

## GEMEINDE PREBBEREDE

### LANDKREIS GÜSTROW

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan

## Nr. 1

# „Technik-Center Grieve“

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

### GENEHMIGUNGSFÄHIGE PLANFASSUNG

Auftraggeber: Schwarz & Schwarz GbR

Grieve 6  
17168 Prebberede

Auftragnehmer: A & S GmbH Neubrandenburg  
architekten . stadtplaner . beratende ingenieure  
August-Milarch-Straße 1  
17033 Neubrandenburg  
PF. 400 129, 17022 Neubrandenburg  
fon: 0395/581020; fax: 0395/5810215  
e-mail: [architekt@as-neubrandenburg.de](mailto:architekt@as-neubrandenburg.de);  
Internet: [www.as-neubrandenburg.de](http://www.as-neubrandenburg.de)

Bearbeitung: Dipl.-Ing. (FH) E. Maßmann, Architektin für Stadtplanung

Neubrandenburg, Mai 2004

## **INHALT**

### **1.0 ANLASS UND ZIEL DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

### **2.0 RECHTSGRUNDLAGEN / PLANUNGSGRUNDLAGEN**

### **3.0 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND BESTANDSERFASSUNG**

- 3.1 Umweltbericht
- 3.2 Städtebaulicher Bestand
- 3.3 Verkehrliche Situation
- 3.4 Ver- und Entsorgungssituation

### **4.0 PLANINHALT**

- 4.1 Städtebauliches Konzept
- 4.2 Verkehrserschließung und Ver- und Entsorgung
- 4.3 Auswirkung der Planung auf Boden, Natur und Landschaft und  
Maßnahmen zu ihrer Kompensation
- 4.4 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung
- 4.5 Immissionsschutz

## 1.0 ANLASS UND ZIEL DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der kleine Ort Grieve befindet sich 2 km nordwestlich Prebberede und gehört zur Gemeinde Prebberede, die im nordöstlichen Teil des Landkreises Güstrow liegt und vom Amt Jördenstorf verwaltet wird. Ein Flächennutzungsplan liegt für die Gemeinde nicht vor.

Grieve ist eine Splittersiedlung mit 8 Wohngrundstücken im Außenbereich. Neben der Wohnnutzung wird das Flurstück 174/1 und 174/2 von den Eigentümern seit 10 Jahren auch gewerblich genutzt. Die Grundstückseigentümer betreiben hier die Kälte Service Schwarz GmbH und den Technischen Service Schwarz. Beide Firmen sind in der Handwerksrolle eingetragene Fachbetriebe.

Da die Nutzfläche der vorhandenen Gebäude für den Firmenbetrieb nicht mehr ausreichend ist, soll eine Erweiterung der baulichen Anlagen erfolgen. Zur Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen auf dem Standort soll dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan erstellt werden. Die Vorhabenträger haben dementsprechend bei der Gemeinde Prebberede einen Antrag auf Aufstellung dieses Bebauungsplanes gestellt. Die Gemeindevertretung will dieses Vorhaben hinsichtlich der Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen unterstützen und hat am 29.01.2004 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Mit der Erarbeitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die A&S GmbH Neubrandenburg – architekten . stadtplaner.beratende ingenieure durch den Vorhabenträger beauftragt worden.

Als Kartengrundlage des Bebauungsplanes wurde die Flurkarte der Flur 1 der Gemarkung Grieve, Originalmaßstab 1:4000 verwendet, die digitalisiert, auf M 1:500 vergrößert und nach örtlicher Bestandsaufnahme ergänzt wurde. Die Ergänzungen haben keinen Vermessungscharakter.

## 2.0 RECHTSGRUNDLAGEN / PLANUNGSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. S. 2141) geändert durch die Berichtigung vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137) und durch Artikel 7, Abs. 4 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I, S. 1149) zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950).
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- Die Landesbauordnung Mecklenburg – Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 6. Mai 1998 (GVOBL. M-V S. 468, berichtigt S. 612), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 09.08.2002 (GVOBl. S. 531)
- Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften (BNatSchG NeuregG) vom 25.03.2002 (BGBl. I, S. 1193)
- Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturschutzgesetz – LNatG M-V) und zur Änderung anderer Rechtsvorschriften vom 21. Juli 1998 (GVOBl. M-V S. 647), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09.08.2002 (GVOBl. M-V S. 531).

Planungsgrundlagen des Bebauungsplanes:

Ein Flächennutzungsplan, aus dem in der Regel ein Bebauungsplan zu entwickeln ist, liegt für die Gemeinde nicht vor.

Das Einvernehmen mit der Raumordnung – und Landesplanung ist herzustellen

### **3.0 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND BESTANDSERFASSUNG**

Das Grundstück des Vorhabenträgers, dass aus den beiden Flurstücken 174/1 und 174/2 besteht, befindet sich am westlichen Ende der kleinen Ansiedlung Grieve. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst auch nur diese beiden Flurstücke.

Der Geltungsbereich ist im Norden und Westen von Ackerfläche umgeben. An der Südgrenze verläuft die Dorfstraße. Im Osten grenzt das Wohngrundstück des einzigen unmittelbaren Nachbarn an.

Für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan besteht keine Pflicht zur allgemeinen oder standortbezogenen Vorprüfung gemäß § 3c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 05.09.2001 (BGBl.I S.230).

In der Planzeichnung Teil A ist der Geltungsbereich gemäß den Verwaltungsvorschriften (VV-B BauGB) vom 10.02.1983, Ziff. 20.2.1 a dargestellt.

#### **3.1 Umweltbericht**

Grieve liegt in einem Bereich mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt im Rückland der Mecklenburger Seenplatte in der Großlandschaft Warnow- Recknitz-Gebiet. Die Umgebung besteht aus flachwelligen Acker- und Grünlandflächen mit eingelagerten Söllen und Wasserläufen. Nördlich von Grieve liegt das Waldgebiet „Griever Holz“. Es ist ein geschlossenes moorreiches und naturnahes Waldgebiet, das eine herausragende Bedeutung für den Naturhaushalt und den Status eines Naturschutzgebietes hat.

Die Flächennutzung im Ort besteht vorrangig in der Wohnnutzung. Die beiden kleinen Gewerbebetriebe befinden sich am Dorfrand auf einem Wohngrundstück und haben bisher und auch zukünftig keinerlei negative Auswirkungen auf den Ort.

Das Grundstück selbst ist eingegrünt und fügt sich in das dörfliche Landschaftsbild ein. Das Niederschlagswasser wird einem, auf dem Grundstück dafür angelegten Teich, zugeführt.

Der Boden ist im Planbereich (3.172 m<sup>2</sup>) zu etwa 17% (540 m<sup>2</sup>) bebaut oder versiegelt. Der Rest der Fläche wird derzeit als Garten- und Freifläche genutzt. Eine Belastung des Bodens mit Altlasten ist nicht bekannt.

Beim Auffinden von Altlasten ist Art und Umfang festzustellen und dem Landkreis Güstrow, Umweltamt, Sachgebiet Immissions- und Bodenschutz anzuzeigen.

Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

1. Der Beginn der 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 gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werkzeuge nach Zugang der Anzeige.

### 3.2 Städtebaulicher Bestand

Nach Grieve führt eine mit Beton befestigte kommunale Straße die am nördlichen Ortsausgang von Prebberede von der L 231 abzweigt.

Die im Ort vorhandene Bebauung besteht aus eingeschossigen Doppelwohnhäusern mit Krüppelwalmdach und Nebengebäuden.

Auf dem Grundstück des Vorhabenträgers befindet sich ebenfalls das Wohnhaus, ein Werkstattgebäude mit Büro für die beiden Firmen und kleinere Nebenanlagen.

Das Wohnhaus um 1910 erbaut, ist die Hälfte eines Doppelhauses und steht in geringem Abstand zur Straße. Das eingeschossige Werkstattgebäude befindet sich westlich neben dem Wohnhaus etwas zurückgesetzt.

Die Nebenanlagen wie Holzschuppen, Gerätehaus, Gewächshaus und Hundezwinger sind im Dorfbild nicht sichtbar, da sie sich im Hofbereich befinden.

### 3.3 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Ortes erfolgt über die befestigte Dorfstraße, die durch eine ländliche Betonstraße mit der L 231 verbunden ist. Am Westende der Siedlung hinter dem Grundstück des Vorhabenträgers endet die Dorfstraße mit einer Wendeschleife. Der Planbereich ist direkt mit einer Einfahrt an die Dorfstraße angebunden.

### 3.4 Ver- und Entsorgung

Grundlage für die Bebauung ist eine ordnungsgemäße Erschließung für die Wasserversorgung, die schadlose Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser sowie die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers.

Die Versorgung des Planbereichs mit Trinkwasser, mit Elektroenergie, und die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt über die vorhandenen öffentlichen Netze der Versorgungsträger Wasser-/Abwasserzweckverband „Mecklenburgische Schweiz“, E.DIS AG und Deutsche Telekom. Der Anschluss des geplanten Anbaus an das öffentliche Netz ist mit den jeweiligen Betreibern der Anlagen abzustimmen und die notwendigen Anträge zu stellen. Laut Stellungnahme sind zur telekommunikationstechnischen Versorgung durch die Deutsche Telekom AG die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über eine vorhandene Kleinkläranlage, die mit Zustimmung und mit der Vorgabe von Auflagen vom 24.10.1989 errichtet wurde und die sich jeweils zur Hälfte auf Flurstück 174/1 und 175/1 befindet. Auf Anforderung wird diese Anlage entsprechend den gesetzlichen Vorschriften und zeitlichen Rahmen umgerüstet.

Das Regenwasser wird in einen für diesen Zweck angelegten Teich auf dem Grundstück geleitet. Vor dem Einlauf befindet sich ein Öl- und ein Sandabscheider.

Die in den Stellungnahmen für das Bauvorhaben zutreffenden Hinweise und die Rechtsvorschriften sind von den Bauherren zu beachten.

## 4.0 PLANINHALT

### 4.1 Städtebauliches Konzept

Wie schon gesagt wird das Grundstück zum Wohnen und auch gewerblich genutzt.

Die beiden vorhandenen Firmen sind Service-Betriebe, die in der Regel Arbeiten beim Kunden ausführen. Da aber auch Arbeiten vor Ort ausgeführt werden müssen wie z.B. die Konfektionierung von Anlagen, die Aufarbeitung von Altgeräten bzw. die Abnahme von Altanlagen um sie einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen, entspricht das vorhandene Werkstatt- und Bürogebäude für die Firmen Kälte-Service Schwarz GmbH und Technischen Service Schwarz von der vorhandenen Nutzfläche nicht mehr den Anforderungen. Insbesondere fehlen ein Ausstellungsraum für Gastronomiegeräte sowie Lagerraum für Großküchentechnik und Lagerraum für Altgeräte zur Ersatzteilgewinnung. Ein überdachtes Freilager für nicht mehr nutzbare Altgeräte als Zwischenlager bis zur Abholung, ist ebenfalls erforderlich. Die Abholung erfolgt in zeitlich größeren Abständen durch eine Spedition, so dass nur ein sehr geringes Verkehrsaufkommen von den Firmen vorhanden ist.

Die Schaffung der notwendigen Nutzflächen soll durch Anbau an die bestehenden Gebäude an der straßenabgewandten Seite erzielt werden. Durch einen Anbau an der Nordseite des 1993 errichteten Werkstattgebäudes sollen die notwendigen Lagerflächen entstehen. Der geplante eingeschossige Anbau ist höhenmäßig entsprechend dem vorhandenen Gelände an das vorhandene Gebäude anzupassen. Es ist eine Holzrahmenkonstruktion geplant, die mit Isolierpaneele bekleidet wird. Die Isolierpaneele sind Platten, die im Kühlzellenbau verwendet werden und deren Wärmedämmung einer 56-er Mauerwerkswand entspricht. Das Dach wird als Pultdach über den Anbau weitergeführt.

An das Wohngebäude soll der Ausstellungsraum mit einer Holzrahmenkonstruktion angebaut werden. Die Gartenfront wird größtenteils aus Glas hergestellt, um weiterhin die Belichtung der vorhandenen Küche im Wohnhaus zu gewährleisten. Die weiteren Außenwände werden ebenfalls mit Isolierpaneele hergestellt. Das geplante Pultdach ist in das Hauptdach einzubinden.

Da es sich bei dem Wohnhaus um ein Doppelhaus handelt, befindet sich auf der Grundstücksgrenze eine Mauer, an die der geplante Anbau heranreichen wird. Das Einverständnis zur Grenzbebauung liegt vom Nachbarn vor.

Die Erweiterung der Gebäude hat in der festgesetzten Baugrenze zu erfolgen. Die Eingeschossigkeit ist durch die vorhandenen Gebäude vorgegeben und damit auch für die Anbauten bindend.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Erweiterung der Gebäude in der geplanten Form vertretbar, da sie an der straßenabgewandten Seite erfolgt und keinerlei Auswirkungen auf die Gestaltung des Dorbbildes hat. Das zulässige Maß der Grundflächenzahl ist mit 0,3 festgesetzt. Die an der Dorfstraße gelegene Fläche wird als Zufahrts- und Stellplatzfläche ausgewiesen. Kleinere Pflanzflächen bleiben hierbei unberücksichtigt.

Die restliche Grundstücksfläche ist weiterhin als Garten- und Freifläche zu nutzen denn gemäß § 8 Abs. 1 LBauO sind die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen. Die Pflanzungen, die sich aus der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ergeben und im Textteil der Satzung unter Ziffer 1.1 festgesetzt sind, sind im nördlichen Grundstücksbereich vorzunehmen. Die vorhandenen Bäume und Strauchpflanzungen wurden von den Grundstückseigentümern zur Eingrünung des Grundstücks vorgenommen und sollen erhalten werden. Der große Birnenbaum an der Straßenseite ist schon sehr alt. Er soll solange wie möglich stehen bleiben. Ein Erhaltungsgebot wird nicht festgesetzt.

Für das Bauvorhaben ist ein Bauantrag zu stellen bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde zu stellen. Folgende Unterlagen sind gemeinsam mit dem Bauantrag- zur Bearbeitung durch das Amt für Arbeitsschutz und technische Sicherheit Rostock einzureichen:

- Bauprojekt, inkl. Baubeschreibung
- Lageplan
- Betriebsbeschreibung für Arbeitsstätten
- Ggf. Darstellung der Technologie

#### 4.2 Verkehrserschließung und Ver- und Entsorgung des Planbereiches

Wie schon unter Punkt 3.3 und 3.4 beschrieben ist der Planbereich voll erschlossen so dass keine neuen Maßnahmen erforderlich sind. Die Einfahrtsbereiche zum Grundstück sind gekennzeichnet. Die östliche Einfahrt ist für den privaten Bereich und die westliche Einfahrt gehört zu den Firmen. Zufahrt und Stellflächen sind auf dem Grundstück vor dem Gebäude vorhanden und gekennzeichnet.

#### 4.3 Auswirkungen der Planung auf Boden Natur und Landschaft und Maßnahmen zu ihrer Kompensation

Da das Plangebiet im Außenbereich liegt, stellt das Vorhaben einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Dieser Eingriff ist gemäß § 8a BNatSchG auszugleichen.

Entsprechend § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

Die Planung sieht vor, dass zusätzlich eine Fläche von 260 m<sup>2</sup> versiegelt werden darf.

Als Maßnahmen zur Kompensation dieses Eingriffs werden auf Grund der nachfolgenden Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird festgesetzt, dass auf dem Grundstück des Vorhabenträgers 1 Baum und 15 Stück einheimische Sträucher zu pflanzen sind. Die Standorte sind nicht festgesetzt, sondern frei wählbar. Die Pflanzqualität des Baumes und der Sträucher ist im Teil B der Satzung in der Festsetzung Ziffer 1.1 ergänzt worden.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist für den Standort nicht erforderlich.

#### 4.4 EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz berücksichtigt nur die geplante zusätzlich entstehende Versiegelung durch die Anbauten.

Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Biotop		Flächen- Verbrauch  m <sup>2</sup>	Wert- stufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor	Flächen- äquivalent für Kompensation
Nr.	Bezeichnung			Freiraumbeeinträchtigungsgrad	
14.5.	Ländl.geprägtes Dorfgebiet, Hoffläche	260	0	0 + 0,5 x 0,75	97,5
				Gesamt	97,5

#### G geplante Maßnahmen für die Kompensation

Nr.	Kompensations- Maßnahme	Fläche m <sup>2</sup>	Wert- Stufe	Kompen- sations- wertzahl	Wirkungs- Faktor	Flächen- äquiva- lent
	Anpflanzen Bäume 1 Stück	25	2	3	1	75
	Anpflanzen v. Gehölzen	15	1	1,5	1	22,5
	Gesamt					97,5

#### BILANZIERUNG

Die Gegenüberstellung von Kompensationsflächenäquivalent Bedarf ( 97,5 ) und dem Flächenäquivalent der Kompensation (97,5) zeigt, dass der Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen wird.

#### 4.5 Immissionsschutz

Immissionen sind einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen u.a. (nach § 3 Abs. 2 BImSchG).

Schädlich sind diese Immissionen, wenn sie nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

In der unmittelbaren Umgebung des Standortes befinden sich keine Quellen, die schädliche Immissionen auf die geplante Bebauung hervorrufen könnten. Von der geplanten Bebauung werden keine schädlichen Immissionen hervorgerufen. Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind folgende schalltechnische Orientierungswerte entsprechend DIN 18005 von tags 60 dB(A) und nachts von 50/ 45 dB(A) einzuhalten.