SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 6.1 "GUTSHOTEL RAKOW " DER GEMEINDE AM SALZHAFF IM VERFAHREN NACH § 13a BAUGB

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
SO Fewo	Sondergebiet - Ferienwohnungen gemäß Par. 10 Abs. 1 und 4 BauNVO	
SO Hotel	Sonstige Sondergebiete - Hotel gemäß Par. 11 Abs. 2 BauNVO	
	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB
GRZ 0,25	Grundflächenzahl als Höchstmaß, z.B. 0,25	
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. I	
TH max. 4,50m	Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
FH max. 9,50m	Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	Par. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB Par. 22 und 23 BauNVO
a	abweichende Bauweise	
E	nur Einzelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
	VERKEHRSFLÄCHEN	Par. 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
	Straßenbegleitgrün	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
V	Verkehrsberuhigter Bereich	
PV	Privatweg	
	Ein- und Ausfahrt	
	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN	Par. 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
	Vermutlicher Verlauf von Leitungen, unterirdisch	
	WASSERFLÄCHEN	Par. 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
	Wasserfläche (Graben)	
	Gewässer II. Ordnung Nr. 26/2/10 - verrohrt (Lage unklar)	
	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	Par. 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
A	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Flächen mit Festlegungen zum Abriss oder Umbau	
K	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Flächen die der Kompensation dienen	
	Maßnahme Amphibienzaun	
	FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	Par. 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Par. 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
	Anpflanzgebot für Bäume	
	Erhaltungsgebot für Bäume	
	REGELUNG FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ	Par. 172 Abs. 1 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
D	Einzeldenkmal (Baudenkmal), das dem Denkmalschutz unterliegt	
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
St	Flächen für Nebenanlagen, St = Stellplätze	Par. 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB
GF-R zug.	Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen	Par. 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6.1 "Gutshotel Rakow" der Gemeinde Am Salzhaff	Par. 9 Abs. 7 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 6.1 "Gutshotel Rakow" der Gemeinde Am Salzhaff	Par. 9 Abs. 7 BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
35/2	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer	
29.67	Höhenangaben in Meter über HN76	
	vorhandene Gebäude	
	vorhandener Zaun	
	vorhandene Böschung	
	künftig entfallende Darstellungen, z.B. Gebäude	
	künftig entfallende Darstellungen, hier: geschützter Baum gemäß Par. 18 NatSchAG M-V	
5	Bemaßung in Metern	
SO 1	Bezeichnung des SO-Gebietes mit laufender Nr.	
	Sichtdreieck	
M	Müllbehältersammelplatz	
SPA	Nachrichtliche Übernahme: Grenze des SPA-Gebietes "Wismarbucht und Salzhaff" (DE 1934-401) nach Vogelschutzgebietslandesverordnung VSGLVO M-V.	Par. 9 Abs. 6 BauGB
W	Nachrichtliche Übernahme: 30m-Waldabstand	Par. 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. Par. 20 LWaldG M-V
LPB II / LPB III	Nachrichtliche Übernahme: Abgrenzung der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109	Par. 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. BImSchG
GS	Nachrichtliche Übernahme: Gewässerrandstreifen, 5,00 m	Par. 9 Abs. 6 BauGB i..m. Par. 38 WHG

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Planzeichen	Erläuterung
DN 42°- 47°	Dachneigung (DN) zwischen 42° bis 47°
SD, PD	Dachform: SD = Steildach, PD = Pultdach

IV. KENNZEICHNUNG

Par. 9 Abs. 5 BauGB

KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN, DENEN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND

Die im nördlichen Teil des Plangebietes vorhandenen Teilflächen der ehemaligen Milchviehanlage sind gemäß Par. 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB i.V.m. Par. 9 Abs. 6 BauGB als Fläche, deren Böden möglicherweise erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, im Bebauungsplan gekennzeichnet.
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. (i.V.m. Teil B - Text / Hinweise und Nachrichtliche Übernahme, Ziffer 9)
① - Werkstatt
② - Futterhaus / Öllagerfläche
③ - Vakuumpumpenraum der Melkanlage

TEIL B - TEXT

ZUR SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 6.1 "GUTSHOTEL RAKOW " DER GEMEINDE AM SALZHAFF

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Sondergebiet – Ferienwohnungen (§ 10 Abs. 1 und 4 BauNVO)

SÄ 1) *Die Festsetzungen sind für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6.1 nicht zutreffend.*

SÄ 1)
1.2 Sonstige Sondergebiete – Hotel (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
Die festgesetzten Sondergebiete Hotel dienen im Rahmen der Fremdenbeherbergung der Errichtung einer Hotelanlage mit max. 284 Betten inklusive zugehöriger infrastruktureller Anlagen.
Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes Hotel 1 sind nur zulässig:
- Zimmer und Suiten
- für den Hotelbetrieb notwendige Funktions- und Nebenräume.
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kulturelle Zwecke.

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes Hotel 2 sind nur zulässig:
- Zimmer und Suiten
- Schank- und Speisewirtschaften
- Seminar-/ Tagungs-/ Veranstaltungsräume
- Anlagen für gesundheitliche, kulturelle und sportliche Zwecke (Medical-/ Wellness-Center, Sauna, Indoor-Tennis sowie weitere Indoor-Sportarten)
- für den Hotelbetrieb notwendige Funktions- und Nebenräume.

Darüber hinaus sind innerhalb der Sondergebiete Hotel 1 und 2 nur ausnahmsweise zulässig
- Wohnungen für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsleiter/ -inhaber, und nur soweit sie dem Betrieb der Hotelanlage dienen und der Bettenkapazität der Hotelanlage deutlich untergeordnet sind.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2.1 Die festgesetzte Grundflächenzahl darf im festgesetzten sonstigen Sondergebiet Hotel 1 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauGB um maximal 30 vom Hundert überschritten werden.

2.2 Die festgesetzte Grundflächenzahl darf im festgesetzten sonstigen Sondergebiet Hotel 2 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauGB um maximal 25 vom Hundert überschritten werden.

3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes Hotel 2 ist die abweichende Bauweise zulässig. Die Gebäudelänge bzw. -breite ist maximal unter Ausnutzung der jeweils festgesetzten Baugrenzen zulässig.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Überschreitungen der Baugrenzen durch Hauptgebäude sind unzulässig. Ausnahmsweise sind Überschreitungen der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile, wie Erker oder betonte Eingangsbereiche gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bis zu einer Tiefe von 2,00 m und bis zu einer Breite von max. 4,00m zulässig.

5. GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)
5.1 In den festgesetzten sonstigen Sondergebieten Hotel 1 und 2 sind nur Stellplätze gemäß § 12 BauNVO aufgrund des durch die Hotelnutzung verursachten Bedarfes zulässig; Garagen sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO unzulässig. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes Hotel 2 sind zusätzlich Stellplätze zugunsten der benachbarten Wohnanlage 55+ (Bebauungsplan Nr. 6.2) zulässig.

5.2 In den festgesetzten sonstigen Sondergebieten Hotel sind Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zulässig.

6. VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
6.1 Innerhalb der festgesetzten Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Sichtflächen - S), ist die Errichtung jeglicher Anlagen baulicher Art - auch hochbaulichen Anlagen öffentlicher Ver- und Entsorgungsträger - nicht zulässig.

6.2 In den festgesetzten Sichtflächen - S sind Bepflanzungen und Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 0,70 m über der Fahrbahn des zugehörigen Straßenabschnittes unzulässig. Ausgenommen hiervon sind freistehende Einzelbäume mit einer Kronenansatzhöhe von mindestens 2m.

7. FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

SÄ1) Die Festsetzungen 7.1 bis 7.6 entfallen (aufgrund der Verschiebung der Baugrenzen nicht mehr zutreffend).

8. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 3 BauGB)
SÄ1)
8.1 *Die Festsetzung ist für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6.1 nicht zutreffend.*

8.2 Für die festgesetzten sonstigen Sondergebiete Hotel gilt als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage die mittlere Höhe der nächstgelegenen privaten Verkehrsfläche, vermehrt bzw. vermindert um den natürlichen Höhenunterschied in der Mitte des Gebäudes.

8.3 Die konstruktive Sockelhöhe darf in den festgesetzten sonstigen Sondergebieten Hotel maximal 0,30 m über dem Bezugspunkt liegen.

8.4 Es werden folgende obere Bezugspunkte festgesetzt:
- Sockelhöhe: Schnittpunkt von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Rohbau) mit dem aufstrebenden Mauerwerk,
- Traufhöhe: Schnittpunkt der Außenhaut des Daches mit der Verlängerung der Außenkante der Außenwand
- Firsthöhe bzw. Firstpunkt: Schnittfläche bzw. Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen.

II. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO M-V)

1. DÄCHER
Steildächer mit einer Dachneigung von 42° bis 47° sind nur mit ziegelroter Harteindeckung zulässig. Flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 10° bis 30° sind nur bituminös, als Gründächer oder mit Metalleindeckung herzustellen.

2. FASSADEN
Die Fassaden sind als geputzte Wandflächen nur in hellen Farben - cremeweiß, beige oder hellgrau - oder nur als rotes Sichtmauerwerk zulässig. Eine Kombination von rotem Sichtmauerwerk mit geputzten Wandflächen in vorgenannten Farben ist ebenfalls zulässig. Die Fassaden der Gebäude für die Bewirtschaftung und die infrastrukturellen Anlagen sind auch als Holzfassaden zulässig.

3. FENSTER
Fenster sind als stehende Rechteckformate vorzusehen. Liegende Formate dürfen verwendet werden, wenn sie durch Pfosten deutlich in stehende Formate unterteilt werden.

4. WERBEANLAGEN UND VORBAUTEN
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeträger dürfen die Gliederung einer Fassade nicht überschneiden und Fenster bzw. andere Details nicht verdecken. Leuchtende Werbeanlagen mit flimmerndem oder wechselndem Licht sind nicht zulässig.
An den Fassaden sind die Ansichtsflächen der Eingangsüberdachungen in der horizontalen Projektion senkrecht zur Fassade, Wandvorsprünge, Warenautomaten, Schaukästen und Werbeschilder als vortretende Bauteile nur bis zu einem Quadratmeter und nur im Erdgeschoss zulässig. Ausleger sind nur als filigran gestaltete Innungsschilder zulässig.
Hinweis- und Werbeschilder für den Hotelbetrieb sind in einer Größe bis zu 3 qm zulässig.

5. SONSTIGE FESTSETZUNGEN
Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Diese sind gärtnerisch einzubinden.

6. BUßGELDVORSCHRIFT
Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen unter II.1 bis II.4 verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

III. GRÜNFLÄCHEN, PFLANZUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT, ANPFLANZUNGS- UND ERHALTUNGSGEBOTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB, § 11 BauNVO)

1. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
1.1 Als Kompensationsmaßnahme für die geplante Rodung von Einzelbäumen sind 20 Winter-Linden (Tilia cordata, mittelkroniger Sorten) als Hochstamm 3 - mal verpflanzt mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen. Der Baumpflanzungen sind mit einem Pflanzabstand von ca. 10 m vorzunehmen.

SÄ1)
1.2 Die Festsetzung entfällt (bereits erledigt).

1.3. Bei der Herstellung von baulichen Anlagen, Nebenanlagen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen ist zum Schutz der vorhandenen Gehölze im Wurzelbereich die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" [1] anzuwenden. Der Wurzelbereich definiert sich aus der Kronentraufe des Gehölzes zuzüglich 1,50 m.

1.4 Maßnahmen zum Artenschutz
SÄ1)
1.4.1 Zum Schutz einer übermäßigen zusätzlichen Lockwirkung der Beleuchtung auf nachtaktive Insekten und Falter sind im gesamten Plangebiet geeignete Lampen, z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen (NAV/DL oder NAV/SDW-T) oder LED-Leuchten und keine Hochdruck- Quecksilber- Dampf-Lampen, zu verwenden.

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

1.4.3 Zum Schutz der Artengruppen der Mehl – und Rauchschwalben und der Fledermäuse ist ein Abriss der mit **A** gekennzeichneten Flächen vorzugsweise von Mitte September bis Ende Oktober, höchstens aber bis Ende März zulässig. Der Abriss ist durch einen Fachgutachter für Fledermäuse abzusichern.

1.4.4 Vor dem Abriss der mit **A** gekennzeichneten Gebäude werden alle bekannten oder potenziell möglichen und leicht demontierbaren Quartierbereiche (Bleche, Fenster, Verkleidungen, Dachabdeckungen etc.) vorsichtig per Hand entfernt; ferner werden alle bekannten Quartiere auf aktuellen Besatz geprüft, aufgefundene Tiere werden vorsichtig geborgen und artgerecht versorgt, eine Verletzung der Tiere durch herabfallende Werkzeuge oder den Einsatz von Technik wird vermieden. Falls aufgefundene Tiere umgesetzt werden müssen, werden hierzu Ausnahmegenehmigungen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich.

1.4.5 Die Festsetzungen des Text Teil B, insbesondere III. 1.4.2 - 1.4.4 sind dem bauausführenden Betrieb aktenkundig zu machen.

1.4.6 Die Ersatzquartiere für Fledermäuse sind im Park (überwiegend Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6.2 der Gemeinde Am Salzhaff) und an den geplanten, bzw. vorhandenen Gebäuden anzubringen. Die konkreten Standorte werden mit dem Fachgutachter festgelegt. Es sind anzubringen:
- 3 Fledermausröhren,
- 2 Fledermaus- Großraumhöhlen und
- 5 Fledermausflachkästen,
- An mind. 1 Gebäude ist an den gegenüberliegenden Giebeln je eine fledermausgerechte Holzverschalung anzubauen. Hierzu sind unbehandelte und sägeraue Bretter (z. B. Lärche) als Deckel- oder Stülpschalung vorzusehen. Der ungedämmte Dachboden wird ca. 4 Meter von der Giebelwand entfernt mit einer Holzwand zum Innenbereich abgetrennt und mit einer Stülpschalung versehen, um Spalten, die den Fledermäusen als Quartier dienen können, zu schaffen. Der fledermausgerechte Einflug wird im oberen Bereich des Giebels angebracht.

1.4.7 Vor Beginn von Abbruchmaßnahmen sind 50 Ersatzquartiere für Mehl- und Rauchschwalben an geeigneter Stelle im Umfeld des Planvorhabens anzubringen. Falls keine ausreichende Anzahl geeigneter Stellen für Ersatzquartiere gefunden werden kann, ist an Stelle der einzelnen Nistkästen auch die Errichtung eines Schwalbenhauses an einer hierfür geeigneten Stelle möglich.

1.4.8 Zum Schutz der vorkommenden Brutvögel ist der Beginn von Bautätigkeiten, 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 und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt. Bei Brutverdacht der Schleiereule ist bei Verlust der Fortpflanzungsstätte eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich.

1.4.9 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).

1.4.10 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.

1.4.11 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 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.

1.4.12 Die im südlichen Plangeltungsbereich festgesetzten und mit **K** gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind gemäß Festsetzung III.2.1 und III.2.2 zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

1.4.13 Zur Verbesserung der Habitatstrukturen für Amphibien/ Reptilien, insbesondere für die Zauneidechse, ist an der östlichen Grenze des Plangebietes ein Trockenhabitat (kartiert als Brachfläche der städtischen Siedlungsgebiete) in Form eines mind. 10 m langen Lesesteinhaufens zu schaffen. Die Steinhaufen 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.

2. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)
2.1 Für Anpflanzungen sind ausschließlich heimische standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung-	Hochstamm, 3xv, Stammumfang 18-20 cm,
Bäume 2. Ordnung-	Heister, Höhe 175/200 cm oder Hochstamm, 3xv, Stammumfang 18-20 cm.
Obstbäume-	Hochstamm, 3xv, Stammumfang 10-12 cm.
Sträucher-	125/150 cm.
Bäume 1. Ordnung:	Stiel-Eiche (Quercus robur), Ahorn (Acer platanoides, Acer pseudoplatanus), Winter-Linde (Tilia cordata), Sommer Linde (Tilia platyphyllos), Weiden in Arten und Sorten (Salix alba, Salix fragilis), Rot-Buche (Fagus sylvatica),
Bäume 2. Ordnung	Feld-Ahorn (Acer campestre), Hain-Buche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia), Hain-Buche (Carpinus betulus), Rot-Dorn (Crataegus laevigata `Paul´s Scarlet`). Schwarz- Erle (Alnus glutinosa).
Obstbäume, alter Sorten	Apfel (Malus), z.B. „Gravensteiner", „Prinzenapfel", Birne (Pyrus), z.B. "Augustbirne", „Graf Moltke", Kirsche (Prunus), z.B. „Morellenfeuer", „Kassens Frühe Herzkirsche".
Sträucher	Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Zweigriffliger 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 opolus), Strauch-Weiden in Arten (Salix ssp.).

2.2 Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb der Sondergebiete sind ausschließlich mit heimischen und standortgerechten Gehölze der in III.2.1 genannten Arten und Pflanzqualitäten zu bepflanzen. Die Gehölze sind in einem Reihenabstand von 1,00 m und in einem Pflanzabstand von 1,00 m zu pflanzen.

2.3 Für die festgesetzten Einzelbäume sind Bäume 1. oder 2. Ordnung gemäß Pflanzliste unter III.2.1 zu verwenden.

3. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)
3.1 Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Bäume sind bei Abgang durch Bäume 1. oder 2. Ordnung gemäß Pflanzliste unter III.2.1 zu ersetzen.

3. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

SÄ 1) *Die Festsetzungen 4.1 und 4.2 sind für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6.1 nicht zutreffend.*

IV. HINWEISE/ NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. BAU- UND KULTURDENKMALE/ BODENDENKMALE
SÄ 1) Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist im Plangebiet folgendes Baudenkmal bekannt:
- Rakow, Landkreis ~~Bad Doberan~~ Rostock, Gemarkung Rakow-Teßmannsdorf 2156: Parkstraße 5, Gutshaus.
Das Baudenkmal ist im vorliegenden Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.
Die Beseitigung eines Denkmals und alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung sind gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V durch die zuständige Behörde zu genehmigen.
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. 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.

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).

3. VERHALTENSWEISE BEI UNNATÜRLICHEN VERFÄRBUNGEN bzw. GERÜCHEN DES BODENS
SÄ 1) Sollten Hinweise auf Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen während der Erdarbeiten, erkennbar an unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüchen oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u.ä. (schädliche Bodenverfärbungen) des Bodens auftreten, ist der Landrat des Landkreises ~~Bad Doberan~~ Rostock als zuständige untere Abfallbehörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

4. MUNITIONSFUNDE
In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen.
Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung innerhalb des Geltungsbereiches wurden nicht im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (hier Landesamt für Katastrophenschutz) mitgeteilt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Kampfmittelbelastungsauskunft gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V (LPBK) zu erhalten ist. Das LPBK empfiehlt ein entsprechendes Auskunftsersuchen rechtzeitig vor Bauausführung.

5. FESTPUNKTE DES GEODÄTISCHEN FESTPUNKTNETZES
Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befinden sich keine Festpunkte des amtlichen geodätischen Festpunktnetzes des Landes M-V.

6. ÖKOKONTO/ KOMPENSATIONSWERTÜBERSCHUSS
Der in der Eingriffs-, Ausgleichermittlung bilanzierte Kompensationswertüberschuss wird zur Kompensation der mit dem Bebauungsplan Nr. 6.2 der Gemeinde Am Salzhaff verbundenen Eingriffe verwendet. Zur Anerkennung der Maßnahme ist ein Antrag nach §12 Absatz 5 NatSchAG M-V bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

7. WASSERRECHTLICHE BELANGE
Während der Planungs- und Bauphase evtl. aufgefundene Leitungssysteme (Meliorationsanlagen in Form von Drainagerohren oder sonstige 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 der Erlaubnis gemäß § 8 LWaG M-V, die durch die Untere Wasserbehörde des Landkreises Rostock zu erstellen ist.
Der Einsatz von gebrochenem Bauschuttmaterial ist aufgrund der Lage in der Trinkwasserschutzzone der Grundwasserfassung Teßmannsdorf nur nach Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde möglich.
Zur Sicherung der maschinellen Unterhaltung der offenen Gewässerabschnitte ist eine Trasse von 5m ab Böschungsoberkante von baulichen Anlagen, Zäunen und Bepflanzungen freizuhalten. Der Gewässerrandstreifen gemäß § 38 WHG wurde nachrichtlich übernommen.

8. 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. ALTLASTEN/ ALTLASTENVERDÄCHTIGE FLÄCHEN
Es handelt sich hier um eine Fläche, die seit mehreren Jahrzehnten als Milchviehanlage mit zugehörigen Nebenanlagen genutzt wurde. Von daher besteht ein allgemeiner branchentypischer Verdacht hinsichtlich Altlasten (Kennziffer 51-57-02 im Altlastenkataster des Landkreises). Zur Untersuchung wurde ein Gutachten erstellt ("Bewertung von Altlastenverdachtsflächen: ehemalige Milchviehanlage Rakow", erstellt von HSW, G.-Hauptmann-Str. 19, 18055 Rostock, vom 29.11.2011). Im Rahmen der gemeinsamen Ortsbegehung wurden 7 Altlastenverdachtsflächen herausgearbeitet, von denen sich 3 Flächen als punktuell belastet herausstellten. Dabei handelt es sich um:
- Werkstatt
- Futterhaus/ Öllagerfläche
- Vakuumpumpenraum der Melkanlage.
Gemäß Gutachten ist es erforderlich, Böden der anfallenden Zuordnung > ZO* entsprechend der TR LAGA Boden 2004 zu verwerten oder zu beseitigen. Entsprechend der Lage in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Teßmannsdorf sind grundsätzlich Böden der Zuordnung Z2 der TR LAGA Boden 2004 und > Z2 auszugrenzen, zu selektieren und zu entsorgen. Die Altlastenverdachtsflächen 1,2 und 3 müssen bei den Rückbauarbeiten entsprechend differenziert betrachtet werden.
Bei Rückbauarbeiten könnten punktuell höhere Belastungen auftreten, eine entsprechende Entsorgung muss gewährleistet werden. Bei den Rückbauarbeiten und der Entnahme von Böden ist die Begleitung durch einen Bodensachverständigen/ ein autorisiertes Fachbüro dringend empfohlen.
Bezugnehmend auf die Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) kann zusammenfassend festgestellt werden, dass das analysierte Probenmaterial hinsichtlich der jeweils analysierten Parameter keine Prüfwertüberschreitungen und somit keine schädliche Bodenverunreinigung/ Altlast sowohl für das Schutzziel: Boden, Wirkungspfad Boden – Mensch/ Kategorie Wohngebiete als auch für das Schutzziel: Boden, Wirkungspfad Boden – Nutzpflanze aufweist.
Das Gutachten berücksichtigt auftragsgemäß nur die vermuteten Bodenkontaminationen. Weitere Untersuchungen zur Vorbereitung der Rückbauarbeiten sind nicht erforderlich.
Der Kategorie > Z2 zugeordnetes Material ist unter der entsprechenden Abfallschlüsselnr. (ASN) nachvollziehbar einer für die ASN zugelassenen Abfallentsorgungsanlage zuzuführen.
Es wird empfohlen, für den vorhandenen Gebäudebestand vor der Ausschreibung und Durchführung der Abbrucharbeiten ein Gefahrstoff- und Altlastenkataster erarbeiten zu lassen. Die Baudurchführung soll unter Aufsicht einer ingenieurbautechnischen Fachbauleitung erfolgen. Einzelheiten ergeben sich aus dem Gefahrstoff- und Altlastenkataster.
Die Baumaßnahme ist dem Landkreis Rostock, Umweltamt vorab anzuzeigen.

10. FLURNEUORDNUNGSVERFAHREN
Der Geltungsbereich liegt im Gebiet des vorgesehenen Flurneuordnungsverfahrens "Am Salzhaff".

11. BOHRUNGEN
Sofern im Zuge künftiger Baugrunderschließung bzw. der Bebauung Bohrunden niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V meldepflichtig (§§4 und 5 des Lagerstättengesetzes in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 750-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 22 des Gesetzes vom 10. November 2001 (BGBl. I S. 2992) geändert worden ist.

12. GENEHMIGUNGSBEDÜRFTIGE ANLAGE NACH DEM BImSchG
Die Milchviehanlage der Agrargenossenschaft "Am Salzhaff" in Rakow war eine nach dem BImSchG genehmigungsbedürftige Anlage. Die Änderung der genehmigungsbedürftigen Anlage (hier: Einstellung des Betriebes der Anlage am Standort Rakow) wurde dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt MM gemäß § 15 Abs. 3 BImschG angezeigt; die Anlage ist ordnungsgemäß abgemeldet.

13. WALD I.S. DES LANDESWALDGESETZES M-V
In unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplans werden Flächen als Wald i.S. des Landeswaldgesetzes M-V eingeschätzt. Es handelt sich um Flächen des ehemaligen Gutsparkes. Der gesetzlich vorgeschriebene Waldabstand von 30m wurde nachrichtlich in die Planzeichnung - Teil A des vorliegenden Bebauungsplanes übernommen. Ein Antrag auf Waldabstandsunterschreitung wurde gestellt. Die forstbehördliche Ausnahmegenehmigung wurde mit Schreiben vom 28. Januar 2013 mitgeteilt, welche nach Vorlage einer Vereinbarung zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit an Waldbäumen zwischen dem Vorhabenträger und Waldeigentümer als erteilt gilt.

14. VERKEHRLICHE ANBINDUNGEN AN DIE LANDESSTRAßE 12
SÄ 1) Für den Ausbau der Knotenpunkte (Anbindungen an die Landesstraße 12) ist die sichere sowie funktionsgerechte Ausführung unter Beachtung der Ergebnisse einer verkehrlichen Untersuchung und eines daraus ggf. erforderlichen Knotenumbaus ausschlaggebend. Dies ist in weiteren Fachplanungen zu berücksichtigen. Die technischen Planunterlagen sind im Zuge der weiterführenden Planung der Baumaßnahmen (Fachplanung) gefertigt und dem Straßenbauamt Güstrow vorzulegen.
Die Landesstraße L12 wurde in den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 6.1 nachrichtlich übernommen (Planzeichnung - Teil A).

SÄ 1)
15. ANFORDERUNGEN DER WASSERSTRAßEN- UND SCHIFFFAHRTS-VERWALTUNG
Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der jeweils gültigen Fassung weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.
Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.
Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

---

[1] Die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem beim Amt Neubukow-Salzhaff, Bauamt, Panzower Landweg 1, 18233 Neubukow, eingesehen werden.

EMPFEHLUNG FÜR STRAßENPROFIL

Straßenquerschnitt PV - Privatweg

S	Kfz	S
0,75	4,75	0,75
6,25		

Straßenquerschnitt Parkstraße

S	Kfz	G	S
≥ 0,75	4,75	1,50	≥ 0,50
7,50			

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 13.06.2018. Der Aufstellungsbeschluss ist durch Aushang an der Bekanntmachungstafel vom 06.07.2018 bis 21.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung wurde gemäß § 13a Abs. 3 BauGB darauf hingewiesen, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung erfolgen soll. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung im Bauamt während der Dienstzeiten in der Zeit vom 24.07.2018 bis zum 07.08.2018 unterrichten und äußern kann.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

3. Die Gemeindevertretung hat am 13.06.2018 den Entwurf der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6.1 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

4. Der Entwurf der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6.1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom 09.08.2018 bis zum 10.09.2018 während der angegebenen Zeiten im Amt Neubukow-Salzhaff, Bauamt, gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Der Entwurf der Satzung und der Begründung konnten während der Auslegungsfrist zusätzlich auf den Internetseiten des Amtes Neubukow-Salzhaff eingesehen werden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen an der Planung Interessierten hervorgebracht werden können und dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist; durch Aushang an der Bekanntmachungstafel vom 24.07.2018 bis 08.08.2018 ortsüblich bekanntgemacht worden.

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 02.08.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Am Salzhaff, den 25.06.2019 (Siegel) .... Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6.1 am 17.06.2019 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob anhand der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALKIS-Präsentationsausgabe) erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

Rostock, den 17.06.2019 (Stempel) .... Unterschrift

7. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am 20.02.2019 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

8. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6.1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, wurde am 20.02.2019 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6.1 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 20.02.2019 gebilligt.

Am Salzhaff, den 25.06.2019 (Siegel) .... Bürgermeister

9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgefertigt.

Am Salzhaff, den 25.06.2019 (Siegel) .... Bürgermeister

10. Der Beschluss über die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6.1 mit den örtlichen Bauvorschriften sowie die Internetadresse und die Stelle, bei der der Plan und die Begründung auf Dauer während der Sprechstunden für den Publikumsverkehr von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Aushang an der Bekanntmachungstafel von 26.06.2019 bis 11.07.2019 / ~~durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Neubukow-Salzhaff am ....~~
ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) hingewiesen worden.
Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6.1 ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Am Salzhaff, den 02.08.19 (Siegel) .... Bürgermeister

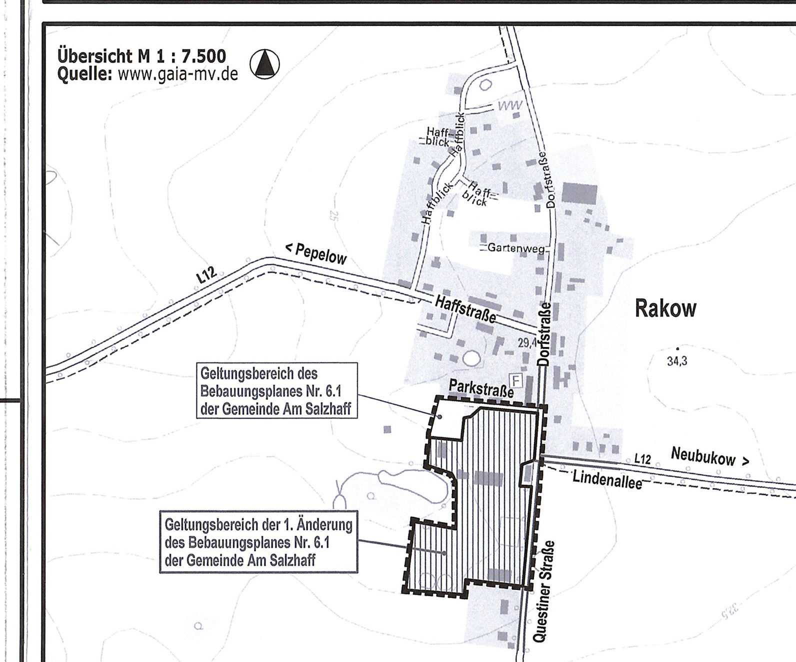
SATZUNG

DER GEMEINDE AM SALZHAFF ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 6.1 "GUTSHOTEL RAKOW" GEMÄSS § 13a BauGB I. VERB. MIT § 10 BauGB UND § 86 LBauO M-V

Aufgrund des § 13a i.V.m. § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S.344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Am Salzhaff vom 20.02.2019 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6.1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen.

SATZUNG

ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 6.1 "GUTSHOTEL RAKOW" DER GEMEINDE AM SALZHAFF IM VERFAHREN NACH § 13a BAUGB



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

Planungsstand: 20. Februar 2019

SATZUNG