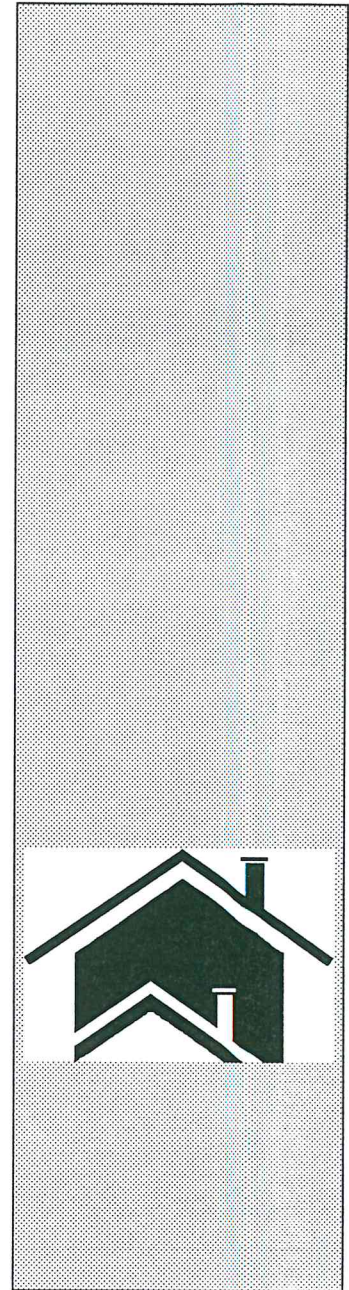
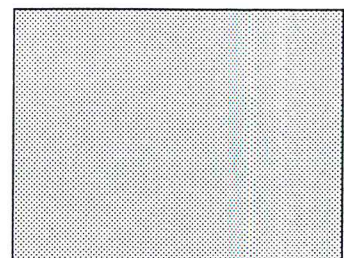




**Satzung der Gemeinde Karow
über die Festlegung und Abrundung des im
Zusammenhang bebauten Ortsteiles
Leisten**

Landkreis Parchim

Stand: September 2000



Inhalt:

Begründung

1. Allgemeines
2. Territoriale Einordnung
3. Bestand, Bodendenkmale
4. Ver- und Entsorgung, Immissionsschutz
5. Abgrenzung des Geltungsbereiches
6. Grünordnerische Festsetzungen

Satzung

1. Allgemeines

Die Gemeinde Karow erstellt eine Satzung nach § 34 Abs. 4 und 5 BauGB, die für den o.g. Bereich die Grenzen des Innenbereiches gegenüber dem Außenbereich festsetzt und durch Abrundung Außenbereichsflächen und einzelne Außenbereichsgrundstücke dem Innenbereich zuordnet.

Da der Innenbereich nach Maßgabe des § 34 Abs. 1 und 3 BauGB grundsätzlich bebaubar ist, werden sich mit der Aufstellung der o.g. Satzung Bauanträge und Entscheidungen zu Bauvoranfragen eindeutiger und schneller regeln lassen.

Über die Abrundungssatzung soll für Bauflächen kurzfristig Baurecht geschaffen werden, da bereits Bauanfragen vorliegen.

2. Territoriale Einordnung

Der Ort Leisten der Gemeinde Karow liegt im Kreis Parchim direkt abzweigend an der B 103 (Güstrow - Plau).

Die Entfernung zu der Stadt Plau beträgt ca. 5 km, nach Krakow am See sind es 17 km.

Die Gesamtfläche der Gemeinde Karow beträgt 3.804 ha.

Die Einwohnerzahl des Ortsteiles beträgt 130.

3. Bestand

Aufgrund seiner Lage gehört das Gemeindegebiet von Karow zur Mecklenburger Großseenlandschaft.

Das überwiegende Gemeindegebiet ist geprägt durch wellige bis kuppige Grundmoränenplatten, welche von den eindrucksvollen Formen der Endmoränenzüge abgelöst werden.

Die historisch gewachsene Struktur ist als ein ehemaliges Gutsdorf gut erkennbar. Als Mittelpunkt fungierte das Gutshaus mit ihren flankierenden Wirtschaftsgebäuden.

Später erfolgte eine allmähliche Flächenansiedlung einseitig der Straße, mit daranliegenden Höfen. Die Bebauung in der Eingangssituation hat ein Steildach. Die Gebäude haben eine Giebelstellung zur Straße. Abgelöst werden diese durch die historische Bausubstanz in Form von Doppelhäusern, welche überwiegend eingeschossig ist. Die Dachform wurde hier als Krüppelwalmdach ausgebaut. Hier ist die Traufstellung zur Straße hin typisch.

Die Eingangssituation des Dorfes erlebt man durch die vorhandene Kastanienallee und den kleinen Teich mit umgebenden Wiesenflächen als sehr grün.

Bodendenkmale

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter 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.

4. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Der Ort Leisten wird zentral über die Gruppenanlage Karow mit Trinkwasser versorgt.

Abwasserbeseitigung

Die Gemeinde verfügt über keine zentrale Entwässerung, so dass die Entsorgung des Abwassers über Haus- und Kleinkläranlagen erfolgt.

Das Niederschlagswasser (von Dachflächen) der Grundstücke soll gemäß § 39 LWaG versickert werden, soweit die Standortbedingungen dies zulassen. Die Versickerung muss so erfolgen, dass Schäden mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

An der östlichen Grenze des Geltungsbereiches befindet sich der Vorflutgraben LV 101. Eine direkte Einleitung von vorgereinigtem Abwasser in den Graben ist aus wasserrechtlicher Sicht nicht genehmigungsfähig.

Für die Einleitung des biologisch gereinigten Abwassers ins Grundwasser / Gewässer ist gemäß § 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 8 Landeswassergesetz (LWaG) M-V eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde erforderlich.

Elektroenergie

Die vorhandene Transformatorenstation wird über Freileitungen vom Umspannwerk Plau aus versorgt.

5. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan für das Gemeindegebiet Karow besteht zum Zeitpunkt der Erarbeitung einer Abrundungssatzung für den Ortsteil nicht. Die Abrundungssatzung wurde aus den Darstellungen des Flächennutzungsplan-Entwurfes entwickelt. Für diesen Teilbereich des Ortsteiles Leisten im Flächennutzungsplan-Entwurf ist eine Baulfläche vorgesehen. Der betroffene Bereich des Ortsteiles Leisten besteht aus Wohnhäusern mit Nebengelass. Nach Absicht der Gemeinde sollen in dem Geltungsbereich der Abrundungssatzung die vorhandenen Baulücken geschlossen und einige Grundstücke zur Abrundung in den Innenbereich einbezogen werden. Für den westlichen Bereich des Ortsteiles Leisten liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. In den Geltungsbereich der Abrundungssatzung werden die Flurstücke einbezogen, die westlich der Bebauungsplangrenze liegen. Der südwestliche Teil des Ortes liegt im Landschaftsschutzgebiet „Plauer See“. Da in dem Landschaftsschutzgebiet alle „Handlungen“ verboten sind, die den Charakter des Gebietes verändern können (§ 23 Abs. 2 LNatSchG M-V), wird die Kastanienallee als südliche Grenze des Geltungsbereiches festgelegt. Entlang der Kastanienallee sind noch einige Baulücken vorhanden. Die Abrundung des östlichen Bereiches des Ortsteiles Leisten soll in nördlicher Richtung erfolgen. Zur Abrundung der Grenzen des Innenbereiches werden einzelne Flurstücke entlang des Eichenweges gemäß § 34 Abs. 3 BauGB in die Satzung einbezogen.

Auf dem Flurstück 201/2 befindet sich schon ein Wohnhaus. Damit sich die Bebauung der einbezogenen Außenbereichsgrundstücke in das Dorfbild einfügt, werden für diesen Bereich einzelne planungsrechtliche Festsetzungen entsprechend § 9 Abs. 1 BauGB getroffen.

Zur Wahrung eines einheitlichen Ortsbildes sind in dem Bereich der Abrundungsflächen Baugrenzen festgesetzt worden. Diese Baugrenzen sollen garantieren, dass ein Mindestabstand von der Straße von 5,00 m eingehalten wird.

Auf den Erweiterungsflächen ist ebenfalls festgesetzt, dass hier, wie dies für den vorhandenen Bestand charakteristisch ist, nur Einzelhäuser entstehen dürfen.

Entlang der Straße der Kastanienallee wurden keine Baugrenzen festgesetzt, da die vorhandene Bebauung eine vordere Baugrenze markiert.

Der Geltungsbereich der Abrundungssatzung wird von verschiedenen Schutzgebieten (z. B. Trinkwasserschutzzone III) überlagert. Die sich daraus ergebenden Nutzungsbeschränkungen sind bei der Bauantragsstellung zu beachten.

An der östlichen Grenze des Geltungsbereiches befindet sich der Vorflutgraben LV 101. Nach § 81 (Uferschutz) des Landeswassergesetzes sind bauliche Anlagen und sonstige Anlagen, die nicht standortgebunden oder wasserrechtlich erforderlich sind, im 7-m-Uferbereich von Gewässern (Gräben, Teiche, Sölle) unzulässig.

Auf den Flurstücken 176/2 und 201/3 befindet sich Baumbestand, welcher der Baumschutzsatzung des Landkreises Parchim unterliegt. Da die Planzeichnung auf der Grundlage der Flurkarte erstellt wurde, kann es keine Festsetzungen der vorhandenen Bäume mit Kronenbereich und der Hecken in diesem Bereich erfolgen. Nur die markanten einzelstehenden Bäume (Eichen) wurden nach der örtlichen Begehung als zu erhaltende Bäume festgesetzt.

Um dem Baumschutz Rechnung zu tragen, wurde auch das Baufenster auf dem Flurstück 201/3 neu festgesetzt. Damit werden die Fichten- und Douglasienanpflanzungen (heckenähnlich) auf dem Flurstück 201/3 geschützt und Rodungen nur für die Zufahrten notwendig. Der Antrag auf Rodung ist schriftlich bei Bauantragsstellung an den Landrat als Untere Naturschutzbehörde zu richten. Der Antrag muss neben der Begründung alle für die Beurteilung notwendigen Angaben und Unterlagen enthalten, wie Standort, Umfang, Höhe, Art des Gehölzes, Kronendurchmesser. Die Genehmigung kann mit Auflagen versehen werden, insbesondere der Verpflichtung, bestimmte Schutz-, Pflege- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen. Die Ersatzpflanzungen richten sich bei entfernten oder zu entfernenden Bäumen nach § 8 der Verordnung zum Schutz der Bäume und Großsträucher im Landkreis Parchim

Die im Geltungsbereich der Abrundungssatzung befindliche Kastanienallee (Bäume) wurde als geschützte Allee gemäß § 27 LNatSchG nachrichtlich übernommen.

Südlich der Straße der Kastanienallee befindet sich noch ein Wasserbrunnen. Trotz der zentralen Wasserversorgung über die Gruppenwasseranlage Karow will die Gemeinde die vorhandenen Wasserbrunnen weiter behalten. Die Schutzzone I betrifft das unmittelbare Gelände des Wasserbrunnens. Die Trinkwasserschutzzone II erstreckt sich vom Wasserbrunnen in alle Richtungen auf ca. 100 m. Die Trinkwasserschutzzone III erfasst den gesamten Geltungsbereich der Satzung.

6. Grünordnerische Festsetzungen

Gemäß § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes sind für Bauvorhaben im Außenbereich zum Umfang des Eingriffs und der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zu treffen. Es wird angestrebt, den Ausgleich auf den Grundstücken zu realisieren, um eine dorftypische Durchgrünung und eine Eingliederung der Bebauung in die Landschaft zu fördern.

Die Bewertung wurde in Anlehnung an das Modell „Maßstab zur Anwendung der Eingriffs- und Ausgleichsregelung von Schleswig-Holstein“ vorgenommen.

Die hier einbezogenen Außenbereichsflächen der Gemeinde Karow Ortsteil Leisten umfassen insgesamt 3.400m² und werden zu einem großen Teil landwirtschaftlich genutzt.

In diesem Bereich werden nur Wohngebäude errichtet. Es ist somit mit einer Grundstückszahl von mindestens 0,3 zu rechnen, d.h. 30 % der Grundstücksflächen dürfen innerhalb der Baugrenzen überbaut werden. Diese Flächen gehen als Vegetationsfläche verloren. Negativ beeinflusst wird durch erhöhte Abflusswerte auch der Wasserhaushalt.

Unter Annahme der Grundflächenzahl 0,3 können künftig nur 1.200 m² überbaut werden.

Ein Ausgleich des Eingriffs, welcher hier vorrangig als Flächenversiegelung und durch eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zum Ausdruck kommt, ist beim vorhandenen Bestand im Verhältnis 1 : 1 bis 1 : 1,5 anzustreben.

Als Ausgleichsmaßnahmen werden Pflanzungen mit ausschließlich einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen auf den Grundstücken vorgeschlagen.

Je Grundstück ist ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum mit den Anforderungen: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm anzupflanzen.

Gehölzvorschläge:

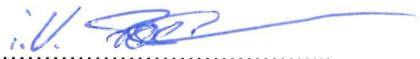
Acer campestre	-	Feldahorn
Betula pendula	-	Sandbirke
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'	-	Rotdorn
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Malus sylvestris	-	Wildapfel
Prunus avium 'Plena'	-	Gefülltblühende Kirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Pyrus commanis	-	Wildbirne

Desweiteren wird zur Abgrenzung der Grundstücksflächen und Eingliederung der Bebauung in den Landschaftsraum entlang der Grundstücksgrenzen (auf dem Grundstück) ein 3 m breiter Streifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen. Die Pflanzung ist gruppenweise zweireihig zu realisieren. Es sind standortgerechte, einheimische Sträucher (Anforderungen: Strauch, 2 x verpflanzt) sowie in Abständen von 10 - 25 m Überhälter (Anforderungen: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm) zu pflanzen.

Gehölzvorschläge:

Acer campestre	-	Feldahorn
Alnus glutinosa	-	Schwarzerle
Corylus avellana	-	Haselnuss
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hundsrose
Salix alba	-	Kopfweide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Tilia platyphyllos	-	Sommerlinde
Tilia cordata	-	Winterlinde

Karow, 15.09.2000


.....
Bürgermeister