

# Abrundungssatzung Carolinenhof, Gemeinde Varchentin

## Begründung zur 1. Überarbeitung des Entwurfs

1. Grundlagen
  2. Veranlassung und Ziele
  3. Geltungsbereich
  4. Nutzungsstruktur / Zulässigkeiten
  5. Erschließung / Umweltschutz
  6. Begründung der Festsetzungen
- 

### 1. Grundlagen

Die Gemeinde Varchentin erläßt eine Satzung zur Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Carolinenhof nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr.1 BauGB in Verbindung mit einer Abrundung des Ortsteiles Carolinenhof nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 BauGB.

Rechtsgrundlagen sind:

1. das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl.I, S.2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 24.04.1993 (BGBl.I, S.466).
2. die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S.132), geändert durch Anlage 1 Kapitel XIV Abschnitt II Nr.2 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990, sowie durch Art.3 des Inv-WoBaulG vom 22.04.1993.
3. die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 18.02.1994 (GS Meckl.-Vorp., Gl. Nr.2020-2)
4. die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26.04.94 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr.2130-3)

Planungsgrundlagen sind:

1. die im Amt Waren- Land vorhandenen Flurkarten der Flur 1 der Gemarkung Carolinenhof
2. die Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 34 Abs.5 BauGB
3. das Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.11.92 (GS Meckl.-Vorp.GL.Nr.753-2)
4. das Naturschutzgesetz des Landes Mecklenburg- Vorpommern
5. die Gehölzschutzverordnung des Landkreises Müritz vom 25.10.95
6. Gesetz über den Brandschutz für Mecklenburg-Vorpommern

## **2. Veranlassung und Ziele**

Zur Deckung des Wohnbedarfs der Gemeinde Varchentin und zur dauerhaften Sicherung als Wohnstandort hat die Gemeindevertretersitzung beschlossen, die im Zusammenhang bebaute Ortslage Carolinenhof klarzustellen und unter Einbeziehung einzelner im Ortsrandbereich befindlichen Grundstücke abzurunden.

Die städtebauliche Ordnung gemäß § 34 Abs. 1, 2, und 3 BauGB kann mit Erlaß dieser Satzung gewährleistet werden.

Die Satzung verfolgt weiterhin folgende Ziele:

- Rechtssicherheit über die grundsätzliche Zulässigkeit von Bauvorhaben zu erhalten,
- einzelne Grundstücke am Siedlungsrand mit in den Innenbereich einzubeziehen,
- wertvolle Grün- und Freiflächen im Innenbereich dauerhaft zu erhalten.

Ein rechtsverbindlicher Flächennutzungsplan für die Gemeinde Varchentin liegt noch nicht vor.

Die Satzung entspricht den Zielen der gemeindlichen Entwicklung und wird den Festsetzungen des zukünftigen Flächennutzungsplanes nicht entgegenstehen.

## **3. Geltungsbereich**

Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich die Reste der ehemaligen Gutsanlage, die Gutskatzen, sowie große Teile der mit der Bodenreform entstandenen Siedlerhöfe.

Der Verlauf des Hasselbaches nördlich der Ortslage stellt für die Entwicklung des Dorfes eine natürliche Grenze dar. Die 3 Siedlerstellen jenseits des Baches, an einem Wirtschaftsweg gelegen, können nicht in die Abrundung einbezogen werden, da ihre Entstehung keinen Zusammenhang mit der eigentlichen Ortsstruktur erkennen läßt und der Bestand dieser Bebauung im Außenbereich gesichert ist. Das auf dem Flurstück 101 gelegene Soll läßt aus naturschutzrechtlicher Sicht ein Zusammenwachsen der Bebauung in nordöstlicher Ortslage nicht zu, so daß das Flurstück 102 und das nördlich davon gelegene Siedlergrundstück nicht in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen werden.

Der Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich über Flurstücke der Flur 1 der Gemarkung Carolinenhof.

## **4. Nutzungsstruktur / Zulässigkeiten**

Carolinenhof befindet sich auf einem flachwelligen Hochplateau von ca. 60 m über NN gelegen. Kleine Sölle und Brüche, sowie die traditionellen Dorfrandbereiche mit auslaufenden Gärten bestimmen neben einer fruchtbaren Ackeroffenlandschaft das Landschaftsbild.

Nach der Geologischen Oberflächenkarte M 1:100 000 stehen in der Ortslage

überwiegend bindige Sedimente (Geschiebelehm, -mergel) an. Sie werden im südlichsten Teil des Ortes durch Hochflächensand bedeckt. Die gen. pleistozänen Böden stellen grundsätzlich einen geeigneten tragfähigen Baugrund dar. Folgende Baugrundschwächezonen werden erwartet:

- vereinzelte Geländesenken mit anstehenden Abschlammungen,
- Umgebung der Teiche und Tümpel,
- Teilflächen mit mächtigeren Aufschüttungen.

Für das regional verbreitete obere Grundwasser im Plangebiet besteht nach der Hydrogeologischen Karte M 1 : 50 000 keine unmittelbare Gefährdung durch flächenhaften Schadstoffeintrag. Der Flurabstand des Gespannten Grundwassers beträgt > 10 m. Oberflächennah kann es saisonbedingt zur Ausbildung von Stau-, Schicht- und Sickerwasser kommen.

Prägend für die Dorfanlage sind die heute noch erkennbaren Gutshofstrukturen mit teilweise auf alten Fundamenten errichteten Siedlerhäusern.

Ursprünglich als Meierei entstanden entwickelten sich neben der Gutsanlage Tagelöhnerkaten, Handwerkhäuser und Schnitterkaserne entlang der ortsdurchquerenden heutigen Kreisstraße Nr. 7.

Das Herrenhaus mit einem kleinen Park und der Dorfteich bilden auch heute noch das Kernstück des Dorfes.

Die größte bauliche Entwicklung erfuhr Carolinenhof nach 1945 durch die Aufsiedlung des Gutes.

Zahlreiche Neubauernstellen entstanden in dem ursprünglich kleinen Guttdorf. Diese lockere Siedlungsbebauung prägt heute die Ortsstruktur um die Gutsanlage bzw. entlang des bereits damals vorhandenen Wegesystems.

Carolinenhof besitzt aufgrund der günstigen verkehrlichen Anbindung gute Wohnqualitäten und ein attraktives Umland. Hier leben heute ca. 140 Einwohner.

Der Ortsteil der Gemeinde Varchentin übernimmt hauptsächlich die Funktion eines Wohndorfes, ohne gewerbliche und landwirtschaftliche Aktivitäten ganz auszuschließen.

Die Ortsstruktur soll in Ihren Grundzügen erhalten bleiben bzw. nur behutsam ergänzt und abgerundet werden. Darüber hinaus sind derzeit keine weiteren Strukturergänzungen geplant.

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung nach DIN 18 005, Beiblatt 1 einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten. Für allgemeine Wohngebiete und Kleinsiedlungsgebiete gelten die maximalen Beurteilungspegel von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) bzw. 40 dB (A). Dabei gelten 40 dB (A) für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben.

Die Lärmimmission auf möglichen Baustellen ist auf das notwendige Maß zu reduzieren. Dafür gilt die 15. BImSchV (Baumaschinenlärm VO).

Durch die ermöglichte bauliche Weiterentwicklung dürfen keine schädlichen Umwelteinwirkungen oder sonstige Gefahren oder Belästigungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft hervorgerufen werden. Einer möglichen Veränderung von Gebäudenutzungen zu Wohn- und Erholungszwecken kann nur zugestimmt werden, wenn gesichert ist, daß von vorhandenen, gewerblich genutzten Grundstücken keine unzulässigen Einwirkungen auf das Gebäude mit neuer Nutzungsart ausgehen.

Die bauliche Strukturentwicklung wird dem vorhandenen Freiflächensystem nicht widersprechen. Die festgesetzte Grünfläche ist als strukturbestimmendes Element zu erhalten, zu schützen und zu pflegen.

Dadurch ist es möglich, das unmittelbare Umfeld des Herrenhauses von jeglicher Bebauung freizuhalten, um die historische Situation auch weiterhin zu bewahren. Der vorhandene Baumbestand ist ortsbildprägend. Das betrifft insbesondere den Großgrünbestand auf dem Grundstück der alten Schule. Um auch langfristig diese Situation zu bewahren, wurde zeichnerisch die Erhaltung der Bäume festgesetzt. Für die Erhaltung des übrigen Baum- und Strauchbestandes, auch auf möglichen Bauflächen, gilt die Gehölzschutzverordnung des Landkreises Müritz vom 25.10.95.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 2 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

## **5. Erschließung / Umweltschutz**

Carolinenhof befindet sich ca. 2 km östlich vom Gemeindehauptort Varchentin und ca. 15 km nördlich von der Kreisstadt Waren entfernt.

Die Hauptverkehrserschließung erfolgt über die Kreisstraße Nr. 7, die den Ort westlich in ca. 1.5 km Entfernung direkt an die Bundesstraße 194 anbindet.

Grundlage für die weitere Bebauung ist eine ordnungsgemäße Erschließung für die Wasserversorgung sowie die ordnungsgemäße Abwasserentsorgung. Zur ordnungsgemäßen Abwasserbehandlung, sowie beim Einleiten von Abwasser, Niederschlagswasser in ein Gewässer, der Entnahme von Wasser bzw. beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die gesetzlichen Verordnungen einzuhalten.

Das sind:

1. § 7a des Wasserhaushaltsgesetz (WHG) v. 23.09.86, geändert am 11.11.96, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.08.98
2. Landeswassergesetz (LWaG) vom 30.11.92, zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.03.93
3. Trinkwasserverordnung vom 05.12.90
4. Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Anlagenverordnung- VAwS) vom 05.10.93.

Die Wasserversorgung erfolgt über die Wasserversorgungsanlage in Varchentin und ist als gesichert anzusehen.

Nach Aussage des Müritz-Wasser-/ Abwasserzweckverbandes ist eine zentrale abwasserseitige Erschließung für Carolinenhof nicht vorgesehen. Hinsichtlich einer ordnungsgemäßen Beseitigung des Abwassers ist zu beachten, daß für das Einleiten des in der jeweiligen Kleinkläranlage behandelten Abwassers Abstimmungen des Bauherrn mit der für die Einleiterlaubnis zuständigen Wasserbehörde, dem Landrat des Landkreises Müritz als untere Wasserbehörde und dem Abwasserbeseitigungspflichtigen, dem Müritz-Wasser-/Abwasserzweckverband zu führen sind.

Unverschmutztes Niederschlagswasser soll gemäß § 39 Abs. 3 Satz 2 LWaG in geeigneten Fällen versickert werden, soweit die Standortbedingungen dies zulassen, eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen.

Die Direkteinleitung von Niederschlagswasser von befestigten und überbauten Flächen in Oberflächengewässer sollte nur im unbedingt notwendigen Umfang erfolgen. Deshalb wurde der Versiegelungsgrad der Vorgartenflächen begrenzt.

Der den Geltungsbereich der Satzung westlich tangierende Vorfluter W 38 liegt in der Unterhaltungslast des Wasser - und Bodenverbandes „Obere Peene“. Geplante Einleitungen in das Gewässer bedürfen der Genehmigung durch den Landrat als Wasserbehörde. Laut Wassergesetz des Landes M-V ist ein beidseitiger Uferstreifen von 7 m von jeder Bebauung und Gehölzbepflanzung freizuhalten.

Die Leitungstrassen sind frei und zugänglich zu halten. Überbauungen, Bepflanzungen sowie Erdstoffauf- und Abtragungen im Leitungsbereich sind nicht zulässig.

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen müssen im Bereich ihrer Anwendung die Einrichtungen so beschaffen sein, daß eine Verunreinigung der Gewässer nicht zu befürchten ist. Hierbei sind insbesondere die Forderungen gemäß §§ 19g bis 19i WHG sowie des § 20 LWaG nachweislich einzuhalten.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, daß sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige, geordnete

Abfallentsorgung erfolgen kann.

Die Baugrundstücke im Geltungsbereich der Satzung unterliegen dem Anschluß- und Benutzerzwang gegenüber der öffentlichen Abfallentsorgung.

Die Bestimmungen der geltenden Abfallsatzung sind einzuhalten.

Altlastenverdachtsflächen i.S.d. §§22 AbfALG M-V sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt. Ehemalige Betriebsanlagen und Tankanlagen, in denen mit wasser- und bodengefährdenden Stoffen umgegangen wurde, sind als Verdachtsflächen zu betrachten.

Für den Fall, daß bei späteren Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes angetroffen werden, wie:

- abartiger Geruch,
- anormale Färbung,
- Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten,
- Ausgasungen,
- Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbl. Abfälle etc.)

können die Arbeiten erst nach erfolgter Bewertung des Materials fortgeführt werden. Der Landrat als zuständige Behörde ist unverzüglich zu informieren.

Belasteter Bodenaushub, Betonbruch oder sonstige Bauabfälle mit schädlichen Verunreinigungen gelten als besonders überwachungsbedürftige Abfälle.

Über die Zulässigkeit der vorgesehenen Beseitigung ist ein Nachweis zu führen.

Überwachungsbedürftige Abfälle zur Beseitigung dürfen im Rahmen wirtschaftlicher Unternehmen nur mit einer Transportgenehmigung eingesammelt oder befördert werden.

Um vorhandene Anlagen ohne Missstände nutzen zu können, sind durch die Versorgungsträger rechtzeitig Instandsetzungs- bzw. Erneuerungsmaßnahmen vorzunehmen.

Die Fernmeldeversorgung wurde bedarfsgerecht ausgebaut.

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt größtenteils über Freileitungen der Edis AG. Im Rahmen der Feinplanung für konkrete Bauvorhaben ist eine Abstimmung mit den Versorgungsträgern erforderlich.

Die Zuwegung aller Baugrundstücke ist gesichert.

Bei der Veränderung bestehender Zufahrten und der Schaffung neuer Anbindungen ist die Erlaubnis der Träger der Straßenbaulast einzuholen.

Die Löschwasserversorgung wird durch die Gemeinde sichergestellt. Die Versorgungsdauer von 2 Stunden mit mindestens 48 m<sup>3</sup> / h Löschwasser kann gesichert werden.

Bei der standortmäßigen Einordnung von Wohnhäusern ist die Anforderung an die Besonnung nach DIN 5034 zu beachten. Die Grundrißgestaltung sollte so erfolgen, daß mindestens in einem Aufenthaltsraum der Wohnung die Besonnung von 4 Stunden zur Tages- und Nachtgleiche gegeben ist.

Bei der Wahl der Feuerungsanlage für entsprechende Gebäude die zu beheizen

sind, ist aus Immissionsschutzrelevanten Gründen auf Technologien zu verweisen, bei denen umweltfreundliche Heizmedien Verwendung finden.

Bei der Errichtung nicht genehmigungsbedürftiger Anlagen sind die Abstandsforderungen zum schutzbedürftigen Gebiet gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz einzuhalten.

## **6. Begründung der weiteren Festsetzungen**

Die Abgrenzung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils orientiert sich an den rückwärtigen Baugrenzen der Straßenbebauung, um eine städtebaulich geordnete Entwicklung zu gewährleisten.

Der Bebauungszusammenhang entlang der HAUPTerschließungsstraßen soll gefestigt werden, um ein geschlossenes Dorfbild herzustellen.

Die festgesetzte private Grünfläche einschließlich des zur Erhaltung bestimmten Baumbestandes auf dem Grundstück der alten Schule ist strukturbestimmend für die Ortslage Carolinenhof. Der Bereich des ehemals kleinen Parks, südlich des Herrenhauses gelegen, sollte auch künftig eine parkähnliche Gestaltung erfahren, um die ursprüngliche Raumsituation zu erhalten.

Die allgemeingültige Baumschutzgesetzgebung wird durch die Satzung erweitert, indem auch größere Hecken in das Erhaltungsgebot einbezogen werden. Damit wird ein wertvoller Großgrünbestand im Siedlungsbereich trotz Lückenbebauung gesichert.

Als Ausgleich für die Neuversiegelung und einer dorftypischen Grundstücksbegrünung in Anpassung an die vorhandenen Baugrundstücke wird auf den gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des BauGB zu überbauenden Grundstücken das Anpflanzgebot für je 100 m<sup>2</sup> zu versiegelnder Fläche getroffen.

Die Festsetzungen zu den Pflanzenarten und der -güte sind erforderlich, damit dorftypische Gehölze den Freiraum gestalten und eine entsprechende Anwachsgarantie gegeben ist. Mit dem Hinweis auf die zeitliche Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen soll eine schnelle Einbindung der neuen Baugrundstücke in das Orts- und Landschaftsbild erreicht werden.

Die Flächen gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 sind plangrafisch schraffiert dargestellt.

Der Straßenraum wird maßgeblich auch durch das Aussehen und die Nutzung der Vorgärten geprägt. Deshalb wurden Arbeits- und Lagerflächen im Bereich des Vorgartens ausgeschlossen.

Aus umweltrelevanter Sicht ist die dörfliche Begrünung von Vorgartenflächen einer Versiegelung vorzuziehen. Maximal 30 % werden im Vorgartenbereich an Versiegelung zugelassen. Weitere notwendige Befestigungen sind durch Rasengittersteine u.ä. vorzunehmen.

Aus der komplexen Entstehungsgeschichte von Carolinenhof ist ein relativ einheitliches Ortsbild erkennbar, welches durch harteingedeckte Satteldächer (32-45°) wesentlich geprägt wird.

Auch die den Ort stark beeinflussende Aufsiedlerzeit nach dem 2. Weltkrieg trug zur ortbildprägenden Dachlandschaft bei. Die verwendeten rötlichen und bräunlichen Dachziegel wurden meist gebrannt aus den Tonvorkommen der Region.

So hat die Festsetzung der Verwendung derartiger Deckungsart und Farbigkeit auch mit der Landschaftsverbundenheit und Regionstypik zu tun. Eine Farbigkeit in anthrazit wird daneben zugelassen, da dadurch keine wesentlichen Kontraste zur vorherrschenden roten Farbe aufgebaut werden; eher eine Zurückhaltung gegenüber dominierendem Rot ist zu verzeichnen. Wenn andere Farben diesen Anspruch an „Zurückhaltung“, „das Ortsbild nicht stören“ erfüllen, muß im Einzelfall über Ausnahmen entschieden werden.

Da Holzhäuser (Blockhäuser) für die Region untypisch sind, wurde der Holzanteil an der Fassade von Hauptgebäuden auf 30 % begrenzt.

Die Gestaltung der Fassade soll ortsüblich erfolgen, damit eine Einpassung in das Dorfbild ermöglicht wird. Die in der Dorferneuerungsplanung von 6/96 zugrunde liegende Ortsbildanalyse und Gestaltungsleitlinie begründet die Ortsbildtypik umfassend.

In die künftige Ortsbildverbesserung und -gestaltung muß auch die höhenmäßige Einordnung der Gebäude einbezogen werden. Aus dem ortsbildprägenden Bestand ergibt sich, die Gebäude möglichst geländenah einzuordnen und aufwendige Treppenanlagen zu vermeiden. Daher wurde die Höhe der Oberfläche des Erdgeschoßfußbodens mit max. 50cm über der Straßenoberkante mittig des vor dem Grundstück gelegenen Erschließungsabschnittes festgesetzt.

Für alle zu bebauenden Grundstücke ist unter Einhaltung der Festsetzungen der Satzung der §34 Abs.1 BauGB entsprechend anzuwenden.

