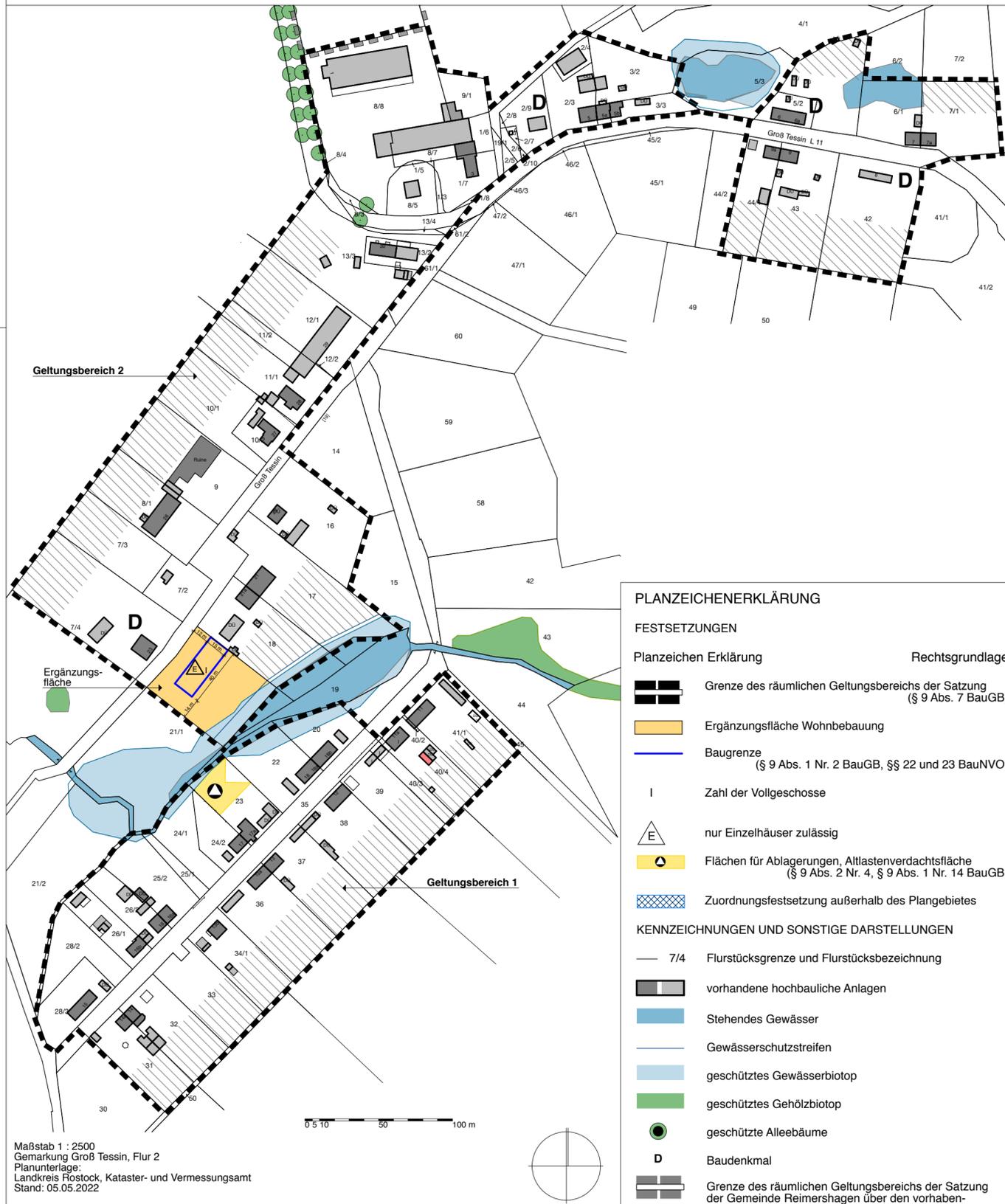


# KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG NR. 3 DER GEMEINDE REIMERSHAGEN FÜR DEN ORTSTEIL GROSS TESSIN



Maßstab 1 : 2500  
Gemarkung Groß Tessin, Flur 2  
Planunterlage:  
Landkreis Rostock, Kataster- und Vermessungsamt  
Stand: 05.05.2022

Gemarkung Reimershagen Flur 1, Flurstück 26  
Quelle: GeoPortal.MV 05/2023



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### FESTSETZUNGEN

Planzeichen Erklärung	Rechtsgrundlage
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Ergänzungsfläche Wohnbebauung
	Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
	Zahl der Vollgeschosse
	nur Einzelhäuser zulässig
	Flächen für Ablagerungen, Altlastenverdachtsfläche (§ 9 Abs. 2 Nr. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
	Zuordnungsfestsetzung außerhalb des Plangebietes

### KENNZEICHNUNGEN UND SONSTIGE DARSTELLUNGEN

	7/4 Flurstücksgrenze und Flurstücksbezeichnung
	vorhandene hochbauliche Anlagen
	Stehendes Gewässer
	Gewässerschutzstreifen
	geschütztes Gewässerbiotop
	geschütztes Gehölzbiotop
	geschützte Alleebäume
	Baudenkmal
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung der Gemeinde Reimershagen über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Biogasanlage Groß Tessin“
	bebauungsakzessorische Teilflächen des Innenbereichs Groß Tessin

Nach Ansicht der Gemeinde ergibt sich die Zugehörigkeit dieser Teilflächen zum Innenbereich aus den hier bestehenden baulichen und sonstigen Bodennutzungen, die „Hilfsfunktionen“ für die jeweils im vorderen Grundstücksbereich befindlichen maßstabbildenden, dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienenden Bebauungen. Nach dem Einfügungsgebot, insbesondere nach der Lage innerhalb des bestehenden Bebauungszusammenhanges ergibt sich ein Baurecht hier nur als abhängiges Recht aus dem dienenden Nutzungszusammenhang zu der weiteren Grundstücksbebauung (i.d.R. Wohnbebauung) im jeweils vorderen, straßenannahen Grundstücksbereich. Dabei sind die sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu beachten, die sich z. B. aus dem Bauordnungs- oder dem Naturschutzrecht ergeben (Abstandsflächen, Freihaltung des Wurzelbereiches von Bäumen/Kronentraufe zuzüglich 1,50 m).

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 3 der Gemeinde Reimershagen für den Ortsteil Groß Tessin

Aufgrund des § 13 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) in Verbindung mit § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13.07.2011 (GVBl. M-VS. 777), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23.07.2019 (GVBl. M-V S. 467) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Reimershagen vom ..... folgende Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 3 der Gemeinde Reimershagen für den Ortsteil Groß Tessin erlassen:

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

(1) Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 und Satz 2 BauGB) umfasst die Gebiete, die innerhalb der in der nebenstehenden Karte festgesetzten zwei Geltungsbereiche liegen.

(2) Die nebenstehende Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

### § 2 Textliche Festsetzungen

(1) Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3, Abs. 5 Satz 2 und 4, § 9 Abs. 1, Abs. 1a BauGB werden folgende Festsetzungen für eine künftige bauliche Nutzung auf folgender Ergänzungsfläche getroffen:

(1.1) Die Ergänzungsfläche umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 21/1 der Flur 2.

(1.1.1) Zulässig in der Ergänzungsfläche ist ausschließlich Wohnnutzung (§ 3 BauNVO).

(1.1.2) In der Ergänzungsfläche sind Haupt- und Nebengebäude mit maximal einem Vollgeschoss (§ 20 BauNVO) zugelassen.

(1.1.3) In der Ergänzungsfläche sind Garagen, Carports und Nebengebäude nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig (§ 34 Abs. 5 Satz 2, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO).

(2) Als Ausgleichsmaßnahme der einbezogenen Ergänzungsfläche der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung werden folgende Pflanzungen festgesetzt:

(2.1) Als Ausgleichsmaßnahme der einbezogenen Ergänzungsfläche ist auf dem gemeindeeigenen Flurstück 26, Flur 1, Gemarkung Reimershagen die Anlage einer einreihigen Baumreihe mit 11 Stück neu zu pflanzenden Bäumen im Verlauf des unbefestigten Radweges vorzunehmen. Die Baumreihe hat eine Mindestlänge von 50 m und es ist eine natürliche Kronenentwicklung zu gewährleisten.

(2.2) Für die Maßnahmen nach Pkt. 2.1 gelten folgende Anforderungen: Verwendung von standortheimischen und gebietseigenen Herkünften, Vorlage eines Pflanzplanes, Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Herstellen der Vegetationstragschicht und der Pflanzgrube entsprechend den jeweils geltenden DIN-Vorschriften, Lockerung des Grubengrundes vor der Pflanzung, dauerhaftes Freihalten von unterirdischen und oberirdischen Leitungen und sonstigen baulichen Anlagen bzw. Einbau langfristig wirksamer Wurzelschutzmaßnahmen, Pflanzgruben der Bäume: vertikal 1,5-facher Ballendurchmesser, horizontal doppelte Ballenhöhe, Baumscheibe: mindestens 12 m<sup>2</sup> unversiegelte Fläche (mit dauerhaft luft- und wasser-durchlässigem Belag), unterirdisch verfügbarer Raum für Durchwurzelung mind. 16 m<sup>2</sup> Grundfläche und 0,8 m Tiefe, Mindestbreite ober- und unterirdisch unbefestigter Pflanzstreifen 2,5 m, Schutz vor Beschädigungen sowie Sicherung der Baumscheibe bzw. des Pflanzstreifens vor Verdichtung, bei Bedarf Baumscheibe mulchen, Pflanzabstand mind. 6 m, max. 15 m, Pflanzqualität: mind. 3x verpflanzte Hochstämme, StU mind. 16/18 cm, Obstbäume 10/12 cm, ungeschnittener Leittrieb, Dreibockanbindung und ggf. Wildverbisschutz. Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: Ersatzpflanzungen bei Ausfall, Bäume bei Bedarf wässern im 1.-5. Standjahr, Instandsetzung der Schutzvorrichtung und Verankerung, Verankerung der Bäume nach dem 5. Standjahr entfernen, Abbau der Schutzvorrichtungen frühestens nach 5 Jahren, 2-3 Erziehungsschnitte in den ersten 10 Jahren zur Gewährleistung einer gleichmäßigen Kronenentwicklung.

(2.3) Die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen, ihre Entwicklungs- und Unterhaltungspflege sowie die Funktionskontrolle ist durch einen städtebaulichen Vertrag zu regeln. Es gilt ein Erhaltungsgebot.

### Hinweise:

(1) Nach dem Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) sind gemäß § 18 Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden gesetzlich geschützt. Es können bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock nach § 18 (3) Anträge auf Ausnahmen des Erhaltungsgebotes gestellt werden.

(2) Es ist verboten nach § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

(3) Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand nach § 202 BauGB zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Reimershagen vom 29.06.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung auf der Internetseite des Amtes Güstrow-Land ([www.amt-guestrow-land.de/ortsrecht/bauleitplanungen](http://www.amt-guestrow-land.de/ortsrecht/bauleitplanungen)) und im „Amtskurier Güstrow-Land“ (Amtsblatt der Gemeinde Reimershagen) am 03.11.2021 erfolgt.

Reimershagen, den Der Bürgermeister (Siegel)

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 29.09.2022 beteiligt worden.

Reimershagen, den Der Bürgermeister (Siegel)

3. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der Satzung wird am ..... als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte digital vorgelegen hat. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Bad Doberan, den

4. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Reimershagen hat am 09.01.2023 den Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 3 des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Groß Tessin mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gem. § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Reimershagen, den Der Bürgermeister (Siegel)

5. 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 02.02.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB ist mit Schreiben vom 02.02.2023 erfolgt.

Reimershagen, den Der Bürgermeister (Siegel)

6. Der Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 3 des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Groß Tessin der Gemeinde Reimershagen, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen sowie die Begründung haben in der Zeit vom 10.02.2023 bis zum 14.03.2023 im Amt Güstrow Land während der Dienst- und Öffnungszeiten öffentlich ausliegen. 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 Reimershagen) am 01.02.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die ausliegenden Unterlagen sind nach § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich im Internet auf der Homepage des Amtes Güstrow-Land unter [www.amt-guestrow-land.de/ortsrecht/bauleitplanungen](http://www.amt-guestrow-land.de/ortsrecht/bauleitplanungen) eingestellt worden und werden über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

Reimershagen, den Der Bürgermeister (Siegel)

7. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Reimershagen hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 02.06.2023 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Reimershagen, den Der Bürgermeister (Siegel)

8. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Reimershagen hat am 26.06.2023 den erneuten Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 3 des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Groß Tessin mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt. Die Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu unterrichten. Sie sind darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Reimershagen, den Der Bürgermeister (Siegel)

9. Der erneute Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 3 des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Groß Tessin der Gemeinde Reimershagen, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen sowie die Begründung waren in der Zeit vom 07.09.2023 bis zum 28.09.2023 unter [www.amt-guestrow-land.de/ortsrecht/bauleitplanungen](http://www.amt-guestrow-land.de/ortsrecht/bauleitplanungen) sowie unter dem Pfad [https://bplan.geodaten-nv.de/Bauleitpläne/Interaktive\\_Karte](https://bplan.geodaten-nv.de/Bauleitpläne/Interaktive_Karte) abrufbar und zusätzlich im Amt Güstrow-Land während der Dienst- und Öffnungszeiten einzusehen. Die erneute Veröffentlichung im Internet ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf können Stellungnahmen auch auf anderem Weg abgegeben werden und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können, im „Amtskurier Güstrow-Land“ (Amtsblatt der Gemeinde Reimershagen) am 06.09.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB ausliegenden Unterlagen sind nach § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich unter [www.amt-guestrow-land.de/ortsrecht/bauleitplanungen](http://www.amt-guestrow-land.de/ortsrecht/bauleitplanungen) eingestellt worden und werden über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

Reimershagen, den Der Bürgermeister (Siegel)

10. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Reimershagen hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Reimershagen, den Der Bürgermeister (Siegel)

11. Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Groß Tessin der Gemeinde Reimershagen, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung der Satzung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

Reimershagen, den Der Bürgermeister (Siegel)

12. Die Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Groß Tessin der Gemeinde Reimershagen, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

Reimershagen, den Der Bürgermeister (Siegel)

13. Der Beschluss über die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Groß Tessin der Gemeinde Reimershagen sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im „Amtskurier Güstrow-Land“ (Amtsblatt der Gemeinde Reimershagen) am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214; 215 Abs. 2 BauGB), auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und weiter auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V vom 13.07.2011) hingewiesen worden. Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Groß Tessin der Gemeinde Reimershagen ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten. Die in Kraft getretene Satzung mit der Begründung ist ergänzend im Internet auf der Homepage des Amtes Güstrow-Land unter [www.amt-guestrow-land.de/ortsrecht/bauleitplanungen](http://www.amt-guestrow-land.de/ortsrecht/bauleitplanungen) eingestellt worden und wird über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

Reimershagen, den Der Bürgermeister (Siegel)

## Gemeinde Reimershagen Amt Güstrow-Land

### Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 3 für den Ortsteil Groß Tessin

Reimershagen, (Siegel)

J. Kupfer  
Bürgermeister

Planverfasser:  
Architektin Dipl.-Ing. Romy-Marina  
Metzger  
An der Kirche 14  
18276 Gülzow-Prüzen

Blattgröße:  
420 x 594 A2

Arbeitsstand:  
November 2023