

BEGRÜNDUNG

zum Entwurf der Satzung der Gemeinde Sietow über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für das Gebiet "SIETOW DORF"

Sietow Dorf ist ein Ortsteil der Gemeinde Sietow mit ca. 100 Einwohnern.

Der Ort liegt direkt an der Müritz und ist über eine Gemeindestraße bzw. über die Rö 2 und LIO 70 sehr gut an das überregionale Straßennetz, die Bundesstraße B 192, angebunden.

Die Entfernung zum sogenannten "Knotenpunkt", dem Kreuzungsbereich der B 192 und LIO 70, beträgt ca. 2 km.

Sietow Dorf ist von der Anlage her ein Gutsdorf.

Das ehemalige Gut befand sich südlich der alten Dorfbebauung. Im Nordosten der Ortslage befindet sich die Kirche mit Friedhof und das Pfarrhaus. Südöstlich in Ufernähe zur Müritz entstanden Bungalows. An der Straße nach Zierzow liegen einzelne Höfe. Der Ort ist hier sehr locker bebaut und soll durch ergänzende Bebauungen (Baulückenschließungen) nach § 34 BauGB weiter entwickelt werden. Neue Eigenheime entstanden in den letzten Jahren parallel der alten Dorfbebauung, d.h. südlich der alten Dorfstraße. Einzelne Baugrundstücke sind noch vorhanden.

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil wird zur Zeit begrenzt:

- im Norden durch die alte Dorfbebauung und den Pfarrhof
- im Süden durch die Bebauung auf dem Grundstück 62/4
- im Osten durch die vorhandene Bungalowbebauung
- im Westen durch den Weg an den Anlagen der Landwirtschaft und die Bebauung des Grundstückes 87.

Innerhalb dieser Fläche sind, wie schon erwähnt, Baulücken vorhanden, die für eine Bebauung vorgesehen sind.

In Sietow Dorf steht gegenwärtig ein Baubedarf an, der über die Vergabe dieser Baulücken im Ort nicht abgedeckt werden kann. So plant die Gemeinde Flächen im Außenbereich zur Abrundung der Ortslage in den Innenbereich mit einzubeziehen:

Standort 1:

Am Ortseingang, aus Richtung Sietow kommend, liegt westlich der Straße eine Fläche, die zur Abrundung der Ortsteile in den Innenbereich genommen wird. Bis in Höhe der vorhandenen Bebauung östlich der Straße (erstes Grundstück Nr. 113 am Ortseingang) sollen im Anschluß an die vorhandene Bebauung auf dem Grundstück 87 Eigenheime parallel zur Straße entstehen.

Die verkehrliche Erschließung ist über die vorhandene Dorfstraße gegeben; die Zufahrt der Feuerwehr ist gesichert. Die Ver- und Entsorgung der Wohngebäude kann gesichert werden.

Standort 2:

Am Ortsausgang Richtung Zierzow wird der Ort gegenwärtig von den Wohn- bzw. Wirtschaftsgebäuden auf den Flurstücken 62/4 begrenzt.

Eine Bebauung parallel zur Dorfstraße in Richtung Zierzow bis an die Grundstücksgrenzen ran soll grundsätzlich möglich sein. Auf dem Grundstück ist eine Bebauung in der Tiefe bis in Höhe des Wirtschaftsgebäudes zulässig. Für weitere Bebauungen bis zur 100 m Uferschutzlinie sind über den Bebauungsplan die notwendigen Voraussetzungen zu schaffen.

Sowohl für den Standort 1 als auch für den Standort 2 trifft zu, daß maximal eine Grundstücksbebauung von 40 % zulässig ist (GRZ = 0,4). Eine Überschreitung dieser Grenze sollte auch ausnahmsweise nicht gestattet werden, um den dörflichen Baucharakter zu erhalten.

Weitere Festsetzungen beziehen sich auf Geschossigkeit, Dachform und Stellung der Gebäude sowie Gestaltung. Als Ausgleichsmaßnahmen für die zu erwartenden Eingriffe infolge von Bebauungen sind Pflanzbindungen festgelegt (siehe im einzelnen textliche Festsetzungen Karte 1).

In der Ortslage Sietow Dorf ist von einem Löschwasserbedarf von 93 m³/h für eine Löschzeit von 2 h auszugehen (Grundlage: Arbeitsblatt W 405 des DVGW).

Für Teilbereiche im Ort kann die Löschwasserversorgung über die Müritz abgesichert werden (z.B. für Abrundungsbereich 2).

Problematisch ist die Bereitstellung von Löschwasser für die von der Müritz weiter entfernt liegenden Ortsbereiche (z.B. Abrundungsbereich 1).

Planungsabsicht der Gemeinde ist, den im Ort südwestlich der Kirche gelegenen Teich auszubauen und für die Bereitstellung von Löschwasser zu nutzen.

Das Einverständnis des Eigentümers liegt vor.

Die Löschwasserversorgung der Ortslage ist damit gesichert.

Sietow,



Bürgermeister