen ist und gleichfalls Einfluß auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung des Natur- und Landschaftsschutzes von Prebberede genommen werden kann.

Die Wohnungsbaustandorte sollen dem Eigenbedarf dienen und damit zur Stabilisierung der Bevölkerung in der Gemeinde beitragen. Laut Regionalem Raumordnungsprogramm sind vor allem die Gemeindehauptorte zu stärken.

## **2.1 Festlegung des Geltungsbereichs der Satzung**

Der Geltungsbereich umfaßt die gesamte in der Ortslage vorhandene Wohnbebauung außer dem Wohngebäude auf Flurstück 25 im Nordosten des Dorfes in unmittelbarer Nähe der Rinderanlage. Hier im nordöstlichen Bereich sind die Wohnverhältnisse der vorhandenen Bebauung durch mögliche Geruchsimmissionen durch die Rinderanlage beeinträchtigt. Um für Neubebauungen gesunde Wohnverhältnisse zu sichern, ist der auf der Karte festgelegte Abstand gem. VDI 3473 einzuhalten.

Im 1. Entwurf der Satzung von Oktober 1998 umfaßte der Geltungsbereich am nördliche Dorfausgang auch ein Teil des gemeindeeigenen Flurstücks 311 (ehemals Abrundungsfläche 4), das an die Festwiese des Dorfes angrenzt und für die Bebauung mit einem Funktionsgebäude vorgesehen ist. Eine Abrundung nach § 34 Abs.4 Nr. 3 ist hier nicht gegeben, da die bauliche Nutzung im angrenzenden Bereich nicht prägend ist. Nach §4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG kann hier nicht abgerundet werden, da dies nur für Wohnbebauung zulässig ist. Damit verbleibt die Fläche im Außenbereich. Das Vorhaben sollte nach § 35 Abs. 2 als sonstiges Vorhaben im Außenbereich beantragt werden.

Im östlichen Teil des Dorfes am Neu Heinder Weg und am Neuen Weg endet der im Zusammenhang bebaute Ort mit den Flurstücken 65, 66 und 72, die jeweils mit einer Teilfläche in den Geltungsbereich einbezogen wurden. Die nicht einbezogenen Restflächen der Flurstücke 62 -65 und 66 - 69, die als Acker oder Garten genutzt werden, verbleiben entgegen des 1. Entwurfs der Satzung im Außenbereich, weil ein Bauungszusammenhang nicht gegeben ist.

Eine Überplanung der Fläche kann nur durch eine verbindliche Bauleitplanung erfolgen, wenn in der Gemeinde nachweisbar der Bedarf dafür besteht.

Im Südosten endet der im Zusammenhang bebaute Ort mit Flurstück 377/3.

Auf die im 1. Entwurf als Abrundungsstandort 3 einbezogene Flurstück 377/1 wird verzichtet, da hier eine Bebauung aus städtebaulicher Sicht und weiteren in den Stellungnahmen der TÖB aufgezeigten Problemen nicht vertretbar ist.

Im Süden des Dorfes endet der Geltungsbereich mit Flurstück 87 und 84. Hier befindet sich der erweiterte Abrundungsstandort 1.

Mit dieser veränderten Festlegung des Geltungsbereiches wird ein Abrundungsstandort nach § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG und ein Abrundungsstandort nach § 34 Abs. 4 Nr.3 ausgewiesen.

### **Abrundungsstandort 1**

Der Abrundungsstandort 1 nach § 4 Abs. 2a BauGB- MaßnahmenG befindet sich am südlichen Dorfeingang von Belitz kommend westlich der Landesstraße L 232 am Neuen Weg.

Hier wurde bereits westlich mit der Bebauung einiger Flurstücke begonnen, so daß es sich anbietet die Bebauung in südliche Richtung bis zum Dorfeingang fortzusetzen.

Einbezogen in den Geltungsbereich der Satzung werden hier die Flurstücke 87 - 89 und der Weg der von Flurstück 85 neu vermessen wurde. In Beachtung der Hinweise der Stellungnahme des Landkreises wird auch für die Ostseite des Neuen Wegs im Bereich der Flurstücke 82 - 84 die Möglichkeit einer Wohnbebauung mit Erschließung vom Neuen Weg eingeräumt. Zur Landesstraße hin bleiben diese Grundstücke unbebaut, die Fläche wird als private Grünfläche festgesetzt und kann in der jetzigen Form als Nutzgarten und für Hauswirtschaften weitergenutzt werden. Die genannten Flurstücke werden in die erweiterte Abrundungsfläche 1 einbezogen.

Die Flurstücke 57 - 81 sind jeweils locker bebaut. Eine Verdichtung soll hier nicht ausdrücklich eingeräumt werden.

Auf der Abrundungsfläche 1 ist innerhalb der festgesetzten Baugrenzen, die die dörflich lockere Bebauung sichern sollen, eine Bebauung mit eingeschossigen Wohnhäuser mit ausgebautem Steildach zulässig. Der Abstand ind die vorhandene Begrünung zur Landesstraße gewährleisten eine angenehme Wohnlage.

### **Abrundungsstandort 2**

Durch eine einfache Abrundung werden die Flurstücke 59/1, 60, und 61 in den Innenbereich einbezogen.

Auf den genannten Flurstücken ist die Errichtung von Einzelhäusern innerhalb der Baugrenzen festgesetzt. Auf Flurstück 60 und 61 sind die beiden vorhandenen Bäume am Neu Heinder Weg durch die Bebauung nicht negativ zu beeinträchtigen.

Eine weitere Bebauung innerhalb der Baugrenzen wird auf Flurstück 61 und Flurstück 70 das zum Neuen Weg bereits bebaut ist, eingeräumt. Zu dem auf den Nachbargrundstücken 62/ 69 befindlichen Biotop ist ein genügend großer Abstand (30 m) vorhanden. Mit dieser ortsbildverträglichen straßenbegleitenden Bebauung bleibt die lockere Bebauung erhalten.

### **Lückenstandorte**

Innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung bieten sich noch folgende Lückenstandorte für eine Bebauung an:

An der Dorfstraße bietet sich eine Bebauung auf Flurstück 57 mit einem Einzel- oder Doppelhaus an.

Am Neuen Weg ist auf Flurstück 77 und 68/1 eine Lücke für je ein Wohnhaus vorhanden und auf Flurstück 67 für 2 Einzelhäuser oder ein Doppelhaus.

Von einer Bebauung von Lücken im nord- östlichen Teil von Prebberede wird abgeraten, da sich am Nordostrand eine 1000er Rinderanlage befindet, die wegen möglicher Geruchsimmissionen einen Abstand von 290m zu einem Dorfgebiet erfordert. Innerhalb dieses Abstandes sind Keine gesunden Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

Im festgelegten Geltungsbereich der Abrundungssatzung der vorwiegend auf Grund der Stellungnahme des Landkreises verändert wurde, besteht in Prebberede die Möglichkeit zum Bau von 17 - 19 Eigenheimen. Damit werden in Prebberede doppelt so viele Standorte ausgewiesen wie in Belitz und Rensow geplant sind. Dies entspricht der Forderung des RROP Mittleres Mecklenburg / Rostock zur Konzentration der baulichen Entwicklung in den Gemeindehauptorten.

Insgesamt werden mit den Abrundungssatzungen Prebberede, Belitz und Rensow 31 - 33 Baustandorte angeboten.

### **3. Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung der Standortes 1 und 2 ist über den vorhandenen unbefestigten Neuen Weg bzw. über den Neu Heinder Weg gesichert.

Die Wasserversorgung der Standortes wird über das öffentliche Netz vom Wasserwerk in Prebberede sichergestellt. Vom Wasserwerk Prebberede werden auch die Ortsteile versorgt. Von den Bauherren ist der Anschluß an das öffentliche Netz beim Wasser / Abwasserzweckverband „Mecklenburgische Schweiz“ zu beantragen. Im Bereich des Standortes 2 ist die Erneuerung des Trinkwasserversorgungsnetzes erforderlich, da zum gegenwärtigen Zeitpunkt hier die Wasserversorgung für Neubauten nicht gesichert ist.

Eine zentrale Abwasserversorgung gibt es in der Gemeinde noch nicht. Die Lösung der Abwasserproblematik erfolgt durch den Wasser/Abwasserzweckverband „Mecklenburgische Schweiz“. Eine Entscheidung über separate Kleinkläranlagen bis zur Inbetriebnahme einer zentralen Lösung trifft die Untere Wasserbehörde in Abstimmung mit dem Wasser / Abwasserzweckverband „Mecklenburgische Schweiz“

Das Niederschlagswasser kann auf den Grundstücken versickert oder in Zisternen aufgefangen und auf dem Grundstück weiterverwendet werden.

Laut Stellungnahme des Landkreises ist die Lösung der Abwasserproblematik für Prebberede durch die Überleitung des Abwassers in die Kläranlage Walkendorf geplant. Eine Überleitung nach Walkendorf wird von der Gemeindevertretung abgelehnt, deshalb wird von Seiten der Gemeinde über ihre Vertreter im Abwasserzweckverband darauf hingewirkt, daß weitere Lösungsmöglichkeiten herausgearbeitet und verglichen werden.

Die Versorgung mit Elektroenergie wird über die Energieversorgung Müritz-Oderhaff AG abgesichert, die fernmeldetechnische Versorgung über die Telekom AG.

Von den künftigen Bauherren sind die gesetzlichen Vorschriften zu beachten, im Zuge der Bauantragsverfahren bei den zuständigen Ämtern und Versorgungsunternehmen die notwendigen Anträge zu stellen und Abstimmungen zu treffen.

Im Satzungsgebiet sind keine Altlastenstandorte bekannt. Sollten dennoch Altlasten gefunden werden, ist Art und Umfang festzustellen und dem Landkreis, Abfallwirtschaftsamt anzuzeigen. Eine weitere Nutzung der Standorte kann erst dann erfolgen, wenn vom Bauherren der Nachweis fehlender Schadstoffbelastung des Baugrundstücks erbracht wurde.

Sollten bei Erdarbeiten Bodenfunde oder auch auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, gelten die folgenden Hinweise:

1. Der Beginn von Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M -V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden. (vgl. § 11 Abs.3)
2. Wenn bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden ist gem. § 11 DSchG M-V (GVbl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993 S. 975 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unveränderten Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

#### **4. Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft und Maßnahmen zu ihrer Kompensation**

Die Bebauung der Abrundungsfläche bringt eine Veränderung der Gestaltung und der Nutzung von Grundflächen mit sich, die einen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne von § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes bedeuten.

Jedoch wird durch die Bebauung der Flächen innerhalb der Ortslage bzw. an ihrem unmittelbaren Rand die Erschließung neuer Bauflächen in der freien Landschaft von Prebberede vorläufig abgewendet.

Voraussetzung für die Bebauung ist eine ordnungsgemäße Erschließung für die Wasserversorgung und die schadlose Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser sowie die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers, so daß keine erheblichen Auswirkungen auf das Grund- und Oberflächenwasser zu erwarten sind.

Das Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken versickert oder in Zisternen aufgefangen und auf dem Grundstück weiterverwendet.

Die Bebauung und Versiegelung der Teilflächen auf der erweiterten Abrundungsfläche 1 führt zu einer Reduzierung der Vegetationsfläche (Acker, Nutzgarten), von ca. 3.600m<sup>2</sup>.

Anstelle von verschiedenen Grasarten und Ackerkulturen werden Zierpflanzen, gärtnerische Nutzpflanzen, Obstbäume und Arten der Gartenwildkrautgesellschaften vorkommen. Auf Grund der Größe der Grundstücke werden auch Arten der Spontanvegetation einen Lebensraum finden.

Aus faunistischer Sicht handelt es sich bei den am Ortsrand gelegenen Flächen nach wie vor um Übergangstandorte zwischen Dorf und der freien Landschaft.

Die geplante Bebauung wird nicht zu einer erheblichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens und somit auch zu keiner Erhöhung der Verkehrsimmissionen führen und auch keine Veränderung des Lokalklimas bewirken.

Der Eingriff in Natur und Landschaft soll durch die festgesetzten Gehölzpflanzungen und die Grundstücksgestaltung ausgeglichen werden. Die Gehölzpflanzungen sind teilweise auf den Grundstücken selbst, bzw. als Eingrünung der Festwiese auf Flurstück 310 vorzunehmen.

Die Ausgleichsmaßnahme der Eingrünung der Festwiese außerhalb des Geltungsbereichs wird durch die Gemeinde veranlaßt und auf Kosten der Gemeinde realisiert.

Die festgesetzten 2-reihigen Gehölzpflanzungen, die vorwiegend aus einheimischen Gehölzen (auch Nutzgehölzen) bestehen, binden die geplante Bebauung in die Landschaft ein, bieten gleichzeitig Schutz vor Staub und Wind.

Die einheimischen Gehölzarten haben einen höheren ökologischen Wert als fremdländische und eignen sich in besonderem Maße für die Einbindung von Bauflächen in die Landschaft.

Um jedoch die Gestaltungsvorstellungen der Grundstückseigentümer nicht zu stark einzuschränken, kann jeweils die Innenreihe der zweireihigen Pflanzung zu 30 % aus Ziersträuchern bestehen.

Der in der Ortslage vorhandene Baumbestand ist entsprechend der Gehölzschutzverordnung des Landkreises Güstrow zu erhalten.

Die Hecken sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.

Die Zufahrten für die geplante Bebauung auf Flurstück 60 und 61 (nördl. Bauplatz) sind so zu legen, daß die beiden vorhandenen Alleebäume am Neu Heinder Weg nicht negativ beeinträchtigt werden. Eine Zufahrt vom Neuen Weg ist für die Flurstücke 59/1, 70 und 61 (südl. Bauplatz) anzulegen.

Der Text enthält folgende Auflistung empfehlenswerter einheimischer Gehölzarten:

#### Bäume

Kastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>
Feldahorn	<i>Acer sampestre</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Walnuß	<i>Juglans regia</i>

#### Sträucher

Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Ohrweide	<i>Salix aurita</i>
Flieder	<i>Syringa vulgaris</i>

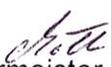
**Biotopwertvergleich (nach der Hessischen Methode) Prebberede**

Standort/ Flurstück	Nutzungs-/Bio- toptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je m <sup>2</sup>	Schutzwert	Flächenanteil je Biotop (m <sup>2</sup> )		Biotopwert	
				vor d. Maßn. Spalte 5	nach d. Maßn. Spalte 6	vorher Spalte 3x4x5 Spalte 7	nachher Spalte 3x4x5 Spalte 8
Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5	Spalte 6	Spalte 7	Spalte 8
82,83,84, 87,88,89	Acker beb. u. vers. Fläche Hausgarten Gehölzpflanzungen Nutzgarten	13 3 17 24 14	1,0 1,0 1,0 1,0 1,0	6.400	3.600 7.695 705 -	83.200	10.800 130.815 16.920
<b>Summe Biotopwertdifferenz</b>				12.000	12.000	161.600	158.535 - 3.065
<b>Summe Biotopwertdifferenz insgesamt</b>						<b>161.600</b>	<b>158.535</b> <b>- 3.065</b>

Der Biotopwertvergleich zeigt, daß die in der Karte und im Text festgesetzten Maßnahmen auf der erweiterten Abrundungsfläche den Eingriff in Natur und Landschaft nicht vollkommen ausgleichen. Da um die neu angelegte Festwiese Flurstück 310 außerhalb des Geltungsbereichs eine Eingrünung notwendig ist, hat die Gemeindevertretung am 29.01.98 beschlossen, den notwendigen Ausgleich hier durch eine 3m breite Heckenpflanzung zu realisieren. Ausgangspunkt ist die Bewertung als Ackerfläche mit 13 WP. Bei einer Bewertung der Hecke mit 24 WP sind hier entsprechend der Minusdifferenz 279 m<sup>2</sup> Pflanzung für den Ausgleich in Prebberede geplant.

Die Begründung zur Satzung nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG sowie § 86 Abs. 1 und 4 LBauO M -V wird gebilligt:

Prebberede, den 16.10.1997, 25.06.1998, 17.09.1998

  
Der Bürgermeister

Siegel

