

Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2021

GEMEINDE CARLOW

Satzung über die Entwicklung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Stove

für den südöstlichen Bereich der Ortslage entlang der Hinterstraße

BEGRÜNDUNG

SATZUNGSBESCHLUSS

09.09.2021

Planverfasser:



Dipl. Ing. Martin Hufmann

Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0 • info@pbh-wismar.de

Begründung zur
Satzung über die Entwicklung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils
Stove der Gemeinde Carlow

Inhalt	Seite
Teil 1 - Begründung	2
1. Einleitung	2
1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung	2
1.2 Lage und Geltungsbereich	2
1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung	3
2. Planungskonzept	5
2.1 Ausgangssituation, städtebauliches Konzept und Festsetzungen	5
2.2 Örtliche Bauvorschriften	7
2.3 Verkehrserschließung	8
2.4 Flächenbilanz.....	8
3. Ver- und Entsorgung	8
3.1 Trinkwasser- und Löschwasserversorgung.....	8
3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	9
3.3 Energieversorgung und Telekommunikation.....	9
3.4 Abfallentsorgung und Altlasten	9
4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten	10
5. Immissionsschutz	10
6. Grünordnung	12
6.1 Grundlagen der Grünordnung	12
6.2 Artenschutzrechtliche Prüfung - Relevanzprüfung	12
6.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte.....	18
7. Sonstiges	20

Teil 1 - Begründung

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Carlow hat am 28.01.2021 die Aufstellung der Satzung über die Entwicklung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Stove (im Folgenden „Entwicklungssatzung Stove“ genannt) beschlossen.

Mit der Entwicklungssatzung Stove beabsichtigt die Gemeinde Carlow die Ortslage städtebaulich abzurunden und zu ordnen. Das Ziel der Planung besteht darin, eine Baulücke in der Ortslage zu schließen und Wohnraum für Familien zu schaffen. Die Gemeinde beabsichtigt eine bedarfsgerechte Wohnbaulandentwicklung in der Ortslage.

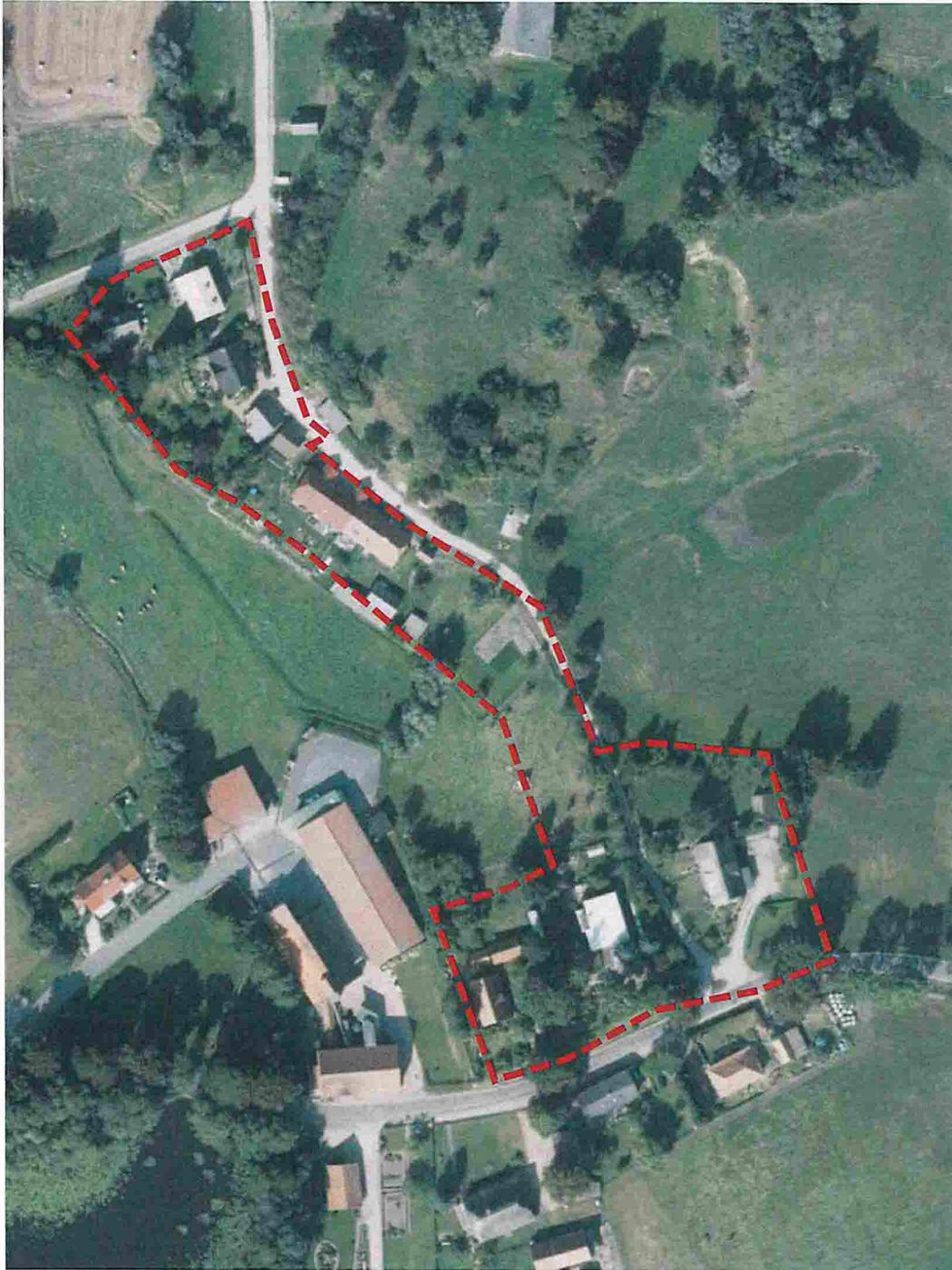
Die Aufstellung der Entwicklungssatzung Stove gemäß § 34 Abs. 4 BauGB erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Die öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB erfolgten im Zeitraum vom 29.04.2021 bis zum 04.06.2021.

Nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf hat sich die Gemeinde dazu entschlossen einen Hinweis zu den zulässigen Immissionen, die von den Flurstücken 146/10 und 146/12 der Flur 1 in der Gemarkung Stove ausgehen können, in die Satzung aufzunehmen. Aufgrund einer bestehenden Baugenehmigung können von den Flurstücken 146/10 und 146/12 Immissionen, die mit einer Wohnnutzung im Geltungsbereich der Entwicklungssatzung Stove im Konflikt stehen, ausgehen. Der entstehende Konflikt wird bauordnungsrechtlich durch die Eintragung einer Baulast beigelegt. Abgesehen von einigen redaktionellen Anpassungen gab es keine wesentlichen Änderungen.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Die Gemeinde Carlow liegt im Westen des Landkreises Nordwestmecklenburg etwa 6 km westlich der Stadt Rehna. Die Gemeinde hat ca. 1 200 Einwohner und die Fläche des Gemeindegebietes beträgt ca. 3 130 ha. In der Gemeinde gibt es 7 Ortsteile, u. a. die Ortslage Stove. Die Ortslage Stove liegt etwa 1,5 km westlich des Hauptortes Carlow. Es gibt dort die letzte noch gewerblich betriebene Wassermühle Mecklenburg-Vorpommerns. Nordöstlich an die Wassermühle anschließend, befindet sich das Plangebiet.

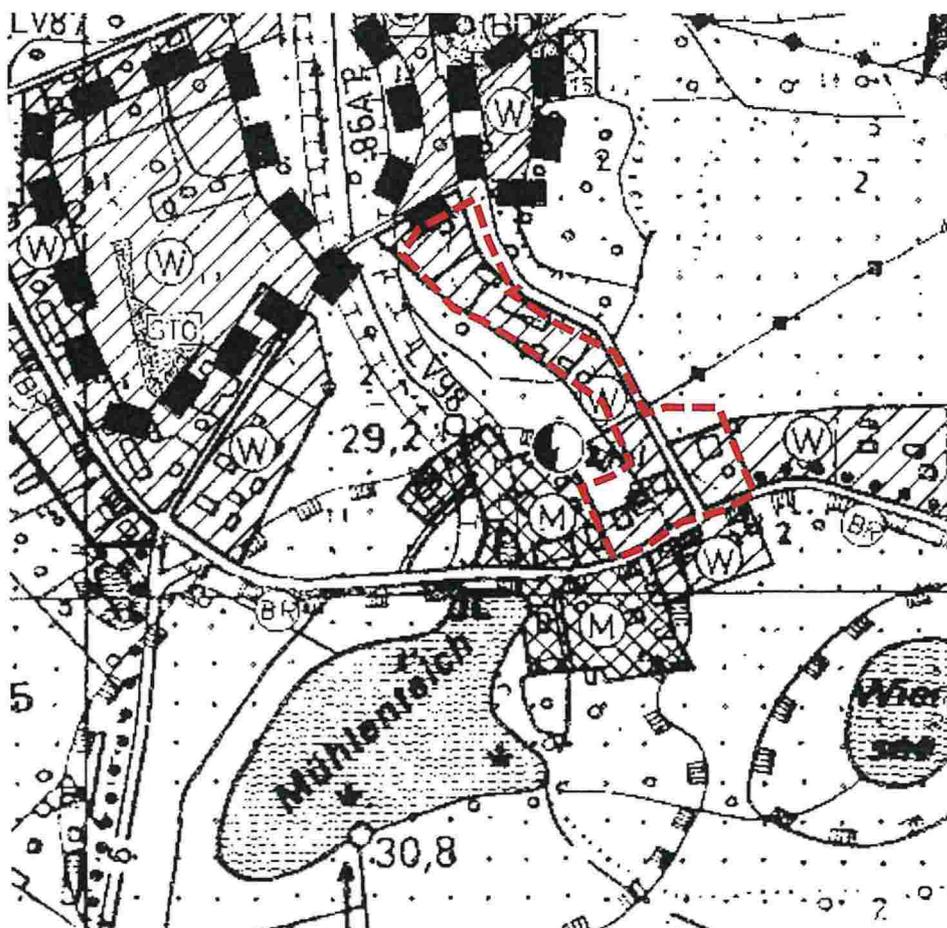
Der Geltungsbereich der Entwicklungssatzung Stove mit einer Größe von ca. 1,4 ha liegt im Südosten der Ortslage Stove. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 129/6 (teilw.), 143/4 (teilw.), 143/3, 144/1, 144/3, 144/4, 145/1, 145/4, 145/6, 145/7, 145/8, 145/11, 145/12, 147/2, 147/3, 147/4 und 148/1 der Flur 1, Gemarkung Stove.



Luftbild des Geltungsbereiches der Entwicklungssatzung Stove, © GeoBasis DE/M-V 2021

1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung

Die Gemeinde Carlow verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 2. Änderung aus dem Jahr 2003. Im Flächennutzungsplan wird die Fläche der Entwicklungssatzung Stove als Wohnbaufläche dargestellt. Teile des Plangebietes befinden sich im planungsrechtlichen Außenbereich. Nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB können durch die Aufstellung einer Entwicklungssatzung bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgelegt werden, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind.



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 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- 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 am 19.11.2019 (GVOBl. M-V S. 682)

einschließlich aller zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Änderungen sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die in der Satzung genannten Gesetze, Erlasse und Verordnungen sowie technische Normen und Richtlinien können im Fachbereich III 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, Landesamt für innere Verwaltung M-V, © GeoBasis DE/M-V 2021; Flurkarte der Flur 1, Gemarkung Stove; Lage und Höhenplan und digitale Flurkarte des Vermessungsbüros Apolony, Rehna, Stand 26.10.2020 sowie eigene Erhebungen verwendet.

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) werden für die Gemeinde 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.¹

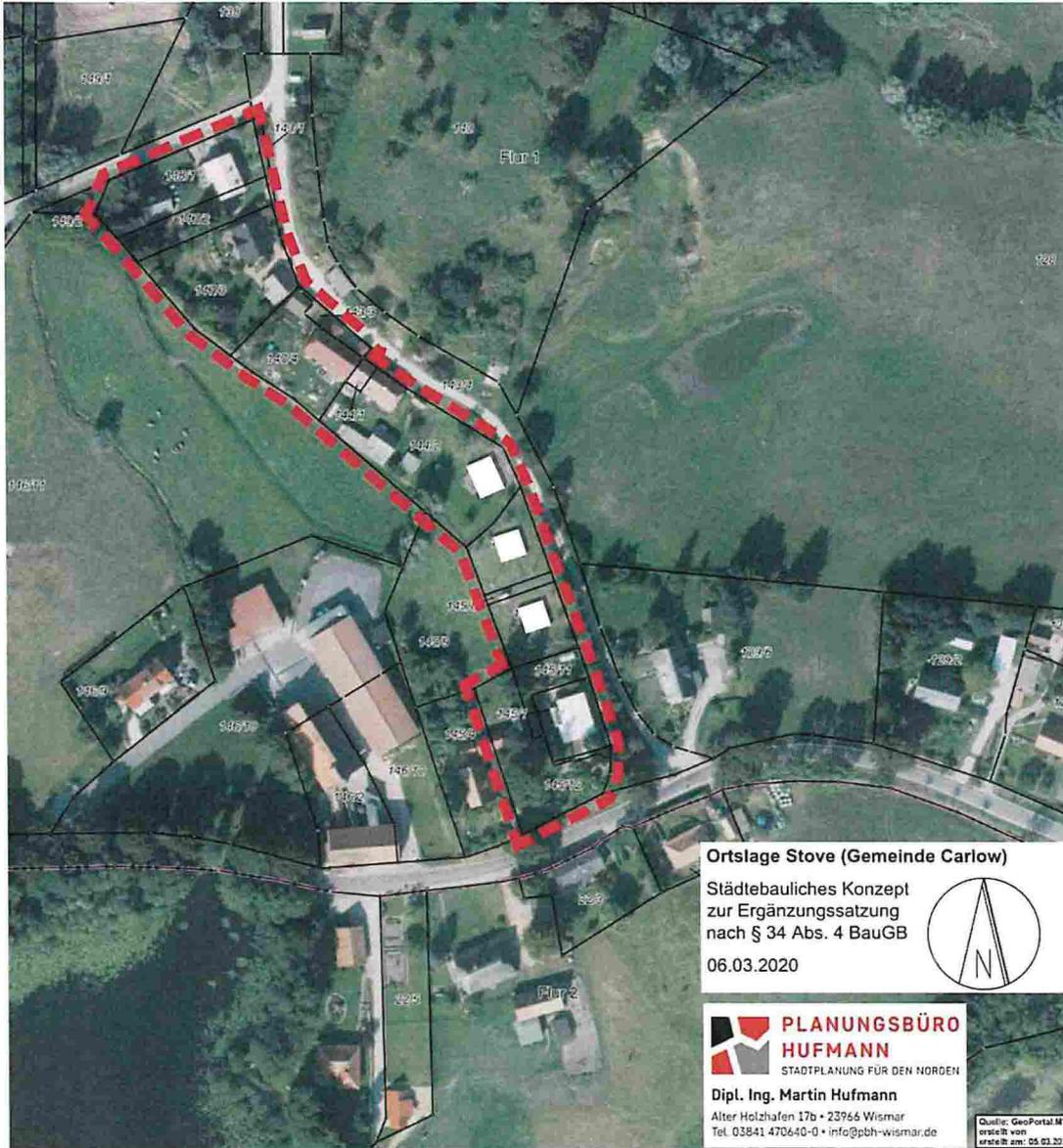
2. Planungskonzept

2.1 Ausgangssituation, städtebauliches Konzept und Festsetzungen

Entlang der Hinterstraße in der Ortslage Stove befinden sich im Süden jeweils ein Wohngebäude zu jeder Seite sowie im Norden, bis zur Kreuzung mit dem Schulweg, 4 weitere Wohngebäude auf der Westseite der Straße. Zwischen der Bebauung im Norden und im Süden besteht eine ca. 120 m breite Baulücke auf der westlichen Straßenseite. Die östliche Straßenseite ist unbebaut. Die nördlich und südlich bestehenden Siedlungssplitter sollen nun durch eine Entwicklungssatzung zu einem Bebauungszusammenhang weiterentwickelt werden. Die Gemeinde erreicht damit die Aufwertung des Ortsbildes entlang der Hinterstraße.

In dem städtebaulichen Konzept zur Entwicklungssatzung Stove wird eine Bebauung in Anlehnung an die vorhandenen örtlichen Gegebenheiten vorgesehen. Die dörflichen Strukturen sollen erhalten bleiben und in angemessener Weise erweitert werden. Der Geltungsbereich der Satzung wurde im Vergleich zu jenem des städtebaulichen Konzeptes angepasst. Dadurch werden die örtlichen Gegebenheiten berücksichtigt und die bestehenden Siedlungssplitter in einen Bebauungszusammenhang einbezogen.

¹ 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.



Städtebauliches Konzept, Stand 06.03.2020

Die Zulässigkeit baulicher Vorhaben im Geltungsbereich dieser Satzung richtet sich nach § 34 Abs. 1 BauGB. Danach muss ein Vorhaben sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll in die nähere Umgebung einfügen. Zudem muss die Erschließung gesichert sein und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Nach § 34 Abs. 5 BauGB können in einer Entwicklungssatzung einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB getroffen werden. Um einer unangemessenen baulichen Verdichtung vorzubeugen, werden eingeschossige Einzelhäuser mit jeweils höchstens zwei Wohnungen festgesetzt.

Bei der Ausweisung des Baufensters für das Flurstück 144/3 wurden die bestehenden Bauabsichten des Grundstückseigentümers berücksichtigt. Die Verlängerung von Teilen des Baufensters in südwestliche Richtung ermöglicht den Anbau einer überdachten

Terrasse. Durch das Heranrücken auf bis zu 2 m an das Nordwestlich angrenzende Grundstück wird bei entsprechender baulicher Ausnutzung eine Baulast erforderlich.

Für die Flurstücke 145/6, 145/7 und 145/8 wurde ein Baufenster gewählt, dass möglichst viele Optionen für Gebäudestellung offenhält. Die nötigen Abstandsflächen einer offenen Bauweise wurden berücksichtigt.

Über die Flurstücke 145/6 und 145/8 verläuft eine nachrichtlich übernommene Stromtrasse. Bei der Ausrichtung der Gebäude ist dies zu berücksichtigen.

2.2 Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzungen zur örtlichen Bauvorschrift sind auf Grundlage des örtlichen Bestandes getroffen worden. Sie sollen eine attraktive und einheitliche Gestaltung der Ortslage gewährleisten und eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ausschließen.

Die Hauptgebäudedächer sind als symmetrische Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einem Neigungswinkel zwischen 30° und 55° zu errichten. Garagen und Nebenanlagen können auch mit einem Flachdach und einer Dachneigung von weniger als 30° ausgebildet werden. Ziel dieser Festsetzungen ist es die örtlichen Ausprägungen der Dacheindeckungen und Gebäudehöhen auch für zukünftige Vorhaben zu gewährleisten.

Um Beeinträchtigungen für das Ortsbild auszuschließen werden folgende Festsetzungen für die farbliche Gestaltung von baulichen Anlagen getroffen. Als Dacheindeckungen sind nur nicht glänzende einfarbige rote, rotbraune und anthrazitfarbene Ziegel zulässig. Die Ausbildung der Flachdächer von Garagen und Nebenanlagen als Gründächer ist zulässig.

Bei der Gestaltung der Außenwände ist ausschließlich die Verwendung von rotem und rotbraunem Verblendmauerwerk sowie die Verwendung von geputzten Flächen mit roten, rotbraunen, gelbbraunen und weißen Farbtönen zulässig.

Zur Sicherung eines attraktiven Siedlungsumfeldes sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig. Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter auf den der zugehörigen Erschließungsstraße zugewandten Grundstücksseite ist nicht zulässig. Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.

Im Plangebiet sind Einfriedungen der Grundstücke auf der zur zugehörigen Erschließungsstraße gewandten Grundstücksseite nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Dadurch wird sichergestellt, dass im Bereich von Grundstückszufahrten Sichtbeziehungen zwischen den Verkehrsteilnehmern bestehen. Dies dient der allgemeinen Verkehrssicherheit.

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.

2.3 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Hinterstraße. Die Erschließungsstraße weist eine wassergebundene Oberfläche auf. Die Gemeinde wird die Notwendigkeit einer Befestigung der Straße prüfen und ggf. vornehmen.

Die Erschließung der Baugrundstücke wird über die Hinterstraße erfolgen. Bei der Verortung der Zufahrten sind die vorhandenen Heckenstrukturen zu berücksichtigen. Aufgrund der vorhandenen Höhenunterschiede zwischen den Baugrundstücken und der Erschließungsstraße von bis zu 1,5 m sind bei der Errichtung von Zufahrten ggf. Geländeanpassungen erforderlich.

2.4 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches der Entwicklungssatzung Stove beträgt ca. 13 700 m².

3. Ver- und Entsorgung

Die technische Erschließung des Plangebietes ist bereits gegeben. Vorhandene Anlagen entlang der Hinterstraße müssen ggf. ausgebaut werden. Die Träger der Ver- und Entsorgung sind in die Ausführungsplanung frühzeitig einzubeziehen. 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.

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 m³ pro Stunde über einen Zeitraum von zwei Stunden. Die Löschwasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den ca. 200 m in südwestlicher Richtung befindlichen Mühlenteich. Der Mühlenteich kann als stabiles Löschwasserreservoir angesehen werden, da dieser auch über längere Trockenphasen hinweg ausreichend Wasser führt. Die Löschwasserversorgung ist somit gesichert.

3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

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

Es wird empfohlen das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser dezentral auf den jeweiligen Flächen zur Versickerung zu bringen. Nachweislich nicht versickerbares Niederschlagswasser kann in den westlich an das Plangebiet angrenzenden Graben geleitet werden. Stark verschmutztes Niederschlagswasser darf ausnahmsweise in die Schmutzwasserkanalisation geleitet werden. Die Gemeinde Carlow hat eine Versickerungssatzung erlassen, nach der unbelastetes und gering verschmutztes Wasser erlaubnisfrei versickert werden darf.

Unter Beachtung der Ziele des Klima- und Ressourcenschutzes sollte das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken in eine unterirdische Regenwasserzisterne eingeleitet und z. B. zum Zwecke der Gartenbewässerung genutzt werden.

3.3 Energieversorgung und Telekommunikation

Die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation sowie die Energieversorgung ist sichergestellt. Ein ausreichendes Leitungsnetz ist entlang der Hinterstraße vorhanden. Für den rechtzeitigen Ausbau sind Abstimmungsgespräche mit den Versorgungsträgern zu führen.

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 die vorhandenen Verkehrswege gesichert. Durch die Entwicklungssatzung Stove werden keine Änderungen getroffen.

Im Planungsgebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) bekannt. Mit dieser Auskunft wird keine Gewähr für die Freiheit des Planungsgebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten übernommen. 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 BBodSchG zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Bei konkreten Anhaltspunkten dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, ist dies unverzüglich der Landrätin des Landkreises 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).

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. Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 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.

4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Die für eine Bebauung vorgesehenen Grundstücke im Plangebiet befinden sich im privaten Eigentum. Die Planungs- und Erschließungskosten im Zusammenhang mit der Entwicklungssatzung Stove tragen die Grundstückseigentümer. Die Gemeinde wird von allen Kosten freigehalten.

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.

Als maßgebliche Immissionsquellen, die auf das Plangebiet einwirken, wurden die landwirtschaftlichen Nutzungen sowie Handwerksbetriebe in der Umgebung ausgemacht. In dem Plangebiet selber gibt es keine beachtlichen Immissionsquellen.

Die von landwirtschaftlichen Nutzungen ausgehenden Beeinträchtigungen treten nur saisonal auf. Beispielsweise können durch landwirtschaftliche Einsätze zur Erntezeit auf den Ackerflächen in der näheren Umgebung sowie durch gelegentliche Geruchsbelästigungen Beeinträchtigungen entstehen. Diese sind jedoch im ländlichen Raum üblich und daher von den Anwohnern zu tolerieren.

Die handwerklichen und landwirtschaftlichen Betriebe sind üblich für die Nutzungsstruktur innerhalb der Ortslage. Die ggf. entstehenden Immissionen sind daher hinnehmbar und stellen keine Beeinträchtigung, die einer eingehenden Untersuchung bedürfen dar.

Für die Flurstücke 146/10 und 146/12 der Flur 1 in der Gemarkung Stove gib es eine gültige Baugenehmigung, die die Nutzung als Getreidelagerhalle zulässt. Die durch die Nutzung zulässigerweise entstehenden Immissionen (Lärm und Staub) sind geeignet eine angrenzende Wohnbebauung an der Hinterstraße zu beeinträchtigen. Dies trifft insbesondere dann zu, wenn Wohnbebauung mit einer höheren Schutzwürdigkeit als die in der Baugenehmigung angenommene Schutzwürdigkeit eines Mischgebietes an die Getreidelagerhalle heranrückt.

Die Gemeinde hat sich mit möglichen Lösungen für den immissionsschutzrechtlichen Konflikt auseinandergesetzt.

Bei der Erarbeitung einer schalltechnischen Untersuchung ergibt sich das Problem, dass das Mischfutterwerk seinen Betrieb bereits eingestellt hat und somit lediglich eine theoretische Prognose zu den wahrscheinlich auftretenden Immissionen erfolgen kann. Damit kann jedoch nicht auf die real entstehenden Immissionsquellen eines Betriebes eingegangen werden. Das Gutachten läuft daher Gefahr, reale Immissionsquellen außer Acht zu lassen. Zudem stellt sich das Problem, dass möglicherweise aufgrund eines Gutachtens getroffene Festsetzungen sich nur auf zukünftige Genehmigungsverfahren von Betrieben beziehen können. Die zulässige Nutzung der bestehenden Baugenehmigung mit den von ihr ausgehenden Immissionen bleibt bestehen.

Als weitere Lösung wurde daher die Eintragung einer Baulast auf die betreffenden Grundstücke erwogen. Mit der Baulast wird festgeschrieben, dass keine Nutzungen auf den Grundstücken betrieben werden dürfen, die zu beeinträchtigenden Immissionen für die angrenzende Wohnbebauung führen.

Die Eintragung einer Baulast stellt ein bauordnungsrechtliches Verfahren dar und kann damit nicht Bestandteil einer städtebaulichen Satzung sein. Die Gemeinde hat sich daher entschlossen einen Hinweis auf den bestehenden immissionsschutzrechtlichen Konflikt in die Satzung aufzunehmen. Eine weitere Berücksichtigung des immissionsschutzrechtlichen Konfliktes muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen. Mit der aufgezeigten Eintragung einer Baulast ist eine Lösung des Konfliktes prinzipiell möglich. Daher erachtet die Gemeinde die Belange des Immissionsschutzes als angemessen abgewogen und berücksichtigt, um die Entwicklungssatzung Stove zu beschließen.

Durch die Entwicklungssatzung Stove werden keine Veränderungen an der bestehenden Immissionssituation vorgenommen. Für die Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen besteht daher keine Notwendigkeit. Unzumutbare Beeinträchtigungen durch die künftigen Nutzungen im Plangebiet werden nicht gesehen.

6. Grünordnung

6.1 Grundlagen der Grünordnung

Die Entwicklungssatzung der im Zusammenhang bebauten Ortslage Stove der Gemeinde Carlow wird gemäß § 34 Abs. 6 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.

Ein Ausgleich der durch die Planung vorbereiteten Eingriffe gemäß § 1a BauGB ist nach § 34 Abs. 5 für eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 nicht erforderlich.

6.2 Artenschutzrechtliche Prüfung - Relevanzprüfung

Auf der Ebene des Genehmigungsverfahrens sind prinzipiell alle im Lande M-V vorkommenden Arten des Anhangs IV der 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 Lebensraumansprüche 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.

Geschützte Arten, die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind:

Die erläuterten Verbote treffen bei Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen auf folgende in Mecklenburg-Vorpommern vorkommende Arten zu:

- Alle wildlebenden Vogelarten,
- Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Auf Grundlage der vorhandenen Biotopstrukturen des Plangebietes erfolgte eine Auswahl der planungsrelevanten Arten und Artengruppen.

Auswirkungen des Vorhabens auf einzelne Artengruppen (Potentialabschätzung)

Die Gemeinde Carlow liegt im Westen des Landkreises Nordwestmecklenburg, zwischen der Hansestadt Lübeck im Nordwesten und der Landeshauptstadt Schwerin im Südosten. Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Teil des Ortsteiles (OT) Stove

der Gemeinde Carlow. Entlang der Hinterstraße in der Ortslage Stove befinden sich im Süden jeweils ein Wohngebäude zu jeder Seite sowie im Norden, bis zur Kreuzung mit dem Schulweg, 4 weitere Wohngebäude auf der Westseite der Straße. Zwischen der Bebauung im Norden und im Süden besteht eine ca. 120 m breite Baulücke auf der westlichen Straßenseite. Die östliche Straßenseite ist unbebaut. Die nördlich und südlich bestehenden Siedlungssplitter sollen nun durch eine Entwicklungssatzung zu einem Bebauungszusammenhang weiterentwickelt werden. Die Gemeinde erreicht damit die Aufwertung des Ortsbildes entlang der Hinterstraße. Ziel ist es den Ortsteil Stove zu entwickeln.

In Fortführung der Ortslage sollen ortsangepasste Gebäude unter Berücksichtigung der Ortsrandlage entstehen. Mit der Umsetzung der Entwicklungssatzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Stove wird eine intensiv bewirtschaftete Grünlandfläche und ein Hausgarten überplant. Die potentiell vorkommenden oder brütenden Arten sind bezüglich ihrer Brutstandorte sehr anpassungsfähig und belegen nicht jährlich wiederkehrend dieselben Brutplätze.

Brut- und Rastvögel

Das Plangebiet ist bereits anthropogen überformt. Hinzu kommen optische und akustische Störungen, die durch Verkehrs- und Wohnbauflächen sowie landwirtschaftlich genutzte Areale gegeben sind.

Aufgrund der bestehenden Biotopausstattung (Intensivgrünland, angrenzende Wohngebäude mit Hausgärten) ist ein durchschnittliches Artenspektrum der Siedlungs- und Parkflächen (freibrütende Singvögel) zu erwarten. Zu nennen sind: Amsel, Bachstelze, Bluthänfling, Dorngrasmücke, Elster, Grünfink, Gimpel, Gartengrasmücke, Haussperling, Gartenrotschwanz, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Singdrossel und Zilpzalp.

Eine Fällung oder Beseitigung von Vegetationsstrukturen (Bäume, Hecken, Sträucher, etc.) ist erforderlich. Im südlichen Teil des Plangebietes befinden sich zwei Obstbaumreihen, die gefällt werden müssen. Diese sind laut § 18 NatSchAG M-V nicht geschützt.

Darüber hinaus erfolgen keine Eingriffe in Lebensräume innerhalb von Schutzgebieten, so dass aufgrund der ausreichenden Entfernung zwischen Geltungsbereich und Schutzgebieten sowie der bestehenden Nutzung sowie Umfang der baulichen Maßnahmen die mittelbaren Beeinträchtigungen als gering eingestuft werden.

Eine nähere Betrachtung zu den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG wird nachfolgend geführt.

Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

1. Tötungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG

Im Allgemeinen kann es im Zuge der Flächenvorbereitungen (z.B. Rodung der Gehölze, Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen) zu Verletzungen oder direkten Tötungen von Individuen der Gehölz-, Gebäude- und Bodenbrüter kommen, wenn die Arbeiten zur Brutzeit durchgeführt werden.

Im Zusammenhang mit der hier betrachteten Entwicklungssatzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Stove erfolgt eine Ergänzung der Siedlungsfläche auf zurzeit intensiv genutztem Grünland und einem Hausgarten.

Generell sind zur Vermeidung des Tötungsverbot Bauzeitenregelungen zu beachten, die gewährleisten, dass sämtliche Rodungsarbeiten sowie das Beräumen der sonstigen Vegetationsstrukturen außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Diese sind bereits im § 39 verankert, wonach die Entfernung von Gehölzen und sonstigen Vegetationsstrukturen nur außerhalb der Brutperiode der Vögel (vom 01. Oktober bis 28. Februar) erfolgen darf. Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen.

Bei Berücksichtigung der angegebenen Bauzeitenregelung ist das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen.

2. *Störungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG*

Von einer erheblichen Störung ist auszugehen, wenn dadurch der Reproduktionserfolg der Arten und die Überlebenschancen der Population gemindert werden. Bei Arten, bei denen sehr wenige Individuen die lokale Population bilden, können bereits geringfügige Störungen, welche den Reproduktionserfolg oder die physische Restitution bzw. Nahrungsaufnahme bei der Rast beeinträchtigen, erhebliche Auswirkungen auf die lokale Population haben. Das Störungsverbot ist auch bei allgemein häufigen Arten anzuwenden, allerdings lösen kleinräumige Störungen weniger Individuen bei diesen Arten das Verbot nicht aus. Bezugsebene der Betrachtung ist die Wirkung auf die lokale Population (s.u.), wobei ein enger Bezug zum Schutz der Lebensstätte der Art bestehen kann. Schadensvermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind in die Betrachtung einzubeziehen. Hierzu gehören auch aktive Maßnahmen zur Biotopgestaltung mit lenkender Wirkung auf das Vorkommen der Arten. Abweichend davon liegt ein Verstoß gegen das Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Baubedingte Störungen gelten als temporär und nicht nachhaltig. Es wird nicht mit einer Neuansiedlung von Vogelarten während der Bauphase gerechnet, da eine Störung dauerhaft aufrecht erhalten bleibt. Die Habitatausstattung im Plangebiet wird sich mit Umsetzung der Planungsziele geringfügig ändern, ist aber durch die Größe des Plangebietes und mit Blick auf die umliegenden Bereiche unwesentlich bzw. als vernachlässigbar einzustufen.

Unter Berücksichtigung der beanspruchten Flächen sowie bestehender anthropogener Vorbelastungen werden erhebliche Auswirkungen auf die lokale Population ausgeschlossen.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist auszuschließen.

3. *Störungstatbestände (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG*

Der Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG greift nur, wenn regelmäßig genutzte Reviere vollständig beseitigt werden. Dies beinhaltet die Überprägung des gesamten Bruthabitats oder wesentlicher Teile des Habitats sowie eine durch Störungen hervorgerufene Beendigung der Nutzung. Der Verbotstatbestand greift nicht, wenn Nistplätze oder Reviere jährlich neu gebildet werden.

Mit der Überplanung der bereits anthropogen bzw. als Intensivgrünland genutzten Fläche erfolgt keine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Bodenbrütern. Diese belegen nicht jährlich wiederkehrend dieselben Brutplätze. Außerdem wird ein

Brüten direkt neben gewohnten Gebäuden, angrenzend zur Straße bzw. anthropogen genutzten Gartenbereichen ausgeschlossen. Schutzmöglichkeiten für Vögel sind nicht vorhanden. Im Zusammenhang mit der hier betrachteten Planung werden keine Gebäude abgerissen, die als potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätte von Gebäudebrütern genutzt werden, die ihre Nester mehrjährig verwenden. Eine Fällung der zwei Obstbaumreihen im Süden des Plangebietes ist im Zusammenhang mit der Planung notwendig. Allerdings bilden Gehölzbrüter ihre Nistplätze und Reviere jährlich neu. Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 ist dementsprechend auszuschließen.

Säugetiere (ohne Fledermäuse)

Im Ergebnis der Relevanzprüfung wurde ein Vorkommen von Säugetieren nach Anhang IV der FFH-Richtlinie im Untersuchungsraum ausgeschlossen. Die in Mecklenburg-Vorpommern potentiell vorkommenden Arten, wie beispielsweise Fischotter (*Lutra lutra*), Biber (*Castor fiber*) und Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*), sind aufgrund fehlender Habitatstrukturen im Untersuchungsgebiet nicht festzustellen. Für die Haselmaus fehlen im Plangebiet strauchbestandene geeignete Waldbereiche mit einem vorzugsweise hohen Haselanteil.

Aufgrund der dargestellten Argumentation (Biotopausstattung, Nähe zum Siedlungsraum) ist keine Betroffenheit der Artengruppe Säugetiere gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Säugetiere/Fledermäuse

Das Plangebiet stellt überwiegend eine intensiv genutzte Grünlandfläche und einen Hausgarten dar. Der Geltungsbereich weist geeignete Habitatbestandteile (Gehölze mit geeigneten Rissen, Spalten oder Höhlen) für die Art Fledermaus auf. Im Osten des Plangebietes befinden sich Weiden, deren Risse und Hohlräume als Sommerquartier für Fledermäuse in Frage kommen. Es ist davon auszugehen, dass diese Gehölze im Rahmen der Planung erhalten bleiben. Ist dennoch eine Fällung der Bäume notwendig, ist das weitere Verfahren im Rahmen der Fällgenehmigung zu klären. Aufgrund dieser Argumentation wird das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen.

Reptilien

Das Plangebiet ist anthropogen stark überprägt. Die vorhandenen Biotopstrukturen stellen kein maßgebliches Habitat für Reptilien dar. Die Europäische Sumpfschildkröte und Schlingnatter können aufgrund ihrer speziellen Habitatansprüche generell ausgeschlossen werden. Im Geltungsbereich sind keine grabbaren, südexponierten Flächen bzw. Böden für die Eiablage bzw. Reproduktion der Zauneidechse vorhanden. Die Freifläche weist eine zu dichte Vegetationsdecke auf. Ebenso sind für die anderen geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie keine geeigneten Lebensräume vorhanden.

Aufgrund der fehlenden Habitatstrukturen wird eine Betroffenheit der Artengruppe Reptilien ausgeschlossen. Das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG ist somit auszuschließen.

Amphibien

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Laichgewässer oder sonstige maßgebliche Habitatbestandteile. Es handelt sich um eine kleinflächige Ergänzung am Ortsrand von Stove. Aufgrund fehlender geeigneter Habitatstrukturen (temporäre Gewässer, Klein- bzw. Stillgewässer) konnte im Ergebnis der Relevanzprüfung

festgestellt werden, dass der Geltungsbereich keine Bedeutung für Amphibien besitzt. Auch eine Migration zwischen verschiedenen Habitaten durch das Plangebiet kann ausgeschlossen werden. Das Eintreten eines Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG ist somit auszuschließen.

Fische

Die spezifischen Habitatansprüche der Artengruppe werden im Untersuchungsraum nicht erfüllt. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine relevanten Gewässer vorhanden. Das Vorkommen geschützter Arten im Plangebiet ist auszuschließen, zumal der Europäische Stör als einzige Anhang IV- Art dieser Artengruppe in Mecklenburg- Vorpommern als ausgestorben oder verschollen gilt.

Aufgrund der dargestellten Argumentation ist keine Betroffenheit der Artengruppe Fische und Rundmäuler gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Tag-/Nachtfalter

Der Untersuchungsraum wird von trockenwarmen Standortbedingungen bestimmt und liegt nicht innerhalb der Verbreitungsgebiete der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tag- und Nachtfalter. Die artspezifischen Habitatansprüche der geschützten Falter liegen in Lebensräumen feuchterer Ausprägung, wie Feucht- und Moorwiesen und blütenreichen Säumen, weshalb ein Vorkommen von Tag- und Nachtfaltern im Untersuchungsraum nicht zu erwarten ist. Bei den Kartierungsarbeiten konnten auch keine spezifischen Futterpflanzen beispielsweise für Nachtkerzenschwärmer festgestellt werden.

Aufgrund der dargestellten Argumentation ist keine Betroffenheit der Artengruppe Tag- und Nachtfalter gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Käfer

Der planungsrelevante Bereich stellt kein geeignetes Habitat für Käferarten dar. Es fehlen blütenreiche Säume als Nahrungshabitat und geeignete Gehölze als Wohnstätte. Gerade die Arten Großer Eichenbock (*Cerambyx cerdo*) und Eremit (*Osmoderma eremita*) sind auf das Vorhandensein älterer Gehölze, im Falle des Großen Eichenbocks speziell Eichen mit ausreichendem Mulmanteil, angewiesen. Der Schmalbindige Breitflügel- Tauchkäfer (*Graphoderus bilineatus*) und die Schwimmkäfer-Art Breitrand (*Dytiscus latissimus*) benötigen hingegen permanent wasserführende Stillgewässer.

Erhebliche Beeinträchtigungen durch Eintreten der nach § 44 BNatSchG festgelegten Verbotstatbestände sind auszuschließen. Die weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen entfällt.

Libellen

Der Untersuchungsraum liegt nicht innerhalb der Verbreitungsgebiete der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Libellenarten. Ein potentielles Vorkommen der Arten innerhalb des Untersuchungsraumes ist auch aufgrund fehlender artspezifischer Merkmale, wie entsprechende Stillgewässer mit Röhrichbeständen oder Seggenrieden, ausgeschlossen. Eine weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Weichtiere

Der relevante Planungsbereich weist keine geeigneten Habitatstrukturen für die Artengruppe der Weichtiere auf. Klare Stillgewässer, wie sie die zierliche Tellerschnecke (*Anisus vorticulus*) besiedelt, und schnell fließende Bäche als Habitat der Gemeinen Flussmuschel (*Unio crassus*) sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Erhebliche Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können eindeutig ausgeschlossen werden. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Pflanzen

Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Pflanzen auszuüben, da in unmittelbarem Anschluss der Siedlung generell von einer geringen artenschutzrechtlichen Relevanz auszugehen ist. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Artengruppe Pflanzen eindeutig ausgeschlossen werden, da es sich um einen anthropogen stark vorgeprägten Bereich handelt. Die weitere Analyse projektbedingter Wirkungen und deren Erheblichkeit für die geschützte Flora entfällt.

Bewertung - Artenschutz

Aufgrund der durchgeführten Potenzialabschätzung werden die nachfolgenden Ausführungen zu relevanten Projektwirkungen auf folgende Arten bzw. Artengruppen beschränkt:

- Brutvögel: Bodenbrüter und Gehölzbrüter

Auf detaillierte Kartierungen der einzelnen Artengruppe wird verzichtet. Es wird von dem „worst case szenario“ ausgegangen, d.h. alle möglichen Auswirkungen, hervorgerufen durch die Planung, werden betrachtet und bei der Ausarbeitung von Vermeidungsmaßnahmen zu den Verbotstatbeständen für die jeweiligen Artengruppen berücksichtigt.

Durch die nachfolgend festgelegten Vermeidungsmaßnahmen können die zu erwartenden Eingriffe während der Bauphase in Bezug auf artenschutzrechtliche Belange gemindert bis vollständig vermieden werden, so dass eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der untersuchten potentiell vorkommenden Arten nicht gegeben ist.

Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Maßnahmen werden durchgeführt, um anzunehmende Gefährdungen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Eingriffe erfolgen nicht in bestehende Wertbiotope (Waldflächen, Kleingewässer, Feuchtwiesen). Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen:

- Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen. Bauschutt und Müllablagerungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.

- Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) darf nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 29. Februar durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

6.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Schutzgebiete

Der hier betrachtete Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Schutzgebieten nationaler oder internationaler Bedeutung. Im Umfeld des Plagebietes befinden sich folgende Schutzgebiete:

- SPA DE2331 – 471 „Schaalsee – Landschaft“
- Biosphärenreservat „Schaalsee“
- Landschaftsschutzgebiet L 65 „Biosphärenreservat Schaalsee“

In südlicher und westlicher Richtung, in etwa 50 m Entfernung, befindet sich das SPA DE 2331 – 471 „Schaalsee – Landschaft“.



Abb. 1: SPA „Schaalsee – Landschaft“ (Braune Fläche) angrenzend an den Ortsteil Stove

Ebenfalls in dieser Richtung, überlappend mit dem SPA, befindet sich direkt angrenzend das Biosphärenreservat „Schaalsee“.



Abb. 2: Biosphärenreservat „Schaalsee“ (Gestreift) und SPA „Schaalsee – Landschaft“ (Braune Fläche) angrenzend an den Ortsteil Stove

Im Rahmen der Entwicklungssatzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Stove der Gemeinde Carlow wird auf die Erstellung einer FFH – Vorprüfung, aufgrund des geringen baulichen Umfangs von maximal 3 Wohnhäusern sowie der Nähe zu bestehender Wohnbebauung (Ergänzung des Ortsteils) verzichtet.

Beeinträchtigungen des SPA können im Vorfeld ausgeschlossen werden, da weder Lebensraumtypen von der Planung berührt noch FFH – Arten direkt oder indirekt betroffen sind. Es kommt zu keiner Inanspruchnahme von maßgeblichen Bestandteilen des Schutzgebietes.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzziele auch unter Berücksichtigung kumulativer Wirkungen können ausgeschlossen werden, so dass auf eine FFH-Prüfung verzichtet werden kann.

Das gleichnamige Landschaftsschutzgebiet L 65 „Biosphärenreservat Schaalsee“ befindet sich in südlicher und westlicher Richtung, etwa 50 m vom Geltungsbereich entfernt. Es überlappt sich ebenfalls mit dem SPA und dem Biosphärenreservat.

Wegen der anthropogenen Überprägung des Plangebietes sowie der umliegenden Siedlungsflächen und des geringen baulichen Umfangs der Entwicklungssatzung, wird von keinen zusätzlichen Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet ausgegangen.

Geschützte Biotope

Innerhalb des Geltungsbereiches selbst sind keine nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope vorhanden. Jedoch befinden sich im mittelbaren Umfeld Gehölz- und Gewässerstrukturen mit einem Biotopsschutzstatus.

- NWM04065 – Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder; Röhrichtbestände und Riede, südöstlich des Plangebietes (in ca. 170 m Entfernung)
- NWM30303 – Naturnahe Feldgehölze, südöstlich des Plangebietes (in ca. 200 m Entfernung)
- NWM30304 – Naturnahe Feldgehölze, südöstlich des Plangebietes (in ca. 130 m Entfernung)
- NWM30295 - Stehende Kleingewässer, einschl. der Ufervegetation.; Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder; Seggen- und binsenreiche Naßwiesen; Röhrichtbestände und Riede, südlich des Plangebietes (in ca. 100 m Entfernung)
- NWM30275 - Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder; Röhrichtbestände und Riede; Naturnahe Sümpfe, südwestlich des Plangebietes (in ca. 90 m Entfernung)
- NWM30288 – Verlandungsbereiche stehender Gewässer, südwestlich des Plangebietes (in ca. 130 m Entfernung)
- NWM30277 – Verlandungsbereiche stehender Gewässer, südwestlich des Plangebietes (in ca. 200 m Entfernung)

Mit der Umsetzung der Entwicklungssatzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Stove der Gemeinde Carlow liegen keine direkten Eingriffe in geschützte Biotopstrukturen vor. Durch die benannte Satzung ist kein Heranrücken der Bebauung an die umliegenden Biotopstrukturen gegeben. Die bereits bestehende Bebauung wird innenliegend ergänzt. Da die umliegenden Biotopstrukturen bereits stark anthropogen vorbelastet sind, sind keine weiteren Beeinträchtigungen zu erwarten. Dementsprechend werden keine Beeinträchtigungen der nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope hervorgerufen.

Mit der Bebauung von maximal drei zusätzlichen Wohngebäuden sind potentiell zusätzliche Lärm- und Lichtimmissionen verbunden. Diese werden nach Auffassung der Gemeinde aufgrund der Anzahl der zusätzlichen Gebäude sowie der bestehenden Beeinträchtigungen als gering eingestuft.

Die Gemeinde geht nicht von einer grundsätzlichen Änderung des Charakters einer dörflichen Ortslage aus. Dementsprechend werden mit der Entwicklungssatzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Stove der Gemeinde Carlow keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet.

Einen Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V wird aufgrund der oben beschriebenen Argumentation nicht für notwendig erachtet.

Geschützte Bäume

Mit der Umsetzung der hier behandelten Planungsziele werden keine nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume gefällt.

7. Sonstiges

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.

LAU-Anlagen (Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen) haben auf der Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) i. V. m. der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers ausgeschlossen 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 ein-gewirkt 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.

Gemeinde Carlow, den

12.09.2021



[Handwritten signature]
Der Bürgermeister