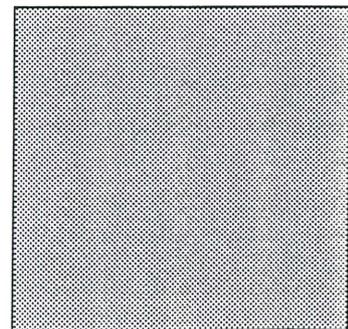


**Satzung der Gemeinde Redefin  
über die Festlegung und Abrundung  
des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles  
Redefin**

- Landkreis Ludwigslust -

**Stand:** Oktober 1999



## **Begründung für die Satzung der Gemeinde Redefin über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Redefin gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB**

---

### **1. Territoriale Einordnung**

Der Ort Redefin liegt ca. 18 km südlich von Hagenow, abzweigend von der B 321, direkt an der Bundesstraße 5. Seine Popularität erlangt der Ort, auch über die Landesgrenzen hinaus, durch das in Großgrün eingebettete Landgestüt Redefin.

Die Kreisstadt Ludwigslust ist über die B 5, mit ca. 20 km Entfernung, gut erreichbar.

Die Gesamtfläche der Gemeinde beträgt 1.774 ha.

Die Einwohnerzahl liegt bei ca. 590 Einwohner.

### **2. Bestand**

Redefin ist deutlich sichtbar durch die Bundesstraße 5 in zwei bebaute Bereiche geteilt.

Die historische, überwiegend eingeschossige Bausubstanz mit Krüppelwalm- und Satteldach entwickelte sich in beiden bebauten Bereichen entlang der Ortstrassen bzw. Erschließungsstraßen.

Die Traufstellung zur Straße hin ist typisch.

Das Vorhandensein von öffentlichen Grünflächen, Sport- und Spielplatz sowie großer Baumgruppen und dominierende Straßenbäume im Ort, bieten eine gute Voraussetzung für die Wohnqualität in Redefin.

Splittersiedlungen und einzelne Hofstellen im Außenbereich haben Bestandsschutz.

#### **Bodendenkmalpflege**

Im Gebiet der Abrundungssatzung sind Bodendenkmale bekannt, die in der Planzeichnung gekennzeichnet wurden.

Bodendenkmale sind nach § 2 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Land Mecklenburg-Vorpommern [GVBl. Land Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff. (DSchG M-V)] Sachen sowie Teile oder Mehrheiten von Sachen, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, da sie für die Geschichte des Menschen bedeutend sind. Sie zeugen u.a. vom menschlichen Leben in der Vergangenheit und gestatten Aufschlüsse über die Kultur-, Wirtschafts-, Sozial- und Geistesgeschichte sowie über Lebensverhältnisse und zeitgenössische Umweltbedingungen des Menschen in ur- und frühgeschichtlicher Zeit (§ 2 Abs. 5 DSchG M-V).

### Denkmalschutz

Folgende Gebäude sind im Bereich des Vorhabens als Baudenkmale geführt:

1. Chausseehaus an der B 5
2. Gestüt mit Park, Eingangsportal, Herrenhaus, Reithalle (Portal), Inspektorhaus, Mutterstutenstall, 2 Hengstställe, Roßarztwohnhaus, Füllenstall, Schweinestall (heute Schmiede), Kutschenstall, Wirtschaftsstall, Lange Reihe 1 (Wohnhaus)
3. Kirche
4. Lange Reihe 2 (Wohnhaus mit Hofgebäude)
5. Lange Reihe 5 (Wohnhaus)
6. Ehem. Umspann- und Poststation mit Scheune und Backhaus an der B 5
7. Trafostaion gegenüber Hofchaussee 01
8. Meilenstein mit Gußtafeln und zwei Steinbänken an der B 5 (Richtung Boizenburg)
9. Feldstraße 11 (Häuslerei)
10. Feldstraße 22, Am Försterkamp (Häuslerei)

### **3. Ver- und Entsorgung, Immissionsschutz**

#### Wasserversorgung

Redefin wird vom Wasserwerk Hagenow aus über die durch Kuhstorf verlaufende Wasserleitung mit Trinkwasser versorgt.

#### Abwasserbeseitigung

Redefin wird mittels eines Vakuumsystems zentral zur biologischen Abwasserbehandlungsanlage (belüftete Teichanlage) entwässert und ist dem Abwasserzweckverband Hagenow und Umlandgemeinden angeschlossen.

Niederschlags- und Schmutzwasser sind hierbei getrennt abzuleiten.

Unverschmutztes Niederschlagswasser sollte am Standort versickert werden, soweit die Standortbedingungen dies zulassen. Die Direkteinleitung von Niederschlagswasser befestigter und überbauter Flächen in Oberflächengewässer sollte nur im unbedingt notwendigen Umfang erfolgen.

Der Versiegelungsgrad ist auf das erforderliche Maß zu beschränken.

#### Elektroenergie

In den ausgewiesenen Flächen befinden sich Freileitungen und Kabel der WEMAG. Die Elektroenergieversorgung ist durch dieses Netz gewährleistet.

#### Immissionsschutz

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist zu beachten, daß bei einer künftigen Nutzung der Flächen für Wohnzwecke von bestimmten vorhandenen, gewerblich genutzten Grundstücken keine wesentlichen Störungen oder Belästigungen ausgehen, die auf die geplante Nutzungsart einwirken können. Diese Anlagen können Stall-, Sportanlagen u.ä. sein.

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung entsprechend DIN 18005 im Gebiet selbst wie auch in den angrenzenden Gebieten, je nach ihrer Einstufung gemäß Baunutzungsverordnung, einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten.

Direkt an der Bundesstraße 5, von welcher störende Lärmimmissionen zu erwarten sind, werden keine Erweiterungs- bzw. Abrundungsflächen für Wohnungsbau ausgewiesen.

#### **4. Abgrenzung des Geltungsbereiches**

Da die Abrundungssatzung vorrangig ein Planungsinstrument für die Ausweisung von Wohnbauflächen ist, werden die Flächen der landwirtschaftlichen Anlagen außer acht gelassen.

Die Abrundung erfolgt so, daß der durch Wohnbebauung geprägte Innenbereich klargestellt wird und einzelne Außenbereichsflächen in diesem im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einbezogen werden. Die Erschließung sowohl aus verkehrlicher Sicht als auch der Wasser- bzw. Stromversorgung muß gesichert sein.

In Redefin sind die vorhandenen Baulücken überwiegend geschlossen. Weitere Bauleitplanungen wie ein vorgesehener Vorhaben- und Erschließungsplan wurden nicht realisiert, so daß für den geplanten Wohnungsbau in der Gemeinde nur noch Abrundungsflächen zur Verfügung stehen.

Städtebaulich gestalterisch gilt es, in diesen Bereichen eine beidseitige straßenbegleitende Bebauung vorzunehmen, um so eine Geschlossenheit bzw. Kompaktheit des Ortes zu erwirken. Ergänzende Festsetzungen wie Eingeschossigkeit und Dachformen garantieren eine Anpassung an die angrenzende, dorftypische Wohnbebauung.

#### **5. Grünordnerische Festsetzungen**

Innerhalb der Ortslage sind viele Bäume, Baumgruppen und Baumreihen vorhanden.

Der Weg „Zum Heller“ wird von einer Lindenallee gesäumt. Alleen sind nach § 27 LNatG M-V gesetzlich geschützt. Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder nachhaltigen Veränderung führen können, sind verboten.

Die beidseitig des Weges im Geltungsbereich der Abrundungssatzung geplanten Einzelhäuser sind außerhalb des Wurzelbereiches der Alleebäume zu errichten. Zufahrten zwischen den Alleebäumen sind nicht zulässig.

Falls Bäume gefällt oder ihre Wuchsform verändert werden sollen, ist laut Naturschutzzuständigkeitsverordnung eine Ausnahmegenehmigung beim Landrat als Untere Naturschutzbehörde zu beantragen.

Gemäß § 8 a Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes sind für Bauvorhaben im Außenbereich zum Umfang des Eingriffes und dem notwendigen Ausgleich Maßnahmen zu treffen. Es wird angestrebt, den Ausgleich auf den Grundstücken zu realisieren, um eine dorftypische Durchgrünung und eine Eingliederung der Bebauung in die Landschaft zu fördern.

Als Ausgleichsmaßnahmen auf den einbezogenen Abrundungsflächen ist je 50 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche ein großkroniger, einheimischer, standortgerechter Laubbaum mit einer Größe von mindestens 14 - 16 cm Stammumfang oder eine dreireihige Hecke zur Abgrenzung in den freien Landschaftsraum auf dem Grundstück zu pflanzen, zu unterhalten und zu schützen. Zur Anwendung kommen hier ausschließlich standortgerechte, einheimische Laubgehölze. Pflanzungen auf dem privaten Grundstück sind vom Grundstückseigentümer durchzuführen. Pflanzungen außerhalb geplanter Grundstücke sind von der Gemeinde durchzuführen und zu erhalten.

Redefin, 03.02.2000



Böbel  
Bürgermeister