

Satzung der Gemeinde Thürkow

über den Vorhaben- und
Erschließungsplan für eine Wohn-
bebauung 2 WE mit je einem
Wirtschaftsgebäude

Vorhabensträger : Rudolf Pehl
Todendorf 27
17168 Thürkow

Planer : Ingenieurbüro Brinkhoff
Todendorf 03
17168 Thürkow

AUSLEGUNGSEXEMPLAR

gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch

ausgehängt am: 03.03.1997

abzunehmen am:

10.04.97

abgenommen am:

10.04.97

Siegel

Unterschrift



Siegel

Unterschrift

Begründung des Vorhabens- und Erschließungsplanes der
der Gemeinde Thürkow für den Bau von zwei Einfamilienhäusern

1. Allgemeine Ausführungen

Auf dem Grundstück der Gemarkung Thürkow/Flur 3/ Flurstück 27/2 sollen 2 Eigenheime errichtet werden. Vorhabensträger ist Rudolf Pehl, welcher in 17168 Thürkow/Todendorf Nr. 27 wohnhaft ist. Herr Pehl hat das Grundstück mit der Absicht gekauft, 2 Wohnhäuser darauf zu bauen. Dabei wurde ihm nicht mitgeteilt, daß sich dieses Grundstück im Außenbereich befindet und dort nur privilegiertes Bauen erlaubt ist.

Es wurde festgestellt, daß der Bau von 2 Eigenheimen als sonstiges Vorhaben gem. § 35 Abs. 2 BauGB nicht genehmigungsfähig ist.

Eine Bauvoranfrage hat dies geklärt und wurde abgelehnt.

Aus diesem Grund soll für diese Fläche über einen VE Plan Baurecht geschaffen werden.

Der beabsichtigte Bau von 2 Einfamilienhäusern im o.g. Bereich wird von der Gemeinde als unbedeutend im Rahmen der Entwicklungsplanung der Gemeinde eingeschätzt und daher geduldet.

2. Territoriale Einordnung

Das Grundstück Gemarkung Thürkow Flur 3 Flurstück 27/2 befindet sich unmittelbar zwischen der 1996 stillgelegten Bahnlinie Teterow/Gnoien sowie der B 108 und grenzt südlich direkt an die Erschließungsstraße zur Schweinemastanlage Todendorf.

Das Grundstück umfasst eine Fläche von 8.998,00 m².

Die geplante Bebauung grenzt direkt an die vorhandene Bebauung der Gaststätte mit den umliegenden Wohn.-und Nebengebäuden sowie an die vorhandene Bebauung des Bahnhofgeländes.

3. Abgrenzung

Ein genehmigter Flächennutzungsplan für die Gemeinde liegt nicht vor. Desweiteren existiert keine Satzung der Gemeinde über die Festlegung und Abrundung der im Zusammenhang bestehenden Ortsteile Thürkow und Todendorf.

Das Grundstück liegt also weder im Geltungsbereich eines B-Planes im Sinne von § 30 des Baugesetzbuches noch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles, grenzt aber unmittelbar an diesem an.

Der V und E Plan bezieht sich ausschließlich auf die Fläche des oben genannten Grundstückes.

4. Grünordnerische Festlegungen

Das Grundstück ist Abbauand welches aufgefüllt wurde.

Die Böschung im Norden ist mit einheimischen Büschen und Bäumen bewachsen.

Als Abschluß zur B 108 soll ein 3,00m breiter Streifen mit einheimischen Gehölzen bepflanzt werden. Die Bepflanzung soll zweireihig sein und spätestens 1 Jahr nach Abschluß der Baumaßnahme erfolgen.

5. Erschließung

Durch die Lage zur B 108 und zur Gemeindestraße (Verbindungsstraße B 108-Schweinemastanlage) ist die verkehrsmäßige Erschließung gesichert.

Die B108 verursacht aufgrund ihrer großen Belegung einen hohen Lärmpegel. Dieser kann über ein Gutachten bzw. durch eine schallschutztechnische Untersuchung geprüft werden.

Aufgrund der natürlichen Beschaffenheit des Grundstückes (heckenartiger Bepflanzungen und Böschungen) sowie der Lage der geplanten Bebauung im äußersten Nord-Osten des Grundstückes (größtmögliche Entfernung zur B108) erscheint dies aber nicht notwendig, da ein großer Teil der Wohnhäuser (auch neu gebauter Häuser) innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Thürkow und Todendorf dichter an der B108 liegt.

Die DIN gerechte Schmutzwasserentsorgung ist gewährleistet, da 1997 die geplante zentrale Schmutzwasserleitung direkt östlich am Grundstück vorbeiführt.

Dies gilt auch für die Trinkwasserversorgung.

Die Elektroenergieversorgung ist gesichert. Dazu muß ein ca. 80,00 m langes Erdkabel verlegt werden.

Fernmeldetechnisch ist das Dorf seit 1996 über ein Lichtleiterkabelnetz erschlossen.

Desweiteren wird der Ort gegenwärtig an eine Erdgasleitung angeschlossen. Für die Beheizung und die Erzeugung von warmen Wasser sollte auf die umweltfreundlichen Energieträger Erdgas und Heizöl orientiert werden.

Das Niederschlagswasser kann dezentral auf dem Grundstück versickern.