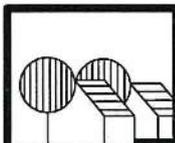
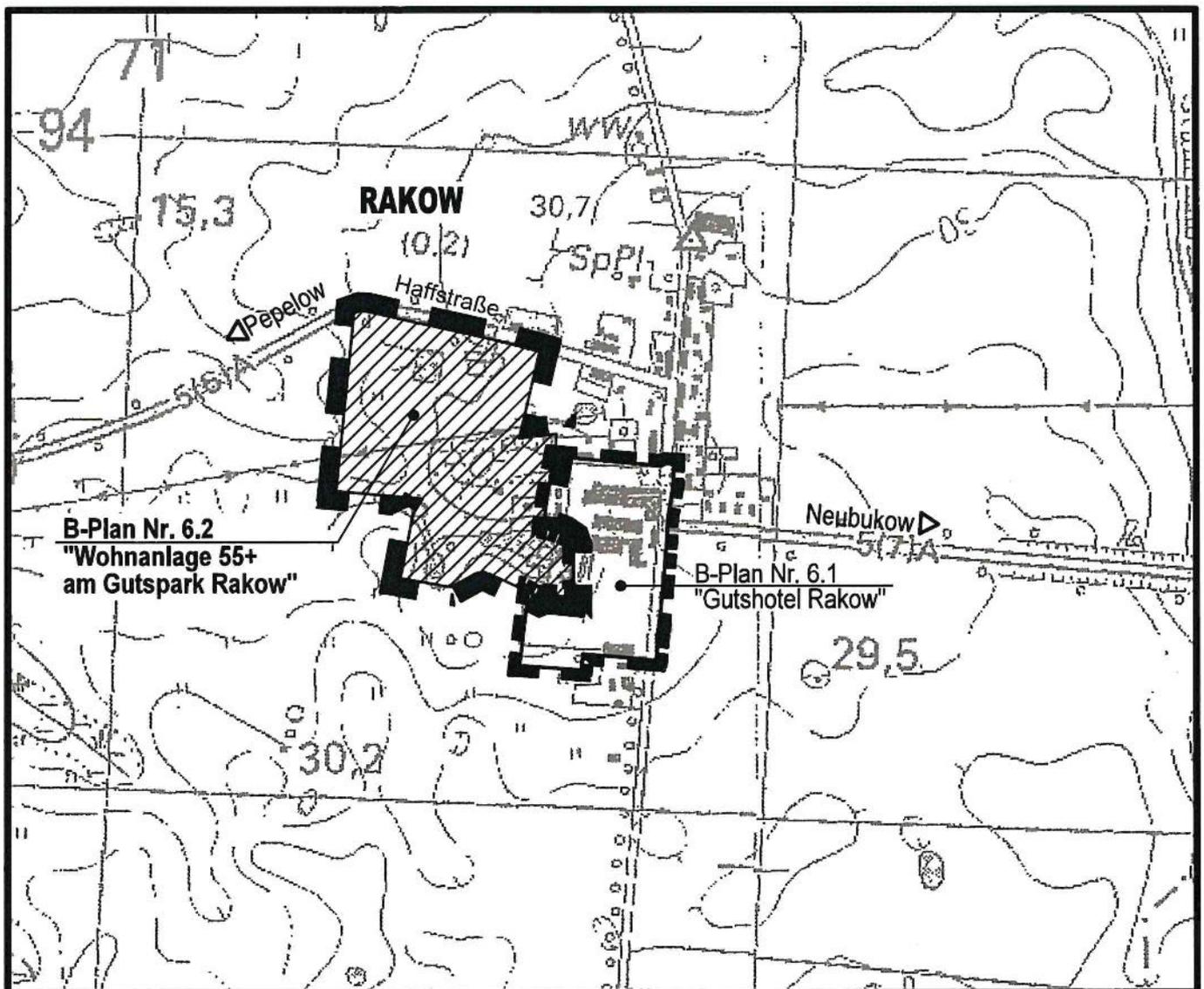


BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG

ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 6.2 "WOHNANLAGE 55+ AM GUTSPARK RAKOW" DER GEMEINDE AM SALZHAFF



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 13. Mai 2014

SATZUNG

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über

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

Inhaltsverzeichnis	Seite
--------------------	-------

Teil 1 – Städtebaulicher Teil

1.	Langfristiges Planungskonzept	4
1.1	Allgemeine Aussagen zum Ortsteil Rakow	4
1.2	Städtebauliches Konzept des Ortsteiles Rakow	4
1.3	Städtebauliches Konzept für das Plangebiet	5
2.	Allgemeines	8
2.1	Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	8
2.2	Kartengrundlage	9
2.3	Rechtsgrundlagen	9
2.4	Bestandteile des Bebauungsplanes	10
2.5	Quellenverzeichnis	10
2.6	Wahl des Verfahrens nach dem BauGB	11
3.	Gründe und Ziele für die Aufstellung des Bebauungsplanes	11
4.	Einordnung in übergeordnete Planungen	12
4.1	Landesraumentwicklungsprogramm	12
4.2	Regionales Raumordnungsprogramm	12
4.3	Regionales Raumentwicklungsprogramm mittleres Mecklenburg/ Rostock	13
4.4	Gutachtliches Landschaftsrahmenprogramm M-V (GLP)	15
4.5	Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan (GLRP)	15
4.6	Flächennutzungsplan	16
4.7	Schutzgebiete und Schutzobjekte	17
5.	Städtebauliche Bestandsaufnahme	17
5.1	Innerhalb des Plangebietes	17
5.2	In der näheren Umgebung des Plangebietes	20
6.	Planerische Zielsetzungen	21
6.1	Nutzung/ Bebauung	21
6.2	Verkehr	22
6.3	Grünflächen/ Waldflächen	25
6.4	Ver- und Entsorgung	26
6.5	Altlasten/ Altlastverdachtsflächen	31
6.6	Immissionsschutz	31
7.	Inhalt des Bebauungsplanes	35
7.1	Art der baulichen Nutzung	35
7.2	Maß der baulichen Nutzung	36
7.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	37

7.4	Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	37
7.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	38
7.6	Aufschiebend bzw. auflösend bedingtes Baurecht	38
7.7	Höhenlage der baulichen Anlagen	39
7.8	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	40
7.9	Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen	41
7.10	Grünordnerische Maßnahmen	42
7.11	Sonstige Flächennutzungen	42
7.12	Nachrichtliche Übernahmen	45
7.13	Flächennachweis	46
8.	Realisierung des Bebauungsplanes	47
9.	Hinweise/ nachrichtliche Übernahmen	47
9.1	Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale	47
9.2	Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten	48
9.3	Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen/ Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens	48
9.4	Munitionsfunde	48
9.5	Bodenschutz	48
9.6	Festpunkte des geodätischen Festpunktnetzes	49
9.7	Externe Kompensationsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Bundesnaturschutzgesetz und dem Naturschutzausführungsgesetz des Landes M-V	49
9.8	Trinkwasserschutzzone	49
9.9	Gewässerschutz	49
9.10	Anbauverbotszone	50
9.11	Flurneuordnungsverfahren	50

Teil 2 – Umweltbericht

1.	Anlass und Aufgabenstellung	51
2.	Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens	51
3.	Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne	51
4.	Schutzgebiete und -objekte	52
5.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	53
5.1	Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik	53
5.2	Umweltauswirkungen	56
5.3	Zusammenfassung - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB)	60
6.	Eingriffs- und Ausgleichsermittlung	61
6.1	Planungskonzept	61
6.2	Grundlage für die Bilanzierung	61
6.3	Lage des Plangebietes und vorhandene Bestandsstrukturen	62
6.4	Ausgangsdaten für die Eingriffsbilanzierung	67

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

6.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffes auf die Umwelt	78
7.	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	84
8.	Prognose anderer Planungsmöglichkeiten	84
9.	Hinweise auf Kenntnislücken	84
9.1	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen	84
9.2	Zusammenfassung	85

Teil 3 – Arbeitsvermerke

1.	Form des Bebauungsplanes	86
2.	Beschluss über die Begründung	86
3.	Arbeitsvermerke	86
4.	Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB	86

Anlagen

Teil 1 – Städtebaulicher Teil

1. Langfristiges Planungskonzept

1.1 Allgemeine Aussagen zum Ortsteil Rakow

Der Ortsteil Rakow der Gemeinde Am Salzhaff liegt im westlichen Teil des Landkreises Bad Doberan, westlich der Stadt Neubukow. Gemeinsam mit den Ortsteilen Pepelow, Klein Strömkendorf und Teßmannsdorf bildet der Ortsteil Rakow einen Bestandteil der Gemeinde Am Salzhaff. Die Gemeinde Am Salzhaff erstreckt sich auf einem Territorium von ca. 15,4 km².

Das Gemeindegebiet grenzt

- im Norden an die Stadt Rerik,
- im Westen an das Salzhaff,
- im Osten an die Stadt Neubukow (amtsfrei) sowie
- im Süden an die Gemeinde Alt Bukow.

Gemeinsam mit den Gemeinden Alt Bukow, Bastorf, Biendorf, Carinerland, Kirch Mulsow und der Stadt Ostseebad Rerik bildet die Gemeinde Am Salzhaff die Verwaltungsgemeinschaft „Amt Neubukow-Salzhaff“ mit Sitz in Neubukow.

Die Bebauung und die Bevölkerung konzentrieren sich in der Stadt Ostseebad Rerik mit 2.366 Einwohnern in allen Ortsteilen. In der Gemeinde am Salzhaff einschließlich aller Ortsteile Pepelow, Klein Strömkendorf, Teßmannsdorf und Rakow leben insgesamt ca. 495 Einwohner [Amt Neubukow-Salzhaff; Stand: 11.04.2011].

Durch Rakow führt die Landesstraße L 12 Wismar - Neubukow - Kühlungsborn. Über die L 12 ist Rakow von Wismar aus südwestlicher Richtung erreichbar sowie vom nahen Neubukow aus östlicher Richtung.

Neubukow liegt an der B 105, über die Kröpelin, Bad Doberan sowie Wismar erreicht werden können.

Die Verkehrsanbindung an die Bundesautobahn A 20 erfolgt südlich der B 105. Buslinienverkehr gibt es aus Richtung Rostock (Oberzentrum), Bad Doberan (Mittelzentrum), Kühlungsborn, Kröpelin und Neubukow.

Nächstgelegene Bahnhöfe befinden sich in den Städten Kröpelin und Neubukow.

1.2 Städtebauliches Konzept des Ortsteiles Rakow

Zur Darstellung ihrer langfristigen Planungs- und Entwicklungsziele hat die damalige Gemeinde Rakow einen Flächennutzungsplan aufgestellt. Durch Fusion der ehemaligen Gemeinde Rakow mit der ehemaligen Gemeinde Pepelow wurde die Gemeinde Am Salzhaff gebildet. Es besteht das Ziel, den Flächennutzungsplan der Gemeinde Am Salzhaff um den Flächennutzungsplan der Gemeinde Pepelow zu ergänzen. Die Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Rakow werden um die Ziele für die Ortslagen Pepelow, Klein Strömkendorf, für den Campingplatz in Pepelow und für den Bereich Müggenfang in Klein Strömkendorf ergänzt. Derzeit wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Am Salzhaff für das gesamte Gemeindegebiet aufgestellt.

Im Ortsteil Rakow sollen die Voraussetzungen in der Nähe Neubukows zur Ausgestaltung als attraktiver Wohnstandort genutzt werden.

Auf Grund der natürlichen Eignung für Fremdenverkehr und Erholung soll ein maßvoller und umweltverträglicher Fremdenverkehr entwickelt werden können.

In der landwirtschaftlich geprägten Gemeinde soll eine leistungsfähige und gleichsam umweltverträgliche Landwirtschaft als Lebensgrundlage für einen Teil der Bevölkerung gefestigt und entwickelt werden, ebenso die Pflege der historisch entstandenen Kulturlandschaft.

Innerhalb der bestehenden Ortslage sollen sich nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe innerhalb gemischter Bauflächen entwickeln.

Die gewachsenen räumlichen Gliederungen sollen weitgehend erhalten bleiben, so dass eine Erweiterung und Abrundung der Siedlungsfläche unter Berücksichtigung der bestehenden Siedlungsstruktur erfolgen soll; die Zersiedelung der Landschaft soll vermieden werden.

Mit der Landschaft und der Natur soll sorgsam umgegangen werden. Es ist das Ziel der Gemeinde, eine intakte Landschaft als Lebensraum für die eigene Bevölkerung sowie für die Entwicklung eines landschaftsverbundenen Fremdenverkehrs zu bewahren. Landschaftsverbundene Tourismusformen sollen unter Beachtung der Belange des Naturschutzes und Landschaftspflege entwickelt werden. Die gemeindliche Entwicklung darf jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Südöstlich von Rakow stehen Flächen zur Nutzung der Windenergie im Zuge der Nutzung regenerativer Energien zur Stromgewinnung zur Verfügung.

Die Gutsanlage mit Gutshof inklusive Herrenhaus und Funktionsgebäuden sowie mit dem Park prägten in früheren Zeiten das Ortsbild positiv. Herrenhaus und das alte Gärtnerhaus sowie der ehemalige Kuh- und Pferdestall mit Kornboden sind heute noch erhalten; jedoch wurde die Gutsanlage durch die Errichtung einer Milchviehanlage beeinträchtigt und teilweise zerstört. Der Park ist durch jahrelange unterlassene Pflege und fachgerechte Instandhaltung teilweise als Wald i.S. des Landeswaldgesetzes M-V einzuschätzen. Es besteht das Ziel, das Ensemble der ehemaligen Gutsanlage wieder erlebbar zu machen und mit einer ihrer Stellung gerecht werdenden Nutzung im Bereich der Fremdenbeherbergung zu entwickeln. Damit einhergehend sollen die städtebaulichen Missstände beseitigt werden und eine Neuordnung im Bereich der ehemaligen Gutsanlage vorgenommen werden.

1.3 Städtebauliches Konzept für das Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Rakow am westlichen Ortsrand, südlich der Landesstraße L12 ("Haffstraße") in Richtung Pepelow. Es umfasst neben der Fläche südlich der L12 auch den alten Gutspark. Die bebauten Flächen der ehemaligen Gutsanlage Rakow (ehemaliger Gutshof) werden gesondert im Bebauungsplan Nr. 6.1 beplant, welcher zeitnah zur vorliegenden Bauleitplanung aufgestellt wurde. Mit dem Bebauungsplan Nr. 6.1 wurde die planungsrechtliche Grundlage für eine Hotelanlage geschaffen.

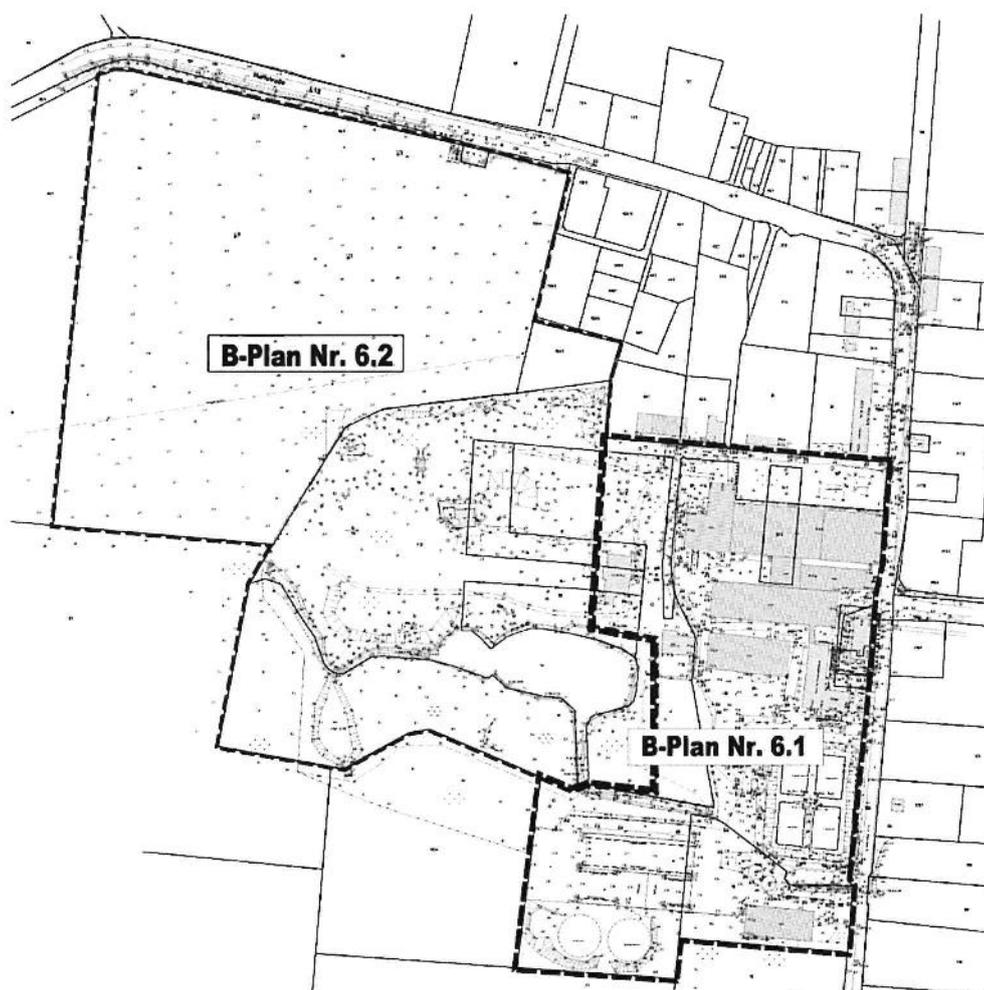


Abb. 1: Übersicht Bebauungspläne Nr. 6.1 und Nr. 6.2

Im Zentrum der Ortslage Rakow findet man die ehemalige Gutsanlage mit Gutshaus, Wirtschaftsgebäuden und Gutspark. Es besteht das Ziel, das dörfliche Zentrum Rakows wiederzubeleben und das Gutsensemble entsprechend seiner Position im dörflichen Gefüge und Ortsbild wieder erlebbar zu machen.

Im Bereich des ehemaligen Gutshofes, der sich an zentraler Lage innerhalb der Ortslage Rakow befindet, ist die Errichtung einer Hotelanlage vorgesehen, deren Infrastruktur, wie die Einrichtungen für Sport, Fitness, Sauna, Wellness, neben den Hotelgästen auch weiteren Nutzern, wie speziell den Anwohnern der geplanten Wohnanlage südlich der L12 ("Haffstraße") zur Verfügung stehen soll. Der Bereich der Wohnanlage 55+ soll über die alte Gutsparkanlage fußläufig an die Hotelanlage angebunden werden.

Die verkehrliche Erschließung der Wohnanlage 55+ soll über die Parkstraße und den Park erfolgen; eine weitere Anbindung für Fußgänger und Radfahrer sowie für Rettungs-/ Einsatzfahrzeuge soll nördlich an die Haffstraße erfolgen.

Obwohl das Hotelvorhaben mit der Hotelanlage sachlich verknüpft ist, sind doch beide getrennt voneinander zu betrachtende Vorhaben. Beide Vorhaben befruchten sich dahingehend, dass die infrastrukturellen Anlagen der Hotelanlage gleichzeitig auch das Angebot für die Wohnanlage 55+ beinhalten und intensiv mitnutzen. Dies sorgt einerseits für eine gute Auslastung der

Infrastruktur der Hotelanlage und andererseits für eine breit gefächerte Angebotspalette sowohl für die Freizeitgestaltung als auch für Gestaltung des gesundheitlich ausgerichteten Bereiches.

Mögliche Zielgruppenkonflikte sind im Zuge der weiterführenden Planung und Durchführung der Baumaßnahmen bspw. durch ein einsprechendes Hotelkonzept zu berücksichtigen.

Es wird davon ausgegangen, dass Konflikte nicht entstehen, da ähnliche Zielgruppen sowohl als Hotelgäste als auch Anwohner des Wohnens 55+ auf Grund der Angebote angesprochen werden. Weiterhin wird darauf verwiesen, dass es sich bei den Anwohnern der Altersgruppe ab 55 Jahren um vitale Leute handelt.

Die Wohnanlage soll als geschlossene Anlage mit Parkcharakter am westlichen Ortsrand entstehen. Der ehemalige Gutspark verbindet die geplante Gutshotelanlage mit ihren infrastrukturellen Anlagen mit der geplanten Wohnanlage.

Innerhalb der Wohnanlage soll der Generation ab 55 Jahren ein eigenständiges Wohnen im jeweils eigenen Haus ermöglicht werden, da bei dieser Zielgruppe von Vitalität und Eigenständigkeit auszugehen ist. Die Grundstücke werden mit je 400 – 450 m² Flächengröße so beschaffen sein, dass hinreichend Raum für eine individuelle Gestaltung des Grundstückes gegeben ist. Auf Grund der vorbeschriebenen Nutzung sollen eingeschossige Einzelhäuser ohne ausgebautes Dachgeschoss mit jeweils einer Wohneinheit entstehen, um das altengerechte Wohnen zu sichern.

Die Wohnhäuser der Wohnanlage sollen in kleinen Gruppen entlang von Stichwegen, die jeweils von der Haupterschließungsachse abzweigen, entstehen.

Die Realisierung soll stufenweise erfolgen, so dass eine planmäßige Bebauung sowie die Benutzung der infrastrukturellen Anlagen bereits schon frühzeitig bei Realisierung eines Teiles der Wohnanlage gewährleistet ist.

Von der Errichtung der Wohnanlage 55+ und der damit verknüpften Hotelanlage ist der Landwirtschaftsbetrieb "Agrargenossenschaft Am Salzhaff e.G. betroffen. Der Leiter des Betriebes nimmt zugleich die Rolle des Vorhabenträgers der Wohnanlage 55+ Rakow ein, so dass von einer Übereinstimmung der Planung mit den Interessen des Betriebes ausgegangen werden kann.

Darüber hinaus wird auf die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes verwiesen, in deren Rahmen Anregungen und Hinweise zur Planung abgegeben werden können. Diesbezüglich sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Der landwirtschaftliche Betrieb wird in die Betriebsstätte nach Alt Bukow verlagert (Tierproduktion auf dem ehemaligen Gutshofgelände). Die Agrargenossenschaft "Am Salzhaff" eG hat mit Schreiben vom 30. Oktober 2013 dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg (StALU MM) die Nutzungsaufgabe der Stallanlage "Milchviehanlage Rakow" zum 31. Dezember 2013 angezeigt. Das Schreiben wird den Verfahrensunterlagen beigelegt. Die Haltung von Milchrindern ist auf die Haltung von Mutterkühen umgestellt worden. Es werden keine landwirtschaftlichen Flächen über das notwendige Maß hinaus mit dem vorliegenden Bebauungsplan entzogen. Es wird auf die zeitliche und räumliche Staffelung der Bebauung im Zuge der baulichen Umsetzung verwiesen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden 3 Bereiche des

sonstigen Sondergebietes "Wohnanlage 55+" festgesetzt, die in zeitlicher Abfolge je nach Realisierung eines Teilbereichs bzw. der infrastrukturellen Anlagen in der benachbarten Hotelanlage realisiert werden können. Es ist somit die Errichtung einer in sich geschlossenen Bebauung, welche direkt an die bestehende Bebauung des Ortes anschließt, planungsrechtlich gesichert; auch bei ggf. nur teilweiser oder zeitlich verzögerter Umsetzung.

Nach Prüfung der Örtlichkeit und Rücksprache mit dem landwirtschaftlichen Betrieb wird die Erreichbarkeit und Funktionstüchtigkeit der an das Plangebiet grenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt.

Die Errichtung der Wohnanlage 55* am Gutspark Rakow wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan planungsrechtlich vorbereitet.

Da der ehemalige Gutshof zusammen mit dem ehemaligen Gutspark ein wesentliches Element innerhalb des Siedlungsgefüges darstellt und das Ortsbild maßgeblich hierdurch bestimmt wird, bestand ursprünglich das Planungsziel die gesamte Parkanlage wieder als solche zu gestalten und zu nutzen. Die vorgefundenen historischen Elemente der Parkgestaltung werden - soweit möglich - aufgegriffen und im Rahmen der Instandsetzung und Neugestaltung der Parkanlage berücksichtigt.

Um das ursprüngliche Planungsziel zu erreichen, wurde während des Planverfahrens ein Antrag auf Waldumwandlung in eine Parkanlage gestellt. Dem Antrag wurde nicht gefolgt, so dass ein Teil als Wald zu betrachten ist.

2. Allgemeines

2.1 Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6.2 der Gemeinde Am Salzhaff befindet sich am westlichen Ortsrand der Ortslage Rakow.

Der Geltungsbereich des Plangebietes wird begrenzt:

- im Norden durch die Haffstraße (Landesstraße L12),
- im Osten durch die Wohnbebauung an der Haffstraße (Stichstraße), die Bebauung an der "Parkstraße" sowie den ehemaligen Gutshof Rakow,
- im Süden und Westen durch die Flächen für die Landwirtschaft.

Obwohl die ehemalige Gutsanlage aus dem ehemaligen Gutshof und der Gutsparkanlage besteht, wird der ehemalige Gutshof in einem gesonderten Bebauungsplanverfahren beplant, welcher derzeit ebenfalls aufgestellt wird (Bebauungsplan Nr. 6.1 "Gutshotel Rakow"). Der Gutspark ist im sachlichen Zusammenhang mit der geplanten Wohnanlage 55+ zu sehen, da die verkehrliche Hauptanbindung der Wohnanlage 55+ über die Parkstraße und den Gutspark erfolgen soll (sh. hierzu Abschnitt "Planerische Zielsetzungen" dieser Begründung).

Konflikte durch den Bebauungsplan Nr. 6.1 "Gutshotel Rakow" in Bezug auf den ehemaligen Gutspark werden nicht erwartet.

Während des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6.2 wurde der Geltungsbereich geändert:

- der südwestliche Teilbereich (südwestlich des ehemaligen Gutsparkes) liegt im Europäischen Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ (SPA - DE 1934-401). Der Geltungsbereich wurde hier an die örtlichen Gegebenheiten, d. h. den Zaun, der hier den Park begrenzt, angepasst, so dass das Europäische Vogelschutzgebiet in diesem Teilbereich außerhalb des Geltungsbereiches liegt.
- nördlich des ehemaligen Gutsparkes befindet sich die Fläche des Flurstückes 169/5. Das Flurstück 169/5 wird aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6.2 entnommen. Da sich die Planungsziele des vorliegenden Bebauungsplanes nicht auf das genannte Grundstück erstrecken, verbleibt es nicht länger im Geltungsbereich.

2.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6.2 "Wohnanlage 55+ am Gutspark Rakow" dient eine Amtliche Kartengrundlage (Lage- und Höhenplan) vom 21.10.2010 mit der Bezugshöhe HN, die durch das Vermessungsbüro Hansch und Bernau (ÖBVI), Talliner Str. 1, 18107 Rostock erstellt wurde.

2.3 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6.2 "Wohnanlage 55+ am Gutspark Rakow" der Gemeinde Am Salzhaff liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323),
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V. S. 777),
- Vermessungs- und Katastergesetz (VermKatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.07.2002 (GVOBl. M-V S. 524), zuletzt geändert durch § 40 Satz 2 Nr. 1 Geoinformations- und Vermessungsgesetz vom 16.12.2010 (GVOBl. M-V S. 713).

Während der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurden das BauGB zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) und die Baunutzungsverordnung durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert. Das Gesetz trat in drei Schritten in Kraft: Die Neuregelungen im Recht der Städtebaulichen Verträge (§§ 11 und 124 BauGB) sowie die Überleitungsvorschriften (§§ 242, 245a BauGB) sind bereits mit der Veröffentlichung im BGBl am 20. Juni 2013 in Kraft getreten, die Vorschriften zur Wertermittlung (§§ 192, 198 BauGB) treten sechs Monate nach Verkündung, die übrigen Neuerungen - also der überwiegende Teil der Neuregelungen - traten am 20. September 2013 in Kraft.

Da das Verfahren vor dem Inkrafttreten der genannten Gesetzesänderung (20. September 2013) förmlich eingeleitet wurde, führt die Gemeinde Am Salzhaff das Verfahren nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften (BauGB) zu Ende.

Die Baunutzungsverordnung ist gemäß § 25d (Überleitungsvorschrift ...) in der geänderten Fassung 2013 anzuwenden, denn die Wiederholung der öffentlichen Auslegung war auf Grund eines Bekanntmachungsfehlers vorzunehmen und fand in der Zeit vom 06. März bis 08. April 2014 statt, also nach dem in der Überleitungsvorschrift der Baunutzungsverordnung genannten 20. September 2013 (§ 25d).

2.4 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6.2 der Gemeinde Am Salzhaff besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1 : 1.000 mit der Planzeichenerklärung,
- Teil B - Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes,
- und den Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen,
- der Verfahrensübersicht,
- dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

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

Die Gemeinde Am Salzhaff führt das Aufstellungsverfahren als zweistufiges Verfahren nach den Vorgaben des Baugesetzbuches durch.

Für die Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und im Umweltbericht je nach Verfahrensstand beschrieben und bewertet werden.

Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf den Artenschutz werden im Zuge des Planverfahrens untersucht und ausgewertet; ebenso auf das nahe europäische Vogelschutzgebiet - Gebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ (SPA - DE 1934-401) sowie auf das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ (DE 1934-302).

Da der Plan als Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB mit dem Entwurf aufgestellt wird, wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

2.5 Quellenverzeichnis

Für die Ausarbeitung der Begründung zur Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6.2 "Wohnanlage 55+" am Gutspark Rakow" der Gemeinde Am Salzhaff liegen folgende Unterlagen zugrunde:

- Landesraumentwicklungsprogramm für das Land Mecklenburg-Vorpommern, 30. Mai 2005

- Regionales Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock, inklusive 1. Teilfortschreibung
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/ Rostock 2011
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Am Salzhaff (in Aufstellung).
- Gutachtliche Landschaftsprogramm (GLP), fortgeschrieben 2003
- Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan (GLRP) Mittleres Mecklenburg/Rostock, April 2007 Fertigstellung Fortschreibung

2.6 Wahl des Verfahrens nach dem BauGB

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand und ist derzeit nach § 35 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen.

Die Gemeinde Am Salzhaff führt das Aufstellungsverfahren als zweistufiges Verfahren nach den Vorgaben des Baugesetzbuches durch.

Für die Belange des Umweltschutzes wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden und im Umweltbericht je nach Verfahrensstand beschrieben und bewertet wurden.

Der Aufstellungsbeschluss zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6.2 wurde für einen Angebotsplan gefasst. Mit dem Vorentwurf wurde diese Form des Bebauungsplanes beibehalten. Unter Beachtung der Zielsetzungen der Gemeinde wurde der Bebauungsplan mit dem Entwurf als Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB fortgeführt.

3. Gründe und Ziele für die Aufstellung des Bebauungsplanes

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:

- kontinuierliche Auslastung der infrastrukturellen Anlagen der Hotelanlage,
- breitere Angebotspalette,
- Förderung der sozialen Integration durch offene Angebote für Urlaubsgäste im Ort und seiner Umgebung sowie für Einheimische (über die Hotelgäste hinaus),
- saisonunabhängige Gestaltung der Angebote auf Grund konstanter Anzahl der Teilnehmer,
- damit Stärkung der Fremdenverkehrsfunktion der Gemeinde (Entwicklung gemäß RROP),

- Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes durch das geplante Gutshotel Rakow, in welchem die infrastrukturellen Anlagen durch die Wohnanlage 55+ mitbenutzt werden sollen.

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.

Wie schon aufgeführt, besteht das Ziel in der Schaffung von speziellem Wohnraum für die Zielaltersgruppe ab 55 Jahren mit eigenständigem Wohnen im eigenen Haus. Hinsichtlich des Bedarfes wird auf die Festlegung einer gestaffelten Realisierung der Bebauung verwiesen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden 3 Bereiche des sonstigen Sondergebietes "Wohnanlage 55+" festgesetzt, die in zeitlicher Abfolge je nach Realisierung eines Teilbereichs bzw. der infrastrukturellen Anlagen in der benachbarten Hotelanlage realisiert werden können. Es ist somit die Errichtung einer in sich geschlossenen Bebauung, welche direkt an die bestehende Bebauung des Ortes anschließt, planungsrechtlich gesichert; auch bei ggf. nur teilweiser oder zeitlich verzögerter Umsetzung.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Basis zur Errichtung der Wohnanlage 55+ ist es notwendig, die planerischen und damit in Zusammenhang stehenden Konflikte im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes zu bewältigen.

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.

4. Einordnung in übergeordnete Planungen

4.1 Landesraumentwicklungsprogramm

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 30. Mai 2005 sind für die Gemeinde Am Salzhaff folgende Darstellungen getroffen:

Die Gemeinde Am Salzhaff wird dem Oberbereich Rostock und dem Mittelbereich Rostock/ Bad Doberan zugeordnet.

Die Flächen der Gemeinde liegen im Vorbehaltsgebiet Tourismus und Landwirtschaft.

Die Flächen östlich und nördlich von Pepelow sowie die Flächen der Ortslage Rakow befinden sich in einem Vorbehaltsgebiet für Trinkwasser.

Nördlich grenzt das Gemeindegebiet an das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ (DE 1934-302).

Große Teile der Gemeindeflächen befinden sich in dem SPA-Gebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401).

4.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Zu Beginn des Planverfahrens galt das Regionale Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/ Rostock.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) Mittleres Mecklenburg/ Rostock wurden den Gemeinden entsprechend ihren Entwicklungsvoraussetzungen Funktionen zugewiesen. Diese gliederten sich nach dem zentralörtlichen System der Raumordnung und der Betrachtung des Infrastrukturangebotes in den Gemeinden.

Die allgemeinen Aussagen der Raumordnung und Landesplanung wurden durch das Regionale Raumordnungsprogramm „Mittleres Mecklenburg/ Rostock“ ergänzt und konkretisiert:

Die Orte der Gemeinde Am Salzhaff befinden sich im Nahbereich des Unterzentrums Neubukow und im Mittelbereich der Stadt Bad Doberan.

Durch die Orte Rakow, Pepelow und Klein Strömkendorf verläuft eine bedeutende, flächenerschließende Straßenverbindung, die Landesstraße 12.

Die Gemeinde Am Salzhaff ist an ein regional bedeutsames Radwegenetz angebunden. Durch die Orte Pepelow und Teßmannsdorf verläuft eine Radfernroute und von Pepelow nach Süden, in Richtung Alt Bukow erstreckt sich eine regional bedeutsame Radroute.

Die Orte Teßmannsdorf und Rakow liegen in einem Vorranggebiet für die Trinkwassersicherung (TWSZ III). Die Flächen für das Gebiet erstrecken sich von Teßmannsdorf im Norden bis nach Neubukow im Süden.

Die Gemeinde Am Salzhaff befindet sich in einem Raum mit dem Schwerpunkt Fremdenverkehr.

Nördlich der Orte Klein Strömkendorf, Pepelow, Rakow und Teßmannsdorf und entlang der Hellbach Niederung im Osten erstreckt sich ein Landschaftsschutzgebiet.

Gleichzeitig sind diese Flächen als Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege gekennzeichnet.

In der ersten Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsprogramms für die Region Mittleres Mecklenburg/ Rostock von 1999 ergaben sich für die Region folgende Ergänzungen:

Im Bereich südlich von Rakow befindet sich ein Eignungsgebiet für Windenergieanlagen.

4.3 Regionales Raumentwicklungsprogramm mittleres Mecklenburg/ Rostock

Anstelle des RROP Mittleres Mecklenburg/ Rostock wurde das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock aufgestellt. Mit der Namensänderung von einem Regionalen Raumordnungsprogramm zu einem Regionalen Raumentwicklungsprogramm sollte der Entwicklungsdynamik stärker Rechnung getragen werden.

Die Verordnung über das Regionale Raumentwicklungsprogramm wurde am 22.08.2011 im Gesetz- und Verordnungsblatt M-V verkündet (GVOBl. 2011 S. 938). Die Veröffentlichung erfolgt im Amtsblatt M-V Nr. 46 am 04.11.2011. Das Regionale Raumentwicklungsprogramm MM/R ersetzt das Regionale Raumordnungsprogramm von 1994 sowie seine Teilfortschreibungen.

Es werden für die Flächen der Gemeinde Am Salzhaff folgende Festlegungen getroffen:

Die Flächen der Gemeinde sind als Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege gekennzeichnet.

Nordwestlich von Pepelow beginnend, nach Norden entlang der Küstenlinie bis nördlich von Teßmannsdorf befindet sich ein Vorbehaltsgebiet für Kompensation und Entwicklung. Diese Flächen sind gleichzeitig Vorbehaltsgebiet für Küsten- und Hochwasserschutz.

Durch Teßmannsdorf, Rakow, Pepelow und Klein Strömkendorf verlaufen Fernwander- und Fernradwege.

Durch die Ortslagen Rakow, Pepelow und Klein Strömkendorf verläuft eine bedeutende flächenerschließende Straßenverbindung.

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

Die Flächen der Gemeinde Am Salzhaff, ausgenommen die Flächen der Ortslagen Teßmannsdorf Rakow, Pepelow, Klein Strömkendorf gehören zu einem Biotopverbund, dessen Fläche gleichzeitig gemeldetes EU-Vogelschutzgebiet (DE 1934-401-Wismarbucht und Salzhaff) ist.

Nördlich der Landesstraße, zwischen Pepelow und Rakow und südwestlich von Rakow sind Flächen als Rastplatz durchziehender Vogelarten gekennzeichnet. Diese bekommen eine sehr hohe Funktionsbewertung. (Quelle: I.L.N., Entwurf Dezember 2008)

Geeignete Kompensations- und Entwicklungsflächen für die Gemeinde Am Salzhaff werden wie folgt dargestellt: Flächen im Nordwesten bis Nordosten von Teßmannsdorf und westlich von Pepelow sind als Moore gekennzeichnet. Nordwestlich von Pepelow befindet sich außerdem Salzgrünland.

Im Norden von Pepelow, entlang der Küste bis nördlich von Teßmannsdorf befinden sich Flächen, die als Überflutungsgefährdetes Gebiet dargestellt sind und durch das StALU Rostock abgegrenzt sind.

Diese Flächen sind außerdem als Gebiet mit besonderer Empfindlichkeit des Grundwassers (gering ausgeprägte Schutzfunktion der Deckschichten) gekennzeichnet (Quelle: Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie).

Eine Flächenerschließende Verbindung der Stufe IV verläuft durch die Orte Pepelow und Rakow in Richtung Neubukow.

Die Gemeinde hat sich während des Planverfahrens mit der raumordnerischen Beurteilung bezüglich der Größe der Wohnanlage in einer nicht privilegierten Gemeinde auseinandergesetzt. Die Wohnkapazitäten im Gemeindegebiet wurden betrachtet. Die Rücknahme von Wohnkapazitäten im Gemeindegebiet an anderen Stellen ist zu realisieren. Hier wird auf das Planverfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindebiet der Gemeinde Am Salzhaff verwiesen.

Die Nachbargemeinden Neubukow und Ostseebad Rerik, Alt-Bukow und Boiensdorf haben der vorliegenden Bauleitplanung zugestimmt.

Eine Staffelung der Bebauung in 3 Bauabschnitte wird mit der vorliegenden Planung planungsrechtlich gesichert. Es sind drei Bereiche des sonstigen Sondergebiets "Wohnanlage 55+" festgesetzt, die in zeitlicher Abfolge je nach Realisierung eines Teilbereiches und der infrastrukturellen Anlagen in der benachbarten Hotelanlage realisiert werden können.

Mit der Staffelung der Bebauung in drei Bauabschnitte wird die geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert. Innerhalb des sonstigen Sondergebiets 1, welches im ersten Bauabschnitt realisiert werden soll, ist die Errichtung von 31 Wohnhäusern mit je 1 Wohneinheit möglich. Auf Grund des Ziels, eine in sich geschlossene Bebauung zu erzielen, welche direkt an die bestehende Bebauung des Ortes anschließt, weicht die Gemeinde hier mit der Anzahl (max. 31 statt 25 Häuser) geringfügig von der raumordnerischen Anforderung ab.

Eine Beschränkung von maximal 1 Wohneinheit je Wohngebäude wurde bereits mit dem Vorentwurf getroffen.

Der Bebauungsplan wird mit dem Entwurf nicht weiter als Angebotsplan geführt, sondern als vorhabenbezogener Bebauungsplan, damit rechtliche Sicherung über einen Vorhaben- und Erschließungsplan und einen Durchführungsvertrag.

Planungsrechtlich wird mit der Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes "Wohnanlage 55+" das Wohnen für die Zielgruppe ab 55 Jahren gesichert.

Die raumordnerischen Belange, die in den landesplanerischen Hinweisen zum Vorentwurf aufgeführt wurden, sind wie oben aufgeführt berücksichtigt.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock wurde am Planverfahren beteiligt. Mit Schreiben vom 13. August 2013 hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung die landesplanerische Stellungnahme zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6.2 der Gemeinde Am Salzhaff abgegeben. Der Entwurf des B-Plans Nr. 6.2 der Gemeinde Am Salzhaff wurde raumordnerisch unter Zugrundelegung des Landesraumentwicklungsprogramms M-V (LEP M-V) vom Mai 2005 und des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg/ Rostock (RREP MMR - LVO M-V vom 22. August 2011) beurteilt. Das Ergebnis der Prüfung wurde dahingehend formuliert, dass die zum Vorentwurf vom Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock gegebenen wesentlichen Hinweise im vorgelegten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6.2 mit der Maßgabe des aufschiebend bedingten Baurechts (vgl. Text B I.5.1/ 5.2) Berücksichtigung finden. Weiterhin wurde darauf verwiesen, dass die Stellungnahme zum Vorentwurf vom 16. August 2011 weiterhin gültig bleibt. Diese Stellungnahme wurde von der Gemeinde behandelt. Die Ergebnisse wurden in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6.2 eingearbeitet.

4.4 Gutachtliches Landschaftsrahmenprogramm M-V (GLP)

Das Gutachtliche Landschaftsprogramm (GLP) stellt die übergeordneten, landesweiten Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes dar und wurde zuletzt im Jahr 2003 durch das damalige Umweltministerium fortgeschrieben. In den Gutachtlichen Landschaftsrahmenplänen (GLRP) werden die Aussagen des Gutachtlichen Landschaftsprogramms inhaltlich vertieft und räumlich konkretisiert. In den Gutachtlichen Landschaftsrahmenplänen (GLRP) werden die Aussagen des Gutachtlichen Landschaftsprogramms inhaltlich vertieft und räumlich konkretisiert.

4.5 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan (GLRP)

Die Gemeinde liegt in der Planungsregion Mittleres Mecklenburg/ Rostock. Der GLRP Mittleres Mecklenburg/Rostock wurde von Oktober 2004 bis Oktober 2006 fortgeschrieben und nach Durchführung eines breit angelegten Beteiligungsverfahrens im April 2007 fertiggestellt.

Für die Gemeinde Am Salzhaff sind hier folgende Darstellungen zu entnehmen:

- Naturräumliche Gliederung: Rakow liegt im "Ostseeküstenland" (Neubukower Becken mit Halbinsel Wustrow).
- Heutige potenzielle natürliche Vegetation: Rakow liegt innerhalb einer Fläche, die als "typischer Waldgersten-Buchenwald" dargestellt ist.
- Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume: die Umgebung der Ortslage Rakow wird im Südwesten, Nordwesten und Nordosten als Bereich mit hoher Schutzwürdigkeit dargestellt.
- Schutzwürdigkeit des Bodens: Rakow liegt in einem Bereich von mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit.
- Gewässergüte, Strukturgüte: Fließgewässer westlich von Rakow wird mit Klasse 1: naturnah (Fließgewässerstrukturgüte) bewertet.
- Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers: Rakow liegt in einem Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit.
- Klimaverhältnisse: Rakow liegt in einem Bereich, der als niederschlagsbenachteiligt bis niederschlagsnormal bezeichnet wird.
- Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes: Rakow liegt in einem Bereich mit geringer bis mittlerer Schutzwürdigkeit.

- Schutzwürdigkeit landschaftlicher Freiräume (Funktionenbewertung): nördlich/ nordöstlich: hohe Schutzwürdigkeit, südlich/ südöstlich: geringe Schutzwürdigkeit, westlich: mittlere Schutzwürdigkeit
- Kohärentes europäisches ökologisches Netz Natura-2000: SPA-Gebiet nordöstlich, nordwestlich, südwestlich von Rakow; FFH-Gebiet entlang der Ostseeküste
- Nationale Schutzgebiete: westlich von Rakow befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet
- Bereiche mit regionaler Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft: Rakow liegt in einem Bereich, der eine besondere Bedeutung besitzt
- Alleenkonzept: entlang der Landesstraße L12 ist der Bestand als Allee dargestellt.
- Zuordnung der Gemeinde zu Landschaftseinheiten: Neubukower Becken mit Halbinsel Wustrow.
- Analyse der Arten und Lebensräume: nordöstlich, nordwestlich und südwestlich von Rakow ist ein Schwerpunktorkommen von Brut- und Rastvögeln europäischer Bedeutung vorzufinden.
- Biotopverbundplanung: nordöstlich, nordwestlich und südwestlich von Rakow ist ein europäischer Biotopverbund im weiteren Sinne – gemeldete FFH-Gebiete, EU-Vogelschutzgebiete, verbindende Landschaftselemente nach Art. 10 der FFH-Richtlinie eingetragen.
- Schwerpunktbereiche und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung ökologischer Funktionen: nordöstlich, nordwestlich und südwestlich von Rakow sind die besonderen Schutz- und Maßnahmenanforderungen von Brut- und Rastvogelarten in EU-Vogelschutzgebieten zu berücksichtigen; um Rakow herum: Strukturanreicherung in der Agrarlandschaft.
- Ziele der Raumentwicklung/ Anforderungen an die Raumordnung: die Flächen nordöstlich, nordwestlich und südwestlich von Rakow sind als Bereich mit besonderer Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen – Vorschlag für Vorbehaltsgebiete Naturschutz und Landschaftspflege sowie als Biotopverbund europäischer Bedeutung dargestellt.
- Anforderungen an die Landwirtschaft: die Flächen nordöstlich, nordwestlich und südwestlich von Rakow sind hinsichtlich erhöhter Wirtschaftsanforderungen in Natura-2000-Gebieten (hier EU-Vogelschutzgebiete) dargestellt; um Rakow herum wird ein Bereich mit deutlichen Defiziten an vernetzenden Landschaftselementen dargestellt.

4.6 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Am Salzhaff entstand durch Fusion der Gemeinden Rakow und Pepelow. Bislang verfügte nur die ehemalige Gemeinde Rakow über einen wirksamen Flächennutzungsplan.

Nunmehr besteht das Ziel, den Flächennutzungsplan der Gemeinde Am Salzhaff um den Flächennutzungsplan der Gemeinde Pepelow zu ergänzen.

Die Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Rakow werden aktualisiert und überarbeitet und weiterhin um die Ziele für die Ortslagen Pepelow, Klein Strömkendorf, für den Campingplatz in Pepelow und für den Bereich Müggenfang in Klein Strömkendorf ergänzt.

Somit wird derzeit für das gesamte Gemeindegebiet Am Salzhaff der Flächennutzungsplan neu aufgestellt.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Am Salzhaff (Stand Entwurf) stellt auf der Fläche des Plangebietes des vorliegenden Bebauungsplanes ein sonstiges

Sondergebiet "Wohnanlage (55+)", Fläche für die Landwirtschaft, eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und eine Wasserfläche dar. Der Flächennutzungsplan befindet sich im Aufstellungsverfahren. Im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 6.2 ist im Flächennutzungsplan eine Waldfläche im Bereich des Gutsparkes zu berücksichtigen.

Zwischen den Zielen des vorliegenden Bebauungsplanes und den Darstellungen des Flächennutzungsplanes besteht somit Übereinstimmung.

Es kann davon ausgegangen werden kann, dass sich der vorliegende Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt gleichzeitig mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Am Salzhaff (Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB).

4.7 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Die Auswirkungen auf die vorhandenen Schutzgebiete und -objekte werden im Umweltteil dieser Begründung unter Punkt 4. "Schutzgebiete und Schutzobjekte" beschrieben.

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme

5.1 Innerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst die Fläche des alten Gutspark/ -waldes sowie eine Fläche, die an den ehemaligen Gutspark angrenzt und sich bis an die Haffstraße erstreckt.

Gutspark/ -wald

Die damalige Gutsanlage Rakow bestand aus dem Gutshof mit dem Gutshaus und den Wirtschafts- und Funktionsgebäuden sowie dem Gutspark. Der Gutspark bildet zusammen mit dem Gutshof ein wesentliches Element innerhalb des Siedlungsgefüges und bestimmt das Ortsbild wesentlich. Im Gegenzug zu anderen Gutsparken hat der Gutspark Rakow den 2. Weltkrieg und auch die Bodenreform in seiner Gänze "überstanden". Noch heute ist erkennbar, dass der ehemalige Gutspark in einem naturähnlichen Stil mit unregelmäßiger Struktur angelegt wurde. Als Elemente naturnaher Gestaltung sind zu finden: Hain ("Wäldchen"), Einzelbäume und im zentralen Bereich eine Freifläche (Wiese), die gleichzeitig die Blickachse vom ehemaligen Gutshaus in die freie Landschaft freihält. Die Wiese wird von den Gehölzen eingerahmt. Weiterhin befindet sich im nordwestlichen Teil des Parkes der denkmalgeschützte Schneckenberg, ein beliebtes Gestaltungselement der Garten- und Landschaftsarchitektur des späten 18. Jahrhunderts in englischen Landschaftsparks.

Nach der Einschätzung des zuständigen Forstamtes ist ein Bereich des ehemaligen Gutsparkes als Wald anzusehen. Nachdem zum Vorentwurf mitgeteilt wurde, dass Flächen beidseitig der Wiese als Wald gemäß Eintragung in die Forstabteilungen N 1303a und N1303b einzuschätzen sind, wurde nach nochmaliger Ortsbegehung am 16. August 2013 durch das Forstamt eine Feststellung der aktuellen Bewaldungssituation vorgenommen. Das Ergebnis teilte das Forstamt in ihrer Stellungnahme zum Entwurf vom 30. August 2013 mit, dass hiernach nur südlich der Wiese eine Fläche als Wald einzuschätzen ist.

Der alte Gutspark/ -wald bildet den Übergang vom ehemaligen Gutshof in westliche Richtung zur Landschaft. Da das ehemalige Gutshaus und das alte "Gärtnerhaus" durch einen festen Zaun von den Stallanlagen abgegrenzt sind,

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

werden diese Gebäude heute als dem Park zugehörig empfunden. Der Bereich mit den Gebäuden liegt jedoch bereits außerhalb des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 6.2 im Gebiet des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 6.1.



Abb. 1: Luftbild mit Ortslage Rakow

Der Gutspark/ -wald ist über die von der "Dorfstraße" abzweigende "Parkstraße" erreichbar und zugänglich. Vom Gutshaus aus ist in westliche Richtung die Blickachse in die Landschaft durch die Anlage einer Wiese weitestgehend freigehalten. Die Wiese wird durch Gehölzgruppen gerahmt. Im südlichen Areal des Gutsparkes findet man einen Teich mit Graben. Im zentralen Bereich befindet sich ein Bungalow, vermutlich aus Zeiten vor der politischen Wende 1990 errichtet und in letzter Zeit modernisiert und als Ferienhaus vermietet. Der eingeschossige Bungalow mit flachem Satteldach befindet sich innerhalb der Wiesenfläche und tangiert die Sichtachse vom Gutshaus aus.



Abb. 2a: Blick von der Parkanlage auf das ehemalige Gutshaus



Abb. 2b: Blick über die Wiese in westliche Richtung

Weiterhin sind Reste (Fundament + Mauerwerk mit Höhe < 1m) eines Pavillons, welcher ein Element der Parkgestaltung ist, südlich der Wiese mit schönem Blick auf den Teich zu finden. Der Pavillon öffnet sich zum Teich.

Im Park befindet sich der ehemalige Eiskeller, auch "Schneckenberg" genannt, welcher heute als Bodendenkmal den Vorschriften des Denkmalschutzes unterliegt.



Abb. 3 u. 4: Blick in östliche Richtung mit Bungalow (3) und Teich (4)



Abb. 5 u. 6: "Schneckenberg" (5) und Reste des Pavillons (6)

Im Park/ Wald sind keine befestigten Wege zu finden.

Fläche südlich der Haffstraße

Die Fläche südlich der Haffstraße wird nördlich von der Haffstraße (L 12) begrenzt und östlich von der Wohnbebauung sowie dem alten Gutspark.

Derzeit wird die Fläche als Grünland genutzt.

Direkt an der Haffstraße wurde ein Abwasserpumpwerk errichtet.

Östlich des Abwasserpumpwerkes (direkt daneben) wurde auf dem öffentlichen Grundstück eine Raststätte für Radfahrer eingerichtet. Entlang der L12 verbindet ein Radweg im Zuge des überörtlichen Radwegenetzes Rakow und Pepelow.



Abb. 7 u. 8: Abwasserpumpwerk und Rastplatz (7) und Blick aus Richtung
Pepelow auf den Ortsrand von Rakow mit Plangebiet (8)

5.2 In der näheren Umgebung des Plangebietes

Östlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich der ehemalige Gutshof, für welchen die Einrichtung einer Hotelanlage beabsichtigt ist. Hier wird zur Zeit der Bebauungsplan Nr. 6.1 der Gemeinde Am Salzhaff aufgestellt.

Auf dem Areal des alten Gutshofes hat sich nach dem 2. Weltkrieg eine Landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaft (LPG) angesiedelt. Diese landwirtschaftliche Anlage ist vom Gutshaus und dem alten "Gärtnerhaus" durch einen festen Zaun abgeschottet. Diese beiden Gebäude sind derzeit nur über die Parkstraße über ein Tor zu erreichen; so werden die Gebäude heute als dem Park zugehörig empfunden.

Die einstige Hauptachse bildete die Verlängerung der Lindenallee (L 12 aus Richtung Neu-Bukow) von der Dorfstraße zum Gutshaus. Diese Achse ist nicht mehr vorhanden und auch nicht mehr wahrzunehmen. Das Areal zwischen Dorfstraße/ "Questiner Straße" und altem Gutshaus wurde ohne räumlichen Bezug auf die alten Strukturen des Gutshofes zu DDR-Zeiten mit den Anlagen einer Milchviehanlage (Ställe, Verwaltungsgebäude, Gülleanlagen, Silageanlagen) bebaut.

Der Hauptzugang zur Anlage wurde verlagert und befindet sich bis heute südlich des ursprünglichen Hauptzuganges zwischen dem Verwaltungsgebäude und den hochgelegenen Güllebecken (bis zu ca. 2m über dem angrenzenden Gelände) an der "Questiner Straße". Über diesen Hauptzugang sind die Ställe und die weiteren Anlagen zu erreichen.

Das Verwaltungsgebäude selbst ist neben dem Zugang von der Hauptzufahrt über einen weiteren Zugang direkt von der "Questiner Straße" erreichbar.

Weiterhin gibt es noch ein Tor zum Gelände im Bereich der alten HAUPTERSCHLIEßUNGSACHSE; hier ist jedoch lediglich ein Stall erreichbar.

Die nach dem 2. Weltkrieg zu DDR-Zeiten errichteten Ställe und das Verwaltungsgebäude sind aus Betonfertigteilen mit flachem Satteldach (Welllastbest-Deckung) errichtet.

Wie bereits erwähnt, wurde die Anlage ursprünglich als Milchviehanlage errichtet. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme (April 2011) werden hier 250 Mutterkühe gehalten, so dass ein großer Teil der Ställe ungenutzt ist. Für die Verwaltung des landwirtschaftlichen Betriebes wird heute auch noch das Verwaltungsgebäude genutzt. Der landwirtschaftliche Betrieb wird in die Betriebsstätte nach Alt Bukow verlagert (Tierproduktion auf dem ehemaligen Gutshofgelände). Die Agrargenossenschaft "Am Salzhaff" eG hat mit Schreiben vom 30. Oktober 2013 dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg (StALU MM) die Nutzungsaufgabe der Stallanlage "Milchviehanlage Rakow" zum 31. Dezember 2013 angezeigt. Das Schreiben wird den Verfahrensunterlagen beigelegt.

Südlich der Parkstraße befinden sich ein öffentlicher Spielplatz und ein kleines einfaches Spielfeld (Rasen) für Fußball/ Ballsportarten.

Die Ortslage Rakow ist geprägt von kleinteiliger, dörflicher Bebauung, die zum Teil bis zu Zeiten der aktiven Bewirtschaftung durch das Gut Rakow zurückreicht (an der Dorfstraße / Haffstraße). Die Bebauung ist 1geschossig, teilweise mit flachem Satteldach (teilw. mit Drempe) oder steilem Sattel-/ Krüppelwalm-/ Walmdach. Der zweigeschossige Neubaublock aus DDR-Zeiten, welcher im Kreuzungsbereich an der Straße nach Pepelow zu finden ist, besitzt ein Flachdach.

Im zentralen Bereich der Ortslage findet man an der Dorfstraße die Freiwillige Feuerwehr und das Gemeindehaus.

Das neue Wohngebiet "Am Haffblick" nördlich der Haffstraße wird derzeit bebaut. Die Bebauung greift hier die regionaltypische Bauweise auf.

Das Plangebiet befindet sich südlich der "Haffstraße" und überwiegend außerhalb einer festgesetzten Ortsdurchfahrt (gemäß § 5 Abs. 2 Straßen- und Wegegesetz MV). Gemäß § 31 Abs. 1 StrWG M-V dürfen bauliche Anlagen an Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 20m nicht errichtet werden.

6. Planerische Zielsetzungen

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird das Ziel verfolgt, eine Wohnanlage für die Generation ab einem Alter von 55 Jahren in Rakow unter Einbeziehung des Gutsparks zu etablieren. Es ist eine gemeinschaftliche Nutzung der infrastrukturellen Anlagen der Hotelanlage als fester Bestandteil des Konzeptes geplant.

Es wird auf die Ausführungen unter Punkt "1.3 Städtebauliches Konzept für das Plangebiet" verwiesen.

Die Wohnanlage soll den Parkcharakter des Gutsparkes aufnehmen und in ihrer Gesamtanlage berücksichtigen.

Auf Grund der geplanten Wohnanlage soll das Areal weitestgehend als Baugebiet festgesetzt werden.

6.1 Nutzung/ Bebauung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6.2 "Wohnanlage 55+ am Gutspark Rakow" wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung einer Wohnanlage für die Generation ab einem Alter von 55 Jahren in Rakow geschaffen, wobei der Gutspark/ -wald als Teil der ehemaligen Gutsanlage sowie eine bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche zwischen Gutspark und westlichem Ortsrand überplant werden.

Die verkehrliche Erschließung soll über die Parkstraße und weiter über den ehemaligen Gutspark erfolgen, um den Parkgedanken bereits bei Erreichen des in sich geschlossenen Wohnparkes zum Ausdruck zu bringen.

Die Wohnanlage 55+ selbst soll ebenfalls in ihrer Anlage "Wohnen im Park" widerspiegeln. Dem entsprechend soll das Areal durch Grünzüge in große Teilbereiche gegliedert werden, die sowohl eine Abgrenzung der Teilbereiche untereinander als auch der gesamten Abgrenzung des Gebietes gegenüber der Straße L12, der östlich benachbarten Bebauung und gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzfläche (= Ortsrandeingrünung) bilden.

Weiterhin findet bei der geplanten Bebauung die Freihaltung der Sichtachse aus dem ehemaligen Gutshaus in die östliche Richtung durch den Park in Richtung landwirtschaftliche Flächen dahingehend Berücksichtigung, dass in dieser Achse keine Wohngebäude errichtet werden sollen. Hier ist – auch als Übergang zu den landwirtschaftlichen Flächen – der südwestliche Plangeltungsbereich als Parkanlage geplant. In diesem Bereich wird am Rande der Wohnanlage 55+ Raum für Außenaktivitäten der Senioren außerhalb des eigenen Grundstückes gegeben.

Die Wohngebäude sollen als eingeschossige Einzelhäuser mit je 1 Wohneinheit in kleineren Gruppen (in der Regel mit ca. 4, max. 8 bis 9 Häusern) errichtet werden, was besonders die soziale Komponente der Förderung der Nachbarschaft berücksichtigt.

Innerhalb der Wohnanlage soll vordergründig die Wohnnutzung für die anvisierte Zielgruppe inklusive der für den Betrieb dieser Wohnanlage erforderlichen Funktions- und Nebengebäude/ -anlagen erfolgen. Untergeordnet sollen auch in geringem Umfang Wohnungen für Dienst-/ Aufsichts-/ Bereitschaftspersonen sowie ambulante Pflegeeinrichtungen zur Pflege der Senioren errichtet werden können.

Die infrastrukturellen Anlagen für die Gestaltung der Freizeit sowie des gesundheitlich ausgerichteten Bereiches sollen hier nicht eigens für die Wohnanlage errichtet werden, sondern werden mit der geplanten Hotelanlage "Gutshotel Rakow" realisiert und stehen nicht nur den Hotelgästen, sondern auch den Senioren der Wohnanlage zur Verfügung, darüber hinaus ebenfalls Bewohnern und Urlaubsgästen aus der Region (hierzu auch Pkt. "3. Gründe und Ziele für die Aufstellung des Bebauungsplanes). Damit wird –auch vor historischen Hintergrund- die Stellung des Gutshotels Rakow innerhalb des dörflichen Gefüges wieder hervorgehoben und in seiner repräsentativen und städtebaulichen Bedeutung gestärkt. Es sind hier Nutzungen wie Restaurant, Café, Tagungs- und Veranstaltungsräume sowie die Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke, wie Medical-/ Wellness-Center, Sauna, Indoor-Tennis sowie weitere Indoor-Sportarten geplant.

6.2 Verkehr

Erreichbarkeit des Plangebiets

Rakow ist über die Landesstraße L12 aus Richtung Neubukow (Lindenallee), über die Dorfstraße aus nördlicher Richtung Rerik/ Teßmannsdorf und aus südlicher Richtung Alt-Bukow/ Questin sowie aus westlicher Richtung über die Landesstraße L 12 aus Richtung Pepelow/ Wismar verkehrlich angebunden.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes für den Kraftfahrzeug-Verkehr erfolgt über die "Dorfstraße", weiter über die "Parkstraße" und über den ehemaligen Gutspark. Eine weitere Anbindung eines privaten Weges an die Haffstraße dient nur den Bewohnern des Gebiets zu Fuß/ per Fahrrad sowie Rettungs- und Einsatzfahrzeugen, nicht dem Kfz-Verkehr der Anwohner. Die Haupterreichbarkeit über den Park spiegelt so das städtebauliche Konzept wieder und unterstreicht den Parkcharakter der Wohnanlage.

Das Straßennetz ist derzeit bis auf die Durchwegung des ehemaligen Gutsparkes vorhanden und wird für die Aufnahme der bestehenden und geplanten Nutzungen als hinreichend aufnahmefähig eingeschätzt.

Die Festsetzungen der Verkehrsfläche "Parkstraße" sind außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 6.2 getroffen. Die Parkstraße ist bereits vorhanden. Der Straßenquerschnitt für eine Umgestaltung

der Parkstraße ist selbst nicht als Festsetzung sondern als Empfehlung zu sehen. Dieser sieht eine Trennung von Fahrbahn und Gehweg (einseitig) vor. Die Zufahrt durch den ehemaligen Gutspark ist neu zu errichten. Sie dient gleichzeitig der fußläufigen Verbindung zwischen Wohnanlage und Gutshotel.

Fußgänger und Radfahrer erreichen das Plangebiet über das Radwanderwegenetz in der Region. Innerhalb der Ortslage ist die Erreichbarkeit über die "Dorfstraße"/ "Parkstraße" gegeben. Für die Bewohner der geplanten Wohnanlage an der Haffstraße ist die Wohnanlage auch direkt über die "Haffstraße", jedoch nur zu Fuß bzw. per Fahrrad zu erreichen.

Das Straßenbauamt wies in seiner Stellungnahme vom 18. Juli 2013 darauf hin, dass im Rahmen der weiterführenden Fachplanung eine verkehrstechnische und straßenplanerische Untersuchung der Anbindung an die Landesstraße L 12 durch ein Planungsbüro für den Ausbau der Knotenpunkte vorzunehmen ist. Die Gemeinde verweist in diesem Zusammenhang darauf, dass es nicht das Ziel der Gemeinde und des Vorhabenträgers ist, den Knotenpunkt vom Grundsatz her anders zu gestalten.

Das Amt für Straßenbau und Verkehr, SG Straßenverkehr, Außenstelle Bad Doberan, des Landkreises Rostock, wies in seiner Stellungnahme vom 26. Juli 2013 darauf hin, dass die Ausführungsplanung Straßenbau zum gegebenen Zeitpunkt dem Landkreis Rostock, SG Straßenverkehr über das Amt für Kreisentwicklung, SG Regionalplanung zur Abgabe einer fachlichen Stellungnahme zuzuleiten ist.

Interne Erschließung

Wie schon zuvor dargelegt, ist das Plangebiet für den Kraftfahrzeug-Verkehr über die vorhandene "Parkstraße" zu erreichen. Diese dient bereits schon jetzt als Zufahrt zum Park und der nördlich der "Parkstraße" gelegenen Grundstücke. Es ist geplant, dass diese Verkehrsfläche ("Parkstraße") vor Einfahrt in die Parkanlage die Möglichkeit zum Wenden gibt (B-Plan Nr. 6.1 der Gemeinde Am Salzhaff).

Obgleich die "Parkstraße" bereits ausgebaut ist (Straße im Trennsystem mit abgegrenztem Gehweg), werden im benachbarten Bebauungsplan Nr. 6.1 zwei Varianten als Empfehlung für eine Änderung des Straßenquerschnitts angegeben, welche den Belangen des zukünftigen Verkehrs gerecht werden.

Wie erwähnt, wird diese Verkehrsfläche vor der Einfahrt in die Parkanlage die Möglichkeit zum Wenden geben. Die Wendeanlage wurde mit einem Durchmesser von 24m so ausreichend festgesetzt, dass auch 3achsige Müllfahrzeuge problemlos wenden können.

Die Zuwegung durch den Park, welche neben der Kraftfahrzeug-Zufahrt auch der fußläufigen Verbindung zwischen Wohnanlage und Hotelanlage dient, soll im nördlichen Teil der Parkanlage realisiert werden, so dass die Wegeführung möglichst kurz zu realisieren ist und damit Parkanlage möglichst gering beeinträchtigt wird. Hier ist bereits ein Weg zu erkennen, der jedoch nicht befestigt ist.

Die einzelnen Gebäude der Wohnanlage sollen intern über private Verkehrsflächen zu erreichen sein. Es ist eine Hauptachse durch die Wohnanlage 55+ geplant, von der über Stichwege die einzelnen Häuser in

Gruppen von i.d.R. ca. 4 bis maximal 6-7 (in zwei Fällen) Häuser zu erreichen sind. Die Hauptachse endet in einer Wendemöglichkeit.

Der Straßenquerschnitt wird entsprechend festgelegt. Die Gemeinde folgt damit nicht der Anregung des Landkreises Rostock, Straßenverkehrsamt, gemäß seiner Stellungnahme vom 16.08.2011, die Haupterschließungsachse im Trennsystem herzustellen.

Sowohl die Haupterschließungsachse als auch die Stichwege sollen als Mischverkehrsfläche entstehen (Empfehlungen für Straßenquerschnitte siehe Planzeichnung). Dies begründet sich wie folgt:

Bei der Wohnanlage 55+ handelt es sich um eine in sich geschlossene Anlage, innerhalb ist nur mit Anliegerverkehr zu rechnen. Die private Verkehrsfläche besitzt nur die Erschließungsfunktion für die Wohnanlage 55+; mit Durchgangsverkehr ist nicht zu rechnen. Durch das Plangebiet fährt der ÖPNV nicht.

Bei der Verkehrsraumgestaltung steht die Aufenthaltsqualität im Mittelpunkt. Es wird eine gleichrangige Nutzung aller Verkehrsteilnehmer angestrebt.

Unter den Aspekten der Nutzungsansprüche sowie der Verkehrsraumgestaltung wird das Mischsystem auch für die Haupterschließungsachse favorisiert. Für eine Ausbildung des Straßenquerschnitts im Mischsystem spricht auch die geringe Verkehrsstärke. Der gesamte Straßenraum kann so allen Verkehrsteilnehmern gleichermaßen zur Verfügung stehen. Als maximaler Hauptbegegnungsfall ist hier von Pkw/Pkw auszugehen; der Begegnungsfall Lkw/ Pkw wird eher gering eingeschätzt. Weiterhin wird von einer verminderten Geschwindigkeit (max. 30 km/h) ausgegangen.

Im Zuge der Planung und Durchführung der Baumaßnahmen kann bei Bedarf eine Angebotsfläche für Fußgänger durch gestalterische Mittel, wie z.B. unterschiedliche Material- oder Farbwahl, eine Angebotsfläche für Fußgänger innerhalb der Mischverkehrsfläche hervorgehoben werden.

Mit Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit ist nicht zu rechnen.

Am Ende der Haupterschließungsachse ist eine Wendeschleife mit Breite von 25m vorgesehen, so dass auch große 3achsige Fahrzeuge/ LKW hier wenden können.

Im Zuge der abschnittswisen Realisierung der Bebauung soll ebenso die abschnittswise Herstellung der Erschließung entsprechend der vorgenannten Bauabschnitte berücksichtigt werden. Dazu sind Teillösungen erforderlich, die insbesondere auch ausreichende Wendemöglichkeiten im Rahmen der Teilerschließung sicherstellen.

Da es sich hier um Zwischenstände der geplanten Gesamtbebauung handelt, werden die Wendemöglichkeiten entsprechend gesichert (Wendekreise mit je 22m Durchmesser).

Die Gemeinde berücksichtigt dies mittels entsprechender textlicher Festsetzungen. Es wird auf den Abschnitt "Aufschiebend bzw. auflösend bedingtes Baurecht" dieser Begründung verwiesen.

Im Plangebiet sind zwei Stichstraßen vorgesehen, die maximal 6-7 Häuser erschließen. Hier wird an den Enden jeweils eine Wendeanlage für Pkw vorgesehen.

Die "kleinen" Stichwege erschließen in der Regel 2 Grundstücke und erhalten somit keine Anlage zum Wenden.

Ruhender Verkehr

Garagen/ Stellplätze sind innerhalb des Plangebietes in ausreichender Anzahl auf dem jeweils eigenen Grundstück zu errichten.

Eine Bündelung der Stellplätze/ Garagen an bestimmten Punkten der Wohnanlage wird auf Grund des damit aufzubehenden Komforts des Parkens am eigenen Haus (kurze Wege zu Fuß) und in Anbetracht der Zielgruppe (55+) nicht in Betracht gezogen.

Während des Planverfahrens wurde angeregt, in den geplanten Baugebieten für die 80 Wohneinheiten pro 6-8 Wohneinheiten einen allgemein zugänglichen Stellplatz für Besucher anzubieten. Entsprechende Stellplätze werden innerhalb der Stellplatzanlage des Hotels an der "Parkstraße" zur Verfügung gestellt. Planungsrechtlich wurde dies in der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 6.1 der Gemeinde Am Salzhaff berücksichtigt (Zulässigkeit auch von Stellplätzen zugunsten der Wohnanlage 55+).

6.3 Grünflächen/ Waldflächen

Im Plangebiet befindet sich der ehemalige Gutspark. Nach der Einschätzung des zuständigen Forstamtes ist ein Bereich des ehemaligen Gutsparkes als Wald anzusehen. Nachdem zum Vorentwurf mitgeteilt wurde, dass Flächen beidseitig der Wiese als Wald gemäß Eintragung in die Forstabteilungen N 1303a und N1303b einzuschätzen sind, wurde nach nochmaliger Ortsbegehung am 16. August 2013 durch das Forstamt eine Feststellung der aktuellen Bewaldungssituation vorgenommen. Das Ergebnis teilte das Forstamt in ihrer Stellungnahme zum Entwurf vom 30. August 2013 mit, dass hiernach nur südlich der Wiese eine Fläche als Wald einzuschätzen ist.

Es bestand zunächst das Planungsziel für den ehemaligen Gutspark, eine Parkanlage zu gestalten, was sowohl im öffentlichen als auch im privaten Interesse liegt.

Das private Interesse wird begründet durch die Planung einer hochwertigen Hotelanlage auf dem Gelände des ehemaligen Gutshofes und des ehemaligen Gutsparkes sowie der benachbarten Wohnanlage für die Generation ab 55 Jahren. Der Park soll auf Grund der Nutzung wieder im Sinne einer Parkanlage nach den Regeln der Gartenkunst gestaltet werden und der Erholung der Anwohner und Urlaubsgäste dienen.

Darüber hinaus liegt ein großes öffentliches Interesse zur Instandsetzung und Gestaltung der ehemaligen Gutsparkanlage vor.

Der Erhalt bzw. die Instandsetzung solcher Parkanlagen besitzt einen hohen Stellenwert als Bestandteil der Kulturlandschaft in Mecklenburg-Vorpommern. Es handelt sich hier um eine historische Parkanlage, deren Entstehung mit der Gestaltung des ehemaligen Gutshofes in den letzten Jahrhunderten einherging.

Die Gutsanlagen waren während des Gutsbetriebes, aber auch oft noch nach dem 2. Weltkrieg die Zentren der Gutsdörfer, so auch in Rakow. Die Gutsanlagen, die zwischen dem 17. und 20. Jahrhundert in Mecklenburg - Vorpommern entstanden sind, sind heute nur noch teilweise erhalten. In Rakow ist somit der günstige Fall vorzufinden, dass der ehemalige Gutspark in seiner Ausdehnung und seinem Bestand noch weitestgehend vorhanden ist; der ehemalige Gutshof wurde bis auf das alte Gutshaus und das benachbarte Gärtnerhaus weitestgehend durch die Milchviehanlage in Anspruch genommen.

Mit der vorliegenden Planung werden die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen, um diese städtebaulichen Missstände zu beseitigen.

Der Erhaltung der Gutsanlagen in Mecklenburg-Vorpommern kommt besondere Bedeutung als Erhalt des kulturellen Erbes der Region zu, wenngleich als denkmalgeschützte Elemente nur das Gutshaus und der Schneckenberg nach dem Gesetz festgelegt sind.

Mit der Erhaltung und Gestaltung der Parkanlage wird für den Erhalt bzw. die Wiederbelebung der ehemaligen Gutsanlage als Gesamtensemble beigetragen.

Darüber hinaus wird durch die Umsetzung der Planung sowohl die Fremdenverkehrsfunktion der Gemeinde gestärkt als auch das Orts- und Landschaftsbild aufgewertet.

Aus den vorgenannten Gründen wurde hier eine Waldumwandlung auf Basis des Landeswaldgesetzes M-V beantragt.

Das Forstamt hat in einem Termin vom 26. September 2011 diese Waldumwandlung zunächst in Aussicht gestellt. Eine Waldumwandlung wurde auf Grund der Planungsziele vom Forstamt für möglich gehalten, auch mit Verweis auf die letzte Novellierung des Landeswaldgesetzes 2011 als Anwendungsmöglichkeit der Gesetzesneuerungen, so dass eine Waldumwandlung ohne Ausgleich vorgenommen werden kann.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 6.2, in dessen Geltungsbereich sich der Park befindet, wurde ein Antrag auf Waldumwandlung für die gesamte Fläche, welche als Wald i.S. des LWaldG M-V von der zuständigen Forstbehörde eingeschätzt wird, gestellt.

Das Forstamt kam nach Prüfung des Antrages auf Waldumwandlung zu dem Ergebnis, dass eine wichtige Waldumwandlungsgrundlage nicht vorlag, da an diesem Ort kein denkmalpflegerisches Interesse an der Errichtung oder Aktivierung einer denkmalgeschützten Parkanlage besteht. Weiterhin war aus Sicht des Forstamtes das vorgelegte Parkkonzept als Grundlage für eine Waldumwandlung nicht hinreichend. Das vorgelegte Parkkonzept enthielt die konzeptionellen Zielsetzungen des Vorhabenträgers unter Berücksichtigung der historischen Vorgaben.

Nach der Neubewertung der Waldflächen im ehemaligen Gutspark vom 16. August 2013 schätzt das Forstamt ein, dass in Bezug auf die Planungsziele im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 6.2, im benachbarten Bebauungsplan Nr. 6.1 sowie im Flächennutzungsplan keine Waldumwandlung mehr nötig ist.

Die Errichtung eines Weges innerhalb der Waldfläche hat in wasserdurchlässiger Bauweise zu erfolgen.

Somit erfolgt die nachrichtliche Übernahme des Waldes gemäß Waldgesetz M-V.

Innerhalb des 30m-Abstandes vom Wald sind keine Baugebietsflächen vorgesehen.

6.4 Ver- und Entsorgung

Im Zuge des Planverfahrens wurde geprüft, ob die öffentliche Ver- und Entsorgung hinreichend gewährleistet ist bzw. welche entsprechenden Maßnahmen erforderlich sind.

Trinkwasser/ Schmutzwasser/ Niederschlagswasser

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist derzeit nicht wasser- und abwassertechnisch erschlossen. Auf dem Flurstück 45/2 südlich der L12 (Haffstraße) befindet sich jedoch ein Pumpwerk (Druckrohrleitung) sowie die Schmutzwasserleitung zum Pumpwerk aus dem Dorfgebiet. Der Zweckverband teilt in seiner Stellungnahme vom 30.08.2011 mit, dass diese Anlagen grundbuchlich gesichert sind.

Die Wasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung des Gebietes gewährleistet der Zweckverband Kühlung durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz (Trinkwasserversorgung, Schmutzwasserbeseitigung). Die bestehenden Anlagen des Zweckverbandes Kühlung befinden sich im Bereich der L12 (Haffstraße).

Zur Versorgung mit Trinkwasser ist innerhalb des Plangebietes ein Ringsystem aufzubauen. Der Zweckverband Kühlung teilte in seiner Stellungnahme vom 30.08.2011 mit, dass an die in der "Haffstraße" vorhandene Versorgungsleitung DN 150 angeschlossen wird.

Auf einen sparsamen Umgang mit Trinkwasser ist zu achten. Dementsprechend sind für wasserintensive Prozesse wassersparende Technologien anzuwenden.

Das anfallende Abwasser aus dem Plangebiet ist im Trennsystem abzuleiten. Das zu errichtende Schmutzwasserkanalsystem ist an das vorhandene Abwasserpumpwerk anzuschließen und über die zentrale Ortsentwässerung zur Kläranlage Neubukow abzuleiten.

Die Ableitung des überschüssigen Oberflächenwassers ist vorgesehen:

- in Form einer vollständig grundstückseigenen Kanalisation, die anfallendes Niederschlagswasser direkt in die im Plangebiet befindliche Vorflut (Gewässer II. Ordnung Nr. 26/2) mündet.

Die Anlagen werden durch den Vorhabenträger nach Abstimmung mit dem Zweckverband Kühlung und der unteren Wasserbehörde errichtet und bleiben nach Fertigstellung im Eigentum und Zuständigkeit beim Vorhabenträger.

Für die Einleitung von gefasstem Niederschlagswasser in die örtliche Vorflut ist bei der Unteren Wasserbehörde im Rahmen der weiterführenden Planung und Durchführung der Baumaßnahmen gesondert eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Der Wasser- und Bodenverband ist in die Abstimmungen einzubeziehen.

Es wird im Planverfahren darauf hingewiesen, dass die Vorflutsituation, der verrohrte Graben 26/2, die Trassenführung zur Vorflut und die Notwendigkeit zur Rückhaltung zu betrachten sind.

Die Untere Wasserbehörde weist in ihrer Stellungnahme vom 8. August 2011 darauf hin, dass die verrohrte Vorflut des Grabens 26/2 in einem Mindestabstand von 5m ab dem Rohrscheitel nicht zu überbauen ist. Die Lage des verrohrten Bereiches ist nach den Angaben des Wasser- und Bodenverbandes nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht sicher mitzuteilen.

Der verrohrte Bereich des Gewässers II. Ordnung Nr. 26/2 ist teilweise zu öffnen und in die Gestaltung der Parkanlage zu integrieren. Konflikte mit der geplanten Bebauung durch Überbauung bestehen somit nicht.

Die technischen Anschlussbedingungen und -möglichkeiten für Trinkwasser sind mit dem Zweckverband Kühlung abzustimmen und vertraglich zu regeln, ebenso für die Ableitung des Schmutzwassers. Die Lieferung von Brauchwasser ist

gemäß Stellungnahme des Zweckverbandes Kühlung vom 02. August 2013 durch den Zweckverband nicht möglich. Die Erschließungsplanung für Wasser und Abwasser ist mit dem Zweckverband Kühlung abzustimmen.

Zwischen dem Vorhabenträger und dem Zweckverband Kühlung ist ein Erschließungsvertrag in Anlehnung an den § 124 BauGB abzuschließen. Die Anlagen innerhalb des Plangebiets sind durch den Vorhabenträger zu erstellen.

Eine Übernahme der hergestellten Erschließungsanlagen für Trink- und Schmutzwasser innerhalb des Plangeltungsbereiches durch den Zweckverband Kühlung erfolgt nur bei Einhaltung der Festlegungen gemäß der Vereinbarungen im Erschließungsvertrag. Sofern Teile der Trinkwasser- oder Abwasseranlagen auf evtl. in Anspruch genommenen Privatgrundstücken liegen, ist Voraussetzung für die Übernahme der Anlagen die Übergabe der grundbuchlichen Sicherung (Leitungsrechte) zu Gunsten des ZVK (Erschließungsvertrag, § 8 Abs. 3). Es ist vorgesehen, dass der Vorhabenträger die Erschließung der Flächen innerhalb des Bebauungsplangebietes nach den Vorgaben des Zweckverbandes selbst vornehmen und die Anlagen nach deren Fertigstellung selbst betreiben wird.

Die Erhebung von Anschlussbeiträgen für Trink- und Schmutzwasser erfolgt durch den Zweckverband Kühlung gegenüber dem Erschließungsträger entsprechend gesonderter Ablösevereinbarung.

Zur Berücksichtigung des vorhandene Abwasserpumpwerkes an der Haffstraße im Hinblick auf den Immissionsschutz wird auf Pkt. "6.6 Immissionsschutz" dieser Begründung verwiesen.

Brandschutz/ Löschwasser

Der Zweckverband Kühlung teilt in seiner Stellungnahme vom 28.06.2011 mit, dass über das öffentliche Trinkwassernetz in der Ortslage Rakow derzeit kein Löschwasser bereitgestellt wird.

Die Versorgung mit Löschwasser erfolgt in der Ortslage Rakow über die vorhandenen Löschwasserteiche.

Der Löschwasserbedarf ist nach DVGW-W 405 zu dimensionieren. Hiernach ist die so ermittelte Löschwassermenge für die Dauer von mind. 2 Stunden zu sichern.

Die konkreten Möglichkeiten zur Löschwasserversorgung des Plangebietes wurden während des Planverfahrens geprüft und bis zum Satzungsbeschluss entsprechend zu regeln. Mittels Löschwasserentnahme aus vorhandenen Teichen kann nicht das gesamte sonstige Sondergebiet - Wohnanlage 55+ mit Löschwasser versorgt werden. Der Amtswehrführers teilte dem Landkreis Rostock, Kreisordnungsamt/ Brandschutz mit Schreiben vom 16. Januar 2014 mit, dass der Vorhabenträger in Absprache mit ihm dazu bereit ist, eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von 96 m³ innerhalb der Wohnanlage zur Gewährleistung des abwehrenden Brandschutzes zu installieren. Der Landkreis Rostock, Kreisordnungsamt/ Brandschutz, teilte darauf hin in seiner erneuten Stellungnahme vom 29. Januar 2014 mit, dass mit diesem Löschwasserbehälter die Anforderungen an die Bereitstellung von Löschwasser im Plangebiet sichergestellt sind und einer Zustimmung zum Planvorhaben nichts mehr im Wege steht.

In der Planzeichnung - Teil A wurde eine Fläche für den Einbau einer unterirdischen Löschwasserzisterne im westlichen Plangebiet festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB). Damit liegen die festgesetzten Sondergebietsflächen-Wohnanlage 55+ innerhalb des Radius von 300m um diesen Standort.

Die Realisierung des unterirdischen Löschwasserbehälters mit einem Fassungsvermögen von mindestens 96 m³ ist vertraglich zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger zu sichern. Die konkreten Anforderungen an die Ausführung sind im Zuge der Planung und Durchführung der Maßnahme mit dem Sachgebiet Brandschutz abzustimmen.

Die Feuerwehr erreicht die Wohnanlage und die hier vorhandenen notwendigen Aufstellflächen über zwei Anbindungen:

über die "Parkstraße" und die Zuwegung durch den Park

über die Anbindung an die Haffstraße, welche für Fußgänger, Radfahrer und Rettungs-/ Einsatzfahrzeuge gedacht ist.

Für die Anfahrtsmöglichkeiten für Feuerwehren ist die DIN 14090 zu berücksichtigen.

Energie

Die Stromversorgung wird durch die Anbindung an das örtlich vorhandene Versorgungsnetz sichergestellt.

In Rakow ist Leitungs- und Anlagenbestand der E.DIS AG vorhanden. Die E.DIS AG hat in ihren Stellungnahmen vom 20. Juni 2011 und vom 16. Juli 2013 mitgeteilt, dass zur vorgelegten Bauleitplanung keine Bedenken bestehen.

Es wurde mitgeteilt, dass für einen weiteren Anschluss an das Versorgungsnetz der E.DIS AG eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich ist. Dazu ist die E.DIS AG auf geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998 (Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen; Richtlinien für die Planung) angewiesen. Hierzu ist im Rahmen der weiterführenden Planung und Durchführung rechtzeitig ein Antrag mit entsprechenden Informationen, wie Lage- bzw. Bebauungsplan, Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf, Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf, vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf, zu stellen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Leitungstrassen von Baumpflanzungen freizuhalten sind, um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten. Daher soll im Rahmen der konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen eine Abstimmung mit der E.DIS AG durchgeführt werden. Im Rahmen der weiterführenden Planung und Durchführung der Baumaßnahmen ist hierzu ein Lageplan mit den geplanten Baumstandorten abzustimmen.

Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln der E.DIS AG sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt werden noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In der Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Im Plangebiet ist eine 20-kV-Freileitung vorhanden. Soweit erforderlich, ist die 20-kV-Freileitung auf Grund der vorliegenden Bauleitplanung umzuverlegen. Hierzu sind ebenfalls frühzeitig Abstimmungen zwischen der E.DIS AG und dem Vorhabenträger zu führen.

Während des Planverfahrens hat sich herausgestellt, dass eine Versorgung mit Erdgas nicht benötigt wird.

Versorgungsanlagen aus dem Verantwortungsbereich der E.ON Hanse AG sind gemäß der Stellungnahme vom 16.06.2011 nicht im Planbereich vorhanden

Telekommunikation

Die Deutsche Telekom teilte in ihrer Stellungnahme vom 4. August 2011 mit, dass gegen die vorgelegte Bauleitplanung keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken bestehen.

Die Telekom teilte mit, dass zu gegebener Zeit zu der noch zu entstehenden Infrastruktur im Bebauungsplan detailliertere Stellungnahmen durch die Telekom abgegeben werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau bzw. den Baumaßnahmen der anderen Versorgungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom rechtzeitig schriftlich angezeigt werden (mind. 4 Monate vor Baubeginn).

Auch in der Stellungnahme zum Entwurf vom 12. Juli 2013 teilte die Telekom mit, dass zur vorgelegten Planung keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken bestehen. Zur Zeit ist die Neuverlegung von Telekommunikationslinien im Plangebiet nach Mitteilung der Telekom nicht geplant. Die Abstimmungen mit der Telekom zum Ausbau des Telekommunikationsnetzes sind im Zuge der technischen Planung vorzunehmen.

Abfall

Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung ist für das Plangebiet zu sichern.

Die Müllentsorgung obliegt dem damit beauftragten Entsorgungsunternehmen entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Rostock.

Innerhalb der gesamten Wohnanlage wird der Abfall intern gesammelt und an einer zentralen Sammelstelle (an der Parkstraße außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 6.2) zur Abholung durch das Entsorgungsunternehmen bereitgehalten. Diese Abholstelle ist für das Abfallentsorgungsunternehmen über die öffentliche Straße ("Parkstraße") zu erreichen. Eine entsprechend Wendemöglichkeit für 3achsige Müllfahrzeuge wird an der "Parkstraße" vor Einfahrt in den Park vorgesehen (sh. Bebauungsplan Nr. 6.1 der Gemeinde Am Salzhaff).

Gemäß dem vorgenannten Müllentsorgungskonzept des Vorhabenträgers ist somit eine Befahrung der privaten Straße innerhalb des Plangebietes nicht vorgesehen. Für das Verbringen der Abfallbehälter zum Müllsammelplatz an der Parkstraße ist die Eigentümergesellschaft verantwortlich.

Eine Befahrung der privaten Erschließungsstraße wäre ohnehin nur möglich, wenn diesbezüglich eine Einzelvereinbarung mit dem zuständigen Entsorgungsunternehmen geschlossen werden würde. Eine Wendemöglichkeit für 3achsige Müllfahrzeuge am Ende der Erschließungsstraße wäre für diesen Fall vorhanden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die anfallenden Abfälle gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 29. Februar 2012 (BGBl. Teil I Nr. 10, S. 212), dem Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz für MV (AbfAlG M-V) vom 15. Januar 1997 (GVOBl. M-V, S. 43, GS M-V Gl. Nr. 2129-1), in den jeweils gültigen Fassungen sowie der Satzung über die Abfallentsorgung des Landkreises Bad Doberan (Abfallsatzung) vom 27. September 2006 und Beschluss-Nr. 116-13/2006, zu entsorgen sind.

Die Vorschriften der Unfallverhütungsvorschriften UVV-BGV D 29 insbesondere § 45 "Fahrzeuge", BGV C 27 besonders § 16 UVV "Müllbeseitigung", sind einzuhalten. Die BGI 5104 - Sichtertechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen ist zu beachten.

Baumaßnahmen, die die öffentliche Abfallentsorgung beeinträchtigen, sind 14 Tage vor Baubeginn dem zuständigen Abfallentsorgungsunternehmen, als Drittbeauftragten, schriftlich mitzuteilen und mit diesem abzustimmen.

6.5 Altlasten/ Altlastverdachtsflächen

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt.

Die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Rostock wies darauf in ihrer Stellungnahme vom 29. Juli 2013 hin. Weitere Hinweise, die im Rahmen der weiterführenden Planung und Durchführung der Baumaßnahmen zu beachten sind, wurden gegeben. Siehe auch unter Text B/ Hinweise beachtet.

6.6 Immissionsschutz

Immissionsschutz - Schallschutz

Die Gemeinde setzte sich mit den Belangen des Schallschutzes während der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auseinander. Es wurde eine schalltechnische Untersuchung durch den TÜV Nord (vom 20.03.2013) vorgenommen.

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).
- Auswirkungen der durch die Planung veränderten Verkehrssituation.

Nach Geräushtypen werden unterschieden:

- Straßenverkehr
 - maßgebende Geräuschquelle ist die Landesstraße L 12 "Haffstraße" nördlich des Plangebietes des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6.2
 - Parkstraße im Norden als Zufahrt zum Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6.2
- Gewerbe
 - Windenergieanlagen (4 Anlagen im Rakower Bürgerwindpark, 5 Anlagen im Windpark Neubukow, je 2 Anlagen im Bestand nördlich und südlich von Rakow)
 - Abwasserpumpstation der Ortslage Rakow.

Für die Berücksichtigung der Windenergieanlagen waren als Eingangsdaten in die Schalltechnische Untersuchung die genehmigten Schalleistungspegel zu verwenden. Es handelt sich hier um die genehmigten Schalleistungspegel gemäß Baugenehmigung zu den Windenergieanlagen. Die Betreiber der Windenergieanlagen sind verpflichtet, die Einhaltung der genehmigten Schalleistungspegel zu gewährleisten. Andernfalls ist durch nachträgliche Anforderungen der Genehmigungsbehörde die Einhaltung zu sichern.

Da für sonstige Sondergebiete nach DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" Orientierungswerte je nach Schutzbedürftigkeit der Nutzung festzulegen sind, wird für das festgesetzte SO Wohnanlage 55+ die Schutzwürdigkeit eines allgemeinen Wohngebietes zugeordnet, was sich wie folgt begründet:

Es ist die Nutzung als Wohnanlage für altersgerechtes Wohnen inklusive zugehöriger infrastruktureller Anlagen geplant. Unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung sowie auf Grund der Lage im dörflichen Siedlungsgefüge

geht die Gemeinde davon aus, dass ein Schutzanspruch wie für allgemeine Wohngebiete zu gewährleisten ist.

Diese Schutzwürdigkeit wird bei den Betrachtungen des Immissionsschutzes zu Grunde gelegt.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg (StALU MM) teilte in seiner Stellungnahme vom 07. August 2013 mit, dass die nach BImSchG genehmigungsbedürftigen Windenergieanlagen (Vestas 66, Nordex N62, Nordex N 50, Nordex N 80 und Nordex N 77) in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan gemäß Absprache im Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg am 04. Juni 2012 berücksichtigt wurden.

Schallschutz - Straßenverkehr

Die Berechnungen erfolgen für den Prognosehorizont 2020. Hierbei werden der Durchgangsverkehr auf der Landesstraße L12, der zusätzliche Verkehr durch die geplante Hotelanlage sowie der zusätzliche Verkehr durch die geplante Wohnanlage 55+ betrachtet.

Für die bestehende Wohnbebauung in Rakow erhöhen sich die Beurteilungspegel des des Straßenverkehrs auf der Landesstraße L 12 in der Ortsdurchfahrt Rakow erhöht sich durch den Verkehr, welcher durch die beiden Bebauungspläne Nr. 6.1 und 6.2 erzeugt wird um etwa 1dB(A). Änderungen dieser Größenordnung sind durch das menschliche Gehör akustisch nicht unterscheidbar.

Für den überwiegenden Bereich des Plangebietes wird der Orientierungswert für allgemeine Wohngebietes von 55 dB(A) am Tage eingehalten. Im unmittelbaren Einwirkungsbereich der Landesstraße L12 an der nordöstlichen Baugrenze wird am Tage ein Beurteilungspegel von 56 dB(A) verursacht. Der Orientierungswert für den Tagzeitraum von 55 dB(A) für allgemeine Wohngebiete wird hier um 1 dB(A) überschritten. Er wird ab einer Entfernung von ca. 27m von der Straßenmitte unterschritten.

Für den Nachtzeitraum berechnen sich für die Sondergebietsflächen im Plangebiet Beurteilungspegel zwischen 34 und 48 dB(A). Der nachzeitliche Orientierungswert von 45 dB(A) für allgemeine Wohngebiete wird im Plangebiet bis auf den straßennahen Bereich eingehalten bzw. um bis zu 11 dB(A) unterschritten. Für die nordöstliche Baugrenze wird der Orientierungswert um maximal 3 dB(A) überschritten.

Schallschutz - Gewerbe

Für das Untersuchungsgebiet wurden die Beurteilungspegel für Windenergieanlagen und für die Abwasserpumpstation im Plangebiet im Tag- und Nachtzeitraum für die Immissionsorte ermittelt.

Für die Windenergieanlagen liegen die Beurteilungspegel im Plangebiet tagsüber zwischen 37 und 40 dB(A), nachts zwischen 35 und 39 dB(A).

Für die Abwasserpumpstation liegen die Beurteilungspegel im Plangebiet für die nächstgelegenen Wohngebäude von maximal 40 dB(A) vor; nachts maximal 31 dB(A).

Die Gesamtbelastung (Gewerbe) unterschreitet tags mit maximal 42 dB(A) den Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) um 13 dB(A). Für die Gesamtbelastung (Gewerbe) berechnen sich Werte zwischen 35 und 39

dB(A), so dass der Orientierungswert von 40 dB(A) um 1 bis 5 dB(A) unterschritten wird.

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 APW und Sondergebiet W55+ noch weiter zu vergrößern. Die gesunden Lebensverhältnisse sind gesichert.

Der Zweckverband Kühlung wies vorsorglich in seiner Stellungnahme vom 12. Januar 2014 darauf hin, dass die Übernahme von Kosten durch den Zweckverband auf Grund nachträglicher Schutzmaßnahmen abgelehnt werden.

Schallschutz - Lärmpegelbereiche und Festsetzungen

Für das Plangebiet werden die Lärmpegelbereiche auf Basis des maßgeblichen Außenlärmpegels ermittelt und dargestellt.

In der "Schalltechnischen Untersuchung für den B-Plan Nr. 6.2 "Wohnanlage 55+ am Gutspark Rakow" der Gemeinde Am Salzhaff wurden Vorschläge für die Festsetzungen getroffen.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung wurden entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen. Es wird auf den Pkt. "7.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen" dieser Begründung verwiesen.

Immissionsschutz - Optische Beeinträchtigung durch die Windenergieanlagen

Die mögliche Beeinträchtigung durch die Windenergieanlagen südöstlich von Rakow, welche sich in einem Abstand von ca. 750m befinden zur Ortslage befinden, wurde untersucht (akustische Beeinträchtigung).

Hinsichtlich der optischen Beeinträchtigung der geplanten Bebauung wird aufgeführt, dass sich die Ortslage Rakow in Richtung der Windenergieanlagen fortsetzt und dort bereits Bebauung (gemischte Baufläche gemäß Flächennutzungsplan) vorhanden ist.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird die Siedlungsfläche des Orts Rakow in die westliche Richtung erweitert. Die Windenergieanlagen befinden sich südöstlich von Rakow; dazwischen liegt Rakow mit der bereits vorhandenen Bebauung und dem ehemaligen Gutspark.

Es ist somit nicht mit optischen Beeinträchtigungen des Plangebietes durch die Windenergieanlagen zu rechnen.

Immissionsschutz - Gerüche

- Berücksichtigung des vorhandenen Abwasserpumpwerkes an der "Haffstraße"
Auf dem Flurstück 45/2 südlich der "Haffstraße" befindet sich das Hauptpumpwerk der Ortslage Rakow. Über eine Schmutzwasserleitung gelangt das gesamte Schmutzwasser der Ortslage im Freigefälle zum Abwasserpumpwerk. Zukünftig wird auch das Schmutzwasser der geplanten Wohnanlage 55+ sowie der geplanten Hotelanlage dazukommen.

Da bei abwassertechnischen Anlagen vom Grundsatz davon auszugehen ist, dass Geruchsemissionen vorhanden sein können, wurde eine "Geruchsprognose zum Bebauungsplan Nr. 6.2 "Wohnanlage 55+ Am Gutspark Rakow" der Gemeinde Am Salzhaff" erarbeitet. Es wurde untersucht, ob durch den Betrieb des Abwasserpumpwerkes innerhalb der geplanten Wohnanlage 55+ erhebliche Geruchsbelästigungen i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu erwarten sind.

Mit der gefertigten „Geruchsprognose ...“ wurde die Ermittlung und Bewertung der Geruchseinwirkungen im Bereich des Bebauungsplangebietes, die dort durch den Betrieb des vorhandenen Abwasserpumpwerkes (APW) zu erwarten sind, vorgenommen. Die Bewertung von Geruchsimmissionen erfolgt anhand der Geruchsgesamtbelastung. Die Immissionswerte für Wohngebiete sind in der GIRL M-V festgelegt:

- Gesamtbelastung 0,10
- Irrelevanzkriterium 0,02.

Grundsätzlich gelten die Immissionswerte nur für die Bereiche, in denen sich Personen nicht nur vorübergehend aufhalten. Die potentiellen Bauflächen innerhalb der Baugrenzen unterliegen gemäß GIRL der Bewertung für ein Wohngebiet. Im Ergebnis der Untersuchung ist zu ersehen, dass die prognostizierten Geruchsbelastungen beim Betrieb des Abwasserpumpwerkes auf den zu bewertenden Beurteilungsflächen insgesamt gering sind. Entsprechend der Windrichtungsverteilung sind an der westlich des APW nächstgelegenen Baufläche maximal Überschreitungshäufigkeiten der Geruchsschwelle von $\leq 4,2$ % der Jahresstunden zu erwarten. An den zum APW nächstgelegenen südlichen und östlichen Bauflächen sind Geruchseinwirkungen von maximal ≤ 2 % zu erwarten. Der Immissionsrichtwert (IW) der GIRL M-V für ein Wohngebiet von $IW = 0,10$ wird im gesamten Plangebiet sicher eingehalten. In westliche Richtung treten ab einer Entfernung von > 35 m zum APW nur noch Geruchsimmissionen auf, die geringer als IZ (Irrelevanzkriterium) = 0,02 sind. An den südlich und östlich angrenzenden Bauflächen werden Geruchseinwirkungen von maximal 2 % der Jahresstunden ($IZ \leq 0,02$) eingehalten. Die Geruchsbelastungen halten dort das Irrelevanzkriterium der GIRL M-V ein bzw. unterschreiten dieses deutlich.

Unabhängig von der Häufigkeit und den zulässigen Immissionswerten wird von den Betroffenen oftmals schon bei kurzzeitiger Einwirkung subjektiv der Geruch als belästigend empfunden. Innerhalb der Bebauungsgrenzen können geringe Geruchswahrnehmungen nicht völlig ausgeschlossen werden, die jedoch keine erheblichen Geruchsbelästigungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes darstellen.

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 APW 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.

Der Zweckverband Kühlung wies vorsorglich in seiner Stellungnahme vom 12. Januar 2014 darauf hin, dass die Übernahme von Kosten durch den Zweckverband auf Grund nachträglicher Schutzmaßnahmen abgelehnt werden.

7. Inhalt des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet – Wohnanlage 55+ (§ 11 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß dem städtebaulichen Konzept getroffen. Die Gemeinde Am Salzhaff verfolgt mit dem vorliegenden Bebauungsplan das Ziel, die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Wohnanlage für die Generation ab 55 Jahren zu schaffen. Um dieses Ziel zu erreichen, wird hier ein sonstiges Sondergebiet "Wohnanlage 55+" festgesetzt. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes ist nicht speziell genug, um das Planungsziel zu erreichen. Im Bereich der geplanten Wohnanlage wird demnach ein sonstiges Sondergebiet "Wohnanlage 55+" festgesetzt, was den wesentlichen Teil des Areals im Westen des Plangebietes umfasst.

Hinsichtlich der Zulässigkeit der Nutzungen innerhalb des sonstigen Sondergebietes "Wohnanlage 55+" wurden diese konkret mittels textlicher Festsetzungen benannt. Die Unterteilung in drei verschiedene Bereiche zielt nicht auf unterschiedliche Nutzungen ab, sondern auf eine zeitliche Staffelung der Realisierung des Bauvorhabens (siehe Punkt "1.3 Städtebauliches Konzept für das Plangebiet" dieser Begründung).

Zulässig ist hier eine Wohnanlage mit insgesamt max. 80 Wohneinheiten einschließlich der zugehörigen Funktions- und Nebengebäude/ -anlagen.

Zugehörige infrastrukturelle Anlagen zur Freizeitgestaltung und Anlagen des gesundheitlich ausgerichteten Bereiches, wie Veranstaltungsräume, Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke (Medical-/ Wellnesscenter, Sauna, Indoor-Tennis sowie weitere Indoor-Sportarten), werden in der benachbarten Hotelanlage durch die Bewohner der Wohnanlage mitgenutzt und daher nicht im Plangebiet festgesetzt.

Zur Dimensionierung der Wohnanlage und damit zur näheren Definition der Art der Nutzung wird die maximale Anzahl der Wohneinheiten mit "80" festgesetzt. Damit wird die Kapazität auf Basis des Baukonzeptes von insgesamt 80 Wohneinheiten berücksichtigt. Die Auswirkungen der vorliegenden Planung können somit konkret ermittelt werden.

Weiterhin sind im festgesetzten sonstigen Sondergebiet Funktions- und Nebengebäude bzw. -anlagen, die für den Betrieb der Wohnanlage notwendig sind, zulässig, da diese der Wohnnutzung dienen.

Ausnahmsweise sollen Wohnungen für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zulässig sein, um bei Bedarf zu gewährleisten, dass eine

optimale Betreuung der Senioren selbst und auch der gesamten Anlage stattfinden kann. Diese Wohnungen müssen der Betreuung der Wohnanlage dienen und der Zahl der zu betreuenden Wohnungen jeweils deutlich untergeordnet sein.

Ausnahmsweise sollen auch ambulante Pflegeeinrichtungen in untergeordneter Flächengröße zur Pflege der Senioren zulässig sein, da bei der Zielgruppe der Bewohner ab 55 Jahren generell von Vitalität und Eigenständigkeit auszugehen ist. Im Focus steht das selbst bestimmte aktive Wohnen. Um jedoch trotzdem bei Bedarf eine Pflege vor Ort zu gewährleisten, sollen ambulante Pflegeeinrichtungen ausnahmsweise zulässig sein.

Darüber hinaus wird gemäß § 12 Abs. 3a BauGB unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet durch die Festsetzung

- der maximalen Grundflächenzahl (GRZ),
- der maximalen Grundfläche (GR),
- der maximal zulässigen Traufhöhe (TH_{max}),
- der maximal zulässigen Firsthöhe (FH_{max}),
- der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH_{max}),
- der Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß,

bestimmt.

Die entsprechenden Festsetzungen sind gemäß Nutzungsschablone auf der Planzeichnung - Teil A Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl erfolgt für die sonstigen Sondergebiet - Wohnanlage 55+ unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes.

Die geplante Wohnanlage wird als geschlossene Anlage am Ortsrand geplant. Da die einzelnen Baugrundstücke gemäß dem städtebaulichen Konzept mit einer Größe von ca. 400 bis 450 m² geplant sind, und die Wohnhäuser je mit einer Wohneinheit für ca. 2 Personen geplant sind, wird für die Umsetzung des Konzeptes mit eine Grundflächenzahl von 0,3 als Höchstmaß festgesetzt.

Eine Aufnahme der örtlichen Gegebenheiten in der Nachbarschaft hinsichtlich der Überbauung wird auf Grund der Stellung der Wohnanlage 55+ im dörflichen Siedlungsgefüge somit nicht beabsichtigt.

Die Festsetzungen erfolgen unter Berücksichtigung funktionaler und siedlungsstruktureller Aspekte und werden den Anforderungen an das örtlich geprägte Orts- und Landschaftsbild gerecht.

Die Gebäude in den festgesetzten Sondergebieten "Wohnanlage 55+" dienen dem dauerhaften Wohnen der Generation ab 55 Jahren und sind daher von der Gebäudetypologie gleich zu gestalten. Daher werden für die festgesetzten Sondergebiete - Wohnanlage 55+ (1 bis 3) einheitliche Festsetzungen zu Grundflächenzahl, Anzahl der Vollgeschosse, Dachform und -neigung sowie Trauf- und Firsthöhen getroffen.

Trauf- und Firsthöhen werden unter Berücksichtigung der eingeschossigen Bauweise (i.d.R. nur Erdgeschoss) mit entsprechenden Höhen festgesetzt, ebenso die Gebäudehöhe.

Für das Parkcafé ist eine Realisierung von Baukörper und Terrasse innerhalb der Baugrenzen vorgesehen. Innerhalb der Baugrenze beträgt die überbaubare Grundstücksfläche 330m². Damit besteht ein hinreichender Entwicklungsspielraum für die Umnutzung, Erweiterung oder Neubebauung. Somit wurde die maximale Grundfläche von 330m² als Höchstmaß festgesetzt. Diese festgesetzte zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO nicht überschritten werden.

Die Festsetzung der Gebäudehöhe wurde mit der maximalen Gebäudehöhe von 5,50 m über der mittleren Geländeoberfläche bestandsorientiert vorgenommen.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die geplante Bebauung in den sonstigen Sondergebieten "Wohnanlage 55⁺ 1, 2 und 3" wird gemäß des städtebaulichen Konzeptes, was den Gedanken Wohnen im Park aufgreift, ist in einer offenen Bauweise zu realisieren. In Kombination mit weiteren Festsetzungen, wie Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude und die räumliche Begrenzung durch die Lage der Baugrenzen, wird das Ziel einer kleinteiligen Bebauung mit Wohngebäuden erreicht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Baugrenzen eingegrenzt. Im Bereich der geplanten Wohnanlage sind diese so eng festgesetzt, dass das Konzept der Anordnung der einzelnen Wohngebäude in Gruppen von i.d.R. ca. 4 Häusern, maximal 8 bis 9 Häuser einzuhalten ist.

Um geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen mit untergeordneten Gebäudeteilen, wie Erker oder Eingangsbereiche, zuzulassen, die den planerischen Zielsetzungen nicht entgegenstehen, wird eine entsprechende textliche Festsetzung mit Art und Umfang formuliert, da die Baugrenzen teilweise recht enge Begrenzungen festlegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die bauordnungsrechtlichen Abstandsregelungen gemäß der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) einzuhalten sind.

Die planerischen Zielsetzungen für den Bungalow in Parkanlage haben sich während des Aufstellungsverfahrens geändert. Der Bungalow kann ohnehin im Rahmen des Bestandsschutzes erhalten werden. Es besteht jedoch das Ziel, an dieser Stelle im Park künftig ein kleines Café mit Terrassenbetrieb zu betreiben. Hierzu wird auf Pkt. "7.11 Sonstige Festsetzungen" dieser Begründung verwiesen.

7.4 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Dem städtebaulichen Konzept folgend wird festgesetzt, dass Stellplätze nur durch den verursachten Bedarf der Wohnanlage in den festgesetzten Sondergebieten "Wohnanlage 55⁺ 1, 2 und 3" entstehen dürfen. Dieses dient der eindeutigen Regelung der Nutzung, um unerwünschten Fehlentwicklungen zu vermeiden und den Gebietscharakter nicht zu unterwandern.

Weitere Einschränkungen sind aus städtebaulicher Sicht nicht notwendig, so dass in den festgesetzten Sondergebieten Wohnanlage sowohl Stellplätze als auch Garagen zulässig sind, was die Errichtung von Carports mit einschließt.

Ebenfalls werden keine gesonderten Flächen zum Abstellen der Kraftfahrzeuge im Plangebiet festgesetzt, so dass diese auf den eigenen Grundstücken zu realisieren sind.

Es wird auf die Darlegungen unter dem Pkt. Planerische Zielsetzungen zum ruhenden Verkehr verwiesen.

Kleine Windenergieanlagen i.S. einer Nebenanlage gemäß § 14 BauNVO sind innerhalb des Plangebietes unzulässig. Um Beeinträchtigungen, wie Schallemissionen, Schattenwurf und Beeinträchtigungen des Ortsbildes, innerhalb des Plangebietes auszuschließen hat sich die Gemeinde mit der Möglichkeit der Errichtung von Kleinwindkraftanlagen auseinandergesetzt. Kleine Windkraftanlagen sind auszuschließen.

7.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Gemäß dem städtebaulichen Konzept ist maximal 1 Wohneinheit je Wohngebäude zulässig. Zusammen mit weiteren Festsetzungen wird hier eine kleinteilige Bebauung gesichert. Die Reduzierung auf 1 Wohneinheit je Wohnhaus begründet sich damit, dass das Konzept der Wohnanlage das selbstbestimmte Wohnen der Generation ab einem Alter von 55 jeweils in einem eigenen Wohnhaus vorsieht. Die Festsetzung trägt dazu bei, den Gebietscharakter zu gewährleisten.

7.6 Aufschiebend bzw. auflösend bedingtes Baurecht

Um das Erreichen des Planungszieles auch schon bei nur teilweiser Umsetzung des Plankonzeptes zu sichern, werden 3 Bereiche des sonstigen Sondergebietes "Wohnanlage 55+" festgesetzt, die in zeitlicher Abfolge je nach Realisierung eines Teilbereichs bzw. der infrastrukturellen Anlagen in der benachbarten Hotelanlage realisiert werden können.

Diese Festsetzung sichert die geordnete städtebauliche Entwicklung am westlichen Ortsrand Rakows sowie die Nutzung der infrastrukturellen Anlagen, sobald der erste Bauabschnitt der Wohnanlage hergestellt wurde.

Die Festsetzungen sind so formuliert, dass erst nach Realisierung des östlichsten Teiles des sonstigen Sondergebietes (1) und nach Inbetriebnahme der infrastrukturellen Einrichtungen in der Hotelanlage die weitere Realisierung des mittleren Teiles des sonstigen Sondergebietes (2) und dem nachfolgend die Realisierung des westlichsten Teiles des sonstigen Sondergebietes (3) erfolgen kann.

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes (1), welches im ersten Bauabschnitt realisiert werden soll, ist die Errichtung von 31 Wohnhäusern mit je 1 Wohneinheit möglich. Es ist somit die Errichtung einer in sich geschlossen bebauten Anlage, welche direkt an die bestehende Bebauung des Ortes anschließt, auf etwas mehr als 1/3 der Gesamtfläche der Sondergebiete 1 bis 3 möglich.

Im Zuge der abschnittswisen Realisierung der Bebauung soll ebenso die abschnittswise Herstellung der Erschließung entsprechend der vorgenannten Bauabschnitte berücksichtigt werden. Dazu sind Teillösungen erforderlich, die insbesondere auch ausreichende Wendemöglichkeiten im Rahmen der Teilerschließung sicherstellen.

Da es sich hier um Zwischenstände der geplanten Gesamtbebauung handelt, werden die Wendemöglichkeiten entsprechend gesichert.

Die Gemeinde berücksichtigt dies mittels entsprechender textlicher Festsetzungen:

Teil B/ 5.3: Im Zuge der Realisierung des sonstigen Sondergebiets Wohnanlage 55+ 1 ist eine Wendemöglichkeit für Fahrzeuge in Form eines Wendekreises mit einem Durchmesser von mindestens 22m unmittelbar westlich des sonstigen Sondergebietes Wohnanlage 55+ 1 auf der Erschließungsachse zulässig, bis mit der Realisierung des sonstigen Sondergebietes Wohnanlage 55+ 2 begonnen wird.

Das sonstige Sondergebiet Wohnanlage 55+ 2 sowie die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung/ Verkehrsgrün sind dann gemäß Planzeichnung zulässig.

Teil B/ 5.4: Im Zuge der Realisierung des sonstigen Sondergebiets Wohnanlage 55+ 2 ist eine Wendemöglichkeit für Fahrzeuge in Form eines Wendekreises mit einem Durchmesser von mindestens 22m unmittelbar südlich des sonstigen Sondergebietes Wohnanlage 55+ 2 auf der Erschließungsachse zulässig, bis mit der Realisierung des sonstigen Sondergebietes Wohnanlage 55+ 3 begonnen wird.

Das sonstige Sondergebiet Wohnanlage 55+ 3 sowie die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung/ Verkehrsgrün sind dann gemäß Planzeichnung zulässig.

Mit diesen Festsetzungen ist zeitweilig bis zur Erstellung des nächsten Bauabschnittes die planungsrechtliche Basis zur Herstellung einer Wendeanlage für große Lkw (3achsige) gegeben. Hierbei wird in Anlehnung an den Platzbedarf von vergleichbaren 3achsigen Müllfahrzeugen von einem Wendekreis von 22m ausgegangen.

7.7 Höhenlage der baulichen Anlagen

Zur eindeutigen Bestimmung der Höhen werden sowohl Bezugspunkt als auch obere Höhenpunkte (Traufhöhe/ Firsthöhe/ Gebäudehöhe) definiert und festgesetzt, um einen rechtssicheren Bezug zu gewährleisten.

Als Bezugspunkt für die Höhenlage der Gebäude in den festgesetzten Sondergebieten "Wohnanlage 55+" gilt die mittlere Höhe der nächstgelegenen und der Zufahrt des jeweiligen Grundstücks dienenden privaten Verkehrsfläche.

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage Gutspark (G)" gilt innerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche für das Parkcafé der gemäß Planzeichnung - Teil A festgesetzte untere Bezugspunkt für die Höhenlage. Dieser wurde unter Berücksichtigung des tatsächlich vorhandenen Geländeneiveaus festgesetzt.

Die konstruktive Sockelhöhe darf in allen festgesetzten Sondergebieten maximal 0,30 m über dem Bezugspunkt liegen.

Weiterhin werden die oberen Bezugspunkte definiert und festgesetzt. Die Sockelhöhe ist der Schnittpunkt von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Rohbau) mit dem aufstrebenden Mauerwerk. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenhaut des Daches mit der verlängerten Außenwand. Die Firsthöhe bzw. der Firstpunkt ist gleich der Schnittfläche bzw. der Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen. Die Gebäudehöhe wird als höchster Punkt des Gebäudes (Attika bzw. Schnittpunkt der äußeren Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand) definiert.

Maßgebend ist jeweils das eingedeckte Dach.

7.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Nach schalltechnischer Untersuchung wurden folgende Festsetzungen zu "Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen Vorkehrungen" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB getroffen:

Im festgesetzten sonstigen Sondergebiet - Wohnanlage 55+ werden für die gekennzeichneten Grundstücksflächen

- der Lärmpegelbereich III (gemäß Planzeichnung - Teil A mit LPB III)
 - der Lärmpegelbereich II (gemäß Planzeichnung - Teil A mit LPB II)
 - der Lärmpegelbereich I (gemäß Planzeichnung - Teil A mit LPB I)
- festgesetzt.

Der Lärmpegelbereich III wird geschossweise unterschiedlich festgesetzt (sh. Planzeichnung - Teil A).

Außenbauteile (Gebäudeseiten und Dachflächen) von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafräume, Wohnräume, Büroräume, etc.) sind innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche (gemäß Planzeichnung - Teil A) entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße von Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden.

Tabelle 8 der DIN 4109: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegel" dB(A)	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume ¹⁾ u.ä.
erf. R _{w, res} des Außenbauteils in dB					
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	²⁾	50	45
7	VII	> 80	²⁾	²⁾	50

¹⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Innerhalb des festgesetzten Lärmpegelbereiches III (gemäß Planzeichnung - Teil A) sind Schlafräume und Kinderzimmer auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Ist dies nicht möglich, so sind ab dem Lärmpegelbereich III aktive schalldämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich.

Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Punkt 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB vermindert werden.

Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper vermindert, so kann von den Festsetzungen in den Punkten 7.3 und 7.4 abgewichen werden.

Die Eignung der gewählten Gebäudekonstruktion ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen."

Die Festsetzungen sind unter Umsetzung der schalltechnischen Berechnungen nur für den straßennahen Bereich der Bebauung zu treffen.

Die Festsetzungen für die Lärmpegelbereiche werden geschossweise unterschieden (sh. Planzeichnung). Der Lärmpegelbereich III gilt hier nur im 1. Obergeschoss oder wenn das Erdgeschoss eine größere Geschosshöhe als herkömmlich (2,80m) besitzt.

Damit sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnissen in Bezug auf den Schallschutz hinreichend beachtet.

7.9 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Gemeinde Am Salzhaff macht davon Gebrauch, einzelne Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 LBauO M-V, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu treffen, um positiv auf die Gestaltung des Ortsbildes einzuwirken.

Die Gemeinde am Salzhaff nimmt konkrete gestalterische Festsetzungen in den Bebauungsplan auf, um auch gestalterisch Vorgaben unter Berücksichtigung der örtlichen Situation zu treffen. Auf Grund des Nutzungskonzeptes sowie der Lage am Ortsrand sollen für das festgesetzte Sondergebiet grundsätzliche gestalterische Vorgaben getroffen werden, um eine Einordnung des Plangebietes in das dörfliche Siedlungsgefüge zu gewährleisten und zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes beizutragen.

Insbesondere werden Festsetzungen nach folgenden Kriterien getroffen, für:

- Dächer
- Fassaden
- sonstige Festsetzungen
- Bußgeldvorschrift.

Dächer

Dächer sollen als flach geneigte Satteldächer, Walmdächer oder Pultdächer entstehen können. Der regionaltypischen Bauweise entsprechend finden regionaltypische Dachdeckungen Zulässigkeit, wie Ziegel/ Pfannen bzw. bituminöse Dachdeckung, ebenso aber auch "moderne" Materialien, wie z. B. Metalleindeckung, oder natürliche Materialien, wie Gründächer.

Die Zulässigkeit von Solaranlagen bleibt hiervon unberührt.

Die festgesetzten Dachneigungen unterstützen in erster Linie das städtebauliche Konzept, was das Wohnen im Erdgeschoss ohne ausgebautes Dachgeschoss favorisiert.

Fassaden

Gemäß der regionaltypischen Bauweise sind die Fassaden als geputzte Wandflächen nur in hellen Farben oder als rotes Sichtmauerwerk zulässig, ebenso in Kombination dieser Materialien untereinander.

Weiterhin sollen Kombinationen der geputzten Wandflächen mit Holzflächen als auch von Sichtmauerwerk mit Holzflächen zulässig sein.

Sonstige Festsetzungen

Innerhalb Geltungsbereiches sind die Standplätze der **Abfallbehälter** gärtnerisch einzubinden. Diese Festsetzung dient der positiven Ortsbildgestaltung. Weitere Konkretisierungen werden ggf. während des Planverfahren vorgenommen.

Bußgeldvorschrift

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen im Text Teil B unter II.1 bis II.5 verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

Diese Festsetzung dient dazu, um Verstöße gegen die vorgenannten Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen ahnden zu können.

7.10 Grünordnerische Maßnahmen

Ziel der grünordnerischen Maßnahmen ist es unter anderem den Charakter des Gutsparkes wieder erlebbar zu machen. Zusätzlich wird eine Parklandschaft innerhalb der neuentstehenden Wohnanlage 55+ vorgesehen.

Aus Gründen des Artenschutzes werden weitere Maßnahmen wie beispielsweise die Anlage von Schutzpflanzungen oder Sukzessionsflächen vorgesehen. (siehe Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag)

Vorhandene geschützte Biotope und Gehölze sind größtenteils zum Erhalt festgesetzt.

So wird der große Teich im Gutspark als gesetzlich geschütztes Biotop (Gewässerbiotop) nachrichtlich übernommen und festgesetzt (stehendes Kleingewässer, einschl. der Ufervegetation/ lfd. Nr. im Landkreis: DBR00790/ Biotopname: permanentes Kleingewässer).

Als weiteres gesetzlich geschütztes Biotop wird ein temporäres Kleingewässer auf dem Flurstück 45/2 südlich der Haffstraße geführt (Lfd. Nr. im Landkreis: DBR00795). Für dieses konnten bei Vor-Ort-Begehungen keine Hinweise gefunden werden.

Eine ausführliche Darstellung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffes auf die Umwelt erfolgt unter Punkt 6.4 im Umweltteil dieser Begründung. Des weiteren sind artenschutzrechtliche Belange im separaten Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag erläutert.

7.11 Sonstige Flächennutzungen

Über die beschriebenen Arten der baulichen Nutzungen hinaus, werden folgende sonstige Nutzungsarten dargestellt:

Verkehrsflächen

- als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Privatweg":
- als private Verkehrsfläche (interne Erschließung der Wohnanlage durch den Park und die Wohnanlage selbst)
- Verkehrsgrün:

Zur Auflockerung der Straßenführung wird an 4 Punkten im Plangebiet (an den Knotenpunkten Straße/ Grünfläche und Wendeschleife) Verkehrsgrün festgesetzt.

- Ein-/ Ausfahrt/ Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt:
hiermit wird der Lage an der Landesstraße außerhalb der Ortsdurchfahrt
Rechnung getragen.

Grünflächen

- privat, mit der Zweckbestimmung "Parkanlage-Gutspark":

Die Fläche des Gutsparkes Rakow bildet mit dem ehemaligen Gutshof das Gesamtensemble der ehemaligen Gutsanlage Rakow. Es bestand das Planungsziel, den Gutspark entsprechend dem Bestand als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage-Gutspark" festzusetzen. Während des Aufstellungsverfahrens wurde bekannt, dass ein Teilbereich der Fläche als Wald i.S. des Landeswaldgesetzes M-V einzuschätzen ist und Grundlagen für eine Waldumwandlung nicht gesehen werden. Hinsichtlich des Gutsparkes und des Waldes wird auf die Bestandsaufnahme unter Pkt. 5 dieser Begründung verwiesen; weiterhin auf den Pkt. "6.3 Grünflächen/ Waldflächen" dieser Begründung.

Im zentralen Bereich des ehemaligen Gutsparkes befindet sich ein Bungalow. Es besteht das Ziel, an dieser Stelle im Park künftig ein kleines Parkcafé mit Terrassenbetrieb zu betreiben. Zum Erreichen des Planungsziels wurde im Bereich des Bungalows eine überbare Fläche mit einer Baugrenze festgesetzt und hinsichtlich der beabsichtigten Nutzung eine entsprechende textliche Festsetzung getroffen. Die Zulässigkeit der baulichen Anlage auf einer Grünfläche begründet sich wie folgt:

Der festgesetzte Standort schließt ein bereits bestehendes Gebäude mit Terrasse ein. Die Parkanlage dominiert weiterhin; das Parkcafé ist als Element in der Parkanlage zu sehen. Das Parkcafé ist bereits auf Grund der Lage innerhalb der Parkanlage an die Parkanlage selbst gebunden. Das Parkcafé kann nicht losgelöst von der Parkanlage betrachtet werden. Die Attraktivität der Parkanlage wird durch das beabsichtigte Parkcafé erhöht. Es ist bereits ein Gebäude vorhanden; sollte dieses durch einen Neubau ersetzt werden, so soll mit den Festsetzungen gewährleistet werden, dass ein ebenso kleinmaßstäbliches Gebäude entstehen kann, welches sich in die Parkanlage einfügt. Zum Maß der baulichen Nutzung wird auf die Ausführungen unter Pkt. 7.2 dieser Begründung verwiesen.

- privat, mit der Zweckbestimmung "Parkanlage-Wohnpark 55+":

Gemäß dem städtebaulichen Konzept soll das Planungsziel des Wohnens im Park mittels der getroffenen Festsetzung erreicht werden. Zur Gliederung und Auflockerung der Bebauungsstruktur wird im zentralen Bereich der festgesetzten Wohnanlage sowie im südwestlichen Teilbereich als Übergang zur Landschaft eine Parkanlage festgesetzt. Innerhalb der Parkanlage sollen Elemente der Gartengestaltung, wie Gehwege und Pavillons, zulässig sein.

- privat, mit der Zweckbestimmung "Schutzgrün",

Die festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Schutzgrün" dient der Abgrenzung und Gliederung der festgesetzten Sondergebiete 1 bis 3.

- öffentlich, mit der Zweckbestimmung "Rastplatz für Radwanderer; der Rastplatz ist bereits vorhanden und wird hiermit planungsrechtlich gesichert.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Maßnahmenflächen 1-3 (siehe Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag)

An dieser Stelle soll lediglich darauf verwiesen werden, dass der Anregung des Landreises Rostock, Untere Naturschutzbehörde, gemäß Stellungnahme vom 05. August 2013, gefolgt wird und die Maßnahmen gemäß Festsetzungen III. / 2.1.12 und 2.1.13 (M 1 und M 2) als CEF-Maßnahmen für die betreffenden Vogelarten des Offenlandes sowie die Amphibien und Reptilien ausgewiesen werden. Die im Zusammenhang mit der Maßnahmenfläche M 1 bestimmten Festsetzungen dienen der Sicherstellung der Einhaltung von artenschutzrechtlichen Belangen. Es sollen Rückzugsmöglichkeiten für die Artengruppen Brutvögel, Amphibien und Reptilien erhalten bzw. geschaffen werden. Hierzu wurden bestimmte Pflegearten oder Nutzungen ausgeschlossen bzw. ein bestimmtes Pflegeregime festgelegt. Die Maßnahmenflächen M 1 und M2 dienen der langfristigen Schaffung von Habitaten für die o.g. Artengruppen und können daher als CEF-Maßnahmen (measures that ensure the continued ecological functionality – Maßnahmen, die eine kontinuierte ökologische Funktionalität sichern) angesehen werden.

Wasserflächen

- Teich im Gutspark: erfolgt als Festsetzung gemäß dem Bestand
- Graben im Gutspark: erfolgt als Festsetzung gemäß dem Bestand.

Waldflächen

- Wald i.S. des § 2 des Landeswaldgesetzes M-V gemäß Bestand (Einschätzung durch das zuständige Forstamt Bad Doberan vom 16. August 2013 durch örtliche Begehung).

Sonstige Planzeichen

▪ Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind:
Nördlich des Plangebiets befindet sich die Landesstraße L12 (hier Teilstück Rakow-Pepelow), für die gemäß § 31 StrWG M-V außerhalb von Ortsdurchfahrten in einer Entfernung von 20m keine baulichen Anlagen i.S. der LBauO M-V errichtet werden dürfen. Zur Sicherung dieser verkehrlichen Vorgabe wird die Fläche, welche hier von der Bebauung freizuhalten ist, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB festgesetzt.

Auf den beschriebenen Flächen baulicher und anderer oben beschriebener Nutzungen werden zusätzlich folgende flächenhafte Festsetzungen bzw. Darstellungen vorgenommen:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs,
- Überbaubare Flächen durch Baugrenzen,
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung,
- Bodendenkmal, welches dem Denkmalschutz unterliegt.

Darüber hinaus werden Standorte/ Bereiche festgesetzt bzw. dargestellt für:

- Flurstücksnummern und Flurstücksgrenzen,
- Vorhandene/ geplante Gebäude/ Anlagen,
- Vorhandener Zaun,
- Vorhandene Böschungen,
- Vorhandener/ geplante Gehwege innerhalb der Parkanlage,
- Künftig entfallende Darstellungen, z.B. Gebäude

- Ortsdurchfahrtsgrenze am westlichen Ortsein-/ -ausgang.

Gewässerrandstreifen, 5m

Für oberirdische Gewässer wird der Abstand von 5m zum Gewässerrand (Mittelwasserlinie bzw. Böschungsoberkante) zum Schutz und zur Pflege des Gewässers festgesetzt (sh. auch Pkt. "7.12 Nachrichtliche Übernahmen).

Unterirdische Löschwasserzisterne

In der Planzeichnung - Teil A wurde eine Fläche für den Einbau einer unterirdischen Löschwasserzisterne im westlichen Plangebiet festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB), welche gemeinschaftlich für das gesamte Wohngebiet 55+ zur Verfügung gestellt werden soll. Damit liegen die festgesetzten Sondergebietsflächen-Wohnanlage 55+ innerhalb des Radius von 300m um diesen Standort.

7.12 Nachrichtliche Übernahmen

Anbauverbotszone

Außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrten dürfen an Landesstraßen (hier L 12) bauliche Anlagen i.S. der Landesbauordnung M-V in einer Entfernung bis zu 20m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden (§ 31 Abs. 1 StrWG – MV). Es wird auf den Pkt. "7.10 Sonstige Flächennutzungen" verwiesen.

Für den geplanten Abzweig mit dem Weg für Fußgänger, Radfahrer, Einsatz- und Rettungsfahrzeuge an der "Haffstraße" ist ein Antrag auf Sondernutzung gemäß § 26 Abs. 1 StrWG M-V zu beantragen.

Gewässerrandstreifen

Für oberirdische Gewässer ist gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz –WHG in einem Abstand von 5m landwärts von der Mittelwasserlinie bzw. der Böschungsoberkante des Gewässers zum Schutz und zur Pflege des Gewässers der Gewässerrandstreifen nachrichtlich zu übernehmen (§ 9 Abs. 6 BauGB). Der Gewässerrandstreifen von 5m ist ebenso für verrohrte Gewässerabschnitte zu beachten.

Grenzen des Europäischen Vogelschutzgebietes

Die Grenzen des europäischen Vogelschutzgebietes werden gemäß der "Landesverordnung über die europäischen Vogelschutzgebiete in Mecklenburg-Vorpommern" (Vogelschutzgebietslandesverordnung VSGLVO M-V) nachrichtlich übernommen. Die VSGLVO M-V vom 12. Juli 2011 wurde im GVOBI M-V Nr. 13 vom 20. Juli 2011 Bekannt gegeben.

Waldflächen

Es erfolgt die nachrichtliche Übernahme des Waldes gemäß Waldgesetz M-V. Hierzu wird auf die Ausführungen unter Pkt. "6.3 Grünflächen/ Waldflächen" dieser Begründung verwiesen. Der gesetzlich vorgeschriebene Waldabstand von 30m zu baulichen Anlagen gemäß Landeswaldgesetz M-V ist zu beachten.

7.13 Flächennachweis

Die Gesamtfläche innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 6.2 beträgt etwa 10,2 ha.

Für den Bebauungsplan ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Flächennutzung	Flächengröße [m²]	
Baugebietsflächen		36.191,5
SO- Wohnanlage 55+ 1	13.149,1	
SO- Wohnanlage 55+ 2	10.733,5	
SO- Wohnanlage 55+ 3	12.308,9	
Verkehrsflächen		7.384,5
Verkehrsfläche bes. ZV (PV)	6.884,3	
Verkehrsrün	500,2	
Grünflächen		41.031,7
Parkanlage, priv. (G)	23.565,7	
Parkanlage, priv. (55+)	13.313,8	
Schutzgrün, priv.	4.002,2	
Rastplatz für Radwanderer, öff.	150,0	
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		16.208,5*
Maßnahmefläche 1	9.653,8*	
Maßnahmefläche 2	3.740,3*	
Maßnahmefläche 2 (ohne Wald)		3.530,1
Maßnahmefläche 3	2.814,4*	
Wasserflächen		4.883,9
Teich/ Graben	4.883,9	
Flächen für Abwasserbeseitigung		85,3
Abwasserbeseitigung	85,3	
Flächen für Wald		12.901,5
Wald	12.901,5	
Gesamtfläche des Plangebietes		106.008,5

* kein Einbezug der Fläche in die Gesamtbilanz, da bereits an anderer Stelle eingerechnet

Für die Baugebiete ergibt sich dabei folgende Flächenverteilung:

Baugebiet	Art der Nutzung	darin enthalten			
		GRZ	damit mögl. GR	max. GR innerhalb der Baugrenzen	max. Überschreitung
SO W 55+ 1	13.149,1 m ²	0,30	3.944,8 m ²	3.944,8 m ²	50% gem. § 19 Abs. 4 BauNVO = 1.972,3 m ²
SO W 55+ 2	10.733,5 m ²	0,30	3.220,0 m ²	3.220,0 m ²	50% gem. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO = 1.610,0 m ²
SO W 55+ 3	12.308,9 m ²	0,30	3.692,7 m ²	3.692,7 m ²	50% gem. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO = 1.846,4 m ²
Zwischen- summe			10.857,5 m ²	10.857,5 m ²	5.428,7 m ²
Summe	36.191,5 m ²		16.286,2 m ² (GR inkl. Überschreitung)		

Aus der vorhergehenden Gegenüberstellung ist erkennbar, dass die festgesetzte Grundflächenzahl innerhalb der Baugrenzen ausgeschöpft werden kann.

8. Realisierung des Bebauungsplanes

Die Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6.2 soll unmittelbar nach Rechtskraft erfolgen, wobei die gestaffelte Bebauung der Wohnanlage zu berücksichtigen ist. Dabei sollen gegebenenfalls alle Möglichkeiten zu einem vorzeitigen Baubeginn genutzt werden.

Die Grundstücksverfügbarkeit durch den Investor/ Vorhabenträger des Bauvorhabens "Wohnanlage 55+" wird während des Planverfahrens geprüft.

9. Hinweise/ nachrichtliche Übernahmen

9.1 Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Baudenkmale bekannt.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist im Plangebiet ein unveränderliches Bodendenkmal bekannt:

- der ehemalige Eiskeller, auch „Schneckenberg“ genannt.

Das Objekt ist in der Planzeichnung – Teil A als Bodendenkmal nachrichtlich übernommen und entsprechend gekennzeichnet.

Erdeingriffe im Bereich des Bodendenkmals sind auszuschließen, dies betrifft auch z. B. Fundamente für Bänke und Pflanzlöcher für Gehölze.

Weitere Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das bislang am nördlichen Rand des Gutsparkes eingetragene Bodendenkmal wird gelöscht.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür 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.

9.2 Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

9.3 Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen/ Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten während der Baumaßnahmen/ Erdarbeiten Hinweise auf Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen, erkennbar an unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüchen oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u.ä. (schädliche Bodenverfärbungen) des Bodens auftreten, ist der Landrat des Landkreises Rostock als zuständige untere Abfallbehörde zu informieren. Grundstückseigentümer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

Soweit weiterhin im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

9.4 Munitionsfunde

In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) innerhalb des Plangebietes sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V (LPBK), Graf-York-Straße 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung vom LPBK empfohlen.

9.5 Bodenschutz

Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, ist entsprechend Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe langfristig keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer

Sanierung muss dafür gesorgt werden, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird.

9.6 Festpunkte des geodätischen Festpunktnetzes

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V, hier: Mauerbolzen, welcher nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen ist.

9.7 Externe Kompensationsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Bundesnaturschutzgesetz und dem Naturschutzausführungs-Gesetz des Landes M-V

Externe Kompensationsmaßnahme 1- EM 1

Durch den Bebauungsplan Nr. 6.1 der Gemeinde Rakow wurde ein Kompensationswertüberschuss von 3.750 m² KFÄ erreicht. Dieser Überschuss wurde einem Ökopol zugeführt. Zum Kompensation der mit dem Bebauungsplan Nr. 6.2 vorgesehenen Eingriffe werden die 3.750 m² KFÄ aus diesem Ökopol herangezogen.

Externe Kompensationsmaßnahme 2- EM 2

Durch die Neubukow sind auf den Flurstücken 279/4, 281, 282, 283 und 284/2 der Flur 2 in der Gemarkung Neubukow Renaturierungsmaßnahmen vorgesehen. Die naturschutzfachliche Aufwertung der Flächen wird als Ökopol eingerichtet. Zum Kompensation der mit dem Bebauungsplan Nr. 6.2 vorgesehenen Eingriffe werden die 14.878 m² KFÄ aus diesem Ökopol herangezogen.

9.8 Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzonen IIIA und IIIB der Grundwasserfassung Teßmannsdorf (Schutzgebiet für die Trink- und Quellwassergewinnung, Nr.: MV_WSG_1935_01, Beschluss vom 23.6.1976). Es ist daher die Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete aus dem Regelwerk des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) einzuhalten. Es sind bei allen Baumaßnahmen Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers zu beachten und durchzuführen.

9.9 Gewässerschutz

Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 20 Abs. 1 Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V) sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gemäß § 49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Rostock anzuzeigen.

Im Rahmen der Planungsphase bzw. Baumaßnahme evtl. aufgefundene Leitungssysteme (Meliorationsanlagen in Form von Dränagerohren oder sonstigen Rohrleitungen) sind ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden.

Notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen der durchzuführenden Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des § 3 Abs. 2 Punkt 1 Wasserhaushaltsgesetz dar und bedürfen ebenfalls einer Erlaubnis gemäß § 8

LWaG, die durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Rostock zu erstellen ist.

Der Einsatz von gebrochenem Bauschuttmaterial ist auf Grund der Lage in der Trinkwasserschutzzone der Grundwasserfassung Teßmannsdorf nur nach Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Rostock möglich.

Gewässerrandstreifen: Für oberirdische Gewässer ist gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in einem Abstand von 5m landwärts von der Mittelwasserlinie bzw. der Böschungsoberkante des Gewässers zum Schutz und zur Pflege des Gewässers der Gewässerrandstreifen nachrichtlich zu übernehmen. Der Gewässerrandstreifen von 5m ist ebenso für verrohrte Gewässerabschnitte zu beachten.

Innerhalb des Plangebietes ist der verrohrte Teil des Gewässers II. Ordnung Nr. 26/2 zu öffnen und innerhalb der Grünfläche Parkanlage - Wohnanlage 55+ umzuverlegen. § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist zu beachten.

9.10 Anbauverbotszone

Außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt dürfen an Landstraßen (hier L 12) bauliche Anlagen i. S. der Landesbauordnung M-V in einer Entfernung bis zu 20m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden (§ 31 Abs. 1 StrWG-MV).

Für den geplanten Abzweig mit dem Weg für Fußgänger, Radfahrer, Einsatz- und Rettungsfahrzeuge an der "Haffstraße" ist ein Antrag auf Sondernutzung gemäß § 26 Abs. 1 StrWG M-V zu beantragen.

9.11 Flurneuerungsverfahren

Flächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6.2 liegen innerhalb des Verfahrensgebietes des Flurneuerungsverfahrens "Am Salzhaff". Eine Herausnahme des Plangebietes aus dem Bodenordnungsverfahren wird nicht vorgenommen.

Teil 2 – Umweltbericht

1. Anlass und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Am Salzhaff stellt den vorhabenbezogenen 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 können von den Bewohnern der geplanten Wohnanlage mitbenutzt werden.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind die „voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen“ zu ermitteln und in einem Umweltbericht entsprechend dem Stand des Verfahrens zu beschreiben und zu bewerten. Gemäß § 2a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

2. Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 10 ha. Die geplante Ausweisung des sonstigen Sondergebietes "Wohnanlage 55+" umfasst etwa 3,6 ha. Die festgesetzten Verkehrsflächen umfassen ca. 0,7 ha. Die Fläche der festgesetzten Grünflächen beträgt ca. 5,4 ha, wobei hier die bestehende Gutsparkanlage den größten Teil mit ca. 3,6 ha einnimmt. Die bestehenden Wasserflächen, die entsprechend festgesetzt wurden, nehmen eine Fläche von ca. 0,5 ha ein.

Die zur Bebauung mit der Wohnanlage vorgesehenen Sondergebietsflächen befinden sich am westlichen Ortsrand Rakows und werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Der Gutspark ist als Bestand vorhanden. Darlegungen zum Bestand enthält bereits der städtebauliche Teil der Begründung, Punkt 5. Städtebauliche Bestandsaufnahme.

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 (sh. Teil 1-Städtebaulicher Teil "3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes").

Beide Vorhaben (Wohnanlage i.V.m. Gutshotel) tragen in ihrer Gesamtheit zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände in Rakow sowie der Aufwertung des Gutshofes und Gutsparkes und damit des Ortsbildes insgesamt bei.

3. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne

Der Umweltbericht erfordert gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB die Darstellung der für den Bebauungsplan relevanten Umweltziele der Fachgesetze und Fachpläne. Übergeordnete Ziele für zu beachtende Umweltbelange und Schutzgüter des Naturhaushaltes werden bei der Bewertung des Vorhabenstandortes und der Festsetzung der Bauflächen beachtet.

Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Bundesnaturschutzgesetz, Allgemeine Grundsätze zu Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (Verursacherpflichten), gemäß § 13 Bundesnaturschutzgesetz, artenschutzrechtliche Belange, gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz etc. werden im nachfolgenden Umweltbericht unter dem Abschnitt 4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen berücksichtigt. Hinsichtlich der zu berücksichtigenden Schutzgüter werden ebenso die jeweiligen, relevanten Gesetze wie z.B. Bundes-Bodenschutzgesetz, Landeswassergesetz, Landeswaldgesetz und Naturschutzausführungsgesetz M-V beachtet.

Die zu berücksichtigenden Rechtsgrundlagen und Planungen werden bereits teilweise im städtebaulichen Teil der Begründung darlegt.

4. Schutzgebiete und -objekte

Natura 2000-Gebiete

Der westliche Teilbereich des Plangebietes liegt im europäischen Vogelschutzgebiet SPA "Wismarbucht und Salzhaff" (DE 1934-401) (internationales Schutzgebiet). Die Ortslage Rakow ist weitestgehend vom SPA-Gebiet "Wismarbucht und Salzhaff" (DE 1934-401) eingeschlossen, das unter anderem innerhalb der Gemeinde Am Salzhaff liegt, und auch Flächen des FFH-Gebietes "Wismarbucht" beinhaltet. Die Ortslage selbst und eine Fläche, die nördlich von der Lindenallee und westlich von der Dorfstraße (südlicher Teil) begrenzt wird, liegen nicht innerhalb des vorgenannten SPA-Gebietes.

Die Grenzen des europäischen Vogelschutzgebietes werden gemäß der "Landesverordnung über die europäischen Vogelschutzgebiete in Mecklenburg-Vorpommern" (Vogelschutzgebietslandesverordnung VSGLVO M-V) nachrichtlich übernommen. Die VSGLVO M-V vom 12. Juli 2011 wurde im GVOBI M-V Nr. 13 vom 20. Juli 2011 Bekannt gegeben.

Die Gemeinde am Salzhaff wird entlang der Küste von dem FFH-Gebiet „Wismarbucht“ (DE 1934-302) begrenzt. Das Gebiet erstreckt sich entlang des Salzhaffs, der Wismarbucht, der Wohlenberger Wiek bis nach Boltenhagen.

Zu konkreten Ausführungen bezüglich der Auswirkungen der Planung auf die vorgenannten Schutzgebiete und ihre Schutzziele wird auf die gesonderte FFH-Verträglichkeitsuntersuchung verwiesen.

Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet des vorliegenden B-Planes liegt außerhalb nationaler Schutzgebiete. Jedoch grenzt nordwestlich das Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Salzhaff" an die Ortslage Rakow. Es wird durch die Haffstraße, den nordwestlichen Siedlungsrand und die Dorfstraße (nördlicher Teil) begrenzt.

Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzonen IIIA und IIIB der Grundwasserfassung Teßmannsdorf (Schutzgebiet für die Trink- und Quellwassergewinnung, Nr.: MV_WSG_1935_01, Beschluss vom 23.6.1976).

Es ist daher die Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete aus dem Regelwerk des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) einzuhalten. Es sind bei allen Baumaßnahmen Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers zu beachten und durchzuführen.

Gesetzlich geschützte Biotop

Der große Teich im Gutspark wird als gesetzlich geschütztes Biotop (Gewässerbiotop) nachrichtlich übernommen und festgesetzt (stehendes Kleingewässer, einschl. der Ufervegetation/ lfd. Nr. im Landkreis: DBR00790/ Biotopname: permanentes Kleingewässer).

Als gesetzlich geschütztes Biotop wird ein temporäres Kleingewässer auf dem Flurstück 45/2 südlich der Haffstraße, im nördlichen Planungsraum geführt (Lfd. Nr. im Landkreis: DBR00795, siehe nachfolgende Abbildung). Im Zusammenhang mit den Ortsbesichtigungen 2011 konnte weder vor Ort ein temporäres Kleingewässer festgestellt werden, noch sind Pflanzenbestände nässegeprägter Standorte vorhanden. Auch in den Gutachten von Giersberg ist kein temporäres Kleingewässer kartiert. Unter Beachtung des äußerst feuchten Sommers 2011 wird davon ausgegangen, dass hier kein geschütztes Biotop vorhanden ist.

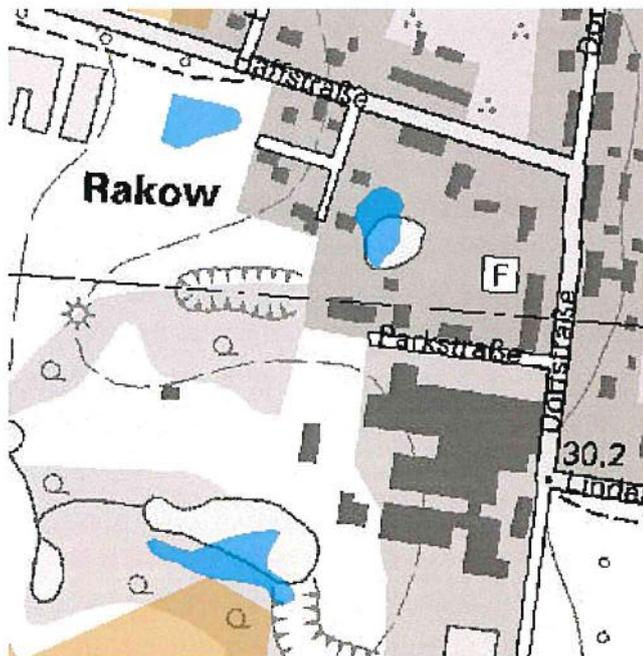


Abb. 9: gemäß §20 NatSchaG geschützte Gewässer, Auszug aus www.umweltkarten.mv-regierung.de

Gesetzlich geschützte Bäume

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach §18 NatSchAG geschützte Bäume.

5. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.1 Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik

Art und Größe des Bebauungsplangebietes erfordern die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter der Umwelt in einem Umweltbericht. Die Betrachtungen beziehen sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, die eingriffsbedingt zu berücksichtigenden Wirkzonen und auf vorgesehene Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Im Rahmen der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen ergeben sich schutzgutbezogene, unterschiedliche Untersuchungsräume. Auswirkungen auf Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere beziehen sich konkret auf das Plangebiet.

Die zu berücksichtigenden Wirkzonen, sind unter 4.4 Eingriffs-Ausgleichsermittlung des Umweltberichtes dargelegt.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind zu berücksichtigen:

die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,

die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,

Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern,

Nutzung erneuerbarer Energien und sparsame/effiziente Nutzung von Energie, Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,

Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.

Die unter a) bis d) genannten Umweltaspekte/Schutzgüter sind allgemein Gegenstand der Bestandserfassung. Die übrigen Belange sind ebenso Bestandteil des städtebaulichen Teils der Begründung und werden im Rahmen der Prüfung der Umweltbelange keine vollständigen und umfassenden Bestandsanalysen aller Schutzgüter erforderlich.

Detaillierte Ermittlungen, Beschreibungen und Bewertungen erfolgen nur bei den Umweltmerkmalen, die durch die Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Fachplanungen und Rechtsvorschriften werden berücksichtigt.

Grundlage für die bisherige Bestandsermittlung und Bewertung bilden die Ergebnisse der nachfolgend genannten Unterlagen:

- Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan,
- "Flora Fauna Flächenanalyse Standortgutachten", erstellt von Umwelt&Planung BfÖD, Weidengrund 22, 18209 Stülow (BfÖD), Mai 2011
- Ergänzungen zum o.g. Gutachten in mail- Form
- "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 (Green Way), November 2011

Im Rahmen der Prüfung der Umweltbelange sind keine vollständigen und umfassenden Bestandsanalysen aller Schutzgüter erforderlich. Detaillierte Ermittlungen, Beschreibungen und Bewertungen erfolgen nur bei den Umweltmerkmalen, die durch die Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Fachplanungen und Rechtsvorschriften werden berücksichtigt.

Bewertungsmethodik

Die Bewertung erfolgt nach Bewertungsmaßstäben, die auf die Bedeutung (Leistungsfähigkeit) und Empfindlichkeit der einzelnen Schutzgüter für den Naturhaushalt am konkreten Planstandort eingehen. Unter dem Begriff Leistungsfähigkeit ist die Qualität jedes einzelnen Schutzgutes im aktuellen Zustand zu verstehen. Die Bewertung richtet sich nach der Natürlichkeit/ Unberührtheit bzw. dem Grad der Gestörtheit oder Veränderung am Schutzgut bezogen auf die jeweilige Funktion im Naturhaushalt.

Unter dem Begriff Empfindlichkeit eines Schutzgutes ist seine Anfälligkeit bzw. sein gegenwärtig bestehendes Puffervermögen gegenüber Eingriffen und Störungen zu verstehen, wodurch wiederum die Leistungsfähigkeit beeinflusst wird.

Die Vorbelastungen der jeweiligen Umweltmerkmale werden im Rahmen der Bewertung berücksichtigt. Ebenso werden vorgesehene Minimierungsmaßnahmen in die Bewertung des Eingriffes einbezogen.

Um einen vollständigen Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erreichen werden im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsermittlung geeignete interne und externe Maßnahmen festgelegt.

Die Erfassung und Bewertung der Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit der Schutzgüter gegenüber den Eingriffen erfolgt mittels einer 4-stufigen Bewertungsskala:

Leistungsfähigkeit / Empfindlichkeit

sehr hoch:	Stufe 4
hoch:	Stufe 3
mittel:	Stufe 2
gering:	Stufe 1

Die Begriffe Leistungsfähigkeit bzw. Empfindlichkeit können nicht pauschal für alle Schutzgüter gleichlautend definiert werden. Es muss deshalb eine Einzelbewertung der Schutzgüter hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit im Naturhaushalt sowie ihrer Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen oder Veränderungen vorgenommen werden.

5.2 Umweltauswirkungen

Umweltbelang	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
a1) Mensch	Es handelt sich um einen dörflich geprägten Bereich. Die Umgebung des Vorhabenstandortes ist überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt. Die Gemeinde Am Salzhauff nimmt grundsätzlich eine hohe Bedeutung für Erholungszwecke ein. Dem Raum wird jedoch keine besondere Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung eingeräumt. (Quelle: www.umweltkarten M-V.de).	Es ist die Errichtung einer Wohnanlage vorgesehen, welche mit einer Nutzungsintensivierung des Parkes verbunden ist. Beeinträchtigungen der Wohnqualität werden nicht erwartet, da im Zusammenhang mit der Hotelanlage (B-Plan Nr. 6.1) der städtebauliche Missstand im Bereich der Gutsanlage beseitigt wird. Die Parkanlage wird für die Öffentlichkeit begehbar sein, was die Erlebbarkeit und den Erholungswert der Ortslage erhöht. -unerhebliche Auswirkungen
a2-a4) Pflanzen, Tiere, biolog. Vielfalt	Die geplanten Bauflächen nehmen eine geringe faunistische und floristische Bedeutung ein. Die angrenzenden Bereiche der Parkanlage des Gutshauskomplexes sind u.a. Lebensraum zahlreicher Brutvögel. Die Teiche und deren Umgebung nehmen eine mittlere Bedeutung als Lebensraum und Wanderkorridor für Amphibien und Reptilien ein. Eine Beschreibung und Bewertung des Bestandes wird unter 5.4 des Umweltberichtes vorgenommen. Weiterhin sind diesbezüglich Aussagen im Gutachten von Dr. Giersberg (BfÖD) enthalten. Insgesamt entspricht das vorhandene Artenspektrum dem durchschnittlichen Arteninventar eines Siedlungsbereiches in strukturierter Landschaft	Es kommt überwiegend zu einer Überbauung von intensiv genutzten Grünlandflächen und damit Lebensraumverlust für Flora und Fauna. Die Bedeutung des Parks, insbesondere für Brutvögel wird durch die Nutzungsintensivierung häufigere Frequentierung reduziert, da es zu Vergrämungen störungsempfindlicher Arten kommen kann, auch Brutplatzverluste sind möglich. Die vorgesehenen Bautätigkeiten im Bereich des östlichen Teiches können zu Beeinträchtigungen von Amphibien und Reptilien führen. Ein relevanter Verlust von Äsungsflächen ist unter Berücksichtigung der Daten von Dr. Giersberg (BfÖD) nicht zu erwarten. Generell ist ein Erhalt des hochwertigen Baumbestandes im Geltungsbereich vorgesehen. (siehe 5.3 Zusammenfassung AFB des Umweltberichtes). Mit der der Herstellung der Erschließung für die Wohnanlage sind Eingriffe auf geschützte Bäume im Parkbereich durch Beeinträchtigung des Wurzelbereiches unvermeidbar. Ein Antrag auf Ausnahme wird vorbereitet. Die allgemeingültigen Forderungen des Gehölzschutzes z.B. DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen" sowie der RAS- LP 4 Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen sind zu

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

Umweltbelang	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
<p>a5-a6) Boden, Wasser Quelle: LINFOS/ LUNG; Umweltkarten M-V</p>	<p>Es kommen Grundwasserbestimmte Lehme/Tieflehme, z.T. staunass vor. Die Bodenstrukturen sind anthropogen beeinflusst und gestört- mittlere Bedeutung. Der Grundwasserflurabstand des oberen zusammenhängenden Grundwasserleiters beträgt nach der Hydrogeologischen Karte mehr als 10 m, Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen somit relativ geschützt. Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzonen IIIA und IIIB der Grundwasserfassung Tefsmannsdorf (Schutzgebiet für die Trink- und Quellwassergewinnung, Nr.: MV_WSG_1935_01, Beschluss vom 23.6.1976).- hohe Bedeutung</p>	<p>beachten. Insgesamt sind erhebliche Auswirkungen im Sinne des Naturschutzrechtes zu erwarten. Maßnahmen zum Artenschutz werden erforderlich. (siehe Anlage Artenschutzrechtliche Fachbeitrag) Die Ermittlung der Beeinträchtigungen, Maßnahmen und der erforderliche Ausgleichsbedarf werden in Pkt. 5.4 Eingriffs- Ausgleichsermittlung dargelegt. Ein vollständiger Ausgleich wird angestrebt. Es kommt zu einer Überbauung und Verdichtung des Bodens und zur Erhöhung des Oberflächenabflusses sowie zur Reduzierung der Bedeutung für Grundwasserneubildung. Es ist vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser weitestgehend auf den Grundstücken zu versickern. Darüber hinaus ist eine Einleitung in die Vorflut vorgesehen. Es sind bei allen Baumaßnahmen Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers zu beachten und durchzuführen. Die Anforderungen der Trinkwasserschutzzone sind zu berücksichtigen; siehe Punkt 9.8 und 9.9 im städtebaulichen Teil der Begründung - insgesamt erhebliche Versiegelungen im Sinne des Naturschutzrechts, Ermittlung der Beeinträchtigungen, Maßnahmen, Ausgleichsbedarf in Pkt. 5.4 Eingriffs- Ausgleichsermittlung Umweltteil der Begründung - erhebliche Auswirkungen</p>
<p>a7-a8) Luft, Klima</p>	<p>Aufgrund der geringen Größe nimmt das Plangebiet keine besondere klimatische Bedeutung ein, klein- und mikroklimatisch ist die Sauerstoffproduktion sowie die temperatur- und feuchtigkeitsregulierende</p>	<p>Es kommt zu einer stärkeren Erwärmung der Oberflächen; Verlust/ Verminderung der positiven klimatischen Wirkungen nur im Klein- und mikroklimatischem Bereich festzustellen; Eingriffe in stadtklimatisch relevante Flächen ergeben sich in Folge der Planung nicht. Es ist auch nicht davon auszugehen, dass durch die Bebauung die Luftzirkulation</p>

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

Umweltbelang	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
	Wirkung, insbesondere der Parkanlage zu beachten- mittlere Bedeutung.	nachhaltig gestört werden würde. - unerhebliche Auswirkungen
a9) Landschafts-bild Quelle: Umweltkarten MV	Das Plangebiet liegt am westlichen Rand der Ortslage Rakow und nimmt eine geringe-mittlere Bedeutung als landschaftlicher Freiraum und in der Bewertung der Landschaftsbildräume (Ackerflächen westlich Neubukow) ein.	Es kommt zu einer zusätzlichen Landschaftszerschneidung und Inanspruchnahme unbebauter Landschaft; sowie zu Nutzungsintensivierungen. Mit dem Vorhaben kommt es zur Zunahme der Zersiedelung der Landschaft. Eine Einbindung der geplanten Bebauung erfolgt durch Bepflanzungen.- unerhebliche Auswirkungen
b) Erhaltungsziele/ Schutzzweck Natura 2000 Gebiete	Die Wasserflächen des Salzhauffs gehören zum FFH- Gebiet „Wismarbucht“ (DE 1934-302). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6.2 befindet sich in einer Entfernung von mehr als 2000 m zum FFH- Gebiet. Die Wasserflächen des Salzhauffs, an das Plangebiet unmittelbar angrenzende Flächen und geringfügige Flächenanteile des Plangebiets gehören zum SPA- Gebiet „Wismarbucht und Salzhauff“ (DE 1934-401).	Die Verträglichkeitsuntersuchung für das FFH- Gebiet „Wismarbucht“ (DE 1934-302) und für das SPA-Gebiet „Wismarbucht und Salzhauff“ (DE 1934-401) kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Umsetzung der Planungsziele der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 6.2 der Gemeinde Am Salzhauff keine erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzzwecke, Zielarten oder Lebensräume der Natura 2000 Gebiete hervorgerufen werden. Detaillierte Informationen siehe FFH/SPA-Verträglichkeitsuntersuchung
c) Umwelt- bezogene Auswirkungen auf Menschen, Gesundheit u. Bevölkerung	- siehe a 1	Das Vorhaben kann so vorbereitet werden, dass gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse für die Umgebung weiterhin gewährleistet werden können; siehe a 1 - unerhebliche Beeinträchtigungen.
d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und	Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist im Plangebiet ein unveränderliches Bodendenkmal bekannt: der ehemalige	Erdeingriffe im Bereich des Bodendenkmals sind auszuschließen. Dies betrifft auch z. B. Fundamente für Bänke und Pflanzlöcher für Gehölze. Maßnahmen, die zu einer Beeinträchtigung führen können, sind nicht

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

Umweltbelang	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
sonstige Sachgüter	Eiskeller, auch „Schneckenberg“ genannt.	vorgesehen.- keine Auswirkungen
e) Vermeid. von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen/ Abwässern	-	Erhebliche Emissionen und Immissionen sind in Bezug auf die geplanten Nutzungsformen nicht zu erwarten. Die ordnungsgemäße Entsorgung ist zu gewährleisten. Zur Erschließung von neuen Baugrundstücken wird Herstellung neuer Anlagen und Leitungen erforderlich, die an die vorhandenen Leitungen anzubinden sind; Bei Anschluss an die zentrale Ableitung erfolgt die Schmutzwasserentsorgung über die Kläranlage Neubukow- unerhebliche Auswirkungen
f) Nutzung erneuerbarer Energien/ sparsame, effiziente Nutzung von Energie	- nicht betroffen	Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Es wird keine Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz ausgeschlossen.- keine Auswirkungen
g) Landschaftspläne u.a. insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissions-schutzrechts	Die Flächen des Plangebietes sind im Flächennutzungsplan überwiegend als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.	Die Planungsziele stimmen mit der Darstellung des Flächennutzungsplanes nicht überein. -erhebliche Auswirkungen. Der Flächennutzungsplan wird parallel für die Gemeinde Am Salzhauff aufgestellt.
h) Erhaltung best-möglicher Luftqualität	-	- keine Auswirkungen
i) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c, und d	Wechselwirkungen bestehen im anthropogen vorgeprägter Raum. - Geringe Bedeutung	Die Bebauung des Gebietes bewirkt ausgleichende Beeinträchtigungen des gesamten Naturhaushaltes; die sich untereinander bedingen und im Zusammenhang stehen z. B zusätzliche Versiegelung, die zu einer Beeinträchtigung der Böden und des Wasserhaushaltes führen - unerhebliche Auswirkungen

5.3 Zusammenfassung - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB)

Die Belange des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes werden in einem gesondertem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag berücksichtigt.

Faunistische Erfassungen zu den Artengruppen Brut-/ Rastvögel, Amphibien/Reptilien und Fledermäuse wurden vorgenommen und folgende Gutachten erstellt:

- "Flora Fauna Flächenanalyse/ Standortgutachten" (erstellt von "UMWELT & PLANUNG BfÖD, Dr. Giersberg, Fassung vom 30. Mai 2011)
- "Untersuchung zum Vorkommen von Fledermäusen (Chiropteren) an und in Gebäuden auf dem Gelände der ehemaligen Rindermastanlage in Rakow" (erstellt von Green Way, Daniel Triebel, Erstellungsdatum November 2011)

Zusätzlich wurden die Kartierungen der Amphibien- und Reptilienarten hinzugezogen:

Herpetofauna- Kartierung 1998-2004/2005 u. 2011 im Bereich der Gemeinde Am Salzhaff, Abschluss 20. Oktober 2011, Ingelore Nerge, Rostock (Nerge)

In Auswertung der Betrachtungen zu möglicherweise betroffener Arten und mögliche Auswirkungen des Vorhabens auf diese wird nachfolgend zusammenfassend festgestellt:

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 betriebsbedingten Auswirkungen des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 6.1 auf die Parkanlage wurden im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 6.2 betrachtet.

Der Ersatz von Nistplätzen im Park (aufgrund von Nistplatzverlusten durch den Abriss der Stallanlage im Bebauungsplan Nr. 6.1) wird als nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan Nr.6.2 aufgenommen.

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, d.h. 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. Es werden außerdem im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 6.1 als vorgezogene Maßnahme (CEF-Maßnahme) Ersatzquartiere und Nisthilfen im Parkbereich vorgesehen.

Eine erhebliche Störung oder Tötung von Brutvögeln, Amphibien/ Reptilien und Fledermäuse wird durch die Festlegung von Bauzeiten, Zeiten und Vorgehensweise für eine Baufeldberäumung und Zeiten für Gehölzbeseitigungen ausgeschlossen.

Die Auswirkungen einer intensiveren Pflege und stärkeren Frequentierung der Parkanlage (Vergrämung von Arten, Habitatsverschlechterung können unter Berücksichtigung von Maßnahmen und der Anlage eines Ersatzhabitates gemindert bzw. ausgeglichen werden.

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.

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.

6. Eingriffs- und Ausgleichsermittlung

6.1 Planungskonzept

Durch den Bebauungsplan werden maßgeblich intensiv genutzte Grünlandflächen sowie die vorhandene Parkanlage am Gutshaus überplant. Zukünftig ist eine Nutzung als geschlossene Wohnanlage mit Parkcharakter vorgesehen. Die zukünftige Nutzung steht in einem engen Zusammenhang mit der geplanten Hotelanlage im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 6.1 "Gutshotel Rakow" der Gemeinde Am Salzhaff. Insbesondere die infrastrukturellen Einrichtungen des B-Planes Nr. 6.1 sollen auch zur Versorgung der geplanten Wohnanlage dienen.

In Zusammenhang mit der naturschutzfachlichen Bilanzierung wird auch der Schutzstatus des Gehölzbestandes geprüft. Notwendige Rodungen bzw. Beeinträchtigungen gesetzlich geschützter Gehölze werden dargestellt und Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

6.2 Grundlage für die Bilanzierung

Gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 12 NatSchAG M-V ist insbesondere die Errichtung baulicher Anlagen auf bisher baulich nicht genutzten Grundstücken als Eingriff in den Naturhaushalt zu werten. Gemäß § 15 BNatSchG M-V hat der Verursacher bei der Planung die Beeinträchtigungen darzustellen und innerhalb einer bestimmten Frist so auszugleichen, dass nach dem Eingriff oder Ablauf der Frist keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben.

„Ist ein Eingriff nicht in dem erforderlichen Maße ausgleichbar, hat der Verursacher möglichst in der von Eingriff betroffenen Großlandschaft durch geeignete Maßnahmen die beeinträchtigten Strukturen, Funktionen und Prozesse von Natur und Landschaft möglichst gleichwertig oder ähnlich zu ersetzen...“

In der Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern 1999 / Heft 3 werden mit den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ Empfehlungen zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs bei Eingriffen in den Naturhaushalt gegeben. Mit den Hinweisen soll dem Planer eine Grundlage für eine möglichst einheitliche Handhabung der naturschutzrechtlichen Eingriffsbeurteilung gegeben werden. Die Hinweise sind sehr umfangreich und bestehen aus einem Textteil A - Grundsätze zum Vollzug der Eingriffsregelung und einem Teil B – Fachliche Grundlagen und Anleitungen (Anlage 1 – 17). Während im Anlageteil die Anleitung zur Eingriffsermittlung schrittweise erläutert wird und zahlreiche Tabellen als Bewertungs- und Bemessungsgrundlage zur Verfügung gestellt werden, werden im Textteil allgemeine Grundsätze zur Handhabung der Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern erläutert.

Gemäß § 18 Abs.1 NatSchAG M-V ist die Rodung und Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Bäume als Eingriff in den Naturhaushalt zu werten. Gemäß § 15 BNatSchG hat der Verursacher entsprechend unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen oder zu ersetzen.

6.3 Lage des Plangebietes und vorhandene Bestandsstrukturen

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Ortslage von Rakow bzw. im westlichen Anschluss an die Ortslage.

Nördlich vom Plangebiet verläuft die Landesstraße L12 (Haffstraße- OVL) von Rakow nach Pepelow. Straßenbegleitend sind Bankette und Straßengräben vorhanden. Bei diesen Flächen ist durch die regelmäßige Pflege der Übergang von einem Zierrasen zu einem ruderalen Kriechrasen fließend ausgebildet. Innerhalb des Siedlungsbereiches werden diese Flächen als Zierrasen (PER) kartiert, außerhalb erfolgt die Kartierung als Ruderaler Kriechrasen (RHK). Südlich der Straße verläuft ein asphaltierter Radweg (OVF). Weiterhin

Nordöstlich des Gebietes befindet sich die dörfliche Wohnbebauung (OEL) von Rakow, die jeweils als Biotopkomplex erfasst wird. Innerhalb dieser Bebauung sind neben den Haupt- und Nebengebäuden die zumeist teilversiegelten Bewegungsflächen charakteristisch. Die unversiegelten Bereiche sind als Gartenland ausgebildet. Der Vorgartenbereich wird von Ziergärten dominiert. Die rückwärtigen Grundstücksanteile werden überwiegend als Nutzgärten bewirtschaftet.

Östlich vom Plangebiet befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6.1, der durch die Nutzung als Tierproduktionsanlage (ODT) geprägt wird. Neben Ställen, Lager- und Verwaltungsgebäuden sind auch typische Futtersilos und Gülle-Auffangbehälter vorhanden. Sämtliche Anlagen sowie die mit Ort beton versiegelten Bewegungsflächen werden unter dem Biotoptyp Tierproduktionsanlage- ODT erfasst. Auf den unversiegelten Bereichen zwischen den Stallgebäuden und den versiegelten Flächen entwickelte sich eine artenarme nitrophile Vegetation (OBD). Neben dem Aufkommen von ruderalen Gräsern, Stauden und Hochstauden auch die Entwicklung von Gehölzen zu verzeichnen. Es überwiegen nitrophile Pflanzenarten wie Holunder, Brennnessel, Giersch, Knautgras und Wiesenkerbel. Mit kleineren Flächenanteilen sind auch Zierpflanzungen (PHY) aus Koniferen und Gräben (FGN) mit extensiver Pflege

vorhanden. Großgrün wird durch ältere und jüngere Bäume der Arten *Fagus sylvatica*, *Fraxinus excelsior*, *Acer pseudoplatanus* und *Acer platanoides* (BBA, BBJ- teilweise geschützt nach § 18 NatSchAG M-V) gebildet. Innerhalb dieser Flächen ist die Lagerung von Reifen, Metall usw. aus landwirtschaftlicher Nutzung typisch.

Südlich und westlich vom Plangebiet erfolgt der Übergang in den freien Landschaftsraum. Im Bestand werden die Flächen intensiv als Grünlandflächen (GIM) genutzt. Südlich vom Gutspark liegt innerhalb des Grünlandes ein Kleingewässer (SEV, §20 NatSchAG MV- DBR00786) mit einem zentral gelegenen Röhrichtbereich (VRP).

Das Plangebiet selbst wird im südöstlichen Teil durch den Gutspark (PPA) charakterisiert. Die Parkanlage weist älteren Baumbestand aus Linden, Buchen, Robinen, Ahornarten, Weiden und Eichen auf (BBA, § 18 NatSchAG M-V). Die nicht von Bäumen überstellten Bereiche sind als Rasenflächen angelegt, die relativ intensiv gepflegt werden. Südlich des Gärtnerhauses (südöstlich vom Gutshaus) ist ein ehemaliger Gartenbereich vorhanden. Als Reste der ehemaligen Nutzung sind heute noch Tulpen, Narzissen, Osterglocken, Tüpfelhyazinthen und verschiedene Obstbäume zu erkennen. Aufgrund von Nutzungsauffassung hat sich natürlicher Gehölzaufwuchs entwickelt. Für den Gehölzaufwuchs sind Ross-Kastanie (*Aesculus hippocastanum*), Rot-Buche (*Fagus sylvatica*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*), Gemeine Eberesche (*Fraxinus excelsior*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Weide (*Salix* in Arten), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Trauben-Kirsche *Prunus padus*, Zitter-Pappel (*Populus tremula*), Gewöhnliche Schneeball (*Viburnum opulus*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Gemeine Hasel (*Corylus avellana*), Hunds-Rose (*Rosa canina*) und Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*) kennzeichnend. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme wurden die Flächen in Zusammenhang mit den südlich der Parkanlage vorhandenen Flächen beweidet. Trotz der derzeitigen Beweidung wird dieser Bereich unter Berücksichtigung der erkennbaren Strukturen als Brachfläche (OBD) kartiert.

Im zentralen Bereich der Parkanlage sowie auf den östlich vom Geltungsbereich liegenden Flächen die historischen Gebäude (OSX- Gutshaus und Gärtnerhaus) dominieren Rasenflächen. Die Rasenflächen sind, bedingt durch intensive Pflege, artenarm ausgebildet. Im südlichen Teil des Parks sind nährstoffreiche Kleingewässer (SEV) vorhanden, die teilweise in Ufernähe Teichlinsen-Schwimmdecken (SEL) aufweisen. Die Teiche sind über extensiv gepflegte Gräben (FGN) miteinander verbunden. Der Parkbereich wird weiterhin durch zwei Wege (OVU) erschlossen, von denen der nördliche Weg zu einem Bungalow (OEL) mit einer Terrasse (OVU) führt.

Die nördlich und westlich der Parkanlage liegenden Flächen werden als Grünlandflächen genutzt. Die Flächen werden intensiv durch Beweidung und durch Mahd genutzt bzw. gepflegt. Gräser (Weidelgras, Fuchsschwanz, Weisen-Rispengras, Quecke, Einjähriges Rispengras, Knautgras) dominieren den Vegetationsbestand. Daneben sind typische Begleiter, wie Löwenzahn, Gemeine Schafgarbe, Herbst-Löwenzahn, Breit-Wegerich, Weiß-Klee, Kriechender Hahnenfuß usw., vorhanden.

In die Grünlandfläche ist auch der Bereich der ehemaligen Kläranlage integriert. Als Entsorgungsfläche (OSK) wird derzeit nur noch eine ca. 75 m² große Teilfläche im Bereich der ehemaligen Zufahrt zur Kläranlage genutzt. Hier

befindet sich ein Abwasserpumpwerk. Unmittelbar östlich dieser Anlage befindet sich ein Rastplatz (OVR) mit Fahrradständer und überdachter Sitzmöglichkeit. Südlich dieser Bereiche befand sich ehemals ein geschütztes Kleingewässer (Biotop, lfd. Nr. DBR00795) innerhalb der Grünlandfläche. Diese ist derzeit nicht mehr vorhanden und wird deshalb nicht kartiert.

Bestandsbewertung

Für jeden im Bestand vorhandenen Biotoptyp erfolgt eine Beurteilung nach ihrer Qualität und Funktion für den lokalen Naturhaushalt. Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage der Regenerationsfähigkeit sowie der regionalen Einstufung der „Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen der Bundesrepublik Deutschland“ entsprechend der Anlage 9 der Hinweise zur Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern. Die Bewertung erfolgt in Wertstufen bis zu einer maximalen Wertstufe von 4 und ist in der Tabelle 1 dargestellt.

Tabelle 1

Werteinstufung	Kompensations- erfordernis (Kompensations- wertzahl)	Bemerkung
0	0 – 0,9fach	Bei der Werteinstufung „0“ sind Kompensationserfordernisse je nach dem Grad der Vorbelastung (z.B. Versiegelung) bzw. der verbliebenen ökologischen Funktion in Dezimalstellen zu ermitteln
1	1 – 1,5 fach	Angabe in halben oder ganzen Zahlen Bei Vollversiegelung von Flächen erhöht sich das Kompensationserfordernis um einen Betrag von 0,5 (bei Teilversiegelung um 0,2).
2	2 – 3,5 fach	
3	4 – 7,5 fach	
4	≥ 8 fach	

Bei der Festlegung des konkreten Kompensationserfordernisses wird die jeweils höchste Wertstufe je Biotoptyp herangezogen. Je nach konkretem Einzelfall lässt sich der Wert nachvollziehbar auf die konkrete qualitative Ausprägung der Werte und Funktionen ausrichten. Die Kompensationswertzahl weist eine Bemessungsspanne auf. In der Tabelle 1 ist die Zuordnung der Kompensationswertzahl zu den einzelnen Werteinstufungen dargestellt.

Tabelle 2 - Biotopwertestufung

Biotop-Nr.	Biotop- kürzel	Biotoptyp	Wertstufe		Status	K-Wert
			Regene- ration	Rote Liste		
2.6.2	BRR	Baumreihe	Bewertung gemäß gesetzlicher Baumschutzregelungen nach § 18 NatSchAG M-V und nach § 19 NatSchAG M-V			
2.7.1	BBA	Ältere Einzelbaum				
2.7.2	BBJ	Jüngere Einzelbaum				
2.7.3	BBG	Baumgruppe				
4.5.1	FGN	Graben, extensive oder keine Instandhaltung	2	2		2,5

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

Biotop-Nr.	Biotop- kürzel	Biotoptyp	Wertstufe		Status	K-Wert
			Regene- ration	Rote Liste		
5.4.3	SEL	Teichlinsen- Schwimmdecke	3	1	§20	4
5.4.5	SEV	Vegetationsfreier Bereich nährstoffreicher Stillgewässer	3	1	§20	4
9.3.2	GIM	Intensivgrünland auf Mineralstandorten	-	1		1
10.1.4	RHK	Ruderaler Kriechrasen	-	2		2
12.1.1	ACS	Sandacker	-	1		1
13.3.2	PER	Artenarmer Zierrasen	-			0,5
13.4.2	PPA	Strukturarme, ältere Parkanlage	-	2		2
13.9.8	PZS	Sonstige Sport- und Freizeitanlage	-			0,4
14.4.2	OEL	Lockerer Einzelhausgebiet (Gebäude)	-			0,0
14.4.2	OEL	Lockerer Einzelhausgebiet (Biotopkomplex)	-			0,2
14.5.5	ODT	Tierproduktionsanlage	-			0
14.6.2	OXS	Historischer Gebäudekomplex	-			0
14.7.2	OVF	Versiegelter Rad- und Fußweg	-			0
14.7.3	OVU	Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt	-			0
14.7.4	OVW	Wirtschaftsweg, versiegelt	-			0
14.7.5	OVL	Straße	-			0
14.7.9	OVR	Rast- und Informationsplatz	-			0,5
14.10.1	OSK	Kläranlage	-			0
14.11.2	OBD	Brachfläche dörflicher Siedlungsgebiete	1			1

Die Grundlage für die Kompensationswertzahl bilden die Wertstufen aus der Tabelle 1, welche aus den „Hinweisen zur Eingriffsermittlung“ übernommen wurden. Entsprechend der Ausprägung der einzelnen Biotope variiert die Kompensationswertzahl zwischen den in der Tabelle 1 vorgegebenen Werten. Ein mittlerer Wert wurde bei normaler Ausprägung des Biotoptyps gewählt. Bei besonders schlecht/gut ausgeprägten Biotopen erfolgte eine Abwertung/Aufwertung.

Für die Einzelbäume (BBA, BBJ), die Baumgruppen (BBG) und die Baumreihe (BRR) erfolgt bei Erfordernis eine gesonderte Betrachtung gemäß dem gesetzlich verankerten Baumschutz (§18 und §19 NatSchAG M-V).

Der kartierte Graben (FGN) im Plangebiet unterliegt einer extensiven Instandhaltung. Durch die angeschlossenen Teiche und Gräben sind jedoch Beeinträchtigungen durch stoffliche Einträge und Verschmutzungen gegeben. Teilbereiche werden außerdem durch Tritt und Beweidung beeinträchtigt, überwiegend ist der Graben jedoch ohne diese Beeinträchtigungen. Aus diesen Gründen wird für die Gräben eine mittlere Kompensationswertzahl von 2,5 festgelegt.

Hochwertige Biotoptypen im Plangebiet sowie außerhalb sind in Form der Naturnahen Kleingewässer (SEV+SEL, §20 NatSchAG M-V, Biotop, lfd. Nr. DBR00786, Biotop, lfd. Nr. DBR00790 und Biotop, lfd. Nr. DBR00796) innerhalb der Grünlandfläche südwestlich des Plangebietes, innerhalb der Parkanlage im Plangebiet und östlich des Plangebietes innerhalb der bebauten Flächen, ausgebildet. Diese permanenten Kleingewässer sind durch die Lage im Siedlungsraum und/oder in der unmittelbaren Nähe an den Tierproduktionsanlagen hohen Beeinträchtigungen- hier insbesondere Nährstoffeinträgen- unterworfen. Aus diesen Gründen wird eine untere Kompensationswertzahl von 4 verwendet.

Für die Kriechrasenflur (RHK) entlang der Landesstraße 12 ergeben sich Beeinträchtigungen durch die regelmäßige Pflege der Flächen. Eine sukzessive Entwicklung der Flächen wird dadurch unterbunden und der Übergang zu den Zierrasen ist fließend. Insbesondere die unmittelbaren Randstreifen der Straße und des Gehweges weisen eine hohen Beanspruchung auf und sind als Bankettbereiche auch teilversiegelt ausgebildet. Zusammenfassend wird ein unterer Kompensationswert von 2 festgelegt.

Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Äcker- und Grünlandflächen (ACS, GIM) erhalten eine untere Kompensationswertzahl von 1,0. Die Flächen werden sehr intensiv genutzt und bearbeitet. Insbesondere auf den Ackerflächen sind neben den Feldfrüchten keine oder nur vereinzelt andere Pflanzenarten vorhanden. Düngemittel und Pflanzenschutzmittel kommen regelmäßig zum Einsatz. Dadurch sind die naturräumlichen Funktionen stark eingeschränkt.

Die Zierrasenflächen (PER) sowie der gleichartig ausgebildete Rastplatz (OVR) unterliegen einer regelmäßigen Pflege und sind relativ artenarm ausgebildet. Deshalb wird eine mittlere Kompensationswertzahl von 0,5 verwendet.

Der Parkanlage (PPA) wird maßgebliche durch intensiv gepflegte Rasenflächen mit älterem Baumbestand charakterisiert. Randständig sind auch Gebüsche und Gebüschgruppen vertreten. Die vorhandenen Gewässer und Wege werden gesondert kartiert. Insofern ist die Parkanlage relativ strukturarm und es wird eine untere Kompensationswertzahl von 2 festgelegt.

Südlich der Parkstraße befindet sich eine intensiv genutzte Grünfläche (PZS). Dieser Bereich wird durch intensiv gepflegte Rasenflächen dominiert. Daneben sind auch reine Sandspielflächen vorhanden. Zusammenfassend wird deshalb im Vergleich zu den Zierrasenflächen ein etwas geringerer Kompensationswert von 0,4 verwendet.

Bei den vorhandenen versiegelten Flächen (OEL, ODT, OXS, OFV, OVU, OWW, OVL, OSK) sind die Funktionen des Naturhaushaltes stark eingeschränkt. Die natürlichen Bodenfunktionen sind durch den Einbau von verdichtungsfähigem Material, durch Vollversiegelung oder Ablagerungen gestört. Standortheimischer Bewuchs wurde völlig unterbunden oder ist nur in Randbereichen möglich. Entsprechend gering ist auch die Bedeutung dieser Flächen für die heimische Fauna. Diese Bereiche erhalten eine Kompensationswertzahl von 0,0. Die außerhalb des Geltungsbereiches als Biotopkomplex kartieren Einzelhausgebiete (OEL- Biotopkomplex) erhalten eine Kompensationswertzahl von 0,2, weil hier auch die unversiegelten Grundstücksflächen Bestandteil des Biotopkomplexes sind.

Für die Brachflächen (OBD) ist ein hoher Verschmutzungsgrad durch die Beeinträchtigung von diversen Ablagerungen (z.B. Reifen und Schrott aus landwirtschaftlicher Nutzung) sowie durch stoffliche Einträge (Eutrophierung) gegeben. Im Hinblick auf den hohen Verschmutzungsgrad wird den Brachflächen ein Kompensationswert von 1 zugeordnet.

6.4 Ausgangsdaten für die Eingriffsbilanzierung

Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabenbestandteile

Baubedingte Wirkungen

Bei den baubedingten Auswirkungen handelt es sich i. d. R. um zeitlich begrenzte, Beeinträchtigungen. Die im Rahmen der Bauarbeiten entstehenden Beeinträchtigungen werden auf ein Minimum reduziert. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass keine eingriffsrelevanten Beeinträchtigungen verbleiben.

Anlagenbedingte Wirkungen

Anlagebedingte Belastungen ergeben sich aus den Bauwerken selbst. Zu nennen sind hier vor allem der dauerhafte Flächenverluste durch Versiegelung und Überbauung bzw. die Vernichtung von Biotoptypen durch Umnutzung. Die geplante Versiegelung wird für den Bebauungsplan anhand der maximal zulässigen Versiegelung ermittelt. Grundlagen hierfür bilden die festgesetzten Grundflächenzahlen für die Sondergebiete sowie die geplanten Straßen- und Wegequerschnitte.

Innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt eine Umnutzung der vorhandenen landwirtschaftlichen Grünlandflächen. Bei der Umwandlung dieser Flächen ist von einem vollständigen Biotopverlust auszugehen. Die späteren Biotoptypen übernehmen jedoch ihrerseits wichtige naturräumliche Funktionen. Eingriffsrelevant ist auch der Funktionsverlust durch die Nutzung der unversiegelten Bereiche der Sondergebiets- und Straßenflächen zu bewerten. Dieser Verlust ist entsprechend zu bilanzieren.

Mit der Herstellung der Verkehrsfläche als Zufahrt zu den Sondergebieten im westlichen bzw. nördlichen Bereich wird auch in den potentiellen Wurzelbereich von Einzelbäumen eingegriffen. Der Verlust von potentiellen Wurzelbereichen nach § 18 NatSchAG M-V geschützter Einzelbäume wird jedoch entsprechend bilanziert.

Betriebsbedingte Wirkungen

Die betriebsbedingten Wirkungen resultieren aus der Nutzung der Baugebiete und Straßen nach der vollständigen Herstellung. Maßgeblich sind die Emissionen

(Lärm, Licht, Abgase). Die Emissionen wirken sich mittelbar auf die umliegenden Flächen aus. Insbesondere sind die hochwertigen Biotopflächen mit einer Wertstufe ≥ 2 hinsichtlich der Beeinträchtigungen zu bewerten. Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 6.1 wird sich durch die dort geplante Umnutzung eine Verringerung der maximal zulässigen Lärmbeeinträchtigungen und der stofflichen Emissionen (Methan, Gülle) erwartet, die sich auch auf die umliegenden Flächen auswirkt. Für das vorliegende Vorhaben ist jedoch eine Erweiterung der Siedlungsflächen in den Landschaftsraum westlich von Rakow auszugehen. So sind insbesondere in diesem Bereich die Betriebsbedingten Wirkungen auf die hochwertigen Biotoptypen zu betrachten.

Landschaftsbild / Natürliche Erholungseignung

In Bezug auf das Landschaftsbild ist maßgeblich der Verbrauch an landschaftlichem Freiraum westlich von Rakow zu bewerten. Vorbelastungen des Landschaftsbildes sind durch Freileitungen und die Windkraftanlagen südlich von Rakow gegeben. Auch die vorhandene Bebauung, hier insbesondere die Bebauung nach der politischen Wende 1989 in der ehemaligen DDR, prägt den Bereich. Derzeit ist die westliche Ortsrandlage südlich und nördlich der Landesstraße 12 durch fehlendes Ortsrandgrün gekennzeichnet. Die Einfamilienhausbebauung ist dadurch schlecht in Landschaftsraum eingepasst und dominiert die vorgelagerten Acker- und Grünlandflächen. Dementsprechend würde sich die geplante Bebauung an das Ortsbild anpassen. Mit den umfangreichen grünordnerischen Festsetzungen wird außerdem eine verbesserte Eingliederung des Siedlungsbereiches in den Landschaftsraum erreicht.

Abgrenzung der Wirkzonen

Für die Intensität der Beeinträchtigungen der betroffenen Biotope innerhalb und außerhalb des Plangebietes wird jeweils ein Wirkungsfaktor ermittelt. Dabei wurde auf Tabelle 6 S. 98 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ zurückgegriffen. In Anpassung an die vorliegende Planung erfolgte eine sinnvoll angepasste Modifikation. Danach ergeben sich folgende Wirkungsfaktoren:

Baukörper/Baufeld

1.) Vollversiegelte Flächen (Bebauung, Straßen)

(Intensitätsgrad des Eingriffs 100 %)

Wirkungsfaktor: 1,0

Kompensationsfaktor + 0,5

2.) Teilversiegelte Wegeflächen

(Teilversiegelung/ vollständiger Biotopverlust)

(Intensitätsgrad des Eingriffs 100 %)

Wirkungsfaktor: 1,0

Kompensationsfaktor + 0,2

3.) Funktionsverlust für geplante Grünbereiche

(Intensitätsgrad 100 %)

Wirkungsfaktor: 1,0

Wirkzonen 1 und 2

Durch die intensiv genutzten Flächen werden mittelbare Wirkungen auf angrenzenden Biotoptypen zu verzeichnen sein. Eingriffsrelevant werden hierbei

die Sondergebiets- und Verkehrsflächen gewertet. Maßgeblich wird der vorhandene Siedlungsbereich in westlicher Richtung erweitert. Aus diesem Grund werden 2 Wirkzonen festgelegt. In der Wirkzone 1 werden die hochwertigen Biotoptypen mit einem Abstand von maximal 50 m zu den eingriffsrelevanten Flächen des Bebauungsplanes Nr. 6.2 erfasst. Die Bereiche von 50 m bis 100 m Abstand zu den eingriffsrelevanten Flächen werden als Wirkzone 2 berücksichtigt. Ausgenommen von den Wirkzonen bleibt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6.1.

Innerhalb der Wirkzonen wird der Wirkfaktor in Abhängigkeit von der zukünftigen Nutzung der Eingriffsflächen und den vorhandenen Beeinträchtigungen festgelegt. Für die Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches wird aufgrund der teils erheblichen anthropogenen Einwirkungen ein geringerer Beeinträchtigungsfaktor angesetzt, als bei betroffene Biotoptypen im freien Landschaftsraum.

Ermittlung des Freiraumbeeinträchtigungsgrades

Die vorhandenen anthropogenen Nutzung stellen Vorbelastungen dar. Die Bereiche des Bebauungsplanes die Abstände von maximal 50 zu diesen Vorbelastungen aufweisen werden mit einem Freiraum-Beeinträchtigungsgrad von 1 (FBG 1) und einem Korrekturfaktor (F) von 0,75 bewertet. Im westlichen Teil des Geltungsbereiches befinden sich Flächen die einen Abstand von 50 bis 200 m zu den Störquellenaufweisen. Für diese Bereiche wird ein Freiraum-Beeinträchtigungsgrad von 2 (FBG 2) mit einem Korrekturfaktor von 1 verwendet.

Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Biotopverlust mit Flächenversiegelung, Funktionsverlust und Biotopbeeinträchtigung

In der Tabelle 3 und 4 sind die von Flächenverlust und Funktionsverlust betroffenen Biotoptypen erfasst. Die Darstellung beschränkt sich auf die eingriffserheblichen Konflikte. Sind das Bestandsbiotop und das Biotop nach der vollständigen Herstellung gleichwertig, z.B. vorhandene Versiegelung und geplante Versiegelung oder Rasenflächen und Anlage von Rasenbereichen, wird auf eine Darstellung verzichtet.

Tabelle 3 – Biotopbeseitigung mit Teil- und Vollversiegelung

Biototyp	Flächenverbrauch (A in m ²)	Kompensations- erfordernis (K)	Zuschlag Versiegelung (Z)	Korrekturfaktor für Freiraumbelastungsgrad (F)	Flächenäquivalent für Kompensation KFÄ=Ax(K+Z)xF
Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM- Vollversiegelung, FBG 1)	10.320	1	0,5	0,75	11.610
Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM- Teilversiegelung, FBG 1)	577	1	0,2	0,75	519
Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM- Vollversiegelung, FBG 2)	10.917	1	0,5	1	16.376
Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM- Teilversiegelung, FBG 2)	662	1	0,2	1	794
Strukturarme ältere Parkanlage (PPA- Vollversiegelung)	467	2,5	0,5	0,75	1.051
Strukturarme ältere Parkanlage (PPA- teilversiegelung)	117	2,5	0,2	0,75	237
Lockeres Einzelhausgebiet (OEL- Vollversieglung)	115	0	0	0,75	0
Lockeres Einzelhausgebiet (OEL- Teilversiegelung)	951	0	0,5	0,75	356
Nicht- oder teilversiegelter Wirtschaftsweg (OVU)	17	0	0	0,75	0
Kläranlage (OSK)	75	0	0	0,75	0
Gesamt	24.218	KFÄ Versiegelung:			30.943

Für die Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen erfolgt ein Zuschlag auf die Kompensationswertzahl von 0,5. Bei zukünftig teilversiegelten Flächen wird ein Zuschlag von 0,2 verwendet, sofern diese nicht vorher versiegelt waren.

Der Versiegelungsgrad für die Bauflächen ergibt sich aus der maximal zulässigen Versiegelung. Für die Bauflächen wird aufgrund der festgelegten Grundflächenzahl und der möglichen Überschreitung für Nebenanlagen ein Versiegelungsgrad von 0,45 angenommen. Für die festgesetzten Straßenflächen wird unter Berücksichtigung des Straßenprofils im Mittel ein Versiegelungsgrad von 100 % angenommen. Davon werden 80 % als vollversiegelte Flächen und 20 % als teilversiegelte Flächen (Bankettbereiche) angenommen.

Durch das Vorhaben ergibt sich eine Gesamtversiegelung von 24.218 m².

Tabelle 4 – Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Biototyp	Flächenverbrauch (A in m ²)	Kompensations- erfordernis (K)	Minimierung (M)	Korrekturfaktor für Freiraumbe- eintrachtungs-grad (F)	Flächenäquivalent für Kompensation KFÄ=Ax(K+M)xF
Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM)	9.968	1	-0,5	0,75	3.738
Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM)	10.435	1	-0,5	1	5.217
Gesamt	20.403	Gesamt Biotopverlust:			8.955

Neben der Versiegelung von Freiflächen erfolgt innerhalb des Bebauungsplanes auch eine Umnutzung von Flächen im Bereich der geplanten Bauflächen. Dadurch werden die Bestandsbiototypen zerstört. Diese Änderungen wirken sich unterschiedlich auf den Naturhaushalt aus. Für die nicht versiegelten Bereiche der geplanten Bauflächen wird eine Entwicklung als spätere Grünfläche (Biotopwert = 0,5) erwartet. Diese Flächen übernehmen bzw. erhalten wichtige naturräumliche Funktionen. Das wird durch eine entsprechende Verringerung des Kompensationserfordernisses (Minimierung) berücksichtigt.

Je nach Ausprägung des Bestandes und der zukünftigen Nutzung ist ein Eingriffstatbestand, z.B. durch Umwandlung von Brachfläche in eine gärtnerisch gestaltete und gepflegte Gartenfläche innerhalb der Sondergebiete, oder ein biotopwertsteigernder Tatbestand, z.B. durch Umwandlung von Grünland in eine Parkanlage, zu verzeichnen. Die biotopwertsteigernden Umnutzungen werden im Anschluss in der Tabelle 6 als konkrete Minimierungsmaßnahmen bewertet.

Tabelle 5 – Biotopbeeinträchtigung

Biototyp	Flächenverbrauch (A) in m ²	Kompensations- erfordernis (K)	Wirkfaktor (L)	Flächenäquivalent für Kompensation KFÄ=AxKxW
Graben mit extensiver Instandhaltung (FGN, Wirkzone 2)	111	2,5	0,05	14
Vegetationsfreier Bereich nährstoffreicher Stillgewässer (SEV, Wirkzone 2)	799	4	0,05	160
Ruderaler Kriechrasen (RHK, Wirkzone 1)	3665	2	0,1	733
Ruderaler Kriechrasen (RHK, Wirkzone 2)	986	2	0,05	99
Strukturarme, ältere Parkanlage (PPA, Wirkzone 1)	12.016	2	0,15	3.605
Strukturarme, ältere Parkanlage (PPA, Wirkzone 2)	10.404	2	0,05	1.040
Gesamt:	27.981	Gesamt Biotop- beeinträchtigung:		5.650

Mit der Tabelle 5- Biotopbeeinträchtigung werden die hochwertigen Biototypen innerhalb der Wirkzonen erfasst, für die sich durch das Vorhaben Beeinträchtigungen ergeben.

Diese Beeinträchtigungen werden für die Ruderalen Kriechrasen an der Landesstraße mit einem Wirkfaktor von 0,1 in der Wirkzone 1 berücksichtigt. Bei der Festlegung dieses Wirkfaktors wurde insbesondere die vorhandenen und auch maßgeblichen Beeinträchtigungen durch die Landesstraße und den begleitenden Gehweg beachtet.

Für die vorhandene Parkanlage und die darin integrierten Biototypen SEV und FGN ergeben sich nach der Umsetzung der Planungsziele Beeinträchtigungen durch die bauliche Ausnutzung der Flächen nördlich und westlich. Das wird mit einem Wirkfaktor von 0,15 in der Wirkzone 1 bewertet.

Für die Wirkzone 2 wird im Mittel von einem Wirkfaktor in Höhe von 0,5 ausgegangen.

Tabelle 6 – Minimierungsmaßnahmen

Biototyp	Flächenverbrauch (A in m ²)	Kompensationswert des geplanten Biotops (K)	Leistungsfaktor (L)	Flächenäquivalent für Kompensation KFA=AxKxL
Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ auf Intensivgrünland (GIM)	4.003	1	0,9	3.603
Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage- 55+“ auf Intensivgrünland (GIM)	13.358	1	0,9	12.022
Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ auf Brachfläche der Dorfgebiete (OBD)	1.343	1	0,9	1.209
Gesamt:	18.704	Gesamt Minimierung:		16.834

In der Tabelle Minimierung werden die Bereiche erfasst, durch die eine Aufwertung des Biotopwertes zu erwarten ist. Das betrifft vornehmlich die Biototypen Intensivgrünland und Brachfläche der Dorfgebiete. Mit der Umsetzung der Planungsziele werden die in der Tabelle benannten Flächenanteile als Grünanlage entwickelt. Für die festgesetzten Grünanlagen mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“, „Parkanlage-55+“ und „Parkanlage“ wird von einer mittleren Erhöhung des Bestandwertes um 1 Wertstufe (z.B. Bestand: Grünland oder Brachfläche = Wertstufe 1; Planung: Parkanlage= Wertstufe 2) ausgegangen. Dementsprechend wird ein Kompensationswert von 1 berücksichtigt.

Der Leistungsfaktor für diese Bereiche wird unter Berücksichtigung der Planungsziele mit 0,9 festgelegt.

Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen

Entfällt aufgrund der Lage im anthropogen geprägten Bereich am Siedlungsrand.

Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

Artenschutzrechtliche Belange des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes werden im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag geprüft. Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen für zu betrachtende Arten/ Artengruppen werden festgelegt. Diese festgesetzten Maßnahmen wirken sich gleichzeitig positiv auf andere Tierarten/ Artengruppen aus, die nicht Gegenstand des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages sind. Ein darüber hinaus gehender Kompensationsbedarf ist deshalb nicht ersichtlich.

Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

Die Berücksichtigung abiotischer Sonderfunktionen entfällt, weil hochwertige Bereiche nicht direkt vom Eingriff betroffen sind.

Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

In Bezug auf das Landschaftsbild ist maßgeblich der Verbrauch an landschaftlichem Freiraum westlich von Rakow zu bewerten. Vorbelastungen des Landschaftsbildes sind durch Freileitungen und die Windkraftanlagen südlich von Rakow gegeben. Auch die vorhandene Bebauung, hier insbesondere die Bebauung nach der politischen Wende 1989 in der ehemaligen DDR, prägt den Bereich. Derzeit ist die westliche Ortsrandlage südlich und nördlich der Landesstraße 12 durch fehlendes Ortsrandgrün gekennzeichnet. Die Einfamilienhausbebauung ist dadurch schlecht in Landschaftsraum eingepasst und dominiert die vorgelagerten Acker- und Grünlandflächen. Dementsprechend würde sich die geplante Bebauung an das Ortsbild anpassen. Mit den umfangreichen grünordnerischen Festsetzungen wird außerdem eine verbesserte Eingliederung des Siedlungsbereiches in den Landschaftsraum erreicht.

Interne Kompensationsmaßnahme 2- KM 2

Auf dem Flurstück 25 der Flur 1 in der Gemarkung Rakow-Teßmannsdorf werden 3.736 m² intensiv genutztes Grünland als Sukzessionsfläche entwickelt. Auf der Fläche ist die intensive Grünlandnutzung dauerhaft einzustellen. Anschließend ist die Fläche der selbstständigen Vegetationsentwicklung zu überlassen. Initialpflanzungen aus heimischen und standortgerechten Arten sowie strukturverbessernde Maßnahmen, wie Steinhaufen, Totholzhaufen usw., sind zulässig.

Für diese Maßnahme wird eine Wertstufe von 2 zum Ansatz gebracht. Unter Berücksichtigung der hochwertigen Biotoptypen im Anschluss Kompensationswert und der artenschutzrechtlichen Bedeutung der Maßnahmen wird ein mittlerer Kompensationswert von 3 verwendet. Die anthropogenen Beeinträchtigungen werden mit einem Leistungsfaktor von 0,9 berücksichtigt.

Tabelle 7 – Interne Kompensationsmaßnahme

Maßnahme	Fläche (A in m ²)	Kompensationswert der Maßnahme (K)	Leistungsfaktor (L)	Flächenäquivalent für Kompensation KFÄ=AxKxL
Interne Kompensationsmaßnahme 2-M 2	3.736	3	0,9	10.087
Gesamt:		Gesamt Minimierung:		10.087

Multifunktionale Gesamtbilanz für das Plangebiet

Tabelle 8- Multifunktionale Gesamtbilanz

Versiegelung	30.943
Unversiegelte Flächen	8.956
Beeinträchtigung	5.650
Minimierung	-16.834
Interne Kompensationsmaßnahmen	-10.087
Multifunktionale Gesamtbilanz für das Plangebiet:	18.628

Für das Plangebiet ergibt sich eine multifunktionale Gesamtbilanz von **18.628 m² KFÄ**.

Kompensationsbedarf gemäß Baumschutzkompensationserlass im Siedlungsbereich

Hinsichtlich des Baumschutzes sind hier die Bestimmungen des §18 NatSchAG M-V für Einzelbäume und des §19 NatSchAG M-V für verkehrswegbegleitende Baumreihen zu beachten.

Mit der Umsetzung der Planungsziele ist die Rodung von 2 Bäumen und eine Beeinträchtigung von geschützten Einzelbäumen im Bereich der Erschließungsstraße gegeben. Die Trasse der geplanten Erschließungsstraße wurde dahingehend optimiert, dass die Charakteristik des Parkbereiches und der hochwertige Baumbestand weitestgehend erhalten bleiben können. Der Ausgleich für die Rodung von 2 nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäumen (Nr. 211 und Nr. 387) und die Beeinträchtigung des Wurzelraumes der nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume (Nr. 187, 188, 192, 193, 195, 210, 212, 240, 241, 386, 388) wird entsprechend dem Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 17.10.2007 ermittelt. Nachfolgend erfolgt werden die Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen gesondert erläutert.

Gemäß Punkt 3.1.4 des Baumschutzkompensationserlasses wird je 5 % Wurzelverlust ein Ausgleich von 0,1 Bäumen angerechnet. Grundlage für die Ermittlung des Wurzelverlustes bilden die Vermessung und der Entwurf zum geplanten Vorhaben. Die Vermessungsdaten wurden durch örtliche Aufnahme ergänzt. Als Wurzelbereich wurde die Kronentraufe zuzüglich 1,5 m berücksichtigt. Bei der Ermittlung des Wurzelverlustes werden die geplanten Versiegelungen auf Grundlage des Entwurfes bewertet. Die Arbeiten im potentiellen Wurzelbereich auf ein Mindestmaß zu reduzieren und durch Fachpersonal baumpflegerisch zu begleiten, so dass entstehende Wunden am Wurzelwerk unmittelbar behandelt werden können. Weiterhin ist auch die DIN 18920 anzuwenden und einzuhalten.

Tabelle 9 - Der Ausgleich für die Rodung/ den Wurzelverlust

Einzelbaum mit Angabe der Art und Nr.	Stammumfang in m	Stammdurchmesser in m	Kronendurchmesser (KD) in m	potent. Wurzelbereich in m ² ((Kronenradius +1,5 m) ² x π)	Wurzelverlust in %	Kompensationserfordernis (Pflanzpflicht 1 : 1)
Baum Nr. 211- Ahorn (<i>Acer spec.</i>)	1,25	0,4	12	-		1
Baum Nr. 387- Gemeine Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>)	2,5	0,8	15	-		2
Gesamtausgleich Rodung:						3
Baum Nr. 187- Winter-Linde (<i>Tilia cordata</i>)	2,5	0,8	15	254,47	16,39	0,33
Baum Nr. 188- Winter-Linde (<i>Tilia cordata</i>)	2,5	0,8	15	254,47	18,69	0,37
Baum Nr. 192-Scheinzypresse (<i>Chamaecyparis ssp</i>)	1,25	0,4	8	95,03	32,80	0,66
Baum Nr. 193- Robinie (<i>Robinia pseudoacacia</i>)	2,8	0,9	14	226,98	8,21	0,16
Baum Nr. 195- Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	3,1	1	14	226,98	16,30	0,33
Baum Nr. 210- Rot-Buche (<i>Fagus sylvatica</i>)	2,8	0,9	15	254,47	30,42	0,61
Baum Nr. 212- Ahorn (<i>Acer spec.</i>)	1,3	0,4	11	153,94	34,82	0,7
Baum Nr. 240- Gemeine Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>)	3,8	1,2	20	415,48	14,63	0,29
Baum Nr. 241 – Rot-Buche (<i>Fagus sylvatica</i>)	2,5	0,8	18	346,36	16,02	0,32
Baum Nr. 386 – Ahorn (<i>Acer spec.</i>)	1	0,3	14	153,94	66,26	1,33
Baum Nr. 388- Rosskastanie (<i>Aesculus hippocastanum</i>)	2,8	0,9	20	415,48	13,12	0,26
Gesamtausgleich Beeinträchtigung:						5,36

Für die Rodung von 2 geschützten Bäumen und die Beeinträchtigung von 11 geschützten Bäumen ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 8,36 Bäumen.

Die Kompensation der Eingriffe auf den Einzelbaumbestand erfolgt durch Baumpflanzungen innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 6.2.

Externe Maßnahmen zur Kompensation

Externe Kompensationsmaßnahme 1- EM 1

Durch den Bebauungsplan Nr. 6.1 der Gemeinde Rakow wurde ein Kompensationswertüberschuss von 3.750 m² KFÄ erreicht. Dieser Überschuss wurde einem Ökopool zugeführt. Zum Kompensation der mit dem

Bebauungsplan Nr. 6.2 vorgesehenen Eingriffe werden die 3.750 m² KFÄ aus diesem Ökopool herangezogen.

Externe Kompensationsmaßnahme 2- EM 2

Durch die Stadt Neubukow sind auf den Flurstücken 279/4, 281, 282, 283 und 284/2 der Flur 2 in der Gemarkung Neubukow Renaturierungsmaßnahmen vorgesehen. Die naturschutzfachliche Aufwertung der Flächen wird als Ökopool eingerichtet. Zum Kompensation der mit dem Bebauungsplan Nr. 6.2 vorgesehenen Eingriffe werden 14.878 m² KFÄ aus diesem Ökopool herangezogen.

Tabelle 10: externe Kompensationsmaßnahmen

Maßnahme	Fläche (A in m ²)	Kompensationswert der Maßnahme (K)	Leistungsfaktor (L)	Flächenäquivalent für Kompensation KFÄ=AxKxL
Externe Maßnahme 1- EM 1 Ökopool				3.750
Externe Maßnahmen 2- EM 2 Ökopool				14.878
Gesamt:		Gesamt Externe	Kompensation:	18.628

Gesamtbilanzierung

Tabelle 11 - Gesamtbilanzierung

Bedarf (=Bestand)	Planung
Kompensationsflächenäquivalent bestehend aus: - Sockelbetrag für multifunktionale Kompensation, - Beeinträchtigung Wurzelraum geschützter Einzelbäume.	Kompensationsflächenäquivalent der geplanten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen bestehend aus: - Minimierung durch grünordnerische Gestaltung = 16.834 m ² KFÄ, - Interne Kompensationsmaßnahme= 10.087 m ² KFÄ, - Anrechnung aus Ökopool = 3.750 m ² KFÄ, - Maßnahmen der Biotopneuschaffung = 14.878 m ² KFÄ, - Anpflanzung von 9 Einzelbäumen.
Gesamtbilanz	
Flächenäquivalent (Bedarf): 45.549 m ² + 8,36 Bäume.	Flächenäquivalent Minimierung 45.549 m ² KFÄ + Anpflanzung von 9 Einzelbäumen.

Bemerkungen/Erläuterungen

Die Flächenäquivalente der Kompensationsmaßnahmen entsprechen denen, des betroffenen Bestandes. Weiterhin erfolgen Anpflanzungen von Einzelbäumen. Der Eingriff wird dadurch vollständig kompensiert.

6.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffes auf die Umwelt

Die Festsetzungen unter III. (Teil B) Grünflächen, Pflanzungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote sind nachfolgend aufgeführt:

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage (55+)" und "Parkanlage (G)" sind parkartig zu entwickeln.

Elemente zur Gartengestaltung, wie Pavillons und Wege, sind zulässig; ebenso zulässig ist auch die Anlage von Gewässern.

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage Gutspark (G)" ist innerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche ein Parkcafé mit Terrassenbetrieb zulässig.

Die festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Schutzgrün" sind als 3-reihige Heckenpflanzungen mit einheimischen und standortgerechten Gehölzarten gemäß Pflanzliste unter III.3.1 zu entwickeln. Die Bepflanzung ist in Reihenabständen von 1,00 m und in Pflanzabständen von 1,25 m vorzunehmen. Der verbleibende Bereich ist als Saumstreifen herzustellen, der jährlich durch eine zweimalige Mahd extensiv zu pflegen ist.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Maßnahmen zum Artenschutz

Zum Schutz der vorkommenden Fauna ist der Beginn von Bautätigkeiten, im gesamten Plangebiet der mit einer Beseitigung von Gehölzen und anderen Vegetationsbeständen (Baufeldräumung) verbunden ist, in der Zeit von 1. Oktober bis letzten Tag im Februar zulässig. Ausnahmen sind nur zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Flächen keine Brutvögel brüten oder Amphibien, Lurche, Reptilien vorkommen und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Insofern Maßnahmen zur naturnahen Gewässerrenaturierung durchgeführt werden, sind diese Maßnahmen außerhalb der Wander- und Laichzeit von Amphibien durchzuführen. Dabei sind die konkreten Bauzeiträume witterungsabhängig im Rahmen der Ausführung festzulegen.

Das Einbringen von Fischen in die Gewässer ist unzulässig. Insofern Fischbesatz vorhanden ist, ist dieser zu dezimieren.

Die Maßnahme dient der Sicherstellung der Einhaltung der artenschutzrechtlichen Belange. Fische fressen Laich und juvenile Lurche/ Amphibien. Dies kann die Population dieser Artengruppen stark dezimieren. Daher ist ein erhöhter Fischbesatz von Laichgewässern aus artenschutzrechtlicher Sicht unerwünscht.

Die Umsetzung der Maßnahme ist vertraglich zwischen dem Eigentümer und der Gemeinde zu regeln.

Alle Maßnahmen im Park, insbesondere die Errichtung der Brücken und des Pavillons, sind im Rahmen der Ausführungsplanung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock artenschutzrechtlich zu präzisieren und abzustimmen. Alle Baumaßnahmen im Parkbereich sind durch einen Fachgutachter zu begleiten. So kann es erforderlich werden Flächen, welche aufgrund von Baumaßnahmen beansprucht werden können durch einem mobilen Amphibienzaun, den auch Zauneidechsen nicht erklettern können einzuzäunen. Die Einzäunungen sind spätestens im August/ September eines jeden Jahres vorzunehmen. Die Tiere sind mittels Eimern und /oder Handfang einzusammeln und außerhalb der eingezäunten Fläche zu verbringen. Der Amphibienzaun bleibt während der gesamten Baumaßnahme bestehen. Ausnahmen sind nur zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der für die Bauarbeiten beanspruchten Flächen Kammmolch, Zauneidechse und Anhang IV Arten der Amphibien nicht vorkommen und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Alle Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 40 cm, die zur Rodung vorgesehen sind, sind vor Abnahme durch einen Fachgutachter auf Besatz durch Fledermäuse zu prüfen. Falls aufgefundene Tiere umgesetzt werden müssen, werden hierzu Ausnahmegenehmigungen nach §45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich. Aufgefundene Tiere sind vorsichtig zu bergen und artgerecht zu versorgen.

Hierzu sind die zur Sicherung von Fledermausquartieren in und an Bäumen festgeschriebenen Verfahrensweisen und Methoden anzuwenden (z.B. Vorgaben zur Sicherung von Fledermausquartieren in und an Bäumen der Bundesarbeitsgruppe für Fledermausschutz und Forschung – BAG, Fulda 2010).

Zum Schutz einer übermäßigen zusätzlichen Lockwirkung der Beleuchtung auf nachaktive Insekten und Falter sind im gesamten Plangebiet geeignete Lampen, z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen (NAV/DL oder NAV/SDW-T) und keine Hochdruck- Quecksilber- Dampf-Lampen, zu verwenden.

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen der Tierwelt sind die Bautätigkeiten zeitlich auf 6- 22 Uhr zu begrenzen.

Die vorhandene und geplante Parkanlage ist wirksam einzufrieden.

Die Einfriedung der Parkanlage wurde vorgesehen, um Auswirkungen aus der Parkanlage auf die Umgebung auszuschließen. Die Auswirkungen des Vorhabens- Inanspruchnahme und Frequentierung des Landschaftsraumes sollen mit der Maßnahme auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes konzentriert werden. Somit können Beunruhigungen der Avifauna gemindert werden. Eine Begehung und damit betriebsbedingte Störung von besonders geschützten Arten der angrenzenden Freiflächen soll mit dieser Maßnahme gemindert werden.

Für die Waldflächen, die als Naturschutz-Ausgleichsfläche fungieren, kann das allgemeine Betreten eingeschränkt werden. Darüber hinaus sind die Waldflächen weiterhin der Öffentlichkeit zugänglich.

Hunde sind im Park und in der geplanten Parkanlage an der Leine zu führen.

Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist außerhalb der Baugrundstücke unzulässig.

Die Festsetzungen des Text Teil B III. sind den bauausführenden Firmen aktenkundig zu machen.

Maßnahmenfläche M 1

Die mit M 1 gekennzeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist von Gestaltungs- und intensiven Pflegemaßnahmen auszunehmen. Renaturierungsmaßnahmen in den Gewässerbereichen sind zulässig. Die Errichtung von Wegen oder anderen baulichen Anlagen ist unzulässig. Vorhandene Gehölz- oder Ruderalstrukturen sind zu erhalten. Die Flächen sind einmal jährlich im September zu mähen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu beseitigen.

Die Maßnahmen auf der Maßnahmenfläche M 1 werden als CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures, Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion) ausgewiesen.

An dieser Stelle soll lediglich darauf verwiesen werden, dass der Anregung des Landrates Rostock, Untere Naturschutzbehörde, gemäß Stellungnahme vom 05. August 2013, gefolgt wird und die Maßnahmen gemäß Festsetzungen III. / 2.1.12 und 2.1.13 (M 1 und M 2) als CEF-Maßnahmen für die betreffenden Vogelarten des Offenlandes sowie die Amphibien und Reptilien ausgewiesen werden. Die im Zusammenhang mit der Maßnahmenfläche M 1 bestimmten Festsetzungen dienen der Sicherstellung der Einhaltung von artenschutzrechtlichen Belangen. Es sollen Rückzugsmöglichkeiten für die Artengruppen Brutvögel, Amphibien und Reptilien erhalten bzw. geschaffen werden. Hierzu wurden bestimmte Pflegearten oder Nutzungen ausgeschlossen bzw. ein bestimmtes Pflegeregime festgelegt. Die Maßnahmenflächen M 1 und M2 dienen der langfristigen Schaffung von Habitaten für die o.g. Artengruppen und können daher als CEF-Maßnahmen (measures that ensure the continued ecological functionality – Maßnahmen, die eine kontinuierte ökologische Funktionalität sichern) angesehen werden.

Das Forstamt wies in seiner Stellungnahme vom 30. August 2013 darauf hin, dass sich die Maßnahmenfläche M 1 mit der Waldfläche überlagert. Das Mähen des Waldbodens soll nach Abstimmung mit dem Forstamt nur auf einem Viertel der Waldfläche erfolgen. Weiterhin ist der Bestockungsgrad dauerhaft bei einer Übersicherung von mindestens 70% zu halten. Das Forstamt stimmte der Mahd der Fläche zu, wenn die dadurch unterbundene natürliche Verjüngung durch ausreichende Neuanpflanzungen kompensiert wird und der Schlussgrad so dauerhaft bei 0,7 bleibt. Eine entsprechende Festsetzung in Bezug auf die Neuanpflanzungen wurde getroffen.

Maßnahmenfläche M 2

Die mit M 2 gekennzeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als Sukzessionsfläche zu entwickeln. Um eine Entwicklung von Wald zu unterbinden, ist die Fläche im

Abstand von 2 bis 5 Jahren jeweils im September zu mähen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu beseitigen. Entlang der Begrenzung der Maßnahmenfläche 2 sind einreihige Strauchpflanzungen aus heimischen und standortgerechten Gehölzen der Arten Eingrifflicher / Zweigrifflicher Weissdorn (*Crataegus monogyna* / *C. laevigata*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Strauch-Rosen in Arten (*Rosa* ssp.) und Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), vorzunehmen. Diese Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Ein Pflanzabstand von 1,00 m ist einzuhalten. Die erfolgreiche Entwicklung der Anpflanzungen ist durch eine 3-jährige Entwicklungspflege abzusichern. Pflanzqualitäten sind gemäß Gehölzliste III.3.1 zu verwenden. Die Maßnahmen auf der Maßnahmenfläche M 2 werden als CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures, Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion) ausgewiesen.

An dieser Stelle soll lediglich darauf verwiesen werden, dass der Anregung des Landreises Rostock, Untere Naturschutzbehörde, gemäß Stellungnahme vom 05. August 2013, gefolgt wird und die Maßnahmen gemäß Festsetzungen III. / 2.1.12 und 2.1.13 (M 1 und M 2) als CEF-Maßnahmen für die betreffenden Vogelarten des Offenlandes sowie die Amphibien und Reptilien ausgewiesen werden. Die im Zusammenhang mit der Maßnahmenfläche M 1 bestimmten Festsetzungen dienen der Sicherstellung der Einhaltung von artenschutzrechtlichen Belangen. Es sollen Rückzugsmöglichkeiten für die Artengruppen Brutvögel, Amphibien und Reptilien erhalten bzw. geschaffen werden. Hierzu wurden bestimmte Pflegearten oder Nutzungen ausgeschlossen bzw. ein bestimmtes Pflegeregime festgelegt. Die Maßnahmenflächen M 1 und M2 dienen der langfristigen Schaffung von Habitaten für die o.g. Artengruppen und können daher als CEF-Maßnahmen (measures that ensure the continued ecological functionality – Maßnahmen, die eine kontinuierte ökologische Funktionalität sichern) angesehen werden.

Maßnahmenfläche M 3

Die mit M 3 gekennzeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist von Gestaltungs- und intensiven Pflegemaßnahmen auszunehmen. Die Errichtung von Wegen oder anderen baulichen Anlagen ist unzulässig. Vorhandene Gehölz- oder Ruderalstrukturen sind zu erhalten. Die Flächen sind einmal jährlich im September zu mähen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu beseitigen.

Vorgezogene CEF- Maßnahmen

(continuous ecological functionality-measures, Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion)

Innerhalb der Maßnahmenfläche M 1 sind entlang der Grenze der Parkanlage 10 Lesesteinhaufen anzulegen. Die Steinhaufen (etwa jeweils 2 Kubikmeter, mit einem Anteil von etwa 30% unbelastetem Totholz) sind mit einer 15 cm starken Erdschicht zu überdecken. Die Korngröße der Steine sollte möglichst vielfältig sein. Die Hohlräume zwischen den Steinen sollten so klein sein, dass Prädatoren wie Marder nicht die überwinternden Tiere schädigen können. Die Maßnahme ist vom 1. Oktober bis Ende Februar als CEF- Maßnahme vor Baubeginn durchzuführen.

Die Wirksamkeit der im Text Teil B unter III. aufgeführten Maßnahmen ist im Rahmen der Überwachung gemäß § 44 BNatSchG zu prüfen. Dazu ist ein dreijähriges Monitoring vorzunehmen, um ggf. Nachbesserungen der

Festlegungen festzulegen. Während der Vegetationsperiode sind dazu jährlich mindestens drei Aufnahmen des faunistischen Bestandes der Artengruppe der Brutvögel, Amphibien und Reptilien vorzunehmen. Wird eine erhebliche Verschlechterung der Populationsstärke der zu betrachtenden Artengruppen gegenüber der Erfassungen von Giersberg (2009/ 2010) festgestellt, sind in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde Nachbesserungen abzustimmen. Dann sind andere oder zusätzliche Maßnahmen auch außerhalb des Plangebietes durchzuführen und das Monitoring ist um weitere 3 Jahre zu verlängern.

Nachrichtliche Übernahmen aus dem Bebauungsplan Nr. 6.1

Die Ersatzquartiere für Fledermäuse sind im Park (überwiegend Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6.2 der Gemeinde Am Salzhaff) durchzuführen. Die konkreten Standorte werden mit dem Fachgutachter festgelegt. Es sind anzubringen:

3 Fledermausröhren,
2 Fledermaus- Großraumhöhlen und
5 Fledermausflachkästen.

Vor Beginn von Abbruchmaßnahmen sind 50 Ersatzquartiere für Mehl- und Rauchschnalben an geeigneter Stelle im Umfeld des Planvorhabens (B-Plan Nr.6.1) anzubringen. Falls keine ausreichende Anzahl geeigneter Stellen für Ersatzquartiere gefunden werden kann, ist an Stelle der einzelnen Nistkästen auch die Errichtung eines Schnalbenhauses an einer hierfür geeigneten Stelle möglich.

Im Rahmen der ökologischen Baubegleitung ist zu gewährleisten, dass Amphibien (Rotbauchunke, Moorfrosch) durch die Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden. Hierzu ist ein mobiler Amphibienzaun zwischen Bauflächen, Parkanlage und freier Landschaft vor Baubeginn und vor Beginn der Wanderung der Arten (März) zu errichten. An den Enden des Zaunes sind Eimer einzugraben, welche regelmäßig im Bereich des Teiches zu leeren sind. Der Zaun ist während der gesamten Bauphase zu erhalten. Baugruben sind regelmäßig vor Baubeginn nach hineingefallenen Tieren zu untersuchen. Alternativ sind Aufstiegshilfen, z.B. breite Bretter, in Schächte/ Baugruben täglich nach Arbeitsende einzubringen.

Die unter 1.4 benannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung vor und während der Bauphase durch einen hierfür geeigneten Fachgutachter sicherzustellen.

Die Realisierung der Ersatzquartiere und Nisthilfen im Park ist vor Beginn der Abrissmaßnahmen vorzunehmen (CEF- Maßnahme). Die Realisierung der Ersatzquartiere und Nisthilfen an Gebäuden ist zeitnah umzusetzen. Für diese CEF-Maßnahmen hat eine artenschutzfachliche Bauabnahme mit Dokumentation als Nachweise der Durchführung zum dauerhaften Bestand zu erfolgen.

Die unter 1.4 (B-Plan Nr.6.1) benannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung vor und während der Bauphase durch einen hierfür geeigneten Fachgutachter sicherzustellen.

Die vorgesehenen CEF- und Ausgleichsmaßnahmen sind durch einen hierfür geeigneten Fachgutachter unmittelbar nach Fertigstellung und während der

ersten drei Jahre zu kontrollieren. Ein entsprechender Ergebnisbericht ist der zuständigen Naturschutzbehörde bis zum 1.10. des jeweiligen Jahrs zu übersenden. Werden die Maßnahmen nicht in ausreichendem Umfang wirksam, sind mit der zuständigen Behörde zusätzlich Maßnahmen abzustimmen. Die Funktionskontrolle ist dann entsprechend der Abstimmungen mit der Behörde zu verlängern.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

Für Anpflanzungen sind ausschließlich heimische standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:

Bäume, Hochstamm, 3xv, StU 18-20 cm oder Heister, Höhe 175/200 cm

Acer – Ahorn in Arten und Sorten,
Alnus glutinosa- Schwarz-Erle,
Betula pendula- Hänge-Birke,
Carpinus betulus- Hain-Buche,
Crateagus – Weißdorn in Arten und Sorten,
Fagus sylvatica- Rot-Buche,
Quercus robur- Stiel-Eiche,
Salix- in Arten
Sorbus aucuparia- Eber-Esche,
Sorbus intermedia- Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis- Elsbeere,
Tilia cordata- Winter-Linde in Arten und Sorten.

Obstbäume, Hochstamm, 3xv, StU 10-12 cm

vorzugsweise alt Sorten, z.B. Apfel (Malus), z.B. „Gravensteiner“,
„Prinzenapfel“,
Birne (Pyrus), z.B. „Augustbirne“, „Graf Moltke“,
Kirsche (Prunus), z.B. „Morellenfeuer“, „Kassens Frühe Herzkirsche“.

Sträucher, verpflanzt, Höhe 100-150 cm

Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*),
Zweigrifflicher Weissdorn (*Crataegus laevigata*),
Hasel (*Corylus avellana*),
Schlehe (*Prunus spinosa*),
Holunder (*Sambucus nigra*),
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*),
Brombeere (*Rubus fruticosus*),
Purgier-Kreuzdorn (*Rhamnus carthatica*),
Strauch-Rosen in Arten (*Rosa* ssp.),
Rain-Weide (*Ligustrum vulgare*),
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*),
Strauch-Weiden in Arten (*Salix* ssp.).

Zur Kompensation für der Rodung von 2 Bäumen und der Beeinträchtigungen von geschützten Einzelbäumen sind innerhalb der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage (55+)" 9 heimische und standortgerechte Laubbäume gemäß Pflanzliste unter III.3.1 anzupflanzen. Die Bäume sind in der Qualität Hochstamm, 3x verschult, mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu

pflanzen. Die erfolgreiche Entwicklung der Bäume ist durch eine 3-jährige Entwicklungspflege sicherzustellen.

Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)

Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Bäume sind bei Abgang durch Bäume gemäß Pflanzliste unter III.3.1

Flächen für Wald

Innerhalb der festgesetzten Waldfläche, die gleichzeitig als Maßnahmenfläche M1 festgesetzt ist, sind in offenen Bereichen und Bestandslücken insgesamt 50 Bäume, Heister, zu pflanzen und eine erfolgreiche Entwicklung sicherzustellen. Es sind heimische Waldgehölze anzupflanzen; die Anpflanzung von Fremdländerwaldbäumen ist ebenso zulässig.

Für den Teil des Waldes, der als Naturschutz-Ausgleichsfläche fungiert, ist der Bestockungsgrad dauerhaft mindestens bei einer Überschirmung von 70% zu halten. Innerhalb der Fläche M 1 kann gemäht werden, wenn die dadurch unterbundene natürliche Verjüngung durch ausreichende Neupflanzungen kompensiert wird und der Schlussgrad so dauerhaft bei 0,7 bleibt. Mit der Festsetzung wurde die Anregung des Forstamtes berücksichtigt, in die offenen Bereiche und Bestandeslücken insgesamt 50 Baum-Heister zu pflanzen. Das Forstamt stimmt neben der Pflanzung von heimischen Waldgehölzen auch der Pflanzung von Fremdländerwaldgehölzen, wie Douglasie, Tulpenbaum o.ä., zu.

7. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Im Umweltbericht ist gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 auch die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung zu prognostizieren. Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die Flächen in ihrem jetzigen Erscheinungsbild erhalten bleiben würden.

8. Prognose anderer Planungsmöglichkeiten

Im Umweltbericht sind gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB in Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten zu berücksichtigen.

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 und der Aufwertung des vorhandenen Gutshauses. Diese entspricht dem sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden.

9. Hinweise auf Kenntnislücken

9.1 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe

zu ergreifen. Nach den Hinweisen zum EAG Bau Mecklenburg-Vorpommern sind Auswirkungen unvorhergesehen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Mit der Überwachung von erheblichen, unvorhergesehenen, negativen Auswirkungen soll insbesondere auf der Ebene der Flächennutzungsplanung kontrolliert werden, dass die Vorgaben in den Bebauungsplänen zur Art der Nutzung, Abstandswerte etc. eingehalten werden. Hier spielen ggf. auch kumulierende Wirkungen der Vorhaben eine Rolle.

Zeitliche Vorgaben für Überwachungsmaßnahmen bestehen nicht. In § 5 Abs. 1 BauGB ist festgelegt, dass Flächennutzungspläne spätestens 15 Jahre nach der Aufstellung überprüft werden sollen.

Zu berücksichtigen ist ebenfalls die Aufgabe der Behörden, die Gemeinden zu informieren, wenn erhebliche, unvorhergesehene negative Auswirkungen zu erwarten sind.

9.2 Zusammenfassung

Mit dem vorliegenden Umweltbericht wurde geprüft, ob von dem Bebauungsplan Nr. 6.2 der Gemeinde Am Salzhaff erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt ausgehen. Im Ergebnis der Prüfung der Umweltbelange können als Entscheidungsgrundlage für die gemeindliche Prüfung folgende Aussagen getroffen werden:

Mit der Umsetzung des Vorhabens sind Beeinträchtigungen des Naturhaushalts (Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, etc.) zu erwarten. Diese geplanten Eingriffe sind durch geeignete Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen zu kompensieren und durch Minimierungsmaßnahmen zu mindern.

Durch das Vorhaben sind keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten oder anderen Schutzgebieten zu erwarten. Auf Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit der einzelnen Schutzgüter wirkt das Vorhaben unterschiedlich.

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.

Artenschutzrechtliche Belange können durch Schutz-, Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen entsprechend beachtet und eingehalten werden.

Erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt können voraussichtlich durch geeignete Maßnahmen gemindert oder kompensiert werden. Der Erfolg der Schutz-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen wird durch Überwachung erfasst und sichergestellt.

Teil 3 – Arbeitsvermerke

1. Form des Bebauungsplanes

Der Aufstellungsbeschluss zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6.2 wurde für einen Angebotsplan gefasst. Mit dem Vorentwurf wurde diese Form des Bebauungsplanes beibehalten. Unter Beachtung der Zielsetzungen der Gemeinde wurde der Bebauungsplan mit dem Entwurf als Vorhabenbezogener Bebauungsplan fortgeführt.

2. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6.2 "Wohnanlage 55+ am Gutspark Rakow " der Gemeinde am Salzhaff wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 13. Mai 2014 gebilligt.

Am Salzhaff, den *30. 1. 2015*


Weymann
Bürgermeister



3. Arbeitsvermerke

Aufgestellt für die Gemeinde Am Salzhaff durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 03881 / 71 05 - 0
Telefax 03881 / 71 05 – 50
pbm.mahnel.gvm@t-online.de

4. Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB ist zum Abschluss des Planverfahrens zu formulieren.