

Satzungsexemplar
vom 13.10.1997/
15.03.1998

N. 19



**3. Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 3
der Gemeinde Karow
- Ortsteil Leisten -**

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Karow - Ortsteil Leisten, Landkreis Parchim

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes
 - 1.1 Planungsanlaß und -absichten
 - 1.2 Einordnung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 1.3 Übergeordnete Planungen
 - 1.4 Gebietsabgrenzung
 - 1.5 Lage, Zustand und Umgebung des Gebietes
 - 1.6 Art und Maß der baulichen Nutzung

2. Auswirkungen der Planung
 - 2.1 Auswirkungen auf die Entwicklung des Ortsteiles Leisten
 - 2.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft
 - 2.2.1 Natürlicher Bestand
 - 2.2.2 Eingriffsbewertung
 - 2.2.3 Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen
 - 2.2.4 Grünordnungsplan als Anlage (Karte und Text)
 - 2.2.4.1 Grünordnungsplan (Karte entspricht der Planzeichnung)
 - 2.2.4.2 Flächenbilanz und Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung sowie Ausgleichsmaßnahmen (Text)

3. Erschließung und Erschließungskosten

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

1.1. Planungsanlaß und -absichten

Der Ortsteil Leisten gehört zur Gemeinde Karow und wird vom Amt Plau-Land verwaltet. In Leisten wurde bis zum Jahre 1990 sehr intensiv Landwirtschaft betrieben. Verhältnismäßig große Tieranlagen prägten das Zentrum des Ortes. Ab 1990 brach die Tierproduktion zusammen, so daß ab diesem Zeitpunkt alle Stallanlagen leer stehen und dem Verfall preisgegeben sind.

In den 80er Jahren entstand eine kleine Wochenendhaussiedlung mit 25 Parzellen unmittelbar am Hofsee. Zwei Kilometer vom Ort entfernt befindet sich der Leistener Zeltplatz am Ufer des Plauer Sees. Für eine Reaktivierung der Tierhaltung im Rahmen der Landwirtschaft bestehen keine Chancen mehr.

Die Entwicklung des Ortsteiles Leisten muß im Verbund mit der Stadt Plau am See, dem Naturpark Nossentiner-Schwinzer Heide und den Orten rund um den Plauer See im Fremdenverkehr mit landschaftsgebundenen Erholungs- und Urlaubsformen gesehen werden. Die im Zentrum des Ortes vorhandenen abgängigen Stallanlagen, Silos, Fundamente und Kläranlagen müssen beraäumt werden. An deren Stelle wird eine Beherbergung mit ca. 80 Betten, großzügigen Grünanlagen mit Spiel- und Sporteinrichtungen vorgesehen. Der um 1750 mit Backsteinen erbaute Speicher mit seiner mit Sandstein eingefassten barocken Giebelfassade soll erhalten bleiben und in den Beherbergungskomplex integriert werden.

Mit dieser Bebauung erhält der Ort wieder ein städtebaulich attraktives Zentrum. Abgerundet wird dieses Zentrum im Westen und Süden durch Ferienhausgebiete (ca. 14 - 16 Ferienhausparzellen). Im Norden und Osten sollen die vorhandenen Lücken in der Wohnbebauung durch Einzelhäuser geschlossen werden.

1.2. Einordnung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Vom Amt für Raumordnung und Landesplanung Schwerin wird in der landesplanerischen Stellungnahme vom 09.08.1994 eine Entwicklung des Ortsteiles Leisten aufgrund seiner Lage im Naturraum Plauer See, umgeben von Naturschutz- und Landschaftsschutzgebieten in Richtung sanfter Tourismus befürwortet. Der vorhandene historische Speicher und das Gutshaus sollen erhalten und eine mögliche Nutzung dieser Baulichkeiten für Beherbergung geprüft werden.

Der Wohnungsbau ist schwerpunktmäßig nicht zu entwickeln, da in Karow und Plau am See genügend Wohnungsbauflächen ausgewiesen sind.

1.3. Übergeordnete Planungen

Ein Flächennutzungsplan liegt gegenwärtig nicht vor.

Die städtebauliche Entwicklung wird durch den Bebauungsplan Nr. 3 geordnet, so daß gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ein Flächennutzungsplan nicht erforderlich ist.

Es ist davon auszugehen, daß der Bebauungsplan künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechen würde.

1.4. Gebietsabgrenzung

Das Plangebiet wird begrenzt:

Im Norden von der nördlichen Begrenzung der Flurstücke 211, 212, 221 und 222.
Im Osten von den Flurstücken 227/1, 231/3 (Teilstück) und 237/5.
Im Süden von der nördlichen Begrenzung des Flurstückes 239/31 und einer Linie, die ca. 15 m südlich der Flurstücke 237/4 und 237/5 verläuft.
Im Westen vom Heckenweg, der westlichen Begrenzung der Flurstücke 247/1 und dem Flurstück 248.

1.5. Lage, Zustand und Umgebung des Gebietes

Das Plangebiet liegt zwischen dem Ort Karow und der Stadt Plau am See mit verkehrlicher Anbindung an die Bundesstraße 103.

Der Zustand des Gebietes wird durch einige intakte Siedlungshäuser, 25 Wochenendhäuser, dem alten Gutshaus, dem Speicher und vielen abgängigen Stallanlagen geprägt.

Südlich des Plangebietes befindet sich der Hofsee, im Osten und Norden schließen sich Wiesen mit Baumgruppen, Brach- und Ackerflächen an. Westlich des Gebietes erfolgt der Anschluß über die Dorfstraße an die Bundesstraße 103. Die Dorfstraße ist überwiegend auf der nördlichen Seite bebaut.

Im Süden grenzt unmittelbar das Naturschutzgebiet Nordufer "Plauer See" und im Süden, Osten und Norden das Landschaftsschutzgebiet "Plauer See" an.
Das Plangebiet ist ca. 64.900 m² groß.

1.6. Art und Maß der baulichen Nutzung

Nach der Art der baulichen Nutzung wird sich das Plangebiet überwiegend in Richtung Beherbergung und Erholung entwickeln. Die festgesetzten zulässigen Grundflächen verhindern eine massive Bebauung und geben viel Raum für eine Begrünung mit Rasenflächen, Bäumen und Sträuchern.

In den allgemeinen Wohngebieten werden vom Maß der baulichen Nutzung die vorhandenen Nutzungsgrößen aufgenommen.

Das Sondergebiet Beherbergung soll mit dem Speichergebäude durch architektonisch sinnvolle Ergänzungsbauten und Grünanlagengestaltung zum Zentrum des Dorfes werden.

2. Auswirkungen der Planung

2.1. Auswirkungen auf die Entwicklung Leistens

Leisten wird sich zu einem Erholungsort mit teilweise dörflichen Strukturen entwickeln. Den Naturliebhabern, Natur- und Umweltfachleuten, Wandergruppen mit besonderen Interessen für Natur und Landschaft und kinderreichen Familien kann Leisten ein Anziehungspunkt werden. Der nahegelegene Naturpark in Karow lädt zu geführten Naturerkundungen und eigenen Erforschungen ein.

Leisten erhält wieder eine eigene Identität und wird aus der gegenwärtigen Stagnation herausgeführt. Zusätzlich entstehen einige neue Arbeitsplätze, so daß auch die wirtschaftliche Entwicklung positive Impulse erhält.

2.2. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

2.2.1 Natürlicher Bestand

2.2.1.1 Naturräumliche Einordnung

Die Ortslage Leisten zählt naturräumlich zur Landschaftszone Höhenrücken und Seenplatte und zur Großlandschaft mecklenburgische Großseenlandschaft.

Als Landschaftseinheit zählt er zum Großseenland mit Müritz-, Kölpin- und Fleesensee (REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM WESTMECKLENBURG; Entwurf 1995).

Als angrenzender Ort des Naturparkes "Nossentiner/Schwinzer Heide" und mit dem die Ortslage tangierenden LSG "Plauer See" ist der Raum im VORLÄUFIGEN GUTÄCHTLICHEN LANSCHAFTSPROGRAMM MECKLENBURG - VORPOMMERN (1992) als Raum mit herausragender Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege gekennzeichnet. Von besonderer Bedeutung ist dabei der Leistener Hofsee, der als Rast- und Ruhengewässer insbesondere für die Reiherente im Europäischen Vogelschutzgebiet (Important Bird area) Nossentiner Schwinzer Heide eine herausragende Rolle spielt.

Der LANDSCHAFTSPLANERISCHE HANDLUNGSRahmen DES KREISES LÜBZ (1991) nennt den Hofsee ebenfalls als wichtigen ökologischen Bereich. Schutzgebiete sind neben den bereits genannten das nahe NSG "Nordufer des Plauer Sees"; der GLB "Allee Milchweg bei Leisten". Bezüglich der zukünftigen Entwicklung des Bereiches Karow/Leisten werden u.a. folgende Aussagen getroffen:

- Schutz der Gewässerufer bzw. Trinkwasserschutzzonen und entsprechende Pufferzonen, keine bauliche Entwicklung;
- starke bauliche Einschränkungen für Leisten (in Zonse 4 - Übergangs- und Vernetzungszonen vom Naturschutz zur Landwirtschaft, nördlich Zone 3 - Zonen mit ökologisch wertvollen Landschaftsbestandteilen, südlich Zone 2 - Zonen mit Naturschutzcharakter).

2.2.1.2 Geologie

Das Bearbeitungsgebiet Leisten liegt im mecklenburgischen Jungmoränengebiet, welches durch die Hauptendmoränen des Weichselglazials geprägt wird. Das Weichselglazial endete vor etwa 10.000 Jahren und wurde vom Holozän abgelöst, in denen die post-glazialen Ausgleichsprozesse die Landschaft formten.

Nördlich des Bearbeitungsgebietes verläuft die Pommersche Hauptendmoräne, südlich des Plauer Sees die Frankfurter Endmoräne. Der Zerfall der Frankfurter Eisrandlage erfolgte durch mehrer Oszillationen, die zu charakteristisch lagenreichen Zwischenstadien führte. Bevor der Eishaushalt des Frankfurter Stadiums völlig zusammenbrach, wurde eine letzte Rückzugslage in Höhe Quetzin gebildet.

Der Raum Leisten wird in seiner flachen bis welligen Ausprägung von Hochflächen-sanden der Grundmoräne und eiszeitlichen Vorschüttsanden der Pommerschen Haupt-randlage bestimmt.

Eiszeitlich charakteristische Formenbildungen wie z.B. Sölle, Oser oder Seenterrassen sind im unmittelbaren Bearbeitungsgebiet nicht vorhanden. Von Bedeutung sind in mittelbarer Lage der Leistener Hofsee und der Plauer See.

2.2.1.3 Boden

Der Boden des Planungsraumes wird durch heterogene eiszeitliche Hochflächen- und Vorschüttsande geprägt. In den Randbereichen treten eutrophe Niedermoorböden hinzu.

Der Boden wird insbesondere durch die Versiegelung großer Flächen negativ beeinflusst, d.h. in seiner Funktionalität beeinträchtigt. Teilweise weist eine eutrophe Hochstauden-ruderalflur auf starke Nährstoffbelastungen durch Dung und Jauche ehemaliger Tierpro-duktionsanlagen hin. Auch dies ist als Belastung angesichts der nahen ökologisch heraus-ragender Gewässer Plauer See und Hofsee und sorptionsschwacher Mineralböden zu sehen.

2.2.1.4 Grundwasser

Im Plangebiet ist der Grundwasserleiter 2 verbreitet. Er ist gegen flächenhaft ein-dringende Schadstoffe nicht geschützt. Das Grundwasser ist oberflächennah bei ca. 62 m NN (< 2 m unter Flur) zu erwarten. Die Grundwasserfließrichtung orientiert sich nach N bis NW. Das Plangebiet liegt in einer Fläche mit bestätigten Grundwasser-vorräten und im Trinkwassereinzugsgebiet der Wasserfassung "Leisten".

2.2.1.5 Klima

Leisten ist dem Schweriner Bezirk des Mecklenburgisch-Brandenburgischen Übergangs-klimas zuzuordnen (HURTIG, 1957). Der durchschnittliche Jahresniederschlag beträgt 586 mm, die mittlere Lufttemperatur liegt bei 8 °C.

Das Klima des Planungsraumes wird lediglich durch den nahen rd. 38 km² großen Plauer See mit seiner klimaausgleichenden Wirkung beeinflusst. Direkte, räumlich begrenzte, lokalklimatische Besonderheiten sind im Planungsraum nicht zu verzeichnen. Auch eventuell für die weitere Umgebung bedeutsame Frischluftbahnen konnten nicht ausge-macht werden.

2.2.1.6 Arten und Lebensgemeinschaften

◦ **Vegetation:**

Methodik: Die Pflanzenwelt wurde in monatlichen Begehungen von Mai bis August registriert. Eine Ausgrenzung flächiger, spezieller Phytozönosen erfolgte wegen der insgesamt einheitlichen Prägung des Gebietes nicht.

Ergebnis: Das unmittelbare Planungsgebiet wird von Ruderalfluren unterschiedlicher Prägung dominiert. Dabei ist die Pflanzenartenzusammensetzung kleinflächig heterogen und gesamt ruderal bestimmt. In den verbreiteten sandigen Bereichen herrschen Trockenheit und Nährstoffarmut anzeigende Phytozönosen vor. Typische Arten sind hier u. a. *Agrostis tenuis*, *Arenaria serpyllifolia*, *Bromus sterilis*, *Potentilla argentea* und *Rumex acetosella*.

Teilbereiche werden von Beton und Schuttflächen eingenommen, auf denen sich u. a. *Lepidium ruderales* einfindet.

Nährstoffreichere, durch die ehemalige landwirtschaftliche Nutzung eutrophierte, aufgelassene Bereiche werden von ruderalen Hochstaudenfluren eingenommen. Hier finden sich u. a. *Aegopodium podagraria*, *Artemisia vulgaris*, *Ballota nigra*, *Urtica dioica* und *Galium aparine*.

Auffallend hoch ist der Anteil von "typischen Dorfpflanzen, die infolge der Strukturwandlung der Dörfer (z. B. Abkehr von Kleintierhaltung und Bauerngärten; asphaltieren von ehemaligen Sandwegen und Kopfsteinpflastern mit ökologischen Funktionen, übertriebener Pflege - häufige Rasenmäh und "Aufräumen" des letzten Winkels) rückläufige Tendenzen zeigen, ohne jedoch auf den Roten Listen präsent zu sein. Hier zu nennen sind insbesondere *Artemisia absinthium*, *Berteroa incana* und *Malva neglecta*. Rote Liste Arten (gemäß ROTER LISTE DER GEFÄHRDETEN HÖHEREN PFLANZEN MECKLENBURG-VORPOMMERN; 1991) wurden nur zwei gefunden, nämlich *Centaurea cyanus* (RL 3 gefährdet) und *Festuca ovina* (RL 3 gefährdet).

Bestimmend für die Ortslage sind zahlreiche Nutz- und Bauerngärten, die in ihrer Wertigkeit wesentlich günstiger zu sehen sind, als naturferne Ziergärten mit hohem Rasen und Koniferenanteil.

Gehölze sind im Bearbeitungsgebiet nur wenige vorhanden. Bestimmt wird das Dorfbild insgesamt von der (im zukünftigen B-Plangebiet selbst nicht vorhandenen) Gemeinen Roßkastanie (*Aesculus hippocastaneum*) und der Gemeinen Esche (*Fraxinus excelsior*). Im Bereich des ehemaligen Gutshauses finden sich einige ansehnliche Solitä-Sommer-Linden (*Tilia platyphyllos*). Infolge der im Bereich der ehemaligen landwirtschaftlichen Produktionsstätten aufgelassenen Nutzung finden sich im Zuge der Sukzession der Schwarze Holunder (*Sambucus nigra*) und die Zitter-Pappel (*Populus tremula*) ein. Zur Abgrenzung des Ferienhauskomplexes wurden diverse einheimische, aber auch fremdländische Ziergehölze gepflanzt u. a. Hartriegel (*Cornus spec.*), Schneeball (*Viburnum spec.*) und Gemeiner Liguster (*Ligustrum vulgare*).

Von Norden her führt der Landschaftsbild prägende alte Milchweg an die Ortslage heran. Er ist mit Schwedischer Mehlbeere (*Sorbus intermedia*) bestanden. Einzelne Sämlinge dieser Art sind bereits in der Ortslage zu finden.

Angrenzend an das B-Plangebiet finden sich in der Nähe des alten Gutshauses Reste einer ehemaligen Parkanlage. Zu finden sind z. T. stark eingewachsene oder zumindest bedrängte Gehölze wie Eibe (*Taxus baccata*), Blut-Buche (*Fagus sylvatica* "Atropunicea") und sehr schöne alte Flatter-Ulmen (*Ulmus laevis*).

Zum Leistener Hofsee befindet sich ein ruderal beeinflusster Erlen-Eschenwald. Zum einen wird der Moorboden und die Krautvegetation durch Tritt und Abfallablagerungen geschädigt, zum anderen sind die Bäume in unzuverlässiger Weise aufgeastet worden, um den Ferienhausbewohnern Sicht auf den See zu gewähren.

◦ **Leisten Dorfvegetation - Artenliste:**

(erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit; Rote Liste Arten unterstrichen)

Gemeine Schafgarbe (*Achillea millefolium*),
 Giersch (*Aegopodium podagraria*),
 Gemeine Quecke (*Agropyron repens*),
 Rat-Straußgras (*Agrostis tenuis*),
 Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*),
 Acker-Krummhals (*Anchusa arvensis*),
 Gebräuchliche Ochsenzunge (*Anchusa officinales*),
 Wiesen-Kerbel (*Anthriscus sylvestris*),
 Gemeiner Windhalm (*Apera spica-venti*),
 Filz-Klette (*Arctium tomentosum*),
 Quendel-Sandkraut (*Arenaria serpyllifoliè*),
 Meerrettich (*Armoracia rusticana*),
 Wermut (*Artemisia absinthium*),
 Gemeiner Beifuß (*Artemisia vulgaris*),
 Schwarznessel (*Ballota nigra*),
 Graukresse (*Beteroa incana*),
 Weiche Trespe (*Bromus hordeaceus*),
 Wehrlose Trespe (*Bromus inermis*),
 Taube Trespe (*Bromus sterilis*),
 Land-Reitgras (*Calamagrotis epigejos*),
 Zaun-Winde (*Calystegia sepium*),
 Gemeines Hirtentäschel (*Capsella bursa-pastoris*),
Kornblume (*Centaurea cyanus*),
 Gemeines Hornkraut (*Cerastium holosteoides*),
 Schöllkraut (*Chelidonium majus*),
 Strahlenlose Kamille (*Chamomilla suaveolens*),
 Weißer Gänsefuß (*Chenopodium album*),
 Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*),
 Lanzett-Kratzdistel (*Cirsium vulgare*),
 Kanadisches Berufskraut (*Conyza canadensis*),
 Dach-Pippau (*Crepis tectorum*),

Gemeines Knaulgras (*Dactylis glomerata*),
 Gemeine Besenrauke (*Descurainia sophia*),
 Gemeiner Natternkopf (*Echium vulgare*),
 Schmalblättriges Weidenröschen (*Epilobium angustifolium*),
 Gemeiner Reiherschnabel (*Erodium cicutarium*),
Echter Schaf-Schwingel (*Festuca ovina*),
 Stechender Hohlzahn (*Galeopsis tetrahit*),
 Kleinblütiges Franzosenkraut (*Galinsoga parviflora*),
 Kletten-Labkraut (*Galium aparine*),
 Wiesen-Labkraut (*Galium mollugo*),
 Storchschnabel (*Geranium spec.*),
 Gundermann (*Glechoma hederacea*),
 Topinambur (*Helianthus toberosus*),
 Wiesen-Bärenklau (*Heracleum sphonfylum*),
 Weiches Honiggras (*Holcus mollis*),
 Tüpfel-Hartheu (*Hypericum perforatum*),
 Kompass-Lattich (*Lactuca serriola*),
 Weiße Taubnessel (*Lamium album*),
 Stengelumfassende Taubnessel (*Lamium amplexicaule*),
 Purpurrote Taubnessel (*Lamium purpureum*),
 Schutt-Kresse (*Lepidium ruderales*),
 Gemeines Leinkraut (*Linaria vulgaris*),
 Deutsches Weidelgras (*Lolium perenne*),
 Weg-Malve (*Malva-neglecta*),
 Geruchlose Kamille (*Matricaria maritima*),
 Weißer Steinklee (*Melilotus alba*),
 Klatsch-Mohn (*Papaver rhoeas*),
 Rohr-Glanzgras (*Phalaris arundinacea*),
 Schilf (*Phragmites australis*),
 Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*),
 Breit-Wegerich (*Plantago major*),
 Jährige Risp (*Poa annua*),
 Wiesen-Risp (*Poa pratensis*),
 Vogel-Knöterich (*Polygonum aviculare*),
 Ampfer-Knöterich (*Polygonum lapathifolium*),
 Silber-Fingerkraut (*Potentilla argentea*),
 Kriechendes Fingerkraut (*Potentilla reptans*),
 Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*),
 Kleiner Sauerampfer (*Rumex acetosella*),
 Stumpfbllättriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*),
 Gemeines Greiskraut (*Senecio vulgaris*),
 Weiße Lichtnelke (*Silene pratensis*),
 Weg-Rauke (*Sisymbrium officinale*),
 Bittersüßer Nachtschatten (*Solanum dulcamara*),
 Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*),
 Gras-Sternmiere (*Stellaria graminea*),
 Vogel-Sternmiere (*Stellaria media*),
 Rainfarn (*Tanacetum vulgare*),
 Gemeiner Löwenzahl (*Taraxacum officinale*),
 Acker-Hellerkraut (*Thlaspi arvense*),

Wiesen-Bocksbart (*Tragopogon pratensis*),
 Hasen-Klee (*Trifolium arvense*),
 Weiß-Klee (*Trifolium repens*),
 Huflattich (*Tussilago farfara*),
 Große Brennessel (*Urtica dioica*),
 Kleinblütige Königskerze (*Verbascum thapsus*),
 Acker-Ehrenpreis (*Veronica agrestis*),
 Schmalblättrige Wicke (*Vicia angustifolia*),
 Vogel-Wicke (*Vicia cracca*),
 Zaun-Wicke (*Vicia sepium*),
 Feld-Stiefmütterchen (*Viola arvensis*),
 Hartriegel (*Cornus spec.*),
 Weißdorn (*Crataegus spec.*),
 Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*),
 Robinie (*Robinia spec.*),
 Schwarze Holunder (*Sambucus nigra*),
 Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*),
 Spierstrauch (*Spirea spec.*),
 Schneebeere (*Symphoricarpos albus*),
 Sommer-Linder (*Tilia platyphyllos*),
 Zitter-Pappel (*Populus tremula*),

◦ **Avifauna:**

Methodik: Die Erfassung der Avifauna des Gebietes erfolgte nach der Revierkartierungsmethode (siehe dazu u. a. BIBBY, BURGESS, HILL, 1995; FLADE, 1995). Die Erfassung der singenden Männchen erfolgte in sechs morgendlichen Begehungen (21.05.; 25.05.; 31.05.; 07.06.; 14.06.; 21.06.). Der späte Beginn (Mitte Mai) war der späten Auftragserteilung geschuldet. Statt der üblichen 7 - 10 Begehungen (DOG, 1995) wurden aus Zeitgründen nur sechs Begehungen vorgenommen. Das Ergebnis kann trotzdem als hinreichend genau angesehen werden, als daß erfahrungsgemäß um 90 % des Bestandes bei mehr als drei Begehungen erfaßt werden (siehe dazu FLADE, 1995). Unzureichend können insbesondere zeitig im Jahr aktive Arten, wie Meisen und Spechte erfaßt sein. Der Methode ist es geschuldet, daß alle singenden Männchen erfaßt wurden, also auch die, die außerhalb des unmittelbaren B-Plangebietes noch zu hören waren. Dies ist jedoch als Vorteil gewertet, da die Vogelwelt besonders dazu geeignet ist strukturelle und funktionelle Werte des Raumes nachzuzeichnen. Die Auswertung der gewonnenen Daten wurde neben der besonderen Wertigkeit von Rote Liste Arten nach dem Leitartenmodell von FLADE (1995) vorgenommen.

Artenliste:**LEITARTEN "DORF" (NACH FLADE, 1995)**

Leitarten sind Arten, die in einem oder wenigen Landschaftstypen signifikant höhere Stetigkeiten und in der Regel auch wesentlich höhere Siedlungsdichten erreichen als in allen anderen Landschaftstypen.

Leitarten finden in den von ihnen präferierten Landschaftstypen die von ihnen benötigten Habitatstrukturen und Requisiten wesentlich häufiger und vor allem regelmäßiger vor als in allen anderen Landschaftstypen.

Hausperling (<i>Passer domesticus</i>)	2 BP
Bluthänfling (<i>Acanthis cannabina</i>)	3 BP
Rauchschwalbe (<i>Hirundo rustica</i>)	> 4 BP (zahlreiche Nester aus Vorjahren)
Bachstelze (<i>Motacilla alba</i>)	1 BP
Mehlschwalbe (<i>Delichon urbica</i>)	2 BP
Hausrotschwanz (<i>Phoenicurus ochruros</i>)	3 BP
Stieglitz (<i>Carduelis carduelis</i>)	1 BP
Feldperling (<i>Passer montanus</i>)	> 3 BP
Schleiereule (<i>Tyto alba</i>)	mind. 1 Exemplar

64,3 % der potentiellen Leitarten vorhanden; es fehlen 5 Leitarten
(Gartenrotschwanz, Grauschnäpper, Grauammer, Weißstorch und Steinkauz)

STETE BEGLEITER "DORF" (NACH FLADE, 1995)

Star (<i>Sturnus vulgaris</i>)	2 BP
Amsel (<i>Turdus merula</i>)	1 BP
Kohlmeise (<i>Parus major</i>)	1 BP
Blaumeise (<i>Parus caeruleus</i>)	1 BP
Buchfink (<i>Fringilla coelebs</i>)	2 BP
Klappergrasmücke (<i>Sylvia curruca</i>)	2 BP
Grünfink (<i>Choris chloris</i>)	2 BP

100 % der potentiellen steten Begleiter vorhanden

SONSTIGE

Dorngrasmücke (<i>Sylvia communis</i>)	3 BP
Möchsgrasmücke (<i>Sylvia atricapilla</i>)	1 BP
Gartengrasmücke (<i>Sylvia borin</i>)	2 BP
Feldschwirl (<i>Locustella naevia</i>)	1 BP (angrenzender Feuchtgrünlandbereich)
Schlagschwirl (<i>Locustella fluviatilis</i>)	1 BP (angrenzender Feuchtgrünlandbereich)
Braunkehlchen (<i>Saxicola rubetra</i>)	1 BP (angrenzender Feuchtgrünlandbereich)
Sumpfrohrsänger (<i>Acrocephalus palustris</i>)	2 BP angrenzende Feuchtbereiche
Zaunkönig (<i>Troglodytes troglodytes</i>)	1 BP Erlenbruch
Pirol (<i>Oriolus oriolus</i>)	2 BP angrenzende Feuchtwälder
Neuntöter (<i>Lanius collurio</i>)	1 BP feuchte Senke hinter dem Gutshaus
Feldlerche (<i>Alauda arvensis</i>)	1 BP
Goldammer (<i>Emberzia citrinella</i>)	2 BP

Rohrhammer (<i>Emberiza schoeniclus</i>)	1 BP (angrenzender Feuchtgrünlandbereich)
Singdrossel (<i>Turdus philomelos</i>)	1 BP angrenzende Feuchtwälder
Ringeltaube (<i>Columba palumbus</i>)	1 BP
Girlitz (<i>Serinus serinus</i>)	1 BP
Nachtigall (<i>Luscinia megarhynchos</i>)	2 BP angrenzende Feuchtbereiche
Zilpzalp (<i>Phylloscopus collybita</i>)	2 BP angrenzende Feuchtbereiche

Bewertung: Es wurden 35 Brutarten registriert. Bei der Schleiereule ist die Einschränkung zu machen, daß es sich um keinen direkten Brutnachweis handelt, sondern lediglich um die Beobachtung eines Einzeltiers und zahlreiche Gewöllefunde. Das B-Plangebiet ist Lebensraum dieser äußerst bedrohten Vogelart (RL M/V 2 - stark gefährdet). Als weitere Rote Liste Arten konnten 1 BP Neuntöter (RL 3 gefährdet), 1 BP Braunkehlchen (RL 3 gefährdet) und 1 BP Schlagschwirl (RL 4 potentiell gefährdet) in den unmittelbar an das Gebiet anschließenden Flächen registriert werden. Sie weisen u. a. neben der relativen Naturnähe auf die enge Verzahnung des Dorfbereiches mit Feucht- und Gebüschbereichen hin.

Leitartenmodell nach FLADE (1995) (zur Methodik siehe dort)

Bäuerlich geprägte Dörfer müssen heute zu den stark gefährdeten Lebensräumen gezählt werden. Von zentraler Bedeutung für die quantitative und qualitative Zusammensetzung der Brutvogelgemeinschaften sind:

- Beschaffenheit der Gebäude,
- Ausdehnung und Dichte der Vegetation,
- Grad der Isolierung der Flächen (z. B. Entfernung zu offenen Landschaft).

Dörfer sind insgesamt der am dichtesten von Vögeln bewohnte Siedlungstyp. Die hohe Zahl der Leitarten (14) für den Lebensraum "Dorf" läßt erkennen, wieviele Vogelarten sich in historischer Zeit an die menschlichen Siedlungen und die Landwirtschaft angepaßt haben. Dichtetrends zahlreicher Leitarten sind negativ. 7 von 15 Leitarten der Dörfer sind im ländlichen Raum im starken und großflächigen *Rückgang* begriffen (FLADE, 1995). Besonders von Abnahmen im ländlichen Bereich sind die Schalbenarten (z. B. Aufgabe kleiner Viehhaltungen) und die Schleiereule (Reduzierung der Nahrungsbasis und des Angebotes an offenen Scheunen) betroffen. In Dörfern zunehmende Arten sind vor allem typische Gartenstadtbewohner: Amsel, Blau- und Kohlmeise, Grünfink, Gelbspötter, Heckenbraunelle, Singdrossel und Türkentaube.

Der hohe Leitartenanteil an der Leistener Brutvogelwelt weist das Dorf als *wertvollen Lebensraum* aus. Besonders hervorzuheben ist das Vorkommen der Schleiereule im direkten Dorfbereich. Deutlich zeichnen sich aber auch in Leisten erste Strukturveränderungen ab, die vor allem auf den Rückgang der bäuerlichen Viehhaltung zurückgeführt werden. Drastisches Beispiel ist die Rauchschnalbe. Mehr als 30 Rauchschnalbenester aus den Vorjahren wurden gefunden.

Nachweislich besetzt waren 1996 lediglich vier (wobei nicht alle Gebäude zugänglich waren). Andere insektivore Arten reagierten (noch) nicht so extrem. Gut vertreten ist die Gruppe der Gebäudebrüter, da noch zahlreiche Möglichkeiten, insbesondere an den aufgelassenen Gebäuden, zur Nestanlage bestehen. Sperlinge, Hänfling und Stieglitz reflektieren mit ihrem Vorkommen Altbäume, Gebüsche und Nutzgärten. Der Star kann als Höhlenbrüter auch Gebäude, Ställe und Schuppen nutzen. Kohl- und Blaumeise als weitere Höhlenbrüter werden aktiv durch Nistkästen gefördert. Mit Amsel, Grünfink und Klappergrasmücke sind schon typische Arten der Grünanlagen und Gartenstädte vorhanden.

Fazit: Der Naturschutzwert der Dorfstruktur muß wegen des großen Anteils spezialisierter, gefährdeter und im Bestand rückläufiger Leitarten als *sehr hoch* eingeschätzt werden. Als wertbildende Parameter werden dabei angesehen:

- Gehöfte mit für Vögeln zugängliche Viehställe und Scheunen,
- ausgeprägte ruderale Unkrautfluren,
- Kontakt zur offenen Landschaft,
- nahegelegenes Feuchtgrünland,
- alte Laubbäume,
- der nahe Hofsee,
- Nutzgärten, statt Ziergärten.

Mit der Funktionswandlung des Teilbereiches des Dorfes Leisten zur Ferienhaus-siedlung wird sich auch die Vogelartenzusammensetzung verändern. Oben genannte, in der Zunahme begriffene Ubiquisten werden auch hier zunehmen, landesweit im Rückgang begriffene Spezialisten werden auch in Leisten verschwinden. Hauptursachen sind u. a.:

- Rückgang bzw. Verlust bäuerlicher Viehhaltung,
- Rückgang der Ruderalfluren bei Zunahme gepflegter Grünanlagen und Gehölze,
- Verminderung des Nistplatzangebotes durch geschlossene Häuser.

Die Funktionswandlung wird nicht kompensierbar sein, wohl aber das Nistplatzangebot. Es sind auch zukünftig an den Gebäuden Fassaden und Lücken zur Anlage von Nestern zu belassen. Spezielle Nistkästen z. B. für die Schleiereule können die Art eventuell halten, da der Nahrungsraum im restlichen Dorfbereich und den nahen Feuchtwiesen erhalten bleibt.

° **Fledermäuse:**

Methodik: Im August 1996 wurden drei Begehungen (14., 16., 21. August) durchgeführt.

14.08.1996 - Erfassung der Jagdbiotope im Dorfbereich mit Hilfe von BAT - Dedektoren:

Jagdreviere:

- Lineare Struktur der Kastanienallee, Einzeltiere, vermutlich Braunes Langohr,
- Uferwald, Gehölzstruktur vom Feuerweherschuppen zum See, Einzeltieren, keine Artdiagnose möglich,
- Flugbewegungen zu den Jagdbiotopen in Richtung Nordufer Plauer See, verschiedene Arten.

16.08.1996 - Erfassung von Quartieren, Nachweis des Schwärmverhaltens der Fledermäuse nach H. LIMPENS (1993):

- aufgrund der zur Verfügung stehenden Kapazitäten, wurden ausschließlich der große Speicher und das alte Fachwerkgebäude betrachtet,
- deutliches Schwärmverhalten am Giebel und der Westseite des großen Speichers,
- Höreindruck, Frequenz und Flugbild weisen auf mindestens zwei verschiedene Arten hin,
- deutliches Balzflugverhalten bei den kleineren Exemplaren (Zwergfledermaus?),
- am Fachwerkgebäude ebenfalls deutliches Schwärmverhalten an beiden Giebeln,
- bei den festgestellten Arten handelt es sich wahrscheinlich um die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) und Exemplare der Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*)

21.08.1996 - Suche nach Quartieren im Bereich der durch das Schwärmverhalten auffällige Gebäude:

- Fachwerkgebäude: keine Hinweise auf größere Quartiere (durch die Vielzahl der möglichen Verstecke, war die Wahrscheinlichkeit das Quartier zu finden gering) das Gebäude aufgrund des beobachteten Schwärmverhaltens als Zwischenquartier eingestuft werden,
- Großer Speicher: Nachweis einer aufgelösten Wochenstube von Zwergfledermäusen (*Pipistrellus pipistrellus*) mindestens 10 Tiere

Fazit: Der direkte Planungsraum spielt als Nahrungsraum nur eine untergeordnete Rolle. Nahrungsreviere liegen bevorzugt in den zum Plauer See orientierenden Feuchtbereichen. Als quartierbeherbergende Gebäude wurden der alte Speicher sowie der ihm gegenüberliegende verfallende Fachwerkbau bestimmt. Ein konkreter Nachweis eines Quartiers der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) gelang im Speicher. In der Kürze der Zeit ist keine genaue Abschätzung des Umfanges der Fledermauspopulation möglich. Sowohl die Frühsommerphase, Wochenstubenzeit, als auch die Winterphase müßten dazu näher betrachtet werden. Zwergfledermäuse (*Pipistrellus pipistrellus*) stehen in M/V auf der Roten Liste unter Kategorie 4 (potentiell gefährdet). Die Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*) findet sich in der Kategorie 3 (gefährdet). Beide Arten sind typische, gebäudebewohnende Fledermausarten. Während die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) Spalten und kleine Risse bevorzugt, ist die Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*) im Dachfirst bzw. unter Dachlatten und -balken zu suchen. Da beide Arten im Anhang I der ARTENSCHUTZVERORDNUNG der BRD stehen ist entsprechend dem dort geltenden Recht zu verfahren.

Gefahren durch den Umbau/Sanierung:

- Einsatz warmblütertoxischer Holzschutzmittel
- Verschluß aller Einflugmöglichkeiten
- Änderung Mikroklima durch Umbauten

Schutzmaßnahmen:

- Alle Umbau- und Sanierungsmaßnahmen sind mit den Naturschutzbehörden (im Detail) abzustimmen.
Eine naturschutzrechtliche Genehmigung ist beim LAUN zu beantragen.
- Alle Holzschutzmaßnahmen sind problematisch. In diesem Zusammenhang sei auf die DIN 68800 Holzschutz Teil 4 (1992) verwiesen, wonach in Fledermausquartieren die Verwendung verträglicher und geeigneter Bekämpfungsmittel sowie eine vorherige Prüfung auf Fledermausbesatz gefordert wird (die Bekämpfung in Anwesenheit "schützenswerter Tiere" ist untersagt).
- differenzierten Holzschutz betreiben (nur wo erforderlich, Quartierstandort auslassen),
- das Heißluftverfahren bzw. die Begasung mit Methylbromid oder Kohlendioxid ist eine gute Alternative,
- rechtzeitige (vor Baubeginn) Schaffung von Alternativquartieren (Hohlverschalung, Mauerwerkrisse, Dachboden und Fledermauskästen)

◦ **Zusammenfassung Arten und Lebensgemeinschaften:**

Der Planungsraum beherbergt zwei Pflanzen-, eine Vogel- und zwei Fledermausarten der Roten Liste. Weitere drei bedrohte Vogelarten tangieren den Bereich. Sowohl die Vegetation, als auch die Brutvogelgemeinschaft sind dorftypisch und landesweit im Rückgang begriffen. Ihre Zusammensetzung wird sich mit den baulichen und funktionellen Veränderungen des Raumes in Richtung der Zunahme von Ubiquisten zum Nachteil verändern.

2.2.1.7 Landschaftsbild

◦ **Eigenart:**

Die Eigenart einer Landschaft wird geprägt durch natürliche Standfaktoren und ihre jeweiligen spezifischen kulturellen, historischen und sozioökonomischen Bezüge (z. B. naturraumtypische Terrassenkanten, Moränenrücken, Sölle etc.). Die Landschaft wird um so *schöner* empfunden, je besser sie ihre Eigenart bewahrt hat oder im Umkehrschluß je geringer ihr Eigenartverlust. Eigenartverluste werden in der Regel durch untypische landschaftliche Elemente oder den natürlichen Standortbedingungen unangepaßte (intensive, technisierte) Nutzungen bedingt.

Der Dorfbereich Leisten wird im Bereich des Planungsraumes insbesondere von dem alten Gutshaus sowie dem großen ehemaligen Speicher geprägt. Zusätzlich betonen kleinere alte stallähnliche Gebäude, eines in Fachwerkbauweise sowie der offene innerdörfliche Bereich und Reste von Pflasterstraßen den *Dorfcharakter mit hohem Identifizierungsvermögen, d. h. Eigenart*. Diese Eigenart unterstützt durch zahlreiche Nutzgärten und alte, standorttypische Gehölze. Eine alte Kastanienallee führt in den Dorfbereich, der von alten Eschen und, vor dem Gutshaus, von Sommer-Linden geprägt ist. Diese hervorragende Eigenartspotential hat allerdings zahlreiche "Blessuren" erhalten. Die Landwirtschaftsstrukturen sind zu DDR-Zeiten durch ästhetisch unangemessene Funktionsbauten (z. B. Bergeraum) ergänzt worden. Sie stören das Ensemble der historischen Bauten erheblich. Eine, zum Seebereich hin angelegte Ferienhaussiedlung, angelegt in Reihen - Einheitsbauweise, stört den Rhythmus und die Funktionalität des alten Dorfes.

Einen weiteren "Gesichtsverlust" erfährt der Bereich durch die Asphaltierung auch von Nebenstraßen, wie dem Heckenweg. Abschließend bleibt festzustellen, daß mit Ausnahme des Gutshauses alle alten Gebäude infolge Nutzungsauffassung und Vandalismus allmählich verfallen und dementsprechend ihr Aussehen leidet.

- **Naturnähe:**

Hohe landschaftliche Eigenart gewähren naturnahe Strukturen. Dabei wird Naturnähe, abweichend vom Verständnis der Naturnähe des Arten- und Biotopschutzes, von einer *traditionellen Kulturlandschaft* ausgegangen.

Naturnähe, im Sinne der alten Kulturlandschaft "Dorf" wird über die alten Bäume, Alleen, Nutzgärten und die historische Gebäudesubstanz erzeugt und ist somit deutlich empfindbar. Angrenzendes Grünland und Feuchtwaldbereiche unterstreichen dies.

- **Vielfalt:**

Die Vielfalt beinhaltet die optische Raumlagerung mit ihren raumspezifischen Wahrnehmungs- und Erlebnismöglichkeiten (Vielfalt von Formen, Farben, Strukturen). Entscheidend ist die Elementendichte der visuell wahrnehmbaren Flächenstrukturen.

Da es sich nur um den Teilbereich des Dorfes Leisten handelt, ist die Vielfalt dahingehend eingeschränkt, als daß es sich um dörfliche Gebäudesubstanz in einem dorfplatzähnlichem Bereich handelt. Alleen reichen nicht unmittelbar in diesen Bereich, der lediglich von einigen Solitärbäumen durchsetzt ist. Die seeseitige Ferienhausbebauung führt auf Grund der unangemessenen Bauweise, -anordnung und -dichte zu keinem Strukturgewinn, sondern erzeugt lediglich Befremden. Positiv wirkt das Umland mit See, naturnahen Wäldern und Grünlandbereich.

- **Endbewertung:**

Das B-Plangebiet als Bestandteil des Dorfes Leisten besitzt eine hohe Eigenart, die dieses Dorf unverwechselbar macht. Wertgebende Bestandteile, wie alte (denkmalgeschützte oder historische) Gebäudesubstanz ist infolge Nutzungsauffassung beeinträchtigt. Ebenso beeinträchtigen austauschbare Funktionsbauwerke der letzten Jahre (Bergeraum, Stallungen, Ferienhäuser) diese Einmaligkeit. Durch die historisch gewachsene Einbindung des Dorfbereiches in die Landschaft, in Grünland und Feuchtwaldbereiche sowie alte Baumbestände, wird die hohe landschaftliche Bedeutung und Eigenart unterstrichen. Dabei kann unterschieden werden: in eine wichtige Fernwirkung (etwa von der B 103 aus), die vom Speicher und der landschaftlichen Einbindung bestimmt wird und der visuellen Nahwirkung. Hier ist ein hohes Potential mit oben genannten Einschränkungen zu verzeichnen.

2.2.1 Eingriffsbewertung

Eingriffsbetroffene Schutzgüter sind der Boden, das Wasser, die Luft und die Arten und Lebensgemeinschaften. Die vorgesehene Bebauung der jetzt im Plangebiet vorhandenen Ruderalfluren und Gärten führt zu Abwertung für die Schutzgüter Boden und Arten und Lebensgemeinschaften. Die Schutzgüter Wasser und Luft werden wenig beeinträchtigt, die Eingriffe führen nicht zu einer Wertstufenverschlechterung.

Das Landschaftsbild ist durch die nicht ortstypischen Bauten der 60er und 70er Jahre (Ställe, Silos, Bergeraum) sehr stark beeinträchtigt. Verstärkt wird diese Beeinträchtigung noch durch den Verfall dieser Anlagen.

Die neue Überplanung wird zwar nicht die alte, sehr schöne Dorfstruktur wieder aufnehmen können, sondern dem Ort eine neue Identität mit neuen Funktionen geben. Eine reichliche Begrünung mit Schaffung eines neuen Zentrums unter Einbeziehung des historischen Speichers wird eine neue Eigenart und Schönheit des Ortes begründen.

2.2.3 Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

2.2.3.1 Boden: Die Festsetzung einer wesentlich niedrigeren Grundfläche als nach § 17 Bau NVO zulässig, minimiert die zu erwartende Bodenversiegelung. Die Planung weist eine Eingriffsfläche einschließlich der vorhandenen, verbleibenden Baulichkeiten durch Versiegelung von ca. 17.870 m² aus. Darin enthalten ist eine mögliche 50 %-ige Überschreitung der GR bzw. GRZ gemäß § 19 Abs. 4 Bau NVO.

Die als Bestand vorhandenen Bebauungen bzw. Versiegelungen betragen ca. 20.500 m². Das bedeutet, daß eine größere Fläche entsiegelt, als durch neue Bebauungen versiegelt wird. Die zu entsiegelnde Fläche (abgängige Gebäude, Fundamente, Straßen, Kläranlagen) beträgt ca. 11.500 m². Die geplanten neuen Bauflächen, die versiegelt werden, betragen ca. 8.870 m². Der Eingriff für das Schutzgut Boden kann mit der Entsiegelung ausgeglichen werden.

2.2.3.2 Wasser: Die Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und die Ausgleichsmaßnahmen entsprechen denen des Schutzgutes Boden.

2.2.3.3 Luft: Die Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen entsprechen denen des Schutzgutes Boden.
Der Abriß der großen Stallanlagen wird in Verbindung mit der Aufgabe der Großtierproduktion zur Verbesserung der Luft führen. Ergänzt wird die Luftverbesserung durch Baumpflanzungen im öffentlichen und privaten Bereich.

2.2.3.4 Landschaftsbild:

Die Beseitigung der verfallenen alten und die zu DDR-zeiten gebauten Funktionsbauten (Ställe, Silos, Klärgruben, Bergeraum) sind als Ausgleichsmaßnahmen auch für das Landschaftsbild anzurechnen. Der im Plangebiet vorhandene geringe Baumbestand wird entlang der Verkehrsflächen und in den Baugebieten durch Anpflanzung von für Leisten typische Bäume ergänzt. Die Kastanienallee sollte im Bereich des Plangebietes gepflastert werden (z. B. Betonstein - Antik).

Durch den Erhalt des alten Speichers und der damit verbundenen Schaffung eines "Dorfzentrums" können gemeinsam mit den anderen Ausgleichsmaßnahmen die Naturnähe und Vielfalt aufgebessert werden.

2.2.3.5 Arten und Lebensgemeinschaften:

Als Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut "Arten und Lebensgemeinschaften" ist folgendes vorzusehen:

- Fortführung der Kastanienallee bis an das Gutshaus,
- Anpflanzung von Schwedischer Mehlsbeere im Bereich des Heckenweges,
- Anlage eines Regenwasserteiches mit Gestaltung zum Amphibienlebensraum (ein flach auslaufendes besonntes Ufer) für die Baufläche E in der Grünfläche Nr. 2 (ein Eigentümer),

- Revitalisierung der zum Gutshaus gehörenden Parkanlage als dörfliches Strukturelement und Lebensraum, dabei insbesondere Förderung der wertvollen Altbäume.
- Zum Schutz der Fledermäuse ist bei den Umbau- und Sanierungsmaßnahmen des alten Speichers beim zuständigen LAUN eine naturschutzrechtliche Genehmigung einzuholen. Der Einsatz warmblütertoxischer Holzschutzmittel ist im Bereich der Fledermausquartiere untersagt.

2.2.4 Grünordnungsplan als Anlage (Karte und Text)

2.2.4.1 Grünordnungsplan (Karte entspricht der Planzeichnung)

2.2.4.2 Flächenbilanz und Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung sowie Ausgleichsmaßnahmen (Text)

3. Erschließung und Erschließungskosten

- Fahrverkehr:

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Kastanienallee. Für die innere Erschließung des Gebietes sind weitgehend alle Fahrwege vorhanden. Neu zu bauen sind die Planwege B, D, E und der Weg 3 vom Kreisverkehr bis zum Heckenweg. Die Kastanienallee muß ausgebaut werden.

Der Stellplatzbedarf für das ehemalige Gutshaus ist auf dem nördlich des Gutshauses gelegenen öffentlichen Parkplatz zu sichern.

- Ver- und Entsorgung:

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt über die öffentliche Verkehrsflächen.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt bis zur Fertigstellung einer öffentlichen Kläranlage über Kleinkläranlagen nach der DIN 4261 oder über abflußlose und gedichtete Sammelgruben auf den eigenen Baugrundstücken.

Der Bau einer neuen öffentlichen Kläranlage ist auf einem Teilstück des Flurstückes 22 vorgesehen.

Die Schmutzwassersammelgrube (Klärgrube) im Bereich der Baufläche C darf erst nach Fertigstellung der öffentlichen Kläranlage mit Anschlußmöglichkeit der Wochenendhausgebiete A und B abgebrochen werden.

Die übrigen 3 in der Planzeichnung ausgewiesenen und abzubrechenden Kläranlagen waren Anlagen der Tierhaltung und sind seit 1990 außer Betrieb.

- Erschließungskosten:

Die Kosten der Erschließung betragen laut Kostenschätzung ca. 1.060.000,00 DM (brutto). Hierin enthalten sind die Erschließungsanlagen gemäß § 127 Abs. 2 BauGB für die Planwege B, D, E, den Weg 3 vom Kreisverkehr bis zum Heckenweg, den Ausbau der Kastanienallee, die öffentlichen Parkflächen, die Regenentwässerung der Kastanienallee und des Heckenweges (West) und der Grabenausbau im Bereich der nördlich gelegenen Wiesen.

Die Straßenentwässerung kann über Straßengräben oder leitungsgebunden erfolgen und sollte in die nördlich des Plangebietes liegenden Wiesen abgeleitet werden. Das Niederschlagswasser auf den Grundstücken wird auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht.

als dörfliches
Ordnung der
Maßnahmen
tliche
mittel

Flächenbilanz B-Plan Nr. 3 Karow (Ortsteil Leisten)

1. Vorhandene Fläche (m²)

ca. 64.900 m²

davon	- Baulandflächen	41.000,00
	dav. versiegelt	15.000,00
	- Straßenfläche	5.500,00
	- Parkfläche (Gutspark)	3.500,00
	- Straßenbegleitgrün	1.500,00
	- Garten-, Grün- und Ruderalflächen	13.400,00

2. Geplante Fläche (m²)

ca. 64.900 m²

davon	- WA	16.000,00
	- SO-Beherberg.	6.000,00
	- SO-Ferien	8.840,00
	- SO - Woch	6.590,00
	- Kläranlage	600,00
	- Verkehrsfläche	8.420,00
	- Parkfläche (Gutspark)	3.500,00
	- Grünflächen mit Baum- u. Strauchbepflanzung	14.950,00

3. Eingriffsfläche durch Bodenversiegelung

	m²	GRZ + Fläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO	versiegelte Fl. m²
- WA	17.000,00	0,25 + 50 %	6.375,00
- SO-Beherberg.	6.000,00	GR + 50 %	1.650,00
- SO-Ferien	8.840,00	0,15 + 50 %	1.990,00
- SO - Woch	6.590,00	0,15 + 50 %	1.485,00
- Verkehrsfläche	8.420,00	70%	5.770,00
- Kläranlage	600,00	100%	600,00
davon	als bleibender Bestand		17.870,00
	Neuversiegelung		9.000,00
			8.870,00

4. Ausgleichsfläche für Bodenversiegelung

	m²	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsfläche m²
- Fläche zur Entsiegelung	11.500,00	1 : 1	11.500,00

