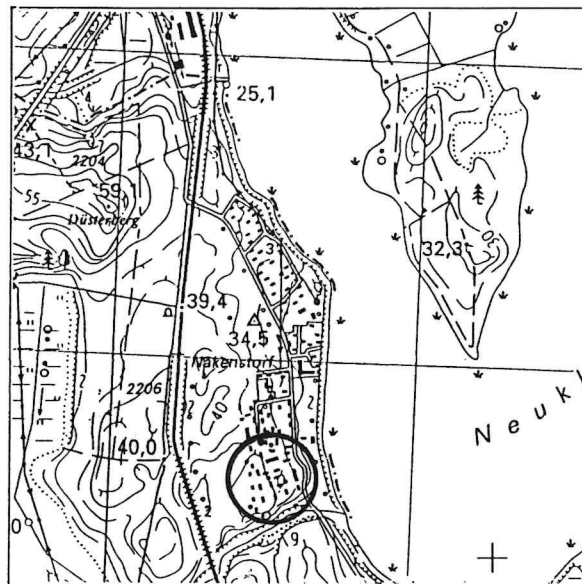


Bebauungsplan Nr. 8 „Wochenendhaussiedlung Seestraße 16-18 Nakenstorf“ der Gemeinde Zurow

Begründung



1. Rechtliche Grundlage

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt auf der Grundlage

1. des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S 2141) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
2. der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
3. der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58),
4. der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 06. Mai 1998 (GVOBl. M-V S 468) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen.

Die Planzeichnung wird auf der Grundlage des Lage- und Höhenplans des Vermessungsbüros Dipl.-Ing. Lothar Bauer vom 29.03.2001 erstellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Warnow.

Die Ortslage Nakenstorf wurde bereits am 26.02.1997 aus dem Landschaftsschutzgebiet „Neukloster-Wariner Seengebiet“ herausgelöst.

2. Allgemeines

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.8 umfasst das Baugrundstück des bestehenden Wochenendhausgebietes „Eigentümergeinschaft Seestraße 16-18 Nakenstorf“ mit einer Größe von 3,4 ha in der Ortslage Nakenstorf. Das Baugrundstück setzt sich zusammen aus den Flurstücken 39/8, 39/9, 39/10, 39/11, 39/20, 39/21, 39/22, 39/23 und 39/24 in der Flur 1 der Gemarkung Nakenstorf. Bei der Nutzung von Gebäuden und Freiflächen werden die einzelnen Flurstücksgrenzen nicht berücksichtigt. Die gesamten Flurstücke im Plangebiet sind gemeinsames Eigentum aller Mitglieder der Eigentümergeinschaft, die Gebäude selbst gehören jedoch jeweils den einzelnen Mitgliedern der Gemeinschaft. Die Eigentümergeinschaft legt Wert darauf, die Flurstücke in ihrer jetzigen Form zu erhalten.

Die Planfläche wird im Norden von Sondergebieten, die der Erholung dienen, im Osten von der Seestraße, im Süden von einer Bachniederung mit daran angrenzendem Wald und im Westen von landwirtschaftlicher Nutzfläche begrenzt.

Die Gemeinde folgt mit der Aufstellung des Bebauungsplans der Notwendigkeit einer ordnenden Planung, wie sie vom Landkreis Nordwestmecklenburg im Schreiben vom 29.03.2000 an den Bürgermeister der Gemeinde Zurow angemahnt wurde. Neben der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Veränderungssperre beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Sondergebiet, das der Erholung dient – Wochenendhausgebiet bzw. Ferienhausgebiet festgesetzt. Es besteht somit Übereinstimmung mit der im Flächennutzungsplan dargestellten Sonderbaufläche, die der Erholung dient.

Aus Gründen schlechter Lesbarkeit ob großer Datenfülle wird der Leitungsbestand in einem Zweitblatt (Anlage 1) aufgeführt.

3. Darstellung des Bestandes

Der Geltungsbereich umfasst die gesamte bebaute Fläche der Eigentümergemeinschaft Seestraße 16-18 Nakenstorf. Diese ist mit einem zweigeschossigen zurzeit nicht genutzten ehemaligen Versorgungsgebäude und 32 eingeschossigen Bungalows und dazugehörigen Nebengebäuden bebaut.

Die Bebauung stellt für die jüngere Vergangenheit eine Erstbebauung dar. Sie wurde in den Jahren 1978 bis 1980 als Betriebsferienlager des Dieselmotorenwerkes Rostock auf landwirtschaftlicher Nutzfläche errichtet. In dem großen Gebäude befanden sich alle Versorgungseinrichtungen wie Verwaltung, Küche, Speisesaal, Klub- und Sporträume. Die 32 Bungalows waren für den Aufenthalt wechselnder Nutzer vorgesehen, insbesondere für die Beschäftigten des Dieselmotorenwerkes und deren Kinder. Je Haus fanden bis zu 7 Personen Unterkunft. Die Nutzungszeit beschränkte sich auf die erweiterte Sommersaison von Mai bis September. In der übrigen Zeit nutzten andere Betriebe das Saalgebäude und die Unterkünfte für die jährlichen Betriebsfeste. Hinzu kamen noch private Nutzungen insbesondere für Familienfeiern.

Die Bungalows wurden im Norden sehr eng an die Grundstücksgrenze gebaut, während im Westen und Süden viel Freiraum zu der Grundstücksgrenze verblieb. Besonders nahe an die Grundstücksgrenze wurde das große Versorgungsgebäude errichtet.

In der Folge der politischen Wende um 1990 kam es zu einem Eigentümer- und Nutzerwechsel. Das gesamte Baugrundstück wurde von der Firma „Aktiva“ aufgekauft und die Bungalows von dieser zum größten Teil zur Wohn- und Wochenendnutzung weiterverkauft. Nur das Hauptgebäude und 3 Bungalows blieben im Besitz der Firma mit dem inzwischen geänderten Namen „Movie Star“. Diese Bungalows werden als Ferienwohnungen vermietet, das Hauptgebäude blieb bisher ohne Nutzung.

Das Baugrundstück selbst blieb im gemeinsamen Besitz der inzwischen gegründeten Eigentümergemeinschaft, zu der auch die Firma Movie Star gehört. Von dem Baugrundstück ist der größte Teil der Fläche den einzelnen Gebäuden direkt zugeordnet, in der Folge Parzelle oder Teilgrundstück genannt. Lediglich die Zuwegungen der Teilgrundstücke und der Stellplätze werden gemeinschaftlich genutzt. Die Parzellen entstanden in einvernehmlicher nachbarlicher Abstimmung ohne standortkonkrete Flächenzuweisung und ohne genaue Flächenermittlung der einzelnen Parzellen.

Der Verkauf zur Wohnnutzung erzeugte in den vergangenen Jahren viel Unruhe, Missverständnisse und nach dem Versagen des in Aufstellung befundenen Bebauungsplans Nr. 2 und der Aufhebung dessen Aufstellungsbeschlusses zu mehrheitlich ungenehmigter Bautätigkeit.

Zumeist wurde durch Anbauten die Hauptnutzung erweitert und überdachte Terrassen vergrößert bzw. neu errichtet. Zudem wurden häufig Abstellräume mit gesondertem Eingang in massiver Bauweise an das vorhandene Gebäude angefügt. Dazu wurde mehrheitlich das vorhandene flachgeneigte Dach verlängert. In zwei Fällen entstand durch Anbau eine massive Garage. Darüber hinaus wurden gesondert vom Hauptgebäude in leichter Bauweise Schuppen und Carports aufgestellt. Inzwischen haben 15 Familien hier ihren Dauerwohnsitz mit entsprechender Anmeldung als Bürger der Gemeinde. Die Notwendigkeit der Ordnung mittels eines Bebauungsplans wurde immer deutlicher und nach einer Bestandsaufnahme der Anbauten durch den Landkreis Nordwestmecklenburg von diesem der Gemeinde dringend empfohlen.

Von den 56 Nutzungseinheiten der Bungalows befinden sich 8 in Einzelhäusern und 48 in Doppelhäusern. Die Grundfläche der ursprünglichen Gebäude betrug je Einzelhaus 67,5 m² und je Doppelhaushälfte 57,5 m², verbunden mit einer überdachten Terrasse von 6,2 m². Die inzwischen erfolgte Bautätigkeit gliedert sich wie oben beschrieben in Anbauten

- zur Erweiterung der Hauptnutzung,
- zur Nebennutzung (Abstellen von Gartengeräten u.a.),
- als überdachte Terrasse und

- als geschlossene Garage
- sowie gesondert errichtete Gebäude
- als Nebengebäude im Sinne von § 14 BauNVO und
 - teilweise geschlossene Garagen (Carports).

Das harmonische Miteinander in der Siedlung verbunden mit Nachbarschaftshilfe unterschiedlicher Art insbesondere zwischen den Haupt- und Wochenendbewohnern ist beindruckend und fügt sich wohltuend in die spürbar ungestört ruhige und abgeschiedene Lage des Planungsgebietes inmitten einer schönen Landschaft ein.

Östlich der Planfläche befindet sich neben der Straße eine Wendeschleife, dahinter eine große Wiese mit der einzigen frei zugänglichen Badestelle des Ortes. Letztere befinden sich noch in Privatbesitz. Die Gemeinde bemüht sich hier um eine Regelung im Sinne einer öffentlichen Nutzung mit dem angestrebten Ergebnis einer gepflegten Badestelle. Nach Süden schließt der naturbelassener Bachlauf des Bollenbachs und dahinter ein Misch- und Kiefernwald an. Die Waldkante ist rechtlich die Grundstücksgrenze des Waldes. Von hier ist nach § 20 des Landeswaldgesetzes (LWaldG) ein Schutzabstand in bezug auf die Entwicklung baulicher Anlagen von 50 m zu berücksichtigen.

Der Acker westlich des Bebauungsplangebietes liegt zurzeit brach, verbleibt aber langfristig in landwirtschaftlicher Nutzung.

Nach Norden schließt an die Planfläche auf der westlichen Seite ebenfalls ein Wochenendhausgebiet mit ähnlicher Entwicklung und auf der östlichen Seite ein seit 1990 ungenutztes und im Verfall begriffenes ehemaliges Ferienlager an. Bei der Entwicklung der angrenzenden baulichen Anlagen wird hier nachdrücklich auf den hohen Lärmschutzanspruch des Wochenendhausgebietes bei der überkommenen engen Randbebauung verwiesen. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sind Wochenend- und Ferienhausgebiete mit dem Schutzanspruch eines reinen Wohngebietes zu versehen. Somit gelten Orientierungswerte von 50 dB(A) tags und 35/40 dB(A) nachts. Dabei gelten die höheren Orientierungswerte nachts gegenüber dem Verkehrslärm. Für die im Dorferneuerungsplan erwogene Ansiedlung eines Jugendcamps, sollte in Berücksichtigung des § 117 des Sicherheits- und Ordnungsgesetzes von M-V (SOG) ein geeigneterer Standort gesucht werden.

4. Baudenkmale, Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Denkmale.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind hier Bodendenkmale bekannt. Da sie eine größere Fläche einnehmen, wird ein Denkmalschutzbereich ausgewiesen. Dieser befindet sich im östlichen Bereich der Planfläche.

5. Immissionsschutz, Altlasten

Bei der Entwicklung des städtebaulichen Konzepts werden zunächst alle beeinträchtigenden Faktoren beachtet. Diese beziehen sich auf die Kiesabbaugebiete bei Reinstorf und Tennisplätze in der Ortslage Nakenstorf. Von beiden ist auf Grund ihres Abstandes von 950 m bzw. 400 m trotz des hohen Lärmschutzanspruchs nach DIN 18005 keine unzulässigen Immissionen zu erwarten.

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegen der Gemeinde Zurow keine Erkenntnisse über Altlasten oder den Verdacht auf altlastverdächtige Flächen im Sinne des § 2 Abs. 2, 5 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vor.

In den Bebauungsplan aufgenommen sind textliche Hinweise zur Behandlung unvermutet auftretender Auffälligkeiten bei Erdarbeiten, wie unnatürliche Verfärbung oder Gerüche des Bodens.

Für das Wochenendhausgebiet und das Ferienhausgebiet gelten nach DIN 18005 Teil 1 wie für reine Wohngebiete die Orientierungswerte von 50 dB (A) tags und 35/40 dB (A) nachts. Dabei gelten die höheren Nachtwerte gegenüber dem Straßenlärm.

6. Städtebauliche Lösung

Die Gemeinde hat sich im Zusammenhang mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 8 mehrmals, auch in Beratungen mit der höheren Verwaltungsbehörde beim Ministerium für Arbeit und Bau M-V und dem Landkreis Nordwestmecklenburg, mit dem Problem zur angestrebten Art der baulichen Nutzung auseinandergesetzt und ist, insbesondere in Beachtung der gesamten Ortsentwicklung Nakenstorf und dem Vergleich mit mehreren ähnlich gelagerten Situationen aber auch in Auswertung der im Geltungsbereich vorhandenen baulich räumlichen Struktur, zu dem Ergebnis gekommen, für die Bungalows die Wochenendhausnutzung beizubehalten und festzusetzen. Das bedeutet sowohl eine Begrenzung in der Grundfläche nach § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), definiert mit der baulichen Anlage, als auch eine Begrenzung der Grundfläche der Hauptnutzung nach § 10 Abs. 3 BauNVO, definiert mit der Bruttogeschossfläche der Hauptnutzung. Dabei wurde eine Lösung gesucht, die ein Miteinander von Wohnungen und Wochenendhäusern ermöglicht, die so jedoch nicht im § 10 Abs. 3 BauNVO vorgesehen ist. Der Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts (BverwG, Beschluss vom 01.12.1994 – 4 NB 29.94) lässt jedoch eine Untergliederung „Wohnen“ der festgesetzten Zweckbestimmung nicht zu, da sie nicht dem Erholen dient. Somit kann das Wohnen im Wochenendhausgebiet nicht über eine Festsetzung des Bebauungsplans ermöglicht sondern die bestehende Wohnfunktion in der Umsetzung lediglich geduldet werden. Die Planung sieht die Beibehaltung der 56 Wochenendhäuser vor.

Das große Hauptgebäude stellt in der seit der Wende geänderten Nutzung einen städtebaulichen Missstand dar. Erheblich besser als das Vorhandene würde sich an dieser Stelle eine ebenfalls eingeschossige Bebauung einfügen, wie sie auch straßenbegleitend an der Seestraße prägend ist. So könnten hier 4 bis 6 Wochenend- oder Ferienwohnungen entstehen, verbunden mit einem Café, wie dies auch im Plan zur Dorferneuerung vorgesehen ist.

Das ehemalige Hauptgebäude hat jedoch Bestandsschutz. Der Besitzer des Gebäudes lehnt einen Abriss aus Kostengründen ab und wirbt um einen Investor für ein Konzept, das anstelle des ehemaligen Saals im Hochparterre 14 Maisonettwohnungen als Ferienwohnungen und im Souterrain, der sich zur Seestraße als Erdgeschoss darstellt, Einrichtungen, wie einen Minimarkt, ein Café, Sauna, Fitnessräume, Boots- und Fahrradverleih als Angebote für den ganzen Ort. Diese Vorstellungen fügen sich in die beabsichtigte Entwicklung des Ortes zur Überwindung der vorhandenen rein additiv privaten Nutzung ein und werden in der aufgeführten Art als Planung in den Bebauungsplan aufgenommen. Dabei sind jedoch die hohen Immissionsschutzansprüche von Wochenendhaus- und Ferienhausgebiete zu beachten. Diese Fläche wird als Ferienhausgebiet festgesetzt.

Weitere Festsetzungen für das Wochenendhausgebiet:

Nach § 10 Abs. 3 BauNVO ist die zulässige Größe der Wochenendhäuser festzusetzen. Sie beinhaltet das Hauptgebäude ohne überdachte bzw. nicht überdachte Terrasse und ohne angebaute Garage, jedoch einschließlich des direkt an das Hauptgebäude angebauten Nebengelasses. Letzteres wird auch dann miteinberechnet, wenn zwischen Hauptnutzung und angebautem Abstellraum keine Verbindung besteht. Diese nach der Wende (1989) errichteten Anbauten haben eine Größe um 8 bis 10 m². Diese Anbauten sind sinnvoll und fügen sich bei Fortführung des flachgeneigten Daches gut in die Gebäudeform ein. Die festgesetzte Größe des Wochenendhauses berücksichtigt somit eine solche Nebenfunktion von 9 m².

Von dem Einbeziehen der angebauten Nebenfläche in die Hauptnutzung als Wochenendhaus ausgeschlossen sind die Häuser 51, 57 und 58. Sie gerieten mit ihren Anbauten in den notwendigen Ab-

standsbereich zur Grundstücksgrenze. Als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können diese Anbauten auch im Abstandsbereich der Hauptnutzung stehen.

Bei der Festsetzung zur Größe der Wochenendhäuser wird in Anbetracht der ursprünglichen Gebäudegrößen und der verschiedenen großen Flächenzuordnung zwischen Einzelhäusern und Doppelhäusern unterschieden. Innerhalb der Doppelhäuser wird weiter zwischen den zugeordneten Teilgrundstücken der Doppelhaushälften von mehr oder weniger als 450 m² unterschieden.

- Die geplante maximale Größe eines Wochenendhauses als Einzelhaus beträgt 100 m² (8 Einzelhäuser).
- Die geplante maximale Größe eines Wochenendhauses als Doppelhaushälfte auf einer Parzelle ab 450 m² beträgt 90 m² (12 Doppelhaushälften).
- Die geplante maximale Größe eines Wochenendhauses als Doppelhaushälfte auf einer Parzelle bis 450 m² beträgt 85 m² (36 Doppelhaushälften).

Bei der festgesetzten Gebäudegröße nach § 10 Abs. 3 BauNVO wird die für Wochenendhäuser begrenzte Grundflächenzahl von 0,2, bezogen auf den als Wochenendhausgebiet festgesetzten Teil der gesamten Planfläche eingehalten.

Durch entsprechende Festsetzungen wird die vorhandene Bauform im Wesentlichen gesichert. Dazu zählt die Eingeschossigkeit und die geringe Traufhöhe, die bei Nebengebäuden noch etwas reduziert ist. Für den Traufhöhenbezug werden die befestigten Wege zu den einzelnen Gebäuden festgesetzt. Durch den nahen Bezug ist die Traufhöhe leicht zu ermitteln und zu kontrollieren.

Darüber hinaus wird mit der örtlichen Bauvorschrift zur maximalen Dachneigung von 25° das aufgeführte Ziel unterstützt. Damit werden insbesondere die Nachbarschaftsinteressen berücksichtigt, wie zum einen von nachbarschaftlicher Einsicht möglichst ungestörte Freiflächennutzung und zum anderen das Erhalten von Blickbeziehungen zu landschaftlichen Besonderheiten.

Die geplanten Baugrenzen ermöglichen neben dem Erhalt auch eine Neuordnung der vorhandenen Bungalows. Sie gestattet mehrheitlich sowohl bei einem Neubau die Anordnung eines Einzelhauses als auch die geänderte Orientierung der quer stehenden Doppelhäuser. Bei letzteren kann bei einer veränderten Ausrichtung insbesondere die unerfreuliche Zuordnung der Freiflächen verbessert werden. Die angestrebte Entwicklungsmöglichkeit der Wochenendhausbebauung wird zuweilen durch die Trassen der bestehenden Ver- bzw. Entsorgungsleitungen eingeschränkt.

Die von dem Betriebsferienlager überkommene und später bei der Veräußerung nicht geänderte Zuwegung zu den einzelnen Parzellen ist recht unterschiedlich. Schmale Wege, enge Kurven und Treppen stellen teilweise Hindernisse in der Erreichbarkeit mittels eines Fahrzeuges dar. 28 Parzellen können von Personenkraftwagen erreicht werden. Für die übrigen 28 Parzellen sind Gemeinschaftsstellplätze ausgewiesen.

Die Parzellengrenzen innerhalb des Baugrundstückes wurden von einer Skizze in den Bebauungsplan übernommen. Weiterhin galten vermessene Hecken und Plattenwege als Orientierung. Es gibt keine genauen Größenangaben der Parzellen, keine genauen Absteckungen und keine genaue Vermessung. Die Eigentumsgemeinschaft behält sich hier auch Änderungsmöglichkeiten vor. Somit dienen die aufgenommenen Parzellengrenzen nur der Orientierung und sind auch nicht geeignet, als Festsetzung einer Straßenbegrenzungslinie zu dienen. Auf die konkrete Festsetzung einer Privatstraße wird daher verzichtet. Um die allgemeine Zugänglichkeit zu jeder Parzelle bzw. zu jedem Haus zu sichern, werden für die Wegeflächen Geh- und Fahrrechte bzw. Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit sowie zugunsten der jeweiligen Hausbesitzer bzw. Parzellennutzer festgesetzt. Diese Wegerechte müssen jedoch möglichen Änderungen der Parzellengrenzen folgen.

In dem Steilhang im Süden der Planfläche befindet sich das gesetzlich geschützte Biotop Nr. 22869 (gem. Atlas Landkreis Nordwestmecklenburg) „Feldgehölz Kiefer, extreme Hangneigung“. Es wurde in seiner Abgrenzung nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Die in dieser Fläche befindlichen baulichen Anlagen (drei Schuppen) werden zum Schutz des Biotops zum Abriss festgesetzt.

Weitere Festsetzungen für das Ferienhausgebiet:

Durch die bereits bestehende Bebauung und das feststehende dazugehörige Teilgrundstück kann die Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,4 im Ferienhausgebiet nicht eingehalten werden. Die Überschreitung ist jedoch mit 0,5 geringfügig und es ist nicht zu erwarten, dass öffentliche Belange dem entgegen stehen. Die Festsetzungen zur Traufhöhe, zur Dachneigung und zur abweichenden Bauweise auf der Ostseite des Sondergebietes berücksichtigen lediglich den Bestand.

Die Teilfläche des Ferienhausgebietes für geplante Stellflächen befindet sich im 50-Meterschutzstreifen des Waldes. Einem Ausnahmeantrag an das Forstamt Neukloster zur Reduzierung der von baulichen Anlagen freizuhaltenen Fläche wurde von diesem stattgegeben. Die Teilfläche kann insgesamt genutzt werden. Im übrigen ist für bauliche Anlagen ein Abstand zum Wald von 30 m zu berücksichtigen.

7. Eingriffe in den Naturhaushalt, Minimierung- und Ausgleichsmaßnahmen

7.1. Bestand

- Relief, Landschaftsbild

Die Wochenendhaussiedlung liegt an der Wasserseite des Neuklostersees, nördlich des Bollenbachs, der in den See fließt, auf einem Sandergebiet des Pommerschen Stadiums der Weichseleiszeit. Die Wochenendhaussiedlung bildet den südwestlichen Rand Nakenstorfs, einem Dorf, in dem die Erholungsnutzung überwiegt.

Das Gelände steigt gemächlich von Ost (31,75 m) nach West (36,75 m ü.NN) um 5 m an. Im Süden bildet ein steilerer Hang den Talrand des Baches; das Gelände neigt sich bis auf 35 m ü.NN, also um 6,75 m.

Die Gärten der Wochenendhaussiedlung sind insgesamt angelegt, gut eingewachsen und intensiv genutzt.

Zur Landschaft bilden Einzelbäume und Gebüsche im Westen, Baumgruppen und der Hang im Süden und eine Hecke im Straßenrandstreifen im Osten Blickschutz.

Innerhalb der Anlage ist auffällig, dass die Grenzen durch freiwachsende Gebüschgruppen markiert werden, selten durch durchgehende freiwachsende Hecken und noch seltener durch Formschnitthecken. So wird ein freundlicher, parkähnlicher Eindruck erreicht.

- Boden, Wasser

Bis mindestens 5 m Mächtigkeit steht oberflächlich Sand an. Das anfallende Oberflächenwasser versickert auf den Flächen. Von der Dachfläche des Ferienhauses wird das Regenwasser abgeleitet.

- Nutzung, Vegetation

Alle Flächen dienen einer intensiven Erholungsnutzung. Die Rasenflächen werden intensiv gepflegt, die Sträucher sind nicht heimische Ziersträucher; die Bäume sind überwiegend heimisch: Bergahorn, Kiefer, Birke, Eberesche, Silberpappel und Schwarzkiefer. Die Wege auf den Parzellen sind aus Betonpflaster; auch die Zugänge zu den Wochenendhäusern sind gepflastert. Der Zufahrtsweg jedoch ist ein Kiesweg mit Tragschicht; der Parkplatz ist unbefestigt. Das Ferienhausgebiet hat eine Betonzufahrt.

Der Kiefernbestand im Süden des Plangebietes ist im Atlas der gesetzlich geschützten Biotope im Landkreis Nordwestmecklenburg als geschütztes Biotop mit dem Namen „Feldgehölz Kiefer, extreme Hangneigung“ verzeichnet und somit gemäß § 20c BNatSchG und § 20 LnatG M-V geschützt.

- Schutzobjekte, Ziele der Raumordnung

Die unbebaute Fläche um das Planungsgebiet gehört zum Landschaftsschutzgebiet „Seengebiet Warin – Neukloster“ und damit zum Vorsorgeraum Naturschutz und Landschaftspflege. Das Gebiet um Neukloster einschließlich des Planungsgebietes ist jedoch auch „Fremdenverkehrsschwerpunkttraum“.

In dem Steilhang im Süden der Planfläche befindet sich das gesetzlich geschützte Biotop Nr. 22869 (gem. Atlas Landkreis Nordwestmecklenburg) „Feldgehölz Kiefer, extreme Hangneigung“. Der gesamte Böschungsbereich zur Böllenbachniederung der Fläche für Stellplätze wird zudem als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Somit können sich hier keine neuen baulichen Anlagen entwickeln, bzw. sind im Bereich des geschützten Biotops zurückzubauen.

7.2. Eingriffsbestimmung

Mit der Ausführung des Bebauungsplanes ändern sich Gestalt und Nutzung der Grundflächen wie folgt: Auf einer Fläche von 31.084 m² des SOwoch ist die Grundflächenzahl mit 0,2, im SOferien = 2.624 m² mit 0,5 festgelegt.

Bei einer möglichen Größe der Baufläche für Wohnhaus, Garage, Terrasse, Zuwegung, Stellfläche PKW und Wäschetrockenplatz von Grundflächenzahl + 50 % der Grundflächenzahl und der Annahme, dass diese zulässige Versiegelung auch ausgeschöpft wird, ist zu erwarten, dass 11.293 m² versiegelt werden. Die übrige Fläche wird als Erholungsgarten erhalten. Die bisherige Versiegelung beträgt 10.888 m² für Dach-, Pflaster- und Kiesflächen. Das entspricht einer GFZ von 0,323. Durch die Ausführung des B-Planes wird eine zusätzliche Versiegelung von 405 m² möglich. Eine Silberpappel soll gefällt werden.

Übersicht

Grundstücke	m ²	GFZ	Versiegelt (m ²)	Garten, Verkehrsgrün (m ²)
SOwoch	31.084	0,2 + 50 %	9.325	21.759
SOferien	2.624	0,5 + 50 %	1.968	656
Gesamt	33.708		11.293	22.415
Bestand	33.708		10.888	22820
Differenz:			405	

Diese Veränderungen von Gestalt und Nutzung der Fläche haben eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zur Folge. Boden wird vernichtet und der Raum für Bodenbildung eingeschränkt; die Fläche des Oberflächenwassereintrages wird verringert, der Lebensraum für Pflanzen und Tiere wird verringert.

Der Eingriff in das Landschaftsbild ist unerheblich.

7.3. Maßnahmen des Ausgleichs

Außerhalb des Planungsgebietes werden indem ebenfalls im Besitz der Eigentümergemeinschaft befindlichen Flurstück 37/14 10 Bäume der Art Eiche (*Quercus rubor*) gepflanzt. Die Gemeinde und die Eigner sind an der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme interessiert und bereiten die Pflanzmaßnahme vor.

7.4. Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

A Ausgangsdaten

1. Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabensbestandteile
Siehe 7.1. - Bestand
2. Abgrenzung von Wirkzonen
Vorkommen spezieller störungsempfindlicher Arten
Die Störung wird durch die Planung nur unerheblich erhöht.
3. Ermittlung des Freiraumes-Beeinträchtigungsgrades (wie Abstand der maßgeblichen eingriffsrelevanten
Vorhabensbestandteile von vorhandenen Störquellen bzw. von vorbelasteten Bereichen)
bis 50 m = 0,75

B Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs

1. Bestimmung der Kompensationserfordernisse aufgrund betroffener Biotoptypen
 - 1.1. Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Biotoptyp	Flächen- verbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis Zuschlag Versiegelung Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	⁺ x	Flächenäquivalent für Kompensation
Strukturarmer Garten	405	0	0,9 + 0,5 x 0,75 = 1,05		425
Älterer Einzelbaum	39	4	4 + 0,5 x 0,75 = 3,375		132
			gesamt:		557

Erläuterungen zum Kompensationserfordernis

Zum Korrekturfaktor „Älterer Einzelbaum“: Die zu fällende Silberpappel ist 30 Jahre alt, also an der unteren Grenze dessen, was man einen älteren Baum nennen kann. Die Silberpappel ist nicht heimisch, darum Korrekturfaktor 4.

6. Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfs

Summe: 1.1.: 557
 1.2.:
 1.3.:
 2.1.:
 2.2.:
 3.1.:
 3.2.:
 4.1.:
 4.2.:
 4.3.:
 5. :
 Gesamtsumme: 557

C Geplante Maßnahmen für die Kompensation

1. Kompensationsmaßnahme

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen: Außerhalb des Planungsgebietes, jedoch auf einem sehr nahen Flurstück, sollen 10 Bäume der Art Eiche (*Quercus rubor*) der Qualität Hochstamm mit Ballen 16-18 Stammumfang gepflanzt werden.

Kompensationsmaßnahmen	Fläche (m ²)	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Wirkungsfaktor	Flächenäquivalent
10 Bäume	250	2	3	0,8	600
Gesamtumfang der Kompensation:					600
(Flächenäquivalent für Kompensation)					557

Erläuterungen der Maßnahmen (insbesondere bei erhöhter Kompensationswertzahl)

Wirkzone 1, auf Flächen, die der Kompensation dienen, deshalb Wirkungsfaktor 0,8. Die Bäume haben an diesem Standort auch einen hohen Wert für das Landschaftsbild, deshalb Kompensationszahl 3

2. Bilanzierung

Die Bestimmung des Kompensationserfordernisses beträgt 600. Der Gesamtumfang der Kompensation beträgt 557. Mit der Ausführung der Kompensationsmaßnahmen ist der Eingriff ausgeglichen.

D Bemerkungen/Erläuterungen

keine

7.5. Überprüfung der UVP-Pflicht nach UVPG gem. § 1 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 1a BauGB

Da das Wochenendhausgebiet die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO 20 000 m² unterschreitet (Punkt 18.7.2 der Liste) und das Ferienhausgebiet ebenfalls die zulässige Bettenzahl von 100 Betten unterschreitet (Punkt 18.1.2. der Liste) entfällt die UVP-Pflicht sowie die Vorprüfung des Einzelfalls.

8. Erschließung

8.1. Verkehrserschließung

Das Baugrundstück wird über die einzige öffentliche Straße des Ortes, die Seestraße, erschlossen. Sie befindet sich im Einmündungsbereich des überplanten Baugrundstücks auf öffentlicher Grundfläche.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich keine öffentliche Verkehrsfläche. Die bestehenden Zuwegungen innerhalb der Planfläche zu den einzelnen privat genutzten Parzellen (Teilgrundstücken) und Häusern im Wochenendhausgebiet erfolgen über einen gemeinschaftlichen zumeist kiessandgeschlammten Ringweg, der im Süden zum Teil auf Grund von eingefügten Treppen nicht befahrbar ist. Von dem Ringweg führen nur begehbbare Plattenwege zu den rückwärtigen Teilgrundstücken.

Bedingt durch die verschiedenartigen Anbindungen untergliedern sich die Teilgrundstücke in solche, mit einer PKW-Abstellmöglichkeit und in solche ohne diese Möglichkeit. PKW-Abstellmöglichkeiten bestehen für die 28 Häuser der Nummern 1, 2, 18, 19, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 33, 34, 35, 40, 41, 42, 43, 44, 47, 48, 49, 53, 54, 55, 57 und 58. Für die übrigen Häuser und Besucher sind insgesamt 40 Gemeinschaftsstellplätze im Wochenendhausgebiet ausgewiesen. Auf eine Festsetzung hierzu über die Ausführung in der Begründung hinaus wird verzichtet, um eine eventuelle spätere Veränderung der PKW-Erreichbarkeit, z.B. durch Beseitigung der Treppen und Begradigung der Wege, nicht zu erschweren.

Für die 14 Ferienwohnungen im Ferienhausgebiet sind im Süden der Planfläche auf dem bestehenden Garagengelände zusätzlich 14 Gemeinschaftsstellplätze ausgewiesen. Diese bestanden hier bereits einmal mit einem Schotterbelag ausgestattet. Doch durch langjährige fehlende Nutzung hatte sich eine Brache entwickelt.

8.2. Technische Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Ver- und Entsorgungsanlagen sind bis auf die Hausanschlüsse in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen worden. Sie sind aber zumeist ungenau. Bei einem Bauvorhaben muss durch Schachtungen der genaue Verlauf ermittelt und im Projekt berücksichtigt werden. Dies ist in den textlichen Hinweisen, Punkt 4 festgehalten.

8.2.1. Wasserversorgung

Die Planfläche wird über eine Wasserversorgungsleitung (PE 90) aus dem öffentlichen Trinkwassernetz versorgt. Die Zuständigkeit des Zweckverbandes Wismar endet mit dem Hauptwasserzähler im vorhandenen Wasserzählerschacht südöstlich des Hauses 55. Das private Versorgungsnetz innerhalb des Gebietes wurde im Jahre 1999 erneuert. Es befindet sich größtenteils in den gemeinschaftlichen Wegen. Eine Übernahme des privaten Rohrnetzes durch den Zweckverband Wismar ist nicht vorgesehen. Die Leitungstrassen wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

8.2.2. Löschwasserversorgung

Eine Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ist nicht möglich. Die Entfernung von der auszubauenden Wasserentnahmestelle des Neuklostersees im Flurstück 37/14 bis zum Ende der geplanten Wochenendhausbebauung beträgt weniger als 300 Meter. Damit ist die Möglichkeit gegeben, die Forderungen des Bandschutzes zu erfüllen. Der See beinhaltet die notwendige Wassermenge von 48 m³/h für 2 Stunden. Das Flurstück 37/14 befindet sich ebenfalls im Besitz der Eigentümergemeinschaft.

Als Erstbrandbekämpfung besitzen die Gemeinde Zurow und die im Brandfall zuerst gerufene Stadt Neukloster weiterhin Tanklöschfahrzeuge.

8.2.3. Schmutzwasserentsorgung

In der Ortslage Nakenstorf besteht ein Teilkanalnetz Schmutzwasser sowie ein Abwasserpumpwerk im nördlichen Bereich. Von dort wird das Schmutzwasser zur zentralen Kläranlage Neukloster (Düsterberg) in der Gemarkung Reinstorf gefördert.

Nordöstlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und östlich der befestigten Seestraße endet an dem dort befindlichen Schacht der öffentliche Schmutzwasserkanal.

Hierher führen als Freispiegelleitung die privaten Schmutzwasseranlagen der Eigentümergemeinschaft. Sie entstanden mit dem Bau der Betriebsferienanlage und berücksichtigen mit den Leitungstrassen nur selten die später entstandenen Hausparzellen. Bestandszeichnungen konnten nicht gefunden werden. Das in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommene Netz wurde am Ort vermessen.

Das Hauptnetz der Schmutzwasserkanäle wurde fachgerecht auf seine Dichtigkeit geprüft. Das Netz befand sich in einem guten Zustand mit nur geringen Schäden. Auf der Grundlage der TV-Kanaluntersuchungsdokumentation (Video und Protokoll) wurden die Kanäle fachgerecht saniert.

Alle Häuser sind über die gemeinschaftlichen (privaten) Schmutzwasserkanäle an das öffentliche Schmutzwassernetz angeschlossen. Dies wurde vom Planverfasser überprüft.

8.2.4. Niederschlagswasserentsorgung, Vorflut

Das unbelastete Niederschlagswasser des Wochenendhausgebietes wird auf dem Grundstück versickert bzw. als Brauchwasser gewonnen. Der offensichtlich auf der gesamten Planfläche anstehende kiessandige Boden wird seit ihrer Errichtung von den Bungalows zur Versickerung des Niederschlagswassers genutzt. Dabei hat es zu keiner Zeit Probleme bezüglich der Versickerung gegeben. In der Geologischen Karte (Einheitsblatt 20) von 1960 wird zudem Sand bis zu einer Tiefe von 5 m angegeben. Die Aus diesem Grund wird auf einen zusätzlichen Nachweis der Versickerungsmöglichkeit mittels eines Bodengutachtes verzichtet.

Für das Ferienhausgebiet besteht eine Regenwasserleitung, die ringförmig um das ehemalige Versorgungsgebäude und von dort zum Bollenbach am Wald führt. Die Regenwasserleitung erfolgt insgesamt bis zum Bollenbach in der Planfläche. Eine Einleitungsgenehmigung des Regenwassers in den Bollenbach wurde beantragt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist dem übergeordneten Wassereinzugsgebiet Brüeler Bach zuzuordnen. Das Wasser gelangt über den Neuklostersee und weiter über die Tepnitz in die Warnow.

8.2.5. Elektroenergieversorgung

Im Planbereich befinden sich Niederspannungsanlagen der e. dis Energie Nord AG. Diese sind jedoch ungenau und nur zur Information von dem Versorgungsbetrieb angegeben. Neben den Hauptleitungen sind auch die Schaltkästen nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

8.2.6. Wärmeversorgung

Eine Versorgung mit Fernwärme ist nicht vorhanden und nicht vorgesehen.

8.2.7. Gasversorgung

Im Nordwesten des Planbereichs befindet sich eine Druckregelanlage, die von einer über den angrenzenden Acker führende Hochdruckgasleitung gespeist wird. Von hier sind alle Häuser des überplanten Gebietes mit Niederdruckgasleitungen verbunden. Eine Leitung führt in das nördlich angrenzende Wochenendhausgebiet. Die Anlagen wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

8.2.8. Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich Anlagen der Deutschen Telekom. Ihre genaue Lage hat der Betrieb nicht mitgeteilt.

8.2.9. Müllentsorgung

Die Abfallentsorgung des Baugrundstücks erfolgt über den Landkreis Nordwestmecklenburg als öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger.

9. Leitungsrechte, Baulasteintragungen

Da sich der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans im Besitz der Eigentümergemeinschaft befindet, bewirken die privaten Anlagen wie die Wasserversorgungsanlagen sowie Regen- und Schmutzwasserentsorgungsanlagen keine Leitungsrechte. Auch die Gasanlagen entsprechen denen eines Hauanschlusses. Der Festsetzung von Leitungsrechten bedarf es bei der öffentlichen Wasserzuführung und dem Teil der Gasleitung, die von der Reglerstation weiter in ein anderes Grundstück führt. Diese sind in der Folge über Baulasteintragungen öffentlich-rechtlich zu sichern.

Um die allgemeine Zugänglichkeit zu jeder Parzelle bzw. die individuelle von jeder Parzelle zu sichern, werden für die Wegeflächen Geh- und Fahrrechte bzw. Gehrechte festgesetzt.

10. Eigentum, bodenordnende Maßnahmen, Erschließungsmaßnahmen

Die Planfläche befindet sich im Besitz der Eigentümergemeinschaft Seestraße 16-18 Nakenstorf. Die einzelnen Parzellen oder Teilgrundstücke stellen selbst keine eigenen Baugrundstücke dar.

Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich.

Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

11. Flächenbilanz

Gesamtfläche: 33.708 m²

Sondergebiete, die der Erholung dienen	33.528 m ²
Wochenendhausgebiete	30.904 m ²
Ferienhausgebiete	2.624 m ²

Flächen für Versorgungsanlagen	180 m ²
--------------------------------	--------------------

Gebilligt am 10.12.2002

Fedtke, Bürgermeister

Planverfasser: Bauplanung Goorli



Ferienhäuser

$\frac{37}{7}$

$\frac{37}{15}$

$\frac{37}{14}$

$\frac{39}{21}$

$\frac{39}{22}$

Bergahorn20

Fläche für Ausgleichsmaßnahme

10 Stieleichen, Quercus robur
der Qualität Hochstamm mit Ballen
16-18 cm Stammumfang

1x Schwarz-
kiefer 10-20

40

B-Plan - Gebiet

Kiefer30

12Kiefern15

Kiefer30

9Bergahorn20

Legende

Baum pflanzen

B-Plan Nr. 8 der Gemeinde Zurow
"Wochenendhaussiedlung Seestraße 16-18
N a k e n s t o r f"

Ausgleichsmaßnahme im Flurstück 37/14 in der Flur 1
der Gemarkung Nakenstorf M 1 : 500

