

Außenbereichssatzung

für das als Siedlungsteil im Zusammenhang bebaute Ortsteil der Gemeinde Turnow - Ausbau Windmühle

Begründung

Der Gemeinde Turnow liegen mehrere Anträge zum Erwerb von Bauland und einer entsprechenden Bebauung für diesen Bereich vor. Die Anträge sind von bisherigen Besitzern und von Verwandten 1. Grades dieser gestellt worden. Innerhalb der derzeit bebauten Ortslage Ausbau Windmühle besteht keine Möglichkeit der Einordnung dieser Antragsteller. Für Turnow/Ausbau Windmühle ist eine Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit von Bauvorhaben lediglich nach § 35 BauGB möglich. Zu beantragende Vorhaben werden sich auf Erweiterungen und Nutzungsänderungen vorhandener Gebäude und in geringem Maße auf Neubau von Wohngebäuden, auch als Ersatz, beziehen. Mit vorliegender Satzung zum Außenbereich und dessen Abrundung wird die Gemeinde in die Lage versetzt eindeutige Entscheidungen treffen zu können, die sowohl im öffentlichen als auch im jeweils privaten Interesse stehen. Die vorgesehene Bebauung fällt unter die Beschluß- und Genehmigungspflicht nach § 4 (4) BauGB-MaßnG.

Im momentan zu definierenden entwicklungsfähigen Außenbereich besteht die Möglichkeit der Einordnung von ca. 3 Einzelgebäuden als Einfamilienhäuser, nebst entsprechendem Nebengelaß. Mit der Außenbereichssatzung soll diese Möglichkeit und eine Nutzungsänderung vorhandener landwirtschaftlicher Nebengebäude festgeschrieben werden.

Turnow liegt ca. 2 Kilometer nordwestlich von Peitz, direkt an der B 168 (Peitz - Lieberose). Der Siedlungsbereich Turnow / Ausbau Windmühle liegt ca. 2 km südlich zur Ortslage Turnow. Ausbau Windmühle und Turnow sind durch ein Waldstück, Ackerland und der B 168 voneinander getrennt. Es sind zur Zeit keine Schutzzonen (z.B. Trinkwasserschutzgebiet, ...) bekannt. Turnow ist eine ländlich orientierte Gemeinde. Die Siedlung Ausbau Windmühle wird durch die unter Denkmalschutz stehende Windmühle geprägt. Die neuzubauenden Gebäude sollen so eingeordnet werden, daß die Prägung durch die Windmühle nicht gestört wird. Die vorgesehene Bebauung widerspricht nicht den Vorhaben der Landesplanung und steht nicht entgegen öffentlicher Belange.

Mit der Möglichkeit der Ansiedlung von Gewerbe, daß das Wohnen nicht wesentlich stört, erhält die Gemeinde die Möglichkeit, ihre soziale Struktur im Rahmen der Entwicklung der Wohnfunktion zu gestalten. Das anzusiedelnde Gewerbe kann nur ortsversorgenden Charakter besitzen. Die Nähe zu den Städten Peitz und Cottbus es nicht zu, überörtlich oder gar überregional wirkendes Gewerbe anzusiedeln. Die Gemeinde ist verpflichtet, Anträge auf die Ansiedlung von Gewerbe entsprechend auf Notwendigkeiten und Möglichkeiten zu prüfen und zu behandeln (Abwägung privater und öffentlicher Belange). Die wirtschaftliche Entwicklung ist in jedem Fall von der angestrebten Entwicklung der Wohnfunktion abhängig.

Für die Bebauung der Bauflächen sind die entsprechenden Regelungen von BauGB, BauNVO und BbgB0 bindend.

Turnow wird über die B 168 erschlossen. Weitere Verbindungsstraßen führen nach Peitz und Drehnow und verbinden gleichzeitig die Ortsteile Turnow und Ausbau Windmühle miteinander.

Turnow ist wasser-, elektro- und fernmeldetechnisch erschlossen. Die abwassertechnische Erschließung ist in Planung.

Die Lage der Siedlung Turnow / Ausbau Windmühle läßt es zu eine wesentliche Hauptentwicklungstendenz abzuleiten. Die Siedlung wird im wesentlichen eine Wohnsiedlung bleiben. Die Entwicklung der landwirtschaftlichen Produktion ist noch nicht eindeutig feststellbar.