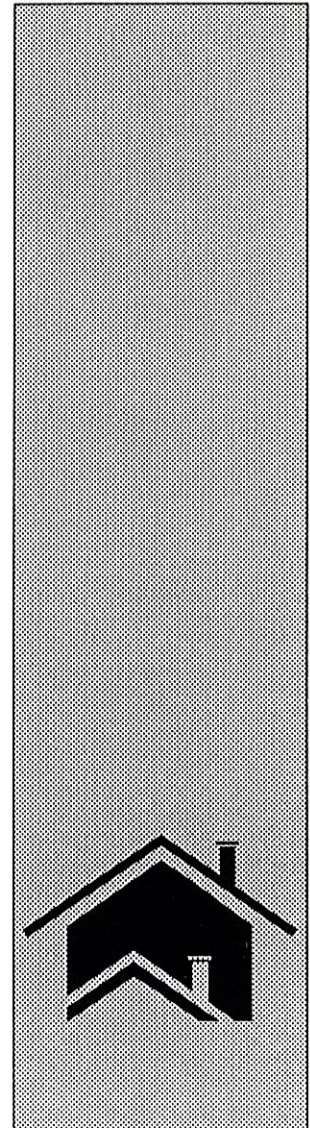
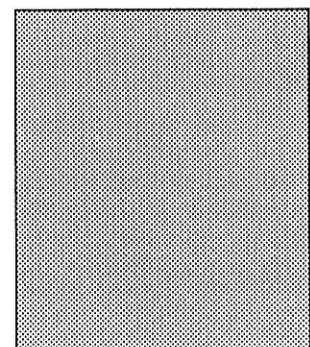




**Satzung der Gemeinde Remlin
über die Festlegung und Abrundung des
im Zusammenhang bebauten Ortsteiles
Remlin**

Stand: Oktober 1996



Inhalt:

1. Begründung

- 0. Allgemeines
- 1. Territoriale Einordnung
- 2. Bestand
- 3. Bodendenkmalpflege
- 4. Ver- und Entsorgung/Immissionsschutz
- 5. Abgrenzung des Geltungsbereiches
- 6. Grünordnerische Festsetzungen

2. Planzeichnung

Begründung für die Satzung der Gemeinde Remlin über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Remlin gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG

0. Allgemeines

Die Gemeinde Remlin erstellt eine Satzung nach § 34 Abs. 4 und 5 BauGB, die für den o.g. Bereich die Grenzen des Innenbereiches gegenüber dem Außenbereich festsetzt und durch Abrundung Außenbereichsflächen und einzelne Außenbereichsgrundstücke dem Innenbereich zuordnet.

Da der Innenbereich nach Maßgabe des § 34 Abs. 1 und 3 BauGB grundsätzlich bebaubar ist, werden sich mit der Aufstellung der o.g. Satzung Bauanträge und Entscheidungen zu Bauvoranfragen eindeutiger und schneller regeln lassen.

Über die Abrundungssatzung soll für Bauflächen kurzfristig Baurecht geschaffen werden, da bereits Bauanfragen vorliegen.

Die Aufstellung der Satzung wurde durch die Gemeindevertretersitzung am 12.06.1996 für Remlin beschlossen.

1. Territoriale Einordnung

Die Gemeinde Remlin liegt im Landkreis Güstrow, direkt an der Landstraße 23. Die Entfernung nach Teterow beträgt ca. 16 km und nach Gnoien ca. 11 km.

Die Gesamtfläche der Gemeinde beträgt 691 ha.

Die gesamte Einwohnerzahl beträgt 463.

2. Bestand

Aufgrund seiner Lage gehört das Gemeindegebiet von Remlin zum Rückland der Mecklenburger Seenplatte und liegt im Gebiet des kuppigen oberen Peenegebietes.

Das überwiegende Gemeindegebiet ist geprägt durch wellige bis kuppige Grundmoränenplatten, welche von den eindrucksvollen Formen der Endmoränenzüge abgelöst werden. Die höchste Geländeerhebung ist hier der Voßbarg mit 41,0 m.

Charakteristisch für dieses Gebiet sind ebenfalls vermoorte Geländesenken und zahlreiche Sölle. Ein großes Niederungsgebiet liegt vor und im Kuhlhäger Wald.

Die historisch gewachsene Struktur ist als ein ehemaliges Gutsdorf gut erkennbar.

Als Mittelpunkt fungierte das noch vorhandene, aber dem Verfall preisgebene Gutshaus mit ihren noch teilweise umgebenden Wirtschaftsgebäuden. Die Ansiedlung der ehemaligen Tagelöhnerhöfe erfolgte in Form eines Rundlings, deren Mittelpunkt der große Teich ist. Diese Anlage ist gut erkennbar.

Die historische Bausubstanz ist überwiegend eingeschossig, wobei die Dachform zum größten Teil als Krüppelwalmdach und ein Teil mit Steildach ausgebaut wurde. Die Traufstellung zur Straße hin ist hier typisch.

In Remlin erstreckt sich, wie bereits o.g., die Bebauung rund um den großen Teich mit den ihn umgebenden Grünflächen sowie der Sport- und Spielplatz.

3. Bodendenkmalpflege

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Satzungsbereich keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden.

Auflagen:

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 (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

4. Ver- und Entsorgung, Immissionsschutz

Wasserversorgung

Der Ort Remlin wird über ein ortseigenes Wasserwerk mit Trinkwasser versorgt. Dieses Wasserwerk mit Brunnen befindet sich im Ort. Die damit verbundenen Schutzzonen sind im Plan eingetragen. Eine Bebauung in der Schutzzone II ist unzulässig. Betroffen sind die Flurstücke 18, 19, 33, 34, 35.

Abwasserbeseitigung

Die Gemeinde verfügt über keine zentrale Entwässerung, so daß die Entsorgung des Abwassers über Haus- und Kleinkläranlagen erfolgt. Das Abwasser ist aus den Schutzzonen II und III der Wasserfassung sicher und vollständig herauszuleiten. Niederschlags- und Schmutzwasser sind getrennt abzuleiten.

Unverschmutztes Niederschlagswasser sollte am Standort versickert werden, soweit die Standortbedingungen dies zulassen. Die Direkteinleitung von Niederschlagswasser von befestigten und überbauten Flächen in Oberflächengewässer sollte nur im unbedingt notwendigen Umfang erfolgen. Der Versiegelungsgrad ist auf das erforderliche Maß zu beschränken.

Elektroenergie

Die vorhandene Transformatorenstation wird über Freileitungen vom Umspannwerk Teterow aus versorgt.

Immissionsschutz

Durch den dörflich-landwirtschaftlich geprägten Charakter des überplanten Gebietes wird auf eine eventuell vorhandene Geruchsproblematik hingewiesen.

Weiterhin ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht 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 könnten Stall-, Sportanlagen u.ä. sein.

In Remlin befindet sich eine Stallanlage mit 150 Rindern.

Von der geplanten einbezogenen Außenbereichsfläche entsprechend § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG bis hin zu den o.g. Stallanlagen beträgt der Abstand ca. 130 m.

Hinweis des Landkreises Güstrow, Bereich Abfallwirtschaft/Altlasten

Sollten Altlastenverdachtsflächen gefunden werden, ist Art und Umfang festzustellen und dem Abfallwirtschaftsamt des Landkreises Güstrow anzuzeigen. Die Altlastenstandorte sind dann im Plan zu kennzeichnen. Für diese Standorte ist keine weitere Nutzung vorzusehen, solange für diese Flächen keine Aussagen zur Altlastensituation getroffen worden sind.

5. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Ziel der Gemeinde ist es, in diesem Bereich für potentiell erschlossenes Bauland kurzfristig Baurecht zu schaffen, daß entsprechend § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG als Außenbereichsfläche in den Innenbereich einbezogen wird.

In diesem Bereich liegt Wasser und Strom an.

Da Remlin keine weiteren Ortsteile hat, kann eine künftige Entwicklung nur hier erfolgen.

Im Ort selbst ist an der vorhandenen Dorfstraße eine Abrundungsfläche in den Innenbereich mit einbezogen worden.

Für diese Fläche trifft zu, daß es sich um überwiegende Wohnbebauung handelt und daß die einbezogene Außenbereichsfläche ausschließlich für Wohnzwecken dienende Vorhaben genutzt werden.

Damit sich die Bebauung dieser Außenbereichsfläche in das Dorfbild einfügt, wurden für diesen Bereich einzelne planungsrechtliche Festsetzungen entsprechend § 9 Abs. 1 BauGB aufgenommen.

Mit der Festlegung „nur Einzelhäuser zulässig“ wird dem § 4 Abs. 2 a entsprochen, daß in diesen Flächen ausschließlich Wohngebäude zulässig sind.

Weitere ergänzende Festsetzungen für diese Fläche, wie Baugrenzen, Eingeschossigkeit und Firstrichtung garantieren eine ausreichende Anpassung an die angrenzende Wohnbebauung.

Der Teich und die ihn umgebenden Grünflächen sowie der Sport- und Spielplatz sind auch als solche festgesetzt worden und von der Bebauung ausgeschlossen.

Für den Planinhalt erforderliche ortsbildwirksame Bäume wurden örtlich erfaßt und als ortsbildprägender Baumbestand dargestellt.

Das gleiche trifft auch für die ortsbildwirksamen Gebäude zu. Beide Darstellungen sind nicht Bestand in den Flurkarten gewesen, die die Kartengrundlage für die Satzung gebildet haben.

Für die 1-kV-Freileitung, die teilweise die geplante Abrundungsfläche kreuzt, ist eine Verlegung erforderlich.

6. Grünordnerische Festsetzungen

Gemäß § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes sind für Bauvorhaben im Außenbereich zum Umfang des Eingriffs und der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen 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.

Die Bewertung wurde in Anlehnung an das Modell „Maßstab zur Anwendung der Eingriffs- und Ausgleichsregelung von Schleswig-Holstein“ vorgenommen.

Innerhalb der Ortslage sind stellenweise, wie schon genannt, Bäume und Baumreihen vorhanden. Diese sind nach § 4 Erstes Gesetz zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern unter Schutz gestellt.

Eine Beseitigung, Beschädigung oder Veränderung sind nicht gestattet. Dieses ist insbesondere bei der Planung der Grundstückszufahrten zu berücksichtigen.

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

Die einbezogene Außenbereichsfläche südlich des Ortsausganges von Remlin wird landwirtschaftlich intensiv genutzt und hat eine Größenordnung von ca. 4.500 m².

Gemäß § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG sind in diesem Bereich nur Wohngebäude zulässig. Es ist somit mit einer Grundstückszahl von mindestens 0,3 zu rechnen, d.h. 30 % der Grundstücksflächen dürfen innerhalb der Baugrenzen überbaut werden. Diese Flächen gehen als Vegetationsfläche verloren. Negativ beeinflusst wird durch erhöhte Abflußwerte auch der Wasserhaushalt.

Unter Annahme der Grundflächenzahl 0,3 können künftig nur 1.350 m² überbaut werden.

Ein Ausgleich des Eingriffs, welcher hier vorrangig als Flächenversiegelung und durch eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zum Ausdruck kommt, ist beim vorhandenen Bestand im Verhältnis 1 : 0,5 bis 1 : 1 anzustreben.

Als Ausgleichsmaßnahmen werden Pflanzungen mit ausschließlich einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen auf den Grundstücken vorgeschlagen.

Je Grundstück ist ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum mit den Anforderungen: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm anzupflanzen.

Gehölzvorschläge:

Acer campestre	-	Feldahorn
Betula pendula	-	Sandbirke
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'	-	Rotdorn
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Malus sylvestris	-	Wildapfel
Prunus avium 'Plena'	-	Gefülltblühende Kirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Pyrus commanis	-	Wildbirne

Desweiteren wird zur Abgrenzung der Grundstücksflächen und Eingliederung der Bebauung in den Landschaftsraum entlang der Grundstücksgrenze (auf dem Grundstück) ein 3 m breiter Streifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen. Die Pflanzung ist gruppenweise zweireihig zu realisieren. Es sind standortgerechte, einheimische Sträucher (Anforderungen: Strauch, 2 x verpflanzt) sowie in Abständen von 10 - 25 m Überhälter (Anforderungen: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm) zu pflanzen. Als Pflanzzeitpunkt wird 1 Jahr nach Fertigstellung der Wohnbebauung empfohlen.

*„geändert gemäß Genehmigung des Landkreises Güstrow
- Der Landrat - vom 07.04.1997“*

Gehölzvorschläge:

Acer campestre	-	Feldahorn
Alnus glutinosa	-	Schwarzerle
Corylus avellana	-	Haselnuß
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Prunus spinosa	-	Schlehe
Quercus robur	-	Stieleiche
Rosa canina	-	Hundsrose
Salix alba	-	Kopfweide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Tilia platyphyllos	-	Sommerlinde
Tilia cordata	-	Winterlinde
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball



A. E. L.

Flächenbilanz:

vor dem Eingriff:	4.500 m ² Ackerfläche	
nach dem Eingriff:	versiegelte Fläche mindestens:	1.350 m ²
	unversiegelte Fläche/Hausgärten:	3.150 m ²

Ausgleichspflanzungen: Hecke 150 m x 3 = 450 m²

Baumpflanzungen auf den Grundstücken mindestens 6 Stück und Überhälter in den Hecken ca. 12 Stück, mit 20 m² angenommener Wirkungsfläche je Gehölz.

18 Stück = 360 m²

Ein Ausgleich des Eingriffs (Versiegelung) im Verhältnis 1 : 0,5 wird durch eine Realisierung der aufgeführten Maßnahmen erreicht.

Remlin, 12.02.1997.....



Frederik
Bürgermeister