

Impressum

1. Satzung zur Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles in Verbindung mit einer Abrundungstädttebauliche Studie

Gemeinde Reimershagen
Ortsteil Kirch Kogel

Auftraggeber: Gemeinde Reimershagen

Planverfasser: ARCUS
Planung + Beratung
Bauplanungsgesellschaft mbH Cottbus
Niederlassung Güstrow



Inhaltsverzeichnis

	Seite
Deckblatt	1
Impressum	2
Inhaltsverzeichnis	3
Vorbemerkung	4
1. Satzung zur Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles in Verbindung mit einer Abrundung	6
Satzung - Gemeinde Reimershagen, Ortsteil Kirch Kogel	7

Gemeinde Reimershagen, Landkreis Güstrow - Land Mecklenburg-Vorpommern

1. Raumordnung und Landesplanung

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind in dem Landesplanungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern aufgezeigt.

Die Entwicklung ländlicher Räume als gleichwertigen und eigenständigen Lebensraum unter Wahrung der ländlichen und landschaftstypischen Eigenarten ist erklärtes Ziel. Diese Grundzüge sind im Regionalen Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock aufgezeigt.

Der Bevölkerung sollen Möglichkeiten für den Aufbau wirtschaftlicher Existenzen sowie Chancen der persönlichen Entfaltung gegeben werden. Daher müssen die Wirtschaftspotentiale der Land- und Forstwirtschaft, des Fremdenverkehrs und der Rohstoffgewinnung effizient genutzt werden, um die Aufwertung und langfristige Sicherung der Lebensgrundlagen zu erreichen.

2. Probleme der Dorfentwicklung

Die Gemeinde Reimershagen hat ca. 540 Einwohner. Sie liegt am südwestlichen Rand des Landkreises Güstrow, ca. 15 km von der Kreisstadt entfernt. Zum Hauptort Reimershagen gehören die Ortsteile

Groß Tessin,
Kirch Kogel,
Rum Kogel und
Suckwitz.

Die Ortslagen sind durch eine geringe Bebauungsdichte mit Nebengebäuden und Gartenland gekennzeichnet. Die Siedlungsränder sind nicht eindeutig definiert, die Grenzen zum Außenbereich sind meist unklar.

Trotz geringer Baulandnachfrage ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern. Um dieser Gefahr entgegenzuwirken, hat die Gemeinde Reimershagen für die Ortsteile Kirch Kogel, Rum-Kogel und Suckwitz eine Satzung zur Festlegung der Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile in Verbindung mit einer erweiterten Abrundung aufgestellt.

Es besteht die Gefahr, daß sich die Ortsteile Kirch Kogel, Rum Kogel und Suckwitz unkoordiniert entwickeln. Die Gemeinden könnten weiter zersiedelt werden und die potentiellen Baureserven in Innenbereich nicht genutzt bzw. ungeplant zugebaut werden.

3. Ziele der Satzung

- Harmonische Abrundung der Siedlungsränder durch Einbeziehung einzelner Grundstücke
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der bebauten Ortslagen
- Schaffung einer klaren Abgrenzung des Innen- und Außenbereiches - damit Rechtssicherheit über die grundsätzliche Zulässigkeit von Bauvorhaben
- Sicherung wertvoller Grün- und Freiflächen im Innenbereich
- Sinnvolles Verhältnis der Erweiterungsflächen zur Ortsteilgröße

**Satzung
zur Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles
in Verbindung mit einer Abrundung**

Die Gemeindevertretung Reimershagen hat in ihrer Sitzung am 24.4.98 gem. § 34 der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch Anlage I, Kapitel XIV, Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 112) folgende Satzungen beschlossen:

Begründung

Nach den Regelungen des § 34 BauGB sind im Innenbereich nur solche Vorhaben zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, das Ortsbild nicht beeinträchtigen und deren Erschließung gesichert ist.

Bevor größere Bauflächen erschlossen werden, soll gesichert sein, vorhandene kleine Restflächen effektiv zu nutzen und somit einen logischen, harmonischen Siedlungsrand auszubilden.

Um einen einheitlichen Ortsrand zu schaffen wurden in die erweiterte Abrundung die Flurstücke 10 (anteilig), 5/5 und 27 (anteilig) einbezogen. Die mögliche Bebauung wird durch die Festsetzung der Baugrenzen eingegrenzt und wie oben erwähnt von der jeweils vorhandenen Bebauung geprägt und bestimmt.

Eine Bebauung auf dem Flurstück 17 (anteilig) gewährleistet eine geschlossene Straßefront und erzielt einen abgerundeten Siedlungsrand.

Der dorfprägende Bereich um die Kirche mit Friedhof dient als Großgrün im Innenbereich sowie auch der Kindergarten (Flurstück 5 anteilig).

Die Gärten, Gräben, Baumalleen bilden einen Grüngürtel um den Innenbereich und dienen als gelungenen Abgrenzung zwischen Außen- und Innenbereich.

Die Flurstücke 19 bis 24 wurden nicht in den Innenbereich mit einbezogen, da eine Bebauung zu Ungunsten der Begrünung (Baumallee) erfolgen würde. Diese Flurstücke stellen ein selbstständiges Baugebiet dar, dafür wäre ggf. ein Bebauungsplan erforderlich. Eine Bebauung in diesem Bereich würde allerdings nicht der gewünschten städtebaulichen Entwicklung des Ortes Kirch Kogel dienen.

Durch die erweiterte Abrundungssatzung und Lückenschließung stehen ca. 8 Baugrundstücke unterschiedlicher Größe zur Verfügung. Diese Anzahl entspricht den Anforderungen nach Bauland sowie den Entwicklungsdimensionen des Ortes Kirch Kogel, d.h. dies ist die Sicherung des Eigenbedarfs.

Der Ortsteil Kirch Kogel hat seine städtebaulichen Fundamente im östlichen Bereich der Kirche. Eine Verdichtung der Bebauung in diesem Bereich würde aber die Struktur des erhaltenswerten Dorfkerns negativ beeinträchtigen. deshalb werden die Flächen zwischen den historischen Gebäuden als Grünflächen festgesetzt.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen auf den Flurstücken 28 bis 33 soll eine geordnete Entwicklung bei eventueller Neubebauung dieser Flächen gesichert werden, die von der vorhandenen Bebauung auf den angrenzenden Flurstücken geprägt ist. Mit der Fortsetzung der straßenseitigen Bebauung auf Flurstück 27 soll der westliche Ortsrand abgerundet werden und der vorhandenen Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite angepaßt werden.



H. V. Kumpke