

Begründung

Satzung der Gemeinde Carlow über den Bebauungsplan Nr. 6, „Baugebiet westlich der Schönberger Straße in Carlow“

und

zur Satzung über örtliche Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V

- Landkreis Nordwestmecklenburg -

für den Bereich

- nördlich der vorhandenen Eigenheimbebauung und Kleingärten**
- westlich der Schönberger Straße und des Friedhofs**
- südlich des Friedhofs und der Feldflur**
- östlich des Niederungsbereiches zur Maurine**

**Teilfläche aus dem Flurstücke 226/1 der Flur 1 der Gemarkung
Carlow**

- AUSGEFERTIGTES EXEMPLAR -

Die Gemeinde Carlow hat entschieden, das Planverfahren als zweistufiges Planverfahren nach §§ 8 und 10 BauGB zu führen.
Der bereits vollzogene Schritt im Bebauungsplanverfahren, entsprechend der Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 20.07.2017

- Öffentlichkeitsbeteiligung durch öffentliche Auslegung des Entwurfs vom Juli 2017 im Amt Rehna und durch Bekanntmachung im Internet (<https://www.b-plan-services.de>) sowie
- Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben des Amtes Rehna vom 14.08.2017,

wird durch die Gemeinde im Sinne der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 und 4 jeweils Abs. 1 BauGB in das Planverfahren eingebracht.

Carlow, im Juni 2021

Inhalt :

1. Allgemeines,
Bedeutung der Gemeinde Carlow in der Region, Notwendigkeit der Planung, Wahl des Planverfahrens, Abgrenzung des Plangeltungsbereiches, Karten- und Rechtsgrundlagen, Bestandteile des Bebauungsplanes
 2. Planungsziele des en Bebauungsplanes
 3. Randbedingungen der Planung und Bezugnahme auf übergeordnete Planungen, Klima- und Artenschutz
 4. Beschreibung des Vorhabens und Begründung der planungsrechtliche Festsetzungen
 - 4.1 Allgemeine Beschreibung des Planungsvorhabens
 - 4.2 Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sowie zur höchst zulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
 - 4.3 Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Höhe und Geschossigkeit baulicher Anlagen
 - 4.4 Festsetzungen zur Bauweise und zu Baugrenzen sowie zu überbaubaren Grundstücksflächen
 - 4.5 Festsetzungen zu den landschaftspflegerischen Maßnahmen
 - 4.6 Festsetzungen zu den Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - 4.7 Festsetzungen zur Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen
 - 4.8 Festsetzungen zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
 - 4.9 Festsetzungen zum Immissionsschutz
 - 4.10 Festsetzungen zu gestalterischen Maßnahmen
 5. Erschließung
 6. Hinweise
 7. Realisierung des Bebauungsplanes, bodenordnerische Maßnahmen und Kostenübernahmen
 8. städtebauliche Kennziffern
 9. Arbeitsvermerke
 10. Anlagen
 - 10.1: Umweltbericht, Januar 2021, Planungsbüro Thomas Böhm, Schattin
 - 10.2 Auszug aus der Immissionsprognose - Lärm, Ingenieurbüro für Umwelttechnik P. Hasse, Am Störtal 1, 19063 Schwerin, 04.05.2017, vorangestellt ist die Erklärung des Gutachters vom 11.01.2021 zur weiteren Gültigkeit des Gutachtens auch nach Erneuerung der DIN 4109
 - 10.3 Auszüge aus Baugrundbeurteilung der GIG Gesellschaft für Ingenieurgeologie mbH, Stralendorf, 07.01.2021
-

1. Allgemeines

Bedeutung der Gemeinde Carlow in der Region und Notwendigkeit der Planung

Die Gemeinde Carlow liegt im Westen von Mecklenburg – Vorpommern, unweit der Landesgrenze zu Schleswig – Holstein, im Amt Rehna.

Die Gemeinde wird durch die Landesstraße 02 von Osten nach Nordwesten durchzogen. In Richtung Südwesten zweigt die Kreisstraße 06 von der Landesstraße 02 in Richtung Landesstraße 01 ab.

Carlow befindet sind ca. 9 km entfernt von Rehna. Die Entfernung nach Ratzeburg beträgt ca. 10 km, die nach Lübeck 20 km.

Die Gemeinde besteht aus dem Gemeindehauptort Carlow und den Ortsteilen Klein Molzahn, Klocksdorf, Kuhlrade, Neschow, Poge, Samkow und Stove.
In der Gemeinde leben 1.230 Einwohner (30.09.2014). Die größte Anzahl der Einwohner lebt im Gemeindehauptort Carlow.

Die Gemeinde Carlow ist entsprechend des Regionalen Raumordnungsprogramms Westmecklenburg (RREP) Bestandteil des Nahbereichs des Grundzentrums Rehna und des Mittelzentrums Grevesmühlen.

Das Gemeindegebiet ist im RREP überwiegend als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft ausgewiesen, große Teile, besonders im Westen und Süden der Gemeinde sind aber auch als Bestandteil eines Fremdenverkehrsentwicklungsraums und Vorranggebiete Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt.

Teile des Gemeindeterritoriums befinden sich im Biosphärenreservat Schaalsee-Elbe.

Die Gemeinde Carlow ist ein attraktiver Wohnstandort in der Region. Dies ergibt sich zum einen aus der hervorragenden landschaftlichen Lage, zum anderen aus der Nähe zu den benachbarten größeren Städten mit ihren attraktiven Arbeitsplatzangeboten (sehr gute verkehrliche Anbindung).

Durch die vorhandene überdurchschnittliche Ausstattung der Gemeinde mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, den Angeboten im Bereich des Tourismus und den Betriebsstandorten aus den Bereichen Handwerk (hier besonders Metallverarbeitung) und Landwirtschaft, bietet die Gemeinde auch selbst, bezogen auf die für die Gemeindegröße, ein weit gefächertes und stabiles Arbeitsplatzangebot für seine Einwohner.

Zur Stabilisierung der eigenen Wohnbevölkerung plant die Gemeinde Carlow im Gemeindehauptort die Erschließung dieses Standortes zur Errichtung von ca. 19-20 Eigenheimen westlich der Schönberger Straße im direkten Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung und gegenüber vorhandener Wohnbebauung.

Die Gemeinde Carlow hat dazu bereits sehr langfristig mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes die bauplanungsrechtliche Grundlage geschaffen (Rechtskraft 2003). In diesem Planverfahren wurden großflächige Wohnbauflächen im östlichen Teil des Gemeindehauptortes Carlow zurückgenommen und dafür diese Flächen als Wohnbauflächen dargestellt.

In langwierigen Grundstücksverhandlungen ist es der Gemeinde Carlow gelungen, sich die Verfügbarkeit über diese nunmehr in Rede stehenden Flächen für den Bebauungsplan zu sichern und ihr langfristiges strategisches Entwicklungsziel umzusetzen.

Eine positive Bewertung der Planungsabsicht durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg zur Planungsanzeige gemäß § 27 Landesplanungsgesetz M-V liegt mit Schreiben vom 27.06.2016 / 16.12.2020 vor.

Mit der Planung stellt sich die Gemeinde Carlow der Aufgabe der Sicherung der Wohnnutzung im ländlich geprägten Raum unter Nutzung der vorhandenen und in den letzten Jahren aufwendig modernisierten und erweiterten sozialen und technischen Infrastruktur.

Besonders die in Carlow beheimateten jungen Einwohner sind darauf orientiert im Heimatdorf, in der Nähe ihrer Familie, ihr eigenes Haus zu errichten, da in Carlow die notwendige Infrastruktur für junge Familien, sowohl Kinderbetreuung und Freizeitangebot, als auch Versorgungsmöglichkeiten und ärztliche Versorgung, vorhanden ist.

Die obigen Darlegungen zeigen, dass die Gemeinde Carlow aus raumordnerischer Sicht bis zum Jahr 2020 ein WE-Erweiterungspotential besitzt und dass auch weiterhin ein überdurchschnittlicher Eigenbedarf für die Entwicklung von Eigenheimbauflächen in Carlow besteht.

Die Gemeinde orientiert bei der baulichen Entwicklung restriktiv auf die Entwicklung des Gemeindehauptortes Carlow und vervollständigt die bauliche Struktur im nördlichen Teil der Ortslage Carlow.

Zur Nachfragesituation an Bauflächen in Carlow ist mit den obigen Darlegungen bisher nicht berücksichtigt und erwähnt, dass sich die Gemeinde Carlow nur sehr wenige Kilometer östlich der Siedlungsschwerpunkte Ratzeburg und Lübeck befindet. Die Nutzung des Potentials an Zuzugswilligen aus diesen Bereichen ist aber aus gemeindlicher Sicht zur Erhöhung der Wohnbevölkerung in Carlow durchaus realistisch und ein Entwicklungsaspekt für die Gemeinde, der sehr positive Auswirkungen auf alle Belange des Entwicklung der Gemeinde Carlow, einschließlich der Sicherung der vorhandenen sozialen Infrastruktur, hat.

Wahl des Planverfahrens:

Die Umsetzung des o.g. Planungsziels ist ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht möglich. Zur Sicherung der Entstehung eines attraktiven Wohngebiets sind geeignete Festsetzungen entsprechend § 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie § 86 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) zu treffen.

Der Bebauungsplan wird entsprechend §§ 8 und 10 BauGB aufgestellt.

Der Plangeltungsbereich schließt direkt an die durch Wohnbebauung geprägten Bereiche östlich und westlich der Schönberger Straße an und bindet den Bereich des bisher von der Ortslage „abgetrennten“ Bereichs des Friedhofs an die Ortslage an.

Die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches werden zur Ergänzung und Abrundung der dörflichen Bebauungsstruktur für die Wohnfunktion nutzbar gemacht. Die baulichen Strukturen im Nahbereich des Standorts werden funktionell und baulich ergänzt.

Die ausgewiesene Fläche befindet sich in einem Bereich, der im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist.

Die verkehrliche und stadttechnische Erschließung des gesamten Bereiches ist über die vorhandenen Anlagen im Bereich der Schönberger Straße möglich.

Die Bauflächen innerhalb des Plangeltungsbereiches umfassen ca. 14.000 m².

Die zu fällenden Alleebäume im Bereich der Zufahrt zum Plangebiet (Standorte im Flurstück der Kreisstraße, d.h. außerhalb des Plangebietes) werden gemäß Alleenerlass M-V in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger nach gesonderter Beantragung ausgeglichen werden.

Abgrenzung des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 6:

Der Plangeltungsbereich befindet sich im am nördlichen Rand der Ortslage Carlow, westlich der Schönberger Straße (Kreisstraße 08). Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Der Bereich

- nördlich der vorhandenen Eigenheimbebauung und Kleingärten
- westlich der Schönberger Straße und des Friedhofs
- südlich des Friedhofs und der Feldflur
- östlich des Niederungsbereiches zur Maurine

hat eine Größe von ca. 2,25 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 226/1 der Flur 1 der Gemarkung Carlow.

Der Nahbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 6 ist durch eine dorftypische Nutzungsstruktur mit historischen und neuen Wohngebäuden und ihren dazugehörigen historischen und neuen Nebengebäuden und -flächen und Grünflächen sowie den Funktionsbereich des Friedhofs geprägt.

Die künftigen Bauflächen innerhalb des Bebauungsplanes befinden sich in einem Abstand von ca. 20 m westlich der Schönberger Straße, der Kreisstraße 08.

Ein ca. 100 m südlich befindlicher Metallbaubetrieb hat durch seinen Produktionsablauf (Tagesbetrieb) keine negativen Auswirkungen auf das Plangebiet.

Sowohl die Verkehrsbelastung auf der Kreisstraße als auch der Standort des Metallbaubetriebes wurden in der immissionsschutzrechtlichen Bewertung des Standortes (siehe auch Anlage 2 und daraus abgeleitete immissionsschutzrechtliche Festsetzungen Pkt. 4.7) bewertet.

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 befindet sich ca. 170 m östlich der Maurine.

Der Plangeltungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Carlow als Wohnbaufläche entsprechend § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

Karten- und Rechtsgrundlagen

Als Kartengrundlage für diesen Bebauungsplan dient der vom Vermessungsbüro Apolony, Rehna, erstellte Lage- und Höhenplan vom 16.08.2016, Lagesystem: ETRS UTM (Zone 33), Höhensystem DHHN 92 (NHN).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Basis folgender Rechtsgrundlagen:

- das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587),
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung– PlanzV vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- die Landesbauordnung M-V in der Fassung der Bekanntmachung der Neubekanntmachung der Landesbauordnung M-V vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 334), zuletzt geändert durch Drittes Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung M-V (3. ÄndG LBauO M-V) vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V, Nr. 23, S. 682-687)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg – Vorpommern vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V S. 467).

Die im Planverfahren benannten Gutachten und DIN-Vorschriften können im Amt Rehna, Bauamt, Freiheitsplatz 1, 19217 Rehna, eingesehen werden.

Bestandteile des Bebauungsplanes:

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Carlow besteht aus:

- Teil A : Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 mit Planzeichenerklärung
- Teil B : Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan und Hinweise
- der Verfahrensübersicht

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt.

2. Planungsziele des Bebauungsplanes

Planungsziele des Bebauungsplanes sind:

- Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets mit ca. 19-20 Bauplätzen für den Eigenheimbau für den Bedarf bis 2020 und nach 2020
- kostenmindernde Erschließung unter Nutzung der in der Schönberger Straße vorhandenen technischen Erschließungsmedien
- Sicherung einer den Maßstäben des Ortes entsprechenden Bebauung und einer ortstypischen, aber auch moderner Gestaltung durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen
- Ausweisung eines Parkplatzes im nördlichen Plangebiet für den Nutzungsbereich Friedhof
- Verbesserung der fußläufigen Erschließung des Bereiches Friedhof durch Anlegen eines Gehweges an der Schönberger Straße oder im Plangebiet
- Erhaltung und Ergänzung des vorhandenen Grünsystems, optische und emotionale Abschirmung vom Funktionsbereich Friedhof
- Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt

Prüfung von Alternativstandorten

In Vorbereitung dieser Planaufstellung hat sich die Gemeinde Carlow intensiv mit der Untersuchung von Alternativstandorten für die Einordnung der Wohnbauflächen in Carlow auseinandergesetzt.

Der Flächennutzungsplan wurde nach einer entsprechenden Variantenuntersuchung diesbezüglich bereits im Jahr 2003 geändert.

Seit dem hat die Gemeinde an diesem Planansatz festgehalten und die stadttechnischen Voraussetzungen zur Entwicklung des Wohngebietes langfristig vorbereitet.

Alternative Standortangebote haben sich zwischenzeitlich auch nicht ergeben.

3. Randbedingungen der Planung und Bezugnahme auf übergeordnete Planungen, Klima- und Artenschutz

Der Plangebietsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Carlow als Wohnbaufläche entsprechend § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

Mit der Wahl des Planverfahrens sichert die Gemeinde Carlow die geordnete städtebauliche Entwicklung im Rahmen der bestehenden Nutzungs- und Baustrukturen.

Der zulässige Nutzungskatalog sichert, dass nur dem Standort und seiner Umgebung angepasste, verträgliche Nutzungen zulässig sein werden.

Eine darüber hinaus gehende Nutzung oder andere Nutzung ist mit dieser Planung nicht möglich und auch nicht im Interesse der Gemeinde Carlow.

In der Satzung der Gemeinde Carlow wird ein Teil einer Ackerfläche des Feldblockes DEMVLI82DB40040 betroffen sein. Hier muss der wirtschaftende Landwirt rechtzeitig und schriftlich über den Beginn des geplanten Vorhabens unterrichtet werden, damit er entsprechende Vorkehrungen für den Feldbau oder die Ernte treffen kann.

Der durch die geplante Nutzung hinzukommende Verkehr ist nicht wesentlich und kann als Emissionsquelle für angrenzende ruhebedürftige Bereiche vernachlässigt werden.

Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP)

Die Gemeinde Carlow ist entsprechend des Regionalen Raumordnungsprogramms Westmecklenburg (RREP) Bestandteil des Nahbereichs des Grundzentrums Rehna und des Mittelzentrums Grevesmühlen.

Das Gemeindegebiet ist im RREP überwiegend als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft ausgewiesen, große Teile, besonders im Westen und Süden der Gemeinde sind aber auch als Bestandteil eines Fremdenverkehrsentwicklungsraums und Vorranggebiete Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt.

Teile des Gemeindeterritoriums befinden sich im Biosphärenreservat Schaalsee-Elbe, der Plangeltungsbereich selbst aber nicht.

Südlich der Ortslage von Carlow liegt das als LSG ausgewiesenen Biosphärenreservat Schaalsee - Elbe.

Im aus ökologischer Sicht wirkungsrelevanten Abstand zu dem geplanten Vorhaben existieren ansonsten keine Schutzgebiete.

Das Plangebiet liegt im Gemeindehauptort Carlow. Gemäß des Regionalen Raumordnungsprogramms Westmecklenburg (RREP WM) ist der Siedlungsflächenbedarf vorrangig innerhalb der bebauten Ortslage unter Nutzung vorhandener Umnutzung- und Nachverdichtungspotentiale zu konzentrieren. Dieser Forderung entspricht die Gemeinde mit dieser Planaufstellung. Der Tatbestand der Nachverdichtung innerhalb der Ortslage ist gegeben.

Die Gemeinde Carlow geht davon aus, dass nach Herstellen der Rechtskraft für diese Planung die Planumsetzung ab dem Jahr 2020/2021 erfolgt.

Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Carlow verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan.

Der Plangeltungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Carlow als Wohnbaufläche entsprechend § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

Die mit dem Bebauungsplan möglichen hinzutretenden Nutzungen sind gebietstypisch und im Rahmen der festgesetzten Nutzungsbeschränkungen verträglich.

Klimaschutz

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen. Dieser Grundsatz ist im Rahmen des Abwägungsprozesses bezogen auf den Gegenstand dieses Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Maßnahme	Bewertung aus Sicht des Klimaschutzes
Errichtung von Einfamilienhäusern im Bereich zurzeit landwirtschaftlich genutzter Flächen	- zusätzliche Flächenversiegelung, aber im Nahbereich bebauter Bereiche - leicht negativ
Nachverdichtung der Dorfstruktur im Bereich angrenzender Wohnbebauung/bebauter Hauptfunktionsflächen	- positiv
Ausnutzen potentieller verkehrlicher und stadttechnischer Ressourcen am Standort (Schönberger Straße)	- positiv
Erhaltung und Ergänzung großflächiger Grünflächen und Großgrünbestände	- positiv
Bewertung:	positiv

Mit dem Planvorhaben werden neue Wohnbau- und Verkehrsflächen vorbereitet, die zu zusätzlichen Flächenversiegelungen führen werden. Es werden jedoch bereits bebaute Bereiche im angrenzenden Bereich funktionell ergänzt.

Es wird ein Standort am nördlichen Rand der Ortslage Carlow aktiviert und funktionell in die Dorfstruktur einbezogen, so dass im Prinzip keine Ausdehnung von Bauflächen in den eigentlichen Außenbereich erfolgen wird, sondern eine bauliche und funktionelle Lücke in der Dorfstruktur geschlossen wird.

Vorhandene Grünbestände im Plangebiet (Heckenstrukturen am nördlichen und südlichen Rand) und Großbäume an der Schönberger Straße, außerhalb des Plangebietes, bleiben (überwiegend) erhalten. Von der Planung gehen bei Umsetzung der entsprechenden Planungsziele keine klimaschädigenden Wirkungen aus.

Die geplanten Maßnahmen werden bezogen auf ggf. eintretende klimatische Veränderungen (Starkwinde, Starkregenereignisse, ansteigende Wasserstände, usw.) realistisch umsetzbar sein.

Die Gemeinde Carlow wird im Zuge weiterer städtebaulicher Planungen den Belangen des Klimaschutzes weiterhin besondere Beachtung widmen. Die geplanten Maßnahmen aus diesem Bebauungsplan haben, wie oben dargelegt, keine negativen Wirkungen auf die Belange des Klimaschutzes.

Artenschutz

In der Anlage 1 ist der Begründung der Umweltbericht, Januar 2021, Planungsbüro Thomas Böhm, Schattin, beigefügt.

Ergebnis der Untersuchung ist, dass nach vorliegenden Erkenntnissen ein aus § 44 Abs. 1 BNatSchG ableitbares Zugriffsverbot nicht vorliegt, da Handlungen, die zur Tötung, Zerstörung oder Verletzung relevanter Arten, ihrer Fortpflanzungsstadien bzw. zu einer Zerstörung von Nistplätzen, Gelegen, Fortpflanzungs- und Ruhequartieren, Rastplätzen etc. führen könnten, durch die mit dem Bebauungsplan ermöglichten Maßnahmen nicht vorbereitet werden.

Die Durchführung einer Artenschutzprüfung ist nicht notwendig.

Die im Umweltbericht zum Erhalt von Grünssystemen am Standort benannten Maßnahmen sowie die benannten Ausgleichsmaßnahmen werden Bestandteil des Bebauungsplanes.

Für den notwendigen geringfügigen Eingriff in zwei Feldhecken (Biotop) liegt die Naturschutzgenehmigung des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 20.04.2021, Az.: 6604-313 NatGen B-Plan Nr. 6 Carlow 2AB + §20 Biotop, vor.

Der notwendige Ausgleich ist in die Ausgleichsflächenberechnung eingeflossen und wird bei der Planumsetzung berücksichtigt.

4. Allgemeine Beschreibung des Planungsvorhabens und planungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Allgemeine Beschreibung des Planungsvorhabens

Mit dem Planvorhaben soll am Standort die Möglichkeit zur Errichtung von ca. 19-20 Einfamilienhäusern, einschließlich der Errichtung von Nebengebäuden und Nebenflächen für die zulässigen Nutzungen, und deren verkehrliche und stadtechnische Erschließung, einschl. des Neubaus eines Geh- und Radweges und eines Parkplatzes südlich des Friedhofs, geschaffen werden. Angrenzende strukturbestimmende Heckensysteme sollen erhalten bleiben und das Grünsystem durch die Neuanpflanzung von neuen Hecken ergänzt werden.

Die Ausweisung eines Geh- und Radweges westlich der Schönberger Straße und östlich der neuen Bauflächen und eines Parkplatzes am südlichen Rand des Friedhofs sollen den Bereich des Friedhofs besser an die Ortslage anbinden.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird die Ortstafel Carlow an der Schönberger Straße nach Norden, nördlich des Bereiches Friedhofs, versetzt werden.

4.2 Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sowie zur höchst zulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Bauflächen im Plangebiet werden als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Entsprechend § 4 Abs. 1 BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.

Die über das Wohnen hinaus gehenden möglichen allgemein zulässigen Nutzungen, wie Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe werden ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplanes, da sie Elemente der dörflichen Nutzungs- und Bebauungsstruktur sind. Kulturellen, kirchlichen, sozialen und gesundheitlichen und sportlichen Zwecken dienende Anlagen sind im Plangebiet nicht zulässig, da solche Anlagen bereits in Carlow vorhanden sind und deren Nutzungsprofil den Wohngebietscharakter sprengen würde.

Die entsprechend § 4 Abs. 3 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da diese Nutzungen nicht dem angestrebten Nutzungskonzept für das Plangebiet entsprechen.

Mit dem Bebauungsplan wird festgesetzt, dass je Wohngebäude nur zwei Wohnungen zulässig sind. Diese Festsetzung zielt auf die angestrebte geringe Nutzungsdichte und schränkt die Anzahl der hinzutretenden Wohnbebauung an diesem räumlich sehr beschränkten Standort ein.

Von der Gemeinde ist geplant, am Standort Baugrundstücke für eine Familie pro Baugrundstück zur Verfügung zu stellen, d.h. eine WE je Baugrundstück (19-20 WE im Plangebiet). Damit wird sichergestellt werden, dass nur das zur Verfügung stehende Wohnraumpotential genutzt werden wird. Es soll aber die Möglichkeit mit dem Bebauungsplan nicht verschlossen werden, (perspektivisch) eine Einliegerwohnung im Wohngebäude einzuordnen. Dies ist notwendig, sinnvoll und trägt für die künftigen Bauherren zur Planungssicherheit bei. Familiäre Verhältnisse der künftigen Bauherren und Nutzungsansprüche an das Wohnen können sich im Laufe der Zeit ändern. Die Flexibilität der Wohnhausnutzung soll mit dieser Festsetzung gesichert werden.

4.3 Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Höhe und Geschossigkeit baulicher Anlagen

Mit dem Bebauungsplan wird die für Allgemeine Wohngebiete maximal zulässige Grundflächenzahl 0,4 festgesetzt. Dies ist in diesem durch seine ländlichen Bebauungsstrukturen geprägten Bereich vertretbar, da durch den Flächenzuschnitt möglicher Baugrundstücke im ländlichen Raum, die Festsetzung zu erhaltender Grünbereiche und die Nutzungsanforderungen für das Wohnen im ländlichen Raum (erhöhter Nebenflächenanspruch) dieser hohe Anspruch auf die Nutzungsintensität bzgl. des Überbauungsgrades der Baugrundstücke besteht.

Mit dem Bebauungsplan wird die maximale Gebäudehöhe festgesetzt.

Die Gebäudehöhe wird definiert durch die Distanz vom festgesetzten Bezugspunkt zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion oder der baulichen Anlage. Technisch bedingte Dachaufbauten wie Schornsteine, Sonnenkollektoren oder Antennen bleiben unberücksichtigt.

Als unterer Bezugspunkt für die Festlegung der Höhenlage ist die mittlere Höhenlage der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Fahrbahnmitte der Planstraßen V 1 bis V 4) festgesetzt.

Mit der Festsetzung der zulässigen maximalen Höhe von baulichen Anlagen ist sichergestellt, dass keine baulichen Anlagen über den vorhandenen Maßstab der in angrenzenden Bereichen zulässigen Bebauung errichtet werden dürfen. Gleichzeitig ermöglicht diese Festsetzung aber auch den angestrebten weiten Rahmen für künftige Wohngebäude bzgl. der Wahl der Geschossigkeit innerhalb der festgesetzten maximalen Zweigeschossigkeit und der Dachform

Bei Eckgrundstücken ist der größere Höhenwert der zu bewertenden Abschnitte der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche als unterer Basiswert heranzuziehen.

Es wird ebenfalls festgesetzt, dass die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der hinzutretenden Wohngebäude maximal 0,50 m über der mittleren Höhenanlage des jeweils zugehörigen Straßenabschnitts der Planstraße A ausgebildet wird. Da wegen der topografischen Verhältnisse keine Geländeversätze gegenüber der Verkehrsfläche beachtlich sein werden, ist eine solche Festsetzung möglich. Sie sichert, dass die Proportionalität der hinzutretenden Gebäude zum Erschließungsraum und die ausgewogene Baukörperstruktur.

4.4 Festsetzungen zur Bauweise und zu Baugrenzen sowie zu überbaubaren Grundstücksflächen

Mit dem Bebauungsplan wird die offene Bauweise festgesetzt. Ebenfalls wird festgesetzt, dass nur die Errichtung von Einzelhäusern zulässig ist.

Diese Festsetzungen nehmen Bezug auf die vorhandene und zu erhaltende ländliche Bauungsstruktur.

Die Festsetzung der Mindestgröße von 640 m² für die neu zu bildenden Baugrundstücke unterstützt die Zielstellung der Schaffung einer ländlichen Bauungsstruktur in diesem Bereich.

Die für die Hauptnutzungen bebaubaren Bereiche werden durch die Baugrenzen definiert. In den entstehenden begrenzten Baubereichen soll es ermöglicht werden, dass ein Vortreten von Gebäudeteilen wie Eingangsbereiche und Erker, in einer maximalen Tiefe von 2,00 m und einer maximalen Breite von 4,00 m, über die festgesetzten straßenseitigen Baugrenzen zulässig ist. Dies widerspricht nicht dem städtebaulichen Planungsziel, ermöglicht es aber eine Variabilität für die Baukörpergestaltung.

Mit der Einschränkung, dass diese Festsetzung nur bzgl. der straßenseitigen Baugrenzen gilt, wird gesichert, dass angrenzende bestehende und künftig hinzutretende Grünbereiche vor heranretende Bebauung geschützt werden.

Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO sind zwischen der Baugrenze und den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen V1 bis V5 nicht zulässig.

Diese Festsetzung sichert den angestrebten relativ offenen Charakter der Bauungsstruktur im Bereich der Erschließungsstraßen.

4.5 Festsetzungen zu den landschaftspflegerischen Maßnahmen

Bei der Entwicklung des Plangebietes sind die landschaftspflegerischen Aspekte wichtig. Ziel der Planung ist auch der Erhalt der vorhandenen Heckenstrukturen im Norden und Süden des Plangebietes sowie der Erhalt der vorhandenen ortsbildprägenden Einzelbäume an der Schönberger Straße (außerhalb des Plangebietes).

Grünflächen im Plangebiet

- ÖG 1 Fläche für Rasenansaat zwischen Schönberger Straße und dem neuen Geh- und Radweg
- PG 1 Fläche zum Erhalt der Hecke westlich und südlich des Friedhofs
- PG 2 Hecke am südlichen Rand des Plangebietes erhalten
- PG 3 Hecke anpflanzen, westlich des Geh- und Radweges
- PG 4 Hecke anpflanzen, westlich des Geh- und Radweges
- PG 5 Hecke anpflanzen im nördl. und nordöstl. Teil des Plangebietes
- PG 6 Hecke anpflanzen im nordwestlichen Teil des Plangebietes
- PG 7 Hecke anpflanzen im südwestlichen Teil des Plangebietes
- PG 8 Kraut- und Pflugesaum im südl. Teil des Plangebietes

Eine öffentliche Nutzung der Flächen PG 1 bis PG 8 ist nicht vorgesehen. Für die Flächen ÖG 1 sowie PG 2 bis PG 8 besitzt die Gemeinde Carlow die Verfügungsberechtigung.

Es werden die vorhandenen Heckenstrukturen als zu erhaltende private Grünflächen PG 1 und PG 2 festgesetzt (Erhaltung von Bäumen und Sträuchern).

Die kompakte vorhandene Begrünung im nördlichen und südlichen des Plangebietes bleibt damit erhalten und wird durch die hinzutretenden Grünbereiche PG 5 (Hecke anpflanzen) und PG 8 (Krautsaum nördlich der bestehenden Hecke) ergänzt.

Das Plangebiet erhält mit der neuen privaten Grünflächen PG 6, PG 7 eine neue begrünte nördliche und westliche Abgrenzung gegenüber der Feldflur. Die Arten und Qualitäten dieser neuen Heckenpflanzungen (einheimische, standorttypische Sträucher) werden festgesetzt.

Der geplante neue Geh- und Radweg wird außerhalb des Kronentraufbereiches der Bäume an der Schönberger Straße errichtet werden. Beidseits des Weges sind Grünflächen festgesetzt, so dass der Schutz dieser Bäume gesichert ist.

Bebauungen im Wurzelbereich dieser zu erhaltenden Bäume (Kronentraufbereich zuzgl. 1,50 m) sind damit nicht möglich.

Notwendige Zufahrten und Stellplatzflächen auf den Baugrundstücken sind nur aus Pflaster mit Fugen, wassergebundenen Oberflächen, Rasengittersteinen oder Schotterrasen zulässig. Damit wird trotz der anstehenden, bzgl. der Versickerung von Niederschlagswasser ungünstigen, Baugrundverhältnisse ein Mindestmaß an Versickerungsmöglichkeit gesichert und ein positiver Einfluss auf das Ortsbild genommen.

4.6 Festsetzungen zu den Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Im Rahmen der Bearbeitung des Umweltberichtes (Anlage 1) wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsberechnung unter Verwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des LUNG M-V erarbeitet.

Mit der Planung erfolgt ein Eingriff in den Naturhaushalt, der durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden muss. Dazu werden mit dem Bebauungsplan die entsprechenden Festsetzungen getroffen:

Für die in den hinzutretenden Heckenpflanzungen werden die Pflanzenarten, das Pflanz- und Pflegeregime und die Pflanzenqualitäten festgesetzt.

Gleiches gilt auch für die festgesetzten Grünflächen, in denen ein Krautsaum an der vorhandenen Feldhecke entwickelt werden soll bzw. eine Rasensaat ausgebracht wird.

Die künftigen Heckenpflanzungen ergänzen das vorhandene Grünsystem am Standort, wirken schützend für vorhandene Grünbereiche und grünen das Baugebiet gegenüber dem Landschaftsraum ab.

Eine Versickerung anfallendes Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken ist anzustreben. Wegen der anstehenden, zum Teil sehr ungünstigen, Baugrundverhältnisse ist dies ggf. nicht immer möglich.

Anschlüsse an das gemeindliche Niederschlagswasserkanalnetz, mit Ableitung in Richtung Vorflut (Maurine), sind im Rahmen der Erschließungsplanung daher vorzusehen.

Die entsprechenden Endabstimmungen dazu mit den zuständigen Behörden erfolgen parallel zum Bebauungsplanverfahren. Dieses Erschließungsprinzip ist mit den Behörden vorabgestimmt.

Da der notwendige Ausgleich für die ermittelten Eingriffe in den Naturhaushalt nicht vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können, erfolgt der notwendige flächenhafte Ausgleich durch die Inanspruchnahme des Ökokontos „Naturwald Kirch-Kogel“ (LRO-030). Die entsprechende Reservierung/Vereinbarung zum Erwerb dieser Ökopunkte mit der Landesforst M-V, Forstamt Güstrow, ist vorabgestimmt und vorbereitet.

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes werden den Grundstücken im Plangeltungsbereich zugeordnet.

Festsetzungen zu den Pflanzterminen werden getroffen. Ebenso wird auf die Folgen bei nicht Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen hingewiesen.

4.7 Festsetzungen zur Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

Mit der Planung erfolgt ein Eingriff in den Naturhaushalt, der durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden muss.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches kann dieser ermittelte notwendige Ausgleich nicht vollständig erbracht werden.

Ein Teil der Ausgleichsflächenbereitstellung erfolgt eine Beteiligung an anerkannten Ökokonten:

Der Ausgleich der Eingriffe für 3,5111 ha Kompensationsflächenäquivalent erfolgt durch den Erwerb von Ökopunkten aus dem anerkannten Ökokonto LRO-030, „Naturwald-Kirch-Kogel“.

Eine entsprechende Vereinbarung (Reservierung der Kontofläche) wurde mit der Landesforst Mecklenburg-Vorpommern, Forstamt Güstrow, getroffen.

Mit dieser o.g. Maßnahme wird das Kompensationserfordernis erfüllt werden.

Der Bebauungsplan enthält daher eine entsprechende Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1a BauGB, mit der der Ausgleich festgesetzt wird.

Nach Satzungsbeschluss ist der Landkreis Nordwestmecklenburg über die Höhe der festgesetzten Kompensationsflächenäquivalente und die genaue Benennung des Ökokontos zu informieren.

Nach Satzungsbeschluss wird durch die zuständige untere Naturschutzbehörde dann die Abbuchung der Ökopunkte von dem jeweiligen Ökokonto vorgenommen bzw. deren Abbuchung veranlasst. Zeitgleich informiert die zuständige Naturschutzbehörde den Inhaber des Ökokontos über die erfolgte Abbuchung.

4.8 Festsetzungen zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche in den privaten Grünflächen (mit Verfügungsberechtigung durch die Gemeinde Carlow) PG 2, PG 6, PG 7 und PG 8 werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der WEMAG AG, des Wasser- und Bodenverbandes Stepenitz-Maurine und des Zweckverbandes Radegast für die Instandhaltung und Erneuerung bestehender Leitungssysteme sowie die Errichtung notwendiger Ver- und Entsorgungssysteme festgesetzt.

Damit ist gesichert, dass auch in den nunmehr als private Grünflächen festgesetzten Grünflächen (mit vollumfänglicher Verfügungsberechtigung durch die Gemeinde Carlow) ggf. notwendige Instandhaltungs- und Erneuerungsmaßnahmen und notwendige Leitungsneuerlegungen zur Erschließung des Plan- und Gemeindegebietes und möglich sind.

Dies trifft auch für die ggf. angetroffenen und/oder in öffentliche Bereiche umzuverlegenden Drainageleitungen im Plangebiet zu.

Die Zugänglichkeit zu diesen Anlagen ist daher für Wartungszwecke oder im Havariefall über öffentliche Flächen möglich.

4.9 Festsetzungen zum Immissionsschutz

In Vorbereitung des Bebauungsplanes hat die Gemeinde Carlow eine immissionsschutzrechtliche Untersuchung veranlasst. Im Rahmen dieser Untersuchung wurde vom Gutachter, Ingenieurbüro für Umwelttechnik Peter Hasse, Schwerin vom 04.05.2017, herausgearbeitet, dass die anstehenden Immissionen aus der gewerblichen Nutzung südlich des Plangebietes (MESA GmbH) und die Immissionen auf der Schönberger Straße (Kreisstraße 08), berechnet auf die Verkehrsbelastung im Jahr 2025, keine Beeinträchtigungen für das Plangebiet ergeben.

In die Berechnungen ist eingeflossen und wurde berücksichtigt, dass die Ortstafel Carlow an der Schönberger Straße nach Norden, nördlich des Bereiches Friedhofs, versetzt werden wird und damit im Bereich des Plangebietes künftig von einer maximal zulässigen Fahrgeschwindigkeit von 50 km/h ausgegangen werden kann.

Die Bauflächen für die Hauptgebäude befinden sich im Lärmpegelbereich I. An allen Gebäudeteilen von schutzbedürftigen Räumen sind die Forderungen an die Luftschalldämmung entsprechend DIN 4109, Tab. 7 einzuhalten (Auszüge aus der immissionsschutzrechtlichen Bewertung - siehe Anlage 2b der Begründung). In der Anlage 2a ist eine Erklärung des Gutachters vorhanden, in dem dieser erklärt, dass das Gutachten auch in 2021 vollumfänglich Gültigkeit besitzt.

Es ist darauf zu achten, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche oder Gerüche entstehen. Welche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführen.

Mit dem Bebauungsplan werden Festsetzungen für den möglichen Betrieb von Klimaanlage, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten und Luft- und Wärmepumpen im Plangebiet getroffen, damit die nachbarlichen immissionsschutzrechtlichen Belange innerhalb des neuen Wohngebietes auch durch den Betrieb der o.g. Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Grundlage dafür ist die Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA-Lärm). Die Vorschrift definiert die „maßgeblichen Immissionsorte“ im Pkt. 2.3 und der Anlage A.1.3 wie folgt:

„2.3 Maßgeblicher Immissionsort

Maßgeblicher Immissionsort ist der nach Nummer A.1.3. des Anhangs zu ermittelnde Ort im Einwirkungsbereich der Anlage, an dem eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte am ehesten zu erwarten ist. Es ist derjenige Ort, für den die Geräuschbeurteilung nach dieser Technischen Anleitung vorgenommen wird.

A.1.3 Maßgeblicher Immissionsort

Die maßgeblichen Immissionsorte nach Nummer 2.3 liegen

- a. bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109, Ausgabe November 1989;
- b. bei unbebauten Flächen oder bebauten Flächen, die keine Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen enthalten, an dem am stärksten betroffenen Rand der Fläche, wo nach dem Bau- und Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen erstellt werden dürfen;
- c. bei mit der zu beurteilenden Anlage baulich verbundenen schutzbedürftigen Räumen, bei Körperschallübertragung sowie bei der Einwirkung tieffrequenter Geräusche in dem am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raum.

Ergänzend gelten die Bestimmungen nach DIN 45645-1, Ausgabe Juli 1996, Abschnitt 6.1 zu Ersatzmessorten sowie zur Mikrofonaufstellung und Messdurchführung.“

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung entsprechend DIN 18005 im Gebiet selbst wie auch in den angrenzenden Gebieten, je nach ihrer Einstufung gemäß Baunutzungsverordnung einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten.

Folgende Immissionsrichtwerte „Außen“ (Lärm) dürfen nicht überschritten werden:

Allgemeine Wohngebiete (WA)

tags 55 dB(A)

nachts 45 dB(A) bzw. 40 dB(A)

Der niedrigere Nachtwert gilt für Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Lärm von vergleichbaren öffentlichen Betrieben. Kurzzeitige Geräuschspitzen müssen vermieden werden, wenn sie die o.g. Richtwerte tags um mehr als 30 dB(A) und nachts um mehr als 20 dB(A) überschreiten.“

4.10 Festsetzungen zu gestalterischen Maßnahmen

Mit dem Bebauungsplan werden gestalterische Festsetzungen entsprechend § 86 LBauO M-V getroffen.

Ziel der Planung ist es, am Standort eine Vielfalt von Gebäudetypen zu zulassen. Dies ist an diesem Standort gestalterisch verträglich, da das Baugebiet an Bauflächen mit unterschiedlichen Bebauungsformen anschließt. Sowohl traditionelle Bauformen als auch moderne Bauformen sollen am Standort möglich sein.

Mit dem Bebauungsplan werden daher gestalterische Festsetzungen nur in einem eingeschränkten Umfang getroffen, um vor allem auf die Fernwirkung bezogenen Belange reagieren zu können, aber gleichzeitig auch das Ortsbildes, besonders im Nahbereich zum Friedhof, zu wahren (z.B. Arten und Farben der Dacheindeckung und Fassaden).

Es wird bewusst auf weitere Festsetzungen bzgl. der Dach- und Fassadengestaltung verzichtet, um auch für moderne Bauformen an diesem Standort ein Angebot zu schaffen.

Die daraus resultierende mögliche Unterschiedlichkeit in der Baukörpergestaltung ist der Gemeinde Carlow bewusst.

Solarmodule sind im Plangebiet zulässig, sofern diese parallel zur Dachneigung auf der Dachfläche installiert werden.

Mit der Festsetzung der maximalen Höhe von Zäunen als Grundstückseinfriedungen wird gesichert, dass die Bauflächen nicht gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum optisch abgeschottet werden können, sondern der offene Charakter der Erschließungsräume gesichert ist.

5. Erschließung

Verkehrerschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 wird über die herzustellende Anbindung an die Schönberger Straße südlich des Friedhofs, Kreisstraße 08, und die zu errichtenden Erschließungsstraßen innerhalb des Plangebietes verkehrlich erschlossen.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird die Ortstafel Carlow an der Schönberger Straße nach Norden, nördlich des Bereiches Friedhofs, versetzt werden.

Der Einmündungsbereich wird entsprechend der verkehrlichen Erfordernisse und räumlichen Möglichkeiten in Abstimmung mit der Verkehrsbehörde ausgebaut, so dass unter Berücksichtigung der geringen verkehrlichen Frequenz ein Kompromiss zwischen den notwendigen Sichtdreiecken im Einmündungsbereich (bereits im Flurstück der Schönberger Straße) und Erhaltung der vorhandenen Großbäume geschaffen wird. Im Bereich der Zufahrt V1 auf die Schönberger Straße sind zwei Straßenbäume (außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück der Kreisstraße) zu entfernen.

Planungsansatz der Gemeinde Carlow war der Erhalt der beiden Alleebäume im Bereich der Gebietszufahrt von der Schönberger Straße, Kreisstraße 08.

Im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanes wurden die verkehrlichen Belange bzgl. der Anbindung des Plangebietes an die Schönberger Straße sehr intensiv mit der Verkehrsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg beraten. Dazu wurde durch die Ingenieurgemeinschaft Storm und Büro GbR zahlreiche Abstimmungen geführt.

Die Verkehrsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg fordert das Fällen der beiden Alleebäume zur Absicherung der Verkehrssicherheit in diesem Bereich (notwendige Sichtdreiecke). Der Bebauungsplan hat diese Forderung des Landkreises Nordwestmecklenburg aufgenommen.

Die zu fällenden Alleebäume im Bereich der Gebietszufahrt werden gemäß Alleenerlass M-V in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger nach gesonderter Beantragung, die parallel zum B-Planverfahren erfolgt, ausgeglichen.

Der Antrag zum Fällen von zwei Alleebäumen wurde an die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg gestellt.

Die Genehmigung des Landkreises Nordwestmecklenburg zum Abnehmen der beiden Bäume außerhalb des Plangeltungsbereiches des BP 6 liegt vor (Naturschutzgenehmigung vom 20.04.2021, Az.: 6604-313 NatGen B-Plan Nr. 6 Carlow 2AB + §20 Biotope).

Der Ausgleich (Pflanzen von 6 einheimischen laubabwerfenden Straßenbäume am ländlichen Weg von der K 8 nach Pogeß als Lückenpflanzung) wird entsprechend des o.g. Bescheides erfolgen.

Dies ist eine Maßnahme außerhalb des B-Planverfahrens. Es erfolgen dazu keine Festsetzungen im B-Plan.

Das Verkehrsaufkommen wird sich nur zu einer sehr geringen Belastung der Zufahrtbereiche führen.

Der Ausbau der Erschließungsstraßen, Planstraßen V1 bis V5 erfolgt als verkehrsberuhigte Bereiche in einer Breite von 7,00 m bis 4,00 m.

Zur Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit des Plangebietes aus dem Ortskern von Carlow, aber auch zur Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit des Funktionsbereiches Friedhof, wird westlich der Schönberger Straße, außerhalb des Kronentraufbereiches der Großbäume westlich der Schönberger Straße, ein neuer Geh- und Radweg ausgewiesen.

Südlich des Friedhofbereiches wird innerhalb des Plangebietes ein Parkplatz für das Plangebiet und den Funktionsbereich Friedhof ausgewiesen (ca. 14 Stellplätze).

Weitere ca. 5 Pkw-Stellplätze können in den Mischverkehrsflächen ausgewiesen werden. Ansonsten bieten die künftigen Baugrundstücke, die mindestens 640 m² groß sein müssen, die Möglichkeit der Erstellung von Pkw-Stellplätzen auf den Baugrundstücken. Dies wird auch durch die Grundflächenzahl von 0,4 ermöglicht.

Für die zu planenden Straßen und Nebenanlagen sind die Ausbaubreiten, Sicherheitsabstände, Grundmaße für Verkehrsräume und lichte Räume von Kraftfahrzeugen, Radfahrern und Fußgängern, Flächen für Kurvenfahrten (Kurvenverbreiterungen) und Sichtweiten entsprechend RASt 06 einzuhalten. Maste der Straßenbeleuchtung, Schaltschränke usw. sind außerhalb des Lichtraumprofils der Straßen und Nebenanlagen anzuordnen. Flächen für Abstände zu Grundstückseinfriedungen oder Einbauten wie z.B. Straßenlampen neben den Fahrbahnen sind bei den öffentlichen Verkehrsflächen zusätzlich zu berücksichtigen.

Bestandteil der Planung ist ein Geh- und Radweg westlich der Schönberger Straße. Dieser neue Geh- und Radweg wird im Süden an das bestehende bzw. im Rahmen der Erschließungsmaßnahme auszubauende Gehwegsystem im Bereich der Schönberger Straße angeschlossen werden.

Die Ausführungsunterlagen für die Erschließungsstraßen sind gemäß § 10 StrWG-MV der Straßenaufsichtsbehörde in 3-facher Ausfertigung zur Erteilung der Fachgenehmigung vorzulegen.

Für die Anbindung der Planstraße V 1 und des Gehweges westlich der Schönberger Straße an die Kreisstraße 08 ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens die Zustimmung des Straßenbaulasträgers einzuholen.

Weiterhin führt die Erschließung des B-Planes zur Veränderung der Ortsdurchfahrtengrenze. Nach Fertigstellung des B-Plangebietes wird durch das Sachgebiet Hoch- und Straßenbau des Landkreises Nordwestmecklenburg das Verfahren zur Neufestsetzung der OD-Grenze durchgeführt. Die Kosten für das Neueinmessen und Versetzen des OD-Steins ist durch die Gemeinde Carlow zu tragen.

Ableitung von Niederschlägen

Eine Versickerung anfallendes Niederschlagswassers in den öffentlichen Verkehrsflächen und auf den Baugrundstücken ist anzustreben, aber wegen der anstehenden, zum Teil sehr ungünstigen, Baugrundverhältnisse nicht immer möglich (siehe dazu auch Anlage 3, Auszüge aus dem Baugrundgutachten).

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers von den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrundstücken ist daher über das gemeindliche Niederschlagswasserkanalnetz, mit Ableitung in Richtung Vorflut (Maurine), vorzusehen.

Die Vorflut für diesen Bereich bildet die Maurine, welche sich als Gewässer zweiter Ordnung in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes Stepenitz-Maurine (WBV) befindet.

Der WBV ist in die weitere Erschließungsplanung des Gebietes einzubeziehen, um die schadlose Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers und Zuleitung zur Vorflut, der Maurine, einem Gewässer zweiter Ordnung, zu gewährleisten.

Die entsprechende Zuleitung am Südrand des Plangebietes bis zur Maurine ist instand zu setzen oder ggf. zu erneuern.

Die Gemeinde Carlow hat im Rahmen der Gesamtkonzeption zur Ableitung des Niederschlagswassers den Antrag auf eine wasserrechtliche Erlaubnis an den Landkreis Nordwestmecklenburg gestellt.

Vom Landkreis Nordwestmecklenburg, Fachbereich II, Herrn Wiecha, erfolgte am 19.03.2021 die Information, dass eine wasserrechtliche Genehmigung auf Grundlage der erfolgten Antragstellung in Aussicht gestellt werden kann.

Mit dieser Inaussichtstellung einer Genehmigung im Rahmen des B-Planverfahrens geht die Gemeinde Carlow damit davon aus, dass die Ableitung des unverschmutzten Niederschlagswassers aus dem Plangebiet entsprechend des vorliegenden Gesamtkonzeptes erfolgen kann.

Wasserversorgung und Abwasserbehandlung, Löschwasserversorgung

Das Plangebiet befindet sich nicht in einer Trinkwasserschutzzone.

Ein Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz (entlang der Schönberger Straße, Versorgungsleitung DN 100) als auch an die öffentliche Schmutzwasserbeseitigungsanlage (Schönberger Straße, DN 200) wird erfolgen.

Eine Trinkwasserleitung DN 100 verläuft östlich der Kreisstraße 8, und versorgt die Wohnbebauung Schönberger Straße sowie die Orte Samkow und Poge. Die Leitung kann, gegebenenfalls nach einer Querschnittserweiterung, für die Versorgung der geplanten Wohnhäuser des B-Plangebietes genutzt werden.

Der Zweckverband Radegast betreibt in der Schönberger Straße einen Schmutzwasserkanal und an der südwestlichen Grenze des B-Plangebietes, auf Flurstück 226/1, eine dinglich gesicherte Schmutzwasserdruckrohrleitung DN 200.

Ein Anschluss weiterer Wohnbebauung an die Freigefälleleitung ist möglich. Innerhalb des Plangebietes wird dazu am nordwestlichen Rand ein Schmutzwasser-Pumpwerk eingeordnet.

Die Herstellung von Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist im Rahmen einer Erschließungsvereinbarung mit dem Zweckverband Radegast zu regeln.

Die am südlichen Rand des Plangebietes vorhandenen Schmutzwasserleitungen (Druckrohrleitung und Freigefälleleitung) befinden sich künftig innerhalb privater Grünbereiche (Gemeinde Carlow), so dass die Zugänglichkeit zu diesen Leitungssystemen für Wartungszwecke oder im Havariefall weiter gesichert ist. Die entsprechenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind mit dem Bebauungsplan festgesetzt.

Entsprechend der Konzeption der örtlich zuständigen Freiwilligen Feuerwehr erfolgt die Erstversorgung mit Löschwasser im Plangebiet im Bedarfsfall über den im Bereich der Zufahrt zum Plangebiet anzulegenden Bohrbrunnen an der Schönberger Straße und den in der Schönberger Straße vorhandenen Hydranten. Im Rahmen der Erschließungsplanung sind die entsprechenden Genehmigungen für die anzulegenden Bohrbrunnen bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg einzuholen.

Die Erstellung des Bohrbrunnens für die Löschwasserversorgung des Plangebietes erfolgt im Zuge der Erschließungsmaßnahmen und damit vor der Fertigstellung der ersten Wohngebäude.

Die Löschwasserversorgung kann ergänzt werden durch den Einsatz von Tanklöschfahrzeugen der Feuerwehren des westlichen Amtsbereiches des Amtes Rehna.

Die Löschwasserversorgung ist auch für hinzutretende Bebauung damit gesichert.

Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind (§ 14 LBauO M-V).

Zufahrten und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen der Feuerwehr“ in der Fassung August 2006 zu bemessen und zu befestigen. Die Flächen der Feuerwehr sind entsprechend der Anlage zur o.g. Richtlinie zu kennzeichnen und müssen eine jederzeit deutlich sichtbare Randbegrenzung haben.

Die geplanten Bedachungen der Gebäude müssen gemäß § 32 (1) LBauO M-V gegen eine Brandbeanspruchung von außen durch Flugfeuer und strahlende Wärme ausreichend lang widerstandsfähig sein (harte Bedachung).

Gemäß § 2 Abs. 1 c) BrSchG hat die Gemeinde die Löschwasserversorgung (Grundschutz) sicherzustellen. Stellt die Bauaufsichtsbehörde auf der Grundlage einer Stellungnahme der zuständigen Brandschutzdienststelle fest, dass im Einzelfall wegen einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung eine besondere Löschwasserversorgung (Objektschutz) erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.

Die Menge der erforderlichen Löschwassermengen für die Gebäude richtet sich nach der Technischen Regel der DVGW Arbeitsblatt W405. Die ermittelte Löschwassermenge muss über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden vorgehalten werden. Geeignete Löschwasserentnahmestellen bzw. Entnahmeeinrichtungen müssen sich in einem Abstand von maximal 300 m von den Gebäuden entfernt befinden. Dabei sollte sich die erste Löschwasserentnahmestelle in einem Umkreis von maximal 150 m befinden.

Gasversorgung

Eine Versorgung des Plangeltungsbereiches aus dem anliegenden Gasnetz ist geplant.

Von der Schleswig-Holstein Netz AG wurde im Planverfahren ein Übersichtsplan übergeben, aus dem zu entnehmen ist, dass sich auf der östlichen Seite der Schönberger Straße, d.h. außerhalb des Plangeltungsbereiches, eine Mitteldruckgasleitung PE125 befindet.

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

Die Erschließung des Plangebietes mit dem Versorger frühzeitig abzustimmen.

Elektroenergieversorgung

Die Elektroversorgung der künftigen Wohngebäude erfolgt aus dem vorhandenen Netz der WEMAG AG.

Im Bereich des Planungs- und Bauvorhabens selbst befindet sich zurzeit eine 20 kV- Freileitung (von Nordwesten das Gebiet noch querend bis zum Masttrafo in der südöstlichen Ecke des Plangeltungsbereiches). Die Verlegung dieser Leitung in künftige öffentliche / privaten Bereiche (Verkehrs- und für die Gemeinde Carlow verfügbare Grünflächen) ist vorgesehen.

In Zusammenwirken mit dem Eigentümer dieser Leitungen, der WEMAG AG, wird im Zuge dieser Planung die weitestgehende Verlegung der Leitungen in die öffentlichen Bereiche, Verkehrs- und Grünflächen, angestrebt.

Müllabfuhr

Die Ortslage Carlow ist an das Entsorgungssystem des Landkreises Nordwestmecklenburg angeschlossen. Die Entsorgung der künftigen Baugrundstücke ist gesichert. Die Anfahrt der Entsorgungsfahrzeuge kann über die ausreichend dimensionierten Planstraßen V1 bis V4 erfolgen. Im

Kreuzungsbereich der Planstraßen V1, V2, V4 und V5 ist ein Stellplatz für Mülltonnen der künftigen Grundstückseigentümer an der Erschließungsstraße V5 festgesetzt.

Folgende Hinweise sind bei der Erschließungsplanung beachtlich:

1. Derzeit werden im LK NWM 3 bzw. 4 achsige Abfallsammelfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht bis zu 35 t eingesetzt. Die Straßen und Wege müssen entsprechend tragfähig ausgebaut sein.
2. Die Schleppkurven der eingesetzten Abfallsammelfahrzeuge (vgl. RASt 06, Bild Nr. 23, 24) sind bei der (Neu-) Gestaltung der Straßenflächen sowie deren Einmündungen zu berücksichtigen.
3. Das Plangebiet soll als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden. Sofern Pflanzinseln oder Bodenschwellen errichtet werden sollen, sind die besonderen Anforderungen für Abfallsammelfahrzeuge zu beachten. Dies betrifft v.a. die erforderlichen Kurvenradien bzw. die notwendige Bodenfreiheit, insbesondere im Hinblick auf die hinteren Standplätze an den Fahrzeugen.
4. Die lichte Durchfahrtshöhe beträgt mindestens 4,00 m zzgl. Sicherheitsabstand, insbesondere Äste und Straßenlaternen dürfen nicht in das Lichttraumprofil hineinragen.
5. Die Straßen- und Fußgängerflächen sind so anzulegen, dass durch die Bereitstellung der Abfallbehälter keine Beeinträchtigungen sowohl für den Straßen- als auch Fußgängerverkehr entstehen.
6. Die Abfallbehälter sind an der jeweiligen Erschließungsstraße bzw. an dem ausgewiesenen Behältersammelplatz frühestens ab 18:00 Uhr am Vortag der Abholung, spätestens jedoch bis 06:00 Uhr morgens des Abfuhrtages (bei feiertagsbedingten Terminverschiebungen ab 05:00 Uhr morgens) bereitzustellen.
7. Nach der Leerung sind die Abfallbehälter unverzüglich auf die Grundstücke zurückzuholen. Bei der Bereitstellung der Behälter ist darauf zu achten, dass diese keine Beeinträchtigungen für den fließenden Verkehr (Fahrzeuge, Fußgänger) darstellen.

Telekommunikationsanlagen

Die Versorgung mit Telekommunikationsanlagen kann über die Netze der Deutschen Telekom AG erfolgen. Die endgültige Ausbauentscheidung erfolgt nach interner Wirtschaftlichkeitsprüfung. Die im Plangebiet vorhandene Leitungstrasse ist im Rahmen der Erschließung des Plangebietes zu verlegen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Die Ausbaupläne sind in elektronischer Form als pdf-datei unter der eMail-Adresse A.Lewerenz@telekom.de zur Verfügung zu stellen.

Die für die Telekom erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an ihrem ober- und unterirdischen Kabelnetz sind jederzeit zu ermöglichen.

Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist vom Unternehmen derzeit nicht geplant.

Eine Ausbauentscheidung trifft der Versorger nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend einer ggf. an den Versorger zu stellenden Anfrage. Bei Interesse hat die Kontaktaufnahme zu erfolgen unter:

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Neubaugebiete KMU

Südwestpark 15

90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Ein Erschließungsplan des Gebietes ist dann beizufügen.

6. Hinweise

6.1 Denkmale und Bodendenkmale

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Baudenkmale.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im nördlichen Teil ein Bodendenkmal. Südlich der südlichen Grenze des Bebauungsplanes befindet sich ein weiteres Bodendenkmal, dessen Umgebungsschutz ebenfalls durch die Planung betroffen ist.

Eine Veränderung oder Beseitigung des Bodendenkmals kann nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachliche Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen [§6 (5) DSchG M-V]. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Im Übrigen wird auf die Genehmigungspflicht aller Maßnahmen an Denkmalen gemäß § 7 I Nr. 1 und Nr. 2 des Denkmalschutzgesetzes - DSchG M-V in der aktuell geltenden Fassung hingewiesen. Baugenehmigungen können nur im Einvernehmen mit der Landesfachbehörde gemäß § 7 VI DSchG M-V erteilt werden.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V erhältlich.

6.2 Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen.

6.3 Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens

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

Werden im Rahmen der Umsetzung des Planvorhabens schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, besteht in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) die Verpflichtung, der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg hierüber Mitteilung zu machen.

6.4 Abfall und Kreislaufwirtschaft

Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine (sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen) gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist.

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

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

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

Bei den Bauarbeiten anfallender Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei den Bauarbeiten anfallender

Bodenaushub (nicht Mutterboden) ist vorrangig innerhalb des Grundstücks zu verwerten, sofern keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen bestehen. Hinweis: Auffüllungen und Abgrabungen können selbst genehmigungsbedürftig sein. Auskunft erteilt die untere Bauaufsichtsbehörde.

Bodenaushub, der nicht innerhalb des Grundstücks verwertet wird, ist einer für die Bodenentsorgung zugelassenen Anlage zuzuführen.

Bodenaushub, der entsorgt werden soll, ist zuvor einer gutachterlichen Untersuchung zu unterziehen, um den Verwertungsweg zu bestimmen.

Die LAGA TR Boden 2004 ist insbesondere im etwa 1000 m² großen aufgefüllten Bereich südlich der Trauerhalle Bereich anzuwenden. Bei Auffüllungen und Ablagerungen sowie Parkplätzen besteht grundsätzliche abfallrechtliche Deklarationspflicht.

Aushubmaterial mit mehr als 10 % Fremtteilen wie Bauschutt ist i.d.R. nicht als Boden verwertbar sondern einer Wiederaufbereitungsanlage zuzuführen.

Sind möglicherweise gefährliche Stoffe wie Schlacken oder Asbest enthalten sind besondere Sorgfalt und Maßnahmen erforderlich.

Untersuchungen erfolgen mindestens nach TR Boden 2004 Tabelle II. 1.2-1

Mindestuntersuchungsprogramm für Bodenmaterial bei unspezifischem Verdacht. Mit Probenahme nach LAGA PN 98. Die Untere Abfallbehörde ist bei Einstufungen \leq Z2 nach LAGA M20 unverzüglich hinzuzuziehen, da solches Material voraussichtlich am Standort nicht und andernorts nur mit besonderen technischen Anforderungen zu verwerten ist.

Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von Glas, Kunststoffen, Metallen, Holz (zudem unterschieden gem. AltholzV), Dämmmaterial, Bitumengemische, Baustoffe auf Gipsbasis, Beton, Ziegel, Fliesen und Keramik nach Maßgabe der Gewerbeabfallverordnung vorbereitet werden. Schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür zugelassene Fachbetriebe entsorgen zu lassen. Spezialgesetzte, Gefahrstoffverordnung, Arbeitsschutzbestimmungen und anderes können zu beachten sein.

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

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine (sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen) gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg erfolgen kann.

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg zu informieren. Der Grundstückbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KRWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.“

6.5 Munitionsfunde

Eine Munitionsbelastung des Plangeltungsbereiches ist nicht bekannt.

In Mecklenburg-Vorpommern sind aber Munitionsfunde generell nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK erhältlich. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Ausführung empfohlen.

6.6 Bodenschutz

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

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 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige 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.

- Mitteilungspflichten nach § 2 Landes-Bodenschutzgesetz:

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Grundstückseigentümer und alle am Baubeteiligten sind bei schädlichen Bodenveränderungen verpflichtet, die Untere Bodenschutzbehörde (UBodB) unverzüglich zu informieren (03841 / 3040 6620, -6622, -0). Konkrete Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen können z.B. LAGA-Einstufungen ab Z2 oder auffällige Farbe oder Geruch sein.

Die Untere Bodenschutzbehörde sollte bei abfallrechtlichen Einstufungen ab Z1.2 nach LAGA TR Boden 2004 vorsorglich hinzugezogen werden, um frühzeitig zu prüfen, ob Maßnahmen für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich werden können.

6.7 Geodätische Festpunkte

In dem Plangebiet befinden sich keine geschützten Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V befinden.

Ansonsten ist auf den Erhalt von Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern.

Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen.

6.8 Gewässerschutz

Im Planbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Die Verlegung der Systeme in öffentliche Bereiche und die Wiederherstellung der Funktionssicherheit ist im Rahmen der Erschließungsplanung vorzubereiten und nachzuweisen. Der Grundstückseigentümer ist über die zu treffenden Maßnahmen zu unterrichten.

Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 WHG und § 20 LWaG so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

LAU-Anlagen (Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen) oder HBV-Anlagen (Herstellen, Behandeln und Verwenden von wassergefährdenden Stoffen) haben auf der Grundlage des § 62 WHG i.V. mit der AwSV so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden bzw. zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.“

6.9 Baumschutz

Die im Plangebiet vorhandenen Bäume (innerhalb ausgewiesener zu erhaltender Grünflächen) sind während der Bauzeit zu schützen und weitergehend dann zu erhalten.

Die am westlichen Randbereich der Schönberger Straße vorhandenen Großbäume, außerhalb des Plangeltungsbereiches, sind bei Arbeiten im östlichen Randbereich des Plangeltungsbereiches ebenfalls zu schützen.

Ober- und unterirdische Bebauungen im Kronentrauf-/Wurzelbereich dieser o.g. Bäume sind unzulässig.

Für den zu fällenden Baum im Bereich der südlichen Zufahrt zum Bebauungsplangebiet, der sich außerhalb des Plangeltungsbereiches im Flurstück der Kreisstraße befindet, wird die Fällgenehmigung parallel zu dem Bebauungsplanverfahren in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger gesondert beantragt.

6.10 Auszäunung von Grünflächen

Die im B-Plan dargestellten Grünflächen sind während Bauphasen auf dem jeweiligen Grundstück durch ortsfeste Abzäunung oder Gleichwertiges zu schützen.

Dies dient dem Erhalt der natürlichen Funktionsfähigkeit des Bodens¹. Der Boden am Standort ist im Wesentlichen bindig und damit verdichtungsempfindlich. Zum schonenden Umgang mit dem Boden gehört es Verschmutzungen Vermischungen, Verdichtungen, Abgrabungen und Aufschüttungen und Erosion zu vermeiden oder zu minimieren.

Anforderungen des schonenden Umgangs mit dem Boden sind in der DIN 19639² präzisiert. Weitere Angaben sind der Schrift „Bodenkundliche Baubegleitung (BBB) – Leitfaden für die Praxis“, BVB-Merkblatt Band 2, Erich-Schmidt-Verlag GmbH & Co.KG, 2013³ zu entnehmen.

Ortsfeste Auszäunungen sind geeignet, um Bodenschäden wie Verdichtung oder Verschmutzung durch z.B. Befahren oder Lagerplatznutzung zu vermeiden. Solche werden auch im Bodenschutzplan nach Pkt. 6.1.6 der DIN 19639 vorgesehen. Fahrtrassen und Lagerplätze der Bauphase sollen auf künftig überbaute Flächen oder bereits früher langfristig genutzte Fahrtrassen und Lagerbereiche konzentriert werden.

7. Realisierung des Bebauungsplanes, bodenordnerische Maßnahmen und Kostenübernahmen

Die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 6 soll umgehend erfolgen.

Zur Umsetzung der Zielstellung der Planung werden bodenordnerische Maßnahmen notwendig werden.

Die Kosten der Planumsetzung sowie die Kosten der Planung werden durch die Gemeinde Carlow übernommen bzw. von einem durch die Gemeinde zu beauftragenden Erschließungsträger übernommen werden. Mit diesem Erschließungsträger wird die Gemeinde Carlow die entsprechenden Verträge schließen.

¹ § 7 BBodSchG i.V.m. § 2 (2) Nr. 1

² DIN 19639 - Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben

³ BBB - in M-V eingeführt durch Erlass vom 5. Januar 2016

8. Kennziffern

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 2,25 ha.

Nutzungsarten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ca. folgende Flächen:

Geltungsbereich:		22.453 m ²	100 %
<hr/>			
Allgemeines Wohngebiet		13.961 m ²	62 %
	WA 1	5.479 m ²	
	WA 2	5.650 m ²	
	WA 3	2.832 m ²	
Verkehrsflächen		3.128 m ²	14 %
	V1-5	2.296 m ²	
	Parkplatz	330 m ²	
	GR 1	468 m ²	
	GR 2	34 m ²	
Grünflächen		5.364 m ²	24 %
	ÖG 1	502 m ²	
	PG 1	564 m ²	
	PG 2	1.112 m ²	
	PG 3	56 m ²	
	PG 4	260 m ²	
	PG 5	1.075 m ²	
	PG 6	557 m ²	
	PG 7	750 m ²	
	PG 8	488 m ²	

Es ist die Errichtung von ca. 19-20 Einfamilienhäusern geplant. Die zukünftigen Baugrundstücke werden für den ländlich geprägten Bereich dimensioniert (ab 640 m²).

9. Arbeitsvermerke

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 6 wurde durch die Gemeindevertretung am 27.05.2021 gebilligt.

Der Bebauungsplan Nr. 6 wurde durch die Gemeinde Carlow in Zusammenarbeit mit dem

Architekturbüro Bürger
 Dipl.-Ing. Wolfgang Bürger
 Mozartstraße 17
 19053 Schwerin
 Tel.: 0385 / 79 99 50
 Fax: 0385 / 79 99 51
 E-Mail: Architekt-Buerger@t-online.de

erarbeitet.



Wienecke
 - Bürgermeister

10. Anlagen

- 10.1 Umweltbericht, Januar 2021, Planungsbüro Thomas Böhm, Schattin
- 10.2 Auszug aus der Immissionsprognose - Lärm, Ingenieurbüro für Umwelttechnik P. Hasse, Schwerin, 04.05.2017,
vorangestellt ist die Erklärung des Gutachters vom 11.01.2021 zur weiteren Gültigkeit des Gutachtens auch nach Erneuerung der DIN 4109
- 10.3 Auszüge aus Baugrundbeurteilung der GIG Gesellschaft für Ingenieurgeologie mbH, Stralendorf, 07.01.2021