

# **Begründung**

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

Bearbeitungsstand November 2023

## **Gemeinde Reimershagen**

Amt Güstrow-Land  
Haselstr. 4  
18273 Güstrow

Architektin Dipl.-Ing. Romy Marina Metzger  
An der Kirche 14  
18276 Gülzow-Prüzen  
[www.architektin@romy-metzger.de](mailto:www.architektin@romy-metzger.de)

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

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1 Allgemeines</b>	<b>3</b>
1.1 Anlass	3
1.2 Kartengrundlage	3
1.3 Bestandteile der Satzung	3
1.4 Rechtsgrundlagen	3
<b>2 Planungsstand</b>	<b>4</b>
<b>3 Lage im Raum</b>	<b>5</b>
<b>4 Schutzgebiete</b>	<b>6</b>
4.1 Schutzgebiete	6
4.2 Geschützte Biotop	6
4.3 Trinkwasserschutzzonen	7
<b>5 Landes- und Regionalplanung</b>	<b>7</b>
<b>6 Bestand</b>	<b>8</b>
6.1 Baulicher Bestand	8
6.2 Naturräumlicher Bestand	9
<b>7 Planungsziele</b>	<b>9</b>
7.1 Allgemeine Ziele	9
7.2 Ergänzungsfläche	10
<b>8 Erschließung</b>	<b>10</b>
8.1 Verkehr	10
8.2 Ver- und Entsorgung	10
8.3 Abfall und Altlasten	11
<b>9 Sonstige Schutzmaßnahmen</b>	<b>12</b>
9.1 Immissionsschutz	12
9.2 Brandschutz	12
9.3 Naturschutz	12
9.4 Gewässerschutz	13
9.5 Festpunkte der geodätischen Grundlagennetze M-V	13
9.6 Kampfmittelbelastung	14
9.7 Sonstige Schutzmaßnahmen	14
<b>10 Denkmalschutz</b>	<b>14</b>
10.1 Baudenkmale	14
10.2 Bodendenkmale	14
<b>11 Grünordnerische Festsetzungen</b>	<b>15</b>
11.1 Allgemeine Rechtsgrundlagen	15
11.2 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz	15
11.3 Ausgleichsmaßnahmen	16
<b>12 Auswirkung der Planung</b>	<b>17</b>

## **Teil 1 Begründung**

für die Satzung der Gemeinde Reimershagen über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Groß Tessin

### **1 Allgemeines**

#### **1.1 Anlass**

Die Zulässigkeit von Vorhaben in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil regelt sich nach § 34 BauGB. Gerade im Übergang zum Außenbereich ist die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils zum Außenbereich nicht immer eindeutig.

Die Gemeinde Reimershagen erstellt eine Satzung, die in zwei Geltungsbereichen die Klarstellung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Groß Tessin (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB) festlegt und die Ergänzung dieses Gebietes durch die Einbeziehung einer einzelnen Außenbereichsfläche (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) vornimmt.

Die Grenze des Geltungsbereiches der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung orientiert sich im Wesentlichen an der bestehenden Bebauung. Es erfolgt die Festsetzung von einer Ergänzungsfläche zur Wohnbebauung innerhalb der Ortslage.

Durch das geplante Vorhaben soll die Dorfstruktur erhalten und abgerundet werden. Wichtig für die Anpassung neuer Bauten an die traditionelle Baustruktur ist die sorgfältige Materialwahl und Dimensionierung sowie eine unaufdringliche Gestaltung. Dabei kann der Wohnungsneubau prinzipiell nur mit Einfamilienhäusern erfolgen.

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Groß Tessin ist damit geeignet, zukünftig eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Ein Flächennutzungsplan für die Gemeinde Reimershagen liegt nicht vor.

#### **1.2 Kartengrundlage**

Als Kartengrundlage dient die aktuelle automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) des Landkreises Rostock, Kataster- und Vermessungsamt mit Stand vom 05.05.2022.

#### **1.3 Bestandteile der Satzung**

Die vorliegende Satzung der Gemeinde Reimershagen besteht aus der Satzung, Planzeichnung im Maßstab 1: 2500 mit Zeichenerklärung, textlichen Festsetzungen und Verfahrensübersicht sowie der Begründung, in der Ziel und Zweck sowie wesentliche Auswirkungen erläutert werden.

#### **1.4 Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.



- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZ 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.10.2015 (GVOBl M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl M-V S. 1033).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13.07.2011 (GVOBl. M-VS. 777), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23.07.2019 (GVOBl M-V S. 467) GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2020-9.

## **2 Planungsstand**

Die Gemeindevertretung Reimershagen beschließt am 29.06.2021 die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 3 für den Ortsteil Groß Tessin. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im „Amtskurier Güstrow-Land“ (Amtsblatt der Gemeinde Reimershagen) am 03.11.2021 erfolgt.

Mit Datum vom 02.11.2022 liegt auf die Planungsanzeige eine Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung der Region Rostock vor sowie mit Datum vom 10.10.2022 die Stellungnahme des Amtes für Kreisentwicklung des Landkreises Rostock.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Reimershagen billigt am 09.01.2023 den Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 3 des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Groß Tessin mit Begründung und bestimmt die Satzung zur öffentlichen Auslegung gem. § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB. Von dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurde abgesehen.

Die berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden ist erfolgt. Der Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 3 der Gemeinde Reimershagen für den Ortsteil Groß Tessin, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen sowie die Begründung haben im Amt Güstrow-Land öffentlich ausgelegt und wurden zusätzlich im Internet auf der Homepage des Amtes Güstrow-Land eingestellt und werden über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Reimershagen hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger geprüft. Nicht berücksichtigte Anregungen und Bedenken liegen nicht vor.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Reimershagen billigt am 26.06.2023 den erneuten Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 3 des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Groß Tessin mit Begründung und bestimmt die Satzung zur Veröffentlichung im Internet gem. § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB.

Die Träger öffentlicher Belange wurden von der Veröffentlichung unterrichtet. Sie wurden darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.



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-mv.de/Bauleitplaene/Interaktive\\_Karte](https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene/Interaktive_Karte) abrufbar und zusätzlich im Amt Güstrow-Land während der Dienst- und Öffnungszeiten einzusehen.

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. Nicht berücksichtigte Anregungen und Bedenken liegen nicht vor.

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 3 der Gemeinde Reimershagen für den Ortsteil Groß Tessin, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, wurde von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung der Satzung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung gebilligt.

Die Satzung Nr. 3 über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Groß Tessin der Gemeinde Reimershagen, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen wurde ausgefertigt. Der Beschluss über Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 3 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) ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von 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) hingewiesen worden. Die in Kraft getretene Satzung mit der Begründung ist ergänzend im Internet auf der Homepage des Amtes Güstrow-Land eingestellt worden und wird über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

### **3 Lage im Raum**

Die Gemeinde Reimershagen liegt südwestlich der Kreisstadt Güstrow im Landkreis Rostock im Bereich des Gemeindeamtes Güstrow-Land.





In der Ortslage befinden sich geschützte Gehölzbiotope.

#### 4.3 Trinkwasserschutzzonen

In der Ortslage sind Trinkwasserschutzzonen ausgewiesen. Die Ergänzungsfläche befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Groß Tessin. Die Auflagen und Verbote aus der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Der Verband plant die Stilllegung des Wasserwerkes Groß Tessin im Jahr 2024, verbunden mit der Aufhebung der Trinkwasserschutzzonen.

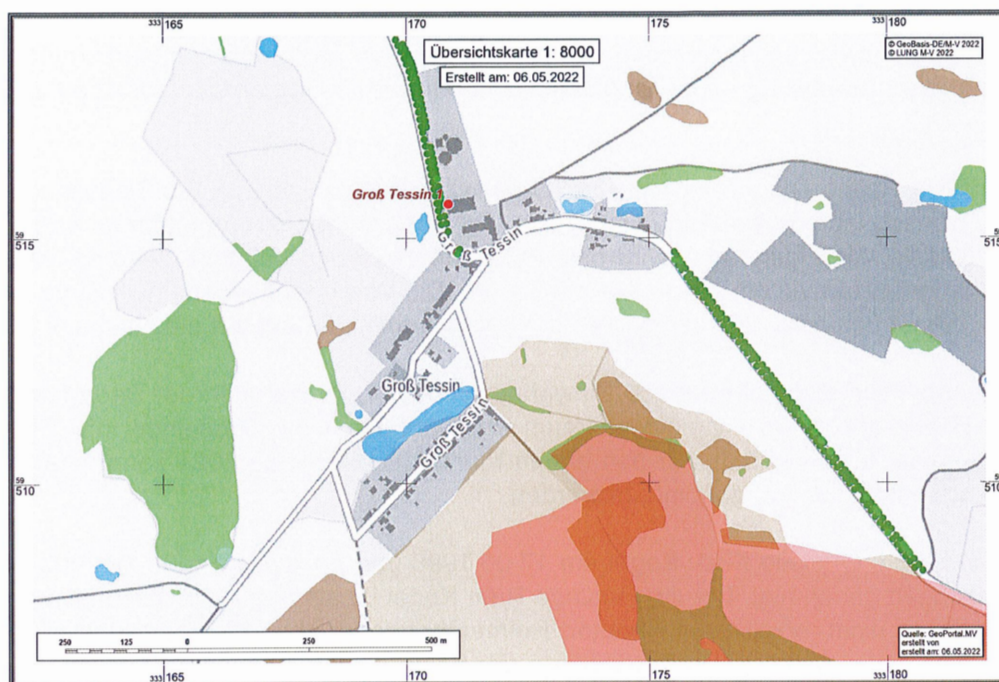


Abb.: Darstellung gesetzlich geschützter Biotope  
(Quelle: GeoPortal MV 2022)

## 5 Landes- und Regionalplanung

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP vom 27.05.2016) sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MM/R-LVO M-V vom 22.08.2011) werden rahmengebende Grundsätze und Ziele für die Entwicklung der Raum- und Siedlungsstruktur festgelegt. Die kommunale Bauleitplanung ist an die Ziele der Landes- und Regionalplanung anzupassen. Grundsätze sind zu berücksichtigen. Für die vorliegende Satzung sind u.a. folgende Grundsätze und Ziele der Landesplanung von Bedeutung:

Die Gemeinde Reimershagen gehört zum Nahbereich des Grundzentrums Krakow am See. Die Gesamtkarte des LEP sowie die Grundkarte der räumlichen Ordnung des RREP weisen



südöstlich an die Ortslage angrenzende Flächen als Vorbehaltsgebiete Naturschutz und Landschaftspflege gemäß RREP-Programmsatz G 5.1 (2) aus.

Im Sinne der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung soll die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen landesweit reduziert werden (LEP M-V, Programmsatz 4.1 (1)). Gemäß Landesraumentwicklungsprogramm, Programmsatz Z 4.2 (1), und RREP MM/R, Programmsatz G 4.1 (1), ist die Wohnbauflächenentwicklung auf die Zentralen Orte in ihrer überörtlichen Bündelfunktion und als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung entsprechend LEP-Programmsatz 4.1 (2), zu konzentrieren. Die Ausweisung von Wohnbauflächen in den Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung ist entsprechend LEP (Programmsatz Z 4.2 (2)) bzw. RREP MM/R (Programmsatz Z 4.1 (2)) nur im Rahmen des kommunalen Eigenbedarfs zulässig, wobei der Nutzung erschlossener Standortreserven sowie der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen ist (RREP-Programmsatz Z 4.1 (3)). Gemäß LEP-Programmsatz Z 4.1 (5) müssen künftige Planungsstrategien konsequent auf Innenentwicklungspotenziale ausgerichtet werden. Bei Fehlen entsprechender Potenziale hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslagen zu erfolgen.

Die Gemeinde Reimershagen ist ohne zentralörtliche Funktion für die Wohnbauflächenentwicklung. Danach ist eine Neuausweisung von Wohnbauflächen nur im Rahmen des Eigenbedarfs zulässig. Als Eigenbedarf wird eine Flächenentwicklung definiert, die eine Zunahme des Wohnungsbestandes um bis zu 3% ermöglicht. Die Wohnbauflächenentwicklung ist aufgrund der infrastrukturellen Ausstattung vorrangig im Gemeindehauptort umzusetzen.

Die Gemeinde Reimershagen hat 389 Einwohner und kann im Rahmen der Bedarfsentwicklung 7 WE ausweisen. Im Planungszeitraum 2009-2020 hat die Gemeinde ihre Eigenbedarfskontingente ausgeschöpft. Für den neuen Planungshorizont ab 2021 kann eine weitere Eigenbedarfsentwicklung angenommen werden.

Es wurden für die Ortsteile Kirch Kogel am 17.06.1998 und Suckwitz am 05.12.2000 Abrundungssatzungen genehmigt. Für die Ortslage Rum Kogel ist als Splittersiedlung eine weitere Wohnbebauung nicht möglich. Im Hauptort Reimershagen ist ohne die Erstellung einer Satzung nur eine Entwicklung durch Verdichtung der bestehenden Bebauung möglich. Im Rahmen der Eigenentwicklung der Gemeinde wird durch die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 3 in der Ortslage Groß Tessin nur ein weiteres Baugrundstück in den Innenbereich einbezogen, um dem Eigenbedarf in der Ortslage Groß Tessin gerecht zu werden.

Für die Ortslage Reimershagen soll eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung erarbeitet werden, um das mögliche Entwicklungspotential der Gemeinde Reimershagen abzudecken. Für die Ortsteile Suckwitz und Kirch Kogel ist keine weitere Entwicklung vorgesehen. Die bebaubaren Flächen in den Innenbereichen befinden sich, bis auf ein gemeindliches Grundstück in Kirch Kogel, in Privatbesitz und wurden durch die Eigentümer nicht bebaut. Die Gemeinde kann für diese Flächen kein Bebauungsgebot aussprechen.

## **6 Bestand**

### **6.1 Baulicher Bestand**

Die Ortslage Groß Tessin ist ein ehemaliges Gutsdorf. Das ehemalige Gutshaus ist nicht mehr vorhanden. Im südlichen Teil der Ortslage sind die ehemaligen Landarbeiterwohnhäu-

ser als straßenbegleitende Bebauung erhalten. Weitere historische Bebauung ist straßenbegleitend an der Landesstraße vorhanden.

Durch die Ortslage führt die Landesstraße L 11.

Eine geringfügige Entwicklung des Ortes durch Wohnbebauung fand straßenbegleitend innerhalb der bestehenden Bebauung statt. Die vorhandene Bausubstanz der Wohnhäuser ist im Wesentlichen eingeschossig.

Im Norden des Ortes befindet sich im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 eine Biogasanlage sowie landwirtschaftlich genutzte Gebäude.

Im südöstlichen Näherungsbereich der Ortslage befindet sich eine Ferngasleitung der ONT-RAS Gastransport GmbH.

In der Ortslage Groß Tessin wird die ehemalige Schmiede durch den Verein „Alte Schmiede“ e.V. genutzt.

## 6.2 Naturräumlicher Bestand

Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich gesetzlich geschützte Gewässerbiotope. Im Geltungsbereich befindet sich ein Gewässer 2. Ordnung, Gewässer WBV „Nebel“.

Die Alleebäume sind gesetzlich geschützt.

## 7 Planungsziele

### 7.1 Allgemeine Ziele

Die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum soll städtebaulich und sozial ausgewogen sowie bedarfsgerecht erfolgen. Der Erhalt, die Aufwertung und die Umnutzung des Bestandes sollen Vorrang vor dem Neubau haben. Für einen Wohnungsneubau geeignete Flächen sind im Innenbereich nicht mehr vorhanden.

Die Gemeinde Reimershagen besteht aus den Ortsteilen Reimershagen, Groß Tessin, Kirch Kogel, Rum Kogel und Suckwitz. In der Ortslage Reimershagen wurde ein Bebauungsplan für Ferienhäuser aufgestellt, für die Ortslagen Suckwitz und Kirch Kogel jeweils Klarstellungs- und Ergänzungssatzungen. Der Ortsteil Rum Kogel wird als Splittersiedlung im Außenbereich bewertet.

Die Gemeinde Reimershagen hat insgesamt 389 Einwohner, davon leben in der Ortslage Groß Tessin 65 Einwohner.

Es erfolgt eine Klarstellung unter Einbeziehung der gesamten geschlossenen Wohnbebauung im Verlauf der Straße „Groß Tessin“.

Durch die Einbeziehung von einer Fläche in den Innenbereich erfolgt die Ausweisung einer Ergänzungsfläche auf einem Privatgrundstück. Damit soll der Eigenbedarf an Bauplätzen der Gemeinde für die Ortslage Groß Tessin abgesichert werden.

Nach Ansicht der Gemeinde werden durch die ausgewiesenen bebauungsakzessorischen



Teilflächen nur unterstützende bauliche Anlagen zur bestehenden Hauptnutzung zugelassen und damit vorhandene städtebauliche Spannungen gelöst. Die Zugehörigkeit der bebauungsakzessorischen Teilflächen des Innenbereichs Groß Tessin zum Innenbereich ergibt sich aus den hier bestehenden baulichen und sonstigen Bodennutzungen, die „Hilfsfunktionen“ für die jeweils im vorderen Grundstücksbereich befindlichen maßstabsbildenden, dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienenden Bebauungen übernehmen. 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, straßennahen 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).

## 7.2 Ergänzungsfläche

Auf einer Teilfläche des Flurstücks 21/1 der Flur 2 wird eine Ergänzungsfläche ausgewiesen.

Für die einbezogene Außenbereichsfläche ist ausschließlich eine Wohnnutzung (§ 3 BauNVO) festgesetzt. Die Errichtung von Einzelhäusern ist zulässig. Auf der Ergänzungsfläche sind Haupt- und Nebengebäude mit maximal einem Vollgeschoss (§ 20 BauNVO) zugelassen. Weitere Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung werden als städtebaulich nicht erforderlich angesehen. Garagen, Carports und Nebengebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

## 8 Erschließung

### 8.1 Verkehr

Die einbezogene Außenbereichsfläche ist an der gemeindeeigenen Straße „Groß Tessin“ gelegen.

Sollten sich im Rahmen der Erschließung Auswirkungen auf den öffentlichen Straßenverkehr ergeben, haben die bauausführenden Firmen nach § 45 Abs. 6 StVO unter Vorlage von Verkehrszeichenplänen von der zuständigen Straßenverkehrsbehörde Anordnungen nach § 45 Abs. 1 - 3 StVO darüber einzuholen, wie ihre Arbeitsstellen zu sichern und zu kennzeichnen sind, ob und wie der Verkehr, auch bei teilweiser Straßensperrung, zu beschränken, zu leiten und zu regeln ist, ferner ob und wie sie gesperrte Straßen zu kennzeichnen haben. Sie haben diese Anordnungen zu befolgen und eventuell Lichtzeichenanlagen zu bedienen. Der Antrag ist vollständig ausgefüllt und mit den entsprechenden VZ-Plänen 2 Wochen vor Baubeginn bei der zuständigen Verkehrsbehörde einzureichen.

### 8.2 Ver- und Entsorgung

Die Erschließung mit der notwendigen Infrastruktur ist aufgrund der vorhandenen Bebauung in der Ortslage vorhanden.

Die technischen Anschlussbedingungen und –möglichkeiten für Trink- und Brauchwasser sind mit dem WAZ abzustimmen. Wasserversorgungstechnisch ist die Ergänzungsfläche nicht voll erschlossen. Um die Ergänzungsfläche mit Trinkwasser zu versorgen, ist es neben



dem Bau eines Trinkwassergrundstücksanschlusses erforderlich, das öffentliche Trinkwassernetz zu erweitern. Die Kosten dafür trägt der Antragsteller.

Über das vorhandene Trinkwassernetz kann kein Löschwasser bereitgestellt werden.

Schmutzwassertechnisch ist der Ortsteil Groß Tessin nicht erschlossen. Das anfallende Schmutzwasser ist über eine abflusslose Grube oder eine Kleinkläranlage (KKA) zu entsorgen, die den allgemein anerkannten Regeln der Technik entspricht, zu reinigen und der örtlichen Vorflut bzw. über Versickerung dem Grundwasser zuzuführen ist. Für die Gewässerbenutzung ist vor Errichtung der Kleinkläranlage bei der unteren Wasserbehörde gesondert eine Wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die Entsorgung des Abwasser-/Schlammgemisches erfolgt über den WAZ. Es ist zu beachten, dass für die Entleerung der Grundstücksentwässerungsanlage eine ordnungsgemäße Anfahrbarkeit der Entsorgungsfahrzeuge zu gewährleisten ist. Die Zufahrt ist für eine Belastung von 18 t und eine Fahrbahnbreite von  $\geq 3,50$  m auszubauen.

Im Ortsteil Groß Tessin gibt es kein öffentliches Niederschlagswassernetz. Das anfallende Niederschlagswasser ist nach § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes auf dem Grundstück zu versickern.

Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom GmbH. Bei Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren und einen Schachtschein einholen. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. In der einbezogenen Außenbereichsfläche befinden sich keine Anlagen der Telekom. Im

Die elektrotechnische Erschließung der Ergänzungsfläche ist über vorhandene Netzkabel möglich. Im Plangebiet befinden sich Netzanlagen der WEMAG Netz GmbH. Diese müssen im Zuge einer Baudurchführung gegebenenfalls umgelegt werden. Die elektrotechnische Erschließung der geplanten Bebauungsfläche ist über vorhandene Netzkabel möglich. Für eine elektrotechnische Erschließung bzw. eine Netzanlagenumlegung im Plangebiet ist bei der WEMAG Netz GmbH ein separater Antrag zu stellen. Die Erschließung ist kostenpflichtig.

Für alle Bau- und Planungsarbeiten in der Nähe der Elektronetzanlagen ist die Schutzanweisung von Versorgungsleitungen und –anlagen der WEMAG AG zu beachten.

### 8.3 Abfall und Altlasten

Die Hausmüllentsorgung erfolgt in überregionaler Verantwortung.

Im Geltungsbereich befindet sich folgende Altlastenverdachtsfläche:

- Altablagerung Groß Tessin (Kennziffer 72-084-001 ), Flur 2, Flurstück 23.
- Südlich angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich folgende Altlastenverdachtsfläche:
- Altablagerung Groß Tessin (Kennziffer 72-084-002), Flur 2, Flurstück 30.

Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Zu entfernende Gebäude und bauliche Anlagen sind getrennt nach Abfall zur Verwertung bzw. zur Beseitigung zurückzubauen. Die Abfälle sind Verwertungsanlagen anzudienen bzw. über einen behördlich zugelassenen Entsorgungsbetrieb ordnungsgemäß zu beseitigen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden. Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Bodenaushub zu ermitteln. Er ist weitestgehend vor Ort wiederzuverwerten, so dass kein Bodenaushub als Abfall zu entsorgen ist.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten.

Sofern im Zuge der Baugrunderschließung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem LUNG M-V -Geologischer Dienst- meldepflichtig.

## **9 Sonstige Schutzmaßnahmen**

### **9.1 Immissionsschutz**

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schallschutztechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung im Gebiet wie auch in den angrenzenden Gebieten, je nach ihrer Einstufung gemäß Baunutzungsverordnung einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten. Die Ortslage Groß Tessin wird als Mischgebiet / Dorfgebiet eingeschätzt.

Die Biogas Produktion Groß Tessin GmbH betreibt ab einer Entfernung von 480 m nördlicher Richtung eine Biogasanlage mit einer Durchsatzleistung von 34,2 t/d und einer Rohgas erzeugung von 1,9 Mio.Nm<sup>3</sup>/a, ein Blockheizkraftwerk für Biogas mit einer Feuerungswärmeleistung von 1,301 MW sowie ein Biogaslager mit einer maximal möglichen Gaslagerkapazität von 9.993 kg. Bezüglich dieser Anlagen ist zu berücksichtigen, dass bei einem bestimmungsgemäßen Anlagenbetrieb Luftschadstoffe, Schall sowie Gerüche innerhalb der gesetzlichen Grenzwerte emittiert werden können.

### **9.2 Brandschutz**

Im Geltungsbereich der Satzung ist die erforderliche Löschwassermenge zu gewährleisten.

Die Bebauung des Grundstückes ist so vorzunehmen, dass der Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten ohne Schwierigkeiten möglich ist. Anforderungen werden gestellt an Zugänge und Zufahrten sowie an Bewegungs- und Abstellflächen.

### **9.3 Naturschutz**



Alleebäume sowie Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, sind gesetzlich geschützt. Geschützte Bäume sind zu erhalten.

#### 9.4 Gewässerschutz

Die Ergänzungsfläche befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerks Groß Tessin. Die Festsetzungen der Trinkwasserschutzgebiete sind zu beachten. Die Wasserfassung Groß Tessin wird 2024 stillgelegt, die Bestimmungen der entsprechenden Schutzverordnung werden aufgehoben.

Im Geltungsbereich befindet sich ein Gewässer 2. Ordnung, Gewässer WBV „Nebel“. Der betroffene Gewässerabschnitt hat eine übergeordnete Bedeutung für die Vorflut des gesamten Einzugsgebietes um und in Groß Tessin. Der Uferstreifen ist in einer Mindestbreite von acht Metern von jeglicher Bebauung (Gebäude, Zäune, etc.) und Bepflanzung (Bäume, Sträucher) freizuhalten. Das Gewässer muss dauerhaft für erforderliche Unterhaltungsarbeiten in Abstimmung mit dem Eigentümer frei zugänglich und erreichbar sein.

Vom Vorhaben direkt betroffen sind der nach WRRL berichtspflichtige Bach aus Groß Tessin Wasserkörper WANE-1100 „Bach aus Groß Tessin“ und der Grundwasserkörper WP\_WA\_10\_16 „Nebel Oberlauf“. Die entsprechenden Schutzmaßnahmen sind zu beachten.

Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 40 Abs.1 AwSV sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gemäß § 49 Abs.1 WHG bei der unteren Wasserbehörde gesondert anzuzeigen.

Im Rahmen der Planungsphase bzw. Baumaßnahme evtl. aufgefundene Leitungssysteme (Meliorationsanlagen in Form von Dränagerohren oder sonstige Rohrleitungen) sind ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden.

Notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen der durchzuführenden Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des Wasserrechtes dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Rostock.

#### 9.5 Festpunkte der geodätischen Grundlagennetze M-V

Im Geltungsbereich befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet ("vermarkt"). Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (GeoVermG M-V) gesetzlich geschützt.

Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken von Lagefestpunkten der Hierarchiestufe C und D auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren (z.B. GPS) nutzen zu können, sollten im Umkreis von 30 m um die Vermessungsmarken Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden. Dies gilt nicht für Lagefestpunkte (TP) 1.-3.



Ordnung. Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken. Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen. Falls Festpunkte bereits jetzt durch das Bauvorhaben gefährdet sind, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen. Ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

#### 9.6 Kampfmittelbelastung

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V zu erhalten.

#### 9.7 Sonstige Schutzmaßnahmen

Südlich und südwestlich der Ortslage befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches Anlagen der ONTRAS Gastransport GmbH. Zu beachten sind folgende Auflagen und Hinweise: Im Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Anlage/n keine baulichen Anlagen errichtet oder sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Anlage/n vorübergehend oder dauerhaft beeinträchtigen/gefährden können.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

## 10 Denkmalschutz

### 10.1 Baudenkmale

Folgende Baudenkmale sind in der Denkmalliste des Landkreises Rostock (Stand März 2021) verzeichnet:

- Groß Tessin 6/6a Landarbeiterhaus
- Groß Tessin 23 Wohnhaus
- Groß Tessin 8 Stall
- Groß Tessin Schmiede

### 10.2 Bodendenkmale

Im Geltungsbereich der Satzung sind keine Bodendenkmale bekannt.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten,

der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige.

## **11 Grünordnerische Festsetzungen**

### **11.1 Allgemeine Rechtsgrundlagen**

Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG 2009) sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Ein Eingriff kann durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausgeglichen oder ersetzt werden.

Nach BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Eingriffe sind grundsätzlich genehmigungspflichtig.

### **11.2 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz**

Die einbezogene Außenbereichsfläche wird als Rasenflächen genutzt. Damit wird die Flächen als „Artenarmer Zierrasen“ nach Pkt. 13.3.2. gemäß dem Biotoptypenkatalog Mecklenburg-Vorpommern (HzE 2018) eingestuft. Die Gesamtfläche der Ergänzungsfläche als Teilfläche des Flurstücks 21/1 der Flur 2 beträgt insgesamt 2.965 m<sup>2</sup>. Die Größe des ausgewiesenen Baufeldes beträgt 600 m<sup>2</sup>.



<b>A Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs</b>				
<b>1. Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung</b>				
Biototyp (Nr.)	Fläche des Biototyps m <sup>2</sup>	Biotopwert	Lagefaktor	Eingriffsflächen- äquivalent (EFÄ) m <sup>2</sup>
<b>Flächenversiegelung durch Baufelder</b>				
Artenarmer Zierrasen (13.3.2)	600	1	0,75	450
<b>Gesamt 1.</b>	<b>600</b>			<b>450</b>
<b>2. Ermittlung der Versiegelung und Überbauung</b>				
	Teil-/ Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche m <sup>2</sup>	Zuschlag		Eingriffsflächen- äquivalent (EFÄ) m <sup>2</sup>
		0,2/0,5		
<b>Flächenversiegelung durch Baufelder</b>				
Artenarmer Zierrasen (13.3.2)	600	0,2		120
<b>Gesamt 2.</b>	<b>600</b>			<b>120</b>
<b>A Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs</b>				
<b>1. Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung</b>				<b>450</b>
<b>2. Ermittlung der Versiegelung und Überbauung</b>				<b>120</b>
<b>Kompensationsbedarf Gesamt</b>				<b>570</b>
<b>B Ermittlung des Kompensationsumfangs</b>				
Kompensations- maßnahme Bezeichnung (Nr.)	Fläche der Maßnahme m <sup>2</sup>	Kompensationswert		Kompensations- flächenäquivalent m <sup>2</sup>
<b>1. Berechnung des beeinträchtigten Kompensationsflächenäquivalent</b>				
<b>Kompensationsmaßnahmen</b>				
Anlage von Alleen oder Baumreihen (6.21)	300	2		600
<b>Gesamt 1.</b>	<b>300</b>			<b>600</b>
<b>C Gesamtbilanzierung</b>				
<b>1. Eingriffsflächenäquivalent (EFA)</b>				<b>570</b>
<b>2. Kompensationsflächenäquivalent (KFA)</b>				<b>600</b>
<b>Bilanzierung</b>				<b>30,0</b>

### 11.3 Ausgleichsmaßnahmen

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 nördlich der Ortslage Reimershagen vorzunehmen. Die Baumreihe hat eine Mindestlänge von 50 m und es ist eine natürliche Kronenentwicklung zu gewährleisten.

Es gelten folgende Anforderungen für eine Anerkennung:

- 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.

Für die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege gelten folgende Vorgaben:

- Ersatzpflanzungen bei Ausfall,
- Bäume bei Bedarf wässern im 1.-5. Standjahr,
- Instandsetzung der Schutzeinrichtung und Verankerung,
- Verankerung der Bäume nach dem 5. Standjahr entfernen,
- Abbau der Schutzeinrichtungen frühestens nach 5 Jahren,
- 2-3 Erziehungsschnitte in den ersten 10 Jahren zur Gewährleistung einer gleichmäßigen Kronenentwicklung.

Für die Pflanzungen gilt ein Pflege- und Erhaltungsgebot.

Die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen, ihre Entwicklungs- und Unterhaltungspflege sowie die Funktionskontrolle ist durch einen städtebaulichen Vertrag zu regeln.

## **12 Auswirkung der Planung**

Durch die Satzung werden vorrangig die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigt. Die vorhandenen Bebauungs- und Nutzungsstrukturen werden beachtet und ergänzt. Die Belange von Natur- und Umweltschutz sind durch die Vorprägung durch den Siedlungsbe-  
reich nicht erheblich betroffen. Erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nur für die Ergänzungsflächen zu beachten.

## Teil 2 Ausfertigung

### 1 Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 3 für den Ortsteil Groß Tessin gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB wurde auf der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Reimershagen am .....<sup>19. DEZ. 2023</sup> gebilligt.

Reimershagen, den 21. DEZ. 2023 .....

J. Kupfer  
Bürgermeister



### 2 Arbeitsvermerk

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Reimershagen durch:

Architektin Dipl.-Ing. Romy Marina Metzger  
An der Kirche 14  
18276 Gülzow-Prüzen  
Telefon 038450 20018  
Mobil 0171 2420388  
Mail [architektin@romy-metzger.de](mailto:architektin@romy-metzger.de)  
[www.architektin@romy-metzger.de](http://www.architektin@romy-metzger.de)