

Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6.2 "Wohnanlage 55+ am Gutspark Rakow" der Gemeinde Am Salzhaff

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

1. Vorbemerkung

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. In der zusammenfassenden Erklärung ist die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, darzulegen.

2. Anlass und Zielsetzung des Bauleitplanverfahrens

Die Gemeinde Am Salzhaff stellt den Bebauungsplan Nr. 6.2 auf, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer Wohnanlage 55+ zu schaffen. Die zugehörigen infrastrukturellen Anlagen für Service und zur Freizeitgestaltung usw. werden mit dem Gutshotel Rakow geschaffen und von den Bewohnern der geplanten Wohnanlage mitbenutzt werden. Die Fläche am westlichen Ortsrand der Ortslage Rakow ist derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche; der ehemalige Gutspark/ Wald ist als Bestand vorhanden.

Mit der Wohnanlage 55+ sollen in einer attraktiven Ortslage Möglichkeiten des Zuzugs der Altersgruppe 55+ nach M-V in die Region am Salzhaff geschaffen werden. Die geplante Wohnanlage 55+ trägt zur Deckung des Bedarfs an altengerechtem Wohnraum bei.

Gemeinsam mit der Errichtung der Hotelanlage Gutshof Rakow sind positive Synergieeffekte durch das Neben- und Miteinander der geplanten Wohnanlage und der geplanten Hotelanlage zu erwarten.

Beide Vorhaben tragen in ihrer Gesamtheit zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände in Rakow sowie der Aufwertung des ehemaligen Gutshofes und -parkes/ -waldes und damit des Ortsbildes insgesamt bei.

Ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes ist die Realisierung der Wohnanlage 55+ aus planungsrechtlicher Sicht nicht möglich, da die Beurteilung des Gebiets nach § 35 BauGB dieses nicht ermöglicht.

Die Gemeinde stellt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im zweistufigen regulären Verfahren nach den Vorgaben des Baugesetzbuches unter Berücksichtigung der Erstellung eines Umweltberichtes und der Eingriffs-/ Ausgleichsregelung auf.

3. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB)	
über den Bebauungsplan Nr. 6	23.11.2009
über den Bebauungsplan Nr. 6.2	23.03.2011
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	
vom	27.07.2011
bis	28.08.2011
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs.1 BauGB	25.07.2011

Umstellung des Verfahrens von einem Bebauungsplan auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB und Entwurfs-/ Auslegungsbeschluss	27.03.2013
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	
vom	04.06.2013
bis	05.07.2013
Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.2 BauGB	04.07.2013
Wiederholung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	
vom	06.03.2014
bis	08.04.2014
Benachrichtigung der Behörden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB	27.02.2014
Beschluss des Durchführungsvertrages	13.05.2014
Abwägungsbeschluss	13.05.2014
Satzungsbeschluss	13.05.2014

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 2a BauGB ist der Begründung zum Bebauungsplan als gesonderter Teil ein Umweltbericht beizufügen. Innerhalb des Umweltberichtes wurde eine Prüfung der Umweltbelange durchgeführt.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Als Basis für die Beurteilung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens wurden folgende umweltbezogene Untersuchungen vorgenommen und Gutachten erarbeitet:

- "Flora Fauna Flächenanalyse Standortgutachten", inkl. Ergänzung, erstellt von Umwelt & Planung BfÖD, Weidengrund 22, 18209 Stülow: Die Erfassung von Flora und Fauna wurde vorgenommen. Hierbei wurden folgende Kategorien untersucht: Biotoptypen, Flora, Fauna (Herpetofauna, Avifauna). Im Ergebnis wurden Maßnahmen aufgeführt.
- "Gutachten: Untersuchung zum Vorkommen von Fledermäusen (Chiropteren) an und in Gebäuden auf dem Gelände der ehemaligen Rindermastanlage in Rakow", erstellt von Green Way - Daniel Triebel, Dorfstraße 1, 18465 Hugoldsdorf: Auch unter Bezug auf den geplanten Abriss von Gebäuden auf dem benachbarten Gelände der ehemaligen Rinderhaltungsanlage in Rakow wurde der Bestand an Fledermausquartieren aufgenommen und dokumentiert sowie eine Bewertung des Altbaubestandes hinsichtlich der Bedeutung für die Fledermäuse vorgenommen. Maßnahmen wurden vorgeschlagen.
- FFH- und SPA-Verträglichkeitsuntersuchung, erstellt vom Planungsbüro Mahnel, Rudolf-Breitscheid-Straße 11, 23936 Grevesmühlen: Durch die vorliegende Planung sind Natura-2000-Gebiete berührt. Aufgrund der Inanspruchnahme von Flächen des SPA-Gebietes und der möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf das FFH-Gebiet wurde eine Verträglichkeitsuntersuchung für die Schutzgebiete vorgenommen. Die zu Grunde zu legenden Rahmenbedingungen wurden ermittelt und dargelegt. Mögliche Beeinträchtigungen der Schutzgebiete durch das Vorhaben wurden prognostiziert und Maßnahmen wurden formuliert. Die Verträglichkeitsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung der Planungsziele der

vorliegenden Planung unter Berücksichtigung der dargestellten Maßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzzwecke, Zielarten oder Lebensräume der Natura-2000-Gebiete ausgeschlossen werden können. Die anteilige Überbauung und Nutzungsänderung von Flächen des SPA- Gebietes führen nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des Europäischen Vogelschutzgebietes. Die Festsetzungsvorschläge wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, erstellt vom Planungsbüro Mahnel, Rudolf-Breitscheid-Straße 11, 23936 Grevesmühlen: Es war darzulegen, inwiefern die Auswirkungen des Vorhabens auf die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 des BNatSchG wirken. Weiterhin war, zur Berücksichtigung des Europarechtes zu prüfen, ob gegen einen Verbotstatbestand der FFH- Richtlinie Art. 12,13 bzw. Art. 5 der VS-RL verstoßen wird. Grundlage für die Berücksichtigung der Belange des besonderen Artenschutzes bildeten die Ergebnisse der vorliegenden faunistischen und floristischen Erfassungen (Giersberg, Triebel) und darüber hinaus die "Herpetofauna- Kartierung 1998-2004/2005 u. 2011 im Bereich der Gemeinde Am Salzhaff, Abschluss 20. Oktober 2011, von Ingelore Nerge, Rostock. Artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten kommen im Bereich des Vorhabenstandortes nicht vor. Durch die Umsetzung der Planungsziele des Bebauungsplanes können Brutvögel, Amphibien und Reptilien des Anhang IV der FFH-RL insbesondere im Bereich der Parkanlage betroffen sein. Die baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens wurden ermittelt und dargestellt. Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen werden erforderlich, da erhebliche Beeinträchtigungen besonders geschützter Arten- insbesondere von Brutvögeln und Amphibien/ Reptilien- nicht ausgeschlossen werden können. Diese Maßnahmen wirken multifunktional auch auf Arten und Artengruppen, welche keine artenschutzrechtliche Relevanz aufweisen. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 6.1 wurden Maßnahmen im Park festgesetzt. Diese Festsetzungen werden auch Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 6.2, als nachrichtliche Übernahme. Alle Schutz, Pflege – und vorgezogenen Maßnahmen sind Bestandteil des Text- Teil B. Der Verlust unbebauter Fläche als mögliches Nahrungshabitat häufiger Brutvogelarten des Siedlungsraumes wird voraussichtlich nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen oder Beeinträchtigungen der Erhaltungszustände der Populationen führen. Eventuelle baubedingte Vergrämungen von häufigen Brutvögeln des Siedlungsraumes werden als nicht erheblich angesehen, da diese zeitlich befristet und somit nicht erheblich sind. Für die vorkommenden Brutvogelarten des Siedlungsraumes und Amphibien/ Reptilien werden Flächen mit geringerer Pflegeintensität ausgewiesen, so dass voraussichtlich ausreichend Flächen, mit geringem Störungspotential verbleiben. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit, erhebliche Beeinträchtigungen der lokalen Populationen werden daher nicht erwartet. Beeinträchtigungen von Höhlenbrütern und Fledermäusen werden durch die Festlegung von Rodungszeiten und die Untersuchung entsprechender Gehölze vermieden. Eine erhebliche Störung oder Tötung von Brutvögeln und Amphibien/ Reptilien kann durch die Festlegung von Bauzeiten, Zeiten für eine Baufeldberäumung und Zeiten für Gehölzbeseitigungen ausgeschlossen werden. Die Auswirkungen einer intensiveren Pflege und stärkeren Frequentierung der Parkanlage (Vergrämung von Arten, Habitatverschlechterung können unter Berücksichtigung von Maßnahmen und der Anlage eines Ersatzhabitates gemindert und ausgeglichen werden. Entsprechend der Vorgaben des (5) des §44 des BNatSchG wird die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang somit weiterhin erfüllt. Die Auswirkungen des Vorhabens, die durch die Planung vorbereitet werden, verstoßen somit nicht gegen die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten des § 44 des BNatSchG.
- Geruchsprognose zum B-Plan Nr. 6.2 "Wohnanlage 55+ am Gutspark Rakow" der Gemeinde Am Salzhaff, aufgestellt vom TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG,

Trelleborger Str. 15, 18107 Rostock: Zur Untersuchung der Auswirkungen des vorhandenen Abwasserpumpwerkes an der "Haffstraße auf die schützwürdigen Nutzungen im Plangebiet wurde die Geruchsprognose erstellt, da bei abwassertechnischen Anlagen vom Grundsatz davon auszugehen ist, dass Geruchsemissionen vorhanden sein können. Es wurde untersucht, ob durch den Betrieb des Abwasserpumpwerkes innerhalb der geplanten Wohnanlage 55+ erhebliche Geruchsbelästigungen i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu erwarten sind. Es kann zusammenfassend festgestellt werden, dass es innerhalb der Bebauungsgrenzen des B-Planes Nr. 6.2 der Gemeinde Am Salzhaff nur zu geringen Geruchseinwirkungen durch den Betrieb des an der Haffstraße gelegenen Abwasserpumpwerkes kommt. Nur an der direkt westlich angrenzenden Baufläche sind im Sinne der GIRL M-V relevante Geruchseinwirkungen zu erwarten. Der Immissionswert der GIRL-M-V für ein Wohngebiet wird sicher eingehalten und deutlich unterschritten. Somit werden keine erheblichen Geruchsbelästigungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzes hervorgerufen. Weiterhin verweist die Gemeinde darauf, dass die SO-Gebietsfläche W55+ bereits mit dem Entwurf gegenüber dem Vorentwurf von dem APW abgerückt wurde und mit der geplanten Grünfläche zwischen dem SO-Gebiet und dem Abwasserpumpwerk dem subjektiven Empfinden entgegenwirkt. Die Gemeinde sieht aus den zuvor aufgeführten Gründen nicht vor, den Abstand zwischen APW und Sondergebiet W55+ noch weiter zu vergrößern. Die gesunden Lebensverhältnisse sind gesichert.

- Schalltechnische Untersuchung für den B-Plan Nr. 6.2 " Wohnanlage 55+ am Gutspark Rakow" der Gemeinde Am Salzhaff, erstellt von TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co.KG, Trelleborger Str. 15, 18107 Rostock: Im Rahmen des Planverfahrens wurden untersucht und bewertet: Einwirkungen von außen auf das Plangebiet (Straßenverkehr und Gewerbe: nahe Rakow befindliche Windenergieanlagen, Abwasserpumpstation an der Haffstraße) und Auswirkungen der durch die Planung veränderten Verkehrssituation. Hierbei wurden die Geräuschtypen Verkehrslärm und Gewerbelärm unterschieden. Die Eingangsdaten wurden ermittelt. Die Schutzbedürftigkeit des festgesetzten sonstigen Sondergebietes Wohnanlage 55+ wurde wie für ein allgemeines Wohngebiet zugeordnet und begründet. Für den Straßenverkehr wurden die Berechnungen für den Prognosehorizont 2020 vorgenommen. Hierbei werden der Durchgangverkehr auf der Landesstraße L12, der zusätzliche Verkehr durch die geplante Hotelanlage sowie der zusätzliche Verkehr durch die geplante Wohnanlage 55+ betrachtet. Für das Plangebiet werden die Lärmpegelbereiche auf Basis des maßgeblichen Außenlärmpegels ermittelt und dargestellt. In der "Schalltechnischen Untersuchung wurden Vorschläge für die Festsetzungen getroffen. Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung wurden entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen. Unter Beachtung der Auswirkungen der gewerblichen Nutzung auf die schützbedürftigen Nutzungen im Plangebiet wurden die Beurteilungspegel für Windenergieanlagen und für die Abwasserpumpstation im Plangebiet im Tag- und Nachtzeitraum für die Immissionsorte ermittelt. Im Ergebnis der Schalltechnischen Untersuchung wurde ermittelt, dass die Gesamtbelastung Gewerbe – wozu neben dem Abwasserpumpwerk auch die Windenergieanlagen gehören – die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebietes unterschritten werden. Weiterhin verweist die Gemeinde darauf, dass die SO-Gebietsfläche W55+ bereits mit dem Entwurf gegenüber dem Vorentwurf von dem APW abgerückt wurde und mit der geplanten Grünfläche zwischen dem SO-Gebiet und dem Abwasserpumpwerk dem subjektiven Empfinden entgegenwirkt. Die Gemeinde sieht aus den zuvor aufgeführten Gründen nicht vor, den Abstand zwischen Abwasserpumpwerk und Sondergebiet W55+ noch weiter zu vergrößern. Die gesunden Lebensverhältnisse sind gesichert.

Im Umweltbericht wurde die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Kli-

ma, Luft, Landschaftsbild, Erhaltungsziele/ Schutzzweck Natura-2000-Gebiete, Kultur- und Sachgüter und der Wechselwirkungen zwischen den Belangen der einzelnen Schutzgüter vorgenommen. Die Auswirkungen der Planung auf Schutzgebiete/ Schutzobjekte wurden geprüft und dargelegt.

In der Begründung wurde dargelegt, dass nicht mit einer optische Beeinträchtigung des Plangebietes durch die vorhandenen Windenergieanlagen südöstlich von Rakow zu rechnen ist.

Mit der geplanten Bebauung auf derzeit unbebauten Flächen ist von einem Eingriff in den Naturhaushalt auszugehen, der durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren ist. Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ist Bestandteil des Umweltberichtes. Zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt werden Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes festgesetzt. Erhaltungs- und Pflanzgebote fördern die Einbindung der geplanten Bebauung in den Siedlungs- und Landschaftsraum.

Im Zusammenhang mit der naturschutzfachlichen Bilanzierung wurde auch der Schutzstatus des Gehölzbestandes geprüft. Notwendige Rodungen bzw. Beeinträchtigungen gesetzlich geschützter Gehölze werden dargestellt und Kompensationsmaßnahmen festgelegt. Die Kompensation auf Grund der Rodung und Beeinträchtigung geschützter Bäume erfolgt durch Baumpflanzungen innerhalb des Plangebietes. Es wurde gemäß § 18 Naturschutzausführungsgesetz M-V ein Ausnahmeantrag gestellt.

Die geplanten Eingriffe werden mit der Umsetzung der Maßnahmen voraussichtlich vollständig ausgeglichen. Die Gemeinde hat somit die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen hinreichend definiert und sichert die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ab. Der Erfolg der Schutz-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen wird durch Überwachung erfasst und sichergestellt.

5. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und der Behördenbeteiligung

5.1 Im Rahmen der durchgeführten Öffentlichkeitsbeteiligungen wurden zwei Stellungnahmen der Öffentlichkeit zum Vorentwurf abgegeben. In einer Stellungnahme wurde angeregt einen Teilbereich der festgesetzten Grünfläche im nördlichen Plangelungsbereich künftig als Baugebiet festzusetzen. Die Gemeinde berücksichtigte die Anregung dahingehend, dass die Fläche aus dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes entnommen wurde, da sich die Planungsziele hierauf nicht erstrecken. In einer weiteren Stellungnahme wurden Hinweise zur Niederschlagsversickerung im Plangebiet gegeben. Dies ist im Rahmen der Niederschlagsentwässerung zu berücksichtigen.

Weitere Stellungnahmen der Öffentlichkeit liegen nicht vor.

5.2 Der Landkreis Rostock

- Art der baulichen Nutzung: Anregung: "Allgemeines Wohngebiet": keine Berücksichtigung; Ziel der Gemeinde ist die Schaffung von Wohnflächen für die Generation 55+; Gemeinde hält am bisherigen Planungsziel fest.

- planungsrechtliche Basis für die abschnittsweise Realisierung des Bauvorhabens: Berücksichtigung und Ergänzung der Planunterlagen.

- Herausnahme des südwestlichen Teilbereiches des SPA-Gebiets aus dem Geltungsbereich: bleibt im Geltungsbereich als Fläche für Maßnahme M 2 zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

- endgültige Stellungnahme nach Vorlage der Untersuchungen bezüglich der Auswirkungen der Planung auf die vorhandenen internationalen Schutzgebiete: Untersuchungen wurden mit dem Entwurf vorgelegt.

- Antrag auf Erteilung einer Ausnahme für die Inanspruchnahme des geschützten Biotops Nr. 00795: nach nochmaliger Prüfung wurde festgestellt, dass ein Biotop nicht vorhanden ist. Die Planunterlagen wurden entsprechend ergänzt.
- Berücksichtigung der "Hinweise zur Eingriffsregelung" bei der noch zu erstellenden Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz: Berücksichtigung in den Planunterlagen mit der Erarbeitung des Entwurfes.
- Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes: Berücksichtigung in den Planunterlagen mit der Erarbeitung des Entwurfes.
- Trennsystem zur Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers: Die Darlegungen in der Begründung wurden mit fortschreitender Planung konkretisiert. Ein Erschließungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Zweckverband wurde abgeschlossen.
- Hinweis auf Lage des Plangebietes in TWSZ IIIA/ IIIB der Grundwasserfassung Teßmannsdorf: durch die Planung keine entgegenstehenden Belange; Beachtung im Rahmen der weiterführenden Planung und Durchführung der Baumaßnahmen.
- Anregungen zu den Festsetzungen zugunsten des Café's mit Terrassenbetrieb in der Parkanlage: Die Anregungen wurden teilweise berücksichtigt. Die Festsetzungen wurden präzisiert, ebenso die Begründung.
- Auseinandersetzung mit der Zulässigkeit von Kleinwindkraftanlagen: die Gemeinde schließt Kleinwindkraftanlagen aus. Die Festsetzungen und die Begründung wurden entsprechend formuliert.
- Anregung zur Sicherung der externen Kompensationsmaßnahmen auf dem Gebiet der Stadt Neubukow: die Maßnahmen wurden zwischen den Beteiligten abgestimmt. Die Kompensationsmaßnahmen wurden entsprechend festgelegt.
- Hinweise und Anregungen zum Artenschutz: Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und Anregungen wurden berücksichtigt bzw. teilweise berücksichtigt. Eine entsprechende Berücksichtigung erfolgte in den Unterlagen.
- Anregungen zu den festgesetzten Maßnahmen: diese wurden berücksichtigt. Die Planunterlagen bzw. die Begründung wurden entsprechend angepasst.
- Bedenken und Hinweise zum Konzept der Abfallentsorgung: das Konzept wurde nochmals begründet. Es wird weiterhin daran festgehalten.
- Anregung zur Erschließung im Trennsystem im Bereich der Wohnanlage: die Mischverkehrsfläche wurde entsprechend begründet. Die Mischverkehrsfläche wird weiterhin favorisiert. Die Festsetzung bleibt in der bisherigen Form weiterhin. Der Anregung zur Anlage einer Verkehrsfläche im Trennsystem wird nicht gefolgt.
- Hinweis zur verkehrsgerechten Anbindung an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz: Anbindung wurde bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 6.1 planungsrechtlich vorbereitet.
- Anregungen zum abwehrenden Brandschutz: Abstimmung zwischen Vorhabenträger, Gemeinde und Landkreis wurden vorgenommen. Planungsrechtliche Voraussetzungen für die Errichtung einer Regenwasserzisterne im Plangebiet wurden geschaffen. Die Planunterlagen und die Begründung wurden ergänzt. Der Landkreis stimmte der beabsichtigten Löschwasserversorgung zu.

5.3 Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt

- Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Belange: teilweise berücksichtigt.
- Beachtung des europäischen Vogelschutzgebietes: Berücksichtigung mit fortschreitendem Planverfahren, Ergänzung der Unterlagen zum Bebauungsplan.
- Hinweis auf mögliche Beeinträchtigungen des Plangebietes durch die vorhandenen Windenergieanlagen südöstlich von Rakow: Berücksichtigung und Ergänzung der Unterlagen zum Bebauungsplan.

5.4 Amt für Raumordnung und Landesplanung

- Gutshotel als prioritäre Maßnahme: Berücksichtigung mit weiterem Aufstellungsverfahren, auch mit B-Plan Nr. 6.1

- Ausweisung als SO für altersgerechtes Wohnen: Berücksichtigung mit den Festsetzungen; Ergänzung der Planunterlagen.
- abschnittsweise Realisierung des Vorhabens: Berücksichtigung mit den Festsetzungen.
- Planungsrechtliche Sicherung über Vorhaben- und Erschließungsplan: die Gemeinde stellt das Verfahren von einer Angebotsplanung auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit dem Entwurf um.
- Überdenken der verkehrlichen Haupteerschließung der geplanten Wohnanlage 55+ über den Gutspark: auf Grund des Gesamtkonzeptes bleibt es bei der Erschließung über den Gutspark.

5.5 Straßenbauamt

- Beachtung der Belange auf Grund der Landesstraße: Berücksichtigung, teilweise Berücksichtigung im Rahmen der weiterführenden Planung und Durchführung der Baumaßnahmen.

5.6 Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie

- Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange (Vorentwurf): Planunterlagen wurden vervollständigt, weitere Unterlagen wurden mit der Entwurfsbearbeitung gefertigt. Weitere Beurteilung erfolgte durch die untere Naturschutzbehörde des Landkreises.

5.7 Zweckverband Kühlung

- Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Entsorgung des Schmutzwassers über Erweiterung der Anlagen des Zweckverbandes: Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung mit dem Vorhabenträger.
- Ausführungen zur Ver- und Entsorgung wurden in der Begründung vorgenommen.
- Niederschlagswasserbeseitigung: wird in Form einer vollständig grundstückseigenen Kanalisation, die das anfallende Niederschlagswasser direkt in den Vorfluter (Graben bzw. Teich) einleitet, erfolgen. Entsprechende Einleitgenehmigungen sind vom Vorhabenträger bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Rostock zu beantragen. Die Anlagen werden durch den Vorhabenträger nach Abstimmung mit dem ZVK und der unteren Wasserbehörde errichtet und bleiben nach Fertigstellung im Eigentum und Zuständigkeit beim Vorhabenträger.
- Erschließungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Zweckverband in Anlehnung an § 124 BauGB wurde abgeschlossen.
- Hinweise zum Immissionsschutz (Schall/ Geruch) in Bezug auf das vorhandene Abwasserpumpwerk: entsprechende Untersuchungen wurden während der Aufstellungsverfahren vorgenommen; der Abstand zur Bebauung etwas vergrößert.
- Leitungstrasse des Zweckverbandes: planungsrechtlich beachtet. Darüber hinaus rechtliche Sicherung.

5.8 Hinweise und Anregungen weiterer Ver- und Entsorgungsunternehmen zu den Belangen der Erschließung wurden in der abschließenden Planfassung beachtet. Zur ver- und entsorgungstechnischen Erschließung sind vertragliche Regelungen zwischen den Ver- und Entsorgern und dem Erschließungsträger abzuschließen.

5.9 Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege

- Belange der Baudenkmalpflege und Bodendenkmalpflege: sind durch die vorliegende Planung beachtet. Die Planunterlagen enthalten entsprechende Hinweise.

5.10 Wasser- und Bodenverband

- zum Entwurf grundsätzliche Zustimmung als Unterhaltungsverband für die Gewässer II. Ordnung.

- Hinweise zu und Umgang mit den vorhandenen Gewässern II. Ordnung: teilweise Berücksichtigung; geplante Öffnung verrohrter Bereiche und Umverlegung ist in der weiterführenden Planung und Durchführung der Maßnahmen abzustimmen.

5.11 Forstamt Bad Doberan

- alte Parkanlage ist teilweise als Wald i.S. des LWaldG M-V einzuschätzen, keine Waldumwandlung: Der Wald wurde als solcher im Bebauungsplan mittels Festsetzungen berücksichtigt. Die Überlagerung mit weiteren Festsetzungen wurde mit dem Forstamt abgestimmt.

6. Prüfung anderer Planungsmöglichkeiten

Der Standort ist im Flächennutzungsplan als Baufläche sowie als Grünfläche "Parkanlage", Wasserfläche und Waldfläche dargestellt.

Ein Alternativstandort steht für das konkrete Vorhaben nicht zur Verfügung, da konzeptionell die Verknüpfung mit den infrastrukturellen Anlagen des Bebauungsplanes Nr. 6.1 vorgesehen ist. Der Bebauungsplan Nr. 6.1 der Gemeinde Am Salzhaff bezieht sich vordergründig auf die Umnutzung des ehemaligen Standortes einer Milchviehanlage auf dem ehemaligen Gutsgelände und der Aufwertung des vorhandenen ehemaligen Gutshauses. Diese entspricht dem sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden.

Am Salzhaff, den

30.1.2015

(Siegel)




Jürgen Weymann
Bürgermeister
der Gemeinde Am Salzhaff

Im Auftrag
Planungsbüro Mahnel
für die Gemeinde Am Salzhaff