

Begründung

**zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 1 der
Gemeinde Carlow,
für den Bereich nordwestlich und südöstlich der Molzahner
Straße, „Stove-Siedlung“**

Landkreis Nordwestmecklenburg

- AUSGEFERTIGTES EXEMPLAR -

Inhalt

1. **Rechtliche Grundlagen und Wahl des Planverfahrens**
2. **Erfordernis der Planaufstellung**
3. **Begründung der Darstellungen und Festsetzungen**
4. **Belange des Klimaschutzes**
5. **Erschließung**
6. **Bodenordnerische Maßnahmen und Kostenübernahmen**
7. **Hinweise**
8. **Arbeitsvermerk**

Anlagen

- | | |
|----------|---|
| Anlage 1 | Nachweis der Kompensation der vorgenommenen Eingriffe |
| Anlage 2 | Eingriffs- und Ausgleichsberechnung |
| Anlage 3 | Erläuterungen zum Immissionsschutz |
| Anlage 4 | Höhenfestpunkt |
| Anlage 5 | Aussagen zur Bodenbeschaffenheit bzgl. Versickerungsfähigkeit von Regenwasser |

1. **Rechtliche Grundlagen und Wahl des Planverfahrens**

Die rechtliche Grundlage der Satzung bilden § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I, S. 619) und die Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 13. Juli 2011.

Die Gemeinde Carlow weist die Tatbestandsvoraussetzungen zur Anwendung des Verfahrens nach Maßgabe § 34 Abs. 5 BauGB wie folgt nach:

1. die Einbeziehung der Ergänzungsflächen A bis D für insgesamt maximal sieben Einzelhäuser ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar:

Die in Rede stehenden Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Carlow im sehr, sehr stark überwiegenden Teil als Wohnbaufläche ausgewiesen (2001). Nachfolgende Änderungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Carlow hatten diesen Bereich in Stove nicht als Änderungsgegenstand.

Die Ortslage Stove-Siedlung (nach dem 2. Weltkrieg als Neubauernsiedlung angelegt) ist durch die beidseitig bebaute Molzahner Straße und die davon nach Nordwesten abzweigende Ringstraße geprägt. Mit den geplanten Ergänzungsflächen beidseits der Molzahner Straße wird die vorhandene städtebauliche Struktur im Bereich Stove-Siedlung ergänzt.

Mit der geplanten Bebauung im angestrebten Maßstab wird das bauliche Ensemble im Bereich der Ortseinfahrt von Stove aus Richtung Klein Molzahn funktionell und gestalterisch aufgewertet werden. Die geordnete städtebauliche Entwicklung ist durch die getroffenen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, sowie zur Geschossigkeit und zur Stellung der künftigen Gebäude zum öffentlichen Straßenraum gesichert.

2. die Satzung ist mit dem Planungserfordernis bzw. Planungsgebot entsprechend § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB vereinbar:

Zur Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung, d.h. zur Möglichkeit der Einordnung der angestrebten ergänzenden Bebauung, ist die Satzung notwendig, denn nur so können die Belange der geordneten Baukörperordnung an diesem Standort gesichert werden.

3. die Ergänzungsflächen fügen sich in die vorhandene Struktur des nach § 34 BauGB zu überprüfenden Siedlungsgebiets planungsrechtlich ein:

Mit der Satzung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, dass sich die hinzutretende Bebauung in das bauliche Ensemble von Stove-Siedlung in diesem Bereich einfügt und sich der städtebaulichen Situation anpasst.

4. die Außenbereichsflächen sind Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt:

Der Bereich der Satzung, in den eine hinzutretende Bebauung möglich sein wird, ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Carlow, mit Ausnahme einer sehr kleinen Fläche im nördlichen Bereich der Satzung, nordwestlich der Molzahner Straße) als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Bebauung aber auch dieser Fläche ist zur Abrundung und Ergänzung des vorhandenen Ensembles notwendig. Der gegenüber befindliche Bereich südöstlich der Molzahner Straße ist mit Wohnhäusern und ihren Nebengebäuden bebaut.

5. die Durchführung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht ist für die Zulässigkeit des Vorhabens nicht erforderlich:

Die in Rede stehenden Flächen sind klein und werden heute zum Teil für die intensive Landwirtschaft genutzt, wobei der kleinteilige Zuschnitt der Flächen für die landwirtschaftliche Nutzung nicht effektiv ist. Die Gemeinde sieht für die Planumsetzung nicht die Notwendigkeit einer Umweltprüfung. Ein naturschutzrechtlich geschützter Bereich ist im klarstellenden Bereich der Satzung vorhanden (Flurstück 185/1 – sehr kleines Kleingewässer). In diesem Bereich wird mit der Satzung kein hinzutretendes Baurecht geschaffen.

Im Nahbereich zum klarstellenden Teil der Satzung befinden sich südöstlich der Grenze des Geltungsbereiches der Satzung zwei weitere Biotope (Kleingewässer und Feuchtgebiet), sowie die geschützte alleearartige Bepflanzung an der Straße nach Kuhlrade.

Diese Bereiche werden durch heranrückende Bebauung in den Bereichen A-D nicht beeinträchtigt. Der Abstand hinzutretender Bebauung ist mit > 60 m zur Straße nach Kuhlrade bzw. > 100 m zum Feuchtbiotop ausreichend, um sicherzustellen, dass keine negativen Auswirkungen von der künftigen Bebauung auf diese Bereiche ausgehen werden.

6. Es sind keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 1 Nr. 7 BauGB genannten privaten und öffentlichen Schutzgüter vorhanden.

Dieser Sachverhalt wurde durch die Erkenntnisse aus vorangegangenen Planvorhaben im Ortsteil Stove der Gemeinde Carlow bestätigt.

Die Gemeinde Carlow geht daher zusammenfassend davon aus, dass das Planungsinstrument einer Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils mit den getroffenen Festsetzungen für die geplante bauliche Entwicklung in Stove das geeignete Planungsinstrument ist.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Carlow hat im Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg (RROP) keine zentralörtliche Funktion sondern befindet sich im Nahbereich des Grundzentrums Rehna. Aufgrund ihrer verkehrsgünstigen Lage und in Bezug auf die Anbindung an Ratzeburg und Lübeck, aber auch Rehna, ist die Gemeinde Carlow ein beliebter Wohnstandort im Amtsbereich Rehna. Die günstige verkehrliche Lage von Stove und die landschaftlichen Standortvorteile ziehen zunehmend wieder Wohnbevölkerung an und vervollständigen mit ihren neuen Gebäuden die städtebaulichen Strukturen im Ortskern Stove.

Ohne diese städtebauliche Planung ist jedoch die Vervollständigung der städtebaulichen Struktur im Bereich Stove-Siedlung nicht möglich. Auch für diesen Bereich besteht eine Nachfrage zur Errichtung von Wohngebäuden, der aber zurzeit nicht das entsprechende bauplanungsrechtlich abgesicherte Angebot gegenüber stehen kann.

Zur Schaffung dieser bauplanungsrechtlichen Voraussetzung ist die Aufstellung dieser Satzung notwendig.

Wohnbauflächen sind in der Gemeinde Carlow überwiegend als verdichtende Bebauung im Ortskern von Carlow, aber auch in Stove entstanden. Ein wirksamer Bebauungsplan zur möglichen Errichtung von Einfamilienhäusern im Ortsteil Stove befindet sich in der Umsetzung.

Eine weitere Ausdehnung der Wohnbauflächen im Ortsteil Stove über die vorhandenen bzw. in Vorbereitung befindlichen Flächen entsprechend der wirksamen Flächennutzungsplanung ist kaum

möglich, weil durch naturräumliche Bedingungen und städtebauliche Gesichtspunkte einer weiteren Ausdehnung der Ortslage von Stove Grenzen gesetzt werden.

Die neuen Bauflächen in den Bereichen A – D im Geltungsbereich der Satzung schließen an die vorhandenen Bauflächen beidseits der Molzahner Straße, überwiegend als Lückenschließungen zwischen bereits bebauten Bereichen, an.

Die Entwicklung vor allem der Wohnfunktion in dem Geltungsbereich der Satzung ist für die Gemeinde Carlow von großem gemeindlichem Interesse, da sie die angestrebte Vitalität der Ortslage beleben und die noch unvollständige städtebauliche Struktur von Stove-Siedlung als tatsächliche Wohnsiedlung, so wie im Ursprung angelegt, zielorientiert ergänzen wird.

Die möglichen hinzutretenden Nutzungen sollen die vorhandene Nutzungsstruktur dauerhaft und durchgängig ergänzen und diese im Sinne der Entwicklung des ländlichen Raumes stärken.

Die Aufstellung dieser baurechtlichen Satzung ist erforderlich, damit die notwendigen Voraussetzungen getroffen werden können, um diese Zielstellung umsetzen zu können und potentiellen Investoren/Interessenten aber auch den Einwohnern in Carlow ein entsprechendes Angebot machen zu können.

Mit der Satzung werden die naturschutzrechtlichen Belange, die sich aus der Lage des Plangebietes im Siedlungs- und Naturraum berücksichtigt.

Die Aufstellung dieser baurechtlichen Satzung ist erforderlich, damit die notwendigen Darstellungen und Festsetzungen getroffen werden können, die die Voraussetzungen für die Erteilung von Baugenehmigungen unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauungsstruktur und den naturräumlichen Gegebenheiten schaffen.

3. Begründung der Darstellungen und Festsetzungen

3.1 Begründung des Geltungsbereichs

Die Grenze des Geltungsbereichs der Satzung wird durch die vorhandene städtebauliche Struktur im Bereich der Ortseinfahrt aus Richtung Klein Molzahn (Kreisstraße 06) gebildet. Diese Struktur ist geprägt durch die beidseitige, jeweils einzellige, straßenbegleitende Bebauung entlang dieser Zufahrtsstraße.

Die einbezogenen Bereiche A-D, die künftig für eine ergänzende Bebauung zur Verfügung stehen können, sind mit Ausnahme einer kleinen Fläche nordwestlich der Molzahner Straße im Zufahrtbereich aus Stove, im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt. Die Einbeziehung auch dieser kleinen Fläche nordwestlich der Molzahner Straße in die Satzung ist jedoch erforderlich und ortsgestalterisch angeraten, da gegenüberliegend die Bereiche südöstlich der Molzahner Straße bereits bebaut sind, und nur so eine betonende bebaute Ortsauftaktsituation erzeugt werden kann. Diese Auftaktsituation ist in Richtung der bebauten Ortslage von Stove als verdichteter bebauter Bereich sinnvoll und aus naturräumlicher Sicht vertretbar.

3.2 Begründung der Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vorhaben

Für den Satzungsbereich wurden die notwendigen Festsetzungen getroffen, um die städtebauliche Ordnung zu sichern und die Grundlage für die Erteilung von Baugenehmigungen nach § 34 BauGB zu schaffen.

Ausgehend von der vorhandenen städtebaulichen Struktur im Satzungsgebiet wird durch die ausschließlich mögliche Errichtung von Einzelhäusern der Charakter von Stove als Ort in einem landschaftlich bevorzugten Gebiet mit hoher Wohnqualität nicht beeinträchtigt. Es ist vielmehr für die Entwicklung des Ortsbildes dringend notwendig, dass ergänzende Bebauung auf Flächen an der Ortsdurchfahrtsstraße das Ortsbild von Stove aufwerten und die Bebauung in verträglichem Ausmaß verdichtet wird. Die Festsetzung einer definierten maximalen Bebauung je vorhandenem Flurstück in den Baublöcken A-D und eines definierten Abstandes der neuen Wohngebäude von der Molzahner Straße sichern die Fortführung der vorhandenen charakteristischen Baufluchten beidseits der Molzahner Straße. Durch den Ausschluss der Möglichkeit der Errichtung von Nebengebäuden in der

Fläche zwischen Hauptgebäude und öffentlicher Verkehrsfläche wird die Charakteristik des Ortsbildes diesbezüglich gewahrt bzw. weiter entwickelt

Entsprechend der inhaltlichen Festsetzungen ist im Geltungsbereich der Satzung nur die Errichtung von Einzelhäusern mit je maximal zwei Wohnungen zulässig. Die Errichtung von Ferienhäusern ist in den Bereichen A-D nicht zulässig, denn auch dieser Bereich von Stove soll vor allem als Wohnstandort entwickelt werden.

Die Errichtung von Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern würde die Dimensionen des Ortes sprengen und wird deshalb ausgeschlossen. Es besteht dafür auch kein Bedarf und der regionalplanerische Grundsatz, dass sich Orte wie Carlow vorrangig unter Berücksichtigung des Eigenbedarfs entwickeln sollen, würde durch ein erhöhtes Angebot an Wohnflächen verletzt werden.

Durch diese o.g. Festsetzungen ist die geordnete städtebauliche Entwicklung von Stove-Siedlung entlang der Molzahner Straße abschließend gesichert.

Stove befindet sich im Biosphärenreservat Schaalsee. Der Reiz der Landschaft liegt neben dem in erster Linie hervorragenden Naturraum auch in den vielen erhaltenen alten Gebäuden in der Region. Neue Gebäude müssen sich daher gestalterisch so weit wie möglich in die gewachsene Ortslage einpassen, um das in Jahrhunderten gewachsene Landschafts- und Ortsbild nicht zu zerstören. Die zahlreichen Neubauten in Stove und auch Stove-Siedlung entsprechen im Prinzip bereits dieser Forderung.

Mit der möglichen neuen Bebauung in den Bereichen A-D wird ebenfalls eine Aufwertung des Ortsbildes erreicht. Dies wird insbesondere durch folgende Festsetzungen gesichert:

Es wurde festgesetzt, dass je Grundstück eine Überbauung durch Gebäude einschließlich Nebenanlagen sowie Zufahrten von maximal 500 m² zulässig ist. Diese Festsetzung zum Maß der Überbaubarkeit ergibt sich aus Größenannahmen für folgende Teilflächen:

Fläche eines Wohngebäudes maximal	ca. 170 m ²	(ebenfalls Festsetzung)
Fläche Terrasse	ca. 40 m ²	
Fläche von Carports	ca. 30 m ²	
Fläche eines Nebengebäudes (z. B. Schuppens)	ca. 70 m ²	
Zufahrten/Stellflächen	ca. 190 m ²	

Die dargelegten Größenannahmen entsprechen den Erfordernissen einer Wohnbebauung im ländlichen Raum und berücksichtigen die vorhandene Ortstruktur, die durch große Gebäude geprägt wird.

Ergänzend wurde festgesetzt, dass die Hauptgebäude maximal eine Grundfläche von 170 m² haben dürfen. Damit ist gesichert, dass die neuen Gebäude nicht die Dimensionen der vorhandenen Bebauung sprengen und die vorhandenen Gebäude das Ortsbild weiterhin maßgeblich bestimmen. Die festgesetzte Größenordnung der maximalen Grundfläche des Hauptgebäudes ermöglicht die Errichtung von Gebäuden, bei denen die Wohnfunktionen in einer Ebene konzentriert werden kann.

Die Festsetzungen für die Bereiche A-D sichern mit ihren genauen Zahlenangaben zur Einordnung der neuen Gebäude die geordnete städtebauliche Entwicklung, denn sie wirken als sehr restriktive Festsetzungen, die auch sichern, dass die neuen Gebäude tatsächlich in Baufluchten nordwestlich und südöstlich der Molzahner Straße errichtet werden. Der festgesetzte Abstand von 8 m von der Grundstücksgrenze ist ein Kompromiss zwischen der ortsgestalterisch notwendigen Anordnung der hinzutretenden Gebäude in gemeinsamen Baufluchten, angelehnt an die bestehenden Verhältnisse, den Aspekten des Immissionsschutzes und der Verkehrssicherheit sowie den topografischen Gegebenheiten.

Die Gemeinde Carlow verfügt über eine rechtskräftige Satzung, nach der das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert werden kann. Eine Vorflut zur Einleitung von anfallendem Regenwasser steht nicht zur Verfügung.

Der Untergrund auf den hinzutretenden Bauflächen ist lt. der vorliegenden Baugrundtechnischen Stellungnahme zur Versickerungsmöglichkeiten von Regenwasser vom Ingenieurbüro Baugrund+Grundbau Palasis, Grundshagen, (siehe auch Anlage 5) bereits von Geländeoberkante von bindig-tonigen, stark wasserstauenden Geschiebeböden dominiert, die nicht in der Lage sind, anfallendes Regenwasser zeitnah ohne zusätzliche Speicherungseinrichtungen zu versickern. Eine ordnungsgemäße Regenwasserversickerung gemäß DWA-A 138 ist nur mit zusätzlichen Zwischenspeicherungen des Regenwassers möglich. Eine entsprechend Festsetzung nimmt darauf

Bezug. Der ordnungsgemäße Umgang mit anfallendem Regenwasser ist mit dem Bauantrag nachzuweisen.

Vom Gutachter werden als Möglichkeiten für eine notwendige Zwischenspeicherung oberflächennahe, flächige Versickerungssysteme (flächige Rohr-Rigolen oder Mulden-Rigolen-Systeme) oder vorgeschaltete Brauchwasserzisternen oder regenwassergespeiste Teiche/offene Gräben empfohlen. Die Versickerungssysteme sind auf den Baugrundstücken so anzuordnen, dass auch in sehr niederschlagsreichen Zeiträumen, in denen ggf. eine Überlastung dieser Systeme zu befürchten steht, keine negative Einflüsse auf die eigene und nachbarliche Bebauung und eigene und nachbarliche Grünflächen zu erwarten sind.

Die neuen ausgewiesenen Baugrundstücke in den Bereichen A-D bieten das Flächenpotential für das Anlegen solcher Anlagen.

Für den hinzutretenden Baubereich C südöstlich der Molzahner Straße wird vom Gutachter die Möglichkeit der Nutzung der ggf. geplanten Geländeanfüllungen mit durchlässigen Sanden als Speicherfläche zu nutzen.

3.3 Begründung der Festsetzungen zum Immissionsschutz

Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich an der Molzahner Straße, die Bestandteil der Ortsdurchfahrt der Kreisstraße 06 (K 06) ist.

Für die Ortslage Stove liegen nach Auskunft des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 19.03.2013 für die K 06 noch keine Belegungszahlen vor, es ist jedoch von einer relativ geringen Verkehrsbelegung auszugehen.

Die Gemeinde muss daher zur Betrachtung der Belange des Immissionsschutzes von einer Schätzung der Verkehrsbelegung am Standort ausgehen und zieht dazu eine vorliegende Verkehrszählung durch das Straßenbauamt Schwerin an der Landesstraße 02 am Knotenpunkt L 01 / L 02 in Raddingsdorf für eine überschlägliche Bewertung heran: DTV: 701 Kfz, davon 53 Schwerlastverkehr

für Belegung in Stove max. 30% ==> ca. DTV: 210 Kfz, davon 16 Schwerlastverkehr

Nach einer damit vollzogenen überschläglichen Berechnung nach der Berechnungsmethode nach www.laermkontor.de (siehe Anlage) entstehen am Immissionsort in 12 m Abstand von der Straßenmitte (8 m von der Grundstücksgrenze zzgl. ca. 4 m bis Straßenmitte) und 5 m Höhe (ausgebautes Dach eingeschossiger Gebäude) eine Lärmbelastung/ Mittelungspegel von

	Ermittlung	Grenzwert nach	16. BImSchV	DIN 18005
	maßgeblicher Außenlärmpegel			
tags:	53,5 dB(A)		59 dB(A)	50 dB(A)
nachts:	42,5 dB(A)		49 dB(A)	45 dB(A)

Die Grenzwerte nach 16. BImSchV für ein Allgemeines Wohngebiet werden eingehalten.

Der Orientierungswert nach DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet wird tags um 3,5 dB(A) überschritten, der Nachtwert wird jedoch nicht überschritten.

Unter Zugrundelegung dieser überschläglichen Datenbasis und einer sich ggf. zukünftig noch erhöhenden Verkehrsbelastung ist damit davon auszugehen, dass sich der Bereich der Satzung nach dieser überschläglichen Berechnung im Lärmpegelbereich I entsprechend DIN 4109, d.h. im Bereich bis 55 dB(A), befinden wird.

Zur Minderung der Lärmimmissionen werden mit der Satzung Festsetzungen getroffen, die diese Beeinträchtigung mildern werden:

Bei der Errichtung der Wohngebäude ist das folgende erforderliche resultierende Schalldämmmaß für das Außenbauteil, das direkt der Molzahner Straße zugewandt ist bzw. dazu sich rechtwinklig befindet, einzuhalten: 30 dB(A).

Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass die Lärmbelastungen durch die Kreisstraße 06 größtmöglich gemindert werden und die notwendige Wohnqualität erzielt werden kann.

Wegen der angenommenen (und in der Realität nachvollziehbaren) relativ geringen Verkehrsbelastung und den daraus entstehenden relativ geringen Immissionen werden bzgl. der Einordnung der ruhebedürftigeren Räume in den Wohngebäuden und der Lage von Außenwohnbereichen der Baugrundstücke gegenüber der Lärmquelle Kreisstraße 06 keine einschränkenden Festsetzungen getroffen.

Da die neuen Wohngrundstücke weite Ausdehnungsmöglichkeiten nach Nordosten bzw. Südwesten haben, sind ausreichend „ruhige“ Bereiche auf den Grundstücken vorhanden. Es ist davon auszugehen, dass sich sonnabends, sonntags und feiertags, d.h. zu den Haupterholungszeiten,

grundsätzlich andere Tageskurven ergeben und dann von noch weit geringeren Verkehrsbelastungen ausgegangen werden kann.

Mit der Satzung wird auf die Verkehrsbelastungen durch die K 06 hingewiesen, es soll aber den künftigen Bauherren überlassen bleiben, diese (geringen) Beeinträchtigungen zu werten und ihr Funktionskonzept für die Gestaltung der neuen Wohngebäude und Wohngrundstücke darauf abzustellen.

Mit den Festsetzungen der Satzung wird ein Kompromiss zwischen der notwendigen verdichtenden Bebauung in den Ortslagen, die der Zersiedlung der Landschaft entgegen wirken, der Notwendigkeit der relativ nah an der Lärmquelle zu errichtenden Gebäude (wegen der notwendigen Einhaltung der Bauflucht) und dem unvermeidbarem Verkehr auf der Molzahner Straße in der Ortslage Stove erzielt.

Die in der Festsetzung 2.3 „Immissionsschutz“ benannten DIN 18005 und 4109 als Grundlage für die Schallschutzwerte/-maßnahmen können im Amt Rehna eingesehen werden.

3.4 Begründung der Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

In den Bereichen C und D verlaufen Kabel und eine Freileitung der WEMAG AG.

Es werden im Bereich dieser Kabel/Leitungen jeweils in einem Korridor von 3,00 m Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der WEMAG AG in den dargestellten Bereichen GFL 1, GFL 2 und GFL 3 festgesetzt.

Eine Überbauung dieser Bereiche und das Anpflanzen von Bäumen sind in diesen Bereichen nicht zulässig. Eine Bepflanzung der mit GFL 1 und GFL 3 definierten Bereiche ist nur mit flach wurzelnden Pflanzen zulässig.

Die Einordnung von Grundstücksumgrenzungen oder Flächenbefestigungen ist nur nach gesonderter Abstimmung mit der WEMAG AG zulässig.

Mit diesen Festsetzungen werden die vorhandenen Leitungssysteme gesichert und geschützt. Die entsprechenden Hinweise der WEMAG AG (siehe 7.) sind zu beachten.

Im gekennzeichneten Bereich GFL 4 innerhalb des Bereiches C des Geltungsbereiches der Satzung wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Zweckverbandes Radegast (Wasserleitung DN 250 mm) in einer Breite von 4,00 m festgesetzt. Die gekennzeichnete Fläche GFL 4 darf nicht bebaut und nicht mit Bäumen oder tiefwurzelnden Pflanzen/Sträuchern bepflanzt werden.

Die Errichtung von Grundstückseinfriedungen und Zufahrten zu den Baugrundstücken in dem Bereich C sind nur nach gesonderter Abstimmung und nur mit Zustimmung des Zweckverbandes Radegast zulässig, so dass die vorhandene Wasserversorgungsleitung DN 250 mm nicht gefährdet oder beschädigt wird und deren Zugänglichkeit für den Zweckverband Radegast ständig gesichert bleibt und nicht beeinträchtigt wird.

Im gekennzeichneten Bereich GFL 5 innerhalb des Bereiches A des Geltungsbereiches der Satzung wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Zweckverbandes Radegast (Wasserleitung PE 32, Hausanschlussleitung des Flurstückes 198/1) in einer Breite von 3,00 m festgesetzt. Die gekennzeichnete Fläche GFL 5 darf nicht bebaut und nicht mit Bäumen oder tiefwurzelnden Pflanzen/Sträuchern bepflanzt werden.

3.5 Begründung der Festsetzungen zu den landschaftspflegerischen Maßnahmen und zu den Kompensationsmaßnahmen

Ein wichtiges Anliegen der Planung ist es, die vorhandenen naturräumlichen Strukturen so weit wie möglich zu erhalten und zu entwickeln.

Für die Gemeinde Carlow und damit auch den Ortsteil Stove sind Hecken- und Feldgehölzstrukturen sowie Streuobstwiesen auf den relativ großen Grundstücken charakteristisch, die die Ortslage gegenüber der Feldflur abgrünen, die Ackerflächen gliedern und Weg begleitend aus den Ortslagen den Übergang in die Landschaft realisieren.

Die in dem Bereich D befindliche Hecke, die nach § 6 der Biosphärenreservatsverordnung geschützt ist, darf durch geplante Baumaßnahmen nicht zerstört werden. Die Lage der Zufahrten zu den Baugrundstücken ist darauf abzustellen.

Die notwendigen Ausgleichsflächen für die in den Baubereichen A-D hinzutretende Bebauung befinden sich innerhalb Plangebietes bzw. auf Flächen, die direkt an den Plangeltungsbereich anschließen, in jedem Fall aber auf den Flurstücken, die mit der Satzung neue bebaubare Bereiche aufweisen.

Zur Bemessung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen wird von folgender Ausgangsposition ausgegangen, die der zu erwartenden Bebauungsstruktur am Standort entsprechen wird.

Fläche eines Wohngebäudes maximal	ca. 170 m ²	(Festsetzung)
Fläche Terrasse	ca. 40 m ²	
Fläche von Carports	ca. 30 m ²	
Fläche eines Nebengebäudes (z. B. Schuppens)	ca. 70 m ²	
Zufahrten/Stellflächen	ca. 190 m ²	

Die dargelegten Größenannahmen entsprechen besonders bzgl. der typischen und notwendigen Errichtung von Nebengebäuden den Erfordernissen einer Wohnbebauung im ländlichen Raum.

Es wurde als Ausgleichsmaßnahme festgesetzt, dass je 35 m² zusätzlich versiegelter Fläche in den Baubereichen A bis D ein einheimischer Obstbaum oder 25 m² einer dreireihigen Hecke gegenüber der Feldflur anzulegen ist. Gegenüber der angrenzenden Feldflur ist mit dieser neuen Hecke ein Brachesaum von 5,00 m anzulegen, der nicht in die weitere landwirtschaftliche Nutzung einbezogen werden darf.

Die notwendigen Festsetzungen zum Umfang und zur Qualität der Pflanzungen werden in den Festsetzungen der Satzung getroffen. Die Mischung der o.g. Varianten für Ausgleichsmaßnahmen ist zulässig, denn sowohl Hecken als auch Streuobstwiesen sind typische Elemente der Ortsstruktur in Stove. Die Baugrundstücke bieten das notwendige Flächenpotential.

Die neuen Heckenpflanzungen sind durch einen Zaun vor Wildverbiss zu schützen.

Die Pflanzungen, einschließlich der Aufstellung des Zauns, erfolgt durch den Begünstigten der Planung, je hinzutretendem Baugrundstück.

Die Ausgleichsmaßnahmen auf den jeweiligen Grundstücken sind mit dem Bauantrag darzustellen und ein Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme fertig zu stellen und dann zu unterhalten.

Die Kosten für die Durchführung der Pflanzungen einschließlich ihrer Planung sowie der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege (Gewährleistungspflege 3 Jahre) trägt der Grundstückseigentümer.

Der Nachweis der Kompensation der vorgenommenen Eingriffe in Natur und Landschaft wird in den Anlagen 1 und 2 zur Begründung erbracht.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind auf den betreffen Baugrundstücken zu realisieren, können auch außerhalb des Plangeltungsbereiches, aber auf den betreffenden Flurstücken realisiert werden.

Die in dem Bereich D befindliche Hecke, die nach § 6 der Biosphärenreservatsverordnung geschützt ist, darf durch geplante Baumaßnahmen nicht zerstört werden. Die Lage der Zufahrten zu den Baugrundstücken ist darauf abzustellen.

Mit dieser Festsetzung wird das Landschafts- und Ortsbild erhalten und ein wichtiges Naturelement geschützt.

Um zu verhindern, dass auf den unversiegelten Bereichen des künftigen Baugrundstückes nur ein Zierrasen entsteht, und eine Bepflanzung mit überwiegend fremdländischen Gehölzen erfolgt, wurde eine Festsetzung getroffen, dass bei der Begrünung der übrigen Grundstücksflächen zu mindestens 60 % einheimische Laubgehölze zu verwenden sind. Eine Festsetzung, dass zu 100 % einheimische Laubgehölze zu verwenden sind, würde aus der Sicht der Gemeinde zu einer unzulässigen Einschränkung der Gestaltungsfreiheit der zukünftigen Bauherren führen.

Die Festsetzung zur Ausführungsart der Zufahrten und Parkstellflächen wurde gewählt, um den Grad der Vollversiegelung von Grundstücksteilen zu verringern und die Verkehrsflächen auf dem Grundstück versickerungsfähig zu gestalten. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück, entsprechend der Niederschlagswassersatzung der Gemeinde Carlow vom 28.09.1999, rechtskräftig seit dem 04.06.2000, zur Versickerung zu bringen.

4. Belange des Klimaschutzes

Im Falle der Bebauung von Stadt- und Landschaftsräumen sind Umweltwirkungen aus ansteigender verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung aufgrund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten. Die klimatische Funktion ergibt aus der Lage am Rande besiedelter Flächen im Übergang zum unbebauten Landschaftsbereich. Es bildet einen Übergang zwischen dem offenen Freilandklima der Umgebung und dem Klima in „kleinen Ortslagen“.

Innerhalb der Betrachtungen bzgl. des Klimaschutzes sind sowohl die Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, zu betrachten und entsprechend § 1 a Abs. 5 BauGB im Entscheidungsprozess zu bewerten.

Der Geltungsbereich der Satzung ist eine Fläche innerhalb des bereits intensiv besiedelten Bereiches im Ortsteil Stove.

Mit der Satzung wird bauplanungsrechtlich die Verdichtung der Bebauung innerhalb des Ortsteils ermöglicht, wobei durch die getroffenen Festsetzungen gesichert wird, dass der Überbauungsgrad je hinzutretendem Baugrundstück nur im Rahmen der vorhandenen städtebaulichen Struktur möglich sein wird.

Aus klimatechnischer Sicht ist davon auszugehen, dass der hinzutretende Bebauungsgrad keine negativen Auswirkungen haben wird.

Mit der Satzung werden entsprechend der Flächennutzungsplanung für eine Wohnbebauung vorgesehene Bereiche entsprechend der standortgegebenen Möglichkeiten für eine Neubebauung vorbereitet. Die künftigen Baugrundstücke werden intensiv begrünt sein und sich harmonisch in das Landschaftsbild einfügen. Die neue Bebauung wird kaum Außenwirkung in die Landschaft erlangen.

Mit dem Planvorhaben, der verdichtenden Bebauung innerhalb eines bereits bebauten Ortsteils, wird ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet, da ein bereits baulich vorbelasteter Bereich nunmehr mit modernen technischen Möglichkeiten, z.B. des Gebäudewärmeschutzes, der Möglichkeit auch zur Nutzung regenerativer Energiequellen, usw. weiter entwickelt werden kann.

Die Grünflächen auf den Baugrundstücken führen zusammen mit den Begrünungen auf den vorhandenen Baugrundstücken in der Ortslage zu einem Grünverbund, der die Ortslage Stove gegenüber der Landschaft abgrünt und zur Verbesserung des Kleinklimas beitragen wird.

Eine Luftbelastung für die Baugrundstücke kann sich durch Staubimmissionen aus der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung und der angrenzenden Verkehrsstrasse in geringem Umfang ergeben. Diese werden jedoch die geplante Nutzung nicht beeinträchtigen.

Höhere Luftbelastungen durch die angestrebte Nutzungen auf den Baufeldern heraus selbst, gegenüber der zulässigen Nutzungen auf den angrenzenden Grundstücken sind nicht zu erwarten. Es werden diesbezüglich keine zusätzlichen Belastungen der Umgebung entstehen können.

Die zulässige Gebäudekubaturen, max. eingeschossig mit Steildach, werden so wirken, dass das geplante Gebäude durch die umgebende Bebauung und Begrünung (auch Großbaumbestand) zum Teil überragt sein wird damit bei ggf. eintretenden Sturmereignissen keine Angriffsflächen bilden werden.

Die Bodenverhältnisse am Standort ermöglichen es, sofern entsprechende Zwischenspeicherkapazitäten auf den Baugrundstücken angeordnet werden, dass nicht verunreinigtes Niederschlagswasser direkt am Standort zur Versickerung gebracht werden kann.

Die Belange des Klimaschutzes werden in der Planung berücksichtigt.

Durch die Verdichtung der bereits bebauten Ortslage Stove-Siedlung wird der klimaschädigenden Zersiedlung der Landschaft entgegengetreten.

Vom Gebiet selbst gehen aus der geplanten Nutzung und wegen der sehr geringen Flächenausdehnung keine klimaschädigenden Wirkungen aus.

5. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke ist über die direkt angrenzende Molzahner Straße, der Kreisstraße 06, gesichert. Der Zufahrtsbereiche zu künftigen Baugrundstücken sind mit dem Baulasträger der Straße abzustimmen.

Dem Fachdienst Bau und Gebäudemanagement des LK Nordwestmecklenburg ist als Straßenbaulasträger im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren die Planung der Anbindungen an die Kreisstraße zur Zustimmung vorzulegen.“

Die Versorgung mit den Medien sowie die Abwasserentsorgung erfolgt über Anschlüsse aus den jeweiligen Ortsnetzen der Versorger.

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser wird auf den Baugrundstücken zur Versickerung gebracht (auf die notwendigen Versickerungs- und Speichereinrichtungen wird mit den Festsetzungen bereits hingewiesen). Auch aus diesem Grund sind die Festsetzungen zur Gestaltung der befestigten Flächen auf den Grundstücken wichtig, da sie dazu führen, den Grad der Vollversiegelung gering zu halten und zu sichern, dass Niederschlagswasser nicht gesammelt, sondern direkt vor Ort versickert wird.

Die Löschwasserversorgung erfolgt in der Erstversorgung über ein Tankfahrzeug der Feuerwehr Carlow (Tankanhänger). Die weitere Versorgung wird dann über Pumpen aus dem Wasserangebot des Teiches an der Straße nach Kuhlrade und des Mühlenteiches in der Ortslage Stove sowie ergänzend mit einem Tankfahrzeug der Feuerwehr Rehna erfolgen.

Der Geltungsbereich der Satzung wird von Müllentsorgungsfahrzeugen über die öffentliche Zuwegung Dorfstraße angefahren.

6. Bodenordnerische Maßnahmen und Kostenübernahmen

Zur Umsetzung der Zielstellung der Planung werden keine bodenordnerische Maßnahmen notwendig werden. Die vorhandene Struktur der Flurstücke muss und soll zur Erlangung des Planungsziels nicht verändert werden.

Die Kosten der Planumsetzung sowie die Kosten der Planung und weitere ggf. weitere entstehende Kosten, z.B. für Ausgleichsmaßnahmen, werden durch die Begünstigten der Planung übernommen. Dies wird durch die Gemeinde Carlow mittels eines städtebaulichen Vertrages entsprechend § 11 BauGB mit den Begünstigten der Planung abgesichert.

7. Hinweise

Immissionsschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Baugrundstücke zum Teil im Übergangsbereich zum Außenbereich befinden und damit landwirtschaftliche Emissionen nicht vollständig ausgeschlossen werden können.

Information betroffener Landwirte

Die betroffenen Landwirte sind über bevorstehende Baumaßnahmen rechtzeitig schriftlich zu informieren.

Altlastverdachtsflächen und Abfallentsorgung

Altlastverdachtsflächen sind im Geltungsbereich der Planung nicht bekannt. Sollten im Zuge der Erschließung des Gebietes Bodenveränderungen oder Altlasten erkennbar werden, so sind die notwendigen Maßnahmen mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt abzustimmen. Werden schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind Sie in Grundlage des § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Erdaushubs verpflichtet sowie die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine (sach- und umweltgerechte) Abfallentsorgung nach den gesetzlichen

Bestimmungen) gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg erfolgen kann.

Beim Rückbau vorhandener Anlagen ist darauf zu achten, dass weder der Boden noch der Bauschutt von rückzubauenden Gebäuden und Anlagen schadhafte belastet sind.

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

Hinweise des LK NWM bzgl. Abfallentsorgung

1.1 Entsorgung von Abfällen der Baustelle

Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist.

Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür gesondert zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen.

Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

1.2 Schadstoffkataster bei Abbruch von Gebäuden

Bei Abrissarbeiten insbesondere von vor 1990 errichteten Gebäuden ist mit dem Vorkommen schadstoffhaltiger Baustoffe zu rechnen. In Betracht kommen insbesondere Asbest (z.B. Asbestzementplatten, Dichtungen, Dämmstoffe), Teeröle (z.B. Dachpappen) sowie Insektizide (tragendes Holz).

Bei Verdacht wird dringend geraten, durch einen Sachverständigen ein Schadstoffkataster anfertigen zu lassen und den Abbruch zu planen.

Besondere Gefährdungen gehen von schwach gebundenen Asbestprodukten aus (z.B. Brandschutzplatten, Dichtungsmaterial, Isoliermaterial).

Arbeiten mit asbesthaltigen und/oder teeröhlhaltigen Abfällen sind in der Regel in Anwesenheit einer sachkundigen Person unter Einhaltung der Gefahrstoffverordnung und der Technischen Regeln für Gefahrstoffe-TRGS 519 und/oder TRGS 551 durchführen zu lassen. Die Anmeldung hat spätestens 7 Tage vor Arbeitsbeginn bei der zuständigen Arbeitsschutzbehörde, dem Landesamt für Gesundheit und Soziales, Friedrich-Engels-Straße 47 in 19061 Schwerin zu erfolgen.

1.3 Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen

Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Nordwestmecklenburg. Verantwortlich für die Anmeldung ist der nach Abfallsatzung dazu verpflichtete, in der Regel der Grundstückseigentümer.

Hinweise des LK NWM bzgl. Bodenschutz

2.1 Auskunft aus dem Altlastenkataster

Im Planungsgebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes bekannt. Mit dieser Auskunft wird keine Gewähr für die Freiheit des Planungsgebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten übernommen.

2.2 Hinweise

2.2.1 Bodenschutz

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

2.2.2 Mitteilungspflichten nach § 2 Landes-Bodenschutzgesetz

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen

oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Bodendenkmalpflege

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Bodendenkmale bekannt.

Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege 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.

geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze

In dem angegebenen Bereich befinden sich Lagefestpunkte, Höhenfestpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Höhenfestpunkt 824924750 – Mauerbolzen- an der Nordwestseite des Trafos).

Die genaue Lage der Festpunkte ist in der Anlage5 dargestellt.

Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz – GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVObI. M-V S. 713) gesetzlich geschützt:

Falls Festpunkte bereits jetzt durch das Bauvorhaben gefährdet ist, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen.

Trink- und Schmutzwasseranlagen

Der Zweckverband Radegast betreibt im Geltungsbereich der Satzung Trink- und Schmutzwasseranlagen. An der Molzahner Straße sind Trink- und Schmutzwasserleitungen verlegt, über die eine Ver- und Entsorgung der hinzutretenden Baugrundstücke möglich ist. Für die Mehrzahl der hinzutretenden Bauplätze sind bereits Schmutzwasserhausanschlüsse vorhanden. Weitere Anschlüsse können durch Verlängerung des Freigefällekanals oder mit Pumpwerken hergestellt werden.

Südöstlich der Molzahner Straße ist auf den Grundstücken eine Trinkwasserversorgungsleitung DN 250 mm verlegt. Im Bereich der hinzutretenden Baugrundstücke im Bereich C ist ein 4 m breiter Schutzstreifen mit den notwendigen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten des Zweckverbandes Radegast festgesetzt.

Im Bereich des hinzutretenden Baufeldes A verläuft eine Hausanschlussleitung PE 32 von der Ringstraße zum Flurstück 198/1. Im Bereich des hinzutretenden Baugrundstückes im Bereich A ist ein 3 m breiter Schutzstreifen mit den notwendigen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten des Zweckverbandes Radegast festgesetzt.

Bei Annäherung an Leitungssysteme des Zweckverbandes Radegast ist eine örtliche Einweisung notwendig:

Trinkwasser:	Tel.: 03866 700813	oder	0178 9019 407
Schmutzwasser:	Tel.: 03866 700820	oder	0178 9019 408

Gewässerschutz

Gemäß § 38 Abs. 1, 2 und 3 WHG ist bei oberirdischen Gewässern zur Einhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen ein Gewässerschutzstreifen zwischen der Böschungsoberkante ein Abstand von mind. 5 m im Außenbereich einzuhalten.

Nach § 82 (LWaG) ist die Errichtung, Beseitigung oder wesentlicher Änderung wasserrechtlich zulassungsfreier baulicher Anlagen an, in über und unter oberirdischen Gewässern rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Erdaufschlüsse, die bis in das Grundwasser reichen, sind der unteren Wasserbehörde gemäß § 49 WHG anzuzeigen. Sollte bei den geplanten Bauvorhaben eine offene oder geschlossene Wasserhaltung erforderlich sein, ist diese der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Vorhandene Drainsysteme und Leitungen anderer Versorgungsträger sind in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten. Vorflutleitungen sind nicht zu überbauen.

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat unter Beachtung der einschlägigen Sicherheitsbestimmungen, den Bestimmungen der § 62 Wasserhaushaltsgesetz WHG des § 20 des Landeswassergesetzes für Meckl.- Vorp. (LWaG), der DIN Vorschriften und anderer geltender Rechtsvorschriften sowie mit allen notwendigen Schutzeinrichtungen so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Auf die bestehende Anzeigepflicht zur Lagerung wassergefährdender Stoffe wird hingewiesen."

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 WHG und § 20 LWaG so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

Telekommunikation

Für den ggf. notwendigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes ist die Koordinierung den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger Voraussetzung. Beginn und Ablauf der Baumaßnahmen im Plangebiet sind dem zuständigen Ressort der Deutschen Telekom, Produktion Technische Infrastruktur (PTI 23), in 18198 Kritzmoor, Biestower Weg 20 so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vorher schriftlich anzuzeigen.

Es ist sicherzustellen, dass die geplanten Maßnahmen sowohl die Unterhaltungs- als auch die Erweiterungsmaßnahmen der Telekom an ihrem Telekommunikationsnetz jederzeit ermöglichen.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Gasversorgung

Im südöstlichen Bereich der Molzahner Straße, außerhalb des befestigten Straßenbaukörpers, befindet sich eine Gasversorgungsleitung PE 160 aus dem Verantwortungsbereich der E.ON Hanse AG.

Für beabsichtigte Arbeiten an Gas-Versorgungsleitungen hat der Bauausführende vor Beginn der Bauarbeiten einen Aufgrabeschein und eine örtliche Einweisung bei der E-ON Hanse AG zu beantragen.

Bei einer Bauausführung sind durch die ausführende Firma aktuelle Planauszüge rechtzeitig vor Baubeginn anzufordern. Das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ ist bei den Planungen zu beachten.

WEMAG AG

Für alle Bau- und Planungsarbeiten an bzw. in der Nähe von Netzanlagen ist die „Schutzanweisung von Versorgungsleitungen und -anlagen“ zu beachten (herunterzuladen unter: www.wemag-netz.de/anschluss/Leitungsauskunft)

Versorgungsanlagen der WEMAG AG dürfen durch geplante Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt bzw. über- oder unterbaut werden. Näherungen in den Sicherheitsbereich, Flächenbefestigungen mit Beton, andere feste Überbauungen sowie die Errichtung von Bauwerken oder Anpflanzungen unterhalb oder in der Nähe von Freileitungen sind nicht zulässig.

Alle Annäherungen, Baumaßnahmen, Erdarbeiten oder Pflanzungen sowie sich daraus ergebende notwendige Sicherungsabschaltungen, Leitungsumlegungen und Anlageveränderungen sind mindestens 4 Monate vor Beginn jeder Maßnahme mit dem Versorger abzustimmen. Die Kosten für Sicherheitsabschaltungen sowie Umbauarbeiten sind vom Auftraggeber zu tragen bzw. regeln sich gemäß geltender Verträge. Der Planungszeitraum kann je nach Umfang mehrere Wochen betragen. Konkrete Aussagen zum Versorgungskonzept der Bebauung sind erst möglich, wenn detaillierte Angaben zur räumlichen und zeitlichen Einordnung der Baumaßnahmen sowie zum elektrischen Leistungsbedarf vorliegen.

Für die Erweiterung der Netze sind im Rahmen weiterer Bebauungsplanungen ggf. weitere Standorte für Transformatorenstationen und Leitungstrassen gemäß DIN 1998 außerhalb des Straßenkörpers und befahrbarer Wohnwege freizuhalten.

Munitionsfunde

Im Geltungsbereich der Satzung sind keine Hinweise auf Munitionsfunde bekannt. In Mecklenburg-Vorpommern sind jedoch generell Munitionsfunde nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche können gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz bezogen werden.

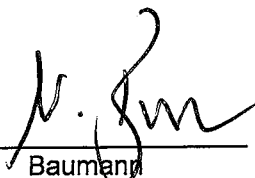
8. Arbeitsvermerk

Die zur Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Stove-Siedlung, für den Bereich nordwestlich und südöstlich der Molzahner Straße, „Stove- Siedlung“, wurde durch die Gemeinde Carlow in Zusammenarbeit mit

dem Architekturbüro Bürger
 Mozartstraße 17
 19053 Schwerin

Tel.: 0385 / 79 99 50, Fax: 0385 / 79 99 51, E-Mail: Architekt-Buerger@t-online.de

aufgestellt.



Baumann
Bürgermeister

Anlagen :

Anlage 1	Nachweis der Kompensation der vorgenommenen Eingriffe
Anlage 2	Eingriffs- und Ausgleichsberechnung
Anlage 3	Erläuterungen zum Immissionsschutz
Anlage 4	Höhenfestpunkt
Anlage 5	Aussagen zur Bodenbeschaffenheit bzgl. Versickerungsfähigkeit von Regenwasser

Nachweis der Kompensation der vorgenommenen Eingriffe

Grundlage des Nachweises sind die „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg – Vorpommern.

Danach sind Eingriffe in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt in folgender Hinsicht zu bewerten:

- Beeinträchtigung wertvoller landschaftlicher Freiräume
- Arten und Lebensgemeinschaften
- Eingriffe in das Landschaftsbild
- Abiotische Wert – und Funktionselemente (Boden, Wasser, Klima, Luft)

Den einzelnen Nutzungsarten werden in dem Berechnungsmodell aus den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ in Abhängigkeit von ihrem ökologischen Wert Wertstufen zugeordnet.

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs werden im genannten Modell einige Faktoren eingefügt, mit denen die ermittelten Flächen in den gegenwärtigen und zukünftigen Nutzungsarten zu multiplizieren sind:

- Zukünftig voll versiegelte Flächen erhalten einen Versiegelungszuschlag von + 0,5, zukünftig teilversiegelte Flächen von + 0,2 (Tabelle 2, S. 95)
- Der Abstand der geplanten Vorhabenfläche von Störquellen wird mit einem Korrekturfaktor berücksichtigt (Tabellen 4 und 5, S. 97).
- Mit einem Wirkungsfaktor wird die zukünftige Beeinträchtigungsintensität aus den Nutzungen im Bereich der zukünftig bebauten Flächen für die benachbarten Bereiche und die Kompensationsflächen im Geltungsbereich der Satzung berücksichtigt. Wenn davon auszugehen ist, dass größere negative Auswirkungen aus dem geplanten Vorhaben auf die Umgebung zu erwarten sind, wären außerhalb des Geltungsbereichs der Satzung Wirkzonen zu bilden.

Der sich aus der zukünftigen Bebauung ergebende Kompensationsbedarf ergibt sich rechnerisch aus einer Multiplikation der Flächen, der Wertstufen und genannten Faktoren. Der Nachweis des Ausgleichs dieses Kompensationsbedarfs ist durch geeignete Kompensationsmaßnahmen zu erbringen und rechnerisch nachzuweisen.

Im Folgenden erfolgt eine Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen sowie eine Erläuterung der vorgenommenen Bewertung in der anliegenden „Übersicht zur Eingriffs – und Ausgleichsbilanzierung“.

1. Beeinträchtigung landschaftlicher Freiräume

Die mit der Satzung möglichen neuen Baugrundstücke befinden sich innerhalb des bebauten Bereiches von Stove bzw. schließen direkt an bebaute Bereiche an der Molzahner Straße an.

Ein naturschutzrechtlich geschützter Bereich ist im klarstellenden Bereich der Satzung vorhanden (Flurstück 185/1 – sehr kleines Kleingewässer). In diesem Bereich wird mit der Satzung kein hinzutretendes Baurecht geschaffen.

Im Nahbereich zum klarstellenden Teil der Satzung befinden sich südöstlich der Grenze des Geltungsbereiches der Satzung zwei weitere Biotope (Kleingewässer und Feuchtgebiet), sowie die geschützte alleeartige Bepflanzung an der Straße nach Kuhlrade.

Diese Bereiche werden durch heranrückende Bebauung in den Bereichen A-D nicht beeinträchtigt. Der Abstand hinzutretender Bebauung ist mit > 60 m zur Straße nach Kuhlrade bzw. > 100 m zum Feuchtbiotop ausreichend, um sicherzustellen, dass keine negativen Auswirkungen von der künftigen Bebauung auf diese Bereiche ausgehen werden.

Die Ortslage Stove-Siedlung geht in diesem Ortsbereich nach Südosten in den unbebauten Landschaftsbereich über. Die o.g. geschützte Biotope bzw. besonders schützenswerten Bereiche werden durch die Planung nicht berührt.

Da mit der Planung neue Heckenpflanzungen im unmittelbaren Nahbereich der Bauflächen und/oder das Anlegen von ortstypischen Streuobstwiesen als Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt und Festsetzungen zu der überbaubaren Flächen getroffen werden, werden die landschaftlichen Freiräume durch die künftig in den Bereichen A bis D hinzutretenden Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Da eine Beeinträchtigung benachbarter Bereiche durch die geplante Errichtung eines Wohngebäudes nicht zu erwarten ist, wurde von der Bildung von Wirkzonen außerhalb des Geltungsbereichs der Satzung abgesehen.

2. Beeinträchtigung von Arten und Lebensgemeinschaften

Der Geltungsbereich der Planung ist ein Teilbereich aus der Ortslage Stove-Siedlung. Er bietet keine Lebensräume bedrohter Arten bzw. Flächen, die sich für die Entwicklung solcher Bereiche in besonderer Weise eignen.

Biotope oder geschützten Landschaftsbereiche, die das Potential als Lebensraum bedrohter Arten haben, werden durch die Planung wegen der geringen Größe der möglichen hinzutretenden Bebauung und des großen Abstandes zu potentiellen Lebensräumen geschützter Arten und Lebensgemeinschaften nicht betroffen. Das vorhandene Kleingewässer auf dem Flurstück 185/1 innerhalb des Satzungsgebietes wird durch mit der Satzung mögliche hinzutretende Bebauung in seiner Wirkung und Entwicklung nicht beeinträchtigt.

Es wird davon ausgegangen, dass trotz der in diesen Bereichen A bis D zum Teil intensiv durchgeführten Maßnahmen der Landwirtschaft durch die möglichen Neubaumaßnahmen Verhältnisse entstehen, die eine niedrigere ökologische Wertigkeit als die gegenwärtige Vegetation hat. Die Festsetzung zur Pflanzung einheimischer Gehölze auf dem Grundstück kann eingriffsmindernd als Erhöhung des zukünftigen ökologischen Werts der Grundstücksflächen gewertet werden.

Da keine speziellen Lebensräume wiederhergestellt werden müssen, bieten sich Ausgleichsmaßnahmen an, die zu keiner Wiederherstellung eines flächengleichen gleichwertigen Lebensraums sondern zur Schaffung von Lebensräumen mit höheren Wertigkeiten führen, deren Größenordnung gemäß den genannten „Hinweise zur Eingriffsregelung“ rechnerisch zu ermitteln ist.

3. Eingriffe in das Landschaftsbild

Wie bereits ausgeführt, wird das Landschaftsbild durch die möglichen neuen Wohnbauflächen für maximal sieben Wohngebäude nicht beeinträchtigt. Sowohl die Festsetzungen zu den überbaubaren Flächenanteilen als auch die Festsetzungen zur Gestaltung der künftigen Baukörper führen dazu, dass sich die Vorhaben gut in die gewachsene Ortslage und in die sie umgebende Landschaft einpassen werden. Das bauliche Ensemble im Bereich der Ortslage Stove-Siedlung wird ergänzt.

Mit den Darstellungen und Festsetzungen der Satzung (gestalterische und landschaftspflegerische Festsetzungen, Festsetzungen zu Ausgleichsmaßnahmen) wird eine Eingriffsminderung erreicht, die auch rechnerisch in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt wurde.

4. Abiotische Landschaftselemente

Aufgrund der Art der Nutzung und der geringen Größe der neuen Bauflächen sind keine negativen Auswirkungen auf das Klima und den Wasserhaushalt zu erwarten.

Die Versickerungsfähigkeit und die Qualität des Bodens als Lebensraum werden jedoch durch die entsprechend der Satzung mögliche zusätzliche Bodenversiegelung beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigungen sind auszugleichen. Eingriffsmindernd wirkt sich die Festsetzung zur Pflasterung der Zufahrten und Pkw - Stellplätze auf den Grundstücken aus.

5. Bewertung der Nutzungsarten im Geltungsbereich der Satzung nach ihrem ökologischen Wert

Zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs für die zusätzliche Bodenversiegelung wurde die anliegende Tabelle zur Eingriffs – und Ausgleichsbilanzierung erstellt.

Die einzelnen Faktoren, die der Berechnung zugrunde liegen, sind folgendermaßen begründet:

Wertstufen :

Die Grundlage bilden die Anlagen 9 und 11 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie.

Die einzelnen gegenwärtigen und zukünftigen Nutzungsarten wurden entsprechend diesem Modell folgendermaßen bewertet:

- a) gegenwärtiges Intensivgrünland / Wertfaktor 1 entsprechend Ziffer 9.3.2 der Anlage 9
Intensivackerland :
- b) zukünftige Hecke : Wertstufe 2,0
- b) zukünftiger Zustand der
neuen Hecken/Streuobstwiese : Wertfaktor 3,0 – entsprechend b) mit Wirkungsfaktor 50%
- c) zukünftig bebaute Fläche/versiegelte bzw. teilversiegelte und begrünte Fläche auf den
Grundstücken:

Die für die Gesamtgestaltung der Bauensembles getroffenen Festsetzungen bzgl. der Überbaubarkeit des künftigen Baugrundstückes können bei der Bewertung als positiver Aspekt herangezogen werden.

Versiegelungszuschlag :

Hier wurden entsprechend den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ unterschiedliche Zuschläge für eine Vollversiegelung und eine Teilversiegelung vorgenommen.

Kompensationswertzahl :

Hier wurde entsprechend den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (Tabelle 2) der betreffenden Wertstufe die Kompensationswertzahl zugeordnet.

Korrekturfaktoren

Entsprechend der Tabelle 4 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ wurde der vorhandene ökologische Wert der Flächen im Geltungsbereich der Satzung, die weniger als 50 m vom Rand der gegenwärtigen Bebauung entfernt sind, mit einem Faktor von 0,75 abgemindert, desgleichen der zukünftige Wert der verbleibenden Hecken.

Wirkungsfaktor

Entsprechend der Tabelle 6 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ wurde der ökologische Wert neuen Heckenpflanzung und Streuobstwiesen mit einem Faktor von 0,5 abgemindert.

Mit dem geringen Wirkungsfaktor wird den Faktoren Nähe zu Störquellen und erst zunehmender ökologischer Nutzung Rechnung getragen.

6. Zusammenfassung

- Mit der Wahl des Standortes, den Darstellungen und Festsetzungen der Satzung ist die Gemeinde den gesetzlichen Anforderungen gerecht geworden.
- Eingriffe in den Naturhaushalt wurden auf das notwendige Maß reduziert und durch geeignete Festsetzungen abgemindert
- Mit der Satzung wurden Festsetzungen getroffen, durch deren Umsetzung die gemäß der Satzung zulässigen Eingriffe kompensiert werden.

Die Darstellungen und Festsetzungen einschließlich der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen führen dazu, die erheblichen und nachteiligen Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermindern bzw. zu kompensieren.

Dabei wurde die Verhältnismäßigkeit der festgesetzten eingriffsmindernden und Kompensationsmaßnahmen gewahrt und ein Kompromiss zwischen den Interessen des Naturschutzes, der Gemeinde Carlow und den Interessen der zukünftigen Bauherren gefunden.

Eingriffs- und Ausgleichsberechnung

Anlage 2

Ermittlung des Kompensationsbedarfs (Verluste) / Nachweis der Kompensation

Bestand	je Flurstück							
Kompensationserfordernis	je Flurstück	Flächenverbrauch (m²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis K_e	Zuschlag für Versiegelung V_z	Freiraumbelastungsgrad F_r	Korrekturfaktor $(K_e + V_z)^2$	Flächenäquival. für Kompensation
Biotoptypen								
Intensivgrünland/Intensivacker	max. überbaubare Fläche	500						
Biotoptbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)								
max. künftig voll versiegelte Flächen	Hauptgebäude, Carport, Schuppen	270	1	1,0	0,50	0,75	1,13	303,75
künftig teilversiegelte Flächen	Terrasse, Zufahrten, Stellplatz	230	1	1,0	0,20	0,75	0,90	207,00
Kompensationserfordernis								510,75

Planung	je Flurstück	Fläche in m²
Piangeltungsbereich	maximal zusätzl. Versiegelung je Grundstück	500
bebaute Flächen	Hauptgebäude, Carport, Schuppen	270
teilversiegelte Fläche	Terrasse, Zufahrten, Stellplatz Zuwegungen, usw.	230
Grünfläche	Grünfläche auf Baugrundstück	
Ausgleichsflächen innerhalb und außerhalb des Plangebietes, aber auf dem betreffenden Flurstück		
Streuobstwiese		350
neue dreireihige Hecke		350
oder alternativ o. in Mischung		

Bewertung des geplanten Zustands innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches	je Flurstück	Flächenverbrauch (m²)	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Wirkungsfaktor	Nachweis Flächenäquival. für Kompensation
Biotoptyp						
Streuobstwiese auf dem Grundstück	14 Obstbäume a 25 m² - d.h. je 35 m² versiegelte Fläche 1 Obstbaum	350	2	3	0,5	525,00
alternativ oder in Mischung						
neue dreireihige Hecke als Grundstücksabgrenzung gegenüber der Feldflur	d.h. ca. je 35 m² versiegelte Fläche 25 m² dreireihige Hecke	350	2	3	0,5	525,00
Kompensationsnachweis						525,00

Nachweis:	Kompensationserfordernis	510,75	Flächenäquivalentpunkte	100%
	Kompensationsnachweis	525,00	Flächenäquivalentpunkte	103%

Erläuterungen zum Immissionsschutz (nach www.laermkontor.de):
Auszug des Datenblattes

	Ihre Eingabe	Beitrag (Tag)
Durchschnittliche tägliche Verkehrslast - DTV (Erläuterung siehe unten):	200	12.5
Straßengattung: Landes-, Kreis- und Gemeindeverbindungsstraßen		dB(A)
Höchstgeschwindigkeit:	50 km/h	3.5
Straßenoberfläche: nicht geriffelte Gussasphalts, Asphaltbetone	16	0
Steigung / Gefälle:	0 %	0
Abstand zur Mitte des Fahrstraßens:	12 m	4.5
Höhe des Immissionsortes über Fahrschienen:	5 m	dB(A)
Boden- und Meteorologiedämpfung:		C
		dB(A)
Mittelungspegel (Tag/Nacht)	T: 53.5 dB(A)	N: 42.5 dB(A)
Liniengerade, gerader Fahrschienen liegt dann vor, wenn Sie ihn nach beiden Seiten je 25 m anschauen können!		

Tabelle 8. Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Spalte	1	2	3	4	5
Zelle	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB(A)	Raumkriter		
			Bettenträume in Krankenhäusern und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Bahnbewegungssstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Bürräume ¹⁾ und Ähnliches
1	I	bis 55	35	30	—
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	2)	50	45
7	VII	> 80	2)	2)	50

¹⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Tabelle 9. Korrekturwerte für das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß nach Tabelle 8 in Abhängigkeit vom Verhältnis $S_{w, r}/S_G$

Spalte/Zelle	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	$S_{w, r}/S_G$	2,5	2,0	1,8	1,3	1,0	0,8	0,6	0,5	0,4
2	Korrektur	+5	+4	+3	+2	+1	0	-1	-2	-3

$S_{w, r}$: Gesamtfläche des Außenbauteils eines Aufenthaltsraumes in m²
 S_G : Grundfläche eines Aufenthaltsraumes in m²

Tabelle 10. Erforderliche Schalldämm-Maße erf. $R_{w, res}$ von Kombinationen von Außenwänden und Fenstern

Spalte	1	2	3	4	5	6	7
Zelle	erf. $R_{w, res}$ in dB nach Tabelle 8	Schalldämm-Maße für Wand/Fenster in ...dB/...dB bei folgenden Fensterflächenanteilen in %					
		10%	20%	30%	40%	50%	60%
1	30	30/25	30/25	35/25	35/25	50/25	30/30
2	35	35/30 40/25	35/30	35/32 40/30	40/30	40/32 50/30	45/32
3	40	40/32 45/30	40/35	45/35	45/35	40/37 50/35	40/37
4	45	45/37 50/35	45/40 50/37	50/40	50/40	50/42 60/40	50/42
5	50	55/40	55/42	55/45	55/45	60/45	—

Diese Tabelle gilt nur für Wohngebäude mit üblicher Raumhöhe von etwa 2,5 m und Raumtiefe von etwa 4,5 m oder mehr, unter Berücksichtigung der Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß erf. $R_{w, res}$ des Außenbauteils nach Tabelle 8 und der Korrektur von -2 dB nach Tabelle 9, Zeile 2.

**Amt für GeoInformation,
Vermessungs- und Katasterwesen**

NivP-Beschreibung

Lini: 57752		W 25: 2231	
Kreis: Nordwestmecklenburg		Gemeinde: Carlow	
Gemarkung: Stove		Flur: 2	
Flur: 2		Flurstück: 143	
Ordnung: 4		Ordnung: 4	
Flt.Nr.(66):		Flt.Nr.(70): 3082 424750	
Art der Vermarkung: MB		verm. durch: LYorma/1991	
Eigentümer: WEMAG AG		Mauerwerk/Schul: 0/87	
Obstr. Nr.: 40, 19053 Schwerin		Schulungsnummer: 0/87	
Umwelt zum HbP: Trafo		Schulungsnummer:	
Übersicht:		☐ sehr gut ☒ gut ☐ mittelmäßig erhalten ☐ teilweise ☒ m- ☐ vergulst/verkleidet ☐ teilweise ☒ nicht ☐ ganz unbeschädigt	
		Angaben zum Mauerwerk: relative Höhe: 0.02 m über/unter Boden ☐ Stein- ☐ Granitpfeiler ☐ mit ☐ ohne Holzwinkel Balken ☐ seitlich ☐ in Kopfweite Pfeiler: Klasse gemäßigt nach	
Angaben zum Pfellerholz: Markstade ☐ seitlich ☐ m nach Hackel: m unter Erde		Qualitätsklassen der HbP: Kritik: ☒ 4 Güte des Vermarktungsgegenstands ☒ 4 Topographie u. Umweltbedingen Inhaltlich: ☐ ☐ ☐ ☐ ☐	
Bemerkungen: 		Mithet Übergeben: am: WEMAG AG Datum: 01/04	

THOMAS, E. STANLEY 12/4/97

Anlage 5

Aussagen zur Bodenbeschaffenheit bzgl. Versickerungsfähigkeit von
Regenwasser,
Ingenieurbüro für Baugrund+Grundbau Palasis, 23948 Grundshagen

4. Stellungnahme zu den Ergebnissen der Untergrunduntersuchung

4.1 hydrogeologische Verhältnisse

Der Untergrund im Bereich der Ergänzungssatzung in der OL Stove gibt sich hydrogeologisch in Hinblick auf die Versickerungsverhältnisse einheitlich und ist zusammenfassend als problematisch einzustufen.

Lokal begrenzt (nur RKS 3) stehen humose Oberböden und sandige Aufschüttungen an, die überwiegend noch ausreichend durchlässig und wasseraufnahmefähig sind.

Aufgrund der geringen Mächtigkeit der Oberbodenschicht von $\leq 1,10\text{m}$ unter GOK ist die Aufnahmefähigkeit dieser Böden jedoch rasch erschöpft.

Bei einer erforderlichen frostfreien Einbindetiefe eines Versickerungssystems werden die durchlässigen Böden darüber hinaus bereichsweise bereits durchteuft und stehen als Versickerungsmedium nur noch sehr begrenzt zur Verfügung.

Der Untergrund auf den überwiegenden Flächen wird bereits ab GOK von bindig-tonigen, stark wasserstauenden Geschiebeböden dominiert, die nicht in der Lage sind, anfallendes Regenwasser zeitnah ohne zusätzliche Speichereinrichtungen zu versickern.

Das Versickerungspotential des Untergrundes ist zusammenfassend als gering einzustufen.

Durch das deutliche Oberflächengefälle der 3 Grundstücke südöstlich der Molzahner Straße ist mit oberflächigen Niederschlagsabstömungen zu den tiefer liegenden angrenzenden Flächen zu rechnen.

4.2 Empfehlungen zur RW-Versickerung

Der Baugrund im Bereich der Ergänzungssatzung Stove wird von bindigen Geschiebeböden dominiert, deren geringer kf-Wert eine ordnungsgemäße Regenwasserversickerung gemäß DWA-A138 ohne zusätzliche Zwischenspeicherung des Regenwassers nicht mehr zulässt.

Sofern ein geeigneter Vorfluter vorhanden ist, sollte von einer Regenwasserversickerung auf den Grundstücken abgesehen werden; das Regenwasser ist dann in den Vorfluter abzuleiten.

Muß vor Ort aufgrund fehlender Vorflut versickert werden, sind die Versickerungssysteme auf den Einzelgrundstücken so großzügig zu dimensionieren, dass der Bemessungsregen zunächst vollständig vom System aufgenommen werden kann.

Wir empfehlen oberflächennahe, flächige Versickerungssysteme (flächige Rohr-Rigolen oder Mulden-Rigolen-System).

Das Vorschalten von Brauchwasserzisternen oder regenwassergespeisten Teichen/offenen Gräben ist anzuraten.

Mögliche temporäre Überlastungen des Systems (Anstauungen bis an die GOK/Oberflächenaufweichungen) sind in sehr niederschlagreichen Zeiträumen möglich: die Versickerungssysteme sind auf den Grundstücken so anzuordnen, dass kein negativer Einfluß auf die Gartennutzung erfolgen kann.

Auf den südöstlichen, tiefer gelegenen Grundstücken sollten Geländeanfüllungen mit durchlässigen Sanden erfolgen, um diesen Anfüllkörper als Speicherfläche nutzen zu können.

Möglichkeiten zum Anschluß der Versickerungsflächen an einen Überlauf/Vorfluter sind auszunutzen.

Grundshagen, 24.4.2013

Dipl.Ing.Palasis

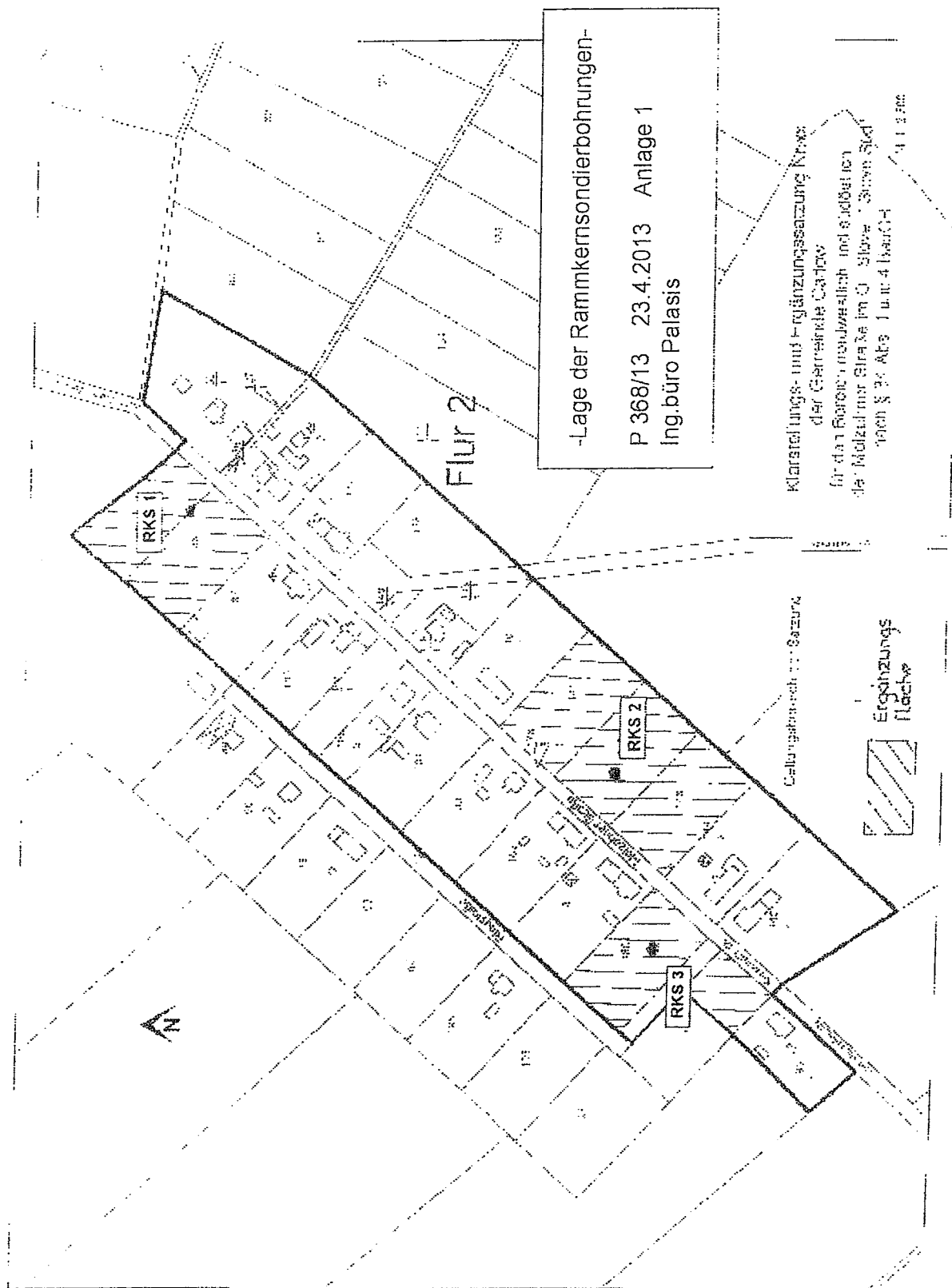


Anlagen:

1. Lageplan mit Bohrungspunkten
2. Darstellung der Bodenprofile
3. Schichtenverzeichnisse

Unterlagen:

- Geologische Karte von Mecklenburg-Vorpommern 1994: Oberflächenbildungen 1:500000
- Geologische Karte von Mecklenburg-Vorpommern 1995: Übersichtskarte Böden 1:500000
- Baugrundaufschlüsse Archiv Ing.büro Palasis Ortslage Stove
- DWA A-138 Versickerung von Niederschlagswasser



-Lage der Rammkernsondierbohrungen-

P 368/13 23.4.2013 Anlage 1

Ing.büro Palasis

Klarstellungs- und Ergänzungsatzung Nr. 10
der Gemeinde Carlsby

für den Bereich umlaufend und südlich
der Molzumer Straße im O. - Block 'Streu Stadt'

nach § 34 Abs. 1 und 4 BauO-H
4.1.2013

Gellungsbereich ... Garzura

Ergänzungs
fläche

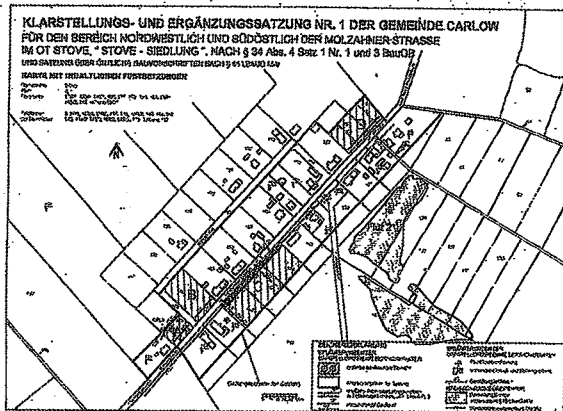
BEKANNTMACHUNG

der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung der Gemeinde Carlow für den Bereich nordwestlich und südöstlich der Molzahner Straße im Ortsteil Stove, „Stove - Siedlung“, nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB - Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 1 „Stove - Siedlung“

1. Die Gemeindevertretung Carlow hat in ihrer Sitzung am 22. August 2013 die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 1 für den Bereich nordwestlich und südöstlich der Molzahner Straße im Ortsteil Stove nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB (siehe Kartenauszug) als Satzung beschlossen.
Der Beschluss wird hiermit bekannt gemacht.
2. Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 1 für den Bereich nordwestlich und südöstlich der Molzahner Straße im Ortsteil Stove nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB wurde am 06.09.2013 durch den Bürgermeister ausgefertigt und tritt mit Ablauf der Bekanntmachung in Kraft.
3. Jedermann kann die Satzungen und die Begründung dazu ab diesem Tag im Amt Rehna, Bauamt, während der Dienststunden des Bauamtes einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.
4. Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB sind unbeachtlich, wenn sie nicht gem. § 215 BauGB innerhalb von zwei Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen.
5. Ein Verstoß gegen Verfahrens- und Formvorschriften, die in der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) enthalten oder aufgrund dieses Gesetzes erlassen worden sind, kann nach Ablauf eines Jahres seit der öffentlichen Bekanntmachung entsprechend § 5 Abs. 5 KV M-V nicht mehr geltend gemacht werden. Diese Folge tritt nicht ein, wenn der Verstoß innerhalb der Jahresfrist schriftlich unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, aus der sich der Verstoß ergibt, gegenüber der Gemeinde geltend gemacht wird. Eine Verletzung von Bekanntmachungsvorschriften kann abweichend von Abs. 4 Satz 1 stets geltend gemacht werden.

Rehna, den 11. September 2013

gez. Baumann
Bürgermeister



Schweriner Volkszeitung vom 11.09.2013



Die Übereinstimmung der
mit dem Original wird hiermit
zeugen

Rehna, den 12.09.2013

A. Baumann

BEKANNTMACHUNG

der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung der Gemeinde Carlow für den Bereich nordwestlich und südöstlich der Molzanner Straße im Ortsteil Stove, „Stove - Siedlung“, nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB - Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 1 „Stove - Siedlung“

1. Die Gemeindevertretung Carlow hat in ihrer Sitzung am 22. August 2013 die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 1 für den Bereich nordwestlich und südöstlich der Molzanner Straße im Ortsteil Stove nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB (siehe Kartenauszug) als Satzung beschlossen.
Der Beschluss wird hiermit bekannt gemacht.
2. Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 1 für den Bereich nordwestlich und südöstlich der Molzanner Straße im Ortsteil Stove nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB wurde am 06.09.2013 durch den Bürgermeister ausgefertigt und tritt mit Ablauf der Bekanntmachung in Kraft.
3. Jedermann kann die Satzungen und die Begründung dazu ab diesem Tag im Amt Rehna, Bauamt, während der Dienststunden des Bauamtes einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.
4. Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB sind unbeachtlich, wenn sie nicht gem. § 215 BauGB innerhalb von zwei Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen.
5. Ein Verstoß gegen Verfahrens- und Formvorschriften, die in der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) enthalten oder aufgrund dieses Gesetzes erlassen worden sind, kann nach Ablauf eines Jahres seit der öffentlichen Bekanntmachung entsprechend § 5 Abs. 5 KV M-V nicht mehr geltend gemacht werden. Diese Folge tritt nicht ein, wenn der Verstoß innerhalb der Jahresfrist schriftlich unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, aus der sich der Verstoß ergibt, gegenüber der Gemeinde geltend gemacht wird. Eine Verletzung von Bekanntmachungsvorschriften kann abweichend von Abs. 4 Satz 1 stets geltend gemacht werden.

Rehna, den 11. September 2013

gez. Baumann - Bürgermeister



Lübecker Nachrichten vom 11.09.2013



Die Mitteilung der
Satzung wird hiermit
beglaubigt

Rehna, den 12.09.2013

(Handwritten signature)

REHNA.DE

Startseite

Verwaltungswegweiser

Amt Rehna

Stadt Rehna

Gemeinden

Carlow

Dechow

Groß Molzahn

Holdorf

Königsfeld

Nesow

Rleps

Schlagsdorf

Thandorf

Utecht

Vitense

Wedendorfersee

Veranstaltungen

Vereine

Wirtschaft

Tourismus

Europa

Umwelt/ Natur

LEADER

Kontakt

SATZUNGEN

ÖFFNUNGSZEITEN

Carlow

Allgemein Wappen Bgm. und Gemeindevertreter
Ausschüsse Amtskarte Geschichtliches Ortsteile
Satzungen Protokolle

Donnerstag, 12. September **Wappen**



Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Stove

Datum: 11. September 2013

BEKANNTMACHUNG

der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung der Gemeinde Carlow für den Bereich nordwestlich und südöstlich der Molzahner Straße im Ortsteil Stove, „Stove – Siedlung“, nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB – Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 1 „Stove – Siedlung“

1. Die Gemeindevertretung Carlow hat in ihrer Sitzung am 22. August 2013 die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 1 für den Bereich nordwestlich und südöstlich der Molzahner Straße im Ortsteil Stove nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB (siehe Kartenauszug) als Satzung beschlossen.

Der Beschluss wird hiermit bekannt gemacht.

2. Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 1 für den Bereich nordwestlich und südöstlich der Molzahner Straße im Ortsteil Stove nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB wurde am 06.09.2013 durch den Bürgermeister ausgefertigt und tritt mit Ablauf der Bekanntmachungsfrist in Kraft.

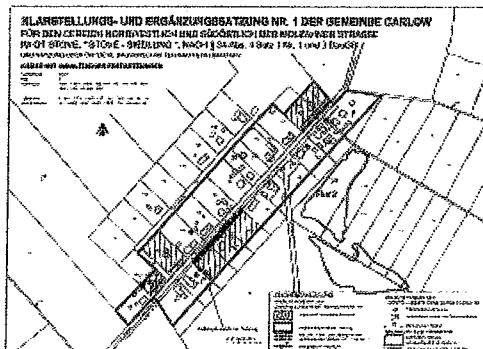
3. Jedermann kann die Satzungen und die Begründung dazu ab diesem Tag im Amt Rehna, Bauamt, während der Dienststunden des Bauamtes einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

4. Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel des Abwägungsprozesses nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB sind unbeachtlich, wenn es sich nach § 215 BauGB innerhalb von zwei Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründet, darzulegen.

5. Ein Vorbehalt gegen Verfahrens- und Formvorschriften, die in der Normenübersetzung für das Land Brandenburg (Vormerkung (VfV M-V)) enthalten oder aufgrund dieses Gesetzes erlassen worden sind, kann nach Ablauf eines Jahres seit der öffentlichen Bekanntmachung entgegen § 8 Abs. 5 VfV M-V nicht mehr geltend gemacht werden. Diese Folge tritt nicht ein, wenn der Vorbehalt innerhalb der Jahresfrist schriftlich unter Benennung der verletzten Vorschrift und der Tatsachen, aus der sich der Vorbehalt ergibt, gegenüber der Gemeinde geltend gemacht wird. Eine Verletzung von Bekanntmachungsvorschriften kann steuernd von Abs. 4 Satz 1 nicht geltend gemacht werden.

Rehna, den 11. September 2013

Gert Baumann
Bürgermeister



Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Stove (446.69 KB)

BEKANNTMACHUNG

der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung der Gemeinde Carlow für den Bereich nordwestlich und südöstlich der Molzahner Straße im Ortsteil Stove, „Stove – Siedlung“, nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB – Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 1 „Stove – Siedlung“

1. Die Gemeindevertretung Carlow hat in ihrer Sitzung am 22. August 2013 die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 1 für den Bereich nordwestlich und südöstlich der Molzahner Straße im Ortsteil Stove nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB (siehe Kartenauszug) als Satzung beschlossen.

Der Beschluss wird hiermit bekannt gemacht.

2. Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 1 für den Bereich nordwestlich und südöstlich der Molzahner Straße im Ortsteil Stove nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB wurde am 06.09.2013 durch den Bürgermeister ausgefertigt und tritt mit Ablauf der Bekanntmachung in Kraft.

3. Jedermann kann die Satzungen und die Begründung dazu ab diesem Tag im Amt Rehna, Bauamt, während der Dienststunden des Bauamtes einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

4. Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB sind unbeachtlich, wenn sie nicht gem. § 215 BauGB innerhalb von zwei Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind.
Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen.

5. Ein Verstoß gegen Verfahrens- und Formvorschriften, die in der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) enthalten oder aufgrund dieses Gesetzes erlassen worden sind, kann nach Ablauf eines Jahres seit der öffentlichen Bekanntmachung entsprechend § 5 Abs. 5 KV MV nicht mehr geltend gemacht werden. Diese Folge tritt nicht ein, wenn der Verstoß innerhalb der Jahresfrist schriftlich unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, aus der sich der Verstoß ergibt, gegenüber der Gemeinde geltend gemacht wird. Eine Verletzung von Bekanntmachungsvorschriften kann abweichend von Abs. 4 Satz 1 stets geltend gemacht werden.

Rehna, den 11. September 2013

gez. Baumann
Bürgermeister

4 zurück

nach oben ▲

Impressum © MVweb, 2003



Die Unterschrift des
mit dem Original wird hiermit
beglaubigt

Rehna, den

12.09.2013

S. A. Baumann