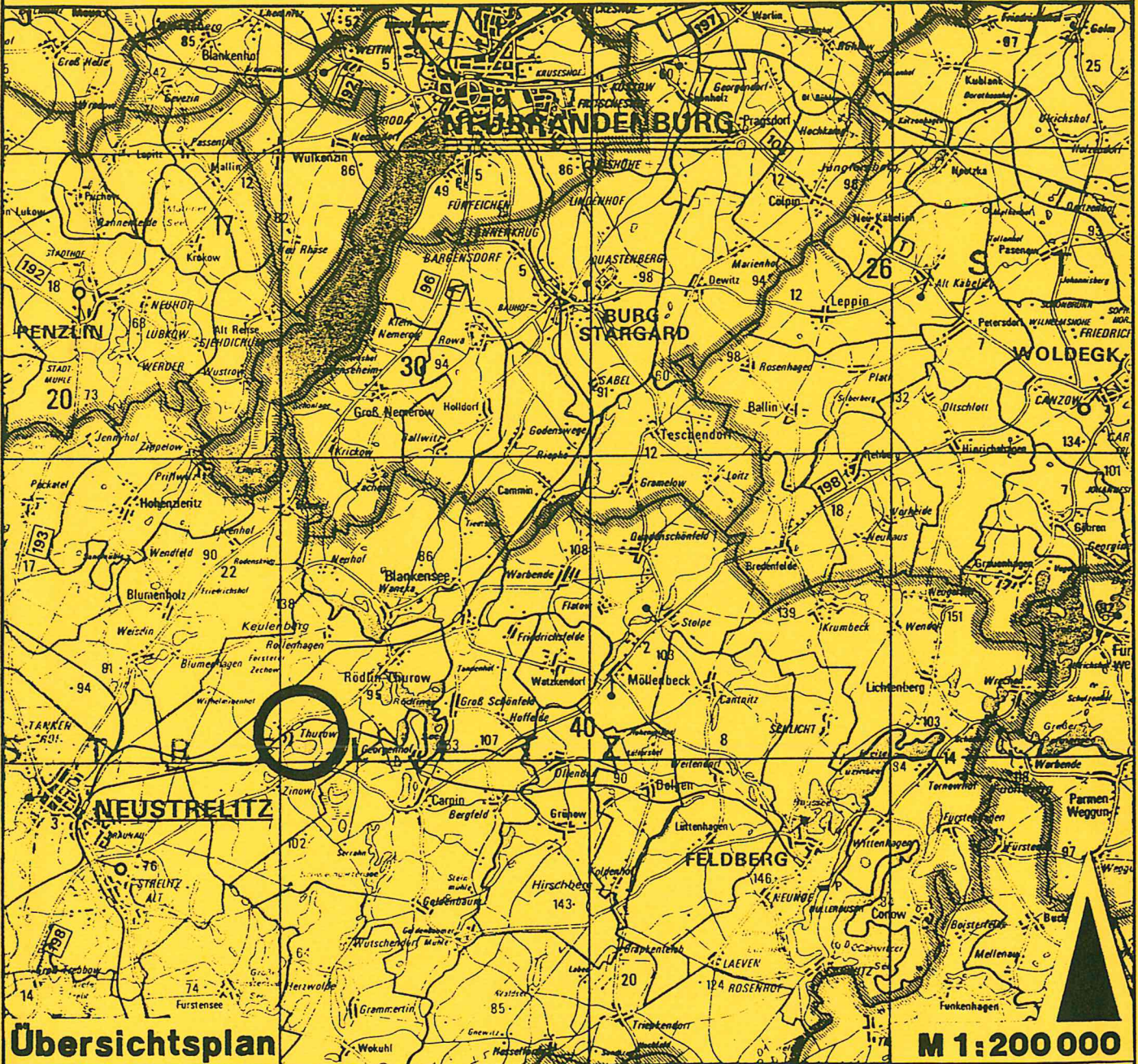


THUROW

Gemeinde RÖDLIN-THUROW
Kreis Mecklenburg- Strelitz

Satzung nach § 34, Abs. 4, Satz 1, Nr. 1 und Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4, Abs. 2a BauGB -
MaßnahmenG über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten
Ortsteiles für das Gebiet „Thurów“ und über örtliche Bauvorschriften nach § 86 Abs. 4
LBauO M-V



A&S - architekten & stadtplaner GmbH
August- Milarch- Str. 1 PF 1129
17001 Neubrandenburg
Telefon. 0395/581020

Fax: 03955810215

Datum 10.6.1996
Bearbeiter: Nietiedt

Nietiedt

GEMEINDE RÖDLIN-THUROW

Satzung nach § 34, Abs. 4, Satz 1, Nr. 1 und Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4, Abs. 2a BauGB - MaßnahmenG über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für das Gebiet „Thurow“ und über örtliche Bauvorschriften nach § 86 Abs. 4 LBauO M-V

BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG

Thurow ist ein Ortsteil der Gemeinde Rödlin-Thurow und liegt ca. 8 km östlich/nordöstlich von Neustrelitz. Der Ort ist über die Kreisstraße Nstr. 6 an die B 198 Neustrelitz-Woldegk angebunden. Die Bahntrasse Neustrelitz-Feldberg schneidet die Ortslage im Norden.

Thurow ist von der Anlage her ein Bauerndorf. Entlang der gekrümmt geführten Dorfstraße sind Wohn- und Wirtschaftsgebäude angeordnet. Der Ort hat sich in Richtung Bahnhof und über die Bahntrasse hinaus weiterentwickelt. In der Ortslage entstanden neue Gebäude. Die Kirche steht im Bereich der Wegegabelung/Abzweig nach Schulzenhof und Zechow (angerähnliche Situation). Nördlich der Bahntrasse befinden sich landwirtschaftliche Anlagen und das ehemalige Sperrgebiet der NVA bzw. Bundeswehr. An der Straße nach Rödlin entstanden einzelne Wohngebäude.

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil wird gegenwärtig begrenzt:

- im Osten und Westen von der vorhandenen Bebauung beidseitig der Dorfstraße
- im Süden von den Wohngebäuden Nr. 23 und
- im Norden bildet die Bahntrasse im gewissen Sinne eine räumliche Grenze (Abschluß).

Die Gemeindevertretung hat den Aufstellungsbeschluß für die Abrundungssatzung Thurow gefaßt, um den Wunsch nach Baustandorten in der Ortslage gerecht werden zu können.

Planungsabsicht der Gemeinde ist, mit Aufstellung dieser Satzung die räumliche Abgrenzung des unbeplanten Innenbereichs zweifelsfrei festzulegen.

Der Geltungsbereich der Satzung ist in der Planzeichnung exakt ausgegrenzt.

Dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden einzelne Außenbereichsgrundstücke zugeordnet (Abrundungsbereich 1 und 2 - einfache Abrundung).

Für die einbezogenen Außenbereichsflächen (Abrundungsbereich 3) gilt (vgl. auch § 4, Abs. 2a BauGB - MaßnahmenG), daß

- die einbezogenen Flächen durch eine überwiegende Wohnnutzung des angrenzenden Bereichs geprägt sind,
- die Einbeziehung ausschließlich zugunsten Wohnzwecken dienender Vorhaben erfolgt und

- für die einbezogenen Flächen nach § 34, Nr. 4, Satz 3 des Baugesetzbuches festgesetzt wird, daß ausschließlich Wohngebäude zulässig sind.

Nach § 8 BNatSchG sind für den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen für Abrundungen nach § 4 Abs. 2a BNatSchG vorzusehen.

Es werden Festsetzungen über Schutzpflanzungen zur freien Landschaft getroffen.

Aus Gründen des Landschaftsschutzes sollte in allen Abrundungsbereichen eine straßennahe Bebauung erfolgen, die einreihige Bebauung verbindlich festgelegt.

Für die einzelnen Bereiche sind in der Abrundungssatzung planungsrechtliche Festsetzungen über die Zulässigkeit der baulichen Nutzung und örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen getroffen worden.

Der sich in Aufstellung befindende Flächennutzungsplan beinhaltet die Darstellung der Abrundungsflächen als Bauflächen mit gemischten Bebauungsstrukturen.

Abrundungsbereich 1

Diese Flächen nördlich des abzweigenden Weges im Süden der Ortslage werden zum Teil gärtnerisch genutzt, zum Waldstück liegen Wiesenflächen.

Eine Wohnbebauung parallel zur Erschließungsstraße soll hier möglich sein. Der Zuschnitt der neuen Grundstücke muß in Anlehnung an die vorhandenen Grundstücksgrößen erfolgen.

Die Gemeinde geht davon aus, daß hier maximal 2 Eigenheime entstehen könnten, eingeschossig bis in eine Bebauungstiefe von maximal 20 m zum Weg (hintere Gebäudekante).

Die angrenzenden Gehölzpflanzungen bilden den räumlichen Abschluß der Ortslage in diesem Bereich. Zum Wald sind Bebauungsabstände von 50 m einzuhalten.

Am Weg befindet sich eine Feldhecke, die ein geschütztes Biotop gemäß § 2 LNatSchG darstellt und eine landschaftsprägende Funktion besitzt. In der Planzeichnung ist der Bestand als markante Strauch- bzw. Schutzpflanzung dargestellt. Die Gestaltung auf diesem Baugrundstück muß so erfolgen, daß eine Beeinträchtigung dieses Vegetationsbereiches vermieden wird.

Abrundungsbereich 2

Am Weg zum See liegt das Wohngebäude Nr. 31 (Flurstück 36). Das gegenüberliegende Grundstück ist zur Dorfstraße und zum Weg hin nicht bebaut. Bis in Höhe der vorhandenen Bebauung wird der Geltungsbereich der Satzung festgelegt, es könnten hier noch 1 - 2 Eigenheime entstehen. Dieser Abrundungsbereich ist den einfachen Abrundungen zuzuordnen.

Die vorhandene Bebauung auf dem Flurstück 35/2 bleibt im Außenbereich. Die Einbeziehung der Flächen beidseitig des Weges bis einschließlich Wohnhaus Flurstück 35/2 in den Geltungsbereich der Satzung ist nicht möglich. Bei einer derartigen Erweiterung in den Außenbereich kann nicht mehr von einer Abrundung gesprochen werden.

Die topographischen Verhältnisse sind so, daß kein Abschluß der Entwicklungsmöglichkeit gegeben ist. Die Erschließung der Flächen vom Weg aus ist nicht gegeben (Hohlweg mit Feldsteinbegrenzung und Strauchpflanzung).

Der Abrundungsbereich 2 liegt zum Teil innerhalb des 100 m Abstandsbereiches einer Tierproduktionsanlage eines im Ort ansässigen Wiedereinrichters.

Bei einer Bebauung ist durch den Bauherren der Nachweis zu erbringen, daß die vorgesehene Grundstücksnutzung ohne erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen möglich ist.

Abrundungsbereich 3

Östlich der Kirche und südlich der Dorfstraße liegt eine größere unbebaute Fläche mit hohen Böschungen zur Straße. Die Bereiche unmittelbar nördlich der vorhandenen Bebauung Nr. 34 sind feucht und bewachsen (Senke) und aus natur- und landschaftlichen Gesichtspunkten für eine Bebauung ungeeignet, so daß eine beidseitige Bebauung der Dorfstraße erst ab Höhe Wohngebäude Nr. 7a in Richtung Bahnhof denkbar wäre. Ca. 2-3 Eigenheime könnten auf dem Grundstück 17/1 entstehen mit einer gemeinsamen Anbindung an die Dorfstraße an geeigneter Stelle. Die Bebauung muß so dicht wie möglich an die Dorfstraße heranrücken, um den angrenzenden Landschaftsraum weitgehend zu erhalten. Die vorhandenen Strauchpflanzungen an der Straße sollten nach Möglichkeit erhalten bleiben. Erschwerend auf die Bebauung wirken sich die spezifischen Geländebeziehungen aus bzw. die zum Teil ungünstigen Flurstückszuschnitte.

Südlich der Dorfstraße sind bis zum Bahnübergang weitere Lückenbebauungen möglich. Die Baugrenzen sind im einzelnen der Planzeichnung zu entnehmen.

Thurrow liegt an einer Nebenstrecke der Deutschen Bahn. Es verkehren 7 Regionalbahnen zwischen 6-22 Uhr und 1 Bahn zwischen 22-6 Uhr. Die Geschwindigkeit liegt bei 50 km/h. Die möglichen Lückenbebauungen liegen im Abstand von ca. 30 m zum Gleis. Die für „Dorfgebiete“ geltenden schallschutztechnischen Orientierungswerte werden eingehalten.

Die Erschließung kann an allen Abrundungsbereichen gesichert werden.

Zu beachten ist die Trinkwasserschutzzone III und die daraus resultierenden Nutzungsbeschränkungen. Das Wasserwerk liegt nordwestlich der Ortslage am Weg nach Zechow.



Kundt