

Begründung

Zur Satzung Nr. 1 über die Klarstellung und erweiterte Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles der Gemeinde Karenz, Amt Malliß, Landkreis Ludwigslust

1. Rechtsgrundlagen

zur Deckung des dringenden Wohnbedarfes beabsichtigt die Gemeinde Karenz im Südwesten der Ortslage im Anschluß an die vorhandenen Wohngebäude Abrundungsflächen für die Nutzung als Wohnungsbau auszuweisen.

Auf der Grundlage des § 34 Abs.4 Nr.1 und 3 BauGB und des § 4 Abs.2a BauGBMaßnG wurde deshalb durch die Gemeindevertretung am **11.04.1994** die Aufstellung einer Satzung über die Klarstellung und erweiterte Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im südlichen Teil der Ortslage zwischen Dorfstraße und Bergstraße beschlossen.

Durch diese Satzung werden die Grenzen für diesen im Zusammenhang bebauten Ortsteil klargestellt (§ 34 Abs.4 Nr.1 BauGB) und die bisherige Außenbereichsflächen zur Abrundung mit einbezogen:

1. Abrundung nach § 34 Abs.4 Nr.3 BauGB (Nordseite Bergstraße)
2. Erweiterte Abrundung nach § 4 Abs.2a BauGBMaßnG (angrenzender Bereich am Weg
zwischen Bergstraße und Dorfstraße)

Damit soll die Rechtsgrundlage für zukünftige Wohnbauvorhaben in der Gemeinde geschaffen werden.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung betrifft den südwestlichen Teil der Ortslage der Gemeinde Karenz zwischen Dorfstraße, Malter Weg, Bergstraße und südlicher Weg.
Er ist im Übersichtsplan M. 1: 10.000 dargestellt.

Von der Satzung direkt betroffen sind die Flurstücke, allesamt in der Flur 1 der Gemarkung Karenz:

17, 18, 19/1, 19/2,
20, 21, 22, 23/1, 23/2, 25,
68, 69,
70, 71, 72, 73, 78, 79,
80, 81, 82, 83, 84, 86, 87, 88, 89,
91/1, 91/2, 92, 93/1, 94/1, 94/2, 96, 97

Davon sind folgende Flurstücke zur Zeit nicht bebaut:
19/2, 23/2 und 25

Von Straßen und Wegen sind folgende Flurstücke betroffen:
10, 24, 26/2, 85

3. Bestandsbeschreibung und Planungsziel

Die Gemeinde Karenz liegt im südlichen Teil des Landkreises Ludwigslust.

Karenz hat 315 Einwohner und gehört zum Amt Malliß.

Über die Kreisstraße Conow- Malliß ist Karenz an die 3 km entfernte Bundesstraße 191 Dannenberg- Ludwigslust angeschlossen.

Die vorhandene Bebauung erstreckt sich vorrangig entlang der Dorfstraße von Südwest nach Nordost und beidseitig der Bergstraße und deren Verlängerung (Malker Weg).

Die Satzung soll dazu beitragen, die bestehende Siedlungsstruktur zu erhalten und mit der erweiterten Abrundung eine Verbindung der beiden Straßenbebauungen und gleichzeitig eine Rechtsgrundlage für künftige Bauvorhaben zu schaffen.

Der im Entwurf vorliegende Flächennutzungsplan sieht eine Entwicklung in gleicher Richtung vor.

Die Ausweitung für Bauflächen für den privaten Wohnungsbau ist dringend erforderlich.

Zur Zeit liegen in der Gemeinde ca. 10 Wohnungs- und Bauanträge vor.

Der Satzungsbereich umfaßt ca. 10 ha.

Er beinhaltet den vorhandenen Innenbereich (Klarstellung im TeilA- Planzeichnung M. 1: 2.000) nach § 34 Abs.4 Nr.1 BauGB und die Abrundungsbereiche

1. nach § 34 Abs.4 Nr.3 BauGB mit ca. 0,3 ha und

2. nach § 4 Abs.2a BauGBMaßnG- Erweiterte Abrundung mit ca. 0,9 ha.

4. Inhalt der Satzung

41. Bauliche Entwicklung und Nutzung

Für alle Vorhaben ist grundsätzlich § 34 Abs.1 BauGB zu beachten, d.h. sie müssen sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Auf den Abrundungsflächen sind entsprechend § 4 Abs.2a BauGBMaßnG nur Wohnungsbaumaßnahmen zulässig, d.h. Wohngebäude mit zugehörigen Nebengebäuden (Garagen, Carports, Abstellräume u.a.).

Vorgesehen ist die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern mit maximal 2 Wohnungen, eingeschossig mit möglichem Dachgeschoßausbau.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Stellplätze, Garagen, Abstellräume u.a.) können auf den nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden.

Zur Vermeidung von zu starker Verdichtung der Bebauung wird eine Grundflächenzahl (Verhältnis der überbauten zur Gesamtfläche) GRZ = 0,3 festgesetzt ohne Anrechnung der befestigten Flächen für Stellplätze.

Garagen und Stellplätze:

Auf den Baugrundstücken muß pro Wohnung mindestens ein Stellplatz oder eine Garage vorhanden sein.

4.2 Baugestalterische Festsetzungen

Die Gebäude im Abrundungsbereich Bergstraße sind zur harmonischen Einfügung in den Bestand traufseitig anzuordnen.

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Sattel- oder Krüppelwalm mit einer Dachneigung zwischen 38° und 50° auszuführen.

4.3. Grünordnung

Gemäß des Bundesnaturschutzgesetzes und des Ersten Gesetzes zum Naturschutz in Mecklenburg-Vorpommern gilt die Errichtung baulicher Anlagen auf bisher nicht genutzten Grundstücken im Außenbereich als Eingriff in Natur und Landschaft.

Entsprechend der dort vorhandenen Bestimmungen sind derartige Eingriffe so auszugleichen, daß keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

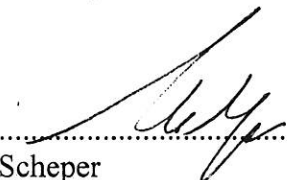
Es sind dazu Festsetzungen in den Text- Teil B aufgenommen worden.

4.4 Erschließung

Die Erschließung für die Abrundungsflächen ist gesichert.

Wasserversorgung:	Trinkwasserleitungen liegen sowohl in der Bergstraße als auch im anschließenden südlichen Weg.
Schmutzwasserentsorgung:	Erfolgt über hauseigene Anlagen und zentrale Entsorgung.
Regenwasser:	Wird auf den Grundstücken versickert.
Energieversorgung:	Ist mit der WEMAG abzustimmen.
Verkehrerschließung:	Über die Kreisstraße und kommunale Straßen. Die Bergstraße ist neu ausgebaut. Der derzeit noch unbefestigte Weg südwestlich der erweiterten Abrundungsfläche muß noch ausgebaut werden.
Müllentsorgung:	Erfolgt über die SWR- Entsorgungs GmbH

Karenz, den 23.10.97


Scheper
Bürgermeister der Gemeinde Karenz

