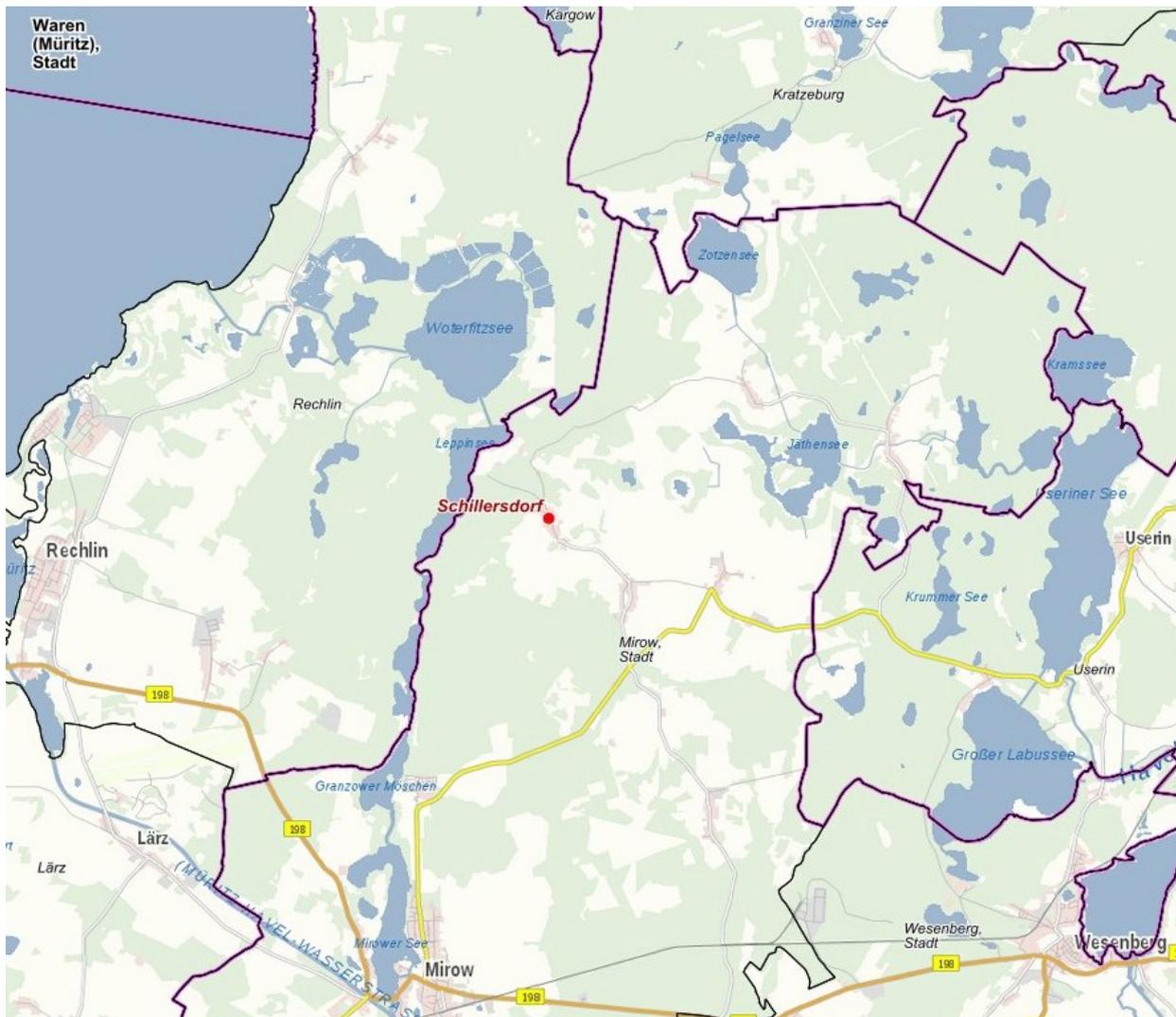


Stadt Mirow

Staatlich anerkannter Erholungsort

1. Änderung der Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Schillersdorf

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte



Quelle: GeoPortal, Stand: 02.05.2018

Begründung

Satzung

Stand: Entwurf



Begründung

1. Änderung der Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Schillersdorf der Stadt Mirow

Träger des Planverfahrens: Stadt Mirow

Der Bürgermeister
über
Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte
Sachgebiet Bauen & Objektverwaltung

Leiter: Herr Reggentin
Bauleitplanung: Frau Bahtz

Rudolf-Breitscheid-Straße 24
17252 Mirow

Tel.: 039833 / 280 36
email: bahtz@amt-mecklenburgische-kleinseenplatte.de

Städtebauliche Planung: architektur:fabrik:nb, Lutz Braun
freier Architekt und Stadtplaner

Augustastrasse 16
17033 Neubrandenburg

Tel.: 0395 / 36 31 71 52
Fax: 0395 / 36 94 99 19

email: braun@architekturfabrik-nb.de

Bearbeitung: Herr Braun, Herr Müller

Datum: 08.08.2018

Stand: Entwurf



Inhaltsverzeichnis

Seite

1. Allgemeines.....	4
1.1 Aufstellungsbeschluss und Ziel der Planung.....	4
1.2 Verfahren.....	4
1.3 Rechtsgrundlagen.....	5
1.4 Kartengrundlage.....	5
1.5 Bestandteile der Satzung.....	5
1.6 Geltungsbereich der Satzung.....	6
1.7 Vergleich der Planinhalte der 1. Änderung der Satzung mit der rechtskräftigen Satzung der Gemeinde Roggentin für den Ortsteil Schillersdorf von 1999 (Ur-Satzung).....	6
1.7.1 Räumlicher Geltungsbereich.....	6
1.7.2 Textliche Festsetzungen.....	6
1.7.3 Zeichnerische Festsetzungen gem. Planzeichenverordnung.....	7
2. Rahmenbedingungen der Planung.....	9
2.1 Planungserfordernis.....	9
2.2 Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan.....	9
2.3 Bestandsbeschreibung.....	10
2.3.1 Lage des Satzungsgebiets.....	10
2.3.2 Naturräumliche Gegebenheiten.....	10
2.3.3 Vorhandene Bestandsstrukturen/ Städtebauliche Situation.....	10
2.4 Erschließung/Medien.....	10
2.4.1 Äußere Erschließung.....	10
2.4.2 Innere Erschließung.....	11
2.4.3 Versorgung.....	11
3. Hinweise.....	12



1. Allgemeines

1.1 Aufstellungsbeschluss und Ziel der Planung

Die Stadt Mirow hat am 01.09.2017 beschlossen, die Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Schillersdorf zu ändern.

In der Begründung zu dem Beschluss heißt es:

„Die ehemalige Gemeinde Roggentin hat im Jahr 1999 für den Ortsteil Schillersdorf die Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Schillersdorf erlassen. Im Anschluss an die östlichen Grundstücke des Ortes wurden großzügig Flächen in den Innenbereich einbezogen.

Im Rahmen der Überarbeitung des Flächennutzungsplanes hat sich die Gemeinde mit den Entwicklungszielen für Schillersdorf erneut auseinandergesetzt. Die Flächenvorhaltungen für die ehemals angedachten Entwicklungen in Schillersdorf sind nicht mehr erforderlich. Deshalb wurden im Flächennutzungsplan die Planungsabsichten bereits korrigiert. Jetzt soll auch die Satzung entsprechend geändert werden.

In diesem Zusammenhang sollen auch die Grundstücke 56/5 und 56/6 in den Innenbereich einbezogen werden, um diese als Baugrundstücke veräußern zu können.“

Ziel der 1. Änderung ist die Schaffung von Rechtssicherheit und Rechtsklarheit über den im Zusammenhang bebauten Bereich des Ortsteils Schillersdorf sowie die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzung für die Entwicklung von Wohnbauland.

Weiterhin soll der im Zusammenhang bebaute Siedlungsbereich klargestellt werden, da sich einige Wohn- und Nebengebäude faktisch im Außenbereich befinden und nicht den Anforderungen des § 35 Abs. 1 BauGB entsprechen.

Mit der 1. Änderung der Satzung ist eine Verringerung des räumlichen Geltungsbereichs im Osten der Ortsalge verbunden (Aufhebung des Geltungsbereichs der Ursatzung), welcher mit Beschluss des Jahres 1999 zur Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles vorgesehen war.

Dennoch hat sich der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung durch die Klarstellung des im Zusammenhang bebauten Ortsbereiches vergrößert.

Das ursprüngliche Satzungsgebiet umfasst eine Fläche von 12,11 ha (121.143 m²). Das Satzungsgebiet der 1. Änderung umfasst eine Fläche von ca. 12,38 ha (123.806 m²).

1.2 Verfahren

Die Erstellung der 1. Änderung der Satzung kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Gem. § 13 Abs. 2 BauGB kann im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 abgesehen werden und der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Absatz 2 durchgeführt werden, sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Absatz 2 durchgeführt werden.

Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nummer 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.



Die Gemeinde wird für das Verfahren der 1. Änderung von diesen Regelungen Gebrauch machen und diese im weiteren Verfahrensablauf beachten.

Der Entwurf der 1. Änderung wird öffentlich ausgelegt; der betroffenen Öffentlichkeit wird dadurch Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben.

Die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange werden zur Stellungnahme aufgefordert.

Die 1. Änderung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft und ersetzt die derzeit rechtskräftige Satzung von 1999.

1.3 Rechtsgrundlagen

Grundlagen der 1. Änderung der Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Schillersdorf sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung PlanZV**) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (**Landesplanungsgesetz – LPIG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 2, 4 geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 258)

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V), i in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28) (1) – (Neubekanntmachung der LbauO M-V vom 18.04.2006), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. Juni 2017 (GVOBl. M-V S. 106)

Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777),

Hauptsatzung der Stadt Mirow

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt der Aufstellung der Satzung.

1.4 Kartengrundlage

Als Katastergrundlage für die Satzung dient der Auszug aus der Amtlichen Liegenschaftskarte für Schillersdorf, Stadt Mirow, vom 09.05.2018, zur Verfügung gestellt durch das Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, Regionalstandort Neubrandenburg, Platanenstraße 43, 17033 Neubrandenburg.

Unterstützte Bezugssysteme: ETRS89 verkürzte Zone

1.5 Bestandteile der Satzung

Die Planzeichnung der 1. Änderung der Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Schillersdorf besteht aus:

- Teil A: Planzeichnung



- Teil B: Textliche Festsetzung

Der Satzung wird diese Begründung beigefügt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden.

1.6 Geltungsbereich der Satzung

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung der Satzung ist gem. § 9 Abs. 7 BauGB in der Planunterlage (Planteil I) zeichnerisch dargestellt.

Der räumliche Geltungsbereich für die 1. Änderung der Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Schillersdorf der Stadt Mirow umfasst eine Fläche von ca. 12,38 ha und bildet sich aus dem Bebauungszusammenhang heraus. Er umfasst diverse Flurstücke der Flur 14, Gemarkung Roggentin.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der derzeit rechtskräftigen Satzung ist gem. § 9 Abs. 7 BauGB in der Planunterlage (Planteil I) ebenfalls zeichnerisch dargestellt.

1.7 Vergleich der Planinhalte der 1. Änderung der Satzung mit der rechtskräftigen Satzung der Gemeinde Roggentin für den Ortsteil Schillersdorf von 1999 (Ur-Satzung)

Im Folgenden werden die im Planteil dargestellten bzw. festgesetzten Änderungen durch den Vergleich der beiden Satzungen erläutert. Die Satzung von 1999 (Planteil und Festsetzungen) sind auf den Seiten 8-10 ersichtlich.

1.7.1 Räumlicher Geltungsbereich

Die 1. Änderung der Satzung setzt einen neuen Geltungsbereich fest, der sich am gegenwärtigen Bestand und der zukünftigen Bebauung bzw. Bebauungsentwicklung orientiert. Der Geltungsbereich der rechtskräftigen Satzung wird aufgehoben und durch den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung der Satzung ersetzt.

Im Wesentlichen sollen Flächen im Osten der Ortslage in den Außenbereich entlassen werden (Aufhebung), da sich hier die beabsichtigte Bebauung nicht eingestellt hat und die Stadt davon ausgeht, dass auch zukünftig keine Wohnbebauung auf dieser Fläche erfolgen wird. Die in der Planzeichnung der 1. Änderung als Aufhebungsbereich dargestellten Flächen werden aufgehoben. Sie unterliegen nun dem § 35 BauGB.

Weiterhin sollen Flächen, welche bereits mit Wohn- und Nebengebäuden bebaut wurden und derzeit im Außenbereich liegen, dem Innenbereich zugeordnet werden (Klarstellung). Die Festlegung der räumlichen Geltungsbereichs in Verbindung mit der beabsichtigten Klarstellung richtet sich in erster Linie an die bestehenden Flurstücksgrenzen. In Bereichen, wo die Orientierung an der Flurstücksgrenze nicht möglich ist, da die Flurstückstiefe zu groß ist, wurden verschiedene Abstände zur Flurstücksgrenze der parallel laufenden Erschließungsstraßen und Wege gewählt. Die Abstände sind in der Planzeichnung dargestellt. Die in der Planzeichnung der 1. Änderung dargestellten Klarstellungsbereiche werden in den räumlichen Geltungsbereich aufgenommen und unterliegen nun dem § 34 BauGB.

Gem. dem Aufstellungsbeschluss der Stadt Mirow sollen die Flurstücke 56/5 und 56/6 in den Innenbereich einbezogen werden (Ergänzung) und für eine Wohnbebauung vorbehalten.

Eine Teilfläche des Flurstücks 26 soll, wie bereits in der rechtskräftigen Satzung dargestellt, eine Einbeziehungsfläche bleiben. Die Stadt möchte diese Fläche für eine mögliche Wohnbebauung vorbehalten. Die in der Planzeichnung der 1. Änderung dargestellten Ergänzungsbereiche werden in den räumlichen Geltungsbereich aufgenommen und unterliegen nun dem § 34 BauGB.

1.7.2 Textliche Festsetzungen

Die textliche Festsetzung Nr. 1: *„Gemäß § 4 Abs. 2 a der BauGB-MaßnahmenG sind auf den nach § 34 Abs. 4 Satz 3 BauBG in den Geltungsbereich dieser Satzung mit einbezogenen Außenbereichsgrundstücken ausschließlich Wohngebäude zulässig.“* in der derzeit rechtskräftigen Satzung wird ersetzt durch folgende Festsetzung:

Auf den in den Ergänzungsbereichen befindlichen Flächen der Flurstücke 56/5, 56/6 und 26 sind ausschließlich Wohngebäude zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen (§ 34 Abs. 1 BauGB).

Die derzeit rechtskräftigen Baugrenzen in den Ergänzungsbereichen sollen aufgehoben werden, da sich die Genehmigungswürdigkeit einer geplanten Bebauung in den Ergänzungsbereichen nach § 34 regeln läßt. Weiterhin soll einer möglichen Bebauung mehr Spielraum gegeben werden. Die textliche Festsetzung Nr. 2: *„Gebäude dürfen die festgesetzten Baugrenzen nicht überschreiten – dies gilt auch für Nebengebäude, die Gebäude sind.“* in der derzeit rechtskräftigen Satzung entfällt somit.

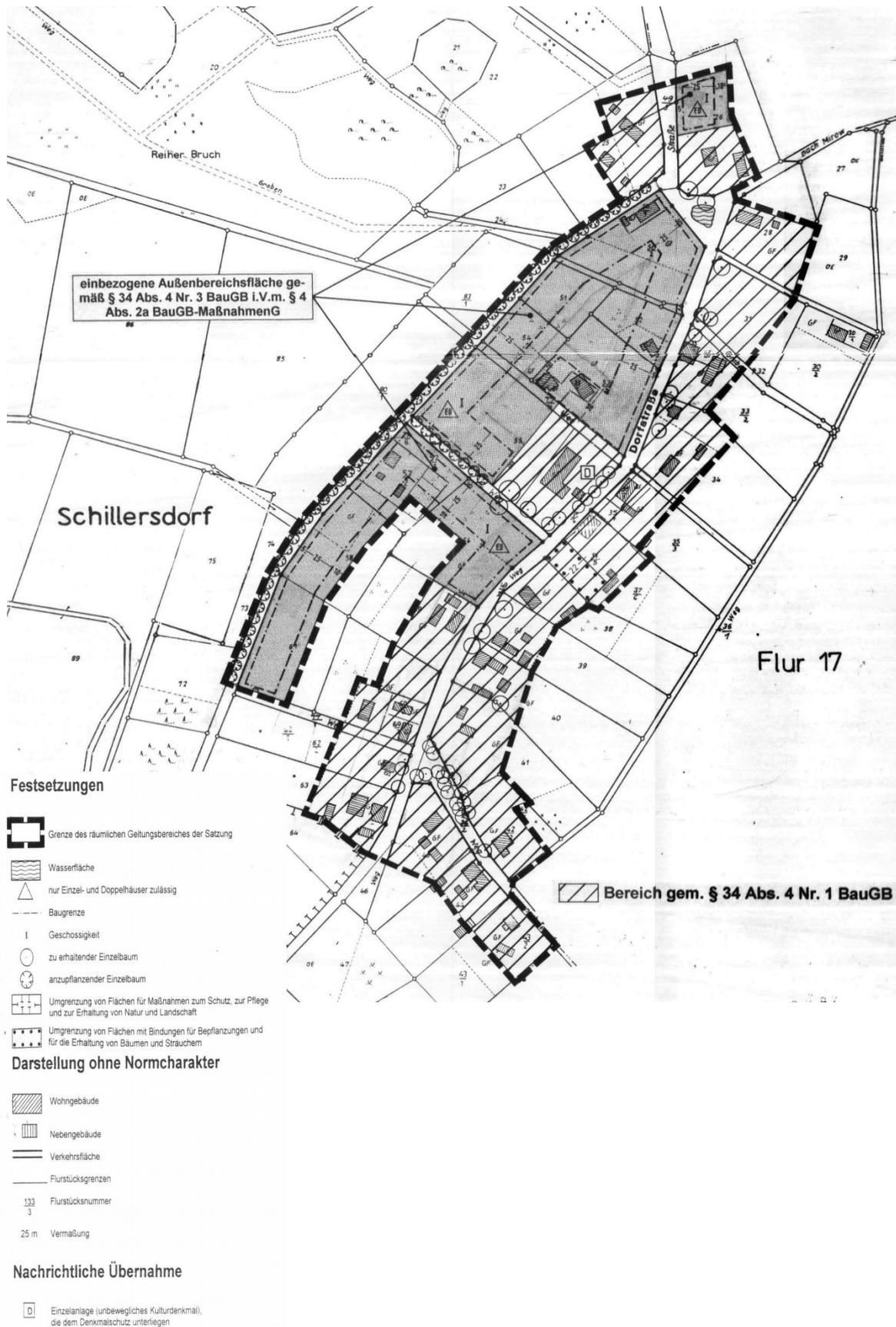
Die textlichen Festsetzung unter Nr. 3 in der derzeit rechtskräftigen Satzung bleiben unverändert bestehen.

1.7.3 Zeichnerische Festsetzungen gem. Planzeichenverordnung

Die zeichnerischen Festsetzungen der rechtskräftigen Satzung, dass in den Ergänzungsbereichen nur *eingeschossige Doppel- und Einzelhäuser* zulässig sind, kann für Bauplanungen in den Ergänzungsbereichen sowie innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung der Satzung vernachlässigt werden, da die umgebende bestehende Bebauung die Zulässigkeit von Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 34 BauGB vorgibt.

Die zeichnerischen Festsetzungen der rechtskräftigen Satzung für Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) und die in der Satzung dafür vorgesehenen Flächen bleiben unverändert bestehen.

Satzung der Gemeinde Roggentin über die Festsetzung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Schillersdorf, 1999



Textliche Festsetzungen:

1. Gemäß § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG sind auf den nach § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB in den Geltungsbereich dieser Satzung mit einbezogenen Außenbereichsgrundstücken ausschließlich Wohngebäude zulässig.
2. Gebäude dürfen die festgesetzten Baugrenzen nicht überschreiten - dies gilt auch für Nebengebäude, die Gebäude sind.
3. Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme entsprechend § 8a BNatSchG werden folgende grünordnerische Festsetzungen getroffen:
 - 3.1 Im gesamten Geltungsbereich der Satzung sind mit Erstbezug eines jeden Wohnhauses, spätestens jedoch mit Beginn der nachfolgenden Pflanzperiode (Sept. bis April) auf dem zugehörigen Baugrundstück drei 3 x verpflanzte heimische Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von 14-16 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
Die Standortwahl innerhalb der Grundstücke ist freigestellt.
Empfohlene Arten: Feldahorn, Sandbirke, Hainbuche, Rotdorn, Walnuß, Vogelkirsche, Silberweide, gemeine Eberesche, hochstämmige Obstbäume.
Nicht heimische Nadelgehölze sind unzulässig.
 - 3.3 Entlang der den nördlichen Geltungsbereich begrenzenden Wegeverbindung sind einseitig Einzelbäume in einem Abstand von 10 m als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 16-18 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe) als Reihe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Empfohlene Arten: Spitzahorn, Winterlinde
Es ist jeweils nur eine der o.g. Arten zu setzen.
Die Maßnahme ist nach Inkrafttreten der Satzung, spätestens jedoch in der nachfolgenden Pflanzperiode (Sept. bis Aug) von der Gemeinde Roggentin durchzuführen.
 - 3.4 Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Flurstück 65) ist als extensiv zu nutzendes Grünland herzurichten und zu erhalten, dabei sind die auf der Fläche vorhandenen Zäune zu entfernen. Eine Mahd der Fläche ist nur einmal im September eines jeden Jahres zulässig. Aufschüttungen, Abgrabungen, Bodenverdichtungen sowie das Aufbringen von Düngestoffen und chemischen Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig. Die Fläche verbleibt im Eigentum der Gemeinde Roggentin. Die Gemeinde stellt die Pflege und Unterhaltung der Fläche sicher.
Die Maßnahme ist nach Inkrafttreten der Satzung, spätestens jedoch nach der nachfolgenden Pflanzperiode (Sept. bis Aug.) von der Gemeinde Roggentin durchzuführen.
 - 3.5 Eine dreijährige Entwicklungspflege der Gehölze ist zu garantieren. Während dieser Zeit ausgefallenes Material ist in der darauffolgenden Pflanzperiode (Sept. bis April) zu ersetzen.
 - 3.6 Die durchgängige Sicherung der Bestände vor Anfahren, Abstellen von Materialien etc. ist durch entsprechende Schutzvorrichtungen zu gewährleisten.
Für die Bäume ist eine offene Baumscheibe von 6 m² freizuhalten.
Das Anlegen von öffentlichen Parkplätzen im Kronentraufbereich sowie im Wurzelbereich von Bäumen ist nicht zulässig.
 - 3.7 Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf den einzelnen Baugrundstücken sind Bestandteil des Bauantrages und durch den Eigentümer des jeweiligen Grundstückes zu realisieren.

2. Rahmenbedingungen der Planung

2.1 Planungserfordernis

„Die Gemeinden haben die Möglichkeit durch Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB (sog. Innenbereichssatzungen) den im Zusammenhang bebauten Ortsteil festzulegen, soweit die entsprechenden Anwendungsvoraussetzungen vorliegen.

Ziel der Stadt Mirow ist es, für die Ortslage Schillersdorf nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB klarstellend die Grenzen der hier im Zusammenhang bebauten Ortslage festzulegen. Gleichzeitig sollen Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebaute Ortslage gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogen werden. Im konkreten Fall werden hier also zwei Satzungstypen miteinander kombiniert.

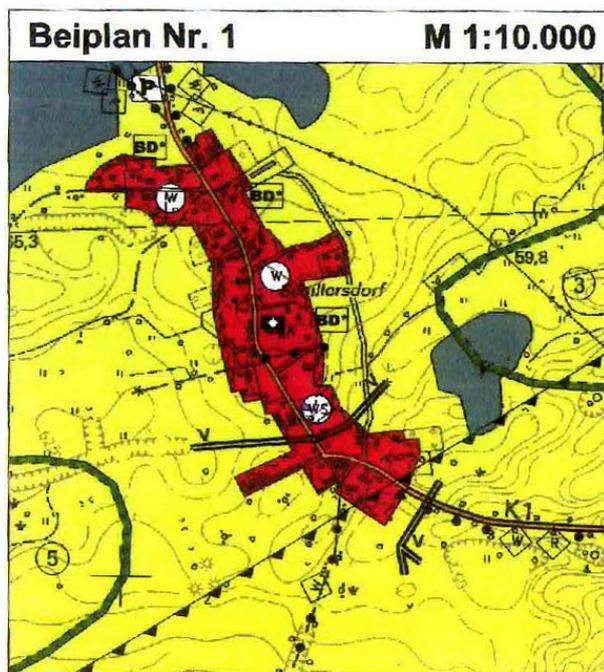
Die Festlegung bzw. Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils durch Satzung dient dazu, die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben eindeutig ermitteln zu können. Ziel der Satzung ist Rechtssicherheit und Rechtsklarheit über den im Zusammenhang bebauten Bereich zu erhalten“.

Zitat: Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Die Stadt Mirow hat sich mit dem Flächennutzungsplan, FNP, den die ehemals selbstständige Gemeinde Roggentin aufgestellt hat, auseinandergesetzt. Auszugsweise ist nachfolgend der betreffende Absatz aus der Begründung eingefügt.

2.2 Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Roggentin, Stand 2005



Auszug aus der Begründung:

„3.1.6 Siedlungsbereich Schillersdorf

Mit 92 Einwohnern (Stand: 31.12.2005) ist Schillersdorf zahlenmäßig ein kleines Dorf. Die Kreisstraße K 1 endet hier. Schillersdorf liegt in Grenzlage zum Müritz-Nationalpark.

Nach der Zerstörung des Ortes durch die Luftwaffe des Flugplatzes Rechlin wurde das Angerdorf nur teilweise wieder aufgebaut. Die heutigen Strukturen stellen sich als Straßendorf dar. 1999 hat die Gemeinde eine Abrundungssatzung aufgestellt und sich zu einer Entwicklung



des Ortes in den alten Strukturen bekannt. Die östliche Angerseite sollte wieder aufgebaut werden. Schillersdorf hat sich in den vergangenen Jahren jedoch als Straßendorf weiter verfestigt. Die alten Erschließungswege sind nur zum Teil erhalten bzw. im Verlauf kaum noch nachzuempfinden. Mit der Wiederherstellung der östlichen Angerseite sind Wegebaumaßnahmen verbunden.

Schillersdorf wäre Entwicklungsschwerpunkt.

Die Gemeinde hat sich im Rahmen der Überarbeitung des Flächennutzungsplanes mit den Entwicklungsabsichten erneut auseinander gesetzt. Der Gemeinde stehen nur

Entwicklungen im Rahmen ihres Eigenbedarfs zu. Babke und Leussow sind im wesentlichen bebaut und den Erhaltungsorten zu zuordnen. In Blankenförde/ Kakeldütt, Qualzow und Roggentin sind Ergänzungen und Abrundungen möglich (Ergänzungsorte). Das der Gemeinde im Rahmen der Eigenentwicklung zustehende WE - Volumen kann in diesen Orten überwiegend abgedeckt werden. In Schillersdorf sind Flächenvorhaltungen für die ehemals angedachten Entwicklungen nicht mehr erforderlich.

Die Gemeinde korrigiert ihre Planungsabsichten. Im Flächennutzungsplan wird der ehemals westliche Teil des Ortes (der heute bebaute Teil) berücksichtigt. Von der Entwicklung des östlichen Angerbereiches wird wieder Abstand genommen; die ehemals angedachte Entwicklungsfunktion wird zurück genommen.“

Quelle: Flächennutzungsplan Stadt Mirow, 4. Änderung des räumlichen Teilflächennutzungsplanes der Stadt Mirow, Planungsstand Entwurf August 2017, erarbeitet im Auftrag und Einvernehmen des Stadt Mirow, erstellt durch: A & S GmbH, Neubrandenburg

Die Satzung über die 1. Änderung wird dem Flächennutzungsplan angepasst.

2.3 Bestandsbeschreibung

1.1.1 Lage des Satzungsgebiets

Der Ortsteil Schillersdorf befindet sich im nördlichen Teil des heutigen Stadtgebietes von Mirow unweit der westlichen Stadtgrenze.

Für die Lage im Raum ist es bedeutsam, dass der Ort unmittelbar an den nördlich angrenzenden Müritz Nationalpark angrenzt.

1.1.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Die Umgebung ist von landwirtschaftlichen Nutzflächen und Wald geprägt.

Innerhalb des Ortes bildet der Wasserlauf eine Zäsur.

1.1.3 Vorhandene Bestandsstrukturen/ Städtebauliche Situation

Im Rahmen dieser Satzung hat sich die oben beschriebene Entwicklung vollzogen. Sie hat zu einem positiven städtebaulichen Resultat beigetragen und den Siedlungskörper bisher kompakt entwickelt. Das soll fortgesetzt werden, deshalb sollen die 1999 ausgewiesenen Baulandreserven eingeschränkt werden.

1.2 Erschließung/Medien

1.2.1 Äußere Erschließung

Das Dorf ist an das überörtliche Straßennetz angebunden.

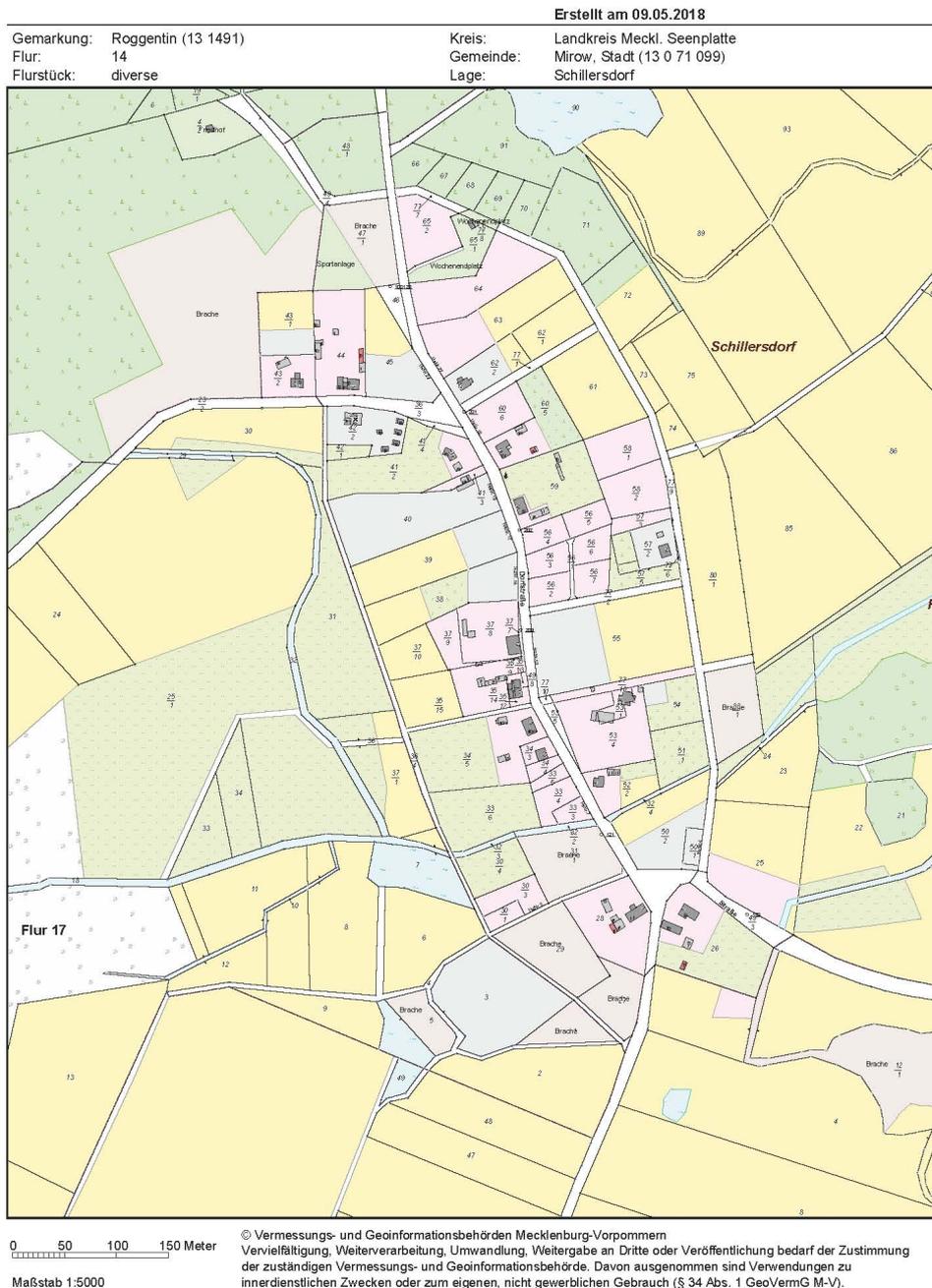
1.2.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über die zentrale Dorfstraße und Stichwege.

Die Erschließung für die Feuerwehr ist gegeben.

1.2.3 Versorgung

Die Trinkwasserversorgung, Abwasserentsorgung, Stromversorgung und Telekommunikation ist über entsprechende Netze und Anlage gewährleistet.



Die Karte zeigt die heutigen Baustrukturen im Bestand. Im Norden befindet sich der Zugang zum Nationalpark. Die Karte zeigt eine den in der Begründung zum FNP erwähnten bis heute bestehenden perforierten Bebauungszusammenhang mit potenziellen Bauflächen.



2. Hinweise

Eventuelle Hinweise, die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens mitgeteilt werden, werden ergänzt.