

# BEGRÜNDUNG

## ZUR SATZUNG

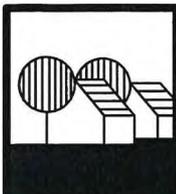
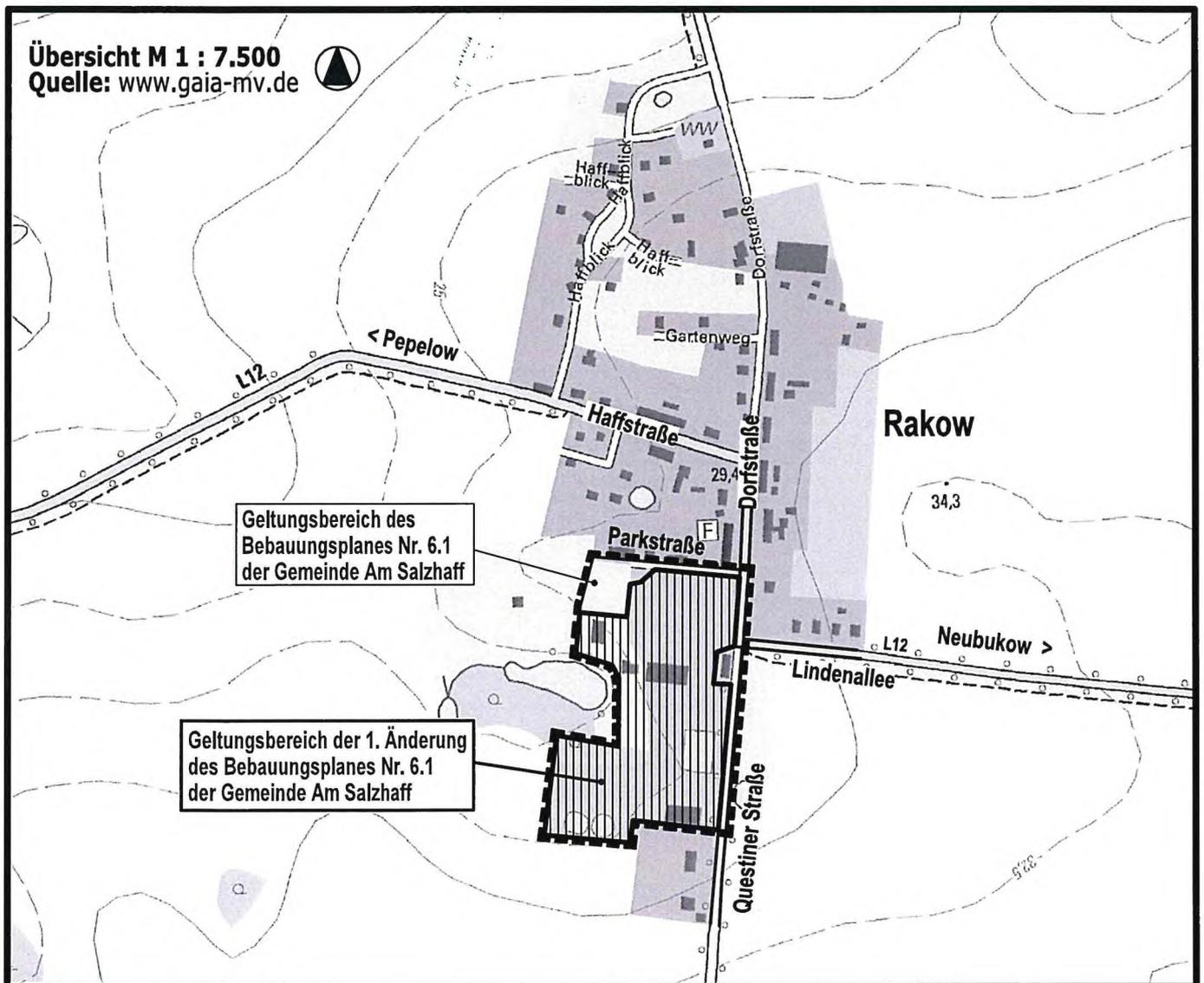
### ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG

### DES BEBAUUNGSPLANES NR. 6.1

### "GUTSHOTEL RAKOW"

### DER GEMEINDE AM SALZHAF

### 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**

# B E G R Ü N D U N G

## zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6.1 "Gutshotel Rakow" der Gemeinde Am Salzhaff

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
<b>Teil 1</b>	<b>1</b>
<b>Städtebaulicher Teil</b>	
<b>1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde</b>	<b>1</b>
1.1 Allgemeine Aussagen zum Ortsteil Rakow	1
1.2 Städtebauliches Konzept für das Plangebiet	1
<b>2. Allgemeines</b>	<b>3</b>
2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	3
2.2 Kartengrundlage	3
2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes	3
2.4 Rechtsgrundlagen	3
2.5 Wahl des Planaufstellungsverfahrens nach dem BauGB	4
<b>3. Gründe für die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6.1</b>	<b>7</b>
<b>4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen</b>	<b>7</b>
4.1 Landesraumentwicklungsprogramm	7
4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm	7
4.3 Flächennutzungsplan	8
4.4 Landschaftsplan	8
4.5 Schutzgebiete-Schutzobjekte	8
<b>5. Städtebauliche Bestandsaufnahme</b>	<b>9</b>
5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation und baulicher Bestand im Plangebiet	9
5.2 In der näheren Umgebung des Plangebiets	10
<b>6. Planerische Zielsetzungen</b>	<b>11</b>
6.1 Planungsziele	11
6.2 Städtebauliches Konzept	11
<b>7. Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6.1</b>	<b>11</b>
7.1 Art der baulichen Nutzung	11
7.2 Maß der baulichen Nutzung	12

7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	13
7.4	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	14
7.5	Von Bebauung freizuhalten Flächen	14
7.6	Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	14
7.7	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	15
7.8	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	15
7.9	Höhenlage	16
7.10	Sonstige Festsetzungen	16
7.11	Darstellungen ohne Normcharakter	16
<b>8.</b>	<b>Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen</b>	<b>16</b>
<b>9.</b>	<b>Grünflächen, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote</b>	<b>17</b>
9.1	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	17
9.2	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	17
9.3	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen	17
<b>10.</b>	<b>Immissions- und Klimaschutz</b>	<b>17</b>
10.1	Immissionsschutz - Schallschutz	17
10.2	Immissionsschutz - optische Beeinträchtigungen durch die Windenergieanlagen	19
10.3	Immissionsschutz - nach BImSchG genehmigungsbedürftige Anlage	20
10.4	Klimaschutz	20
<b>11.</b>	<b>Verkehrliche Erschließung</b>	<b>20</b>
<b>12.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>22</b>
12.1	Wasserversorgung/ Abwasserbeseitigung/ Niederschlagswasserbeseitigung	22
12.2	Brandschutz/ Löschwasser	24
12.3	Energieversorgung	25
12.4	Gasversorgung	25
12.5	Telekommunikation	25
12.6	Abfallentsorgung	26
<b>13.</b>	<b>Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen</b>	<b>27</b>
<b>14.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>30</b>
<b>15.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>31</b>
15.1	Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen	31
15.2	Verkehrliche Auswirkungen	31
15.3	Auswirkungen auf die Umwelt	31
<b>16.</b>	<b>Hinweise/ Nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>31</b>
16.1	Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale	31
16.2	Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten	32

16.3	Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens	32
16.4	Munitionsfunde	32
16.5	Festpunkte des geodätischen Festpunktnetzes	32
16.6	Ökokonto/ Kompensationswertüberschuss	32
16.7	Wasserrechtliche Belange	33
16.8	Bodenschutz	33
16.9	Altlasten/ Altlastenverdächtige Flächen	33
16.10	Flurneuerordnungsverfahren	34
16.11	Bohrungen	34
16.12	Genehmigungsbedürftige Anlage nach dem BImSchG	34
16.13	Wald i.S. des Landeswaldgesetzes M-V	34
16.14	Verkehrliche Anbindungen an die Landesstraße L12	35
16.15	Anforderungen der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung	35
<b>17.</b>	<b>Kennzeichnungen</b>	<b>35</b>

## **TEIL 2 Umweltschützende Belange in der Bauleitplanung** **36**

<b>1.</b>	<b>Schutzgüter</b>	<b>36</b>
1.1	Schutzgut Mensch	37
1.2	Schutzgut Tiere/ Pflanzen	37
1.3	Schutzgut Fläche/ Boden	38
1.4	Altlastenverdachtsflächen/ Bodenschutz	39
1.5	Schutzgut Wasser	39
1.6	Schutzgut Klima/ Luft	40
1.7	Schutzgut Landschaftsbild	40
1.8	Kultur- und Sachgüter	40
<b>2.</b>	<b>Ausgleichs- und Ersatzbelange</b>	<b>42</b>
<b>3.</b>	<b>Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag</b>	<b>42</b>
<b>4.</b>	<b>Belange der Forst</b>	<b>42</b>

## **TEIL 3 Ausfertigung** **43**

<b>1.</b>	<b>Beschluss über die Begründung</b>	<b>43</b>
<b>2.</b>	<b>Arbeitsvermerke</b>	<b>43</b>
<b>3.</b>	<b>Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB</b>	<b>43</b>

## **Teil 1 Städtebaulicher Teil**

---

### **1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde**

#### **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 km<sup>2</sup>.

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. 487 Einwohner [Statistisches Amt M-V: Bevölkerungsstand der Kreise ...; Stand: 31. Dezember 2016].

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.

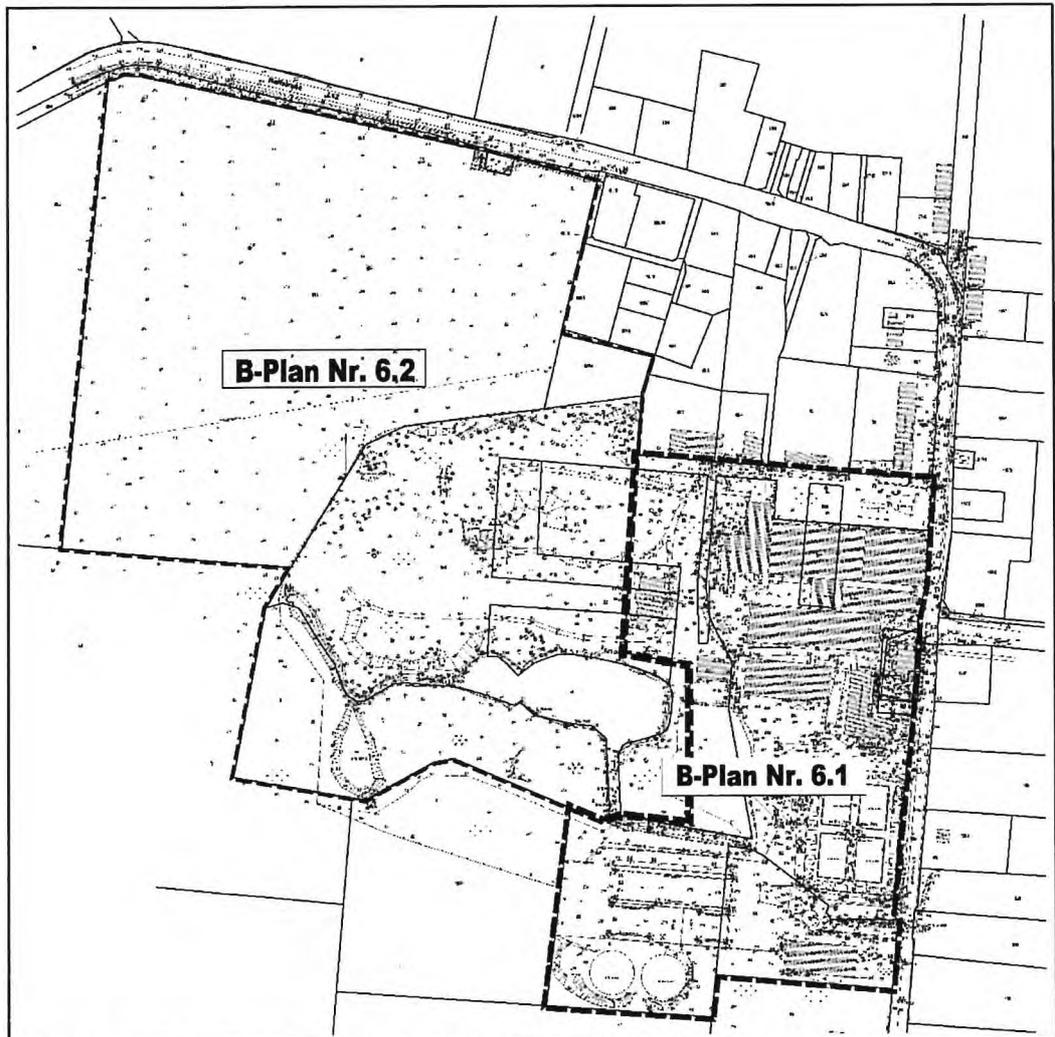
Nächstgelegene Bahnhöfe befinden sich in den Städten Kröpelin und Neubukow.

#### **1.2 Städtebauliches Konzept für das Plangebiet**

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Bereich der Ortslage Rakow und nimmt eine hervorzuhebende Stellung im Siedlungsgefüge ein. Die Gemeinde Am Salzhaff verfügt über die rechtskräftige Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6.1 "Gutshotel Rakow" der Gemeinde Am Salzhaff. Die Rechtskraft besteht seit Mai 2013. Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 6.1 befindet sich in Rakow westlich der Dorfstraße bzw. Questiner Straße und südlich der Parkstraße.

Bereits mit dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 6.1 war es vorgesehen, die ehemaligen Stallungen des landwirtschaftlichen Betriebes abzubauen und das Gelände für den Betrieb einer Hotelanlage neu zu bebauen. Das ehemalige

Gutshaus das ehemalige Gärtnerhaus sowie das ehemalige Verwaltungsgebäude des landwirtschaftlichen Betriebes sollen erhalten bleiben. Der ehemalige Gutspark ist Bestandteil des benachbarten rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6.2.



**Abb. 1:** Darstellung der Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 6.1 und Nr. 6.2 der Gemeinde Am Salzhaff

Mit dem Bebauungsplan Nr. 6.1 der Gemeinde Am Salzhaff bestand das Ziel in der (Wieder-)wahrnehmung und Erlebbarkeit der Gutsanlage entsprechend ihrer ursprünglichen Position im dörflichen Gefüge und im Ortsbild Rakows. Es wurden die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung einer Hotelanlage geschaffen, deren Infrastruktur, wie die Einrichtungen für Sport, Fitness, Sauna, Wellness, neben den Hotelgästen auch weiteren Nutzern, wie insbesondere den Anwohnern des geplanten altersgerechten Wohnens im Westen Rakows (B-Plan Nr. 6.2) zur Verfügung stehen soll.

Vor der Errichtung der geplanten Hotelanlage erfolgt der Rückbau der Stallanlagen und sonstigen zugehörigen Anlagen, die im Rahmen der geplanten Hotelanlage nicht genutzt werden.

Auch im Rahmen der Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6.1 wird das Denkmal (Gutshaus) wieder freigestellt und als Kulturgut hervorgehoben.

## **2. Allgemeines**

### **2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6.1 der Gemeinde Am Salzhaff befindet sich im Südosten des Gemeindeteils Rakow und überplant den Bereich der Hotelanlage.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6.1 wird begrenzt:

- im Norden: durch die "Parkstraße" und die Grünflächen nördlich des alten Gutshauses,
- im Osten: durch das Grundstück Questiner Straße 1/ 1a sowie die Questiner Straße und die Dorfstraße,
- im Süden: durch das Grundstück Questiner Straße 11 und Flächen für die Landwirtschaft,
- im Westen: durch Flächen für die Landwirtschaft und die alte Gutsparanlage.

### **2.2 Kartengrundlage**

Als Kartengrundlage für die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6.1 "Gutshotel 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. Der Katasterbestand wurde mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6.1 der Gemeinde am Salzhaff aktualisiert.

### **2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes**

Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6.1 der Gemeinde Am Salzhaff besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1 : 1.000 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan und den Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie
- der Verfahrensübersicht.

Der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6.1 wurde diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung dargelegt werden, beigelegt.

Da die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6.1 "Gutshotel Rakow" gemäß § 13a als Bebauungsplan der Innenentwicklung erfolgt, wird von einem Umweltbericht abgesehen.

### **2.4 Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember

1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

- 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 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777)

## **2.5 Wahl des Planaufstellungsverfahrens nach dem BauGB**

Die Gemeinde Am Salzhaff führte das Aufstellungsverfahren für den Ursprungsbebauungsplan Nr. 6.1 in Anwendung des § 13a BauGB als Verfahren der Innenentwicklung durch. Aufgrund der integrierten Lage dieses Bereiches wurde die Anwendung des Verfahrens der Innenentwicklung nach § 13a BauGB als zulässig erachtet.

Das Aufstellungsverfahren der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6.1 wird ebenfalls im Verfahren nach § 13a BauGB als Verfahren der Innenentwicklung durchgeführt.

Somit wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet werden. Durch die Überplanung des ehemaligen Gutshofes mit umfangreichen landwirtschaftlichen Anlagen werden bereits bebaute und versiegelte Flächen einer Wiedernutzbarmachung bzw. einer anderen Nutzung zugeführt. Im Übrigen besteht bereits Baurecht für eine Hotelanlage aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6.1.

Um den Nachweis der Anwendbarkeit des Verfahrens der Innenentwicklung zu führen, wird nach den Kriterien, die für Umweltberichte gemäß § 2a BauGB in der Begründung zu berücksichtigen sind, zusammenfassend der Nachweis geführt:

- Die Planung wird als "andere Maßnahme" der Innenentwicklung angesehen.
- Der Plangeltungsbereich umfasst ca. 4,6 ha. Davon sind umfangreiche Flächen versiegelt bzw. bebaut.
- Von den im Bebauungsplan als Bauflächen ausgewiesenen Bereichen innerhalb des SO Hotel können unter Berücksichtigung der zugewiesenen Grundflächenzahlen künftig 12.047 m<sup>2</sup> versiegelt werden. Somit ist die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung kleiner als 20.000 m<sup>2</sup>; die Verkehrsflächen und die zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl ist nicht einzubeziehen. Somit ist keine Vorprüfung des Einzelfalls vorzunehmen; diese ist nur bei einer Größe der Grundfläche von mehr als 20.000 m<sup>2</sup> vorzunehmen.
- Eine Betrachtung der Auswirkungen aufgrund der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6.1 auf die Schutzgüter Mensch, Tiere/ Pflanzen, Fläche/ Boden, Wasser, Klima/ Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter wurde vorgenommen. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf die Schutzgüter.

- Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes keine entscheidungserheblichen, negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.
- Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz ist aufgrund der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht vorzunehmen.
- Der Schutzstatus des Gehölzbestandes wurde bereits im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 6.1 geprüft. Rodungen bzw. Beeinträchtigungen gesetzlich geschützter Gehölze wurden dargestellt und Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.
- Kumulierende Bebauungspläne der Innenentwicklung, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, sind nicht aufgestellt. Aufgrund der Lage und Größe des Standortes sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.
- Darüber hinaus bestehen aufgrund der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6.1 keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen/ Schutzzwecken von europäischen Natura 2000- Schutzgebieten.
- Gemäß Naturschutzausführungsgesetz M-V geschützte Biotope sind vom Vorhaben nicht betroffen.
- Aufgrund der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6.1 wird nicht mit einer stärkeren verkehrlichen Frequentierung gerechnet, da keine Intensivierung der Nutzung vorgenommen wurde. Erhebliche Beeinträchtigungen des Erholungswertes und der Wohnfunktion des Planbereiches bzw. der Umgebung wurden auch mit dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 6.1 nicht erwartet.
- Bei Einhaltung des ordnungsgemäßen Umganges mit Betriebsmitteln sind baubedingte Risiken des Menschen durch Grundwasserverunreinigungen etc. ausschließbar. Dazu gehören u.a. Vorkehrungen zum Schutz vor Grundwasserverunreinigungen in der Bauzeit. Relevante Emissionen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.
- Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 6.1 wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag aufgestellt. Es werden keine anderen Auswirkungen mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6.1 als mit dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 6.1 erwartet. Die Belange des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes sind im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (zum Bebauungsplan Nr. 6.1) berücksichtigt.
- Die vorhandene Vegetation des Planungsraumes wird zum Teil durch die Überbauung beseitigt. Dies ist bereits mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6.1 betrachtet worden. Es werden mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6.1 keine anderen Auswirkungen als mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6.1 erwartet. Auf den künftig unversiegelten Grundstücksflächen werden sich Vegetationsflächen entwickeln, welche ebenfalls einen bestimmten ökologischen Wert einnehmen. Die bisherige ökologische Wertigkeit der derzeitigen Biotoptypen kann auf den künftig intensiver genutzten Grundstücken voraussichtlich

wieder erreicht werden. Der ökologische Wert des Planungsraumes verringert sich für den Naturhaushalt unerheblich. Erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden nicht erwartet. Die Empfindlichkeit des Planungsraumes gegenüber Eingriffen bleibt aufgrund der anthropogenen Vorbelastungen voraussichtlich unverändert.

- Mit dem Konzept zum Bebauungsplan Nr. 6.1 wurde bereits die Erlebbarkeit des denkmalgeschützten Gutshauses wesentlich verbessert. Insbesondere die Sichtachse von der Dorfstraße aus, bisher beeinträchtigt durch massive landwirtschaftliche Anlagen, soll wieder hergestellt werden. Dies wird weiterhin auch mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes erzielt. Beeinträchtigungen des Denkmals aufgrund der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind nicht zu erwarten.

- Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind keine Bodendenkmale innerhalb des Plangebietes bekannt. Somit können Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern ausgeschlossen werden.

- Bereits im Zuge der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 6.1 wurde berücksichtigt: Gemäß 18.1.2 der Anlage 1 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, neugefasst durch B. v. 25.06.2005 BGBl. I 1757, 2797; zuletzt geändert durch Artikel 2 G. v. 23.10.2007 BGBl. I S. 2470; Geltung ab 01.08.1990 und gemäß Punkt 30 der Anlage 1 (Liste „UVP-pflichtiger Vorhaben“) zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz - LUVPG M-V) geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 9. Februar 2009 (GVOBl. M-V S. 238):

*Bau eines Feriendorfes, eines Hotelkomplexes oder einer sonstigen großen Einrichtung für die Ferien- und Fremdenbeherbergung, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer Bettenzahl von jeweils insgesamt 100 bis weniger als 300 oder mit einer Gästezimmerzahl von jeweils insgesamt 80 bis weniger als 200.* und nach 18.8 der Anlage 1 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie:

*Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird;* ist eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (§ 3c Abs. 1 Satz 1) UVPG durchzuführen.

Im Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls wurde festgestellt, dass keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht besteht. Die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (§ 3c Abs. 1 Satz 1) UVPG wurde der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 6.1 als Anlage beigefügt. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6.1 wird die Kapazität der Hotelanlage weiterhin mit max. 284 Betten festgesetzt, wie schon im Bebauungsplan Nr. 6.1.

Aufgrund der Darlegungen wird der Nachweis erbracht, dass das Verfahren zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6.1 nach § 13a BauGB anwendbar ist.

### **3. Gründe für die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6.1**

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6.1 wurde aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Hotelanlage mit insgesamt max. 284 Betten und mit zugehörigen infrastrukturellen Anlagen auf dem Areal der ehemaligen Gutsanlage Rakow zu schaffen. Die infrastrukturellen Anlagen sollen insbesondere gleichfalls von den Bewohnern des geplanten altersgerechten Wohnens nordwestlich des alten Gutsarkes an der Haffstraße mitgenutzt werden, darüber hinaus aber auch von Urlaubsgästen der Umgebung sowie von der örtlichen Bevölkerung. Diese Angebote sollen der Saisonverlängerung über die Hauptsaison hinaus dienen. Die Rechtskraft besteht seit Mai 2013.

Das Erfordernis der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6.1 ergibt sich dadurch, dass sich das Konzept für die Hotelanlage verändert hat. Es geht maßgeblich darum, dass die neu zu errichtenden Gebäude und Stellplatzflächen in ihrer Anordnung von dem Baukonzept, welches dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6.1 zugrunde lag, abweichen. Dies erfordert die Anpassung der überbaubaren Flächen (Baugrenzen) sowie der Flächen für die Stellplätze.

Die Kapazitäten der Hotelanlage bleiben gleich gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 6.1. Es ändert sich die überbaubare Fläche (Baugrenzen), jedoch erfolgt keine Erhöhung der Ausnutzungskennziffern.

### **4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen**

#### **4.1 Landesraumentwicklungsprogramm**

Das aktuelle Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) trat am 9. Juni 2016 in Kraft. Es enthält die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung, die das ganze Land einschließlich des Küstenmeers betreffen.

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 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 Raumentwicklungsprogramm**

Es gilt das Regionale Raumentwicklungsprogramm der Planungsregion Mittleres Mecklenburg/ Rostock 2011.

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm hat die Aufgabe, die Ziele und Grundsätze des Landesraumordnungsprogramms M-V auf regionaler Ebene zu konkretisieren und bildet damit das Bindeglied zwischen Raumordnung auf Landesebene und der kommunalen Bauleitplanung.

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 ("Tourismusschwerpunktraum").

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 Vorsorgegebiet für Naturschutz und Landschaftspflege gekennzeichnet.

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 6.1 der Gemeinde Am Salzhaff wurde den Zielen des RREP M-V gerecht; die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans beinhaltet keine Änderungen mit Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

Mit dem Konzept wird die Erlebbarkeit des Gutshauses wesentlich verbessert und das touristische Angebot für die Beherbergung und touristische Infrastruktureinrichtungen erhöht. Insgesamt kann sich für die Gemeinde Rakow und Umgebung die Bereicherung der Freizeitangebote für Urlaubsgäste und Bewohner positiv auswirken und gleichfalls der Saisonverlängerung dienen.

#### **4.3 Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Am Salzhaff verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Am Salzhaff ist hier überwiegend ein sonstiges Sondergebiet Hotel gemäß § 11 BauNVO dargestellt. Dem Entwicklungsgebot ist somit Rechnung getragen.

#### **4.4 Landschaftsplan**

Die Gemeinde Am Salzhaff hat keinen Landschaftsplan aufgestellt.

#### **4.5 Schutzgebiete-Schutzobjekte**

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6.1 liegt außerhalb nationaler Schutzgebiete.

Es grenzt nordwestlich das Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Salzhaff" an die Ortslage Rakow.

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6.1 liegt außerhalb internationaler Schutzgebiete.

Weiterhin ist die Ortslage Rakow vom SPA- Gebiet "Wismarbucht und Salzhaff" (DE 1934-401) weitestgehend eingeschlossen. Das SPA-Gebiet "Wismarbucht und Salzhaff" grenzt im Süden unmittelbar an den Geltungsbereich an.

Die Gemeinde am Salzhaff wird entlang der Küste von dem FFH-Gebiet „Wismarbucht“ (DE 1934-302) begrenzt. Das Gebiet hat eine Ausdehnung von 23.828 ha und erstreckt sich entlang des Salzhaffs, der Wismarbucht, der Wohlenberger Wiek bis nach Boltenhagen.

Zu den konkreten Ausführungen bezüglich der Auswirkungen aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6.1 der Gemeinde Am Salzhaff wird auf die Planunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 6.1 verwiesen (inklusive der FFH- und SPA-Verträglichkeitsuntersuchungen und "Überschlägige Prüfung gemäß der Anlage 2 nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB"). Mit dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 6.1 wurde nachgewiesen, dass aufgrund der Planung keine Beeinträchtigung der NATURA 2000-Schutzgebietskulisse zu erwarten ist. Hierzu wurden die entsprechenden Verträglichkeitsprüfungen im Zuge der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6.1 vorgenommen.

Änderungen der Planung, die andere Auswirkungen auf die Schutzziele der Natura-2000-Gebiete als mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6.1 haben, sind mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6.1 der Gemeinde Am Salzhaff nicht vorgesehen.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzonen III A/ III B (Schutzgebiet für die Trink- und Quellwassergewinnung, Nr.: MV\_WSG\_1935\_01, Beschluss vom 23.6.1976).

Gemäß § 136 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes M-V (LWaG M-V) bleiben die auf der Grundlage des Wassergesetzes der DDR beschlossenen Trinkwasserschutzgebiete weiterhin bestehen. Die sich daraus ergebenden Nutzungsbeschränkungen und Verbote sind einzuhalten.

Es ist 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 Biotope gemäß § 20 NatSchAG M-V sind nicht vom Vorhaben betroffen.

## **5. Städtebauliche Bestandsaufnahme**

### **5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation und baulicher Bestand im Plangebiet**

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6.1 befindet sich in der Ortslage Rakow innerhalb des Siedlungsgefüges und umfasst das im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6.1 festgesetzte sonstige Sondergebiet Hotel sowie die zugehörigen privaten Verkehrsflächen. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist derzeit auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6.1 zu beurteilen.

Derzeit sind auf dem Gelände noch einige Gebäude des einstigen Gutshofes zu finden, wie das ehemalige Gutshaus selbst und das ehemalige Gärtnerhaus, der ehemalige Kuh- und Pferdestall mit Kornboden, ein Teil des alten Zufahrtstors. Darüber hinaus sind noch die Gebäude und Anlagen der einstigen Milchviehanlage vorhanden.



**Abb. 2:** Blick von der Lindenallee aus Richtung Neubukow in Richtung des ehemaligen Gutshauses (Quelle: Planungsbüro Mahnel, 14. April 2011)

Die Achse zum ehemaligen Gutshaus 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 Betrieb der Milchviehanlage wurde nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 6.1 bereits aufgegeben; die Anlage ist ordnungsgemäß beim Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg abgemeldet.

Innerhalb des Plangebietes ist eine Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster des Landkreises erfasst (51-57-02). Bei dem Grundstück in Rakow handelt es sich um einen jahrelang genutzten Milchviehstall mit Nebeneinrichtungen. Von daher besteht ein allgemeiner branchentypischer Verdacht; die Ergebnisse entsprechender Untersuchungen wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6.1 ermittelt und bewertet (sh. Pkt. "13. Altlasten/Altlastenverdachtsflächen" dieser Begründung).

## **5.2 In der näheren Umgebung des Plangebiets**

Westlich grenzt der alte Gutsark an das Plangebiet. Hierzu fand während des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 6.1 die Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde statt. Teilweise wurden die Flächen als Wald i.S. des LWaldG M-V eingeschätzt; die Flächen sind im forstlichen Kataster als Wald geführt. Der gesetzlich vorgeschriebene Waldabstand von 30 m wurde nachrichtlich in die Planzeichnung - Teil A des Bebauungsplanes Nr. 6.1 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 Vorhabenträger und Waldeigentümer als erteilt gilt. Die nachrichtliche Übernahme des Waldabstandes wird auch für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6.1 weiterhin vorgenommen.

## **6. Planerische Zielsetzungen**

### **6.1 Planungsziele**

Bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 6.1 wurde das Ziel verfolgt, das zerstörte Ensemble unter heutigen Nutzungsanforderungen einer Hotelanlage zuzuführen und seiner Stellung entsprechend im dörflichen Gefüge zu entwickeln. Zur Wiederherstellung der historischen Dorfsituation mit einem symmetrischen Gutshof wird der Rückbau der Milchviehanlage mit den störenden Funktionsgebäuden und -anlagen, verbunden mit einer Verlagerung in die benachbarte Gemeinde Alt-Bukow ohne Einbuße der derzeitigen Bewirtschaftungskapazität angestrebt.

Auf Grund der geplanten Hotelanlage mit Übernachtungskapazitäten und hotelinfrastrukturellen Anlagen wurde das Areal bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 6.1 als Baugebiet und als private Verkehrsfläche festgesetzt.

Diese Planungsziele werden auch mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6.1 verfolgt. Änderungen ergeben sich aufgrund des nun verfolgten Bebauungskonzeptes, insbesondere bei den überbaubaren Flächen und Stellplatzflächen.

### **6.2 Städtebauliches Konzept**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6.1 "Gutshotel Rakow" wurde die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung einer Hotelanlage inklusive zugehöriger infrastruktureller Anlagen auf dem Gelände der ehemaligen Gutsanlage Rakow geschaffen.

Die Hotelbettenkapazitäten konzentrieren sich auch mit der 1. Änderung vorrangig auf den südlichen Teil des Plangebietes, da dieser nur über den nördlichen Teil zu erreichen ist, entsprechend ruhiger und abgeschotteter gelegen ist und generell nur von den Hotelgästen selbst frequentiert wird.

Die Unterbringung der Hotelzimmer und -suiten erfolgt auch mit der 1. Änderung in mehreren einzelnen Gebäuden, um sich der dörflichen Bebauungsstruktur zu nähern.

Die geplante Hotelanlage zielt nach wie vor auf Erholungssuchende ab, die Ruhe und Entspannung suchen, aber auch aktiven Urlaub verbringen wollen. Dieses Konzept wurde bereits mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6.1 entwickelt und wird weiterhin vom Vorhabenträger verfolgt.

## **7. Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6.1**

Die weiterhin fortgeltenden Festsetzungen werden in dieser Begründung nicht weiter erläutert. Diesbezüglich wird auf die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 6.1 verwiesen.

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wurde gemäß dem städtebaulichen Konzept bereits im Ursprungsbebauungsplan Nr. 6.1 als sonstiges Sondergebiet - Hotel gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Die Fläche des SO 1 wurde in ihrer Abgrenzung im Bereich der privaten Verkehrsfläche (südliche Wendeanlage) geringfügig angepasst.

Die Unterteilung in zwei Teilbereiche (SO 1 und SO 2) wurde beibehalten. Die Unterbringung der Bettenkapazitäten soll hauptsächlich im südlichen Teil erfolgen, jedoch auch im nördlichen Teilbereich zulässig sein. Die infrastrukturellen Anlagen sollen überwiegend im nördlichen Teilbereich SO Hotel 2 zulässig sein.

Die Kapazität der Hotelanlage beträgt unverändert gegenüber dem Ursprungsplan Nr. 6.1 max. 284 Betten.

Aufgrund der Weiterentwicklung des Konzeptes sollen nunmehr im SO 1 Hotel im zentralen Bereich eine Fläche, die kulturelle Darbietungen ermöglicht werden sowie eine Fläche für Außengastronomie entstehen können. Somit wurde die textliche Festsetzung für das SO Hotel um die Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für kulturelle Zwecke erweitert. Ebenso wurden die bereits zulässigen Festsetzungen um die Zulässigkeit von Anlagen für kulturelle Zwecke erweitert.

Ansonsten gelten weiterhin die bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 6.1 getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung.

Flächenintensive Sport- und Freizeitanlagen, die keiner Gebäude bedürfen, sind gemäß derzeitigem Konzept und derzeitiger planungsrechtlicher Grundlage nicht vorgesehen.

Weiterhin sind Wohnungen für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber ausnahmsweise zulässig, um bei Bedarf zu gewährleisten, dass eine optimale Betreuung der Hotelanlage insgesamt stattfinden kann. Diese Wohnungen müssen dem Hotelbetrieb dienen und der Kapazität der Hotelanlage deutlich untergeordnet sein.

Darüber hinaus sind Wohnungen im Sinne einer allgemeinen Wohnnutzung unzulässig.

Es wird klargestellt, dass es sich bei dem Hotel zwar um eine gewerbliche Anlage handelt, jedoch ist im Sinne des Bauplanungsrechts hier nicht von einem Gewerbegebiet auszugehen, sondern von einem sonstigen Sondergebiet Hotel gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO.

Die geplante Hotelanlage zielt nach wie vor auf Erholungssuchende ab, die Ruhe und Entspannung suchen, aber auch aktiven Urlaub verbringen wollen. Dieses Konzept wurde bereits mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6.1 entwickelt und wird weiterhin vom Vorhabenträger verfolgt.

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

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

- der maximalen Grundflächenzahl (GRZ),
- der maximal zulässigen Traufhöhe ( $TH_{max}$ ),
- der maximal zulässigen Firsthöhe ( $FH_{max}$ ),
- die Anzahl der Vollgeschosse,

bestimmt.

Die entsprechenden Festsetzungen sind gemäß Nutzungsschablone Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 6.1 getroffenen Festsetzungen werden unverändert übernommen.

Zur Dachneigung/ Dachform siehe Punkt "8. Örtliche Bauvorschriften ..." dieser Begründung.

### **7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Die geplante Bebauung orientiert sich an der historischen Situation der ehemaligen Gutsanlage innerhalb des dörflichen Siedlungsgefüges und berücksichtigt weiterhin die aktuellen Ansprüche an eine hochwertige Hotelanlage und dem damit einhergehenden Flächenbedarf. Die ehemals vorhandene Zufahrtsachse zum ehemaligen Gutshaus findet Berücksichtigung. Weiterhin soll sich die Bebauung aufgrund der geplanten Hotelnutzung von der Nachbarschaft, die eine andere Nutzung aufweist, abheben. Dies wurde bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 6.1 entsprechend berücksichtigt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Baugrenzen eingegrenzt. Im Bereich der Bestandsgebäude, die weiterhin genutzt werden sollen, orientieren sich diese Baugrenzen recht eng an der Stellung der Gebäude. Weiterhin sind separate Bereiche für Terrassen mit Baugrenzen umschlossen, um diese zu definieren. So wird die Stellung der Hauptgebäude eindeutig festgelegt und durch die Terrassen ergänzt.

Diese Baugrenzen sind unverändert gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 6.1 übernommen worden.

Die Anpassungen der Baugrenzen der geplanten Gebäude beidseitig der geplanten Allee zum ehemaligen Gutshaus sind vorgenommen wurden, die Grundsituation ist jedoch durch die Änderung nicht berührt.

Aufgrund der Weiterentwicklung des Baukonzeptes für die Hotelanlage wurden die überbaubaren Flächen für die neu zu errichtenden Gebäude mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6.1 geändert.

Das grundlegende Baukonzept ist jedoch geblieben.

Aufgrund der Weiterentwicklung des Konzeptes sollen nunmehr im SO 1 Hotel im zentralen Bereich eine Fläche, die kulturelle Darbietungen ermöglicht werden sowie eine Fläche für Außengastronomie entstehen können. Dazu wurde eine Baugrenze angepasst und eine zusätzliche Baugrenze aufgenommen (beide nun 20 x 20 m).

Eine andere Gebäudestellung der Bettenhäuser im südlichen Teil wurde als Grundlage für die Änderung der Baugrenzen im südlichen Teilbereich genutzt. Damit einher ging die Anpassung des Anpflanzbereiches im südlichen Teilbereich sowie die veränderte Unterbringung der Stellplätze.

Die Lage der Baugrenze im Bereich der rechteckigen Güllebecken wurde während des Planaufstellungsverfahrens der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6.1 aufgrund der Anregung der unteren Naturschutzbehörde angepasst, um den Baumschutz zu gewährleisten.

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 6.1 in den textlichen Festsetzungen zulässigen Überschreitungen werden unverändert gemäß dem Bebauungsplan Nr. 6.1 übernommen.

Die Festsetzungen zur Bauweise werden entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 6.1 übernommen. Hiernach gilt für den Teilbereich SO Hotel 1 die offene Bauweise. Für den Teilbereich SO 2 gilt die abweichende Bauweise derart, dass

die Gebäudelängen bzw. -breiten maximal unter Ausnutzung der jeweils festgesetzten Baugrenzen zulässig sind. Die Baugrenzen wurden zwar hier mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6.1 angepasst, jedoch nicht wesentlich.

#### **7.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Dem städtebaulichen Konzept folgend wurde bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 6.1 festgesetzt, dass Stellplätze nur durch die Hotelnutzung verursachten Bedarf in dem festgesetzten Sondergebiet Hotel entstehen dürfen. Dieses dient der eindeutigen Regelung der Nutzung, um unerwünschten Fehlentwicklungen zu vermeiden und den Gebietscharakter nicht zu unterwandern. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes Hotel 2 sind zusätzlich Stellplätze zugunsten der benachbarten Wohnanlage 55+ (Bebauungsplan Nr. 6.2) zulässig. Hotel- und Wohnanlage 55+ sind eng miteinander verknüpft; die Zufahrt zur Wohnanlage 55+ soll über die Parkstraße erfolgen, so dass sich eine Mitbenutzung der an der Parkstraße liegenden Stellplätze der Hotelanlage durch Gäste der Wohnanlage 55+ anbietet. Dies war bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 6.1 so festgesetzt.

Es wurde bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 6.1 festgesetzt, dass in den Sondergebieten Hotel nur Stellplätze zulässig sein sollen, um auf das Ortsbild möglichst positiv einzuwirken.

Weiterhin wurden bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 6.1 in der Planzeichnung die Bereiche für die Stellplätze mittels Umgrenzung von Flächen für Stellplätze festgesetzt, um die Stellplätze den unterschiedlichen Funktionen innerhalb der geplanten Gutsanlage zuzuordnen. Hier wurde jedoch mit der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 6.1 eine Anpassung an das geänderte städtebauliche Konzept vorgenommen. Das Grundprinzip, dass unterschiedliche funktionale Bereiche über die Gästestellplätze erreichbar sind, wurde beibehalten. Der hotelinterne Verkehr wird weiterhin dahingehend günstig beeinflusst, dass die Gäste, die das Hotel ohne Übernachtung besuchen, bereits im Zufahrtsbereich von der Dorfstraße einen Stellplatz finden.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6.1 sollen die Stellplätze der Gäste nahe an der Dorfstraße in einer Stellplatzanlage gebündelt errichtet werden. Auf die kleinen Stellplatzflächen entlang der privaten Erschließungsachse wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes verzichtet. Innerhalb der Hotelanlage lässt sich für die Außenbereiche im Bereich der Gästehäuser die Aufenthaltsqualität erhöhen. Somit sind künftig auch keine Stellplätze mehr innerhalb des 30 m-Waldabstandes geplant.

#### **7.5 Von Bebauung freizuhalten Flächen**

Die Festsetzungen wurden aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 6.1 unverändert übernommen.

#### **7.6 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten**

Im Bereich der vorhandenen Zufahrt zur ehemaligen Milchviehanlage wurde bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 6.1 ein Geh-/ Fahrrecht zugunsten des Abfallentsorgungsunternehmens festgesetzt, da hier die Befahrbarkeit privater Flächen durch das Abfallentsorgungsunternehmen über die festgesetzten Verkehrsflächen hinaus gesichert werden soll. (sh. auch "12.7 Abfallentsorgung" dieser Begründung).

Diese Festsetzung wurde unverändert übernommen.

### 7.7 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Verkehrsflächen wurden bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 6.1 entsprechend dem städtebaulichen Konzept festgesetzt als

- "Privatweg" (hotelanlageninterne Erschließung),
- Straßenbegleitgrün (innerhalb der Hotelanlage).

Der Straßenquerschnitt für die private Verkehrsfläche innerhalb der Hotelanlage wurde als Mischverkehrsfläche dargestellt. 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.

Die Straßenbegrenzungslinie wird festgesetzt.

Gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 6.1 wurde die Festsetzung der Verkehrsfläche im südlichen Bereich gegenüber dem Sondergebiet Hotel geringfügig angepasst.

### 7.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 6.1 getroffenen Festsetzungen 7.1 bis 7.6 sind aufgrund der Verschiebung der Baugrenzen nicht mehr zutreffend und wurden somit nicht mehr mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6.1 aufgeführt bzw. festgesetzt.

Für den straßenzugewandten (der Dorfstraße zugewandte) Teil des geplanten Gebäudes nördlich der geplanten Allee zum ehemaligen Gutshaus sind Anforderungen des Lärmpegelbereiches II zu erfüllen. Diese Anforderungen sind ohnehin aufgrund der durch den Wärmeschutz notwendigen Außenwandkonstruktion erreichbar, so dass hier eine Festsetzung nicht zu treffen ist.

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.	Bürräume <sup>1)</sup> u.ä.
			erf. R <sub>w, res</sub> 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	<sup>2)</sup>	50	45
7	VII	> 80	<sup>2)</sup>	<sup>2)</sup>	50

<sup>1)</sup> 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.  
<sup>2)</sup> Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

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

## **7.9 Höhenlage**

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

Diese Festsetzungen wurden mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6.1 unverändert übernommen.

## **7.10 Sonstige Festsetzungen**

Über die aufgeführten Nutzungen hinaus werden folgende sonstige Festsetzungen getroffen:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches.

## **7.11 Darstellungen ohne Normcharakter**

Darüber hinaus werden Darstellungen ohne Normcharakter getroffen:

- Flurstücksnummern und Flurstücksgrenzen,
- Vorhandene, geplante Gebäude/ Anlagen,
- Vorhandener Zaun,
- Vorhandene Böschungen,
- vorhandener Gehweg innerhalb Grünfläche,
- Künftig entfallende Darstellungen, z.B. Gebäude.

## **8. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Die Gemeinde Am Salzhaff hat bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 6.1 davon Gebrauch gemacht, 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.

Die textlichen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen wurden aus dem Bebauungsplan Nr. 6.1 in die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6.1 übernommen. Die gestalterischen Festsetzungen gemäß Planzeichnung (Nutzungsschablonen) wurden bis auf eine - nachfolgend aufgeführte - Änderung übernommen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6.1 wurde eine Ergänzung zur Dachform für das geplante Gebäude südlich der Allee zum ehemaligen Gutshaus getroffen; hier soll zusätzlich zum ursprünglich festgesetzten Satteldach nun auch noch ein gegenläufiges Pultdach zulässig sein. Die Festsetzung erfolgt gemäß Nutzungsschablone. Grund ist die mögliche Ausbildung des südlichen Gebäudeteiles mit einem gegenläufigen Pultdach. Sollte diese Dachform auch für den nördlichen Gebäudeteil entlang der geplanten Allee zur Ausführung kommen, dann vor dem Hintergrund der historischen Situation derart, dass die Abstufung in südliche Richtung erfolgt.

Gemäß der regionaltypischen Bauweise sind die Dächer hinsichtlich der Dachdeckung je nach Dachneigung zu unterscheiden. Hierbei finden die regionaltypischen Dachdeckungen Zulässigkeit, ebenso aber auch "moderne" Materialien, wie z. B. Metalleindeckung. Steildächer sind nur mit ziegelroter Harteindeckung zu decken.

Flach geneigte Dächer sind nur bituminös, als Gründächer oder mit Metalleindeckung herzustellen.

Die Zulässigkeit von Solaranlagen bleibt hiervon unberührt.

## **9. Grünflächen, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote**

### **9.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Die Festsetzungen wurden bereits mit dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 6.1 der Gemeinde Am Salzhaff getroffen. Diese Festsetzungen sind weiterhin gültig und wurden somit in die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6.1 übernommen (außer Festsetzung 1.2).

Die Festsetzung 1.2 lautet wie folgt:

"Als Ersatzmaßnahme für die geplante Rodung von Einzelbäumen und den Eingriff in den Wurzelbereich von Einzelbäumen ist eine Ersatzgeldzahlung für 7,26 Bäume an den Landkreis Rostock vorzunehmen."

Da die Ersatzgeldzahlung an den Landkreis Rostock bereits vorgenommen wurde, entfällt die Festsetzung mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6.1.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6.1 wurde eine Ergänzung der Festsetzung 1.4.1 bezüglich der zu verwendenden Leuchtmittel getroffen. Ergänzend aufgenommen wurden LED-Leuchten. LED-Leuchten zählen wie die Natriumdampf-Hochdrucklampen zu den insektenfreundlichen Leuchtmitteln, da beide eine geringe Anlockwirkung auf nachtaktive Insekten haben. Beide Lampen senden Licht mit Wellenlängen von über 400 nm aus. Da die meisten Insekten Wellenlängen im Bereich von 380-400 nm wahrnehmen, sind diese für Insekten nur schwer wahrnehmbar.

### **9.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die Festsetzungen wurden bereits mit dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 6.1 der Gemeinde Am Salzhaff getroffen. Diese Festsetzungen sind weiterhin gültig und wurden somit in die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6.1 übernommen.

### **9.3 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen**

Die Festsetzung wurde bereits mit dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 6.1 der Gemeinde Am Salzhaff getroffen. Diese Festsetzung ist weiterhin gültig und wurde somit in die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6.1 übernommen

## **10. Immissions- und Klimaschutz**

### **10.1 Immissionsschutz - Schallschutz**

Die Gemeinde hat sich mit den Belangen des Schallschutzes im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 6.1 hinreichend auseinandergesetzt.

Zur Untersuchung und Bewertung wurde die "Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 6.1 "Gutshotel Rakow" der Gemeinde Am Salzhaff" vom

TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co.KG Geschäftsstelle Rostock mit Datum vom 5. Juli 2012 aufgestellt.

In diesem Zusammenhang wurden untersucht und bewertet:

- Einwirkungen von außen auf das Plangebiet (Straßenverkehr, Windenergieanlagen (Gewerbe) - Geräuschemissionen
- Auswirkungen der Hotelanlage auf die Nachbarschaft (insbesondere der Stellplätze im Norden des Plangebietes gegenüber der nördlich der Parkstraße vorhandenen Bebauung).

Nach Geräuschtypen wurde unterschieden:

- Straßenverkehr,
- Gewerbe.

Für das festgesetzte SO Hotel wurde die Schutzbedürftigkeit eines allgemeinen Wohngebiets zugeordnet und entsprechend begründet (sh. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 6.1, Punkt "6.5 Immissionsschutz").

Es wird davon ausgegangen, dass sich aufgrund der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6.1 keine Änderung in Bezug auf den Lärmschutz gegenüber der Situation des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 6.1 ergibt.

Ein erneutes Gutachten aufgrund der veränderten Lage der Stellplätze innerhalb des Plangebietes wurde bisher nicht gefertigt; ein entsprechender Nachweis sollte im Rahmen des nachfolgenden Bauantragsverfahrens zu erbracht werden.

Aufgrund der Anpassungen der textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung innerhalb des Sondergebietes Hotel und aufgrund der Stellungnahme einer privaten Einwenderin hat sich die Gemeinde nochmals mit den Belangen des Schallschutzes im Rahmen der Abwägung auseinandergesetzt.

Wie vorhergehend dargelegt, wurden bereits mit dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 6.1 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Hotelanlage geschaffen. Es ist mit der 1. Änderung nach wie vor eine Hotelanlage vorgesehen, deren Infrastruktur (wie Sport, Fitness, Sauna, Wellness) neben den Hotelgästen auch weiteren Nutzern, wie speziell den Anwohnern des geplanten altersgerechten Wohnens im Westen Rakows zur Verfügung stehen soll. Der Bereich des altersgerechten Wohnens soll über die alte Gutsparkanlage fußläufig an die Hotelanlage angebunden werden. Die geplante Hotelanlage zielt nach wie vor auf Erholungssuchende ab, die Ruhe und Entspannung suchen, aber auch aktiven Urlaub verbringen wollen. Dieses Konzept wurde bereits mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6.1 entwickelt und wird weiterhin vom Vorhabenträger verfolgt. Aufgrund des ursprünglichen städtebaulichen Konzeptes wurde mit dem Bebauungsplan Nr. 6.1 das geplante Sondergebiet Hotel mit 2 Teilbereichen festgesetzt, wobei der südliche Teil SO Hotel 1 ausschließlich für die Hotelbeherbergung vorgesehen war. Die Infrastrukturanlagen sollten ursprünglich nur im SO Hotel 2 errichtet werden. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6.1 wird die Unterteilung in die beiden Teilflächen SO Hotel 1 und 2 weiterhin beibehalten. Weiterhin sind die infrastrukturellen Anlagen überwiegend im nördlichen Teil (SO Hotel 2) geplant und zulässig. Die Bettenkapazität ist gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6.1 unverändert festgesetzt.

Aufgrund der Weiterentwicklung des Konzeptes der Hotelanlage seitens des Vorhabenträgers soll nunmehr im Teilbereich SO Hotel 1 im zentralen Bereich eine Fläche, die kulturelle Darbietungen ermöglicht, sowie eine Fläche für Außengastronomie entstehen können, so dass neben der Anpassung der

Baugrenzen die Art der baulichen Nutzung entsprechend in den textlichen Festsetzungen erweitert wurde. Eine geänderte Ausrichtung des Hotelkonzeptes ist nicht erfolgt, so dass auch nicht mit einer erhöhten verkehrlichen Frequentierung zu rechnen ist.

Aufgrund der Anpassung des Konzeptes wird nicht von weitergehenden Auswirkungen auf die das Plangebiet umgebenden schutzwürdigen Nutzungen ausgegangen. Es handelt sich hier um einen Angebotsbaugebietesplan. Die konkrete Ausgestaltung durch den Vorhabenträger/ Bauherren ist im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren vorzunehmen und zu prüfen. Die Konfliktverlagerung ist nach Ansicht der Gemeinde geeignet, da genügend rechtliche Instrumente zur Verfügung stehen, um die gesunden Wohn- und Lebensverhältnisse in der planrelevanten Umgebung zu sichern. Insbesondere ist der § 15 BauNVO zu berücksichtigen. Es handelt sich nach wie vor wie im Ursprungsbaugebietesplan um ein Hotel. Für das Hotel gelten Schutzansprüche nach innen, die gleichermaßen einen Schutz bzw. die Berücksichtigung von Schutzansprüchen der umgebenden Bebauung gewährleisten. Die gesunden Wohn- und Lebensverhältnisse in der planrelevanten Umgebung sind zu sichern. Die außerhalb des Plangebietes vorhandene Bebauung ist entsprechend ihres Schutzanspruches jeweils aktuell zu prüfen und zu beurteilen und entsprechend zu berücksichtigen.

Für die Gemeinde ist maßgeblich, dass keine unzumutbare Beeinträchtigung aus dem Betrieb der Hotelanlage auf die angrenzende Bebauung entsteht.

Sofern und wenn intern innerhalb der Hotelanlage der Schutzanspruch wie für das Allgemeine Wohngebiet (WA) nachgewiesen wird, so ist auch an den Grenzen des Gebietes und darüber hinaus davon auszugehen, dass der entsprechende Schutzstatus eingehalten wird; dies unabhängig davon, ob der Schutzanspruch für das WA gilt, somit der höhere Schutzanspruch oder der Schutzanspruch der Gemengelage.

Die Schutzbedürftigkeit der Sondergebietes Hotel hat sich aufgrund der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6.1 nicht geändert - es ist von der Schutzbedürftigkeit wie bei einem allgemeinen Wohngebiet nach wie vor auszugehen. Aufgrund der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 6.1 ist diese Schutzbedürftigkeit bei nachfolgenden Vorhaben und Planungen zu beachten. Im vorliegenden Bebauungsplanverfahren ist somit keine Neubetrachtung der Windenergieanlagen erforderlich. Die Sicherung der Schutzbedürftigkeit der geplanten Hotelanlage ist im Bebauungsplanverfahren, welches das Repowering der Windenergieanlagen beinhaltet, nachzuweisen. Bereits bei der Überprüfung der Windenergieanlagen ist die planungsrechtliche Regelung des Bebauungsplanes Nr. 6.1 mit dem Schutzanspruch Hotel zugrunde zu legen.

## **10.2 Immissionsschutz - optische Beeinträchtigungen durch die Windenergieanlagen**

Die Gemeinde hat sich bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6.1 damit auseinandergesetzt; mit Beeinträchtigungen des Plangebietes ist nicht zu rechnen. Aufgrund der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6.1 ergibt sich keine Änderung der Situation gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 6.1 diesbezüglich. Da zwischenzeitlich ein Repowering der Windenergieanlagen südöstlich von Rakow vorgenommen wurde, erfolgte die Berücksichtigung im dortigen Aufstellungsverfahren (1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Am Salzhaff) bzw. im BImSchG-Verfahren zum Repowering der Windenergieanlagen.

### **10.3 Immissionsschutz - nach BImSchG genehmigungsbedürftige Anlage**

Die Milchviehanlage der Agrargenossenschaft "Am Salzhaff" in Rakow mit 730 Tierplätzen 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 StALU MM gemäß § 15 Abs. 3 BImSchG angezeigt: die Anlage ist ordnungsgemäß abgemeldet. In den Plan ist ein entsprechender Hinweis unter "Hinweise/ Nachrichtliche Übernahmen" aufgenommen.

### **10.4 Klimaschutz**

Durch die Aufnahme des Klimaschutzes und der Energieeffizienz in die Zielvorgaben des Baugesetzbuches hat der Klimaschutz einen neuen Stellenwert erlangt und wurde als städtebauliches Erfordernis anerkannt. Klimaschutzbezogene Regelungen können somit von den Städten und Gemeinden getroffen werden.

Die verschiedenen Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 BauGB sind für den Klimaschutz teilweise von Bedeutung, wie bspw. das Maß der baulichen Nutzung, Baukörperstellung, etc.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes trifft keine zwingenden Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Er schließt die Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz nicht aus oder erschwert diese.

Insofern ist eine den Klimaschutzzielen entsprechende Nutzung und Bebauung möglich.

Die Fläche wurde in der Vergangenheit als Standort für eine Milchviehanlage genutzt. Sie ist also bereits baulich genutzt und befindet sich zudem im Innenbereich.

Es erfolgen keine Eingriffe in klimatisch relevante Flächen. Veränderungen des Lokal- und Regionalklimas sind nicht zu erwarten. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf die angrenzenden Siedlungsstrukturen sowie die gesamtklimatischen Verhältnisse zu erwarten. Die Durchführung zusätzlicher Maßnahmen zum Klimaschutz ist somit nicht erforderlich. Die Belange des Klimaschutzes werden angemessen berücksichtigt.

## **11. Verkehrliche Erschließung**

### Erreichbarkeit des Plangebiets

Die Erreichbarkeit des Plangebietes bleibt unverändert gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 6.1 und erfolgt über die Landesstraße L 12 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 auf Richtung Pepelow/ Wismar. Die Anbindung der geplanten Hotelanlage soll wie einst in Verlängerung der Lindenallee nach historischem Vorbild erfolgen.

Im Bebauungsplan Nr. 6.1 wurde in der Begründung aufgeführt, dass die vom Straßenbauamt Güstrow mit seiner Stellungnahme vom 13. Februar 2012 gewünschten technischen Planunterlagen bezüglich des Nachweises der Ausbildung der Anbindungen (Knotenpunkte) im Zuge der weiterführenden Planung der Baumaßnahmen (Fachplanung) gefertigt und übergeben werden. Es ist nicht Ziel des Vorhabenträgers und der Gemeinde, den Knotenpunkt vom

Grundsatz her anders zu gestalten. Unter Berücksichtigung der vorliegenden Planung werden dann 2 Anbindungen ("Questiner Straße"; Hauptzufahrt zum ehemaligen Gutshaus) an der abbiegenden Hauptstraße (L12 "Dorfstraße") vorhanden sein. Diese Vorgehensweise wurde einvernehmlich mit dem Straßenbauamt abgestimmt und bereits in die Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 6.1 eingestellt. Im Rahmen der weiterführenden Fachplanung sind dem Straßenbauamt die erforderlichen Unterlagen vorzulegen.

Fußgänger und Radfahrer erreichen das Plangebiet über das Radwanderwegenetz in der Region. Innerhalb der Ortslage ist die Erreichbarkeit über die Dorfstraße gegeben. Für die Bewohner des geplanten altersgerechten Wohnens an der Haffstraße ist das Plangebiet über den alten Gutspark zu erreichen.

Die Dorfstraße ist im Teilbereich der Landesstraße L12 bereits als Straße im Trennsystem mit abgegrenztem Gehweg im Bestand vorhanden. Die Straße ist hier ca. 12m breit. Die Questiner Straße ist innerörtlich bislang nur mit einer Fahrbahn für den Kfz-Verkehr vorhanden. Die Gesamtbreite des Flurstückes beträgt bis zu 9m. Ausgehend von einer Fahrbahnbreite von 5,50 m ist hier die Anlage von beidseitigen Gehwegen möglich. Eine verkehrssichere Verkehrsführung ist zu gewährleisten.

Der nördliche Bereich des Plangebietes der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6.1 ist über die Verkehrsfläche ("Parkstraße") erreichbar. Mit dem rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplan ist planungsrechtlich der Ausbau der Parkstraße vorbereitet worden.

#### Interne Erschließung

Die einzelnen Gebäude der Hotelanlage sind intern über private Verkehrsflächen erreichbar. Dies wird auch mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes weiterhin verfolgt. Das Konzept und die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6.1 werden beibehalten. Weiterhin wird auch die Gestaltung einer Mischverkehrsfläche verfolgt. Ausführliche Darlegungen diesbezüglich enthält bereits die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 6.1.

#### Ruhender Verkehr

Innerhalb der Hotelanlage sind die Stellplätze in erforderlicher Anzahl auf dem jeweils eigenen Grundstück zu errichten. Wie schon im Bebauungsplan Nr. 6.1 geregelt, wird daran festgehalten, nur Stellplätze, keine Garagen (d.h. auch keine Carports) zu errichten.

Flächen für Stellplätze werden mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6.1 mehr zusammengefasst, so dass nun auf einer Fläche nördlich an der Parkstraße sowie auf einer Fläche an der Dorfstraße die Stellplatzanlagen entstehen sollen. Kleine Stellplatzflächen für wenige Stellplätze sind nicht mehr das Planungsziel; dies kann auch zu einer besseren Aufenthaltsqualität in den Außenanlagen im Bereich der Gästeunterkünfte beitragen.

Auf der nördlichen Stellplatzfläche soll es auch weiterhin planungsrechtlich zulässig sein, dass Stellplätze von dem benachbarten Wohnen 55+ untergebracht werden.

Die Errichtung der Stellplätze ist in der Landesbauordnung M-V verankert. Die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze sind unter Berücksichtigung der konkreten Bedürfnisse des Bauvorhabens zu errichten, somit also auch Stellplätze für Behinderte. Diese Einschätzung obliegt dem Vorhabenträger/

Betreiber. Um auf die Belange von Menschen mit Behinderungen bereits im Rahmen des Bebauungsplanes aufmerksam zu machen, erfolgen diese Ausführungen in der vorliegenden Begründung.

#### Ausführung

Die Ausführungsplanung Straßenbau ist zum gegebenen Zeitpunkt dem Landkreis Rostock zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

Es ist ein Beschilderungs- und Markierungsplan zu erarbeiten und dem Landkreis Rostock über den Straßenbaulastträger zur Anordnung vorzulegen. Es wird darauf hingewiesen, dass auch tatsächlich-öffentliche Verkehrsflächen der Anordnungsbefugnis der unteren Straßenverkehrsbehörde in Hinsicht auf die erforderliche Beschilderung/ Markierung unterliegen.

## **12. Ver- und Entsorgung**

Im Zuge des Planaufstellungsverfahrens des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 6.1 wurde die öffentliche Ver- und Entsorgung geprüft. Andere Auswirkungen aufgrund der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6.1 gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 6.1 sind nicht zu erwarten. Die Angaben zur Ver- und Entsorgung wurden im Wesentlichen aus der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 6.1 übernommen. Es ist davon auszugehen, dass diese weiterhin Gültigkeit besitzen.

### **12.1 Wasserversorgung/ Abwasserbeseitigung/ Niederschlagswasserbeseitigung**

Die Wasserversorgung des Gebietes gewährleistet der Zweckverband Kühlung durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz (Trinkwasserversorgung, Schmutzwasserbeseitigung). Die bestehenden Anlagen des Zweckverbandes befinden sich im Bereich der L12, der Parkstraße sowie im nordwestlichen Bereich zur Ver- und Entsorgung des vorhandenen ehemaligen Gutshauses und ehemaligen Gärtnerhauses.

Die wasserversorgungstechnische Erschließung der Sondergebiete Hotel 1 und Hotel 2 soll aus dem Kreuzungsbereich Lindenallee/ Dorfstraße erfolgen. Der Zweckverband regt in seiner Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 6.1 an, dass durch den Erschließungsträger im Bereich der Einmündung des Privatweges ein Wasserzählschacht zu errichten ist. Die Anlagen zur inneren Erschließung des Hotelkomplexes verbleiben im Eigentum des Grundstückseigentümers.

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

Für den Bereich der Hotelanlage ist aus dem Kreuzungsbereich Lindenallee/ Questiner Straße ein Schmutzwasseranschluss für das Hotelgebiet vorzustrecken. Die Anlagen der Schmutzwasserableitung auf dem Hotelgebiet verbleiben im Eigentum des Grundstückseigentümers.

Aus Sicht des Zweckverbandes Kühlung ist ein Erschließungsvertrag zwischen Zweckverband und Vorhabenträger für die Trinkwasserbereitstellung/ Schmutzwasserentsorgung für die Hotelanlage zu schließen. Prinzipiell stellt die

Hotelanlage im Plangebiet = 1 Abnehmer dar. Es entstehen keine Erschließungsanlagen i.S. § 124 BauGB (öffentliche Erschließungsanlagen). Die Hotelanlage bleibt in privater Hand. Bei Realisierung des Hotelprojektes gilt der Anschluss- und Benutzerzwang. Seitens des Zweckverbandes wird ein Anschlussbeitrag erhoben.

Der Zweckverband begründete den Abschluss eines Erschließungsvertrages damit, dass die vorgesehene Hotelnutzung sowohl im Hinblick auf die Trinkwasserversorgung als auch die Abwasserableitung deutlich höhere Ansprüche stellt als die bisherige landwirtschaftliche Nutzung. Dies bezieht sich einerseits auf die zu erwartende höhere Spitzenentnahmemenge für Trinkwasser bei gleichzeitiger Versorgungsdruckstabilität und andererseits auf den damit einhergehenden Schmutzwasseranfall. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass diese Ver- und Entsorgungsmengen in Bezug auf die Mengen in der Ortslage Rakow nicht unbedeutend sind, ergibt sich hier ein entsprechender Regelungsbedarf mit dem Erschließungsbedarf.

Der Abschluss der Erschließungsvereinbarung zwischen Zweckverband und Vorhabenträger ist unabhängig vom Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes zu treffen.

Eine Ableitung des Niederschlagswassers der Hotelanlage ist über die Anlagen des Zweckverbandes Kühlung nicht möglich.

Die Ableitung des überschüssigen Niederschlagswassers ist vorgesehen:

- Areal südlich der Achse zum Gutshaus ⇒ in den Teich im Gutspark
- Areal nördlich der Achse zum Gutshaus ⇒ in den nördlich des Plangebietes befindlichen Löschwasserteich.

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.

Während der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 6.1 wurden zur Vorflutsituation im Planbereich folgende Punkte geklärt (sh. Schreiben des Wasser- und Bodenverbandes (WBV) "Hellbach - Conventer Niederung" vom 27. September 2012):

- Der Graben, der die Vorflut für den Teich östlich der Dorfstraße und die ZVK-Leitung bildet, wurde als Gewässer 2. Ordnung in den Bestand des WBV aufgenommen (Gewässernummer 26/2/10). Beginn des Gewässers ist der Auslauf des Straßendurchlasses. Es folgt ein 30m langer offener Abschnitt, anschließend eine ca. 70m lange Rohrleitung, deren Verlauf derzeit nicht sicher ist. Im Rahmen der weiterführenden Planung und Durchführung der Baumaßnahmen ist die Lage der Rohrleitung zu klären. Zur Vermeidung von Schäden an baulichen Anlagen durch Schadstellen an der Leitung sind diese mit einem Abstand von mindestens 5m ab Rohrscheitel zu errichten. Auf Grund des städtebaulichen Konzeptes und der getroffenen Festsetzungen wird davon ausgegangen, dass das verrohrte Gewässer nicht von baulichen Anlagen überdeckt wird, bis auf die Querung der hotelinternen Straßenverkehrsfläche.
- Im Anschluss an den unterirdischen Verlauf folgt ein 120m langer offener Graben, der durch den großen Teich des ehemaligen Gutsparkes fließt und 60m unterhalb des Teiches in das Gewässer 26/2 mündet.
- Zur Sicherung der maschinellen Unterhaltung der offenen Gewässerabschnitte ist eine Trasse von 5m ab Böschungsoberkante von baulichen Anlagen, Zäunen und Bepflanzungen freizuhalten.

Das Gewässer II. Ordnung sowie der der Gewässerrandstreifen von 5m (§ 38 WHG) wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

## **12.2 Brandschutz/ Löschwasser**

Der Gemeinde obliegt die Sicherstellung des Löschwasserbedarfes (Grundschutz).

Der Löschwasserbedarf ist nach DVGW- Arbeitsblatt W 405 zu dimensionieren. Hiernach ist die so ermittelte Löschwassermenge für die Dauer von mind. 2 Stunden zu sichern. Die ermittelte Löschwassermenge ist der Brandschutzdienststelle des Landkreises Rostock im Rahmen der Planung und Durchführung der Baumaßnahmen bekannt zu geben.

Während der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 6.1 wurde geprüft, ob die vorhandenen Löschwasserentnahmestellen zur Deckung des Bedarfes in ausreichender Form vorhanden sind.

Die Entnahme von Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwassernetz in der Ortslage Rakow hat der Zweckverband nicht in Aussicht gestellt (gemäß Stellungnahme des Zweckverbandes Kühlung vom 28. Juni 2011).

Im Umkreis des Plangebietes von 300m befinden sich 3 Teiche. Vordergründig steht für die Entnahme des Löschwassers für das Plangebiet der Teich im alten Gutspark zur Verfügung. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Umkreises (Radius) von 300m vom Teich im alten Gutspark und entspricht somit den Vorgaben gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405. Die im DVGW-Arbeitsblatt W 405 getroffenen Festlegungen gelten für die Löschwasserentnahmemöglichkeiten aus dem öffentlichen Trinkwassernetz, sind aber übertragbar auf die Entnahme aus - wie hier - offenen Gewässern.

Unüberwindbare Hindernisse zwischen dem Teich und möglichen Brandobjekten im Plangebiet sind nicht vorhanden.

Eine Saugstelle ist derzeit am Teich im alten Gutspark nicht vorhanden, soll jedoch in der Nähe des ehemaligen Gutshauses eingerichtet werden. Mit der Herstellung der Entnahmestelle an einem natürlichen Gewässer (hier: Teich) ist der Nachweis zu erbringen, dass ausreichend Löschwasser zu jeder Jahreszeit zur Verfügung steht. Die Entnahmestelle ist gemäß DIN 14210 herzustellen; die Bestimmungen der DIN 14210 "Löschteiche" sind umzusetzen und vor Aufnahme der Nutzung (im Rahmen der Planung und Durchführung der Baumaßnahmen) im Sondergebiet Hotel der Brandschutzdienststelle des Landkreises Rostock anzuzeigen. Der Saugwasseranschluss ist vom Vorhabenträger auf eigene Kosten zu errichten.

Die Feuerwehr erreicht das Grundstück und die hier vorhandenen notwendigen Aufstellflächen über die Anbindung an die Dorfstraße.

Der über den Grundschutz hinausgehende objektbezogene Brandschutz wird als Objektschutz bezeichnet. In Abstimmung mit der zuständigen Behörde des Landkreises Rostock ist ein erhöhter Löschwasserbedarf zu ermitteln und die Deckung im Rahmen der weiterführenden Planung und Durchführung der Baumaßnahmen vom Vorhabenträger nachzuweisen.

Folgende Punkte sind bezüglich des Brandschutzes zu beachten:

- Die Anfahrtswege für Feuerwehren (DIN 14090) müssen mindestens 3m breit sein und eine lichte Höhe von 3,5m aufweisen.
- Die Anfahrtswege für Feuerwehren müssen für eine Achslast von 100 kN ausgelegt sein.

- Im Fall der Nutzung des offenen Gewässers für Löschwasserzwecke ist eine feste Entnahmestelle mit Saugrohr zu installieren. Das Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz, Landkreis Rostock, weist in seiner Stellungnahme vom 26.07.2011 darauf hin, dass für den abwehrenden Brandschutz ein Hydrantensystem (Ringsystem) mit mindestens 48 m<sup>3</sup>/h die optimale Lösung darstellen würde. Wie schon dargelegt, hat Zweckverband jedoch mitgeteilt, dass eine Entnahme von Löschwasser aus dem Trinkwassernetz nicht in Aussicht gestellt wird.

### **12.3 Energieversorgung**

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

In Rakow ist Leitungs- und Anlagenbestand der E.ON edis AG vorhanden.

Für einen weiteren Anschluss an das Versorgungsnetz der E.ON edis AG ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Dazu ist die E.ON edis 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.ON edis 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.ON edis 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.

### **12.4 Gasversorgung**

Eine Versorgung mit Erdgas ist über den vorhandenen Bestand hinaus nicht vorgesehen. GDM com als von der VNG-Verbundnetz Gas AG beauftragtes Dienstleistungsunternehmen teilt in seiner Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 6.1 vom 06.07.2011 mit, dass das Vorhaben weder die vorhandenen Anlagen noch die zur Zeit laufenden Planungen der VNG berührt. Es bestehen keine Einwände gegen das geplante Vorhaben. Es wird darauf hingewiesen, dass die GDM com am weiteren Verfahren zu beteiligen ist, sobald der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert wird.

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

### **12.5 Telekommunikation**

Die Deutsche Telekom äußerte keine Bedenken zum Bebauungsplan Nr. 6.1, ebenso nicht zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6.1.

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).

Im Plangeltungsbereich sind Telekommunikationslinien der Telekom vorhanden. Diese wurden nachrichtlich in die Planzeichnung des Bebauungsplanes übernommen.

## 12.6 Abfallentsorgung

Entsprechende Regelungen waren bereits im Ursprungsbebauungsplan Nr. 6.1 vorgesehen und werden weiterhin verfolgt.

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

Die Hotelanlage erstreckt sich entlang öffentlicher Straßen ("Dorfstraße"/ "Questiner Straße"). Somit ist davon auszugehen, dass die Abfallentsorgung für alle Abfälle, die an den öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger überlassungspflichtig sind, im öffentlichen Bereich - öffentliche Straße - grundsätzlich sicher zu stellen ist.

Davon abweichend ist es vorgesehen, innerhalb der gesamten Hotelanlage den Abfall intern einzusammeln und an einer zentralen Sammelstelle (im zentralen Gebäude südlich der Achse zum Gutshaus) zur Abholung durch das Entsorgungsunternehmen bereitzuhalten. Diese Abholstelle ist für das Abfallentsorgungsunternehmen über die private Straße zu erreichen. Das Müllentsorgungsfahrzeug muss nicht wenden, sondern verlässt die Hotelanlage über die private Straße und weiterhin die Hotelanlage über einen Weg im Bereich der im Bestand vorhandenen Zufahrt zur ehemaligen Milchviehanlage und gelangt so direkt auf die "Questiner Straße". Im Bereich der vorhandenen Zufahrt zur ehemaligen Milchviehanlage wird daher im vorliegenden Bebauungsplan ein Geh-/ Fahrrecht zugunsten des Abfallentsorgungsunternehmens festgesetzt.

In der Abstimmung des Vorhabenträgers mit dem Landkreis Rostock (Umweltamt/ Abfallwirtschaft) ist eine Befahrung der privaten Straßen innerhalb der Hotelanlage möglich, wenn diesbezüglich eine vertragliche Einzelvereinbarung mit dem zuständigen Entsorgungsunternehmen geschlossen wird. Das derzeitige Entsorgungsunternehmen hat eine entsprechende Einzelvereinbarung in Aussicht gestellt.

Weiterhin wird an der Parkstraße ein Müllsammelplatz eingerichtet. Dieser dient der Müllentsorgung der benachbarten Wohnanlage 55+ (Bebauungsplan Nr. 6.2 der Gemeinde Am Salzhaff).

Über die Bauleitplanung hinaus zu berücksichtigende Anforderungen, wie z.B. Ausführung des Oberbaus der Verkehrsflächen, sind im Rahmen der weiterführenden technischen Planung und Durchführung der Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die anfallenden Abfälle gemäß Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), dem **Abfallwirtschaftsgesetz für Mecklenburg-Vorpommern** (AbfWG M-V) vom 15. Januar 1997 (GVOBl. M-V, S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juni 2012 (GVOBl. M-V S. 186, 187) 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 - Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen ist zu beachten.

Alle Abfälle, die nicht überlassungspflichtig sind, sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Der zuständigen Behörde sind auf Verlangen die entsprechenden Nachweise vorzulegen. Dies ist im Zuge der weiterführenden Planung und Durchführung der Baumaßnahmen sowie dem laufenden Betrieb der Hotelanlage zu berücksichtigen.

### **13. Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen**

Die Gemeinde hat sich bereits hinreichend mit dem Thema im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 6.1 auseinandergesetzt. Andere Auswirkungen aufgrund der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6.1 als mit dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 6.1 werden nicht erwartet. Die Ausführungen aus der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 6.1 wurden übernommen:

Das Altlastenkataster wird vom Landkreis Rostock geführt.

Es wird auf die Ausführungen unter dem Pkt. 5.1, letzter Absatz, verwiesen.

Im Rahmen der geplanten Umnutzung des Geländes als Hotelanlage wurde von der unteren Bodenschutzschutzbehörde des Landkreises Rostock empfohlen, während des Bebauungsplan-Verfahrens abschließend durch Bodenuntersuchungen in relevanten Bereichen eine Prüfung vorzunehmen (Vorschlag: Probenentnahme). Der entsprechende Untersuchungsumfang wurde mit der vorgenannten Behörde und dem Gutachter (HSW, G.-Hauptmann-Str. 19, 18055 Rostock) abgestimmt; ein Gutachten wurde während des Planverfahrens angefertigt.

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. 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.

Das Gutachten wurde im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit mit ausgelegt; ebenfalls war es Bestandteil der Beteiligungsunterlagen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

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 Wasserefassung Teßmannsdorf sind grundsätzlich Böden der Zuordnung Z2 der TR LAGA Boden 2004 und > Z2 auszugrenzen, zu selektieren und zu entsorgen. Die Altlastenverdachtsflächen 1 (Werkstatt) ,2 (Futterhaus/ Öllagerfläche) und 3

(Vakuumpumpenraum der Melkanlage) müssen bei den Rückbauarbeiten entsprechend differenziert betrachtet werden.

Böden der Zuordnung Z2 und >Z2 sind auf Grund ihrer Lage im TWSG zu entsorgen (Verwertung/ Beseitigung), da eine Gefährdung für die Ressource Grundwasser besteht.

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.

Organoleptisch auffällige Betonflächenbereiche weisen z.T. hohe KW-Belastungen auf und erfordern eine entsprechende Sonderentsorgung.

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 Untere Immissionsschutzbehörde hat in ihrer Stellungnahme vom 01.02.2012 darauf hingewiesen, dass die Nachweise der ordnungsgemäßen Durchführung einschließlich Entsorgung den unteren Bodenschutzbehörden zur Prüfung vorzulegen sind.

In dem Teil B - Text wurden die Hinweise entsprechend unter Ziffer 9 aufgeführt.

Die Untere Bodenschutzbehörde (Landkreis Rostock) hat in ihrer Stellungnahme vom 05.09.2018 angeregt, die 3 Flächen, für die ein Altlastenverdacht gemäß der durchgeführten o.g. Untersuchung ("Bewertung von Altlastenverdachtsflächen: ehemalige Milchviehanlage Rakow", erstellt von HSW, G.-Hauptmann-Str. 19, 18055 Rostock, vom 29.11.2011) besteht, in der Planzeichnung des Bebauungsplanes darzustellen. Für eine Kennzeichnung der 3 aufgeführten Flächen im Bebauungsplan bestanden zum damaligen Zeitpunkt (Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6.1) keine Anhaltspunkte und eine Kennzeichnung wurde somit nicht vorgenommen. Dies ergab sich weder aus dem Gutachten noch nach sonstigen fachlichen Erfordernissen.

Aufgrund der Anregung in der nun zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6.1 vorliegenden Stellungnahme setzt sich die Gemeinde mit dem Thema der Darstellung der 3 Flächen im Bebauungsplan auseinander. Das Baugesetzbuch sieht vor, Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, im Bebauungsplan zu kennzeichnen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB). Der Gesetzgeber trifft jedoch keine abschließende Aussage, ab welcher

Schadstoffkonzentration eine Fläche als erheblich belastet gilt und welche Stoffe als umweltgefährdend gelten.

Es ist aufzuführen, dass nach Durchführung der in den Planunterlagen aufgeführten Maßnahmen die geplante Nutzung - hier Sondergebiet Hotel - ermöglicht ist.

Da die untere Bodenschutzbehörde nunmehr die Darstellung in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6.1 anregt und hierfür nur die Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB in Frage kommt, nimmt die Gemeinde eine entsprechende Kennzeichnung in der Planzeichnung vor. *"Aufgabe der Kennzeichnung ist es, für die nachfolgenden Verfahren auf mögliche Gefährdungen durch Bodenbelastungen und die erforderliche Berücksichtigung hinzuweisen ("Warnfunktion")."* (gemäß Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" der Fachkommission "Städtebau" der ARGEBAU, 2001, Ziffer 2.1.5 Kennzeichnung). Dem Mustererlass ist weiter zu entnehmen, dass eine Kennzeichnung in Betracht kommen kann, wenn die Festsetzung einer bestimmten Nutzung trotz der Bodenbelastung gerechtfertigt ist. Mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6.1 und weiterhin auch mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6.1 ist die Nutzung eines Sondergebietes Hotel vorgesehen; innerhalb dieser Fläche befinden sich die 3 Teilflächen. Für die Verwirklichung der geplanten Nutzung Hotel sind entsprechende Maßnahmen vorgesehen (bereits im Bebauungsplan Nr. 6.1 textlich verankert); die Realisierung der Maßnahmen ist jedoch erst im Rahmen der weiterführenden Durchführung der konkreten Baumaßnahmen vorgesehen. Dem Gutachten ("Bewertung von Altlastenverdachtsflächen ...", von H.S.W.) ist zu entnehmen, dass die Altlastenverdachtsflächen 1, 2 und 3 bei den Rückbauarbeiten der ehemaligen Milchviehanlage entsprechend differenziert zu betrachten sind.

Die Planzeichnung wurde nun entsprechend ergänzt. Die Kennzeichnung im Bebauungsplan erfolgt mit Angabe der Bezeichnung der jeweiligen Teilfläche.

Die Durchführung der Maßnahmen obliegen dem Vorhabenträger/ dem Bauherren. Da es sich um 3 konkrete Teilflächen innerhalb eines Vorhabens (Hotel) handelt, ist davon auszugehen, dass dies möglich ist.

Es besteht somit kein Erfordernis vor Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6.1 die Sanierung durchzuführen. *"Bei der Planaufstellung braucht die Gefährdung noch nicht beseitigt sein, andernfalls entfielen die Kennzeichnung."* (gemäß [www.dr-frank-schroeter.de/kennzeichnungen.htm](http://www.dr-frank-schroeter.de/kennzeichnungen.htm)).

#### 14. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6.1 beträgt etwa 4,6 ha.

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6.1 ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Flächennutzung	Flächengröße	
<b>Baugebietsflächen</b>		<b>42.274 m<sup>2</sup></b>
▪ sonstiges SO-Hotel 1 (davon innerhalb der Baugrenze)	21.084 m <sup>2</sup> (5.763 m <sup>2</sup> )	
▪ sonstiges SO-Hotel 2 (davon innerhalb der Baugrenze)	21.191 m <sup>2</sup> (6.776 m <sup>2</sup> )	
<b>Verkehrsflächen</b>		<b>3.383 m<sup>2</sup></b>
▪ Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung (PV)	3.206 m <sup>2</sup>	
▪ Verkehrsgrün	177 m <sup>2</sup>	
<b>Wasserflächen</b>		<b>205 m<sup>2</sup></b>
▪ Graben	205 m <sup>2</sup>	
<b>Gesamtfläche des Plangebietes</b>		<b>45.862 m<sup>2</sup></b>

Für die Baugebiete ergibt sich dabei folgende Flächenverteilung:

Art der Nutzung					
Baugebiet	Baugebietsfläche	darin enthalten			
		GRZ	damit mögl. GR	max. GR innerhalb der Baugrenze (ohne Überschreitg.)	max. Überschreitung
<b>SO Hotel 1</b>	21.084 m <sup>2</sup>	0,25	5.271 m <sup>2</sup>	5.271 m <sup>2</sup>	30% gem. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO = 1.581 m <sup>2</sup>
<b>SO Hotel 2</b>	21.191 m <sup>2</sup>	0,35	7.416 m <sup>2</sup>	6.776 m <sup>2</sup>	25% gem. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO = 1.854 m <sup>2</sup>
<b>Zwischensumme</b>			12.681 m <sup>2</sup>	12.047 m <sup>2</sup>	3.436 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>42.274 m<sup>2</sup></b>			<b>16.117 m<sup>2</sup> (GR zzgl. Überschreitung)</b>	

Aus der vorhergehenden Gegenüberstellung ist erkennbar, dass die festgesetzte Grundflächenzahl im SO Hotel 1 innerhalb der Baugrenzen ausgeschöpft werden kann, im SO Hotel 2 nicht vollständig innerhalb der Baugrenzen ausgeschöpft werden kann.

Weiterhin wurden die Flächen für die Stellplätze im SO-Hotel 1 in einer Größe von 2.634 m<sup>2</sup> festgesetzt, im SO-Hotel 2 in einer Größe von 1.840 m<sup>2</sup> festgesetzt.

## **15. Auswirkungen der Planung**

### **15.1 Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungskörpers von Rakow. Es ist mit mehreren Gebäuden bebaut und wurde in der Vergangenheit als Stallanlage für die Milchviehhaltung genutzt. Derzeit werden die Gebäude nicht mehr genutzt.

Eine weitere Nutzung als Stallanlage ist nicht beabsichtigt; entsprechende Umverlagerungen des Betriebes an einen Standort sind bereits erfolgt.

Unter Berücksichtigung des Planungszieles wird die Nutzung des baulichen Bestandes im Plangebiet nur für ausgewählte Gebäude, wie das alte Gutshaus, das Gärtnerhaus und das Verwaltungsgebäude verfolgt. Die weiteren vorhandenen Gebäude, in der Regel Stallgebäude, werden abgebrochen. Die ehemalige Achse zum Gutshaus kann wiederentstehen; ein städtebaulicher Missstand wird beseitigt.

Planungsrechtlich ist die Errichtung einer Hotelanlage bereits mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6.1 zulässig.

### **15.2 Verkehrliche Auswirkungen**

Aufgrund der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6.1 sind keine anderen Auswirkungen in Bezug auf den Verkehr zu erwarten als mit dem Bebauungsplan Nr. 6.1 der Gemeinde Am Salzhaff.

### **15.3 Auswirkungen auf die Umwelt**

Aufgrund der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6.1 sind keine anderen Auswirkungen zu erwarten als mit dem Bebauungsplan Nr. 6.1 der Gemeinde Am Salzhaff.

## **16. Hinweise/ Nachrichtliche Übernahmen**

### **16.1 Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist im Plangebiet folgendes Baudenkmal bekannt:

- Rakow, Landkreis 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.

#### **16.2 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).

#### **16.3 Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens**

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 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.

#### **16.4 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.

#### **16.5 Festpunkte des geodätischen Festpunktnetzes**

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befinden sich keine Festpunkte des amtlichen geodätischen Festpunktnetzes des Landes M-V.

#### **16.6 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.

## **16.7 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.

## **16.8 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.

## **16.9 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.

#### **16.10 Flurneuordnungsverfahren**

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

#### **16.11 Bohrungen**

Sofern im Zuge künftiger Baugrunderschließung bzw. der Bebauung Bohrungen 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.

#### **16.12 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.

#### **16.13 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 Gutsarkes. 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.

#### **16.14 Verkehrliche Anbindungen an die Landesstraße L12**

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 Bebauungsplan Nr. 6.1 nachrichtlich übernommen (Planzeichnung - Teil A).

#### **16.15 Anforderungen der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung**

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.

#### **17. Kennzeichnungen**

Aufgrund der Anregung der unteren Bodenschutzbehörde (sh. auch Ziffer 13. dieser Begründung) nimmt die Gemeinde die Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB in der Planzeichnung vor. Für die nachfolgenden Verfahren wird somit in Verbindung mit den unter Teil B - Text, Ziffer IV, 9. hinreichend für die nachfolgenden Verfahren auf mögliche Gefährdungen durch Bodenbelastungen und die erforderliche Berücksichtigung hingewiesen ("Warnfunktion").

Die Kennzeichnung wurde für die Bereiche der ehemaligen Werkstatt, des ehemaligen Futterhauses/ Öllagerfläche sowie des ehemaligen Vakuumpumpenraumes der Melkanlage vorgenommen und erfolgte mit Angabe der Bezeichnung der jeweiligen Teilfläche.

Für die Verwirklichung der geplanten Nutzung Hotel sind entsprechende Maßnahmen vorgesehen; die Realisierung der Maßnahmen erfolgt im Rahmen der weiterführenden Durchführung der konkreten Baumaßnahmen.

## **TEIL 2 Umweltschützende Belange in der Bauleitplanung**

Da die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6.1 "Gutshotel Rakow" gemäß § 13a als Bebauungsplan der Innenentwicklung erfolgen soll, wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen.

Die umweltrelevanten Belange werden im Rahmen der vorliegenden Begründung berücksichtigt. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sind im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zu beachten.

Es wird auf den Abschnitt 2.5 dieser Begründung verwiesen.

### **1. Schutzgüter**

Zur Bewertung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden die im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6.1 maßgeblich betrachteten Änderungen im Vergleich zur rechtskräftigen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6.1, der auch im Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt wurde, verglichen.

Für das Konzept werden die Baufenster angepasst. Es wird ein zusätzliches Baufenster „Gebiet SO Hotel 1“ festgesetzt.

Die Größe der überbaubaren Fläche, die durch die Grundflächenzahl vorgegeben ist, wird nicht verändert. Geringfügige Abweichungen resultieren aus den geringfügig veränderten Nettoflächen der Baugrundstücke. Ein Vergleich der überbauten Grundfläche gemäß Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6.1 und die in Aufstellung befindliche Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6.1 erfolgt.

Hinsichtlich der Stellplätze ergibt sich ein geringfügig verändertes Konzept. Die Zahl der Stellplätze ändert sich nicht. Die Kapazitäten innerhalb der Beherbergungseinrichtung werden nicht geändert.

Geringfügig ändert sich der Verlauf der Straßenflächen. Dies betrifft maßgeblich den südlichen Teil und geht einher mit einer Veränderung der Lage der Stellplätze.

Hinsichtlich der Anpflanzungen und Gehölze lässt sich folgendes feststellen:

- Die Auswirkungen durch den vorbeifließenden Verkehr auf der Landesstraße und auf der Gemeindestraße ändern sich im Wesentlichen nicht.
- Die Festsetzungen zur Rodung von Gehölzen ändern sich nicht.
- Die Vorgaben für Anpflanzungen werden geringfügig angepasst.
- Die Größe der Anpflanzfläche ändert sich nicht; lediglich die Lage wird verändert.
- Die Auswirkungen auf die Natura2000-Schutzgebietskulisse ändern sich nicht. Das Prüfergebnis wird aufrechterhalten. Mittlerweile ist die Grenze des SPA-Gebietes „Wismarbucht und Salzhaff“ an die Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Süden angepasst worden (südlich des Gebietes SO Hotel 1).
- Es ergeben sich keine anderen Auswirkungen auf die Natura2000-Schutzgebietskulisse, so dass eine Vereinbarkeit gegeben ist.

In Bezug auf die veränderte Lage der Stellplätze wurde bisher auf weitergehende Gutachten verzichtet. Eine Begutachtung der Auswirkungen durch die Stellplätze sollte im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

### Fazit

Im Grunde ändern sich die Auswirkungen durch das Vorhaben nicht. Geringfügige Anpassungen innerhalb der Sondergebiete berühren diese Grundzüge nicht und führen deshalb auch nicht zu veränderten Auswirkungen auf die Umweltbelange, die im Folgenden in Bezug auf die Schutzgüter kurz dargestellt werden.

## **1.1 Schutzgut Mensch**

In Bezug auf das Schutzgut Mensch sind die Auswirkungen durch die Stellplätze für die Sondergebiete Hotel 1 und 2 maßgebliche Auswirkungen. Diese wurden im Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 6.1 überprüft. Im Zuge der nachfolgenden Genehmigungsverfahren ist der Nachweis zu erbringen, dass erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können. Veränderte Auswirkungen durch Verkehrslärm auf den vorbeifließenden Straßen ändern sich nicht.

Beeinträchtigung der Menschen durch Lärm von Windenergieanlagen können ausgeschlossen werden. Die Schutzbedürftigkeit der Hotelanlage wie ein allgemeines Wohngebiet wurde bereits mit dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 6.1 begründet und festgelegt und besitzt auch weiterhin Gültigkeit. Im Zuge nachfolgender Planungen ist diese Schutzbedürftigkeit zu berücksichtigen; in nachfolgenden Genehmigungsverfahren ist der Nachweis zu erbringen, dass erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können (Nachweis im Rahmen des Aufstellungsverfahrens der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Am Salzhaff bzw. im Rahmen des BImSchG-Antragsverfahrens für die Windenergieanlagen). Die Nachweisführung erfolgt auf Grundlage der gesetzlichen Regelungen; die Genehmigung unterliegt der behördlichen Prüfung.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Wohnfunktion und des Erholungswertes der Umgebung werden durch den geplanten Abbruch des landwirtschaftlichen Betriebes und der Neubebauung einer Hotelanlage nicht erwartet. Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse sind gewährleistet. Das ehemalige Gutshaus, das ehemalige Gärtnerhaus sowie das ehemalige Verwaltungsgebäude des landwirtschaftlichen Betriebes sollen erhalten bleiben.

Die Erreichbarkeit des Plangebietes bleibt unverändert. Die einzelnen Gebäude der Hotelanlage sind intern über private Verkehrsflächen erreichbar. Das Konzept und die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6.1 werden beibehalten. Aufgrund der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 6.1 sind keine anderen Auswirkungen in Bezug auf den Verkehr zu erwarten als mit dem Bebauungsplan Nr. 6.1 der Gemeinde Am Salzhaff. Da keine Intensivierung der Nutzung erfolgt, ist nicht mit einer stärkeren verkehrlichen Frequentierung zu rechnen.

## **1.2 Schutzgut Tiere/ Pflanzen**

Das Plangebiet wurde im Bebauungsplan Nr. 6.1 1. Änderung als Sondergebiet Hotel 1 und Hotel 2 festgesetzt und wird durch Gebäude der ehemaligen Gutsanlage und des ehemaligen Landwirtschaftsbetriebes (nach 1945 errichtet) geprägt.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb internationaler Schutzgebiete. Jedoch grenzt im Süden des Plangebietes das SPA- Gebiet "Wismarbucht und Salzhaff" (DE 1934-401) an.

Das Plangebiet der 1. Änderung des Baubauungsplans 6.1 liegt außerhalb nationaler Schutzgebiete. An die Ortslage Rankow grenzt jedoch das Landschaftsschutzgebiet „Salzhaff“ an. Aufgrund der geplanten Umwandlung einer landwirtschaftlichen Anlage hin zur Neubebauung einer Hotelanlage bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele/ Schutzzwecke des europäischen Natura 2000-Schutzgebietes.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 20 NatSchAG M-V sind nicht vom Vorhaben betroffen.

Die Belange des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes sind im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Stand Januar 2012) dargestellt. Faunistische Erfassungen zu den Artengruppen Brutvögel, Rastvögel, Amphibien, Reptilien und Fledermäusen wurden vorgenommen. Es werden keine anderen Auswirkungen mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6.1 als mit dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 6.1 erwartet. Eventuelle baubedingte Vergrämungen von häufigen Brutvögeln des Siedlungsraumes sind als nicht erheblich anzusehen, da diese zeitlich befristet und somit unerheblich sind.

Die vorhandene Vegetation des Planungsraumes wird zum Teil durch die Überbauung beseitigt. Dies ist bereits mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6.1 betrachtet worden. Es werden mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6.1 keine anderen Auswirkungen als mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6.1 erwartet.

Hinsichtlich des Baumschutzes gemäß § 18 und § 19 NatSchAG M-V ergeben sich im Vergleich zum Bebauungsplan Nr. 6.1 keine Änderungen.

Auf den Anpflanzbereich im südlichen Teilbereich sowie auf den künftig unversiegelten Grundstücksflächen werden sich wieder kleine Biotope des Siedlungsraumes entwickeln. Die bisherige ökologische Wertigkeit der derzeitigen Biotoptypen kann auf den künftig intensiver genutzten Grundstücken voraussichtlich wieder erreicht werden. Der ökologische Wert des Planungsraumes verringert sich für den Naturhaushalt unerheblich. Erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden nicht erwartet. Die veränderte Lage der Fläche für Anpflanzungen hat keine erheblichen Auswirkungen und ist in Vereinbarung mit dem Konzept zu sehen.

### **1.3 Schutzgut Fläche/ Boden**

Es bleibt weiterhin beachtlich, dass eine Nachnutzung erfolgt. Die Nachnutzung der anthropogen vorbelasteten Fläche ist vorrangig vor einer Entwicklung auf Flächen der Landwirtschaft zu sehen und wird positiv bewertet. Damit wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Die mögliche Grundfläche (GR) innerhalb der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6.1 beträgt 12.681 m<sup>2</sup>. Im Vergleich zum Bebauungsplan Nr. 6.1 hat sich die Grundfläche nicht verändert. Die maximale Grundfläche innerhalb der Baugrenze ist im Bebauungsplan 6.1 1. Änderung mit 12.047 m<sup>2</sup> und somit um 634 m<sup>2</sup> kleiner als in der ursprünglichen Fassung (Bebauungsplan Nr. 6.1).

#### **1.4 Altlastenverdachtsflächen/ Bodenschutz**

Die gesetzlichen Anforderungen an den Bodenschutz und Altlastenverdachte sind zu beachten. 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 wiederhergestellt wird. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, ist entsprechend Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.

Innerhalb des Plangebietes ist eine Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster des Landkreises Rostock erfasst (51-57-02). Bei der Fläche handelt es sich um einen jahrelang genutzten Milchviehstall mit Nebeneinrichtungen. Nach einem branchentypischen Verdacht wurde eine Untersuchung durchgeführt ("Bewertung von Altlastenverdachtsflächen: ehemalige Milchviehanlage Rakow", erstellt von HSW, G.-Hauptmann-Str. 19, 18055 Rostock, vom 29.11.2011).

Hierbei handelt es sich dabei um eine Werkstatt, ein Futterhaus/Öllagerfläche und ein Vakuumpumpenraum der Melkanlage die belastet sind. Gemäß Gutachten sind Böden mit der Zuordnung > ZO\* entsprechend der TR LAGA Boden 2004 zu verwerten oder zu beseitigen.

Diese Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass das analysierte Probenmaterial hinsichtlich der jeweils analysierten Parameter keine Prüfwertüberschreitungen und somit keine schädliche Bodenverunreinigung/ Altlast aufweist. Erhebliche Beeinträchtigungen können folglich ausgeschlossen werden.

Die o.g. 3 Flächen wurden in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet; für die Verwirklichung der geplanten Nutzung Hotel sind im Rahmen der weiterführenden Durchführung der konkreten Baumaßnahmen entsprechende Maßnahmen vorgesehen.

#### **1.5 Schutzgut Wasser**

Die Wasserversorgung der Sondergebiete Hotel 1 und Hotel 2 erfolgt durch den Zweckverband Kühlung. Die vorgesehene Hotelnutzung stellt in Bezug auf die Trinkwasserversorgung als auch die Abwasserleitung höhere Ansprüche als die bisherige landwirtschaftliche Nutzung. Auf einen sparsamen Umgang mit Trinkwasser ist zu achten. Dementsprechend sind für wasserintensive Prozesse wassersparende Technologien anzuwenden.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III A/ III B. Die daraus resultierenden Nutzungsbeschränkungen und Verbote sind einzuhalten.

Hinsichtlich des Schutzgutes Wasser ergeben sich keine weitergehenden Auswirkungen als bereits in der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6.1. Es kommt durch die Veränderung des Konzeptes nicht zu erheblichen Mehrversiegelungen als im Bestand. Durch Beräumung der bisher landwirtschaftlich genutzten Gebäude und die Neubebauung entsteht eine verbesserte Situation.

Bei Einhaltung des ordnungsgemäßen Umgangs mit Betriebsmitteln können baubedingte Risiken des Menschen durch Grundwasserverunreinigungen ect.

ausgeschlossen werden. Dazu gehören u.a. Vorkehrungen zum Schutz vor Grundwasserverunreinigungen in der Bauzeit.

#### **1.6 Schutzgut Klima/ Luft**

Die Gemeinde liegt im Einflussbereich des Ostseeküstenklimas, welches wegen seiner unmittelbaren Nachbarschaft zur Ostsee einen ausgeglicheneren Temperaturgang, lebhaftere Luftbewegungen, höhere Luftfeuchte, stärkere Bewölkung und häufig diesige Luft aufweist.

Die Fläche wurde als Standort für eine Milchviehanlage genutzt. Sie befindet sich im Innenbereich und ist bereits anthropogen geprägt. Durch die Umwandlung in eine Hotelanlage ergeben sich keine erheblichen Veränderungen im Konzept. Die Durchführung zusätzlicher Maßnahmen zum Klimaschutz ist somit nicht erforderlich. Die Belange des Klimaschutzes werden angemessen berücksichtigt. Eine Veränderung des Lokal- und Regionalklimas sowie erhebliche Auswirkungen auf die angrenzenden Siedlungsstrukturen sind nicht zu erwarten. Auswirkungen auf das Kleinklima sind hier unerheblich.

#### **1.7 Schutzgut Landschaftsbild**

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6.1 (genauso wie in der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6.1) soll erreicht werden, das zerstörte Ensemble durch die Nutzung einer Hotelanlage wieder als Hofanlage und mit Aufenthaltsfunktion zu entwickeln und in das dörfliche Gefüge einzubinden. Zur Wiederherstellung der historischen Dorfsituation mit einem symmetrischen Gutshof wird der Rückbau der Milchviehanlage mit den störenden Funktionsgebäuden und -anlagen (aus den 1945er Jahren) angestrebt.

Veränderungen auf das Landschaftsbild sind im Vergleich zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6.1 nicht zu verzeichnen. Insgesamt wird sowohl durch den Bebauungsplan Nr. 6.1 als auch die nun erfolgte Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6.1 eine Verbesserung des Landschaftsbildes und der Kulturlandschaft erreicht.

#### **1.8 Kultur- und Sachgüter**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist im Plangebiet folgendes Baudenkmal bekannt: Rakow, Landkreis Bad Doberan, Gemarkung Rakow-Teßmannsdorf 2156: Parkstraße 5, Gutshaus.

Auch im Rahmen der Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6.1 wird das Denkmal (Gutshaus) wieder freigestellt und als Kulturgut hervorgehoben. Hinsichtlich der Bodendenkmalpflege sind keine Belange zu beachten.

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.

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6.1 wurden die Baugrenzen aufgrund konzeptioneller Änderungen angepasst. In diesem Zuge wurde auch die südlich der Verkehrsachse zum ehemaligen Gutshaus gelegene Baugrenze bzw. dieses Baufeld dahingehend geändert, dass diese Verlagerung der überbaubaren Fläche nunmehr die Errichtung eines Gebäudes dichter an der

geplanten Erschließungsachse ermöglicht. Mit der neuen Bauflucht aufgrund der aufgeführten Baugrenze wird in etwa die südliche Gebäudewand des ehemaligen Gutshauses aufgenommen. Zur Beurteilung der Einschränkung des Sichtkorridors von Osten entlang der geplanten Erschließungsachse auf das denkmalgeschützte ehemalige Gutshaus wurden entsprechende Visualisierungen angefertigt. Unter Berücksichtigung der Festsetzungen der Baugrenzen südlich der geplanten Erschließungsachse und der Visualisierungen ist erkennbar, dass sich der Sichtkorridor von der Einfahrt auf das Gelände in Richtung des Gutshauses durch die Stellung der vorhandenen Gebäude bzw. des geplanten Gebäudes trichterförmig öffnet (Gebäude an der Questiner Straße steht am dichtesten an der geplanten Erschließungsachse, das geplante Gebäude hat bereits etwas mehr Abstand zur geplanten Erschließungsachse und dann hat das ehemalige Gärtnerhaus den größten Abstand zur Erschließungsachse). Weiterhin ist beachtlich, dass die freie Sicht auf das Gutshaus bereits durch den Baumbestand südlich des geplanten Rondells am Gutshaus eingeschränkt wird.

Beidseitig der geplanten Verkehrsfläche wird mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6.1 im Bereich des geplanten Gebäudes beidseitig ein Abstand von ca. 15 m eingehalten.

Von der zuständigen Fachbehörde (Landesamt für Kultur und Denkmalpflege) wurden mit der Stellungnahme vom 19. September 2018 Bedenken geäußert, dass diese Baugrenze nun aus der Bauflucht der Nachbarbebauung hervortritt und der Sichtkorridor zum Gutshaus spürbar eingeschränkt wird. Die Gemeinde hat sich im Zuge der Abwägung mit den Belangen der Denkmalpflege auseinandergesetzt. Eine erhebliche Beeinträchtigung des denkmalgeschützten ehemaligen Gutshauses durch die Änderung der Baugrenzen aufgrund des Abstandes in der konkreten örtlichen Situation ist nicht erkennbar. Der Gemeinde ist die Berücksichtigung eines entsprechend breiten Sichtfeldes im Zufahrtsbereich vor dem Gutshaus wichtig. Die in gedachter Linie verlängerten Baugrenzen der geplanten flankierenden Bebauung an der Hauptzufahrtsachse berücksichtigen den Hauptbaukörper des Gutshauses und gehen am Hauptbaukörper vorbei. Die Visualisierungen werden der Begründung als Anlagen 1 und 2 beigelegt.

Die Auseinandersetzung, ob die Festsetzung von Anpflanzbäumen entlang der auf das ehemalige Gutshaus zuführenden Erschließungsachse unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Aspekte getroffen werden kann, erfolgte bereits mit dem Aufstellungsverfahren des nunmehr rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6.1 der Gemeinde Am Salzhaff.

In Anlehnung an die frühere Ausbildung der Allee auf dem Gutsgelände soll durch die geplante Anpflanzung die historische Hauptachse zwischen Dorfstraße und Gutshaus in Verlängerung der Lindenallee betont werden. Im Ergebnis der damaligen Abstimmung liegt die Zustimmung des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege (Email von Frau Holz vom 14. September 2011) dazu aufgrund des erbrachten Nachweises der ehemals im Gutshof existenten Baumpflanzungen vor. Hierzu konnte auf ein Foto zurückgegriffen werden (Foto aus Broschüre "Rakow - vom Bauerndorf zum Rittergut", von Bento Körner, 2009). Das Foto wird der Begründung als Anlage 3 beigelegt.

Nach Kenntnisstand des Vorhabenträgers wurde die Lindenallee nach Neubukow vom Gutsbesitzer nach 1910 erneuert (Ersatz der Pappeln durch Linden; Quelle: Broschüre "Rakow - vom Bauerndorf zum Rittergut", v. Bento Körner, 2009, S. 15). In diesem Zuge wurde auch die Allee auf dem Gutsgelände als Hauptachse zum Gutshaus fortgeführt. In der DDR-Zeit wurden die Ställe des

Landwirtschaftsbetriebes errichtet; in diesem Zuge wurden wohl auch die Bäume entfernt.

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 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

## **2. Ausgleichs- und Ersatzbelange**

Ausgleichs- und Ersatzbelange verändern sich nicht.

Mit dem, im Bebauungsplan Nr. 6.1, geplanten Rückbau der landwirtschaftlichen Anlage ist eine Reduzierung der künftig versiegelten Fläche zu erwarten. Dieser zu erwartende Kompensationsüberschuss soll als Ausgleich für andere Eingriffe in den Naturhaushalt angerechnet werden.

Das im Bebauungsplan 6.1 ermittelte Flächenäquivalent für Kompensation (KFÄ) beträgt 3.750 m<sup>2</sup>. Dies bedeutet, nach vollständiger Umsetzung der Planungsziele einen Kompensationsüberschuss von 3.750 m<sup>2</sup> KFÄ. Dieser bleibt auch für die 1. Änderung des Bebauungsplans 6.1 bestehen, da sich das Konzept in Bezug auf die überbaubare Fläche nicht wesentlich ändert.

## **3. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

Auf andere Auswirkungen in Bezug auf artenschutzrechtliche Belange wird hier nicht eingegangen. Die Anforderungen gemäß Artenschutzfachbeitrag der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6.1 sind aufrecht zu erhalten. Die Maßnahmen zum Artenschutz sind auch im Rahmen der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6.1 wie im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 6.1 beachtlich.

Sie auch unter Schutzgut Tiere/Pflanzen unter 1.2.

## **4. Belange der Forst**

In Bezug auf die Belange der Forst ergeben sich keine Veränderungen. Innerhalb des Waldabstandes ist die Errichtung hochbaulicher Anlagen, die dem Aufenthalt von Menschen dienen, auch weiterhin nicht vorgesehen. Der Verlauf der privaten Straßen hat sich nicht verändert. Vorteilhaft wirkt sich der Verzicht auf Stellplätze innerhalb des Waldabstandsbereiches aus.

### **TEIL 3            Ausfertigung**

---

#### **1.        Beschluss über die Begründung**

Die Begründung zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6.1 "Gutshotel Rakow" der Gemeinde am Salzhaff wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 20.02.2019 gebilligt.

Am Salzhaff, den 25.06.2019

  
Kai-Uwe Schlotmann  
Bürgermeister  
der Gemeinde Am Salzhaff



#### **2.        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](mailto:pbm.mahnel.gvm@t-online.de)

#### **3.        Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB**

Da die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6.1 "Gutshotel Rakow" gemäß § 13a als Bebauungsplan der Innenentwicklung erfolgt, gelten hier gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Hiernach wird von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

**Anlage 1:**

**Visualisierung des geplanten Baukonzepts (Quelle: Vorhabenträger)**



**Anlage 2:**

**Visualisierung des geplanten Baukonzepts (Quelle: Vorhabenträger/Architekt)**



**Hotel-Resort Gutshof Rakow** Am Salzhaff

Ma 2016

ELM Visualisierung

Planer/Architekt  
**Scheeb & Partner**  
Architekten

**Anlage 3:**

**Gutsanlage Rakow (Quelle: Broschüre "Rakow - vom Bauerndorf zum Rittergut", von Bento Körner, 2009)**

# Rakow

## vom Bauerndorf zum Rittergut

---



Bento Körner