

Ergänzungssatzung

Gemeinde

Mildenitz

Amt Woldegk
Landkreis Mecklenburg-Strelitz

18. NOVEMBER 1998

Auftraggeber:

**Gemeindeverwaltung Mildenitz
17348 Mildenitz**

Auftragnehmer:

**SUDAU CONSULT STRELITZ
Ingenieurgesellschaft mbH
Parkstraße 1
17235 Neustrelitz**

Inhaltsverzeichnis

Anlage 1 -	Satzung
Anlage 1.1 -	Planzeichnung
Anlage 1.2 -	Flurstücke
Anlage 2 -	Begründung

Ergänzungssatzung

Gemeinde

Mildenitz

Amt Woldegk
Landkreis Mecklenburg-Strelitz

Anlage 1

Inhaltsverzeichnis

§ 1	-	Räumlicher Geltungsbereich
§ 2	-	Sachlicher Geltungsbereich
§ 3	-	Allgemeine Anforderungen
§ 4	-	Inkrafttreten

Verfahrensvermerke

Anlage 1.1	-	Planzeichnung
Anlage 1.2	-	Auflistung der Flurstücke

Ergänzungssatzung Mildenitz

Satzung der Gemeinde Mildenitz über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für das Gebiet der Ortslage Mildenitz.

Aufgrund des § 34 Abs.4 Satz 1 Nr.1 und Nr.3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.August 1997 (BGBl. I., S. 2141) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom ~~...11.12.98...~~ und mit Genehmigung des Landrates des Landkreises Mecklenburg-Strelitz folgende Satzung für das Gebiet der Ortslage Mildenitz, bestehend aus der Planzeichnung und dem Satzungstext erlassen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil (§ 34 BauGB) umfaßt das Gebiet, das innerhalb der in der Planzeichnung -Anlage 1.1- eingezeichneten Abgrenzungslinie liegt.
- (2) Die beigefügte Planzeichnung -Karte im Maßstab 1:2.000- und die Auflistung der Flurstücke (Anlage 1.2) sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Sachlicher Anwendungsbereich

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Siedlungsstruktur im Gebiet der Ortslage Mildenitz werden mit der Ergänzung einzelne Außenbereichsgrundstücke dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugeschlagen und erhalten konstitutiv Baulandqualität.
Eine weitere räumliche Ausdehnung der Gemeinde wird nicht geplant.

§ 3

Allgemeine Anforderungen

Alle bauliche Vorhaben sind zur Wahrung des städtebaulichen Ordnungsbildes innerhalb des gegebenen Bereiches nach den erforderlichen Zulässigkeitsmerkmalen aus der prägenden Eigenart der näheren Umgebung anzupassen. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

§ 4

Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung und der Bekanntmachung der Genehmigung durch den Landrat des Landkreises Mecklenburg-Strelitz in Kraft.

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mildenitz hat auf ihrer Sitzung am **08. Juni 1998** mit Beschluß-Nr. **135-56/98** beschlossen, den Entwurf der Ergänzungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Satzungstext, sowie der Begründung öffentlich auszulegen.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses erfolgte durch Aushang in der Zeit vom **7.2.98** bis **7.10.98** an den Bekanntmachungstafeln in der Gemeinde Mildenitz.

Mildenitz, den **15.12.98**


Bürgermeister

2. Der Entwurf der Ergänzungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Satzungstext, sowie der Begründung wurden in der Zeit vom **07. September 1998** bis zum **07. Oktober 1998** gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am **Dienstag, den 25. August 1998** im „Woldegker Landboten“, der Heimatzeitung mit amtlichen Bekanntmachungen des Amtes Woldegk mit den Gemeinden Bredenfelde, Göhren, Grauenhagen, Groß Daberkow, Hinrichshagen, Mildenitz, Petersdorf, Rehberg und der Stadt Woldegk, mit der Ausgabe Jahrgang 8 / Nummer 9, ortsüblich bekanntgemacht worden.

Mildenitz, den **15.12.98**


Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **10. August 1998** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Mildenitz, den **15.12.98**


Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in ihrer Sitzung am **11.12.98** geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Mildenitz, den **15.11.98**


Bürgermeister

5. Die Ergänzungssatzung über die im Zusammenhang bebaute Ortslage Mildenitz, bestehend aus der Planzeichnung und dem Satzungstext wurde von der Gemeindevertretersitzung am 11.12.98 beschlossen.

Die Begründung zur Satzung wurde mit Beschluß der Gemeindevertretersitzung vom 11.12.98 gebilligt.

Mildenitz, den 15.12.98


Bürgermeister

6. Die Genehmigung dieser Ergänzungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Satzungstext, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 16.3.99 AZ: II - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

60.2.2u

Mildenitz, den 20.5.99


Bürgermeister

7. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretersitzung vom erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az: bestätigt.

Mildenitz, den

Bürgermeister

8. Die Satzung über die im Zusammenhang bebaute Ortslage Mildenitz, bestehend aus der Planzeichnung und dem Satzungstext, wird hiermit ausgefertigt.

Mildenitz, den 20.5.99


Bürgermeister

9. Die Erteilung der Genehmigung der Satzung, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeit von jedermann eingesehen werden kann, und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 18.5.99 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängeln der Abwägung, sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs.1 Satz 1 Nr.9 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 19.5.99 in Kraft getreten.

Mildenitz, den 20.5.99


Bürgermeister

Auflistung der Flurstücke

Flur 2

Flurstück	1/1		1/2	
	101/4	teilweise	103	teilweise
	104/1	teilweise	105/1	teilweise
	105/2	teilweise	106/1	
	106/5		106/6	
	106/8		106/9	
	107/4		107/5	
	107/6		108	teilweise
	109	teilweise	110	
	111		112	
	94 (Bahnhof)	teilweise		

Flur 4

Flurstück	1/1		1/2	
	1/10		1/11	
	1/15	teilweise	2	
	3/1		3/2	
	4		5/1	
	7/1		7/3	
	7/4		8	
	9/1		9/2	
	10/1		10/2	
	10/3		10/4	
	10/5		11	
	12		13	
	14/1		14/2	
	15/1		15/2	
	15/3		15/4	
	16		17	
	18		19	
	20		21	
	22	teilweise	23	teilweise
	24/2		26	
	27/3	teilweise	30	
	31	teilweise	32	teilweise
	33	teilweise	35	teilweise
	36/2	teilweise	38/1	teilweise

Flur 5

Flurstück	1	teilweise	2	teilweise
	3/1	teilweise	3/2	
	5		6	teilweise
	7/2		7/3	teilweise
	7/4		8	teilweise
	9	teilweise	10/1	
	10/2	teilweise	11	teilweise
	12/3		12/4	

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 Ortskerne übernommen werden. Bei allen baulichen Maßnahmen wie Neubauten, Wiederaufbauten, Modernisierungen, Instandsetzungen, Umbauten und Erweiterungen soll die Bewahrung des Ortscharakters, seiner Identität, im Vordergrund stehen.

Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde, zur Erhaltung und Förderung des spezifischen Charakters sowie der gestalterischen Gemeinsamkeiten ist es notwendig, die im Zusammenhang bebaute Ortslage Mildenitz mit einer Ergänzungssatzung baurechtlich zu sichern und vom unbeplanten Außenbereich zweifelsfrei abzugrenzen. Grundsätzlich endet der im Zusammenhang bebaute Ortsteil am Ortsrand mit dem letzten Gebäude und bezieht sich auf die tatsächlichen Gegebenheiten, unabhängig vom Verlauf der (Buch-) Grundstücksgrenze. Da die Tatbestandsvoraussetzungen des § 34 BauGB stetig Abgrenzungsfragen zwischen Außen- und Innenbereich aufwerfen, kann die Gemeinde die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile durch Satzung, gemäß § 34 Abs.4 Satz 1 Nr.1 und 3 BauGB, festlegen. Einzelne Außenbereichsflächen werden so zur Ergänzung und zur Abrundung des Innenbereiches einbezogen und konstitutiv zur Baulandqualität entwickelt. Eine Erweiterung des Innenbereiches in den Außenbereich wird damit grundsätzlich unterbunden.

Die Ergänzungssatzung findet ihre Grenzen dort, wo entweder die prägende Wirkung der angrenzenden baulichen Nutzung endet oder durch die Einbeziehung von Flächen ein umfassendes Planungsbedürfnis aufgeworfen wird. Die einbezogenen Flächen sind so gewählt, daß sie in ihrer jeweiligen Größe den vorhandenen Parzellentiefen entsprechen, eine direkte Erschließung aufweisen und von der umgebenden Bebauung so geprägt sind, daß sie mit zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil gehören. Damit sind grundsätzlich nur Flächen berücksichtigt die zu Lückenschließungen innerhalb der Ortslage führen werden und in den Bereichen der Ortseingangssituationen kleinere Arondierungen und die Gestaltung dieser in den vorgegebenen Baustrukturen ermöglichen. Die Entwicklung einer sogenannten zweiten Bauzeile wird somit grundsätzlich ausgeschlossen und eine großflächige ungeordnete Verdichtung in den Randbereichen der Ortslage vermieden. Die sich über Jahrhunderte entwickelte Ortskante, als Bindeglied zwischen Bebauung und Umland, kann in ihrer Gestalt und Ablesbarkeit weiter erhalten bleiben.

In Bezug auf Naturschutz und Landschaftspflege wird mit der Ergänzungssatzung eine sehr beschränkte und disziplinierte Einbeziehung von Außenbereichsflächen vorgenommen, so daß Eingriffe in Natur und Landschaft weder erheblich noch nachhaltig im Sinne von § 14 LNatSchG M-V zu erwarten sind. Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung vorhandenen Alleen und einseitigen Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen sind gesetzlich gemäß § 27 LNatSchG M-V 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 Mildenitz in den kommenden Jahren eine qualitative Aufwertung, mittels Freiflächengestaltung und Begrünung, der Straßenzüge - Bundesstraße B5, Wolfshagener Weg und Gutsweg-. Hierbei ist jeweils eine

beidseitige Bepflanzung mit Bäumen vorgesehen. Damit werden entsprechende Maßnahmen für den Naturschutz eingeleitet, die den Eingriff in Natur und Landschaft ausgleichen.

Die Gemeindevertretung hat den Aufstellungsbeschuß für die Ergänzungssatzung Mildenitz gefaßt, um den städtebaulichen Charakter des Straßendorfes und dem Wunsch nach kleinteiligen Baustandorten gerecht werden zu können. Planungsabsicht der Gemeinde ist es auch, die räumliche Abgrenzung des unbeplanten Innenbereiches zweifelsfrei festzusetzen.

Durch die Abrundungssatzung sollen nachteilige Veränderungen der Ortsgestalt und der baulichen Substanz verhindert sowie die städtebauliche Qualität zu einem ausgewogenen, ortstypischen Ganzen zusammengefügt werden. Die Schaffung neuer großflächiger Baugebiete wird auf diese Weise nicht gefördert.

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ist in der Planzeichnung (Anlage 1.1) exakt ausgegrenzt.

Die Gemeinde Mildenitz wird flächenmäßig - ca. 1.100 ha - durch die Ortslage Mildenitz und dem angeschlossenen Ortsteil Carlslust sowie der ehemaligen Erbpachtbauernstelle Scharnhorst zusammengefaßt. Die Ortslage Mildenitz liegt auf halben Wege zwischen der Stadt Woldegk und der Stadt Strasburg (Uckermark) an der heutigen Bundesfernstraße B 104. Landschaftlich wird Mildenitz durch den westlich liegenden Helpter Berg (Höhe 179 Meter), den nordwestlich liegenden 154 Meter hohen Petersilienberg, der Daberkower Heide im Nordosten und dem Wolfshagener Park im südlichen Gemeindegebiet geprägt.

Die erste urkundliche Erwähnung findet Mildenitz, als „Mildeniz“ -Hinweis auf das altslawische milu „lieb“- im Jahre 1312, datiert vom 6. Oktober zu Rostock, in einem Rückkaufsangebot über 1000 Talent Brandenburger Pfennige der Ritter Wedekind und Vicke von Plote. Diese hatten die alte Grundherrschaft durch Verpfändung von Fürst Heinrich von Mecklenburg erhalten.

Später lag die alte Grundherrschaft in den Händen der ritterschaftlichen Familie derer von Blankenburg. Im Jahre 1496 wurden in „Myldenitze“ ganze 16 Steuern zahlende Bauleute (Bauernstellen) vermerkt und es war selbständige Pfarre. In den Besitz der Grafen von Schwerin gelangt Mildenitz durch Kauf von der Familie von Blankenburg im Jahre 1693 und gehört nun zu deren Begüterung von Wolfshagen. Aber erst der Sohn von Graf Otto Freiherr von Schwerin, auch ein Graf Otto von Schwerin zu Wolfshagen- seines Zeichens preußischer Kammerherr - gründete um etwa 1710 die Hofanlage (Gutswirtschaft) Mildenitz, bestehend aus Herrenhaus und einem nach eigenen Entwürfen angelegten Park. Damit erhielt Mildenitz die heute noch vorhandene Grundstruktur des Straßendorfes mit östlich in der Bauflucht zurückverlegten Gutshof und Kirche. Um 1828 wurde Mildenitz durch die Anlage von zwei Erbpachtbauernstellen, als „Scharnhorst“ bezeichnet -zur Erinnerung an die Befreiungskriege gegen Napoleon-, erweitert. Graf Carl Alexander von Schwerin gliederte im Jahre 1850 das Gut Mildenitz mit dem Vorwerk Carlslust aus der großen Begüterung Wolfshagen aus. Entsprechend dem Anspruch als neues Hauptgut wurde das Herrenhaus 1852 im gotischen Stil umgebaut und erhielt ein zweites Obergeschoß. Etwa zur gleichen Zeit wurde mit dem Bau der Mildenitzer Kirche begonnen. Diese entstand als Eichenfachwerksbau über ein Rechteck von 7,50 x 13,75 m (Innenmaß), ist im Stiel 4 m hoch und hat eine südliche Vohalle sowie nördlich die Sakristei. Der Fachwerkurm aus dem Anfang des 17. Jhd. mit Bretterverkleidung blieb freistehend an der Westseite vorgebaut.

Am 8. Oktober 1893 erhielt die nun 217 Einwohner zählende Gemeinde Mildenitz einen direkten Bahnanschluß durch die Eröffnung der Blankensee - Woldegk - Strasburger Eisenbahnstrecke. Bereits einige Tage vorher, am 3. Oktober, fuhr der erste Rübenzug der 750 mm - schmalspurigen Woldegker Kleinbahn durch Mildenitz. Die Betriebsführung beider Bahnen erfolgte dazu zwischen Woldegk und Groß Daberkow auf einem Dreischiengleis. Im Jahre 1918 endete bereits wieder der Zugverkehr vorerst auf der Schmalspurbahn und dann 1945 auf der Regelspurbahn. Das Bahnhofsgebäude von Mildenitz lag in direkter Sichtbeziehung zum Herrenhaus,