Erläuterungsbericht

zur

Abrundungs- und Klarstellungssatzung Rühlow

Februar 1999

Planungsbüro UWT GmbH
Platanenstraße 8
17033 Neubrandenburg

1. Allgemeine Grundlagen

Mit dem Aufstellungsbeschluß vom 29.10.1997 hat die Gemeinde Warlin, Ortsteil Rühlow, die Aufstellung einer Abrundungs- und Klarstellungssatzung beschlossen.
Eine Satzung, durch die einzelne Außenbereichsgrundstücke in einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden, wird als Abrundungssatzung bezeichnet. Schwerpunkt einer Abrundungs- und Klarstellungssatzung ist die räumliche Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles sowie die Schaffung eines geschlossenen und einheitlichen Ortsrandes.
Mit dem Willen der Gemeinde, einzelne Außenbereichsgrundstücke dem Innenbereich zuzuordnen, soll dem Dorf Rühlow eine Entwicklung aus sich heraus ermöglicht werden.
Somit besteht die Möglichkeit, entsprechende Flächen in Rühlow im vereinfachten Verfahren zu bebauen. Durch Festsetzungen gemäß § 9 BauGB sowie nach § 86 Abs. 4 LBauO M-V soll eine ortsgerechte und landschaftsbezogene städtebauliche Entwicklung gesichert werden.

2. Allgemeine Entwicklung der Gemeinde

Das Dorf Rühlow als Ortsteil der Gemeinde Warlin befindet sich im Landkreis Mecklenburg-Strelitz, ca. 10 km östlich des Oberzentrums Neubrandenburg.
Der Ort Rühlow hat mit Stand von 1996 117 Einwohner, wobei die Einwohnerzahl lt. Bevölkerungsstatistik in den letzten Jahren stark rückläufig ist. Die Gemarkung Rühlow hat eine flächenmäßige Ausdehnung von 980 ha. Rühlow gehört zum Einzugsbereich des Verwaltungsamtes Neverin.
Mit der Abrundung der Ortslage Rühlow soll keine wesentliche Vergrößerung des Dorfes vorgenommen werden, sondern um dem Grundsatz gerecht zu werden, sparsam mit Grund und Boden umzugehen, soll lediglich eine Lückenbebauung erfolgen. Mit der Aufstellung einer Abrundungs- und Klarstellungssatzung möchte die Gemeinde einer

Entstehung von städtischen Wohnsiedlungen und somit einer Abspaltung eines entstehenden Neudorfes vom Altdorf entgegenwirken.
Dies soll in angemessener Ergänzung, durch die Eingliederung der neuen Bebauung, in die vorhandene Bausubstanz erfolgen.
Die Flächen um die Ortschaft Rühlow werden landwirtschaftlich bzw. als Wiesen- und Weideflächen genutzt.
Die überörtliche Verkehrsanbindung für Rühlow erfolgt über die Bundesstraße 197 von Neubrandenburg nach Friedland. Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die Kreisstraße 39, über welche von Rühlow die Bundesstraße B 197 und somit Warlin zu erreichen ist. In südöstlicher Richtung verbindet die Kreisstraße den Ort Rühlow mit der Gemeinde Cölpin und dem dazugehörenden Ortsteil Hochkamp. Das vorhandene Straßen- und Wegenetz ist so angelegt, daß auf kürzestem Wege die Nachbarorte erreicht werden können.
In Rühlow befinden sich außer der Kirche aus dem 17. Jahrhundert keine öffentlichen Einrichtungen mehr. Bis zum Jahre 1981 war in Rühlow auch ein Dorfkrug geöffnet.

2.2 Städtebauliche Entwicklung

Rühlow ist ein lanzettförmiges Angerdorf, welches 1298 urkundlich eine Ersterwähnung fand. Rühlow war nachweislich immer im Besitz von verschiedenen Landesherren und in der Vergangenheit ein bedeutender Pfarrort, auch für die Gemeinden Glienke und Sadelkow. Rühlow ist ein typisches Hofdorf mit Wohn- und Nebengebäuden. Da die Höfe weitläufig angeordnet sind, ist eine Lückenbebauung möglich, ohne das Gesamterscheinungsbild des Dorfes zu beeinträchtigen.
Die Kirche bildet auch heute noch den Mittelpunkt des Dorfes. Hier kreuzen sich alle den Ort erschließenden Verkehrswege.
Die Ortschaft Rühlow besteht vorwiegend aus unregelmäßig umbauten Bauerngehöften.
Die noch bestehenden Bauernhäuser wurden nach dem fränkischen Grundriß erbaut.
Heute gibt es in Rühlow noch einen Bauern, der die umliegenden Flächen in der Gemarkung Rühlow bewirtschaftet.

In südöstlicher Ortsrandlage am Ortsausgang in Richtung Katzenhagen befindet sich ein brachliegender großer Stallkomplex, welcher in absehbarer Zeit auch keiner Bewirtschaftung zugeführt werden kann. Bei einer eventuellen Wiederinbetriebnahme der Stallkomplexe ist darauf zu achten, daß die Nachbarschaft des Wohndorfes nicht gestört wird.

Die vorhandene Bausubstanz in Rühlow stammt vorwiegend aus den Jahren um 1920. Lediglich ein Wohnhaus und ein Wirtschaftsgebäude sind nach der Wende neu entstanden.

Um Bürgern im Ort und neu dazukommenden Interessenten vom Umland die Möglichkeit der Ansiedlung in Rühlow zu ermöglichen, erscheint es naheliegend, Restflächen und Baulücken zu bebauen. Diese als Vorschlag ausgewiesenen Bauflächen sollen als Abrundungsflächen dem Innenbereich zugeordnet werden.

Dies betrifft die in der Planzeichnung ausgewiesenen Baufelder 1-5, sowie weitere vorhandene Restflächen. Das durch die Abrundungssatzung hergestellte Erweiterungsangebot von ca. 12 Eigenheimstandorten erscheint durchaus angemessen zur Gesamtgröße des bestehenden Dorfes, für eine sinnvolle Ergänzung des Dorfbildes und für die vorhandene Bebauung. Deshalb beschloß die Gemeinde einige Nutzungs- und Gestaltungsfestsetzungen für den zukünftigen Innenbereich, um das dörfliche Gesamtbild zu wahren und eine Anpassung an die nachbarliche Bebauung zu erreichen.

Eine Anpflanzung von Straßenbäumen entlang der Ortsdurchfahrt ist zu empfehlen, um das Gesamtdorfbild aufzuwerten.

Vorhandene Bäume und Hecken sind weitestgehend zu erhalten.

Die gesamte Ortslage Rühlow befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III. Bei der weiteren Beplanung der Ortslage müssen in Anbetracht der Trinkwasserschutzzone III entsprechende Nutzungseinschränkungen und Verbote berücksichtigt werden.

Die notwendige Erschließung auf den einzelnen Bauflächen soll über privatrechtliche Verträge vor Baubeginn gesichert werden.