SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 7 "FERIENGEBIET HAFFDROOM" ZWISCHEN PEPELOW UND KLEIN STRÖMKENDORF DER GEMEINDE AM SALZHAFF

TEIL A - PLANZEICHNUNG

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

M 1 : 500

ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Teilgebiet mit lfd. Nr.	SO FG
Art der Nutzung	SO - Sondergebiet Ferienhausgebiet (Par. 10 Abs. 4 BauNVO)
Zahl der Vollgeschosse	II
GRZ-Grundflächenzahl	0,30
Bauweise	
maximale Traufhöhe	TH_{max} 4,00m
maximale Firsthöhe	FH_{max} 11,00m
maximale Grundfläche	GR_{max} 120qm je EH / je DHH

SATZUNG
DER GEMEINDE AM SALZHAFF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 7 "FERIENGEBIET HAFFDROOM" ZWISCHEN PEPELOW UND KLEIN STRÖMKENDORF
GEMÄß § 10 BauGB I. VERB. MIT § 86 LBauO M-V

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748), sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Am Salzhaff am 20.02.2019 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

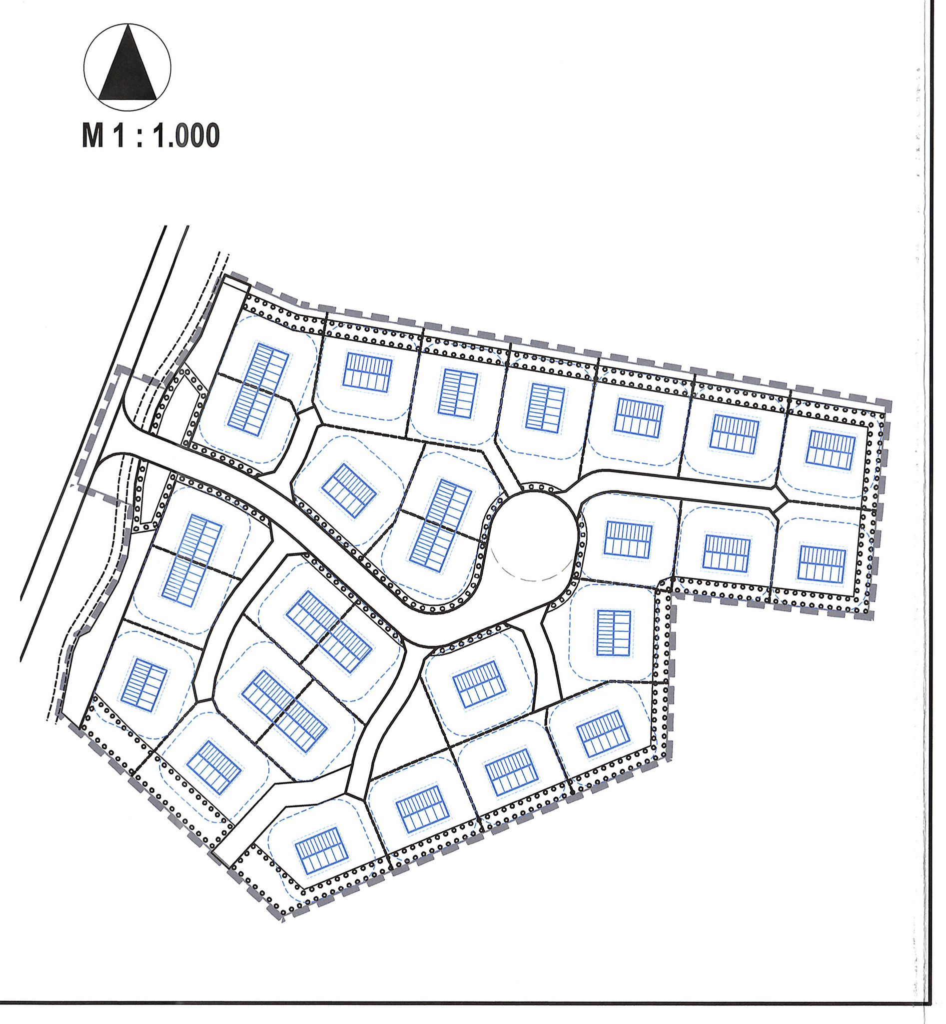
ART DER BAULICHEN NUTZUNG
Sondergebiet - Ferienhausgebiet
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
BAUWEISE, BAUGRENZEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN
VERKEHRSFLÄCHEN
HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
GRÜNFLÄCHEN
SONSTIGE PLANZEICHEN

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Sichtdreieck (80km/h = 200m, gemäß RAL2012, Ziffer 6.6.3)
künftig entfallende Darstellung, z.B. Baum mit lfd. Nr.
künftig entfallende Darstellung, z.B. Gebäude

Städtbauliches Konzept



TEIL B - TEXT

DER SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 7 "FERIENGEBIET HAFFDROOM" ZWISCHEN PEPELOW UND KLEIN STRÖMKENDORF DER GEMEINDE AM SALZHAFF

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) SONDERGEBIET – FERIENHAUSGEBIET (§ 10 Abs. 4 BauNVO)

Das Sondergebiet - Ferienhausgebiet dient zu Zwecken der Erholung dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und zur Freizeitgestaltung, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören.
Zulässig sind Ferienhäuser und Ferienwohnungen.
Die Dauerwohnnutzung ist grundsätzlich ausgeschlossen.

Ausnahmsweise können nach § 10 Abs. 2 BauNVO zugelassen werden:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, und nur soweit sie der Betreuung abgeschlossener Einheiten dienen und der Zahl der zu betreuenden Ferienwohnungen jeweils deutlich untergeordnet sind,
- Anlagen und Räume für die Verwaltung der Ferienhäuser,
- Anlagen und Räume für kulturelle, sportliche und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen der Freizeitgestaltung,
- Räume nach § 13 BauNVO für die Gesundheit dienende Berufe,
- sonstige dem Sondergebiet dienende nicht störende Gewerbebetriebe.

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

Grundflächenzahl
2.1 Die festgesetzte maximal zulässige Grundflächenzahl darf im festgesetzten Sondergebiet - Ferienhausgebiet gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauGB durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um maximal 50 vom Hundert überschritten werden.

Höhe baulicher Anlagen
2.2 Die konstruktive Sockelhöhe darf in den festgesetzten Baugebieten maximal 0,50 m über dem unteren Bezugspunkt und maximal 0,50 m unter dem unteren Bezugspunkt liegen. Die Sockelhöhe ist der Schnittpunkt der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) mit dem aufstrebenden Mauerwerk.
Zum unteren Bezugspunkt sh. Text B - Ziffer I./ 9.1.

2.3 Es werden folgende obere Bezugspunkte festgesetzt:
- Traufhöhe: Schnittpunkt der Außenhaut des Daches mit der Verlängerung der Außenkante der Außenwand,
- Firsthöhe: Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen.

2.4 Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und Dacheinschnitten sowie für Nebengiebel und Krüppelwalm.

3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist sämtlich die offene Bauweise zulässig.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Ausnahmsweise sind Überschreitungen der Baugrenzen für Bauteile, wie Erker oder betonte Eingangsbereiche gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO bis zu einer Breite von 4,00 m und einer Tiefe von 1,50 m zulässig.

5. GRÖßE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes - Ferienhausgebiet sind Grundstücke für Einzelhäuser in einer Mindestgröße von 450 qm und für Doppelhäuser je Doppelhaushälfte in einer Mindestgröße von 400 qm zulässig.

6. NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

6.1 Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind innerhalb des festgesetzten Sondergebietes - Ferienhausgebiet nur aufgrund des durch die zulässige Nutzung des Sondergebietes - Ferienhausgebiet verursachten Bedarfes zulässig.
Garagen einschließlich überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sind innerhalb des festgesetzten Sondergebietes - Ferienhausgebiet unzulässig.

6.2 Der Sammelplatz für Abfallbehälter ist nur innerhalb der dafür festgesetzten Fläche gemäß Planzeichnung – Teil A zulässig.

6.3 Das Abwasserpumpwerk ist nur innerhalb der dafür festgesetzten Fläche gemäß Planzeichnung – Teil A zulässig.

6.4 Kleine Windenergieanlagen i.S. einer Nebenanlage gemäß § 14 BauNVO sind innerhalb des Plangebietes unzulässig.

7. ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird je Einzelhaus auf maximal 2 Wohnungen und je Doppelhaushälfte auf maximal 1 Wohnung begrenzt.

8. VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

8.1 Innerhalb der festgesetzten Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, ist die Errichtung von baulichen Anlagen unzulässig. Ausnahmsweise sind bauliche Anlagen für die Ver- und Entsorgung des Plangebietes zulässig.

8.2 Innerhalb der festgesetzten Flächen für Sichtdreiecke gemäß Planzeichnung – Teil A sind bauliche Anlagen sowie Bepflanzungen und Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über der Fahrbahn des zugehörigen Straßenabschnittes unzulässig. Ausgenommen sind hiervon freistehende Einzelbäume mit einer Kronenansatzhöhe von mindestens 2,50 m.

8.3 Innerhalb der als von der Bebauung freizuhaltenden festgesetzten Flächen - Wurzelschutzbereich von Bäumen (WS), Wurzelbereich von nach §18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbäumen - sind Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze unzulässig. Der Wurzelbereich definiert sich aus der Kronentraufe des Gehölzes zuzüglich 1,50 m.

9. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 3 BauGB)

9.1 Für das festgesetzte Sondergebiet – Ferienhausgebiet gilt als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage die in der Planzeichnung – Teil A im jeweiligen Baufeld festgesetzte Bezugshöhe für den unmittelbaren Bereich. Bei zwei zugehörigen Bezugshöhen ist zum Mittelpunkt des geplanten Gebäudes zu interpolieren.

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

10.1 Im festgesetzten Sondergebiet - Ferienhausgebiet müssen die Außenbauteile der Gebäude hinsichtlich der Schalldämmung nach Tabelle 7 der DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Juli 2016" [1], mindestens folgenden Anforderungen genügen:
- straßenbegleitende Gebäudefronten/ Dachflächen an der Strandstraße (L 12): Lärmpegelbereich III mit erf. $R'_{w,ges}$ = 35 dB.

10.2 Die Eignung der gewählten Gebäudekonstruktion ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach den Kriterien der DIN 4109 [2] nachzuweisen.

10.3 Im festgesetzten Sondergebiet - Ferienhausgebiet sind bei den straßenbegleitenden Gebäuden die Schlafräume und Kinderzimmer auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten oder Seitenfronten der Gebäude anzuordnen. Ist dies nicht möglich, so ist der erforderliche hygienische Luftwechsel in Schlafräumen und Kinderzimmern an den straßenbegleitenden Gebäudefronten/ Dachflächen durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere - den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende - Maßnahmen sicherzustellen.

10.4 Im festgesetzten Sondergebiet - Ferienhausgebiet sind bei den straßenbegleitenden Gebäuden die Außenwohnbereiche auf den Lärmabgewandten Gebäudeseiten der Gebäude anzuordnen.

II. GRÜNFLÄCHEN; PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT; ANPFLANZUNGS- UND ERHALTUNGSGEBOTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

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

1.1 Grünfläche
Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Schutzgrün" entlang des Gewässers 2. Ordnung, die den Bereich umfasst, der nicht als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 festgesetzt ist, dient dem Gewässerschutz. Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Schutzgrün" entlang des Gewässers 2. Ordnung (Gewässerrandstreifen) sind standortgerechte Bäume und Sträucher zu erhalten, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist. Anpflanzungen standortgerechter Bäume und Sträucher gemäß Pflanzliste II./3.1 sind unter Beachtung des Satzes 1 zulässig. Das Anlegen eines Weges ist zulässig. Das Ausbringen von Insektiziden, Herbiziden und Düngemitteln ist nicht zulässig.

1.2 Kompensationsmaßnahme 1 – KM1
Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Schutzgrün" entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze, die als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 festgesetzt ist, sind Anpflanzung aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste II./3.1 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. 30 % der Fläche sind mit Strauchgruppen zu bepflanzen. Die nicht zu bepflanzende Fläche ist als extensive Wiesenfläche gemäß II./2.2 anzulegen und zu pflegen. Das Ausbringen von Insektiziden, Herbiziden und Düngemitteln ist nicht zulässig.

1.3 Kompensationsmaßnahme 2 – KM2
Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün" an der südlichen Geltungsbereichsgrenze, die als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 festgesetzt ist, ist auf einer Breite von 4,00 m eine zweireihige freiwachsende Feldhecke mit beidseitigem Saumbereich herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind in einem Pflanzabstand von 1,20 m und einem Reihenabstand von 1,5 m anzupflanzen. Dabei sind die Sträucher in den Pflanzreihen versetzt zueinander anzupflanzen. Der nicht mit Gehölzen bepflanzte Bereich der Fläche ist als Saumbereich zu entwickeln. Die Saumbereiche sind mit einer Breite von 1,00 m anzulegen. Vorhandene Gehölze sind in die Hecke zu integrieren. Eine dreijährige Entwicklungspflege, die das Anwachsen der Sträucher sichern soll, ist zu gewährleisten. Für die Anpflanzungen sind ausschließlich Sträucher gemäß Pflanzliste II./ 3.1 mit möglichst autochtoner Herkunft zu verwenden. Dabei muss der Anteil an dornenreichen Sträuchern (Weißdorn, Schlehe und Wildrosenarten) 60% Prozent betragen. Das Ausbringen von Insektiziden, Herbiziden und Düngemitteln ist nicht zulässig. Das Einzäunen der Feldhecke zur offenen Landschaft hin sowie das Zerschneiden der Feldhecke durch Zäune ist nicht zulässig. Während der Entwicklungspflege ist die Heckenanpflanzung durch einen Wildschutzzaun vor Wildverbiss zu schützen. Danach ist der Wildschutzzaun zurückzubauen. Die Pflege der Feldhecke richtet sich nach dem Gemeinsamen Erlass des Umweltministeriums und Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Fischerei vom 20. Dezember 2001 „Schutz, Pflege und Neuanpflanzung von Feldhecken in Mecklenburg-Vorpommern". Pflegemaßnahmen sind vor Beginn bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen. Der Zeitpunkt des Beginns des regelmäßigen „Auf-den-Stock-Setzens" gemäß des oben genannten Erlasses ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

1.4 Minimierungsmaßnahme 1 – MM1
Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Schutzgrün" innerhalb der Anbauverbotszone ist als extensive Wiesenfläche anzulegen. Die Grünfläche ist mit einer kräuterreichen, standorttypischen Wiesenmischung) anzusäen. Die Wiese ist extensiv zu bewirtschaften und zweimal jährlich (1. Mahd nach dem 30. Juni, 2. Mahd nach dem 30. September) zu mähen und das Mähgut abzutransportieren. Das Ausbringen von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig.

2. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.1 Kompensationsmaßnahme 1 – KM1
Die KM1 ist entsprechend der Festsetzung unter Punkt II 1.2 herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

2.2 Kompensationsmaßnahme 2 – KM 2
Die KM2 ist entsprechend der Festsetzung unter Punkt II 1.3 herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

2.3 Ausgleich für Baumrodung
Als Ausgleich für die Rodung der 15 Gehölze sind 15 einheimische und standortgerechte Bäume innerhalb des Plangebietes anzupflanzen. Für die Anpflanzungen sind folgende Gehölze gemäß Pflanzliste in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:
Bäume:
- 2. und 3.Ordnung: Hochstamm, 3xv, Stammumfang 16-18 cm.

-Bäume 2. und 3. Ordnung:
Feld-Ahorn (Acer campestre),
Spitz-Ahorn (Acer platanoides 'Cleverland', Acer platanoides 'Columnare' und Acer platanoides 'Olmstedt'),
Kugel-Ahorn (Acer platanoides 'Globosum'),
Säulen-Hainbuche (Carpinus betulus 'Frans Fontaine'),
Eberesche (Sorbus aucuparia),
Echte Mehlbeere (Sorbus aria),
Holzapfel (Malus sylvestris),
Rotdorn (Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet').

2.4 Artenschutz
Ausgleichsmaßnahme
Es sind bis zur Inbetriebnahme der Ferienhausanlage am geplanten Gebäudebestand sechs Fledermausspaltenkästen anzubringen. Diese sind selbstreinigend und unzugänglich für Fressfeinde. Die Kästen sind vorrangig nach Süden zu orientieren, teilweise auch nach Osten und in min. 2 m Höhe. Der Verlauf der Maßnahme ist durch einen Fachplaner zu betreuen und zu dokumentieren.

3. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

3.1 Für Anpflanzungen innerhalb der festgesetzten Anpflanzflächen sind ausschließlich heimische standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:
Sträucher- 125/150 cm.
Sträucher:
Feldahorn (Acer campestre),
Hainbuche (Carpinus betulus),
Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna),
Zweigriffliger Weissdorn (Crataegus laevigata),
Hasel (Corylus avellana),
Schlehe (Prunus spinosa),
Holunder (Sambucus nigra),
Hundsrose (Rosa canina) u.a. Wildrosenarten,
Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opolus).

3.2 Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb des Sondergebietes – Ferienhausgebiet an der östlichen Geltungsbereichsgrenze sind als zweireihige Hecken gemäß Pflanzliste II./ 3.1 auszubilden und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölze sind in einem Reihenabstand von 1,5 m und in einem Pflanzabstand von 1,20 m anzupflanzen. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten und in die Anpflanzungen zu integrieren. Dabei sind die Sträucher in den Pflanzreihen versetzt zueinander anzupflanzen. Der nicht mit Gehölzen bepflanzte Bereich der Fläche ist als Saumbereich zu entwickeln. Die Saumbereiche sind mit einer Breite von 1,00 m anzulegen. Das Ausbringen von Insektiziden, Herbiziden und Düngemitteln ist nicht zulässig.

3.3 Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb des Sondergebietes – Ferienhausgebiet entlang der Planstraße A sowie im westlichen Plangeltungsbereich sind als Natursteinmauer mit Bepflanzung in einer Höhe bis maximal 1,50 m auszubilden und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzungen sind Sträucher und Bodendecker zu verwenden. Unzulässig sind Anpflanzungen von Kirschlorbeer (Prunus laurocerasus) und Nadelgehölzen. Je Baugrundstück ist eine Grundstückszufahrt in einer Breite von maximal 4,00 m zulässig. Das Ausbringen von Insektiziden, Herbiziden und Düngemitteln ist nicht zulässig.

4. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Gehölze sind bei Abgang artengleich nach zu pflanzen.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO M-V)

1. DÄCHER
1.1 Für die Hauptbaukörper sind nur zulässig:
- Sattel-, Krüppelwalmdächer,
- Dacheindeckung mit Reet mit einer Dachneigung von 50° bis 60°.

1.2 Die festgesetzten Dachformen und Dachneigungen gelten nicht für Dächer von untergeordneten Dachaufbauten und Gebäudeteilen (z.B. Quergiebel, Veranden, Wintergärten, Erker, etc.).

1.3 Für die Dächer von Nebengebäuden und Garagen einschließlich überdachte Stellplätze sind über die Festsetzung 1.1 hinaus auch Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 25° mit einer Bedachung aus Metall oder mit Bitumen-, Kunststoff- oder Elastomerbahn mit und ohne Deckschicht, z.B. Kies, sowie als Gründach zulässig.

2. FASSADEN
2.1 Die Fassaden der Gebäude sind nur zulässig:
- als Ziegelmauerwerk im ziegelroten Farbspektrum,
- als geputzte Außenwandflächen in den Farbtönen pastellblau, lichtgrau, cremeweiß, weiß,
- als Kombination der vorgenannten Ausführungen.

2.2 Holzverkleidungen dürfen in einem Anteil von maximal 30 % der Außenwandfläche je Gebäudeseite verwendet werden

2.3 Über die unter Ziffer III./ 2.1 und 2.2 aufgeführten Materialien und Farben hinaus sind zur Akzentuierung weitere Materialien, wie z.B. Metall, Naturstein, in einem Anteil bis zu maximal 10% der Außenwandfläche je Gebäudeseite zulässig.

2.4 Anbauten, eigenständige Nebengebäude sowie Garagen und überdachte Stellplätze sind neben den zulässigen Fassaden auch als Holzfassade/ -konstruktion und als Metallkonstruktion zulässig.

2.5 Rollladenkästen dürfen in der Fassade nicht sichtbar sein.

3. EINFRIEDUNGEN
3.1 Einfriedungen gegenüber der Anbauverbotszone der Landesstraße L 12 sind nur zulässig:
- als Natursteinmauer mit Bepflanzung in einer Höhe bis maximal 1,50 m.

3.2 Einfriedungen zur Planstraße A sind nur zulässig:
- als Natursteinmauer mit Bepflanzung in einer Höhe bis maximal 1,50 m.

3.3 Einfriedungen zu den Stichstraßen sind nur zulässig:
- als Laubholzhecke, auch in Verbindung mit Drahtzäunen in einer Höhe bis maximal 1,50 m,
- als Natursteinmauer mit Bepflanzung in einer Höhe bis maximal 1,50 m,
- als Staketenzaun in einer Höhe bis maximal 1,20 m.

3.4 Einfriedungen zwischen den privaten Baugrundstücken sind nur zulässig:
- als Laubholzhecke, auch in Verbindung mit Drahtzäunen. Davon ausgenommen sind Einfriedungen zwischen den privaten Baugrundstücken innerhalb der Kompensationsmaßnahme KM2.

3.5 Als Bezugspunkt für die Höhenangaben gilt die Oberfläche des Geländes im Bereich des Zaunes.

3.6 Türen und Tore in den Zäunen inklusive Pfeiler sind aus Holz oder Metall zulässig. Darüber hinaus sind Pfeiler zur Befestigung der Türen und Tore oder zur Aufnahme von Klingeln, etc. in der Gestaltung des Hauptgebäudes zulässig.

4. SONSTIGE FESTSETZUNGEN
4.1 Als Informations- bzw. Orientierungstafel für das gesamte Sondergebiet - Ferienhausgebiet ist nur eine freistehende Werbeanlage an der Einfahrt in das Sondergebiet von der Landesstraße L 12 aus zulässig.

4.2 Über die Festsetzung III./ 4.1 hinaus sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung mit einer maximalen Größe von 1,5 qm zulässig. Werbeträger dürfen die horizontale und vertikale Gliederung einer Fassade nicht überschneiden und Fenster bzw. andere Details nicht verdecken. Werbeanlagen mit flimmerndem oder wechselndem Licht sind unzulässig.

4.3 Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Standplätze sind im Vorgartenbereich (zwischen der Erschließungsstraße und straßenseitiger Gebäudeflucht) nur zulässig, wenn sie zur Verkehrsfläche optisch abgeschirmt sind.

4.4 Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes – Ferienhausgebiet sind Gebäudelängen an allen Seiten jeweils bis maximal 25,0 m zulässig.

5. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN
Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V sowie nach § 5 Abs. 3 Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig ohne eine Ausnahmegenehmigung zu besitzen von den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V abweicht. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. BAU- UND KULTURDENKMALE/ BODENDENKMALE
Bau- und Kulturdenkmale sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden. Baudenkmale befinden sich in der Umgebung in Pepelow (Pepelow, Dorfstraße 20, Bauernhaus (Hallenhaus, ehemalige Büdnerei; Gemarkung Pepelow, 2149) und weiter entfernt in Rakow (Gutshaus in Rakow, Parkstraße 5; Gemarkung Rakow-Teßmannsdorf 2156).
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand können im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bodendenkmale vorhanden sein. Das Vorhandensein von Bodendenkmalen ist ernsthaft anzunehmen bzw. nahe liegend bzw. drängt sich auf. Im Zuge der Baumaßnahme ist der Beginn der Erdarbeiten mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zwecks Untersuchungen zu ggf. vorhandenen Bodendenkmalen abzustimmen.
Die Fläche, für die das Vorhandensein von Bodendenkmale anzunehmen ist, wurde nachrichtlich gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen.
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz – DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege 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 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs.3 DSchG M-V).

2. GEWÄSSERRANDSTREIFEN
Südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verläuft das Gewässer II. Ordnung Nr. 25. Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz ist bei oberirdischen Gewässern zur Einhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen ein Gewässerrandstreifen von mindestens 5,00 m ab der Böschungsoberkante im Außenbereich einzuhalten. Der Gewässerrandstreifen wurde nachrichtlich in die Planzeichnung – Teil A übernommen.

3. WALD UND WALDABSTAND
Der gesetzlich festgelegte Waldabstand gemäß § 20 LWaldG M-V von 30 m wurde nachrichtlich in die Planzeichnung -Teil A übernommen.
Auf die Regelungen des § 20 Abs. 1 LWaldG M-V i.V.m. WAbst.VO M-V wird hingewiesen.

4. FESTPUNKTE DES GEODÄTISCHEN FESTPUNKTNETZES
Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V. Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz – GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713) gesetzlich geschützt.

5. ANBINDUNG AN DIE LANDESSTRAßE L 12
Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine vorhandene Zufahrt, die an die Landesstraße L 12 anschließt. Die gesetzlichen Anforderungen des Straßen- und Wegegesetzes M-V sind zu beachten. Der Straßenbauverwaltung sind rechtzeitig vor Baubeginn Planungsunterlagen zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen. Der Nachweis der erforderlichen Sichtfelder für das Einbiegen in die L 12 wurde im Bebauungsplan unter Berücksichtigung der Geschwindigkeit auf der Landesstraße (80 km/h) geführt (Planzeichnung – Teil A). Die RAL 2012, Ziffer 6.6.3, ist anzuwenden. Bäume im Sichtdreieck sind bis zu einer Höhe von 2,50 m astfrei zu halten.

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

V. HINWEISE

1. ALTLASTEN/ ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN
Im Plangebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz bekannt. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass eine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten jedoch nicht übernommen werden kann.
Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat als zuständige Behörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

2. BODENSCHUTZ
Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit der zuständigen Behörde, Landrat des Landkreises Rostock, gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Verursacher die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen könnten, 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 keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss der Verursacher dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlasten soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässigen Nutzungsmöglichkeiten wieder hergestellt werden. Diese Hinweise werden allgemeingültig dargestellt, da bisher für den Standort keine Altlasten bekannt sind. Es handelt sich lediglich um einen vorsorglichen Hinweis.
Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

3. GEWÄSSERSCHUTZ
3.1 Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u. a. Heizöl) gemäß § 20 Abs. 1 LWaG sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gemäß § 49 Abs. 1 WHG bei der unteren Wasserbehörde gesondert anzuzeigen.

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

3.3 Notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen der durchzuführenden Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des Wasserrechts dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Rostock.

4. MUNITIONSFUNDE
Es ist nicht auszuschließen, dass Munitionsfunde auftreten können. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Schwerin zu erhalten. Ein Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen.
Werden bei Erdarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst des Landes M-V zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.
Gemäß § 52 LBauO M-V ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Es wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen.

5. ZEITRAUM FÜR DIE REALISIERUNG VON BEGRÜNUNGS-, AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN
Die Pflanzmaßnahmen (Begrünungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) sind im Rahmen der Erschließung durchzuführen und innerhalb der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen abnahmefähig abzuschließen.

6. ENTWICKLUNGSPFLEGE
Für alle Pflanzungen, die als Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes erfolgen, sowie für sonstige Anpflanzungen innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb des Plangebietes, ist eine 3-jährige Entwicklungspflege vorzusehen.

7. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

7.1 **Allgemeine Bestimmungen**
Der Abriss ist durch die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock mit Bescheid vom 13.02.2018 genehmigt worden. Die erforderlichen Maßnahmen sind auszuführen und dauerhaft zu erhalten.
In den Jahren 2018, 2019 und 2020 ist eine jeweils einmalige Funktionskontrolle der Ersatzquartiere und Nisthilfen durch einen qualifizierten Fachgutachter durchzuführen. Ein Ergebnisbericht der Überprüfung ist der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock jeweils bis zum 01.10. des Jahres unaufgefordert zuzusenden. Die Sicherung der Durchführung der Maßnahme erfolgt in der Kostenfreistellungserklärung zwischen der Gemeinde Am Salzhaff und dem Vorhabenträger bzw. seinem Rechtsnachfolger.

7.2 **Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen**
Brutvögel - Abnahme der Gehölze / Gebäudeabriss
Der Verlust von Gelegen oder die Tötung von Tieren (v. a. Nestlingen) für die Brutvogelarten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist durch die Regelung der Abbruchzeiten der Gebäude bzw. der Zeiten der Beseitigung der Gehölze auszuschließen. Aus artenschutzrechtlichen Gründen sollten diese Arbeiten im Zeitraum vom 1. Oktober und dem letzten Tag im Februar durchgeführt werden. Die Beseitigung der Vogelbrutplätze ist nur im Zeitraum vom 01.September bis 15. März zulässig.

Fledermäuse - Abnahme der Gehölze / Gebäudeabriss
Um potenzielle Störungen oder gar die Tötung von Individuen zu vermeiden, ist vor Gebäudeabriss bzw. Fällung eine Kontrolle geeigneter Quartiere (visuell und mittels Bat-Detektor) durch entsprechendes Fachpersonal vorzunehmen. Erst nach Ausschluss der Arten sind die Bau- und Rodungsmaßnahmen durchzuführen. Die Beseitigung von Fledermaussommerquartieren ist nur im Zeitraum vom 01. August bis 01. April zulässig.

Amphibien - Flächenberäumung
Mit der Entsiegelung der Fläche, der Beräumung von alten Schutthaufen sowie mit der Beseitigung der Fundamente, ist erst nach Ende der Frühjahrswanderung der Amphibien zu beginnen. Hinweise sind durch die ökologische Baubegleitung an die untere Naturschutzbehörde zu geben. Eine Freigabe erfolgt durch die zuständige untere Naturschutzbehörde.
Die Beseitigung von Quartieren und Fortpflanzungsstätten ist auch außerhalb dieser Zeiträume zulässig, wenn vorab durch geeignete und mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abgestimmte Maßnahmen sichergestellt werden kann, dass es zu keiner Ansiedlung geschützter Arten kommen kann.

Amphibien - Amphibienschutzzaun
Die südöstlich des Baufeldes gelegenen Biotopbereiche sind während der Bauarbeiten (Erschließung und erstmalige Hausbebauung) durch einen Amphibienschutzzaun abzugrenzen. Baustellenseitig sind Fangeimer für Amphibien tierschutzgerecht zu installieren. Die Fangeimer sind während der Wanderungszeit von Ende Februar bis Ende März (Laichwanderung) bzw. Ende September bis Anfang November (abwandern in Winterlebensraum) täglich zu kontrollieren und gefangene Tiere sind auf die andere Seite des Zaunes in geeignete Habitate umzusetzen. Sofern keine Bautätigkeit stattfindet (Sonn- und Feiertage) bzw. außerhalb der Wanderzeiten sind die Fanggefäße zu verschließen. Die Fangergebnisse sind zu dokumentieren und der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zur Verfügung zu stellen. Die Sicherung der Durchführung der Maßnahme erfolgt in der Kostenfreistellungserklärung zwischen der Gemeinde Am Salzhaff und dem Vorhabenträger bzw. seinem Rechtsnachfolger.

Ökologische Baubegleitung
Um Konflikte zwischen der Baurealisierung und dem Artenschutz erkennen zu können und die erforderlichen und fachlich geeigneten Maßnahmen zu einer erfolgreichen Konfliktlösung zu gewährleisten, ist eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen.
Sollten bei den Baumaßnahmen einzelne besetzte Quartiere von Fledermäusen oder Vögeln aufgefunden werden, sind die Arbeiten in diesem Bereich einzustellen und das weitere Vorgehen jeweils mit der ökologischen Baubegleitung abzustimmen. Die Tiere sind durch einen Fachspezialisten zu bergen und in Ausweichquartiere zu verbringen. Über den Vorgang ist die zuständige untere Naturschutzbehörde in Kenntnis zu setzen.

7.3 **Ausgleichsmaßnahmen**
Amphibien – Herstellung Tages- und Überwinterungsplätze
Um den potenziellen Verlust vorkommender Überwinterungsplätze durch den Abriss des vorhandenen Gebäudebestandes auszugleichen, sind im Nahbereich des temporären Kleingewässers zwei Tages- und Überwinterungsplätze für Amphibien anzulegen. Es sind Lesesteine oder auch unbelastetes, gebrochenes autochthones Gesteinsmaterial zu verwenden. Die Größe der Aufschüttungen sollte mindestens 8 m x 4 m x 1 m betragen. Zur Anlage der Überwinterungsplätze ist die Fläche auf 50 – 100 cm Tiefe auszukoffern um eine ausreichende Frostsicherheit im Untergrund zu gewährleisten.

Brutvögel – Anbringung von Nisthilfen
Für die Beseitigung von 21 Stück mehrjährig geschützten Rauchschwalbennestern sind 32 Stück Nisthilfen in Form von Kunstnestern und Schwalbenbrettern in der Rinderstallanlage Alt Bukow anzubringen und dauerhaft zu erhalten. Im umliegenden Gehölzbestand sind weiterhin 6 Nisthilfen für Nischen- und Höhlenbrüter anzubringen.

Anbringung Schleiereulenkasten
Um den Verlust einer potenziellen Niststätte der Schleiereule im abzureißenden Gebäudebestand auszugleichen, ist in einer der Stallungen in Alt Bukow ein Eulenkasten anzubringen. Die Umsetzung erfolgt mit Baubeginn. Die Instandhaltung und Pflege des Kastens ist dauerhaft zu sichern.

Durchführung und Sicherung der Maßnahmen
Der Verlauf der Maßnahme ist durch einen Fachplaner zu betreuen und zu dokumentieren. Die Sicherung der Durchführung der Maßnahme erfolgt in der Kostenfreistellungserklärung zwischen der Gemeinde Am Salzhaff und dem Vorhabenträger bzw. seinem Rechtsnachfolger. Die Umsetzung ist bis zum Abschluss der Erschließungsarbeiten fertigzustellen.

7.4 **CEF-Maßnahme**
Fledermäuse
Um den Verlust vorkommender Sommerquartiere im abzureißenden Gebäudebestand auszugleichen, ist ein ungenutztes Trafohaus in Klein Strömkendorf fledermausfreundlich herzurichten und dauerhaft für Zwecke des Naturschutzes zu sichern. Das Trafohaus ist mit mindestens 10 unterschiedlichen langlebigen Kastentypen aufzuwerten. Der Ausbau des Trafohauses dient als Ersatz für die Beseitigung von temporär genutzten Fledermausquartieren im Gebäudebestand. Die Instandhaltung und Pflege des Trafohauses ist dauerhaft zu sichern. Der Verlauf der Maßnahme ist durch einen Fachplaner zu betreuen und zu dokumentieren. Die Sicherung der Umsetzung der Maßnahme durch den Vorhabenträger erfolgt in der Kostenfreistellungserklärung zwischen der Gemeinde Am Salzhaff und dem Vorhabenträger bzw. seinem Rechtsnachfolger. Die Regelung der Maßnahme erfolgt in der „Vereinbarung über naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen in Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr. 7 zwischen Pepelow und Klein Strömkendorf der Gemeinde Am Salzhaff" zwischen der Gemeinde, dem BUND und dem Vorhabenträger.

7.5 **Gehölzschnitt**
Der Schnitt von Gehölzen auf privaten und öffentlichen Flächen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum vom 01. Oktober und dem letzten Tag im Februar durchgeführt werden.

8. FLURNEUORDNUNGSVERFAHREN
Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Verfahrensgebiet des Flurneuordnungsverfahrens "Am Salzhaff". Eigentumsrechtliche Regelungen sind nicht notwendig.

9. ANFORDERUNGEN DER WASSERSTRAßEN- UND SCHIFFFAHRTS-VERWALTUNG
Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der 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.

10. BELANGE DER BUNDESWEHR
Durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Am Salzhaff werden die Belange der Bundeswehr berührt, aber nicht beeinträchtigt.

11. AUFSTELLEN VON HINWEISSCHILDERN
Gemäß der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 28.08.2018 und der Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung sind Hinweisschilder aufzustellen. Diese sind gemäß Kostenfreistellungserklärung vom Vorhabenträger zu übernehmen. Die Hinweisschilder sind mit Inbetriebnahme der Ferienhausanlage fertigzustellen. Die Sicherung der Durchführung der Maßnahme erfolgt in der Kostenfreistellungserklärung zwischen der Gemeinde Am Salzhaff und dem Vorhabenträger bzw. seinem Rechtsnachfolger.

Hinweise zu Natura 2000 Gebiet
Eine gezielte Besucherinformation ist geeignet, um Auswirkungen auf die Zielarten des SPA zu minimieren und die bereits vorhandene Stör- und Scheuchwirkung zu reduzieren. Daher wird zur Sicherheit und dem zusätzlichen Schutz der Habitate der Vogelarten eine Besucherinformation und Besucherlenkung als geeignet angesehen. Aussagen zur Besucherlenkung entstehen durch Beschilderung, Hinweistafeln und die Information zur Umgebung.
Hinweisschilder werden dabei als geeignet angesehen, um Besucher des Schutzgebietes hinsichtlich der Bedeutung des Vogelschutzgebietes und der darin lebenden Zielarten zu sensibilisieren. Sie sind geeignete Maßnahmen, um auf die mit der Freizeitnutzung in Zusammenhang stehenden Gefährdungsursachen hinzuweisen und über geeignete Verhaltensregeln innerhalb des Schutzgebietes zu informieren.

Hinweise zum Lebensraum „Feldhecke – KM2" des Neuntöters
Es ist ein Hinweisschild an der im Schutzgebiet anzulegenden natürlichen, freiwachsenden Hecke (KM – 2) mit folgenden Inhalten aufzustellen:
- Verbot der Anlage von Zäunen innerhalb der Feldhecke sowie außerhalb zur offenen Landschaft um die Verbindung der Hecke zur offenen Landschaft zu gewährleisten.
- Keine Schnittmaßnahmen ohne Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde, um das Entwicklungsziel, einen neuen Lebensraum für den Neuntöter zu schaffen, zu erreichen.
- Das Ablagern von Grünschnitt in der Hecke ist verboten.

Zusätzlich sind die Lebensweise und Beschreibung des Neuntöters als Zielart des Vogelschutzgebietes darzustellen.

12. REGELUNG DER MAßNAHMEN FÜR BEGRÜNUNG, AUSGLEICH UND ERSATZ
In der Kostenfreistellungserklärung zwischen der Gemeinde Am Salzhaff und dem Vorhabenträger bzw. sein Rechtsnachfolger werden die gemäß II. unter Grünflächen, Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote und gemäß unter V.5 Zeitraum für die Realisierung von Begrünungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie unter V.6 Entwicklungspflege genannten Maßnahmen und deren Ausführung gesichert und geregelt.

---
[1] Die DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Juli 2016" ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem beim Amt Neubukow-Salzhaff, Bauamt, Panzower Landweg 1, 18233 Neubukow, eingesehen werden.
[2] Die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem beim Amt Neubukow-Salzhaff, Bauamt, Panzower Landweg 1, 18233 Neubukow, eingesehen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 31.03.2015. Der Aufstellungsbeschluss ist durch Aushang an der Bekanntmachungstafel vom 25.06.2015 bis 10.07.2015 ortsüblich bekanntgemacht worden.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden, zuletzt mit Schreiben vom 31.07.2018.

3. Der Vorentwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Am Salzhaff "Feriengebiet Haffdroom" sowie die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom 14.07.2015 bis zum 28.07.2015 nach § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist von allen an der Planung Interessierten Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift hervorgebracht werden können. Die Öffentlichkeit kann sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und erhält Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.
Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Aushang an der Bekanntmachungstafel vom 25.06.2015 bis 10.07.2015 ortsüblich bekanntgemacht worden.

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind frühzeitig gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet worden und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 mit Schreiben vom 10.07.2015 aufgefordert worden. Die Nachbargemeinden sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.07.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

5. Die Gemeindevertretung hat am 15.11.2017 den Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Am Salzhaff "Feriengebiet Haffdroom" mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

6. Der Entwurf der Satzung den Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Am Salzhaff "Feriengebiet Haffdroom", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften sowie die zugehörige Begründung und die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen haben in der Zeit vom 15.12.2017 bis zum 16.01.2018 während der Dienststunden im Amt Neubukow-Salzhaff, Bauamt, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Der Entwurf der Satzung und der Begründung sowie die bereits vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen und Informationen konnten zusätzlich während der Auslegungsfrist auf den Internetseiten des Amtes Neubukow-Salzhaff eingesehen werden. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Am Salzhaff deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist, durch Aushang an der Bekanntmachungstafel vom 29.11.2017 bis 14.12.2017 ortsüblich bekanntgemacht. Zusätzlich wurde der Inhalt der Bekanntmachung im Internet auf den Internetseiten des Amtes Neubukow-Salzhaff eingestellt und konnte dort eingesehen werden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden benachrichtigt.

7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden wurden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 12.12.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

8. Die Gemeindevertretung hat am 13.06.2018 den erneuten Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Am Salzhaff "Feriengebiet Haffdroom" mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

9. Der erneute Entwurf der Satzung den Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Am Salzhaff "Feriengebiet Haffdroom", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften sowie die zugehörige Begründung und die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen haben in der Zeit vom 24.07.2018 bis zum 27.08.2018 während der Dienststunden im Amt Neubukow-Salzhaff, Bauamt, nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Der erneute Entwurf der Satzung und der Begründung sowie die bereits vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen und Informationen konnte während der Auslegungsfrist auf den Internetseiten des Amtes Neubukow-Salzhaff eingesehen werden. Die erneute öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Am Salzhaff deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist, durch Aushang an der Bekanntmachungstafel vom 06.07.2018 bis 21.07.2018 ortsüblich bekanntgemacht. Zusätzlich wurde der Inhalt der Bekanntmachung im Internet auf den Internetseiten des Amtes Neubukow-Salzhaff eingestellt und konnte dort eingesehen werden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden über die erneute öffentliche Auslegung benachrichtigt.

10. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind erneut gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden wurden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 31.07.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Am Salzhaff, den 18.06.2019 (Siegel) Bürgermeister

11. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 am 29.04.2019 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob anhand der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALKIS-Präsentationsausgabe) erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

Rostock, den 29.04.2019 (Stempel) Unterschrift

12. Die Gemeindevertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am 14.11.2018 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

13. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 7 "Feriengebiet Haffdroom", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, am 20.02.2019 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 20.02.2019 gebilligt.

Am Salzhaff, den 18.06.2019 (Siegel) Bürgermeister

14. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 "Feriengebiet Haffdroom", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausgefertigt.

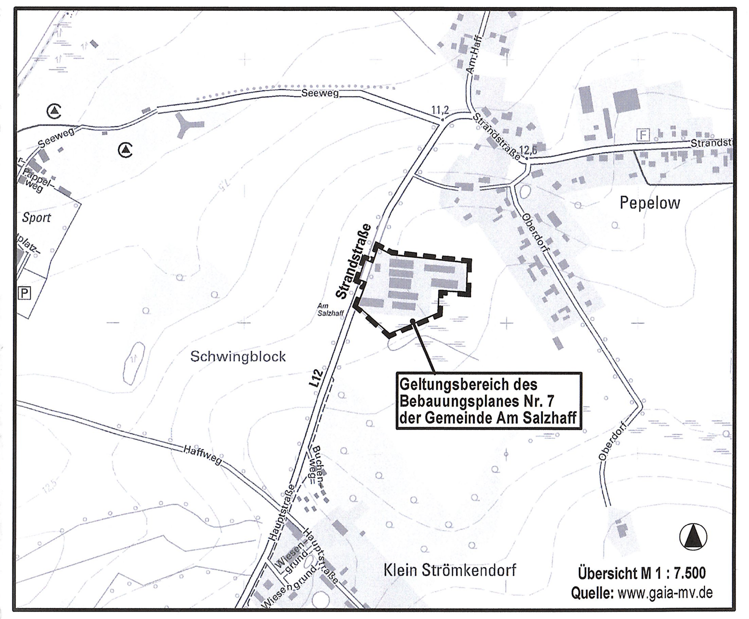
Am Salzhaff, den 18.06.2019 (Siegel) Bürgermeister

15. Der Beschluss über die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 "Feriengebiet Haffdroom" und über die örtlichen Bauvorschriften, sowie die Internetadresse und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Aushang an der Bekanntmachungstafel von 19.06.2019 bis 04.07.2019 / ~~durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Neubukow-Salzhaff am ……~~ ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung für das Land M-V (KV M-V) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Am Salzhaff, den 02.08.19 (Siegel) Bürgermeister

SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 7 "FERIENGEBIET HAFFDROOM" ZWISCHEN PEPELOW UND KLEIN STRÖMKENDORF DER GEMEINDE AM SALZHAFF



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

Planungsstand: 20. Februar 2019

SATZUNG