



Auszug aus der topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2017

GEMEINDE ZUROW

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 „Wohn- und Feriensiedlung am Neuklostersee/Nakenstorf“

begrenzt im Osten durch die Seestraße, im Süden, Westen und Norden durch Wohn- und Wochenendhausbebauung, umfassend die Flurstücke 38/3 bis 38/5, 39/46 bis 39/66 der Flur 1, Gemarkung Nakenstorf

BEGRÜNDUNG

SATZUNGSBESCHLUSS

18.07.2018

Gemeinde Zurow

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 "Wohn- und Feriensiedlung am Neuklostersee/Nakenstorf"

Inhalt	Seite
1. Einleitung	2
1.1 Planungsziele, Planverfahren	2
1.2 Lage und Geltungsbereich	3
1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung	3
1.4 Eigentumsverhältnisse, Planungskosten	5
2. Planungskonzept	5
2.1 Ausgangssituation	5
2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	6
2.3 Örtliche Bauvorschriften	7
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze	8
2.5 Flächenbilanz	8
3. Ver- und Entsorgung	9
3.1 Trink- und Löschwasserversorgung	9
3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	9
3.3 Energieversorgung	10
3.4 Abfallentsorgung und Altlasten	10
3.5 Telekommunikation	11
4. Immissionsschutz	11
5. Umweltbelange	11
6. Sonstiges	12

1. Einleitung

1.1 Planungsziele, Planverfahren

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

Die Gemeinde Zurow hat am 13.09.2017 nach pflichtgemäßem Ermessen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Wohn- und Feriensiedlung am Neuklostersee/Nakenstorf" beschlossen. Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und Innenentwicklung der Ortslage Nakenstorf und wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Das Ziel der Bebauungsplanung besteht darin, die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 „Feriensiedlung am Neukloster See/Nakenstorf“, der im Jahre 2009 für den gleichen Geltungsbereich als Satzung beschlossen wurde, in dem Bebauungsplan Nr. 17 "Wohn- und Feriensiedlung am Neuklostersee/Nakenstorf" neu zu definieren. In dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 wurde ein „Sondergebiet, das der Erholung dient - Ferienhausgebiet“ festgesetzt. Geplant war, eine attraktive Ferienhaussiedlung mit ca. 20 Ferienhäusern und evtl. einer gastronomischen Einrichtung anstelle des hier ehemals vorhandenen und mittlerweile baufällig gewordenen Ferienlagers zu errichten. Im Laufe der vergangenen 9 Jahre zeichnete sich jedoch ab, dass das Gebiet nicht in dem Maße wie erwartet mit Ferienhäusern bebaut werden konnte. 2017 existieren hier in einem erschlossenen Baugebiet lediglich sechs Ferienhäuser. Darüber hinaus ist in der Gemeinde ein dringender Bedarf an Wohnbauflächen entstanden.

Die Gemeinde Zurow hat sich daher entschlossen, andere Nutzungen als nur die des Ferienwohnens zuzulassen und will mit dem Bebauungsplan Nr. 17 die rechtlichen Grundlagen sowohl für das Ferienwohnen als auch für das Dauerwohnen schaffen. Die Grundstücksgrößen sowie die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise werden neu festgesetzt und damit den Anforderungen an einen attraktiven Wohnstandort angepasst. Mit der Ausweisung dieser Wohn- und Feriensiedlung wird die Gemeinde sowohl den im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg von 2011 festgelegten raumordnerischen Zielen dieser Region gerecht als auch dem Anspruch, eine bisher z. T. brachliegende Fläche in der Ortslage Nakenstorf städtebaulich aufzuwerten.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zurow hat am 14. März 2018 den Entwurf der Planung einschließlich der Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die öffentliche Auslegung fand vom 23. April bis zum 25. Mai 2018 im Bauamt des Amtes Neukloster-Warin statt. Zeitgleich wurden die Behörden, die sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden beteiligt. Aus der Beteiligung resultieren keine wesentlichen Änderungen für die Planung. Die vorgebrachten Hinweise wurden in der Abwägung zur Kenntnis genommen. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben. In der Gemeindevertretersitzung der Gemeinde Zurow am 18. Juli 2018 wurde der Bebauungsplan Nr. 17 als Satzung beschlossen.

1.2 Lage und Geltungsbereich



Lage des Geltungsbereiches im Süden der Ortslage Nakenstorf
Auszug aus dem Luftbild und der topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2017

Die Ortslage Nakenstorf liegt südwestlich der Stadtgrenze von Neukloster am Westufer des Neuklostersees und ca. 15 km südöstlich der Hansestadt Wismar. Nakenstorf gehört zur Gemeinde Zurow im Amtsbereich Neukloster-Warin.

Das ca. 0,8 ha große Plangebiet liegt im Süden der Ortslage Nakenstorf. Der Geltungsbereich wird begrenzt im Osten durch die Seestraße, im Süden, Westen und Norden durch Wohn- und Wochenendhausbebauung und umfasst die Flurstücke 38/3 bis 38/5, 39/46 bis 39/66 der Flur 1, Gemarkung Nakenstorf.

1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung

Die Gemeinde Zurow verfügt seit 1998 über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Darin ist das Plangebiet in Nakenstorf Teil der dargestellten Sonderbauflächen, die der Erholung dienen. Die sich am Neuklostersee erstreckende Ortslage Nakenstorf ist zum überwiegenden Teil durch Ferien- und Freizeitnutzungen geprägt. Dementsprechend weist der Flächennutzungsplan Sonderbauflächen, die der Erholung dienen, aus. Darunter fallen in Nakenstorf v. a. Wochenendhaus- und Ferienhausgebiete nach § 10 BauNVO. Daneben existieren ein Hotel und Pensionen. Nördlich des Plangebietes ist eine Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt, die locker

bebaut ist und u. a. den alten Siedlungskern von Nakenstorf umfasst. Östlich der Seestraße sind in den letzten Jahren Wohngebäude errichtet worden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 9 wurde gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt und ist mit Ablauf des 31.03.2009 in Kraft getreten. Die Umsetzung des Vorhabens war vertraglich auf 3 Jahre festgesetzt und wurde mit der Erschließung, den Ausgleichsmaßnahmen und sechs Gebäuden nur teilweise erfüllt. Insofern ist der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 ungültig geworden. Der Bebauungsplan Nr. 17 soll nun den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 ersetzen. Er dient der Nachverdichtung und Innenentwicklung der verbleibenden, erschlossenen Flächen innerhalb der Ortslage von Nakenstorf und wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Der Flächennutzungsplan braucht dementsprechend nicht geändert werden, sondern wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege einer Berichtigung angepasst. Der Grundstückseigentümer und Erschließungsträger schließt mit der Gemeinde einen städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Kosten für die Planung und Erschließung ab.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331)

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

Als Plangrundlagen wurden die topographische Karte im Maßstab 1:10000, © GeoBasis DE/M-V 2017, der Lage- und Höhenplan im Maßstab 1:500 des Vermessungsbüros Christopher Sohn, Wismar, vom 01.12.2017 sowie eigene Erhebungen verwendet.

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) von 2011 wird die Region um den Neuklostersee als "Tourismusraum/Tourismusentwicklungsraum" eingestuft. Im Tourismusraum Neukloster-Sternberg-Goldberg soll der Fremdenverkehr in Übereinstimmung mit den touristischen Zielen des Naturparks "Sternberger Seenland" als bedeutender Wirtschaftszweig landschaftsverträglich weiterentwickelt werden. Gleichzeitig wird im RREP WM von 2011 der Rückgang der Bevölkerung beschrieben und auch bis zum Jahr 2030 weiterhin prognostiziert. Zwischenzeitlich sind jedoch in Westmecklenburg wieder steigende Bevölkerungszahlen zu verzeichnen und der Bedarf an Wohnbauland ist damit stark gestiegen. Im Gemeindegebiet von Zurow wird derzeit dringend Wohnbauland gesucht, das in dem Hauptort Zurow derzeit nicht zur Verfügung steht.

Die Gemeinde Zurow will mit der Überplanung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 in der Ortslage Nakenstorf durch die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes „Wohnen und Ferienwohnen“ nach § 11 BauNVO in dem Bebauungsplan Nr. 17 Wohnbauflächen für den Eigenbedarf bereitstellen und ein Abwandern von bauwilligen Gemeindemitgliedern verhindern. Das Entstehen von weiteren Ferienhäusern und -wohnungen im Plangebiet ist auch künftig möglich.

Die übergeordnete Planung zum Naturschutz und zur Landschaftspflege setzt im Landesentwicklungsprogramm (LEP M-V) am Süd- und am Ostufer des Neuklostersees, südlich an Nakenstorf angrenzend, Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege fest. Laut LEP sind in diesen Gebieten dem Naturschutz und der Landschaftspflege Vorrang vor anderen raumbedeutsamen Nutzungsansprüchen einzuräumen. Soweit raumbedeutsame Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen in diesen Gebieten die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege beeinträchtigen, sind diese auszuschließen. Das Plangebiet liegt zentral im Ortsteil Nakenstorf. Es ergeben sich somit keine negativen Auswirkungen für das außerhalb von Nakenstorf gelegene Vorranggebiet.

1.4 Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich in Privateigentum. Die Kosten für die Planung und die Erschließung des Gebietes sowie für die Ausgleichsmaßnahmen und Ersatzpflanzungen übernimmt der Eigentümer, so dass der Gemeinde keine Kosten entstehen.

2. Planungskonzept

2.1 Ausgangssituation

Die Ortslage Nakenstorf gehört zur Gemeinde Zurow und ist durch die Lage am Neuklostersee und das Vorhandensein von Wochenendhaussiedlungen, Pensionen und einem Hotel zum größten Teil durch Ferien- und Freizeitnutzungen geprägt. Nakenstorf wird durch eine Straße, die parallel zum See in Richtung Süden verläuft und in einer Wendeschleife endet, erschlossen. Im südlichen Bereich ist eine Durchmischung aus Wohnbebauung, Wochenendhäusern, Pensionen und unbebauten Seegrundstücken vorhanden. Hier befindet sich auch der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17. Als im Jahre 2008 für dieses Gebiet bereits ein vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9 für die Errichtung von Ferienhäusern erarbeitet wurde, befand sich hier ein aufgegebenes Ferienobjekt.

Das Gelände wurde geräumt und entsprechend dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für die Bebauung mit 17 bis 20 Ferienhäusern vorbereitet. Schützenswerte Bäume (eine Esche, eine Linde an der Seestraße) wurden erhalten. Die Erschließung für das Gebiet ist durchgeführt worden. Sechs der vorgesehenen Ferienhäuser sind errichtet worden. In diesem Bereich ist die Erschließungsstraße mit einer Pflasterung versehen worden. Alle übrigen Grundstücke sind nicht bebaut und auch die dazugehörige Erschließungsstraße ist nicht abschließend fertiggestellt worden.

Im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen ist an der südlichen und zum Teil an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches eine Hecke gepflanzt worden. Diese soll erhalten und wie im Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 vorgesehen, vervollständigt werden. Weiterhin erhaltenswert sind im Plangebiet die Esche und die Linde an der Seestraße. Auf den nicht bebauten Grundstücken hat sich Ruderalvegetation entwickelt.

Entsprechend der aktuellen Wohnraumsituation in der Gemeinde Zurow wurde eingeschätzt, dass die Ausweisung eines Sondergebietes „Wohnen und Ferienwohnen“ in Nakenstorf, in dem also auch das Dauerwohnen zulässig ist, einen dringend notwendigen Beitrag zur Bereitstellung von Wohnbauflächen darstellt. Das Plangebiet bietet die Voraussetzungen, ein verträgliches Miteinander von Dauerwohnen und Ferienwohnen zu gewährleisten, wie es sich im ganzen Ort Nakenstorf findet.



Ansicht des Plangebietes von Westen



Ansicht des Plangebietes von Südwesten

2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Im Bebauungsplan Nr. 17 wird die bauliche Nutzung als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Wohnen und Ferienwohnen“ festgeschrieben. Mit der Zulässigkeit von Ferienhäusern und -wohnungen sowie von Wohngebäuden ist eine Kombination aus Dauer- und Ferienwohnen möglich.

Nach BauNVO sind Ferienhäuser zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe und Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Es sind weiterhin Ferienwohnungen in Räumen und Gebäuden zulässig, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind. Für das Dauerwohnen sind Wohngebäude festgesetzt, in denen auch Ferienwohnungen zulässig sind. Ausnahmsweise sind auch Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Handwerksbetriebe und Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben und nicht störend sind, zulässig.

Es sind Einzel- und Doppelhäuser mit einer maximalen Firsthöhe von 7,5 m bei zweigeschossigen und von 8,5 m bei eingeschossigen Gebäuden geplant. Je Einzel-

haus sind max. zwei Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte ist max. eine Wohnung zulässig. Die Dachneigung bei zweigeschossigen Gebäuden soll kleiner/gleich 25° sein und bei eingeschossigen Gebäuden mehr als 25° betragen. Die Festsetzungen sollen noch genügend Freiraum für individuelle Gestaltung lassen, allerdings soll ein ausgewogenes Gesamtbild mit dem jetzigen Bestand an Ferienhäusern erreicht werden.

Die Grundstücke werden gegenüber der reinen Ferienhausnutzung einer Wohnnutzung angepasst und entsprechend vergrößert. Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 festgesetzt.

Die Errichtung von Garagen und Carports ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese Festsetzung ergibt sich einerseits aus städtebaulichen Gründen und andererseits aus der geringen Erschließungsstraßenbreite und der daraus resultierenden notwendigen Fläche für die Zufahrt auf die einzelnen Grundstücke. Nebengebäude i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind aus städtebaulichen Gründen nur außerhalb des Vorgartenbereiches zulässig. Der Vorgartenbereich ist die Fläche zwischen den Baugrenzen und der öffentlichen (5 m Abstand zur Seestraße) und privaten (3 m Abstand zur Ringstraße) Erschließung.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dient der weiteren Anpassung der geplanten Bebauung an die dörflichen Verhältnisse in Nakenstorf und am Neuklostersee, ohne jedoch die gestalterischen Möglichkeiten zu sehr einzuschränken. Die Festsetzungen dienen daher vorwiegend der Dachgestaltung und den Außenanlagen.

Für Dacheindeckungen sind nur nicht glänzende rote, rotbraune, anthrazitfarbene oder schwarze Ziegel oder Betonpfannen sowie Bitumenschindeln (bis 25° Dachneigung) zulässig. Ebenso zulässig ist die Ausbildung von Grasdächern. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf den Dachflächen zulässig. Spiegelnde oder reflektierende Dachflächen sollen am Neuklostersee vermieden werden, da sie das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen würden.

Die Aufstellung von oberirdischen Gas- oder Ölbehältern ist nicht zulässig. Solche Anlagen würden das Gesamtbild des geplanten Baugebietes beeinträchtigen. Da auch Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger sowie für Handwerksbetriebe und Gewerbetreibende zulässig sind, können diese auch Werbeanlagen anbringen. Diese sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist ebenfalls unzulässig.

Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung oder mit einer begrüneten Umkleidung zu versehen. Einfriedungen sind als Laubholzhecke oder Holzzaun mit senkrechter Lattung zulässig. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig. Zur öffentlichen Straße und zur inneren Erschließung darf bei der Einfriedung eine max. Höhe von 1,2 m nicht überschritten werden. Tro-

ckenwälle und Natursteinmauern sind bis zu einer Höhe von max. 0,8 m zulässig. Fensterlose Wandflächen über 20 m² sind zu begrünen. Diese Festsetzungen dienen der inneren Begrünung und Gestaltung des Gebietes.

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBauO M-V. Verstöße können mit Bußgeld geahndet werden.

2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze

Das Plangebiet wird von der Seestraße aus erschlossen. Die Seestraße endet in einer Wendeanlage und führt von dort nur als untergeordnete Wegeverbindung bzw. als Waldweg in Richtung Klein Warin weiter. Das Verkehrsaufkommen beschränkt sich im Wesentlichen auf den Anliegerverkehr in Nakenstorf.

Die private innere Erschließung führt als 4,0 m breite Ringstraße durch das Plangebiet und ist entlang der bebauten Grundstücke fertiggestellt. Auf dem verbleibenden Straßenabschnitt fehlt zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme nur die Fahrbahndecke.

Eine Widmung als öffentliche Verkehrsfläche ist nicht vorgesehen, um den ruhigen Charakter des Gebietes zu erhalten. Durchgangsverkehr ist nicht zu erwarten. Die innere Erschließung ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger und der Träger der Ver- und Entsorgung festgesetzt. Zur Entsorgung ist außerdem ein Stellplatz für Müllbehälter an der Seestraße ausgewiesen.

Die benötigten Stellplätze der Anlieger sind auf den privaten Grundstücken herzustellen. Zusätzlich dazu sind zwei Besucherstellplätze an der Ringstraße ausgewiesen.

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 17 beträgt ca. 0,8 ha. Die Flächennutzung verteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße ca. in m ²
Sonstiges Sondergebiet „Wohnen und Ferienwohnen“	7400
davon: Grundstücksfläche	7120
Flächen zum Anpflanzen/ Erhalten einer Hecke	85 195
Verkehrsfläche	715
Parkfläche	35
Flächen für Abfall/Abwasser	20
Σ	8170

3. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsanlagen in der Seestraße wurden, ebenso wie die Fahrbahn, kurz vor dem Jahr 2009 erneuert. Die Erschließung des Plangebietes erfolgte entsprechend des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 über eine Ringstraße und die Anbindung an die öffentliche Straße (Seestraße). Der Vorhabenträger hat vertragsgemäß alle Erschließungsanlagen verlegt. Das heißt, dass in der Ringstraße die Trinkwasserleitung, die Elektroleitung, die Telekommunikationsleitung, die Abwasserentsorgung und eine Anlage für die Regenwasserversickerung vorhanden sind. Alle Grundstücke im Plangebiet sind somit voll erschlossen.

Für die geplanten Leitungen, Rettungswege und Grundstückszuwegungen sind im Bebauungsplan zur Sicherung der Erschließung Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorger festgesetzt.

Die vorhandenen Leitungen und deren Schutzabstände sind bei allen Bau- und Pflanzmaßnahmen zu beachten.

3.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III des oberirdischen Einzugsgebietes der Wasserfassung Rostock-Warnow.

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wird durch die Anbindung an die Frischwasserleitungen in der Seestraße sichergestellt. Versorgungsträger ist der Zweckverband Wismar. Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien (z. B. Brauchwasseranlagen) bevorzugt werden.

Für Nakenstorf liegt ein Löschwasserversorgungsvertrag zwischen der Stadt Neukloster und der Gemeinde Zurow vor. Demnach kommen zur Erstbrandbekämpfung die Tankfahrzeuge der Feuerwehr Neukloster zum Einsatz. In der Ortslage Nakenstorf sind 3 Vertragshydranten und 4 weitere Hydranten für die Bereitstellung von ausreichend Löschwasser vorhanden. Sollte darüber hinaus Löschwasserbedarf bestehen, wird dieser aus dem Neuklostersee gedeckt. Es besteht die Möglichkeit eines Seezuganges an der Wendeschleife am südlichen Ortsausgang. Die Entfernung zum Neuklostersee beträgt ca. 180 m. Die Wendemöglichkeit für die Feuerwehr ist im Bereich der Wendeanlage an der Seestraße gegeben.

3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Im Zuge der Erschließung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 wurden in der Erschließungsstraße eine Schmutzwasserleitung, eine Rigolenversickerung für das Regenwasser und die Hausanschlüsse verlegt. Auch auf den bereits bebauten Grundstücken befinden sich Rigolen für die Versickerung des Regenwassers.

Eine Anbindung des Plangebietes an die zentrale Abwasserleitung ist damit gegeben. Die Schmutzwasserleitung des Zweckverbandes Wismar, die zum Klärwerk Neukloster führt, wurde in der Seestraße kurz vor dem Jahr 2009 neu verlegt.

Das im Plangebiet anfallende Regenwasser soll wie bisher auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht bzw. für Bewässerungszwecke genutzt werden. Eine zentrale Regenwasserkanalisation ist in Nakenstorf nicht vorhanden. Die geologischen Verhältnisse im Plangebiet sind großräumig durch sandig überlagertes Grundmoränenmaterial gekennzeichnet. Im Planungsraum stehen sandige Böden an (lt. geologischer Karte Einheitsblatt 20, 1960). Das Gutachten über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse vom 27.01.2008 von dem Ingenieurbüro für Bodenmechanik und Grundbau Buchheim & Morgner GbR bestätigt die Versickerungsfähigkeit des im Plangebiet anstehenden gewachsenen Bodens.

Es ist dafür Sorge zu tragen, dass eine Vernässung benachbarter Grundstücke und Gebäude ausgeschlossen wird. Aus Gründen der Eingriffsminimierung sind die Wege auf den Grundstücken, die Stellplätze und deren Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen bzw. unversiegelt zu belassen.

3.3 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die e.dis AG sichergestellt. Vorhandene Leitungen und Anlagen sind zu beachten. Ein Anschluss an die zentrale Erdgasversorgung ist vorhanden. Eine Niederdruckgasleitung der Gasversorgung Wismar Land GmbH verläuft in der Seestraße.

Aufgrund des Klima- und Ressourcenschutzes ist der Einsatz von Solarenergie zu empfehlen. Die Installation von Solarzellen auf den Dächern ist möglich.

3.4 Abfallentsorgung und Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Im Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung gewährleistet. Für die Grundstückspartellen ist an der öffentlichen Verkehrsfläche ein Stellplatz für Abfallbehälter ausgewiesen worden. Stellplätze für Abfallbehälter sind entsprechend den örtlichen Bauvorschriften so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist und Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlasten bekannt. Aufgrund der Nutzungscharakteristik des Plangebietes bestehen seitens der Gemeinde auch keine entsprechenden Verdachtsmomente.

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

nachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

3.5 Telekommunikation

Die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation wird durch die Deutsche Telekom AG bzw. einen anderen Versorger sichergestellt. Für den rechtzeitigen Ausbau sind Abstimmungsgespräche mit den Anbietern zu führen.

4. Immissionsschutz

Im Plangebiet sind keine Emittenten bekannt, die Einfluss auf das ausgewiesene Sonstige Sondergebiet haben. Die Seestraße ist lediglich eine Anliegerstraße, die in einer Wendeanlage endet und keine nennenswerten Verbindungsfunktionen erfüllt.

Andere Emittenten, die nachhaltig auf das Plangebiet einwirken, sind nicht bekannt. Landwirtschaftliche Einsatztage und ggf. -nächte, z. B. zur Erntezeit, auf angrenzenden Ackerflächen sowie gelegentliche Geruchsbelästigungen durch das Ausbringen von Gülle sind im ländlich geprägten Raum von den Anwohnern zu tolerieren.

5. Umweltbelange

Für den Bebauungsplan Nr. 17 nach § 13a BauGB ist kein Umweltbericht erforderlich. Allerdings werden im Bauleitplanverfahren die Aussagen des Umweltberichtes des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 für diesen Geltungsbereich geprüft und noch gültige Festsetzungen in die Planung mit übernommen.

In diesem wurden Ausgleichsmaßnahmen und Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzkompensationserlass innerhalb und außerhalb des Plangebietes festgesetzt. Die externen Ausgleichsmaßnahmen und Ersatzpflanzungen sind in Abstimmung mit der Gemeinde Zurow am Büdnereiweg in Reinstorf durchgeführt worden.

Die internen Ausgleichsmaßnahmen und Ersatzpflanzungen sind ebenfalls zum Teil realisiert und sollen im Zuge der Bebauung vollständig umgesetzt werden. Das betrifft vor allem die Pflanzung der vorgesehenen Bäume auf den Grundstücken entlang der Erschließungsstraße und die Vervollständigung der Hecke entlang der südlichen und westlichen Plangebietsgrenze sowie das Anbringen von Nisthilfen für Rauchschwalben.

Im Jahre 2009 wurde das Plangebiet für die Baumaßnahmen vorbereitet und seither hat sich auf den nicht bebauten Grundstücken Rasen entwickelt, der regelmäßig gemäht wird. Das Vorkommen von schützenswerten Arten kann daher ausgeschlossen werden, da sich der Rasen beispielsweise als Bruthabitat nicht eignet. Es werden daher keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25, § 1a u. § 202 BauGB) sind unter Punkt 4. im Teil B – Text festgesetzt worden:

- Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind unversiegelt zu belassen oder in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrassen, Rasengitter, Fugenpflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.
- Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
- Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, und während der Baumaßnahmen zu schützen. Totholz- und Pflegeschnitte zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit sind auszuführen.
- Als Ersatzpflanzung wird im Plangebiet eine straßenbegleitende Baumanpflanzung festgesetzt. Dazu sind einheitlich 8 hochstämmige, schmalkronige Birken (*Betula pendula* "Dalecarlica"), Gemeine Birnen (*Pyrus communis* "Beach Hill") oder Säulen-Mehlbeeren (*Sorbus thuringiaca* "Fastigiata"), 3xv., Stammumfang mind. 16-18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die in der Planzeichnung beispielhaft dargestellten Baumstandorte können entsprechend den örtlichen Erfordernissen der Erschließung und Grundstückszuwegung verschoben werden.
- An der westlichen und südlichen Plangebietsgrenze ist eine naturnahe Hecke aus Hundsrosen (*Rosa canina*), Str. v.o.B., 100-150, 1 St./m² anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Aus Artenschutzgründen sind 10 Nisthilfen für Rauchschwalben im Umfeld des Plangebietes innerhalb von Gebäuden funktionsgerecht und dauerhaft zu errichten.

6. Sonstiges

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bau-
denkmale betroffen.

Von Seiten der Unteren Denkmalschutzbehörde wurde der Verdacht auf Boden-
denkmale geäußert. Es wurden in der Vergangenheit in unmittelbarer Nähe vermut-
lich aus dem Mittelalter stammende Skelettgräber angetroffen. Die genaue Ausdeh-
nung eines Friedhofes ist gegenwärtig noch nicht bekannt. Möglicherweise sind im
nördlichen B-Planbereich bei Eingriffen unter den Humushorizont archäologisch rele-
vante Befunde anzutreffen. Der Vorhabenträger hat hier bereits Erdarbeiten im Zuge
des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 9 im Jahre 2009 für die Beräumung und die
Erschließung durchgeführt und keine Funde gemacht, sodass sich dieser Verdacht
relativiert. Dennoch sind aufgrund dessen sämtliche Bodeneingriffe unterhalb der
Humusschicht genehmigungspflichtig gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 1 und 2 des Denkmal-
schutzgesetzes M-V (DSchG M-V) in der aktuell geltenden Fassung. Der Beginn der
Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Nordwestmeck-
lenburg zwei Wochen vorab schriftlich anzuzeigen.

Wenn während der Erdarbeiten unvermutet archäologische Funde oder auffällige
Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die Untere Denk-
malschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Ein-
treffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denk-
malpflege M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der

Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige bei der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Gemeinde Zürow, den 14.08.2018




Stelbrink, Bürgermeister