

Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2022

# **SATZUNG DER GEMEINDE CARLOW**

über den  
Bebauungsplan Nr. 7

„Kindercampus“

gelegen im Zentrum der Gemeinde Carlow, an der Rehnaer Straße, umfassend die Flurstücke 21/3, 21/5, 21/6, 21/10, 21/11, 23/1 (teilw.), 28/4 (teilw.), 96/14 (teilw.) und 240 der Flur 1, Gemarkung Carlow

**Begründung**

**SATZUNGSBESCHLUSS**

05.10.2023

Planverfasser:



**Dipl. Ing. Martin Hufmann**

Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar  
Tel. 03841 470640-0 • [info@pbh-wismar.de](mailto:info@pbh-wismar.de)

Begründung zur  
Satzung der Gemeinde Carlow  
über den Bebauungsplan Nr. 7  
„Kindercampus“

Inhalt	Seite
<b>1. Einleitung.....</b>	<b>2</b>
1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung .....	2
1.2 Lage und Geltungsbereich .....	3
1.3 Planverfahren.....	4
1.4 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung.....	5
<b>2. Planungskonzept.....</b>	<b>8</b>
2.1 Ausgangssituation .....	8
2.2 Festsetzungen.....	8
2.3 Örtliche Bauvorschriften .....	9
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze .....	10
2.5 Flächenbilanz .....	10
<b>3. Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>11</b>
3.1 Trinkwasser- und Löschwasserversorgung .....	11
3.2 Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung .....	12
3.3 Energieversorgung und Telekommunikation .....	13
3.4 Abfallentsorgung und Altlasten.....	13
<b>4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten .....</b>	<b>14</b>
<b>5. Immissionsschutz .....</b>	<b>14</b>
<b>6. Umweltbelange .....</b>	<b>15</b>
6.1 Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB .....	15
6.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte .....	15
6.3 Biotop- und Nutzungstypen .....	18
6.4 Artenschutzrechtliche Betrachtung - Potentialabschätzung .....	19
6.5 Grünordnerische Festsetzungen / Hinweise.....	20
<b>7. Durchführungsrelevante Hinweise .....</b>	<b>21</b>

## **Begründung**

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung**

Gemäß § 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes das Ziel verbunden, in der Gemeinde die nachhaltige städtebauliche Ordnung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung zu gewährleisten.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Carlow hat am 22.06.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Kindercampus“ gemäß den Vorschriften des § 13a BauGB beschlossen. Mit den Bestimmungen des § 13a BauGB können Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Mit dem Bebauungsplan Nr. 7 wird eine bauliche Nachverdichtung im unmittelbaren Umfeld der Sporthalle mit weiteren sozialen Einrichtungen vorbereitet. Im beschleunigten Verfahren wird von einer Umweltprüfung abgesehen und die frühzeitige Beteiligung der Behörden sowie der Öffentlichkeit kann entfallen.

Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 7 „Kindercampus“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Errichtung eines Kindergartens inkl. Kinderkrippe sowie eines Hortgebäudes. Planungsrechtlich erfolgt die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindercampus“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB. Das Ziel der Planung besteht darin, eine als intensiver Zierrasen genutzte Fläche im Umfeld von sozialen Einrichtungen in eine gemeinbedarfliche Nutzung zu überführen und somit die Wiedernutzbarmachung einer Fläche innerhalb der Siedlungsstruktur zu bewirken. Aufgrund der angrenzenden, nachbarschaftlichen Nutzungen (Sporthalle, Grundschule, Bolzplatz) eignet sich das Plangebiet für die Ansiedlung weiterer Gemeinbedarfseinrichtungen.

Die Gemeinde beabsichtigt, frühzeitig die Belange betroffener Träger öffentlicher Belange, Behörden sowie Nachbargemeinden zu klären. Darüber hinaus fügt sich ein Kindergartengebäude nicht immer nach § 34 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ein. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise sowie die Grundstücksfläche gemeinbedarflicher Einrichtungen weichen teilweise von den umliegenden Strukturen, gerade im ländlichen Raum, ab. Die Gemeinde erachtet die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Errichtung eines Kindergartens inkl. Kinderkrippe sowie eines Hortgebäudes daher als erforderlich.

Die Gemeinde Carlow hat einen Handlungsleitfaden zur perspektivischen Entwicklung der Gemeinde erarbeitet (Stand November 2019). In dem Handlungsleitfaden ist u.a. der Bereich Bildung und Jugend analysiert worden. Zum Thema Kindertagesbetreuung (Handlungsleitfaden Pkt. 5.1) ergab die Analyse, dass die vorhandenen Einrichtungen komplett ausgelastet sind. Darüber hinaus verfügt die Gemeinde Carlow über zu wenig Hortplätze. Als Entwicklungsziel strebt die Gemeinde Carlow den Erhalt der vorhandenen Kita sowie mögliche Erweiterungen der Horträume an. Im Handlungsleitfaden ist bereits als Maßnahme der Neubau einer gemeinbedarflichen Einrichtung geplant. Die Gemeinde beabsichtigt, mit dem Bebauungsplan Nr. 7 „Kindercampus“ dem Bedarf an Kindergarten- sowie Krippenplätzen zu entsprechen.

Bereits jetzt wird die vorhandene Sporthalle über die „Rehnaer Straße“ erschlossen. Der geplante Kindercampus mit Einrichtungen eines Kindergartens inkl. Kinderkrippe sowie eines Hortgebäudes soll ebenfalls über die „Rehnaer Straße“ erschlossen werden. Die Zuwegung erfolgt über einen gemeinsame Ein- und Ausfahrtsbereich.

Nach derzeitigem Kenntnisstand plant die Gemeinde Carlow die Schaffung von insgesamt rund 70 neuen Kitaplätzen. Für den geplanten Kindergarten sind aktuell rund 60 Kindergartenplätze vorgesehen. Die Kinderkrippe, die nach aktuellem Stand innerhalb des Kindergartengebäudes geschaffen werden soll, hält rund 20 Krippenplätze vor.

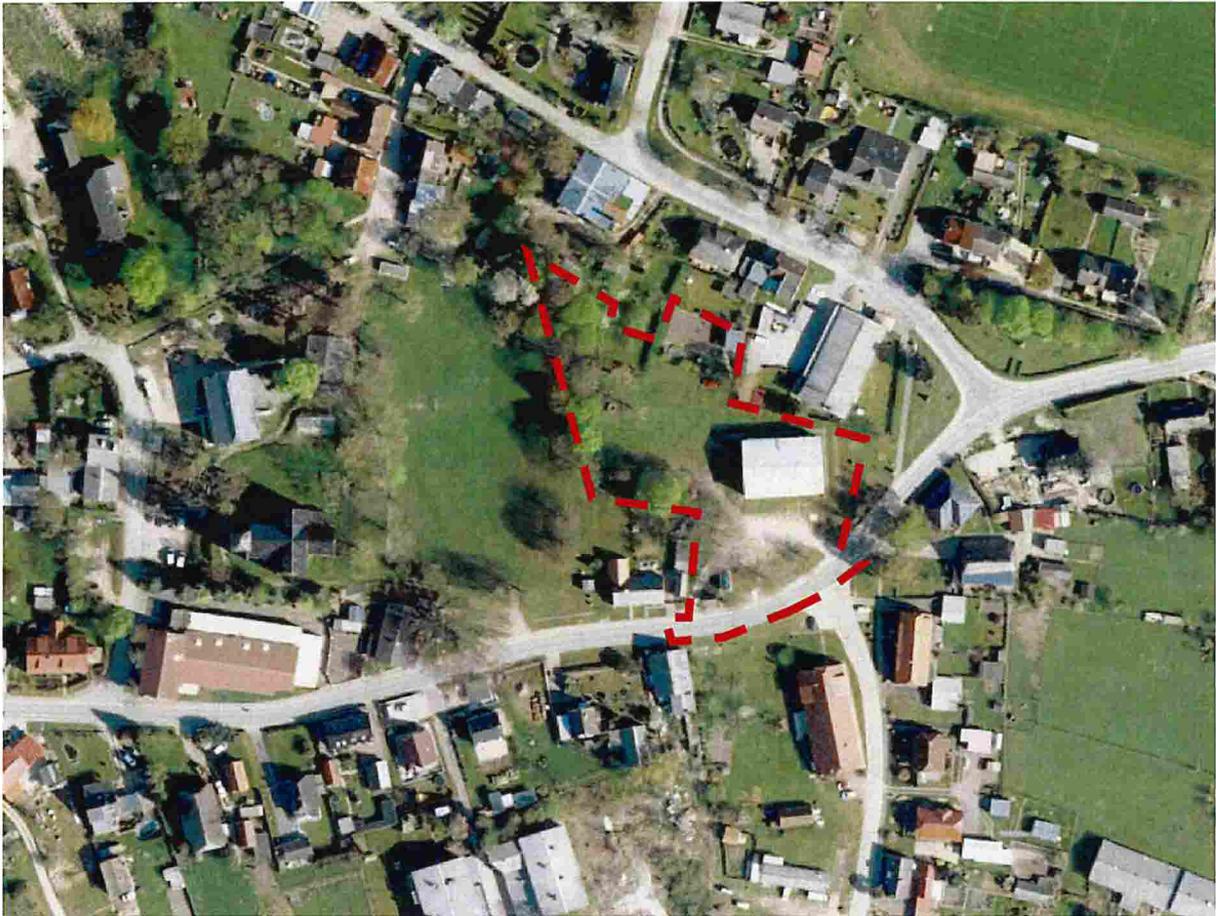
Die Gemeinde beabsichtigt, mit dem Bebauungsplan Nr. 7 dem Bedarf an Kindergarten- und Krippenplätze zu entsprechen und erachtet das Plangebiet als geeigneten Standort für die Entwicklung weiterer gemeinbedarflicher Einrichtungen. Mit den vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes können Synergieeffekte entstehen. Mit der Entwicklung im Innenbereich möchte die Gemeinde dem Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung entsprechen.

## **1.2 Lage und Geltungsbereich**

Die Gemeinde Carlow liegt im Westen des Landkreises Nordwestmecklenburg etwa 6 km westlich der Stadt Rehna. Rund 15 km südwestlich befindet sich die schleswig-holsteinische Stadt Ratzeburg. Die Gemeinde hat ca. 1 200 Einwohner und die Fläche des Gemeindegebietes beträgt ca. 3 130 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 mit einer Größe von ca. 0,7 ha liegt im Zentrum der Ortslage Carlow. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 21/3, 21/5, 21/6, 21/10, 21/11, 23/1 (teilw.), 28/4 (teilw.), 96/14 (teilw.) und 240 der Flur 1, Gemarkung Carlow.

Der räumliche Geltungsbereich wird im Norden durch Wohnbebauung mit zugehörigem Gartenland und einem Lebensmittelmarkt begrenzt. Im Osten sowie Süden grenzt die Ortsdurchfahrtsstraße „Rehnaer Straße“ sowie ein Wohngebäude mit zugehörigem Gartenland an den Geltungsbereich an. Im Westen wird der Geltungsbereich durch den Bolzplatz begrenzt.



Luftbild des Plangebietes in Carlow, © GeoBasis DE/M-V 2023

### 1.3 Planverfahren

Mit dem Bebauungsplan Nr. 7 wird eine baulich vorgeprägte Fläche bzw. teilweise brachliegende Fläche überplant, auf der eine Nachverdichtung erfolgen soll. Der vorhandene Baumbestand im Westen des Plangebietes soll erhalten werden. Da sich das Plangebiet in zentraler Lage des Gemeindegebietes von Carlow befindet und um dem geplanten Kindercampus einen größtmöglichen Spielraum bei der späteren Anordnung der Gebäude zu ermöglichen wird eine umlaufende Bebauungsgrenze vorgesehen. Die vorhandene Sporthalle ist hierin inbegriffen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 7 werden ca. 6 000 m<sup>2</sup> mit einer Gemeinbedarfsfläche überplant. Dabei wird mittels einer festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 eine zulässige Grundfläche i. S. v. § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. 3 000 m<sup>2</sup> ausgewiesen. Der Schwellenwert nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von 20.000 m<sup>2</sup> wird daher eingehalten.

Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB benannten Schutzgüter oder Pflichten nach § 50 BImSchG sind nicht gegeben (siehe unter 5. Immissionschutz und 6. Umweltbelange).

Die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung ist daher gegeben. Der Bebauungsplan Nr. 7 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Carlow hat am 22.06.2023 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 „Kindercampus“ für die öffentliche Auslegung bestimmt. Die Auslegung fand im Zeitraum vom 10.07.2023 bis zum 18.08.2023 statt. Gleichzeitig fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt. Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen wurden folgende Anregungen in die Planunterlagen aufgenommen:

- Ergänzende Ausführungen zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes
- Ergänzung der Begründung zur textlichen Festsetzung 2.2
- Ergänzende Ausführungen zum Planerfordernis
- Ergänzungen zur Löschwasserversorgung – Löschwasserzisterne
- Anpassung des Ein- und Ausfahrtsbereiches in der Planzeichnung

Die Änderungen sind Klarstellungen der Festsetzungen. In den eingegangenen Stellungnahmen wurde seitens des Landkreises auf ergänzende Erläuterungen zum Planerfordernis sowie der Berichtigung des Flächennutzungsplanes hingewiesen. Diese wurden redaktionell ergänzt. Gemäß dem Zweckverband Radegast wurde im Rahmen der Beteiligung der Hinweis geäußert, dass die Trinkwasserversorgung nicht in das Löschwasserkonzept mit aufzunehmen ist. Um den Löschwasserbedarf für den Grundschutz sicherzustellen, wird unterirdisch im Bereich der ausgewiesenen Stellplätze eine Löschwasserzisterne vorgehalten. Seitens des Straßenbauamtes Schwerin wurden Bedenken zum im Entwurf ausgewiesenen Einfahrtsbereich geäußert. Aufgrund der vorhandenen Bebauung ergibt sich eine eingeschränkte Sicht in Richtung Rehna, zudem befindet sich in diesem Bereich eine Bushaltestelle. Die angedachte Einfahrt sollte seitens des SBA Schwerin daher aus Sicherheitsgründen versagt werden. Aus Gründen der Verkehrssicherheit bilden Ein- und Ausfahrt einen gemeinsamen Bereich. Die Ergänzungen und Anpassungen resultieren aus den eingegangenen Stellungnahmen und stellen keine inhaltlichen Änderungen dar. Die Gemeinde sieht daher keinen Anlass für eine erneute Auslegung.

#### **1.4 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung**

Die Gemeinde Carlow verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2001. Der Geltungsbereich wird im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche sowie als Fläche für öffentliche Verwaltungen und sportliche Zwecke dienende bauliche Anlagen und Einrichtungen dargestellt. Ein Teilbereich des Geltungsbereiches wird darüber hinaus als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Festwiese“ dargestellt.

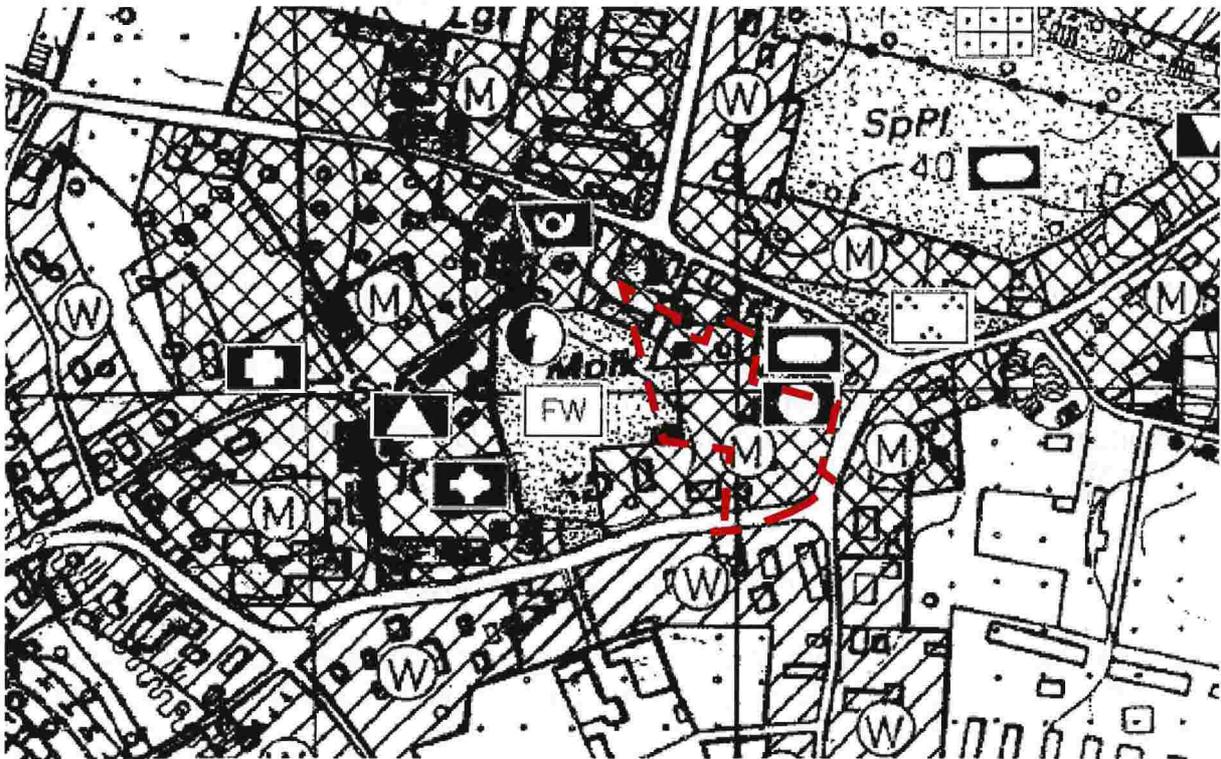
Die Gemeinde Carlow beabsichtigt mit dem wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2001 innerhalb des Plangebietes bereits die vorbereitende Schaffung von Flächen für Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches sowie die vorbereitende Schaffung von Flächen für den Gemeinbedarf und Sport- und Spielanlagen. Der überwiegende Bereich des Plangebietes ist daher bereits im wirksamen Flächennutzungsplan für gemeinbedarfliche Einrichtungen und Zwecke vorbehalten. Der Geltungsbereich weist darüber hinaus eine geringe Größe im Verhältnis zur restlichen gemischten Baufläche auf.

Das bauliche Umfeld des Plangebietes weist in seiner gewachsenen Siedlungsstruktur eine Vielzahl an gemeindlichen baulichen Anlagen und Einrichtungen auf. Westlich des Plangebietes befindet sich die Schule sowie unmittelbar angrenzend eine

Grünfläche die für sportliche Zwecke (Bolzplatz) genutzt wird. Des Weiteren befindet sich im östlichen Bereich des Plangebietes eine Turnhalle. Der Bedarf an Kindertagesbetreuung ist gemäß eines Handlungsleitfadens zur perspektivischen Entwicklung der Gemeinde vollständig ausgelastet. Die Gemeinde sieht es daher als erforderlich an, die gewachsene Siedlungsstruktur im Bereich der vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen sinnvoll, durch den Bebauungsplan Nr. 7 zu ergänzen.

Aufgrund der vorgenannten Erläuterungen wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt.

Zur Berücksichtigung des Entwicklungsgebotes zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege einer Berichtigung angepasst. Künftig wird eine Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke dienende bauliche Anlagen und Einrichtungen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 Buchstabe a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB dargestellt.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Carlow

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033)

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die in der Satzung genannten Gesetze, Richtlinien, DIN-Normen und Regelwerke können im Fachbereich Bau und Ordnung des Amtes Rehna, Freiheitsplatz 1, 19217 Rehna, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Als Plangrundlagen wurden die digitale Topographische Karte Maßstab 1:10.000 vom Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DE/M-V 2023, Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Apolony, Rehna, Stand 02.2023, sowie der Flächennutzungsplan der Gemeinde Carlow verwendet.

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) werden für die Gemeinde Carlow folgende Festsetzungen getroffen:

- Die Gemeinde liegt im Nahbereich des Grundzentrums Rehna und im Mittelbereich des Mittelzentrums Grevesmühlen.
- Die Gemeinde Carlow ist als „Ländlicher Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis“ ausgewiesen. Diese Räume sollen unter Nutzung ihrer hervorgehobenen Entwicklungspotenziale und Standortbedingungen als Wirtschafts- und Siedlungsstandorte so gestärkt und entwickelt werden, dass sie einen nachhaltigen Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung der Region leisten.
- Das Gemeindegebiet liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft.
- Südliche Bereiche des Gemeindegebietes sind dem Vorranggebiet sowie dem Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege zugeordnet.
- Die Wohnbauflächenentwicklung ist bedarfsgerecht durchzuführen. Ferienwohnungen und Wohneinheiten, die dem altersgerechten Wohnen dienen, sind dabei nicht mitzurechnen. Können höhere Eigenbedarfe plausibel nachgewiesen werden, ist eine abweichende Baulandentwicklung möglich.<sup>1</sup>

Das RREP WM formuliert den Grundsatz, dass Einrichtungen der Kinder- und Jugendbetreuung in allen Gemeinden zur Verfügung stehen sollen. Kinder- und Jugendbetreuungseinrichtungen bieten wichtige Angebote der Bildung sowie Förderung. Darüber hinaus sind sie eine wesentliche Voraussetzung für den Zugang junger Mütter und Väter zum Arbeitsmarkt und ein bedeutender regionaler Standortfaktor. Derartige soziale Einrichtungen wie beispielsweise Kindertagesstätten mit Angeboten der Krippe, des Kindergartens oder des Hortes sind daher, orientiert am Bedarf, möglichst ortsnah vorzuhalten.

Die Gemeinde Carlow möchte mit dem Bebauungsplan Nr. 7 „Kindercampus“ dem Grundsatz des RREP entsprechen.

---

<sup>1</sup> Mit dem Beschluss vom 10.06.2020 der Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes Westmecklenburg wurde der Prozess zur Teilfortschreibung der Kapitel 4.1 Siedlungsstruktur und 4.2 Stadt- und Dorfentwicklung des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Westmecklenburg 2011 eingeleitet. Im Ergebnis der Fortschreibung werden angepasste Regelungen zur wohnbaulichen Entwicklung ländlicher Gemeinden für den Zeitraum ab 2021 getroffen.

## 2. Planungskonzept

### 2.1 Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage der Gemeinde Carlow. Das bauliche Umfeld des Plangebietes ist von einem Nahversorger sowie Wohnbebauungen mit zugehörigem Gartenland geprägt. Darüber hinaus befindet sich westlich, unmittelbar an das Plangebiet angrenzend der gemeindliche Bolzplatz. Hieran grenzt die Grundschule sowie die Dorfkirche Carlow an.

Das Plangebiet selbst stellt sich überwiegend als Wiesenfläche mit einer Vielzahl an Baumstrukturen dar. Ein Großteil der Bäume bleibt erhalten. Im Westen des Plangebietes befindet sich die gemeindliche Sporthalle, die in dem Bebauungsplan Berücksichtigung findet. Die Lage des in unmittelbarer Nähe zum gemeindlichen Bolzplatz, der Sporthalle sowie zur Grundschule begünstigen die Entwicklung eines Kindercampus.



Sporthalle im Osten des Plangebietes;  
Aufn. Gemeinde Carlow.



Südwestlicher Bereich des Plangebietes mit  
angrenzendem Bolzplatz; Aufn. Gemeinde Carlow.

### 2.2 Festsetzungen

In der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindercampus“ sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB Einrichtungen für soziale Zwecke wie Kindergärten, Kinderkrippen und Horte, mobile Einrichtungen für soziale Zwecke, beispielsweise mobile Kindergarten- oder Horteinrichtungen sowie Einrichtungen für sportliche Zwecke zulässig.

Mit der Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche „Kindercampus“ beabsichtigt die Gemeinde, Kindertageseinrichtungen für verschiedene Altersgruppen bereitzustellen sowie die vorhandene Sporthalle planungsrechtlich zu sichern.

Das ausgewiesene Bau Feld ist ausreichend dimensioniert, um einen genügend großen Baukörper auszubilden und der vorhandenen Sporthalle Erweiterungen zu ermöglichen.

Für die Gemeinbedarfsfläche „Kindercampus“ wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt. Mit der festgesetzten GRZ verfolgt die Gemeinde das Ziel, dem geplanten Kindercampus eine größtmögliche Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen zu ermöglichen.

Für das Gebiet wird eine maximale Firsthöhe von 10 m festgesetzt. Die festgesetzte Firsthöhe orientiert sich an den Höhenentwicklungen der umgebenden Bebauungsstrukturen. Die Gemeinde beabsichtigt durch die Höhenfestsetzung ein bauliches Einfügen des geplanten Kindercampus in den Bestand. Für die festgesetzte Firsthöhe wird als Bezugspunkt die mittlere Bestandshöhenlage der vom Gebäude überdeckten Geländeoberfläche festgesetzt. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Bei Flachdächern ist die Firsthöhe gleich der Gebäudeoberkante.

Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Gemeinde beabsichtigt mit der Festsetzung auch außerhalb der festgesetzten Baugrenze die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zu ermöglichen. Denkbar sind hier beispielsweise Abstellschuppen für Spielgeräte des künftigen Kindercampus oder Spieleinrichtungen für Kinder.

### **2.3 Örtliche Bauvorschriften**

Der geplante Kindercampus wird die vorhandenen sozialen Infrastruktureinrichtungen im Gemeindegebiet von Carlow ergänzen. Um dem Kindercampus auch in der äußeren Gestaltung eine besondere Gewichtung zuzuschreiben, beschränken sich die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften auf ein minimales Maß. Die Gestaltung der Fassaden- sowie Dachlandschaften der umliegenden Gebäude des Plangebietes sind relativ heterogen. Die Gemeinde erachtet die geringen Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften als angemessen. Zudem beabsichtigt die Gemeinde Carlow, dem geplanten Kindercampus ein möglichst breiten Gestaltungsspielraum offenzuhalten.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind aus energiepolitischen Gründen generell zulässig, wenn sie in die Dachflächen des Gebäudes integriert oder flachaufliegend sind. Aufgeständerte oder überkragende Anlagen sind nicht zulässig. Um eine Blendwirkung für die Nachbarschaft auszuschließen, sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.

Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit sind Einfriedungen auf der zur zugehörigen Erschließungsstraße gewandten Grundstücksseite nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Die maximale Einfriedungshöhe von 1,2 m ermöglicht neben der Verkehrssicherheit auch einen ausreichenden Einfriedungsschutz geplanter Außenanlagen des Kindercampus.

Um ein attraktives Siedlungsumfeld zu gewährleisten, ist die Aufstellung von oberirdischen Gas- oder Ölbehältern unzulässig.

Bei der Gestaltung neuer Baugebieten, gerade bei Gemeinbedarfseinrichtungen spielt der Natur- und Artenschutz eine wichtige Rolle. Zur Förderung des Natur- und Artenschutzes sind die Beleuchtungen auf öffentlichen und privaten Außenflächen als insektenfreundliche Beleuchtungen herzustellen. Die Beleuchtungen sind ausschließlich als LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von maximal 3 000 Kelvin zulässig. Darüber hinaus beabsichtigt die Gemeinde Carlow, mit der Festsetzung dem Handlungsleitfaden zu entsprechen. Unter Punkt 3.6 verfolgt die Gemeinde das Entwicklungsziel, in allen Ortsteilen LED-Beleuchtungen umzusetzen.

Abschließend wird auf § 84 der Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können mit Bußgeld geahndet werden.

## 2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze

Das Plangebiet wird mit Anschluss an die „Rehnaer Straße“ erschlossen. Das Gebiet ist bereits jetzt über einen Schotterweg an die „Rehnaer Straße“ angebunden. Mit dem Bebauungsplan Nr. 7 ist ein Ausbau des vorhandenen verkehrlichen Anschlusses vorgesehen.

Um den Hol- und Bringverkehr der zukünftigen Nutzer der Gemeinbedarfseinrichtung möglichst aus dem Plangebiet fern zu halten, werden Stellplatzflächen im Anschluss an die „Rehnaer Straße“ festgesetzt. Die erforderlichen Stellplatzflächen sind ausschließlich innerhalb der festgesetzten Stellplatzfläche herzustellen. Das Plangebiet soll von dem ruhenden Verkehr freigehalten werden.

Die Gemeinde Carlow verfügt über keine Stellplatzsatzung, sodass sich die ausgewiesenen Stellplatzflächen an Richtwerten anderer Gemeinden orientieren. Für Kindergärten und Kindertagesstätten wird meist ein Stellplatz je 20 bis 30 Kinder angesetzt. Mit dem Bebauungsplan Nr. 7 sollen insgesamt rund 70 neue Kindergarten- und Krippenplätze geschaffen werden. Bei einem Richtwert von einem Stellplatz je 20 Kinder sind 3,5 Stellplätze für die Gemeinbedarfseinrichtung nachzuweisen. Da neben dem geplanten Kindergarten auch die vorhandene Sporthalle die Stellplatzflächen nutzen wird, können innerhalb der festgesetzten Stellplatzfläche rund 17 neue Stellplätze errichtet werden.

Die „Rehnaer Straße“ stellt eine Landesstraße, die L 02 im Aufgabenbereich des Straßenbauamtes Schwerin dar. Das Straßenbauamt weist darauf hin, dass soweit bestehende Grenzen der Landesstraße L 02 berührt werden, ist das Straßenbauamt, Sachgebiet Grunderwerb bei der Gestaltung der Anbindung des Plangebietes an die L 02 einzubeziehen.

## 2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 7 beträgt ca. 0,7 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

<b>Flächennutzung</b>	<b>Flächengröße in m<sup>2</sup>, gerundet</b>
Gemeinbedarfsfläche „Kindercampus“	5 960
Grünfläche	150
Verkehrsflächen	920
<b>Plangebiet, Summe</b>	<b>7 030</b>

### **3. Ver- und Entsorgung**

Die technische Erschließung des Plangebietes muss hergestellt werden. An vorhandene Anlagen entlang der Erschließungsstraßen „Rehnaer Straße“ können neu zu errichtende Anschlüsse angebaut werden.

Die Träger der Ver- und Entsorgung sind in die Ausführungsplanung frühzeitig einzu beziehen. Die Mindestabstände zu ggf. vorhandenen Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erläutert.

#### **3.1 Trinkwasser- und Löschwasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung für das Plangebiet erfolgt über den zuständigen Zweckverband Radegast. Die Kosten zur Herstellung der erforderlichen Hausanschlüsse sind durch den Antragsteller (künftigen Bauherren) zu tragen. Die Trinkwasserversorgung wird durch Herstellung eines Trinkwasserhausanschlusses gesichert. Nicht benötigte Trinkwasserhausanschlüsse werden kostenpflichtig für den Erschließer zurückgebaut.

Gemäß dem Zweckverband Radegast (August 2023) ist die Versorgung des Plangebietes über die öffentliche Trinkwasserversorgung problemlos realisierbar.

Hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien (z. B. Brauchwasseranlagen) bevorzugt werden. Der Bau und die Benutzung einer Eigenwassergewinnungsanlage (z. B. zur Regenwassernutzung) sind gemäß § 13 Abs. 4 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) gesondert beim Zweckverband Radegast zu beantragen und bedürfen der Genehmigung.

Für das Plangebiet besteht für den Grundschutz ein Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup> pro Stunde über einen Zeitraum von zwei Stunden. Im Kreuzungsbereich der „Schmiedestraße“ und der „Schönberger Straße“ steht ein Löschwassertiefenbrunnen mit einer Leistung von 36 m<sup>3</sup>/h zur Verfügung. Der Löschwassertiefenbrunnen befindet sich innerhalb eines 300 m Radius um das Plangebiet. Neben dem vorhandenen Löschwassertiefenbrunnen wird innerhalb des Plangebietes, im Bereich der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen – Stellplätze Kindercampus, unterirdisch eine Löschwasserzisterne ausgewiesen. Die geplante Löschwasserzisterne sollte mindestens ein Volumen von 50 m<sup>3</sup> aufweisen.

Mit dem Löschwassertiefenbrunnen sowie der Löschwasserzisterne ist der Löschwasserbedarf für den Grundschutz sichergestellt.

Im Bereich der „Bergstraße“, westliche des Plangebietes verläuft die Maurine. Das Fließgewässer kann, in Abstimmung mit dem Boden- und Wasserverband Stepenitz-Maurine zusätzlich für den Löschwasserbedarf genutzt werden. Die Maurine befindet sich innerhalb des 300 m Radius um das Plangebiet. Östlich des Plangebietes, an der „Wallstraße“ befindet sich ein Löschwasserteich. Dieser befindet sich außerhalb des 300 m Radius um das Plangebiet. Da die freiwillige Feuerwehr Rehna, die in

Einsatzfällen die freiwillige Feuerwehr Carlow unterstützt, über einen Schlauchwagen 2000 verfügt, dessen Schlauchlänge 2000 m beträgt, kann auch dieser Teich für Löschwasserzwecke zusätzlich herangezogen werden.

Insofern Teile geplanter (zulässiger) Gebäude mehr als 50 m von einer mit Fahrzeugen der Feuerwehr befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind zur Sicherstellung des Feuerwehreinsatzes gemäß § 5 Abs. 1 Satz 4 LBauO M-V Zufahrten zu den vor oder hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und eventuellen Bewegungsflächen herzustellen. Zufahrten und Bewegungsflächen sowie ggf. Aufstellflächen sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen der Feuerwehr i. d. F. August 2006 zu bemessen und zu befestigen. Am Ende von Feuerwehzufahrten muss eine für Fahrzeuge der Feuerwehr ausreichend bemessene Wendefläche zur Verfügung stehen. Die Flächen der Feuerwehr sind entsprechend der Anlage zu o.g. Richtlinie zu kennzeichnen und müssen eine jederzeit deutliche Randbegrenzung haben.

### **3.2 Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung**

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die Leitungen des Zweckverbandes Radegast. Neuanschlüsse zur Abwasserentsorgung sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Gemäß dem Zweckverband Radegast (August 2023) kann die Schmutzwasserentsorgung über die öffentlichen Schmutzwasserkanäle sichergestellt werden. Das Plangebiet verfügt derzeit noch über keinen Schmutzwasseranschluss, sodass dieser im Zuge der Erschließung zu errichten ist. Im Zuge der Erschließung ist zu prüfen, ob eine Öffnung der „Rehnaer Straße“ möglich/ genehmigungsfähig ist oder der Anschluss in Richtung zum Anger zu errichten ist.

Die Gemeinde Carlow hat eine Baugrunduntersuchung durch das Ingenieurbüro Palasis, Stand Mai 2023, anfertigen lassen. Als wesentliches Ergebnis wird festgestellt, dass eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes nicht möglich ist.

Die anstehenden Böden sind von bindiger Struktur und weisen geringe kf-Werte um  $10^{-7}$  m/s auf. Die Böden sind daher nicht in der Lage, anfallendes Regenwasser zeitnah und ohne Zwischenspeicherung zu versickern. Das Ingenieurbüro kommt zu dem Ergebnis, dass die Untergrundverhältnisse für eine Niederschlagsversickerung vor Ort als ungünstig zu werten sind. Das Ingenieurbüro empfiehlt, auf eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort zu verzichten. Das anfallende Regenwasser ist in die vorhandene Regenwasserkanalisation oder eine geeignete Vorflut abzuleiten.

Innerhalb der „Rehnaer Straße“ verläuft ein Regenwasserkanal, der sich in der Rechtsträgerschaft des Straßenbauamtes Schwerin befindet. Nach Rücksprache mit dem Straßenbauamt Schwerin (Mai 2023) ist unter bestimmten Bedingungen ein Anschluss an die vorhandene Regenwasserkanalisation in der „Rehnaer Straße“ in Aussicht gestellt worden. Der Anschluss ist bei dem Straßenbauamt Schwerin zu beantragen.

Das Ingenieurbüro Möller hat sich mit dem Umgang des anfallenden Niederschlagswassers fachlich auseinandergesetzt. Durch das Ingenieurbüro wurde ermittelt, dass

33,2 l/s Wassermenge anfallen. Laut Aussagen des Ingenieurbüros ist eine Rückhalteanlage für 33,2 l/s vorzugsweise unter den ausgewiesenen Stellplätzen zu errichten. Ein Anschluss eines Notüberlaufes an die vorhandene Regenwasserleitung in der „Rehnaer Straße“ ist unter bestimmten Bedingungen von dem Straßenbauamt Schwerin in Aussicht gestellt worden.

Die vom Straßenbauamt Schwerin formulierten Bedingungen sind im Zuge der weiteren Erschließungsplanung zu konkretisieren. Der technische Nachweis, die Dimensionierung der Anlage sowie die Ableitungsmenge werden auf Ebene der Erschließungsplanung erarbeitet und mit dem Straßenbauamt Schwerin abgestimmt.

### **3.3 Energieversorgung und Telekommunikation**

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch das örtliche Versorgungsunternehmen WEMAG AG sichergestellt.

Die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation wird durch die Telekom AG sichergestellt. Ein ausreichendes Leitungsnetz ist entlang der bestehenden Verkehrsflächen vorhanden. Für den rechtzeitigen Ausbau sind Abstimmungsgespräche mit der Telekom zu führen.

In allen Straßen und Gehwegen (oder ggf. unbefestigten Randstreifen) sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen (die Unterbringung der TK-Linien in asphaltierten Straßen und Wegen führt erfahrungsgemäß zu erheblichen Schwierigkeiten bei der Bauausführung sowie der späteren Unterhaltung und Erweiterung dieser TK-Linien).

Aufgrund des Klima- und Ressourcenschutzes ist der Einsatz von Solarenergie oder Erdwärme zu empfehlen. Anlagen zur Solarenergienutzung sind auf den Dächern zulässig.

### **3.4 Abfallentsorgung und Altlasten**

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Für das Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über das vorhandene Straßen- und Wegenetz gewährleistet.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich sowie im Umfeld keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Bei konkreten Anhaltspunkten dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, ist dies unverzüglich dem Landkreis Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde (Sachgebiet Abfall, Bodenschutz und Immissionsschutz) mitzuteilen (§ 2 LBodSchG M-V). Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung,

unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden (§ 1 LBodSchG M-V).

#### **4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten**

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der Gemeinde Carlow. Die Planungskosten trägt die Gemeinde Carlow.

#### **5. Immissionsschutz**

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch für die bestehenden Nutzungen beachtet werden. Die Gemeinde Carlow hat sich im Rahmen der Aufstellung der Planung mit den möglicherweise auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen und die von dem Plangebiet ausgehenden Immissionen auseinandergesetzt.

Die Umgebung des Plangebietes ist von sozialen Einrichtungen, einer Sporthalle, einem Nahversorger sowie Wohnbebauung geprägt. Von den nachbarschaftlichen bzw. umgebenden Nutzungen ist von keinen Immissionen auszugehen, die den beabsichtigten Kindergarten beeinträchtigen könnten.

Südlich des Plangebietes verläuft unmittelbar angrenzend die „Rehnaer Straße“ (Landesstraße L 02). Die Landesstraße L 02 ist teilweise innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 7. Das Straßenbauamt Schwerin weist darauf hin, dass die Landesstraße als bestehende Straßen anzusehen ist. Lärmschutzansprüche für von der „Rehnaer Straße“ ausgehenden Verkehrslärmimmissionen gegenüber der Straßenbauverwaltung werden abgelehnt. Weiter weist das Straßenbauamt darauf hin, dass möglicherweise erforderliche Lärmschutzmaßnahmen für den geplanten Kindercampus durch den Planungsträger abzusichern sind.

An den Siedlungsrändern der Gemeinde Carlow befindet sich im Süden ein landwirtschaftlicher Betrieb sowie im Osten und Norden jeweils ein Gewerbebetrieb. Die Nutzungen befinden sich einer Entfernung von mind. 200 m zum Plangebiet. Aufgrund der Entfernung ist von keinen Beeinträchtigungen auszugehen.

Bei dem Bebauungsplan Nr. 28 handelt es sich um eine Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen mit der Zweckbestimmung „Kindercampus“. Gemäß Rechtsprechung (VGH München, 2020) findet die TA Lärm für die Abgrenzung zwischen zumutbarem und unzumutbarem Lärm wegen Nr. 1 Satz 2 Buchst. h TA Lärm keine Anwendung auf Anlagen für soziale Zwecke. Gemäß § 22 Abs. 1a BImSchG sind Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielflächen und ähnlichen Einrichtungen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden. Der mit dem Betrieb eines Kindergartens einhergehende Lärm ist gemäß Rechtsprechung grundsätzlich von den Nachbarn hinzunehmen.

Die Gemeinde kommt zu dem Ergebnis, dass innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 7 keine immissionsrechtlichen Festsetzungen erforderlich sind.

## **6. Umweltbelange**

### **6.1 Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB**

Bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB ist die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht durchzuführen. Es wird kein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt. Der Bebauungsplan Nr. 7 umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,7 ha, daher wird der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> nach § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB nicht überschritten. Demnach gelten Eingriffe als im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit entfällt die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung. Eine Vorprüfung des Einzelfalls ist nicht notwendig. Jedoch sind Umweltbelange nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten. Diese müssen im Anschluss gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Diese Abwägung erfolgt im Folgenden in verbal-argumentativer Form.

Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 7 „Kindercampus“ ist die planungsrechtliche Vorbereitung für die Errichtung eines Kindergartens inkl. Kinderkrippe sowie eines Hortgebäudes. Planungsrechtlich erfolgt die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindercampus“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB. Aufgrund der angrenzenden, nachbarschaftlichen Nutzungen (Sporthalle, Grundschule, Bolzplatz) eignet sich das Plangebiet für die Ansiedlung weiterer Gemeinbedarfseinrichtungen.

### **6.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte**

#### *Schutzgebiete*

Folgende Schutzgebiete befinden sich in der näheren Umgebung des Plangebietes:

- Biosphärenreservat BRN 2 „Schaalsee“ (Südlich und südöstlich des Plangebietes in ca. 160 m Entfernung)
- Europäisches Vogelschutzgebiet DE 2331-471 „Schaalsee-Landschaft“ (Westlich des Plangebietes in ca. 600 m Entfernung)
- Landschaftsschutzgebiet LSG 065 „Biosphärenreservat Schaalsee“ (Südlich und südöstlich des Plangebietes in ca. 150 m Entfernung)

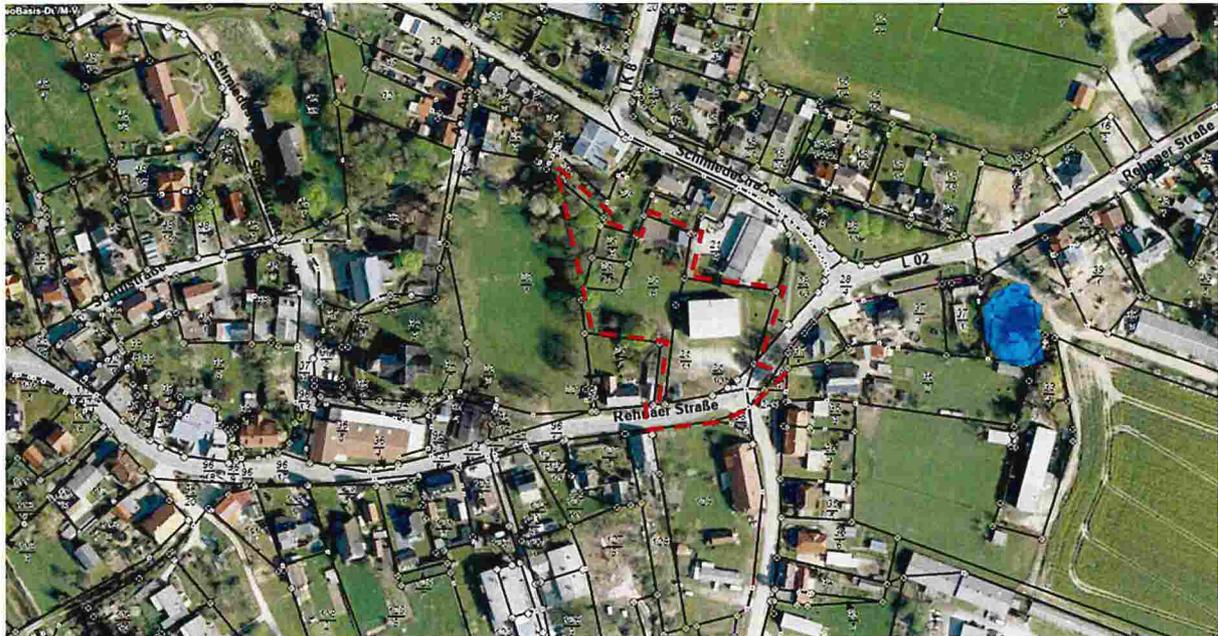
Aufgrund der Lage des Plangebietes in der Ortslage Carlow, umgeben von Wohnbebauung und der Grundschule werden erhebliche Beeinträchtigungen im Vorfeld ausgeschlossen.

#### *Schutzobjekte*

Innerhalb des Plangebietes sind keine gemäß § 20 NatSchAG M-V unter Schutz stehende Biotope vorhanden.

In einem Umkreis von ca. 200 m befindet sich ein gemäß § 20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop:

- NWM04218 – stehendes Kleingewässer, einschließlich der Ufervegetation (Kartierungsjahr 1996) – östlich des Plangebietes in ca. 120 m Entfernung



Darstellung der gesetzlich geschützten Biotop im Umfeld (200 m) des Plangebietes (rote Linie = Geltungsbereich)

Mit Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Kindercampus“ erfolgen weder direkte noch indirekte Eingriffe in geschützte Biotopstrukturen. Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird die Ortslage Carlow im zentralen Bereich um einen Kindergarten inkl. Kinderkrippe sowie ein Hortgebäude ergänzt. Zwischen dem Geltungsbereich und dem geschützten Kleingewässer befindet sich bereits Wohnbebauung, welche eine größere Wirkung auf das Biotop hat als die Nutzung, die im Plangebiet entstehen soll. Aufgrund dieser bestehenden Vorbelastungen sind mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Carlow keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das geschützte Kleingewässer zu erwarten.

#### *Gesetzlich geschützter Baumbestand*

Gemäß Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007 ist der Bestand an geschützten Bäumen auf Grundlage von Vermessungen und eigenen Erhebungen für das Plangebiet zu erheben.

Nach § 18 des NatSchAG M-V sind folgende Bäume gesetzlich geschützt:

*„(1) Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, sind gesetzlich geschützt. Dies gilt nicht für*

- 1. Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,*
- 2. Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,*
- 3. Pappeln im Innenbereich,*
- 4. Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechts,*

5. *Wald im Sinne des Forstrechts,*

6. *Bäume in denkmalgeschützten Parkanlagen, sofern zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der zuständigen Denkmalschutzbehörde einvernehmlich ein Konzept zur Pflege, Erhaltung und Entwicklung des Parkbaumbestandes erstellt wurde.*

*(2) Die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutendem Wert.*

*(3) Die Naturschutzbehörde hat von den Verboten des Absatzes 2 Ausnahmen zuzulassen, wenn*

- 1. ein nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann,*
- 2. von dem Baum Gefahren oder unzumutbare Nachteile ausgehen, die nicht auf andere Weise mit zumutbarem Aufwand beseitigt werden können oder*
- 3. Bäume im Interesse der Erhaltung und Entwicklung anderer gesetzlich geschützter Bäume entfernt werden müssen.“*

*Baumbestand innerhalb des Plangebietes*

Innerhalb des Plangebietes sind gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Einzelbäume vorhanden. Der überwiegende Teil dieser geschützten Bäume befindet sich am westlichen Rand des Plangebietes. Es handelt sich dabei überwiegend um Linden auf einer Zierrasenfläche, die derzeit die Grenze zwischen dem angrenzenden Bolzplatz und dem Plangebiet darstellt.

Des Weiteren sind am südwestlichen Rand des Plangebietes wenige geschützte Einzelbäume im Bestand. Ebenso sind Wurzelschutzbereiche von Bäumen außerhalb des Plangebietes teilweise zu beachten.

Die Bäume entlang der Rehnaer Straße unterliegen aufgrund ihres geringeren Umfangs noch nicht den Schutzbestimmungen des § 18 NatSchAG M-V.

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Entwurfes hat sich die Gemeinde mit dem vorhandenen Baumbestand auseinandergesetzt. Der Baumbestand innerhalb des Plangebietes bleibt überwiegend erhalten. Insgesamt sollen drei geschützte Bäume mit der Umsetzung der Planungsziele gefällt werden. Von Seiten der Gemeinde wird hier eine Ausnahme gemäß § 18 Abs. 1 Nr. 1 NatSchAG M-V für möglich gehalten. Anderenfalls würden die Baugrenzen durch die örtlichen Gegebenheiten zu stark beschränkt.

Im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf wird ein entsprechender Ausnahmeantrag für die Fällung der Bäume bei der unteren Naturschutzbehörde eingereicht.

*Baumfällungen*

Zur Bilanzierung der Baumrodungen wird als Grundlage der Baumschutzkompensationserlass M-V herangezogen. Demnach entsteht eine Kompensationspflicht für Einzelbäume auf Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, wenn im Rahmen größerer Vorhaben – zum Beispiel bei der Errichtung baulicher Anlagen – neben

anderen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auch Einzelbäume betroffen sind. Diese Voraussetzung wird durch die hier vorliegende Planung erfüllt. Im Plangebiet ist die Entfernung mehrerer Einzelbäume zur Umsetzung der Planungsziele notwendig. Entsprechend der Definition im Baumschutzkompensationserlass haben Einzelbäume mindestens einen Stammumfang von 50 cm, gemessen in einer Höhe von 130 cm über dem Erdboden.

In der Anlage 1 des Baumschutzkompensationserlasses sind die Vorgaben zum Kompensationsumfang bei der Beseitigung von Bäumen aufgeführt. Demnach sind Bäume mit einem Stammumfang von 50 bis 150 cm im Verhältnis 1:1, Bäume > 150 cm bis 250 cm im Verhältnis 1:2 und Bäume > 250 cm im Verhältnis 1:3 auszugleichen. In der folgenden Tabelle sind die zur Beseitigung bestimmten Bäume sowie das entsprechende Ausgleichserfordernis aufgeführt. Für die gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Gehölze wird ein entsprechender Fällantrag gestellt.

Tab. 1: Funktionsverlust durch Baumrodungen gemäß Baumschutzkompensationserlass M-V

Lfd. Nr.	Baumart	Stamm-durch-messer in m	Stammumfang in cm	Ausgleichserfordernis (Anzahl von Bäumen)
1	Linde ( <i>Tilia ssp.</i> )	0,5	160	2
2	Robinie ( <i>Robinia pseudoacacia</i> )	0,4	130	1
3	Kastanie ( <i>Aesculus hippocastanum</i> )	0,7	220	2
				<b>Gesamt: 5</b>

Die Gemeinde Carlow pflanzt die 5 Ausgleichsbäume innerhalb des Gemeindegebietes auf gemeindeeigenen Grundstücken.

Im Zuge der Baudurchführung sind geeignete Baumschutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutz der Gehölzbestände gegen Anfahrschäden, Verdichtung im Wurzelbereich, Beschädigung des Stammes und der Rinde durch Fahrzeuge, Baumaschinen und sonstigen Bauvorgängen erfolgt durch geeignete Stammschutzmaßnahmen. Die stammnahen Wurzelbereiche sind außerhalb des Baufeldes nicht durch Bautechnik zu befahren bzw. durch Baustelleneinrichtungen und Ablagerungen zu belasten. Die fachgerechten Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen der Bäume sind nach aktuellen Standards durchzuführen.

### 6.3 Biotop- und Nutzungstypen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Carlow umfasst aktuell verschiedene Nutzungen. Im Norden des Plangebietes befindet sich ein Schulgarten. Am östlichen Rand des Plangebietes ist eine Sporthalle vorhanden, die aktiv genutzt wird. Südlich der Sporthalle werden Flächen als Stellplatz genutzt. Diese sind unversiegelt und überwiegend vegetationsfrei ausgeprägt, was auf eine starke Frequentierung hindeutet. Der zentrale Bereich des Plangebietes ist als Zierrasen ausgeprägt. Teilweise sind Beschädigungen durch Fahrspuren vorhanden. Die Rasenfläche erscheint regelmäßig gemäht.

Entlang des westlichen Plangebietsgrenze sind ältere Einzelbäume im Bestand. Es handelt sich überwiegend um Linden, die aufgrund des Stammumfangs bereits einem Schutzstatus gemäß § 18 NatSchAG M-V unterliegen. Im zentralen Bereich sind weitere Einzelbäume wie Robinie und Kastanie vorhanden.

Angrenzend an die Landesstraße sind jüngere Einzelbäume vorzufinden. Diese sind im Gegensatz zu dem anderen Baumbestand deutlich kleiner.

#### **6.4 Artenschutzrechtliche Betrachtung - Potentialabschätzung**

Auf der Ebene des Genehmigungsverfahrens sind prinzipiell alle im Lande M-V vorkommenden Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle im Lande M-V vorkommenden europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie betrachtungsrelevant. Dieses umfangreiche Artenspektrum (56 Arten des Anhangs IV der FFH - Richtlinie sowie alle im Land wildlebenden Vogelarten) soll im Rahmen der Relevanzprüfung zunächst auf die Arten reduziert werden, die unter Beachtung der Lebensraumanprüche im Untersuchungsraum vorkommen können und für die eine Beeinträchtigung im Sinne der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG durch Wirkungen des Vorhabens nicht von vornherein ausgeschlossen werden kann (Abschichtung).

Dabei wird so vorgegangen, dass im Rahmen der Relevanzprüfung die Arten „herausgefiltert“ werden, für die eine Betroffenheit hinsichtlich der Verbotstatbestände mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle) und die daher einer artenschutzrechtlichen Prüfung nicht mehr unterzogen werden müssen (FROELICH & SPORBECK, Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern 20.09.2010).

Bestandteil der Potentialabschätzung sind ggf. auch erforderliche Vermeidungs- bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen). Bei Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde weitergehende Betrachtungen erforderlich.

Mit der Umsetzung der Planungsziele ist die Schaffung von Baufeldern und Eingriffe in den Baumbestand verbunden. Im Zusammenhang mit der Planung sind die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen. Aus diesem Grund wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in Form einer Potentialanalyse erarbeitet und wird als Anlage diesem Dokument beigelegt.

In Bezug auf die Artengruppe der Fledermäuse konnten Bäume als potentielles Sommerquartier bzw. Tageshangplatz festgestellt werden. Durch eine Bauzeitenregelung kann das Eintreten von Verbotstatbeständen ausgeschlossen werden.

In Bezug auf Brutvögel wurde im Rahmen der Potentialanalyse ein potentielles Vorkommen von Gebüsch- und Bodenbrütern festgestellt. Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahme (gemäß § 39 BNatSchG) ist das Eintreten von den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG auszuschließen.

Im Ergebnis kann das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 Abs.1 BNatSchG unter Berücksichtigung der benannten Maßnahme verhindert werden.

## 6.5 Grünordnerische Festsetzungen / Hinweise

Unter Berücksichtigungen der artenschutzrechtlichen Belange werden folgende Festsetzungen getroffen bzw. Hinweise in den Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Carlow aufgenommen:

### *Festsetzungen:*

Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub, insbesondere Mutterboden, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sowie fußläufige Wegeverbindungen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.

Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Grünflächen sind während der Hochbaumaßnahmen und Herstellung von Flächenbefestigungen durch einen ortsfesten Bauzaun vor Verdichtung und Verschmutzung zu schützen. Baubeginn anderer Arbeiten ist erst nach Fertigstellung dieses Bauzauns zulässig. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtung, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen. Bauschutt und Müllablagerungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.

Innerhalb der festgesetzten Anpflanzfläche mit der Zweckbestimmung „Abschirmgrün“ ist zur Abschirmung der Stellplatzflächen diese mit standortheimischen Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Wuchshöhe der standortheimischen Sträucher beträgt maximal 80 cm. Diese ist durch Pflegeschnitte zu gewährleisten. Innerhalb der Wurzelschutzbereiche (Kronentraufbereich zzgl. 1,5 m) sind alle Handlungen untersagt, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können. Pflegeschnitte sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen.

### *Hinweise:*

Gehölzbeseitigungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und somit innerhalb des Zeitraumes vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis fehlender Habitate durch den Verursacher erbracht wird und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Werden bei laufenden Bauarbeiten besonders geschützte Tiere oder Lebensstätten beeinträchtigt, liegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 oder 3 BNatSchG vor. Die Arbeiten sind dann sofort zu unterbrechen. Nach Unterrichtung der Unteren Naturschutzbehörde ist deren Entscheidung abzuwarten.

Bei Abweichung von den Verbotstatbeständen im Rahmen eines Vorhabens bedürfen Bauleitplanungen selbst keiner Ausnahmegenehmigung, jedoch sind die im Ergebnis einer rechtswirksamen Bauleitplanung zulässigen Handlungen, die gegen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen, ausnahmepflichtig gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG.

Gemäß § 18 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) sind geschützte Einzelbäume einschließlich des Wurzelschutzbereiches (= Kronentraufe + 1,50 m Abstand) dauerhaft zu erhalten und vor jeglichen Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, einschließlich während der Baumaßnahmen, fachgerecht zu schützen. Pflegeschnitte sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen. Zur Fällung geschützter Einzelbäume ist eine Ausnahmegenehmigung (§18 Abs 3 NatSchAG M-V) bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde einzuholen. Innerhalb der Wurzelschutzbereiche sind alle Handlungen untersagt, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können. Innerhalb der festgesetzten Wurzelschutzbereiche sind die Errichtung von baulichen Anlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig.

Im Zuge der Baudurchführung sind geeignete Baumschutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutz der Gehölzbestände gegen Anfahrsschäden, Verdichtung im Wurzelbereich, Beschädigung des Stammes und der Rinde durch Fahrzeuge, Baumaschinen und sonstigen Bauvorgängen erfolgt durch geeignete Stammschutzmaßnahmen. Die stammnahen Wurzelbereiche sind außerhalb des Baufeldes nicht durch Bautechnik zu befahren bzw. durch Baustelleneinrichtungen und Ablagerungen zu belasten. Die fachgerechten Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen der Bäume sind nach aktuellen Standards durchzuführen.

## 7. Durchführungrelevante Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bau- oder Bodendenkmale betroffen. Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Carlow, den 26.10.2023

