

**Zusammenfassende Erklärung entsprechend § 10a Abs. 1 BauGB
zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Carlow,
„Baugebiet westlich der Schönberger Straße in Carlow“**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6 der Gemeinde Carlow 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.

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.

Planungsziele des Bebauungsplanes sind:

- Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets mit ca. 19-20 Bauplätzen für den Eigenheimbau
- 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

Verfahrensverlauf

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 Schritt im Bebauungsplanverfahren, entsprechend der Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 20.07.2017 für ein vereinfachtes Bebauungsplanverfahren nach § 13 BauGB

- Öffentlichkeitsbeteiligung durch öffentliche Auslegung des Entwurfs vom Juli 2017 im Amt Rehna und durch Bekanntmachung im Internet sowie
- Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben des Amtes Rehna vom 14.08.2017,

wurde durch die Gemeinde im Sinne der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 und 4 jeweils Abs. 1 BauGB in das Planverfahren, entsprechend der Beschlussfassung vom 29.10.2020, eingebracht.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung fand damit im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 21.08.2017 bis 21.09.2017 entsprechend i.S. des § 3 Abs. 1 BauGB statt. Die Auslegung der Planunterlagen wurde entsprechend der Hauptsatzung der Gemeinde Carlow ortsüblich am 11.08.2017 und im Internet angekündigt. Von der Öffentlichkeit wurden keine Hinweise zur weiteren Planentwicklung vorgebracht.

In der Behördenbeteiligung in 2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planaufstellung betroffen sind, zur Abgabe einer Stellungnahme mit Schreiben vom 14.08.2017 aufgefordert.

Folgende Hinweise wurden gegeben:

- Hinweise bzgl. des Verlustes von landwirtschaftlicher Nutzflächen
 - Hinweise Rückhaltung/Ableitung anfallenden Niederschlagswassers
 - Hinweise zum notwendigen Ausnahmegenehmigungen zum gesetzlichen Biotopschutz
 - Hinweise zur Präzisierung des Umweltberichtes bzgl. der Bewertung des speziellen Artenschutzes und der Eingriffs-/Ausgleichsberechnung
 - Hinweise der Versorger zur stadttechnischen Versorgung
- Hinweise der Gemeinde Carlow und des Amtes Rehna. bzgl. der fortgeschrittenen Projektentwicklung zum Gesamtvorhaben wurden ebenfalls in den Abwägungsprozess einbezogen.

Die mit den o.g. Hinweisen benannten Problembereiche wurden im weiteren Planungsprozess untersucht und die Ergebnisse in die Entwurfsunterlagen der Planung eingearbeitet.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Carlow gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde entsprechend der Hauptsatzung der Gemeinde Carlow ortsüblich am 11.11.2020 angekündigt und in der Zeit vom 23.11.2020 bis 23.12.2020 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom 13.11.2020 beteiligt.

Folgende Hinweise wurden gegeben:

- Hinweise Rückhaltung/Ableitung anfallenden Niederschlagswassers
- Hinweise zur naturschutzrechtlichen Bewertung
- Hinweise zum notwendigen Ausnahmegenehmigungen zum gesetzlichen Biotopschutz
- Hinweise zur Präzisierung des Umweltberichtes bzgl. der Bewertung des speziellen Artenschutzes und der Eingriffs-/Ausgleichsberechnung

Im Zuge der Vorbereitung der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurde auch die verbindliche schriftliche Bestätigung der Landesforst M-V, Forstamt Güstrow, vom 08.02.2021, zur Inanspruchnahme des Ökokontos „Naturwald Kirch-Kogel“ (LRO-030), für notwendige Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes in das Verfahren eingebracht (bis dahin lag nur eine diesbezügliche Inaussichtstellung dazu vor).

Ebenso konnte in den Abwägungsprozess die Genehmigungen des Landkreises Nordwestmecklenburg zum Abnehmen von zwei Bäumen im Zufahrtsbereich zum Plangebiet außerhalb des Plangeltungsbereiches des BP 6 (der notwendige Ausgleich erfolgt damit auch außerhalb dieses Planverfahrens) und bzgl. der Beeinträchtigung der geschützten Biotope (Naturschutzgenehmigung vom 20.04.2021, Az.: 6604-313 NatGen B-Plan Nr. 6 Carlow 2AB + §20 Biotope) einbezogen werden.

Die Festsetzungen bzgl. des Landschafts- und Naturschutzes sowie im Umweltbericht und den diesbezüglich enthaltenen Ausführung zum Artenschutz und der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sichern den durch die Planungsmaßnahme entstehenden Ausgleichsbedarf.

Den Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde im Planverfahren gefolgt.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden von der Öffentlichkeit keine Anregungen gegeben.

Durch die Gemeindevertretung Carlow wurde die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Carlow. am 27.05.2021 gefasst.

Beurteilung der Umweltbelange

Für den Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Carlow wurden folgende Gutachten im Planverfahren erarbeitet und darauf Bezug genommen:

- Immissionsprognose - Lärm, Ingenieurbüro für Umwelttechnik P. Hasse, Schwerin, 04.05.2017, vorangestellt die Erklärung des Gutachters vom 11.01.2021 zur weiteren Gültigkeit des Gutachtens auch nach Erneuerung der DIN 4109
- Baugrundbeurteilung der GIG Gesellschaft für Ingenieurgeologie mbH, Stralendorf, 07.01.2021

Die Umweltbelange wurden im Rahmen des vorliegenden Umweltberichtes geprüft (Planungsbüro Thomas Böhm, Schattin).

Hinweise aus dieser Umweltprüfung sind in den Bebauungsplan eingeflossen.

Der entstehende Eingriff wird durch die Ausweisung von Grünflächen im Plangebiet selbst gemindert (Erhaltung vorhandener Heckenbereiche und Neuanlegen von Hecken am Rand des Plangebietes).

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

Innerhalb des Plangeltungsbereiches ist dieser Ausgleich nicht vollständig möglich. Es werden daher durch die Gemeinde Carlow Ökopunkte des Ökokontos „Naturwald Kirch-Kogel“ (LRO-030) der Landesforst M-V, Forstamt Güstrow, angekauft.

Dem Umweltbericht wird eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung unter Verwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des LUNG M-V beigefügt. Dazu wird ein Bestands- und Konfliktanalyse beigefügt, aus dem die beabsichtigten Eingriffe in Natur und Landschaft zu entnehmen sind. Zum Ausgleich der geplanten Eingriffe werden an den Rändern des Plangebietes mehrreihige Hecken aus einer Mischung standortgerechter, definierter Gehölze neu angepflanzt. Das vorhandene Grünsystem am Standort wird durch diese Maßnahmen standortgerecht ergänzt und vervollständigt.

Mit diesen o.g. Maßnahmen wird das Kompensationserfordernis vollständig erfüllt werden.

Biotopschutz und Artenschutz

Die Belange des Biotop- und Artenschutzes werden im Umweltbericht umfänglich betrachtet.

Biotopschutz

Von der Planung ist eine gemäß § 20 Naturschutzausführungsgesetz M-V geschützten Strauchhecke durch eine Beeinträchtigung betroffen. Daher wurde parallel zum B-Plan-Verfahren zu diesem Planverfahren ein Antrag auf Ausnahme vom gesetzlichen Biotopschutz an den Landkreis Nordwestmecklenburg gestellt.

Mit Schreiben der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 20.04.2021, wurde die Genehmigung (Naturschutzgenehmigung vom 20.04.2021, Az.: 6604-313 NatGen B-Plan Nr. 6 Carlow 2AB + §20 Biotope) erteilt.

Spezieller Artenschutz

Ergebnis der Untersuchung im vorliegenden Umweltbericht 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.

Auf die Eigenverantwortlichkeit der planaufstellenden Institution, der Planer, des Bauherrn und Verantwortlicher wird hiermit auch nochmals hingewiesen. Hierzu zählen auch die Einhaltung der Vorgaben des § 44 Bundesnaturschutzgesetz mit den Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten.

Abwägungsvorgang und Beschlussfassung

Die im Umweltbericht zum Bebauungsplan empfohlenen Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minimierung von Umweltauswirkungen wurden nach Abwägung zwischen ökonomischen, sozialen und umweltschutzbezogenen Belangen in die Planaufstellung übernommen.

Die Umwelteinwirkungen werden mit der Planung durch die Festsetzungen zum Erhalt und Anlegen von Grünflächen im Plangebiet gemindert. Der erforderliche Ausgleich erfolgt auf den festgesetzten Flächen im Plangebiet selbst und durch den Ankauf von Ökopunkten aus dem Ökokonto „Naturwald Kirch-Kogel“ (LRO-030) der Landesforst M-V, Forstamt Güstrow, erbracht.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Carlow keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die Immissionsschutzbelange der künftigen Nutzer der möglichen Bebauung im Plangeltungsbereich und die Belange der immissionsschutzrechtlich relevanten Bereiche im Nahbereich des Plangebietes werden durch die vorliegende immissionsschutzrechtliche Bewertung berücksichtigt.

Im Ergebnis der Immissionsschutzrechtlichen Bewertung des Standortes durch das Ingenieurbüro Peter Hasse, Schwerin, ist festzustellen, dass keine Beeinträchtigungen aus Sicht des Immissionsschutzes zu erwarten sind.

Aufgrund der Möglichkeit der Vermeidung, Minimierung und des Ausgleichs der Umweltauswirkungen der Planaufstellung selbst und nach Prüfung von Planungsalternativen im und außerhalb des Plangebiets wurde der Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Carlow von der Gemeindevertretung Carlow am 27.05.2021 beschlossen.

Herstellen der Rechtskraft

Der Bebauungsplan Nr. 6 wurde aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Carlow entwickelt.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses über den Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Carlow erfolgt entsprechend der Hauptsatzung der Gemeinde Carlow und im Internet. In diesen Bekanntmachungen werden Ort und Zeit zur möglichen Einsichtnahme in die Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Carlow, einschließlich der Begründung mit Umweltbericht und dieser Zusammenfassenden Erklärung, veröffentlicht.

Carlow, den 09.06.2021.....



.....
Wienecke
- Bürgermeister -

[Handwritten signature]