

Aussenbereichssatzung Ortsteil Carlslust

Gemeinde Mildnitz

Amt Woldegk
Landkreis Mecklenburg-Strelitz

Begründung

zur SATZUNG

Anlage 2

Begründung zur Satzung

Viele Innenstädte und Ortslagen in Mecklenburg-Vorpommern sind in den letzten Jahrzehnten in ihrer baulichen Entwicklung vernachlässigt worden. Dies hat zum Teil zum Verfall und schließlich auch zum Verlust wertvoller Bausubstanz geführt. Andererseits wurden durch die geringe Aktivität im Baubereich alte städtebauliche Strukturen und Bauelemente weitgehend unverfälscht erhalten. Diese ortstypischen und das Ortsbild prägenden Elemente sollen nun bei der Weiterentwicklung der Ortslagen übernommen werden. Bei allen baulichen Maßnahmen wie Neubauten, Wiederaufbauten, Modernisierungen, Instandsetzungen, Umbauten und Erweiterungen soll die Bewahrung des Ortscharakters, seiner Identität, im Vordergrund stehen.

Mit der Aussenbereichssatzung werden Aussenbereichsvorhaben in der Gemeinde Mildnitz begünstigt, daß ihnen in der Genehmigungspraxis wichtige Belange nicht entgegengehalten werden können; wie die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung. Auf diese Weise können bauliche Vorhaben, die rechtlich dem Aussenbereich und nicht dem Innenbereich zuzuordnen sind, in einem bestimmten Rahmen einer weiteren Bebauung zugeführt werden. Möglich sind so, das Auffüllen von Baulücken in Weilern und Splittersiedlungen durch Neubauten, Erweiterung von Wohngebäuden und von Handwerksbetrieben, Nutzungsänderungen z.B. von ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden zu Wohnzwecken. Mit der Satzung werden nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen, wie die Beschränkung des Umfangs von Erweiterungsmaßnahmen und die Zahl der Wohnungen.

Die Außenbereichssatzung dient zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Ortsteiles Carlslust, der im Außenbereich der Gemeinde Mildnitz liegt, zur Erhaltung und Förderung des spezifischen Charakters und der gestalterischen Gemeinsamkeiten der vorhandenen Bausubstanz. Die Entwicklung neuer großflächiger Baugebiete im Aussenbereich oder eine ungeplante Zersiedlung wird auf diese Weise nicht gefördert.

Der räumliche Geltungsbereich der Aussenbereichssatzung ist in der Planzeichnung exakt ausgegrenzt. Grundsätzlich endet der im Zusammenhang bebaute Ortsteil am Siedlungsrand mit dem letzten Gebäude und bezieht sich auf die tatsächlichen Gegebenheiten, unabhängig vom Verlauf der (Buch-) Grundstücksgrenze. Innerhalb der bebauten Struktur vorhandene einzelne unbebaute Grundstücke werden in den Planungsbereich einbezogen (mögliche Lückenschließungen). Dabei ist primär von Belang, daß die prägende Wirkung der vorhandenen Bebauung dies aus einer zu wahren geordneten städtebaulich-räumlichen Situation erfordert und die betroffenen Grundstücke in einem Bebauungszusammenhang zum Ortsteil stehen.

In Bezug auf Naturschutz und Landschaftspflege wird mit der Aussenbereichssatzung ein Eingriff in Natur und Landschaft weder nachhaltig noch erheblich im Sinne von § 14 LNatSchG M-V zu erwarten sein. Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung vorhandenen Alleen und einseitigen Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen sind gemäß § 27 LNatSchG M-V gesetzlich geschützt. Dies betrifft auch Bäume mit einem Stammdurchmesser ab 10 cm in 1,30 Meter Höhe nach der fortgeltenden Baumschutzverordnung der DDR.

Für weitergehende Eingriffe in Natur und Landschaft sind Ausgleichsmaßnahmen für den Naturschutz zu realisieren. Zur Durchführung dieser Ausgleichsmaßnahmen ist der Vorhabenträger oder der Eigentümer als Verursacher des Eingriffs verpflichtet. So plant die Gemeinde Mildnitz in den kommenden Jahren eine qualitative Aufwertung mittels Freiflächengestaltung und der Begrünung des Weiher. Damit werden entsprechende Maßnahmen für den Naturschutz eingeleitet, die den Eingriff in Natur und Landschaft ausgleichen.

Der Ortsteil Carlslust ist Flächenbestandteil der Gemeinde Milddenitz. So wie die Ortslage Milddenitz liegt der ihr angeschlossene Ortsteil Carlslust zwischen der Stadt Woldegk und der Stadt Strasburg (Uckermark) auf halben Wege an der heutigen Bundesfernstraße B 104. Carlslust grenzt landschaftsräumlich direkt an die nördlich liegende Daberkower Heide an. Während das Gutsdorf Milddenitz bereits im Jahre 1312 urkundliche Erwähnung fand, stand die Entstehung und Entwicklung von Carlslust immer im Zusammenhang mit der wirtschaftlichen Situation des Gutes. Carlslust wurde als sogenanntes Vorwerk errichtet. Der seltene Name „Carlslust“ wurde wie viele andere Güter auch, so u.a. die ehemalige Erbpachtbauernstelle „Scharnhorst“, in Erinnerung an die Befreiungskriege gegen Napoleon gewählt.

Das Gut Milddenitz ging durch Verkauf der besitzenden ritterschaftlichen Familie von Blankenburg im Jahre 1693 in den Besitz der Grafen von Schwerin über. Erst als Graf Otto von Schwerin das Gut Milddenitz im Jahre 1710 aus der bestehenden Begüterung von Wolfshagen herauslöste und die Hofanlage mit Herrenhaus und Park gründete, begann auch die strukturelle Entwicklung von Carlslust. Auf Grund eines Gutachtens von Michel Christoph von Brockhusen und von Melchior Christian Burckhardt erhielt Kammerherr Graf Otto von Schwerin den notwendigen Konsens zur Entwicklung einer Glashütte in der Milddenitzer Heide (heute Daberkower Heide). Ein Jahr später wurde dann unter der Leitung von J.F.Zimmermann dort eine Glashütte angelegt. Im Jahr 1893 war dann in Carlslust eine Holzwärtereie zu verzeichnen. Entsprechend einer veröffentlichten Volkszählung von 1895 (Stand 2.Dezember) dem „Ortsverzeichnis des Großherzogtums Mecklenburg-Strelitz“ wurden zu dieser Zeit in der Pertinenz Carlslust 64 Einwohner in 14 Haushalten nachgewiesen.

Es kann davon ausgegangen werden, das mit der Anlage der Glashütte, eine Zuordnung von Wohnunterkünften erfolgte und so der quadratisch strukturierte Dorfplatz mit vier bebauten Seiten und jeweils nach Norden sowie in Ost-West-Richtung randseitig zuführender Wegeverbindungen, gepaart um den Dorfweiher, angelegt wurde. In der Folgezeit erfolgten Ergänzungen, die sich vor allem südlich der Chaussee vollzogen. Carlslust blieb jedoch immer eine Splittersiedlung im Außenbereich der Gemeinde Milddenitz.

Erhalten hat sich bis heute die einzeilige Bebauung mit der Ausrichtung traufständiger Hauptgebäude zur jeweiligen Erschließungsstraße bzw. -wegen und rückwärtiger offener Hofbebauung sowie daran anschließender Gärten- und Ackerflächenbereichen.

Mit der Außenbereichssatzung werden die vorhandenen städtebaulich - räumlichen Qualitäten erhalten, geschützt und die weitere Entwicklung innerhalb der Splittersiedlung Carlslust im Außenbereich baurechtlich gesichert. Mögliche Umnutzungen zu Wohnzwecken können dadurch wesentlich gefördert werden. Vor allem wird eine Aufwertung des bebauten engeren Kernbereiches ermöglicht.