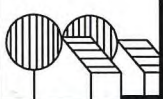
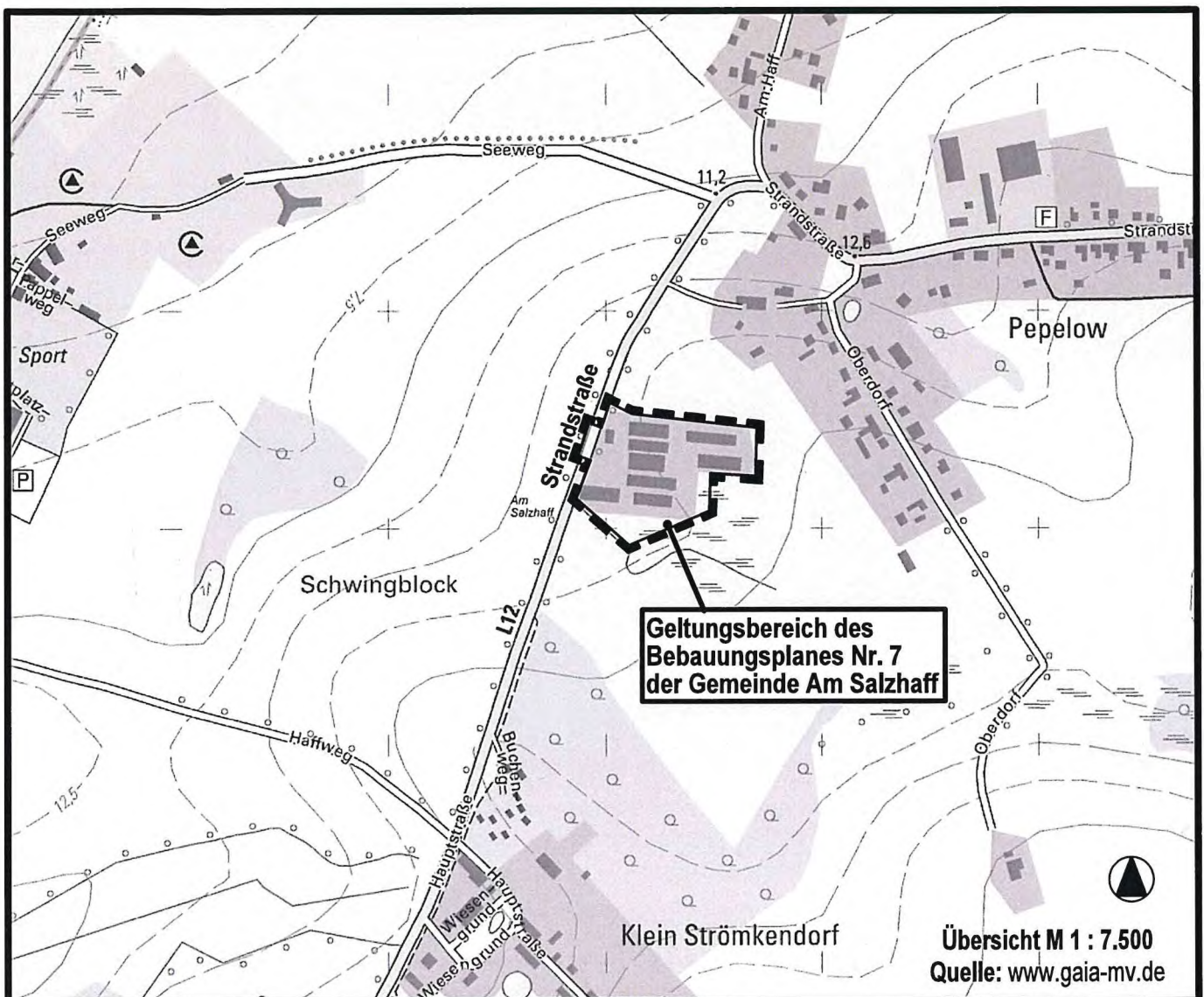


BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 7 "FERIENGEBIET HAFFDROOM" ZWISCHEN PEPELOW UND KLEIN STRÖMKENDORF DER GEMEINDE AM SALZHAF



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen

Tel. 03881/7105-0
Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 20. Februar 2019

SATZUNG

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 "Feriengebiet Haffdroom" zwischen Pepelow und Klein Strömkendorf der Gemeinde Am Salzhaff

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
Teil 1	5
Städtebaulicher Teil	
1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde	5
2. Allgemeines	5
2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	6
2.2 Kartengrundlage	6
2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes	7
2.4 Rechtsgrundlagen	7
3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes	8
4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	8
4.1 Landesraumentwicklungsprogramm	8
4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm	9
4.3 Flächennutzungsplan	10
4.4 Landschaftsplan	10
4.5 Schutzgebiete-Schutzobjekte	11
5. Städtebauliche Bestandsaufnahme	11
6. Planungsziele	13
6.1 Planungsziele	13
6.2 Städtebauliches Konzept	14
7. Inhalt des Bebauungsplanes	15
7.1 Art der baulichen Nutzung	15
7.2 Maß der baulichen Nutzung	17
7.3 Bauweise	18
7.4 Überbaubare Grundstücksfläche	18
7.5 Größe der Baugrundstücke	19
7.6 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	19
7.7 Zahl der Wohnungen	20
7.8 Von Bebauung freizuhaltende Flächen	20
7.9 Höhenlage	21
7.10 Verkehrsflächen	21

7.11	Grünflächen; Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote	22
8.	Örtliche Bauvorschriften	24
9.	Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen und Waldfläche	26
10.	Immissions- und Klimaschutz	27
10.1	Immissionsschutz - Lärmimmissionen	27
10.2	Immissionsschutz - Geruchsmissionen	28
10.3	Klimaschutz	28
11.	Verkehrliche Erschließung	29
12.	Ver- und Entsorgung	30
12.1	Trinkwasserversorgung	30
12.2	Schmutzwasserentsorgung/ Niederschlagswasserableitung	31
12.3	Brandschutz/ Löschwasserversorgung	33
12.4	Energieversorgung	34
12.5	Telekommunikation	34
12.6	Abfallentsorgung	35
13.	Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen	35
14.	Flächenbilanz	36
15.	Nachrichtliche Übernahmen	37
15.1	Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale	37
15.2	Gewässerrandstreifen	38
15.3	Wald und Waldabstand	38
15.4	Festpunkte des geodätischen Festpunktnetzes	38
15.5	Anbindung an die Landesstraße L12	38
15.6	Anbauverbotszone	39
16.	Hinweise	39
16.1	Altlasten und Altlastenverdachtsflächen	39
16.2	Bodenschutz	39
16.3	Gewässerschutz	40
16.4	Munitionsfunde	40
16.5	Zeitraum für die Realisierung von Begrünungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	40
16.6	Entwicklungspflege	40
16.7	Artenschutzrechtliche Belange	41
16.8	Flurneuordnungsverfahren	43
16.9	Anforderungen der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung	43
16.10	Belange der Bundeswehr	43
16.11	Aufstellen von Hinweisschildern	44

16.12	Regelung der Maßnahmen für Begrünung, Ausgleich und Ersatz	44
-------	--	----

TEIL 2	Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht	45
---------------	--	-----------

1.	Anlass und Aufgabenstellung	45
2.	Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	45
3.	Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne	45
4.	Schutzgebiete und Schutzobjekte	46
5.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	53
5.1	Bewertungsmethodik	53
5.2	Vorbelastungen	53
5.3	Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange	55
5.4	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	67
5.4.1	Aufgabenstellung und Gesetzliche Grundlagen	67
5.4.2	Kurzdarstellung der relevanten Verbote	67
5.4.3	Relevanzprüfung	68
5.4.4	Auswirkungen und Maßnahmen des Vorhabens	82
5.4.5	Zusammenfassung Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	83
5.5	Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung	85
5.5.1	Gesetzliche Grundlagen	86
5.5.2	Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen	86
5.5.3	Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung	90
5.6	Eingriffe in den Baumbestand	95
5.7	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs auf die Umwelt	98
5.8	Zusammenfassung der Auswirkungen der Planung	101
6.	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	102
7.	Prognose anderer Planungsmöglichkeiten	102
8.	Zusätzliche Angaben	103
8.1	Hinweise auf Kenntnislücken	103
8.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen	103
9.	Zusammenfassung	103

TEIL 3	Ausfertigung	105
---------------	---------------------	------------

1.	Beschluss über die Begründung	105
2.	Arbeitsvermerke	105

Anhang

2017-07 Schleppkurven

2017-08 Visualisierung des Bebauungskonzeptes

Natura-2000 Vorprüfungen für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401)

Natura-2000 Vorprüfungen für das FFH „Wismarbucht“ (DE 1934-302)

Anlage zu den Natura-2000 Vorprüfungen

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde

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

Das Gemeindegebiet grenzt

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

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

In der Gemeinde Am Salzhaff einschließlich aller Ortsteile Pepelow, Klein Strömkendorf, Teßmannsdorf und Rakow leben insgesamt 487 Einwohner [Statistisches Landesamt M-V, Stand: 31.12.2016].

Zur Darstellung ihrer langfristigen Planungs- und Entwicklungsziele hat die Gemeinde Am Salzhaff einen Flächennutzungsplan aufgestellt. Die Gemeinde Am Salzhaff wurde durch Fusion der ehemaligen Gemeinde Rakow mit der ehemaligen Gemeinde Pepelow gebildet.

Die Gemeinde möchte ihre Voraussetzungen zur Ausgestaltung als attraktiver Wohnstandort in der Nähe Neubukows nutzen. In der bisher vor allem landwirtschaftlich geprägten Gemeinde soll sich auf Grund ihrer natürlichen Eignung für Fremdenverkehr und Erholung auch ein maßvoller und umweltverträglicher Fremdenverkehr entwickeln können.

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

2. Allgemeines

Die touristische Entwicklung im Gemeindegebiet soll unterstützt werden.

Es besteht die Planungsabsicht, das Gelände mit den Stallanlagen zwischen den Ortslagen Pepelow und Klein Strömkendorf östlich der Landesstraße L 12 künftig für Ferienzwecke und zugehörigen Infrastrukturanlagen zu entwickeln und nachzunutzen.

Die städtebaulichen Spannungen (in Bezug auf Geruchsbelästigung und Lärm durch die landwirtschaftliche Anlage) sollen reduziert werden.

2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich östlich der Landesstraße L 12 und umfasst die Flurstücke der Stallanlage und teilweise die angrenzende Verkehrsfläche der Landesstraße L 12. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- nördlich: durch landwirtschaftliche Nutzflächen,
- östlich: durch landwirtschaftliche Nutzflächen,
- südlich: durch landwirtschaftliche Nutzflächen,
- westlich: durch die Landesstraße L 12 mit den Flächen des Radweges.

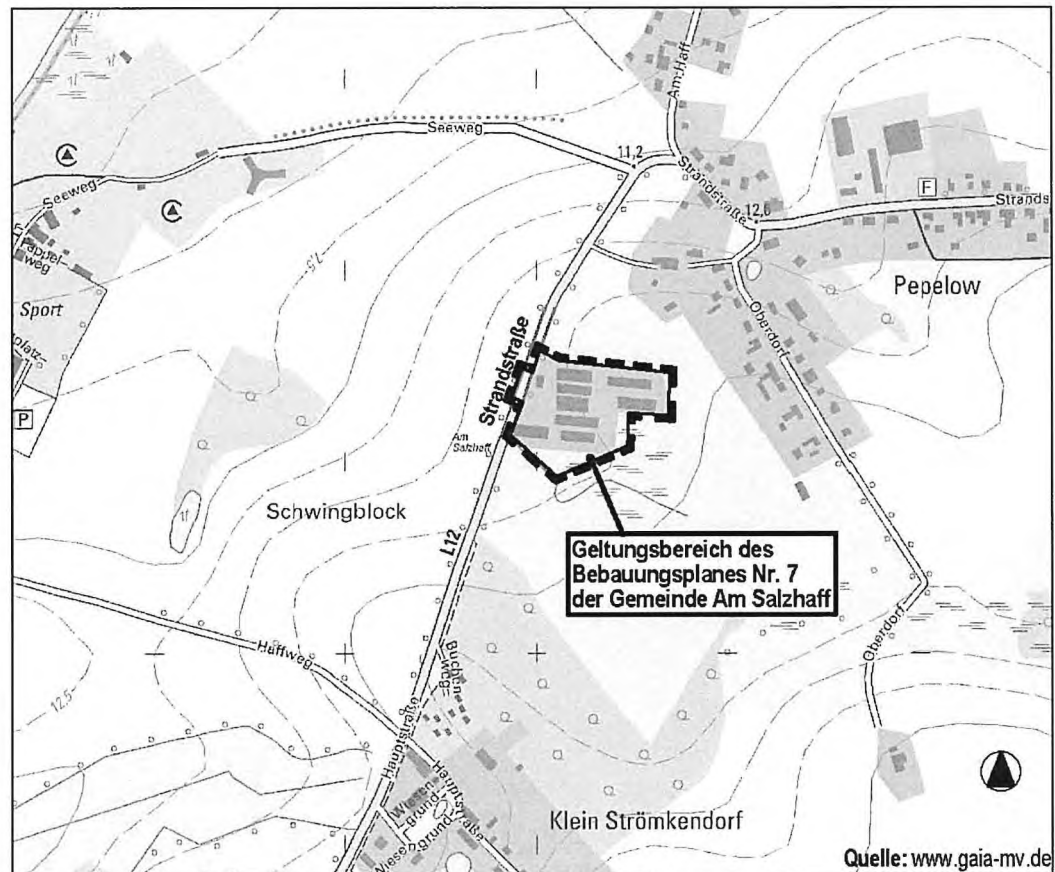


Abb. 1: Lage des Plangebietes innerhalb des Gemeindegebietes

Der Geltungsbereich des erneuten Entwurfes umfasst neben den Flurstücken der Stallanlage teilweise die angrenzende Verkehrsfläche der Landesstraße L12 mit dem straßenbegleitenden Radweg. Die Flächen wurden in den Geltungsbereich miteinbezogen, um die Anbindung des Feriengebietes an die Landesstraße planungsrechtlich zu sichern. Insgesamt ist der Geltungsbereich ca. 2,06 ha (Stand: erneuter Entwurf) groß.

Das Plangebiet befindet sich im Verfahrensgebiet des Flurneuordnungsverfahrens "Am Salzhaff". Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg teilte in seiner Stellungnahme vom 17. Januar 2018 mit, dass eigentumsrechtliche Regelungen sind nicht notwendig sind.

2.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 (Stand: Entwurf) dient der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Hansch &

Bernau, Rostock vom Juli 2017, mit Aktualität Topografie vom Oktober 2015 und Aktualität Kataster vom Juli 2017.

Die Vermessung liegt im Lagebezugssystem ETRS89 und im Höhenbezugssystem HN76 vor und wurde entsprechend verwendet. Obwohl das verwendete Höhenbezugssystem nicht das amtliche Höhenbezugssystem in Mecklenburg Vorpommern ist, ist dies jedoch für die Festsetzungen hinreichend bestimmt und eindeutig.

2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes

Für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde das städtebauliche Konzept genutzt.

Im weiteren Verfahren (Entwurf und erneuter Entwurf) wurden die Planunterlagen entsprechend dem Stand des Verfahrens entsprechend vorgelegt.

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Am Salzhaff besteht aus Folgendem:

- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1 : 500 mit der Planzeichenerklärung,
- Teil B - Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes mit den örtlichen Bauvorschriften,
- der Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan Nr. 7 wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt.

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

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

Im Zuge der Festsetzung eines Ferienhausgebietes durch den Bebauungsplan war eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 Europarechtsanpassungsgesetz Bau - EAG Bau 2004 durchzuführen. Die Umweltprüfung im Zuge der Bauleitplanung trat an die Stelle einer gesonderten Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß dem UVPG i.V.m. Nr. 18 der Anlage 1, die damit entbehrlich ist.

2.4 Rechtsgrundlagen

Die Gemeinde Am Salzhaff hat das Planverfahren vor Inkrafttreten des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) förmlich eingeleitet und führt das Verfahren gemäß § 245 Abs. 1 BauGB nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften (BauGB) zu Ende. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Satz 1 mit Schreiben vom 10. Juli 2015 durchgeführt.

Der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Am Salzhaff liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748),

- 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 1990 - PlanzV 1990) 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), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228),
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V. S. 777).

3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Es ist beabsichtigt, das Gelände mit den Stallanlagen zwischen den Ortslagen Pepelow und Klein Strömkendorf östlich der Landesstraße L 12 künftig für Ferienzwecke als Feriengebiet zu entwickeln und nachzunutzen.

Es besteht das Ziel, die touristische Entwicklung im Gemeindegebiet zu unterstützen und gleichzeitig städtebauliche Spannungen (in Bezug auf Geruchsbelästigung und Lärm durch die landwirtschaftliche Anlage) zu reduzieren, auch wenn eine Nutzung der landwirtschaftlichen Anlagen derzeit nicht mehr erfolgt.

Um die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung des Feriengebietes zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 erfolgte nach den Vorgaben des Baugesetzbuches in einem zweistufigen Regelverfahren.

4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

4.1 Landesraumentwicklungsprogramm

Während des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Am Salzhaff wurde das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP) aus dem Jahr 2005 fortgeschrieben.

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 Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege gekennzeichnet.

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

Eine Abstimmung mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung erfolgte im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7. In seiner Stellungnahme zum Vorentwurf vom 04. August 2015 teilt das Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock mit, dass der vorliegenden Bauleitplanung keine Erfordernisse der Raumordnung entgegenstehen.

In den zum Entwurf abgegebenen landesplanerischen Stellungnahmen vom 30. Januar 2018 und 26. März 2018 teilte das Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock mit, dass der Entwurf mit den Erfordernissen der Raumordnung nicht vereinbar ist. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung befürchtet, dass hier dem Dauerwohnen auf Grund der Festsetzungen Vorschub geleistet wird, an einem Standort in einer auf die Eigenentwicklung (Wohnen) beschränkten Gemeinde. Im Hinblick auf die Vereinbarkeit der Zielsetzungen des Bebauungsplanes mit den Erfordernissen der Raumordnung fand ein Abstimmungstermin beim Amt für Raumordnung und Landesplanung

am 10. April 2018 statt. Die Gemeinde hat darauf hin den Plan in einzelnen Passagen mit dem erneuten Entwurf überarbeitet. Im Ergebnis geht die Gemeinde nach der Abstimmung vom 10. April 2018 davon aus, dass die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung hergestellt werden kann. Durch die Festsetzungen innerhalb des Gebietes ist eine Wohnnutzung nicht zulässig. Zudem wird mit dem erneuten Entwurf die Nutzung als Ferienhausgebiet festgesetzt; auf die Wochenendhausnutzung wird verzichtet. In Anlehnung an die traditionelle Bauweise sollen nur noch Gebäude mit Reetdächern entstehen; auf die bislang zulässige Option der Eindeckung mit roter Hartdacheindeckung wird verzichtet. Unter Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben ist die Nutzung für Ferienhäuser mit einer größeren Grundfläche für unsere Region üblich und typisch. Die Größe für die einzelnen Gebäude ist unter Berücksichtigung heutiger Ansprüche und des heutigen Lebensstandards mit max. 120 m² Grundfläche je Einzelhaus/ Doppelhaushälfte festgesetzt worden (Urteil für die Grundfläche zur Nutzung von Wochenendhäusern: 117 m² für zulässig gehalten, VGH Kassel; 1975 (U.v. 07.11.1975 – IV E 133/74)). Deshalb wird an der Festsetzungsmethodik festgehalten. Um den Dauerwohnen weiter entgegen zu wirken, wird mit dem erneuten Entwurf nur die Errichtung von Stellplätzen als zulässig festgesetzt; Garagen und Carports sind unzulässig. Es wird von der Gemeinde darauf hingewiesen, dass es sich nicht um Ferien-/ Wochenendhäuser i.S. der Campingplatzverordnung handelt und insofern keine Verbindung zu dort aufgeführten Größen der Ferienhäuser/ Wochenendhäuser besteht und keine Ableitungen getroffen werden können.

Die Gemeinde ist an der Entwicklung der Ferienhausanlage in dem Bereich interessiert; dadurch wird der städtebauliche Missstand beseitigt. Die Attraktivität des Raumes steigt.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock teilte in seiner Stellungnahme vom 08. August 2018 mit, dass der zur Beurteilung vorgelegte erneute Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Am Salzhaff mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist. Er ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Am Salzhaff entwickelt. Die Bedenken der Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 vom 30. Januar 2018 konnten durch den überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 sowie das Plangespräch am 11. April 2018 ausgeräumt werden.

4.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Am Salzhaff verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Am Salzhaff ist hier überwiegend ein Sondergebiet Ferienhausgebiet gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO dargestellt.

Der Vorhabenträger nutzt das bisher landwirtschaftlich genutzte Betriebsgelände - durch Bodenordnungsverfahren festgelegt -, das fast an die natürliche Grenze des Grabens heranreicht aus.

Dem Entwicklungsgebot ist somit Rechnung getragen.

4.4 Landschaftsplan

Die Gemeinde Am Salzhaff hat keinen Landschaftsplan aufgestellt.

4.5 Schutzgebiete-Schutzobjekte

Internationale Schutzgebiete

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).

Es wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

Nationale Schutzgebiete

Innerhalb des Gemeindegebietes Am Salzhaff liegen zwei Landschaftsschutzgebiete.

Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Salzhaff"

Die Schutzgebietsverordnung wurde im Jahr 1998 erlassen.

Das LSG "Salzhaff" liegt im westlichen und nordwestlichen Gemeindegebiet westlich der Ortslage Klein Strömkendorf, westlich und nordwestlich der Ortslage Pepelow, nordwestlich der Ortslage Rakow, westlich und nördlich der Ortslage Teßmannsdorf, westlich der Landesstraße L 012.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) "Salzhaff".

Es wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Hellbachtal"

Das LSG "Hellbachtal" liegt beidseitig des Hellbachs und befindet sich nur mit einem kleinen Teil im Gemeindegebiet der Gemeinde Am Salzhaff im nördlichen Gemeindegebiet. Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes liegt außerhalb dieses LSG.

Wasserschutzgebiete

Im Gemeindegebiet liegen Wasserschutzgebiete der Trinkwasserschutzzonen II, III und IV (Schutzgebiet für die Trink- und Quellwassergewinnung, Nr.: MV_WSG_1935_01, Beschluss vom 23.6.1976).

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb des Plangeltungsbereichs befinden sich gemäß §20 NatSchAG M-V keine geschützten Biotope.

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 umfasst das Gelände der ehemaligen Schweinestallanlage.

Der Anlagenkomplex umfasste mehrere eingeschossige Gebäude überwiegend mit flach geneigten Satteldächern; ein Gebäude mit Pultdach. Die Flächen sind überwiegend versiegelt.

Während des Aufstellungsverfahrens wurde die Stallanlage nicht mehr als solche genutzt. Die Stallanlage wurde in den 1950er Jahren errichtet.

Die Fläche gehört nicht dem Siedlungskörper einer Ortslage an und ist von Ackerflächen umgeben; in der Umgebung befindet sich südlich eine Waldfläche (dazu auch nachfolgend). Die bisherige Nutzung als Stallanlage ist planungsrechtlich als typische Außenbereichsflächennutzung anzusehen.

Vor dem Satzungsbeschluss wurde die alte Stallanlage abgebrochen und das Gelände beräumt.

Die Stallanlage liegt direkt an der Landesstraße L 12 und ist direkt an diese verkehrlich über eine Zufahrt angebunden.

Der "Ostsee-Radfernweg" als überregionaler Radweg verläuft straßenbegleitend zur L 12 und wurde hier in den letzten Jahren fertiggestellt. Der Radweg liegt östlich der L 12 und somit zwischen Landesstraße und Stallanlage. Ebenso der "Europäische Fernwanderweg E9", der als internationaler Küstenweg Atlantik und Ostsee verbindet.

Die Ortslage Pepelow liegt nordwestlich der Stallanlage, getrennt durch eine ackerbaulich genutzte Fläche.

Südlich der ehemaligen Stallanlage befindet sich eine kleine Fläche, die mit Gehölzen bestockt ist. Im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Am Salzhaff wurde diese Fläche als Waldfläche i. S. des Landeswaldgesetzes M-V in die Planung nachrichtlich übernommen, ebenso der daraus resultierende Waldabstand von 30 m gemäß Landeswaldgesetz M-V. Die gesetzlichen Anforderungen sind zu beachten.

Südwestlich des Plangebietes ist ein Graben vorhanden. Es handelt sich nach derzeitigem Kenntnisstand um ein Gewässer II. Ordnung (Nr. 25) in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes "Hellbach-Conventer Niederung".



Abb. 2: alte Schweinstallanlage zwischen Pepelow und Klein Strömkendorf an der Landesstraße L 12 (Foto: Planungsbüro Mahnel, im April 2011)

Vom Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg wurde in der Stellungnahme vom 17. Januar 2018 darauf hingewiesen, dass in

einer Entfernung von 666 m nördlich des Vorhabens eine Flüssiggasanlage mit einem Fassungsvermögen von 8,7 t betrieben wird.

6. Planungsziele

6.1 Planungsziele

Es besteht das Planungsziel, die touristische Entwicklung zu unterstützen und gleichzeitig städtebauliche Spannungen (in Bezug auf Geruchsbelästigung und Lärm durch die landwirtschaftliche Anlage) zu reduzieren, auch wenn eine der landwirtschaftlichen Anlagen nicht mehr erfolgt.

Es werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Nachnutzung des Geländes einer Stallanlage,
- Ausweisung eines Sondergebietes, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO.

Es wird von einer zukünftigen Gästekapazität von 224 Personen (= Betten) ausgegangen. Die Gästekapazität wurde gemäß der Abstimmung mit dem Vorhabenträger wie folgt ermittelt:

- 28 Einzelhäuser und Doppelhäuser mit insgesamt 224 Gästebetten,
- davon 18 Einzelhäuser mit je max. 8 Gästebetten (maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus und durchschnittlich maximal 4 Gästebetten je Wohneinheit) => 144 Gästebetten,
- davon 10 Doppelhaushälften mit je max. 8 Gästebetten (maximal 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte und durchschnittlich maximal 8 Gästebetten je Wohneinheit) => 80 Gästebetten.

Während des Aufstellungsverfahrens wurden mit dem Entwurf die Planungsziele dahin gehend konkretisiert, dass auch das private Freizeitwohnen i. S. von Wochenendhäusern innerhalb des Plangebietes zulässig sein sollte. Das Planungsziel bestand nun nicht mehr in der Ausweisung eines Ferienhausgebietes allein, sondern eines Sondergebietes - privat und touristisch genutztes Freizeitwohnen (Feriengebiet), in dem neben den Ferienhäusern auch Wochenendhäuser und zugehörige Infrastruktur planungsrechtlich ermöglicht werden sollten.

Es war beabsichtigt, das Gelände mit den Stallanlagen zwischen den Ortslagen Pepelow und Klein Strömkendorf östlich der Landesstraße L 12 künftig für Ferienzwecke als Feriengebiet für privat und touristisch genutztes Freizeitwohnen (Feriengebiet) zu entwickeln und nachzunutzen.

Im Ferienbiet gemäß § 10 Abs. 2 BauGB sollte privat und touristisch genutztes Freizeitwohnen (Feriengebiet) zulässig sein. Somit sollten Ferienhäuser zulässig sein, die auf Grund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Darüber hinaus sollten infrastrukturelle Anlagen planungsrechtlich ermöglicht werden. Ebenso sollten Wochenendhäuser zum Erholungsaufenthalt an den Wochenenden, in den Ferien (Urlaub) oder in sonstiger Freizeit zulässig sein.

Mit dem erneuten Entwurf wird wieder auf die Ausweisung eines Ferienhausgebietes (ohne Wochenendhäuser) abgezielt, so dass nunmehr nur noch die touristisch genutzten Freizeitwohngelegenheiten zulässig sind.

. Es sollen nur die Ferienhäuser und Ferienwohnungen sowie darüber hinaus in untergeordnetem Maße zugehörige Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets und zur Freizeitgestaltung zulässig sein.

Das dauerhafte Wohnen ist nicht zulässig. Lediglich sollen in untergeordnetem Maße zu den zu betreuenden Ferienwohnungen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder Betriebsinhaber zulässig sein. Darüber hinaus soll es ermöglicht werden, dem Feriengebiet dienliche infrastrukturelle Anlagen zu schaffen.

Es handelt sich um eine Nachnutzung einer bereits bebauten Fläche.

Die Erschließung an das überörtliche Straßennetz (Landesstraße L12) ist durch die Anbindung der bisherigen Stallanlage bereits vorhanden und soll für die Erschließung des künftigen Feriengebiets an gleicher Stelle genutzt werden.

6.2 Städtebauliches Konzept

Bebauung/ Nutzung

Gemäß den Planungszielen (zuletzt des Erneuten Entwurfes) soll auf dem Areal der Stallanlage ein Ferienhausgebiet gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO entstehen. Darüber hinaus sollen infrastrukturelle Anlagen planungsrechtlich ermöglicht werden. Die während des Aufstellungsverfahrens mit dem Entwurf verfolgte Variante eines Feriengebietes mit Ferien- und Wochenendhäusern gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO soll nicht weiter verfolgt werden (sh. hierzu auch Punkte 4.2 und 6.1 dieser Begründung).

Die vorhandenen Gebäude der ehemaligen Stallanlage wurden bereits während des Aufstellungsverfahrens abgebrochen.

Es besteht die Absicht, eine kleinteilige Bebauung in aufgelockerter Baustruktur zu errichten, so dass eine harmonische Einbindung in die Landschaft erfolgen kann. Es besteht weiterhin die Idee des Vorhabenträgers, das Feriengebiet mit dem geplanten Gutshotel in Rakow dahingehend zu verknüpfen, dass die infrastrukturellen Angebote durch die Feriengäste des Feriengebietes genutzt werden können.

Erreichbarkeit des Plangebiets

Das Plangebiet ist für den Kraftfahrzeugverkehr über die Landesstraße L 12 zu erreichen und verkehrlich angebunden. Das Straßennetz ist bereits vorhanden und wird für die Aufnahme der geplanten Nutzungen als aufnahmefähig eingeschätzt. Die vorhandene Anbindung des Plangebietes an die Landesstraße soll auch weiterhin genutzt werden.

Radfahrer und Fußgänger erreichen das Plangebiet über das Radwanderwegenetz ("Ostsee-Radfernweg", "Europäischer Fernwanderweg E9"). Der Radweg wird straßenbegleitend zur Landesstraße geführt.

Interne Erschließung

Die einzelnen Ferienhäuser sollen intern über private Verkehrsflächen zu erreichen sein. Es ist eine Hauptachse mit einer Wendeanlage geplant, von welcher

die einzelnen Häuser über Stichwege zu erreichen sind.

Ruhender Verkehr

Stellplätze sind innerhalb des Plangebietes in ausreichender Anzahl auf dem jeweils eigenen Grundstück zu errichten. Innerhalb der Verkehrsfläche sollen keine Parkplätze für Kraftfahrzeuge vorgesehen werden, da nicht mit Besucherverkehr gerechnet wird. Es ist zu beachten, dass es sich hier um ein Ferienhausgebiet und nicht um ein Wohngebiet handelt. Da es sich um eine Ferienhaushausnutzung handelt, sollen Garagen inklusive Carports nicht zulässig sein.

Grünflächen

Als Abgrenzung zur Landesstraße L 12 ist ein breiter Grünstreifen bis zu einem Abstand von 20 m von der befestigten Fahrbahn der Landesstraße L 12 geplant. Weiterhin ist die Eingrünung des Plangebietes zur harmonischen Einbindung in die Landschaft geplant.

7. Inhalt des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß den Planungszielen und dem städtebaulichen Konzept wurde mit dem Erneuten Entwurf innerhalb des Plangebietes ein Sondergebiet, das der Erholung dient (Sondergebiet - Ferienhausgebiet nach § 10 Abs. 4 BauNV) festgesetzt.

Die Festsetzung lautet:

"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.

Ausnahme: 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."

Innerhalb des Sondergebietes - Ferienhausgebiet sind neben Ferienhäusern und Ferienwohnungen auch zugehörige Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und zur Freizeitgestaltung zulässig sein. Den Hauptanteil sollen im Ferienhausgebiet die Ferienhäuser/ Ferienwohnungen bilden.

Anlagen und Räume für kulturelle, sportliche und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen der Freizeitgestaltung sollen zulässig sein, um zur aktiven Freizeitgestaltung beizutragen. Unter Wahrung des Gebietscharakters und unter Berücksichtigung der Größenordnung des Gebietes werden diese Anlagen nur in geringem Umfang entstehen und sind somit ausnahmsweise zulässig.

Aufgrund der Größe (Grundstücksgröße mindestens 450 m² für Einzelhäuser und mindestens 400 m² je Doppelhaushälfte) und Anzahl des geplanten Ferienhausgebietes (es sind 28 Ferienhäuser als Einzel- und Doppelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus und maximal 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig) wird von der Ausweisung gesonderter Spiel- und Sportflächen abgesehen. Für die Betrachtungen, die auf die Gästekapazität abstellen, wurde von einer maximalen Bebaubarkeit mit Ferienhäusern ausgegangen, um den Maximalfall an Gästen zu betrachten.

Es besteht weiterhin die Idee des Vorhabenträgers, das Ferienhausgebiet mit dem geplanten Gutshotel in Rakow dahingehend zu verknüpfen, dass die infrastrukturellen Angebote durch die Feriengäste des Ferienhausgebietes genutzt werden können.

Gleichfalls bieten die jeweiligen Grundstücke auch hinreichend Außenfläche und Aufenthaltsqualität, um die Erholung der Feriengäste auf ihren Ferienhausgrundstücken zu gewährleisten. Weiterhin ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Wegeführungen, wie z.B. der "Ostsee-Radfernweg" und den "Europäischen Fernwanderweg" und weitere regionale Rad- und Wanderwege für Ausflüge in die nähere Umgebung von den Feriengästen genutzt werden. Darüber hinaus sind die Ausflugsziele und Angebote in der weiteren Umgebung vorhanden und können genutzt werden.

Weiterhin sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zulässig, um bei Bedarf zu gewährleisten, dass eine optimale Betreuung der Feriengäste stattfinden kann. Diese Wohnungen müssen der Zahl der Ferienwohnungen deutlich untergeordnet sein.

Darüber hinaus sind Wohnungen im Sinne einer allgemeinen Wohnnutzung unzulässig, um unerwünschte Fehlentwicklungen der Nutzungsart zu unterbinden. Zur Klarstellung wurde dies in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Die Ansiedlung der allgemeinen Wohnnutzung (Dauerwohnen) würde auch der Zweckbestimmung des Sondergebietes Ferienhausgebiet widersprechen.

Räume nach § 13 BauNVO für die der Gesundheit dienenden Berufe sowie sonstige dem Sondergebiet dienende nicht störende Gewerbebetriebe können in geringfügigem Maße für die Freizeitgestaltung der Feriengäste errichtet werden. Denkbar wären hier ggf. Massage, Yoga oder ähnliches. Die Festsetzung der Räume für Berufe, die der Gesundheit dienen, erfolgt auf der Rechtsgrundlage des § 13 BauNVO. Damit ist die Ausübung einer freiberuflichen oder ähnlichen Tätigkeit, die der Gesundheit dient, im Plangebiet möglich. Damit soll Ansiedlung von Berufsgruppen, bei denen der gesundheitliche Aspekt eine Rolle spielt, aber auch gleichzeitig zur Freizeitgestaltung eines Ferienhausgebietes beiträgt, ermöglicht werden; z.B. Yoga, Massagen, etc. .

Das Sondergebiet - Ferienhausgebiet erstreckt sich bis in die Anbauverbotszone gemäß § 31 Abs. 1 StrWG-MV. Hier sollen in der Nähe der Einmündung in das Plangebiet von der Landesstraße ein Abwasserpumpwerk und eine Fläche für die Abfallentsorgung (Müllbehälterstandplatz) errichtet werden. Gemäß § 31 Abs. 3 StrWG-MV erteilt das Straßenbauamt mit seiner Stellungnahme vom 16. Januar 2018 die Ausnahmegenehmigung vom Anbauverbot für die baulichen Anlagen der Ver- und Entsorgung des Plangebietes in einer Entfernung zum befestigten Rand der Landesstraße L 12 wie in der Planzeichnung dargestellt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Sondergebiet - Ferienhausgebiet durch die Festsetzung

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

bestimmt.

Die entsprechenden Festsetzungen sind gemäß Nutzungsschablone (Planzeichnung – Teil A) Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl (GRZ) erfolgt unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes. Da eine kleinteilige Bebauung in aufgelockerter Baustruktur mit Einzel- und Doppelhäusern als Zielsetzung angestrebt wird, wurde eine maximale Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Die Obergrenze der Grundflächenzahl für Ferienhausgebiete wurde unterschritten. Nach der Baunutzungsverordnung darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Zur Klarstellung wurde eine entsprechende Festsetzung aufgenommen.

Die Höhenentwicklung der Gebäude innerhalb des Sondergebietes-Ferienhausgebiet wird mit Traufhöhen und Firsthöhen je als Höchstmaß festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich an in der Region eingeschossigen Bauweise mit einem steil geneigten Dach, wobei das Dachgeschoss aufgrund seiner steilen Dachneigung und dem Einbau von Dachgauben ein Vollgeschoss sein kann.

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 Festsetzung soll die Errichtung eines Sockels mit geringer Höhe sicherstellen und zum anderen hinreichend Flexibilität für die Höhe des Sockels (Erdgeschossfußbodens) über dem Gelände bei anfallendem oder ansteigenden Gelände auf dem jeweiligen Baugrundstück bieten.

Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und Dach-einschnitten sowie für Nebengiebel und Krüppelwalm, da diese sich dem Hauptbaukörper unterordnen.

Zur eindeutigen Bestimmung der Höhen werden die Bezugspunkte definiert und festgesetzt, damit ein rechtssicherer Bezug gewährleistet ist. Es wird auf den Abschnitt "Höhenlage" dieser Begründung verwiesen.

Als obere Bezugspunkte wurden die Traufhöhe und die Firsthöhe festgesetzt und definiert. Die Trauf- und die Firsthöhe sind als Höchstmaß über dem unteren Bezugspunkt, also der festgesetzten bzw. zu interpolierenden Bezugshöhe, festgesetzt.

Gemäß § 10 Abs. 4 Satz 2 BauNVO kann die Grundfläche für Ferienhäuser im Bebauungsplan nach der besonderen Eigenart des Gebietes unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten festgesetzt werden.

Die Ferienhausnutzung bedingt einen Erholungsaufenthalt in landschaftlich bevorzugter Gegend. Da für die Ferienhausnutzung eine kleinteilige Bebauung das Ziel ist, wird eine maximale Grundfläche von 120 m² je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte festgesetzt. Es handelt sich hier um die Grundrissfläche jeweils eines Ferienhauses. Übliche Dachüberstände und Terrassen sind bei der Ermittlung der Grundfläche gemäß § 10 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht anzurechnen.

Im Verhältnis zur Grundflächenzahl GRZ gemäß § 19 BauNVO gilt die jeweils engere Festsetzung. Überdimensionierte Baukörper, die störend auf das Landschaftsbild wirken, sind nicht zulässig.

Die Größe der Ferienhäuser wurde nach zeitgemäßen Maßstäben und Standard festgesetzt. Für das Ferienhausgebiet wurde die Obergrenze für die Grundflächenzahl mit der textlichen Festsetzung nicht ausgeschöpft, sondern unterschreitet diese mit einer festgesetzten maximalen Grundflächenzahl von 0,3. Um das Planungsziel zu erreichen, bleibt die Gemeinde weiterhin bei der Festsetzung der maximalen Grundfläche von 120 m² je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte (Festsetzung gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO), um die Größe der Ferienhäuser angemessen unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten zu begrenzen. Gemäß § 10 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist diese Festsetzung für Ferienhäuser möglich, aber nicht zwingend. Eine Reduzierung der maximal zulässigen Grundfläche von 120 m², wie vom Landkreis im Stufenverfahren zum Entwurf angeregt, wird nicht vorgenommen.

7.3 Bauweise

Für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist sämtlich die offene Bauweise zulässig. Es sind die bauordnungsrechtlichen Grenzabstände (gemäß Landesbauordnung M-V) einzuhalten.

Unter Berücksichtigung des Planungszieles und des städtebaulichen Konzeptes sind im Sondergebiet - Ferienhausgebiet nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, um eine kleinteilige Bebauung zu gewährleisten.

7.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Flächen werden mit Baugrenzen festgesetzt. Für die Errichtung der Ferienhäuser besteht innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ausreichend Spielraum. Aufgrund der straßenbegleitenden Festsetzung einer Anpflanzung an der Planstraße A soll dort ein Abstand von 4,0 m von der Straßenbegrenzungslinie mit der Bebauung eingehalten werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die bauordnungsrechtlichen Regelungen gemäß Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) insbesondere zu Abstandsflächen und Dächern (vor dem Hintergrund der Zulässigkeit von Reet als Dachdeckung) einzuhalten sind.

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. Da mit den festgesetzten Baugrenzen ausreichender Spielraum für die Bebauung besteht, soll eine Überschreitung der Baugrenzen nur ausnahmsweise in geringem Umfang ermöglicht werden, die den planerischen Zielsetzungen nicht entgegensteht.

7.5 Größe der Baugrundstücke

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes - Ferienhausgebiet sind Grundstücke für Einzelhäuser in einer Mindestgröße von 450 m² und für Doppelhäuser je Doppelhaushälfte in einer Mindestgröße von 400 m² zulässig.

Um die Planungsziele zu erreichen und eine entsprechend lockere Bebauung zu erzielen, wird im Plangebiet für das festgesetzte Sondergebiet eine Mindestgröße für die Baugrundstücke festgesetzt. Hierunter ist die jeweilige Baugebietsfläche des Grundstücks zu verstehen; es erfolgt keine Anrechnung der festgesetzten privaten Grünfläche.

7.6 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Stellplätze sind innerhalb des festgesetzten Sondergebietes - Ferienhausgebiet nur auf Grund des durch die Ferienhausbauung verursachten Bedarfes zulässig. Andere diesbezügliche Nutzungen darüber hinaus sind unzulässig. Dieses dient der eindeutigen Regelung der Nutzung, um unerwünschten Fehlentwicklungen zu vermeiden und den Gebietscharakter nicht zu unterwandern.

Während des Planaufstellungsverfahrens wurde mit dem erneuten Entwurf festgesetzt, dass Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) unzulässig sein sollen. Es wird die Möglichkeit genutzt, nur Stellplätze als zulässig festzusetzen; Garagen einschließlich Carports werden ausgeschlossen. Damit soll der widerrechtlichen Nutzung zum Dauerwohnen weiter entgegengewirkt werden.

Der Sammelplatz für Abfallbehälter ist nur innerhalb der dafür festgesetzten Fläche zulässig. Dieser Sammelplatz dient als zentraler Sammelpunkt für die Abfallbehälter am Tage der Abfallentsorgung. Ansonsten werden die Abfallbehälter auf den jeweiligen Grundstücken platziert. Gemeinschaftliche Abfallbehälter (Container) für Glas, Papier, Kunststoff, etc. sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand auf Grund der geringen Fläche und Anzahl der Ferienhäuser nicht vorzuhalten. Die bereits vorhandenen Containerstellplätze im Gemeindegebiet sind mitzunutzen.

Der Standort wurde im Eingangsbereich des Plangebietes in der Nähe der Landesstraße festgesetzt, da hier ggf. die Abfallbehälter vom Entsorgungsunternehmen ohne Einfahrt in das Plangebiet entleert werden können, wenn dies notwendig werden sollte.

Das Abwasserpumpwerk ist nur innerhalb der dafür festgesetzten Fläche zulässig. Als Standort für das Abwasserpumpwerk bietet der Standort nahe der Landesstraße L 12 gute Voraussetzungen, um einerseits die Anfahrbarkeit und Wartung zu ermöglichen, andererseits keine Lärm- und Geruchsbelästigung für die geplante Ferienbebauung zu erzeugen. Außerdem ist die Nähe zu der Hauptschmutzwasserleitung gegeben.

Kleine Windenergieanlagen i. S. einer Nebenanlage sind unzulässig. Obwohl seitens des Gesetzgebers der Einsatz regenerativer Energien zwar gewünscht ist, erfolgt hier ein Ausschluss aufgrund möglicher Beeinträchtigungen der Erho-

lungssuchenden im Plangebiet durch Schall- und Schattenemissionen. Ebenso würden die kleinen Windenergieanlagen das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen.

7.7 Zahl der Wohnungen

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

Mit der Festsetzung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten wird direkt Einfluss auf die Zahl der künftigen Feriengäste unter Berücksichtigung des Konzeptes mit dem Ziel einer lockeren Bebauung genommen. Gleichfalls wird der Nutzungsdruck auf umliegende Flächen und den Küstenbereich beschränkt.

Die Festsetzung der maximalen Anzahl der Wohnungen je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte wird als eine grundlegende Voraussetzung gesehen. Zudem wird aufgeführt, dass die Ferienhäuser nach zeitgemäßen Maßstäben und Standard einen entsprechenden Flächenbedarf aufweisen.

7.8 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Westlich des Plangebiets befindet sich die Landesstraße L12 (hier Teilstück Pepelow - Boiensdorf), für die gemäß § 31 StrWG M-V außerhalb von Ortsdurchfahrten in einer Entfernung von 20 m keine baulichen Anlagen i.S. der LBauO M-V errichtet werden dürfen. Zur Sicherung dieser verkehrlichen Vorgabe wird die Fläche, welche hier von der Bebauung freizuhalten ist, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB festgesetzt. Ausnahmsweise sollen hier bauliche Anlagen für die Ver- und Entsorgung zulässig sein. Dies sind gemäß den Festsetzungen (gemäß Planzeichnung – Teil A) eine Fläche für ein Abwasserpumpwerk und eine Sammelfläche für die einzelnen Abfallbehälter am Abfuhrtag. Die Aufstellung von Containern für Glas, Papier, Kunststoff, etc. ist hier nicht vorgesehen. Sh. auch hierzu Pkt. 7.6 "Nebenanlagen, Garagen ..." dieser Begründung.

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. Die Festsetzung wird unter dem Aspekt der Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Bauleitplanung aufgenommen. Damit wird gewährleistet, dass Flächen von Bebauung generell freigehalten und Bewuchs nur im Rahmen der Festsetzung werden.

Der Anregung des Sachgebietes Straßenverkehr des Landkreises Rostock, die straßenseitigen Grundstückseinfriedungen generell mit einer begrenzten Höhe von 0,80 m festzusetzen, folgt die Gemeinde nicht. Die Vorschriften innerhalb des Sichtdreieckes sind berücksichtigt. Unter Berücksichtigung der Ausbildung der Planstraße A als Mischverkehrsfläche und der damit einhergehenden geringen Geschwindigkeit wird auf die Festlegung der Begrenzung der Höhe der Einfriedungen auf 0,80 m verzichtet. Die Einfriedungen zur Planstraße A sind auf max. 1,50 m begrenzt.

Unter Anwendung der aufgeführten gesetzlichen Vorschrift RAL 2012 (Richtlinie für die Anlage von Landstraßen 2012) ist unter Berücksichtigung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 80 km/h das freizuhaltende Sichtdreieck zu ermitteln. Auf die Länge von 200 m ist abzustellen. Die RAL 2012, Ziffer 6.6.3 ist anzuwenden. Bäume im Sichtdreieck sind bis zu einer Höhe von 2,50 m astfrei zu halten.

Ebenso sind die Wurzelschutzbereiche der vorhandenen Bäume (Kronentraufe des Baumes + 1,50 m) von der Bebauung freizuhalten. Die Festsetzung dient dem Baumschutz. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sind hier unzulässig.

7.9 Höhenlage

Gemäß §9 Abs. 3 BauGB wird die Höhenlage wie folgt festgesetzt:

Für das festgesetzte Sondergebiet - Ferienhausgebiet gilt als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage der Gebäude 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.

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

Das vorhandene Geländenniveau wird berücksichtigt.

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 Fall, dass hiermit nicht auszukommen ist, wurde die Möglichkeit der Interpolation festgesetzt, wenn z.B. die Grundstücksbildung nicht mit der in Aussicht genommenen Grundstücksbildung übereinstimmt. Es ist mit Bezug zum Mittelpunkt des geplanten Gebäudes die neue Bezugshöhe zu interpolieren.

Der Mittelpunkt des geplanten Gebäudes liegt nicht zwangsläufig auf der Geraden, die sich durch die Interpolation von zwei Punkten ergibt. Die neue Bezugshöhe zwischen zwei festgesetzten unteren Bezugspunkten ist **mit Bezug** zum Mittelpunkt des geplanten Gebäudes zu interpolieren.

7.10 Verkehrsflächen

Die Festsetzung von Verkehrsflächen erfolgt auf Basis des städtebaulichen Konzeptes.

Die Landesstraße L12 wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Dabei ist neben dem Flurstück für die Fahrbahn auch die Fläche mit dem Geh- und Radweg eingeschlossen. Die Fläche wurde in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Regelung des Anschlusses der Erschließungsstraße einbezogen. Die verkehrliche Anbindung an die L12 erfolgt über eine vorhandene Zufahrt, so dass somit von der Änderung der Zufahrt auszugehen ist. Nach § 26 Abs. 3 StrWG-MV liegt eine Änderung auch vor, wenn die Zufahrt gegenüber dem bisherigen Zustand einem wesentlich größeren oder andersartigen Verkehr dienen soll.

Die Zufahrt ist so auszubauen, dass der Begegnungsfall Pkw-Pkw berücksichtigt ist. Der Regelquerschnitt für die Haupteerschließungsstraße im Plangebiet sieht eine befestigte Fahrbahnfläche mit 5,00 m Breite zuzüglich Seitenstreifen von je 0,75 m vor ("Erschließungskonzeption", erstellt von WASTRA-PLAN Ingenieurgesellschaft mbH, Rostock, vom 18.08.2016). Der Regelquerschnitt ist für den Begegnungsfall Pkw-Pkw ausgelegt.

Desweiteren wurde der Schleppkurvennachweis für ein 3achsiges Müllfahrzeug erbracht (sh. Anhang).

Die Erschließungsstraße Planstraße A sowie die abzweigenden Stichwege sollen in privatem Eigentum bleiben, so dass hier eine private Verkehrsfläche festgesetzt wurde. Die Erschließungsanlage wird auch keinen öffentlichen Charakter besitzen.

Eine Realisierung als Mischverkehrsfläche wird verfolgt. Die Ausbildung als Mischverkehrsfläche begründet sich wie folgt:

- Die Straße besitzt ausschließlich Erschließungsfunktion; keine Durchfahrt mit Kraftfahrzeugen.
- Es ist mit geringer Verkehrsstärke zu rechnen.
- nur Anliegerverkehr; kein öffentlicher Personennahverkehr
- Die Aufenthaltsqualität steht als besonderer Nutzungsanspruch im Fokus.
- Hauptbegegnungsfall Kfz: Pkw/ Pkw.

Der gesamte Straßenraum kann so allen Verkehrsteilnehmern gleichermaßen zur Verfügung stehen. 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. Eine Mischverkehrsfläche wurde auch unter dem Aspekt, dass es sich hier um ein Ferienhausgebiet und nicht um ein Wohngebiet handelt, gewählt.

Mit Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit ist nicht zu rechnen.

Die Festsetzung erfolgt somit als private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich - Mischverkehrsfläche".

Die Wendeanlage ist zum Wenden von 3achsigen Müllfahrzeugen ausgebildet (Tabelle 17, RAS, äußerer Wenderadius 10,25 m zuzüglich Freihaltezonen von 1,00 m Breite für Fahrzeugüberhänge an den Außenseiten der Wendeanlage = 22,50 m).

Unter Berücksichtigung der Ausbildung der Planstraße A als Mischverkehrsfläche und der damit einhergehenden geringen Geschwindigkeit wird auf die Festlegung der Begrenzung der Höhe der Einfriedungen auf 80 cm - wie in der Stellungnahme des SG Straßenverkehr des Landkreises vom 18.01.2018 - verzichtet.

7.11 Grünflächen; Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote

Grünflächen

Grünfläche

Entlang des Gewässers 2. Ordnung wurde eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Schutzgrün" festgesetzt. Diese dient dem Gewässerschutz. Das Anlegen eines Weges ist ebenso zulässig, damit eine entsprechende Bewirtschaftung und Pflege gewährleistet werden kann.

Kompensationsmaßnahme 1 – KM1

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Schutzgrün" entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze dient dem naturschutzrechtlichen Aus-

gleich, sowie der Eingrünung des Plangebietes. Um einen Blick in die offene Landschaft zu erhalten, werden anstelle einer Hecke Gehölzgruppen gepflanzt. Die Pflanzqualität sowie die Dauer der Entwicklungspflege wurden entsprechend der Anlage 11 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ aus der Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern 1999 / Heft 3 festgesetzt.

Kompensationsmaßnahme 2 – KM2

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Schutzgrün" entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze dient dem naturschutzrechtlichen Ausgleich, der Verbesserung des aktuellen Erhaltungszustandes der im Plangebiet vorhandenen Fläche des SPA-Gebietes, sowie der Eingrünung des Plangebietes. Die Ausführung und Pflege der Feldhecke wurde entsprechend des Gemeinsamen Erlasses des Umweltministeriums und des Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Fischerei vom 20. Dezember 2001 „Schutz, Pflege und Neuanpflanzung von Feldhecken in Mecklenburg-Vorpommern“ festgesetzt, da das Entwicklungsziel eine freiwachsende Feldhecke ist. Damit dies nicht zu Irritationen führt, ist der Beginn der Pflegemaßnahme „Auf-den-Stock-setzen“ mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Pflanzqualität sowie die Dauer der Entwicklungspflege wurden entsprechend der Anlage 11 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ aus der Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern 1999 / Heft 3 festgesetzt.

Mit der Festsetzung der Anpflanzung von überwiegend dornenreichen Sträuchern kann ein neuer Lebensraum für den Neuntöter, der eine Zielart des Vogelschutzgebietes ist, geschaffen werden.

Damit die Feldhecke nicht von der offenen Landschaft getrennt ist, ist das Einzäunen der Feldhecke zur offenen Landschaft hin und Zäune innerhalb der Feldhecke nicht zulässig. Um die angepflanzte Hecke vor Wildverbiss zu schützen, ist diese während der Entwicklungspflege durch einen Wildschutzzaun einzuzäunen. Nach der Entwicklungspflege ist der Wildschutzzaun zurückzubauen, damit die Verbindung der Hecke zur offenen Landschaft gewährleistet wird.

Minimierungsmaßnahme 1 - MM1

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Schutzgrün" innerhalb der Anbauverbotszone dient als Zäsur zwischen der Strandstraße und dem Ferienhausgebiet. Die Bewirtschaftungsweise wurde entsprechend der Anlage 11 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ aus der Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern 1999 / Heft 3 festgesetzt.

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

Ausgleich für Baumrodung

Mit der Festsetzung soll die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme und deren langfristiger Erhalt gesichert werden. Die Pflanzqualität sowie die Dauer der Entwicklungspflege wurde entsprechend der Vorgaben zur Kompensation gemäß Baumschutzkompensationserlass und der Anlage 11 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ aus der Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern 1999 / Heft 3 festgesetzt.

Für die Anpflanzungen wurden vorwiegend kleinkronige Bäume gewählt, um die Umsetzung der 15 Ausgleichspflanzungen innerhalb des Plangebietes zu gewährleisten und die Anpflanzungen langfristig erhalten zu können.

Ausgleichsmaßnahme Fledermäuse

Der Verlust der artenschutzrechtlichen Bedeutung des Gebäudebestandes als Lebensraum für Fledermäuse, kann durch den Anbau von Fledermaus-Ersatzquartieren am geplanten neu zu errichtenden Gebäudebestand als Ausgleichsmaßnahme kompensiert werden. Die Sicherung der Durchführung der Maßnahme erfolgt in der Kostenfreistellungserklärung zwischen der Gemeinde Am Salzhaff und dem Vorhabenträger bzw. seinem Rechtsnachfolger.

Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Vorgaben für die Verwendung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Planbereich orientieren sich an den heimischen standortgerechten Gehölzen. Die Pflanzungen dienen der Gestaltung der Freiflächen.

Die Verwendung von einheimischen und standortgerechten Gehölzen trägt dazu bei, dass sich gesunde und kräftige Gehölze entwickeln können und dass Lebensräume für heimische wildlebende Tierarten geschaffen werden.

Um einen größeren Spielraum für Gestaltungsmöglichkeiten bei den Anpflanzungen entlang der Planstraße A und im westlichen Plangeltungsbereich im Bereich der Anbauverbotszone zu haben, können für die Anpflanzungen in diesen Bereich neben Sträuchern auch Bodendecker verwendet werden. Die Bepflanzung entlang der Planstraße A und im westlichen Plangeltungsbereich im Bereich der Anbauverbotszone ist einmal jährlich zurückzuschneiden, sodass die Gesamthöhe der Natursteinmauer mit Bepflanzung 1,50 m eingehalten wird.

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Mit der Festsetzung soll gesichert werden, dass die Einzelbäume als gebiets- und landschaftsprägende Elemente sowie als Lebensraum für heimische wildlebende Tier- und Pflanzenarten erhalten bleiben.

8. Örtliche Bauvorschriften

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

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

Insbesondere werden Festsetzungen getroffen für:

- Dächer,
- Fassaden,
- Einfriedungen,
- sonstige Festsetzungen,

- Ordnungswidrigkeiten.

Die gestalterischen Vorgaben sind unter Berücksichtigung der dörflichen Situation getroffen und stellen so einen Bezug des Plangebietes zum dörflichen Siedlungsgefüge her.

Das Baugebiet befindet sich im freien Landschaftsraum. Die Gestaltung der Gebäude hat somit direkten Einfluss auf das Landschaftsbild. Es werden daher Festsetzungen getroffen, um die Gebäude in den Übergang zum freien Landschaftsraum einzubinden.

Es handelt sich hier jedoch um einige, der Örtlichkeit angemessene grundsätzliche Festsetzungen, die auch weiterhin festgesetzt werden sollen. Die Gemeinde beschränkt die Zulässigkeit der Dacheindeckung auf Reet mit dem erneuten Entwurf.

Die Gemeinde bleibt bei der Festsetzungstiefe. Eine Kürzung der gestalterischen Festsetzungen wird nicht vorgenommen.

Dächer

Dachneigung und Dachdeckung wird unter Berücksichtigung der regionaltypischen Bauweise festgesetzt:

- Dacheindeckung mit Reet mit einer Dachneigung von 50° bis 60°.

Auf eine Dacheindeckung mit Dachziegeln/ Dachpfannen im roten bis rotbraunen Farbspektrum mit einer Dachneigung von 40° bis 45° wurde während des Planaufstellungsverfahrens verzichtet, da hier vor dem Aspekt des harmonischen Einfügens der Ferienhaussiedlung in die Landschaft nur noch auf Reeteindeckung abgestellt werden soll.

Gemäß der regionaltypischen Bauweise erfolgt für die Reeteindeckung eine entsprechende Festsetzung der Dachneigung.

Die Zulässigkeit von Solaranlagen bleibt hiervon unberührt.

Um das Ortsbild positiv zu beeinflussen und zu gestalten, wird zur sicheren Herstellung steil geneigter Dächer auch eine Mindestdachneigung festgesetzt.

Weiterhin wird klargestellt, dass die festgesetzten Dachneigungen nicht für Dächer von Dachaufbauten und Gebäudeteilen, wie z.B. Quergiebel, Veranden, Wintergärten, Erker, etc. gelten.

Fassaden

Die Fassaden sind gemäß der regionaltypischen Bauweise zulässig, ebenso in Kombination dieser Materialien untereinander.

Weiterhin dürfen die Gebäude eine Holzverkleidung erhalten, jedoch nur als Ergänzung (maximaler Anteil ist festgesetzt). Komplette Holzfassaden sind somit unzulässig. Der maximal zulässige Anteil von Holz an der Fassade gilt nicht für Anbauten und eigenständige Nebengebäude, damit diese ggf. komplett auch mit einer Holzfassade errichtet werden dürfen.

Einfriedungen

Zur positiven Gestaltung des Ortsbildes werden bezüglich der Grundstückseinfriedungen entsprechende Festsetzungen getroffen, die mit typischen Ortsbildern in der Region einher gehen.

Unter Berücksichtigung der Ausbildung der Planstraße A als Mischverkehrsfläche und der damit einhergehenden geringen Geschwindigkeit wird auf die Fest-

legung der Begrenzung der Höhe der Einfriedungen auf 80 cm - wie in der Stellungnahme des SG Straßenverkehr des Landkreises vom 18.01.2018 - verzichtet.

Sonstige Festsetzungen

Um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden, werden bezüglich der Werbeanlagen Vorgaben hinsichtlich der Lage und Größe festgesetzt.

Innerhalb Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Die Standplätze auf den Grundstücken sind gärtnerisch einzubinden. Diese Festsetzung dient gleichfalls der positiven Ortsbildgestaltung.

Innerhalb des festgesetzten Sondergebiet - Ferienhausgebiet sind Gebäudelängen an allen Seiten jeweils bis maximal 25,0 m zulässig. Diese Festsetzung sichert die kleinteilige Bebauung innerhalb der zulässigen offenen Bauweise.

Ordnungswidrigkeiten

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

9. Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen und Waldfläche

Nach § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen (ebenso Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen) nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen oder in Anspruch genommen werden. Die Grundsätze sind in der Abwägung zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung soll begründet werden.

Der Begriff "landwirtschaftlich" nimmt Bezug auf § 201 BauGB.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand handelt es sich bei der ehemaligen Schweinestallanlage nicht um einen landwirtschaftlichen Betrieb.

Der Eigentümer und Vorhabenträger teilte aktuell Folgendes mit:

- seit mehr als zwei Jahren werden in der Anlage im Plangebiet keine Schweine mehr gehalten. Damit gilt die Betriebsgenehmigung als erloschen.
- der vorhergehende Betrieb (Schweinestallanlage) lag unterhalb der Genehmigungspflicht nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG).

Somit geht die Gemeinde davon aus, dass mit dem vorliegenden Bebauungsplan landwirtschaftliche Flächen nicht überplant werden.

Die Erreichbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit landwirtschaftlicher Technik wird durch die vorliegende Bauleitplanung nicht berührt. Weiterhin ist einzuschätzen, dass aufgrund der Vornutzung der Fläche innerhalb des Geltungsbereiches die Funktionstüchtigkeit vorhandener Dränagesysteme nicht durch das geplante Vorhaben beeinträchtigt wird. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Planung und Durchführung der Baumaßnahmen die Sicherung der Funktionstüchtigkeit vorhandener Dränagesysteme zu gewährleisten ist.

Der vorliegende Bebauungsplan berührt Waldflächen:

- südlich des Geltungsbereiches befindet sich eine kleine Waldfläche.

Die Waldflächen wurden zwischen dem Vorhabenträger und dem zuständigen Forstamt abgestimmt und entsprechend nachrichtlich übernommen, ebenso der daraus resultierende Waldabstand von 30 m gemäß Landeswaldgesetz M-V.

Der gesetzlich vorgeschriebene Waldabstand von 30 m (§ 20 Abs. 1 Satz 1 LWaldG M-V) ist bei der Errichtung baulicher Anlagen einzuhalten. Ausnahmen von der Einhaltung dieses Waldabstandes können zugelassen werden. Diesbezüglich wird auf die Waldabstandsverordnung (WAbstVO M-V) verwiesen.

Der Waldabstand von 30 m liegt nur zu einem geringen Teil innerhalb des Geltungsbereiches. Dort ist eine Anpflanzfläche festgesetzt, so dass hier nicht mit baulichen Nutzungen, z.B. Nebenanlagen, zu rechnen ist.

Das Forstamt Bad Doberan hat in seiner Stellungnahme vom 23. Januar 2018 sein Einvernehmen zur Planung mit der Auflage erteilt, die nachrichtliche Übernahme aus dem Text - Teil B zu entfernen. Die entsprechende Passage wurde unter Berücksichtigung der Belange des Forstamtes überarbeitet, jedoch nicht entfernt, da die nachrichtliche Übernahme für die gesetzlichen Regelungen erfolgen soll, soweit sie zum Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind (§ 9 Abs. 6 BauGB).

Das Forstamt Bad Doberan hat mit seiner Stellungnahme vom 29. August 2018 das Einvernehmen erteilt.

10. Immissions- und Klimaschutz

10.1 Immissionsschutz - Lärmimmissionen

Auf Grund der Lage des Plangebiets an der Landesstraße L 12 (Verkehrslärm) hat sich die Gemeinde Am Salzhaff während der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 7 mit den Belangen des Schallschutzes auseinandergesetzt.

Die Störanfälligkeit des festgesetzten Sondergebietes hängt von der jeweiligen Zweckbestimmung des Gebietes ab. Die Schutzwürdigkeit und der zulässige Störgrad ist unter Berücksichtigung der jeweiligen Zweckbestimmung des Gebietes zu beurteilen.

Dabei ist die mögliche Ausgestaltung der Nutzungen von zugehöriger Infrastruktur innerhalb des Plangebietes zu beachten. In der DIN 18005, Teil 1 (Schallschutz im Städtebau), Beiblatt 1 werden die schalltechnischen Orientierungswerte entsprechend zugeordnet. Für Ferienhausgebiete und für Wochenendhausgebiete ist hiernach eine Zuordnung zu den Orientierungswerten für reine Wohngebiete vorgesehen:

- tags 50 dB,
- nachts 40 dB bzw. 35 dB (niedrigerer Nachtwert gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm).

Denkbar ist eine Zuordnung zu den für allgemeine Wohngebiete geltenden Orientierungswerten

- tags 55 dB,
- nachts 45 dB bzw. 40 dB (niedrigerer Nachtwert gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm),

wenn innerhalb des Feriengebietes Freizeitinfrastruktur mit entsprechenden Geräuschquellen festgesetzt ist (Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, "BauGB Kommentar, Teil E: Kommentar zur Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)", § 10, Rn. 8, Lfg. 114 Juli 2014).

Ferienhausgebiete ähneln nach ihrer Zweckbestimmung und den infolgedessen zulässigen Nutzungen weitgehend den allgemeinen Wohngebieten. Die Störanfälligkeit und mithin auch der Orientierungswert für Ferienhausgebiete können abweichend vom Beiblatt 1 der DIN 18005, Teil 1, deshalb den WA-Gebieten gleichgesetzt werden. (Fickert/ Fieseler, BauNVO, § 10 Rn. 4)

Eine gleiche Beurteilung wie für Ferienhausgebiete ist für Wochenendhausgebiete angezeigt (Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, "BauGB Kommentar, Teil E: Kommentar zur Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)", § 10, Rn. 8, Lfg. 114 Juli 2014).

Somit ist davon auszugehen, dass für das festgesetzte Sondergebiet - privat und touristisch genutztes Freizeitwohnen, unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen die Orientierungswerte wie für allgemeine Wohngebiete anzuwenden sind.

Mit dem erneuten Entwurf wird ein Sondergebiet - Ferienhausgebiet gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO als zulässig festgesetzt. Es gelten die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete.

Im Zusammenhang mit den Anforderungen des Schallschutzes für den B-Plan Nr. 7 der Gemeinde Am Salzhaff wird die Ableitung von Festsetzungen zur Vorsorge unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus dem "Bericht zur Lärmanalyse für den Bereich des Amtes Neubukow-Salzhaff" von 2009 sowie einer Schalluntersuchung, die im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 6.2 der Gemeinde Am Salzhaff in Rakow erstellt wurde, getroffen.

Zu den Gebietsgrenzen können in der Tagzeit in einem Abstand von etwa 35 m die Werte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) eingehalten werden. In der Nachtzeit kann der Wert von 45 dB(A) in einem Abstand von etwa 40 m eingehalten werden. Vorsorglich wird für straßenbegleitende Gebäudeteile für die unmittelbar an der L 12 zu errichtenden Gebäude der Lärmpegelbereich III festgesetzt.

Es wird die Auffassung vertreten, dass die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile von Wohnräumen für die in den Lärmpegelbereichen III bis I gelegenen Gebäude bei ortsüblicher Bauweise bereits vor dem Hintergrund des Nachweises des Wärmeschutzes nach den aktuell geltenden Regelungen erfüllt werden.

Die weiteren Gebäude werden in einem großen Abstand von der Landesstraße und zudem im Schallschatten der straßenbegleitenden Bebauung errichtet, so dass keine Maßnahmen zum Schallschutz festzusetzen sind.

Ruhige Außenwohnbereiche können durch entsprechende Anordnung auf der schallabgewandten Seite vorbereitet und geschaffen werden.

10.2 Immissionsschutz - Geruchsimmissionen

In Bezug auf die Geruchsimmission ist davon auszugehen, dass die Auswirkungen der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der benachbarten Flächen hinzunehmen sind.

10.3 Klimaschutz

Im Baugesetzbuch wurde mit der Novelle 2011 im § 1 Abs. 5 Satz 2 die sog. Klimaschutzklausel verankert. Im Sinne einer klimagerechten Stadtentwicklung sollen Bauleitpläne gem. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB u.a. dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Nach § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an

den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Die Belange sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung festgelegt. Der Bebauungsplan nimmt mittels seiner Festsetzungen Einfluss auf energetisch relevante Größen.

Standortwahl der Bebauung:

Es handelt sich um einen Standort im Außenbereich, jedoch soll eine Nachnutzung einer baulich genutzten Fläche erfolgen. Mit der Errichtung der Ferienhäuser ist von der Verringerung des Umfangs der Bodenversiegelung gegenüber dem Bestand auszugehen.

Neue Standorte für die geplante Ferienbebauung werden somit nicht in Anspruch genommen. Die Flächen sind bereits baulich in Anspruch genommen.

Städtebauliches Konzept:

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

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen keine Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien getroffen werden. Die gesetzlichen Anforderungen sind jedoch im Rahmen der Planung und Durchführung der Baumaßnahmen einzuhalten.

Eingriffe in stadtklimatisch relevante Flächen ergeben sich in Folge der Planung nicht. Es ist auch nicht davon auszugehen, dass durch die Bebauung die Luftzirkulation nachhaltig gestört werden würde.

Es wird eine den Klimaschutzzielen entsprechende Nutzung und Bebauung ermöglicht.

11. Verkehrliche Erschließung

Im Osten verlaufen die Bundesstraße B 105 und die Eisenbahnlinie Rostock - Wismar mit nächstgelegenen Haltepunkt in Neubukow.

Als nächsterreichbare Autobahnen sind die BAB 20 als Ost-West-Verbindung (auch "Ostseeautobahn" genannt) und die BAB 14 von Wismar in südliche Richtung zu benennen.

Erreichbarkeit des Plangebiets

Das Plangebiet ist für den Kraftfahrzeugverkehr über die Landesstraße L 12 zu erreichen und verkehrlich angebunden. Das Straßennetz ist bereits vorhanden und wird für die Aufnahme der geplanten Nutzungen als aufnahmefähig eingeschätzt. Die vorhandene Anbindung des Plangebietes an die Landesstraße soll auch weiterhin genutzt werden.

Außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt dürfen an Landstraßen (hier L 12) bauliche Anlagen i. S. der Landesbauordnung M-V in einer Entfernung bis zu 20m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden (§ 31 Abs. 1 StrWG-MV). Gemäß § 31 Abs. 3 StrWG-MV können Ausnahmen vom Anbauverbot zu-

gelassen werden. Gemäß der Stellungnahme des Straßenbauamtes Stralsund vom 16. Januar 2018 wird diese Ausnahme für die baulichen Anlagen der Ver- und Entsorgung des Plangebietes in einer Entfernung zum befestigten Rand der Landesstraße L 12 wie in der Planzeichnung dargestellt, erteilt.

Radfahrer und Fußgänger erreichen das Plangebiet über das Radwanderwegenetz ("Ostsee-Radfernweg", "Europäischer Fernwanderweg E9").

Interne Erschließung

Die einzelnen Ferienhäuser sollen intern über private Verkehrsflächen zu erreichen sein. Die Gemeinde verfolgt die Zielstellung eine Mischgebietsfläche auszubilden, auch vor dem Aspekt, dass es sich hier um ein Ferienhausgebiet und nicht um ein Wohngebiet handelt. Es ist eine Hauptachse mit einer Wendeanlage geplant, von welcher die einzelnen Häuser über Stichwege zu erreichen sind. Die Wendeanlage ist für dreiaxlige Müllfahrzeuge ausgelegt. Durchgangsverkehr wird nicht vorhanden sein.

Die Erschließungsstraße Planstraße A sowie die abzweigenden Stichwege sollen in privatem Eigentum bleiben, so dass hier eine private Verkehrsfläche festgesetzt wurde. Die Erschließungsanlage wird keinen öffentlichen Charakter besitzen. Das Sachgebiet Straßenverkehr, Landkreis Rostock, wies vorsorglich darauf hin, dass tatsächlich-öffentliche Straßenverkehrsflächen ebenfalls der Anordnungsbefugnis der Unteren Straßenverkehrsbehörde unterliegen.

Ruhender Verkehr

Stellplätze sind innerhalb des Plangebietes in ausreichender Anzahl auf dem jeweils eigenen Grundstück zu errichten. Innerhalb der privaten Verkehrsfläche sollen keine Parkplätze errichtet werden, da auf Grund der Nutzung von Besucherverkehr nicht auszugehen ist. Es ist zu beachten, dass es sich hier um ein Ferienhausgebiet und nicht um ein Wohngebiet handelt. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind aufgrund der geplanten Nutzung als Ferienhausgebiet unzulässig und sollen gleichzeitig einer widerrechtlichen Nutzung als Dauerwohnen mit entgegenwirken.

12. Ver- und Entsorgung

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

Der Zweckverband Kühlung wird dem Erschließungsträger einen Vertrag in Anlehnung an § 11 Abs. 1 BauGB anbieten. Danach sind die zusätzlich zur Erschließung des Bebauungsplanes zu errichtenden Anlagen durch den Investor herzustellen. Vertragsbestandteil ist die kostenlose Übernahme von Anlagenteilen. Im Rahmen des Vertrages wird ebenfalls geregelt, dass nach den Satzungen des Zweckverbandes Kühlung ein Anschlussbeitrag zu zahlen ist.

12.1 Trinkwasserversorgung

Westlich der Landesstraße L 12 betreibt der Zweckverband Kühlung eine Trinkwasserleitung DN 100. Auf das Grundstück der Stallanlage ist ein Hausanschluss Trinkwasser vorgestreckt.

Die Erschließung des Plangebietes mit Trinkwasser wird abgehend von der vorhandenen Versorgungsleitung DN 100 erfolgen.

Der Vorhabenträger hat bereits eine Erschließungskonzeption¹ erarbeitet. Der bereits vorgestreckte Anschlussstutzen, abgehend von der Hauptversorgungsleitung an der Landesstraße L 12, soll durch eine Leitung größerer Dimensionierung ersetzt werden.

Für die innere Erschließung sind Versorgungsleitungen entsprechend des Trinkwasserbedarfes zu errichten. Die Verlegung der Trinkwasserleitungen ist innerhalb der Verkehrsstrassen geplant.

Die Erschließungsplanung ist mit dem Zweckverband abzustimmen.

Es ist vorgesehen, dass der Vorhabenträger die Erschließung der Flächen innerhalb des Bebauungsplangebietes nach den Vorgaben des Zweckverbandes selbst vornehmen und die Anlagen nach deren Fertigstellung selbst betreiben wird. Die Übernahme des Leitungsnetzes durch den Zweckverband soll nicht erfolgen.

Zwischen dem Vorhabenträger und dem Zweckverband sind entsprechende vertragliche Regelungen zu treffen.

Alternativ kommt zur Schaffung einer zentralen Übergabestelle Trinkwasser für das Plangebiet die kostenlose Übernahme der Wasserversorgungsanlagen in den Privatwegen in Frage. Voraussetzung für die Übernahme der Trinkwasserversorgungsanlagen in das Eigentum und den Betrieb des Zweckverbandes ist die Realisierung der Erschließung nach den Vorgaben des Zweckverbandes sowie die Gewährung von grundbuchlich gesicherten Leitungsrechten.

12.2 Schmutzwasserentsorgung/ Niederschlagswasserableitung

Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers und des Niederschlagswassers ist im Trennsystem vorzunehmen.

Westlich der Landesstraße L 12 betreibt der Zweckverband Kühlung eine Abwasserdruckleitung PE DN 100. Das zu errichtende Schmutzwassersystem ist an diese Abwasserdruckleitung über den bereits vorgestreckten Anschlussstutzen PE DN 65 anzuschließen.

Gemäß der Erschließungskonzeption soll eine Entwässerung im Freigefälle unter Berücksichtigung der Geländetopografie bis zu einem Sammelpunkt, an dem eine zentrale Schmutzwasserpumpstation anzuordnen ist, erfolgen. Von der Abwasserpumpstation wird das anfallende Schmutzwasser über eine Abwasserdruckleitung DN 65 in Richtung der Hauptleitung weitergeleitet.

Innerhalb des Plangebietes sind die Entsorgungsleitungen entsprechend des Bedarfes zu errichten. Die Schmutzwasserkanäle sollen innerhalb der Verkehrsflächen verlegt werden.

Als Standort für das Abwasserpumpwerk bietet der Standort nahe der Landesstraße L 12 gute Voraussetzungen, um einerseits die Anfahrbarkeit und Wartung zu ermöglichen, andererseits keine Lärm- und Geruchsbelästigung für die geplante Ferienbebauung zu erzeugen. Außerdem ist die Nähe zu der Hauptschmutzwasserleitung gegeben. Zur Lage des Müllbehältersammelplatzes in der Anbauverbotszone sh. 7.1 dieser Begründung.

¹ Erschließungskonzeption, WASTRA-PLAN Ingenieurgesellschaft mbH, Rostock, 18.08.2016

Die Freigefällekanäle und Anschlussleitungen für Schmutzwasser innerhalb des Erschließungsgebietes verbleiben im Eigentum der jeweiligen Grundstückseigentümer. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, dass der Zweckverband das Abwasserpumpwerk und die abgehende Abwasserdruckrohrleitung kostenlos in Eigentum und Bewirtschaftung übernimmt. Voraussetzung hierfür ist die Umsetzung der Vorgaben des Zweckverbandes sowie die Gewährung eines grundbuchlich gesicherten Anlagen- und Leitungsrechtes.

Die Niederschlagsentwässerung der versiegelten Flächen des Plangebietes erfolgt in das Gewässer II. Ordnung Graben Nr. 25 des Wasser- und Bodenverbandes „Hellbach – Conventer Niederung“. Gemäß Erschließungskonzeption² ist die Niederschlagsentwässerung wie folgt vorgesehen:

"Der Gebietsauslass des gesamten B-Plangebietes liegt in dessen südwestlicher Ecke. Dieses, südlich des Plangebietes verlaufende Gewässer 25, soll auf der Strecke von ca. 100 m geräumt und im Sohlbereich profiliert werden, um das anfallende Niederschlagswasser besser abführen zu können.

Insgesamt wurden ca. 79 l/s anfallendes Niederschlagswasser aus dem B-Plangebiet ermittelt (Bemessungsgrundlage Regenspende nach KOSTRA – Atlas, 2-jähriges Niederschlagsereignis, 15-minütige Regendauer). Zurzeit wird von den vorhandenen versiegelten Flächen im Bereich des B-Plangebietes 116,5 l/s (2-jähriges Niederschlagsereignis, 15-minütige Regendauer) ohne Rückhalt in Graben 25 eingeleitet. Die ermittelte Niederschlagswasserspende aus dem geplanten B-Plangebiet liegt bei gleichem Regenereignis unter dem derzeit vorhandenen Ableitungswert. Der Durchlass unter dem Radweg als Verbindung zwischen dem Graben 25 und dem vorhandenen Schacht an der L 12 sowie weiterführend unter der L 12 ist laut Auskunft des Straßenbauamtes Güstrow, Straßenmeisterei Kröpelin im Zuge des Radwegebaus als DN 300 erneuert worden. Da künftig mit der vorgenannten Einleitung von 79l/s aus dem „Haffdroom“ weniger Niederschlagswasser als bisher (116,5l/s) in den Graben / die Rohrleitung eingeleitet wird und es bisher zu keinen auffälligen Rückstau- oder Vernässungserscheinungen kam, wird diese Lösung favorisiert. Weiterhin kann mit dem unverrohrten Bereich des Grabens eine Retentionswirkung erzielt werden. Die Zuführung des anfallenden Niederschlagswassers der Verkehrsflächen hin zum Grabenverlauf erfolgt über Straßeneinläufe und ein rohrgebundenes Entwässerungssystem (Regenwasserkanal). Die Grundstücke entwässern über Hausanschlüsse in den Regenwasserkanal. Die Nennweiten betragen DN 250 bis DN 400; am Einleitpunkt in den Graben 25 beträgt die Dimension B DN 400. Diese muss aufgrund des geringen Gefälles im Gebiet gewählt werden."

Ein gültiges Wasserrecht für die jetzige Einleitung (Stallanlage) ist der unteren Wasserbehörde nicht bekannt (gemäß Stellungnahme vom 04.01.2018). In einem im Januar 2018 geführten Abstimmungsgespräch mit dem Vorhabenträger, der unteren Wasserbehörde sowie dem Wasser- und Bodenverband "Hellbach - Conventer Niederung" wurde die Situation bezüglich der Niederschlagswasserableitung vor Ort im Plangebiet besprochen. Im Ergebnis wird der Einleitung der reduzierten Niederschlagsmenge aus dem B-Plan-Gebiet in die örtliche Vorflut unter Bedingungen zugestimmt. Dies teilt die untere Wasserbehörde in ihrer ergänzenden Stellungnahme vom 30.01.2018 mit.

² Erschließungskonzeption, WASTRA-PLAN Ingenieurgesellschaft mbH, Rostock, 18.08.2016

Der verrohrte Gewässerabschnitt ist mindestens in dem durch Oberflurschächte zugänglichen Bereich zu befahren und ggf. zu ertüchtigen. Die in der Begründung unter Ziffer 12.2 aufgeführte Profilierung des offenen Gewässerabschnittes ist umzusetzen. Der Vorhabenträger erklärt schriftlich, diese Forderungen umzusetzen.

Für die Niederschlagswassereinleitung ist bei der unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Seitens der unteren Wasserbehörde bestehen zur vorgelegten Planung keine Einwände; die Forderungen der unteren Wasserbehörde aus den Stellungnahmeverfahren wurden berücksichtigt. Dies teilte die untere Wasserbehörde in ihrer Stellungnahme vom 06. September 2018 mit.

Die gesetzlichen Anforderungen des § 27 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind einzuhalten. Inwiefern die geplanten Maßnahmen zur Neuprofilierung eines Grabenabschnittes den Tatbestand des Gewässerneubaus i.S. des § 67 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erfüllen, ist durch die untere Wasserbehörde zu beurteilen. In ihren Stellungnahmen vom 04. Januar 2018 und 30. Januar 2018 zum Entwurf und vom 06. September 2018 zum erneuten Entwurf wurde diesbezüglich keine Aussage getroffen bzw. keine Belange geltend gemacht.

Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers kann somit auf Grundlage der Abstimmungen und der vorliegenden Stellungnahmen aus den Stellungnahmeverfahren als gesichert angesehen werden.

Im Bereich der Niederschlagswasserableitung entsteht keine Zuständigkeit für den Zweckverband Kühlung.

12.3 Brandschutz/ Löschwasserversorgung

Der Zweckverband Kühlung teilte in seiner Stellungnahme vom 23. Juli 2015 mit, dass eine Löschwasserversorgung über das Trinkwasserleitungsnetz nicht möglich ist.

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

Unter Berücksichtigung der Zulässigkeit von Reetdächern ist gemäß DVGW-W 405 eine Löschwassermenge von 96 m³/h über die Dauer von 2 Stunden vorzuhalten. Dafür wurde in Erwägung gezogen, eine vorhandene unterirdische Zisterne mit einem Durchmesser von ca. 10 m nördlich des Plangebiets zu nutzen. Die Zisterne befindet sich ca. 25 m nördlich des Plangeltungsbereiches auf der landwirtschaftlichen Fläche. Die Zisterne ist nach Angaben des Vorhabenträgers voll gefüllt. Nach Aussage des Vorhabenträgers füllt sich die Anlage durch Drainwirkung der angrenzenden Ackerflächen und soll ständig voll sein; eine Kapazität von ca. 120 m³ soll ständig verfügbar sein. Die Zisterne war ursprünglich über eine Zufahrt von der Landesstraße L 12 erreichbar, diese Zufahrt wäre wiederherzustellen. Der größte Teil des Plangebiets befindet sich innerhalb eines Radius von 150 m; das komplette Plangebiet befindet sich innerhalb eines Radius von 180 m (Radius um die Zisterne). Im ungünstigsten Fall müsste jedoch die Feuerwehr eine wesentlich längere Löschwasserversorgung von etwa 260 m aufbauen.

Während des Planaufstellungsverfahrens wurde u.a. aufgrund der Eigentumsverhältnisse von dieser Möglichkeit abgesehen. Der Löschwasserbedarf soll nun ausschließlich innerhalb des Plangebietes gedeckt werden. Dazu ist ge-

plant, 2 Behälter für die Deckung des Bedarfes von 192 m³ einzubauen und mit einer Löschwasserentnahmestelle nach den geltenden Vorschriften zu versehen.

Alternativ käme auch ein Teich mit der entsprechenden Löschwassermenge, deren Verfügbarkeit jedoch auch ganzjährig abzusichern ist.

Insgesamt ist somit die Löschwassermenge von 192 m³ (96 m³/h über die Dauer von 2 Stunden) sicher zu stellen.

Die Feuerwehr führt in ihrer Stellungnahme vom 28. Dezember 2017 als nächstgelegene Löschwasserentnahmestellen zum Plangebiet auf:

- Teich in Pepelow (ca. 650 m Leistungsstrecke bis zum Eingang Haffdroom),
- Teich in Klein Strömkendorf (ca. 700 m Leistungsstrecke).

Diese Entfernungen befinden sich jedoch in einem größeren Radius als 300 m.

12.4 Energieversorgung

Die Stromversorgung wird durch die Anbindung an das örtlich vorhandene Versorgungsnetz und Erweiterung der vorhandenen Infrastruktur sichergestellt.

Mit der weiteren Planung der Erschließungsanlagen ist noch zu klären, ob das Aufstellen einer neuen Trafostation erforderlich ist, um die benötigte Leistungsverteilung gewährleisten zu können. Ein optimaler Standort ist in der Erschließungskonzeption³ in der Nähe des Lastschwerpunktes des Versorgungsgebietes angegeben. Von folgenden Ausgangswerten kann hiernach ausgegangen werden: Die benötigte Fläche für die Trafostation beträgt etwa 6 x 4 m, wobei die Fläche zu Wartungs- und Reparaturzwecken mit Lkw anfahrbar sein muss. Ein möglicher Standort sollte deshalb an der Planstraße A liegen. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist nach Aussage des Vorhabenträgers keine Trafostation notwendig. Die Trafostation wäre als Nebenanlage gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO innerhalb des Sondergebietes zulässig.

12.5 Telekommunikation

Gemäß der Erschließungskonzeption wird seitens des Erschließungsträgers die Erschließung mit den Kommunikationsmedien Telefon und Informationskabel gewünscht.

Die Telekom hat gegen die vorliegende Planung grundsätzlich keine Einwände oder Bedenken. Die Telekom teilte mit, dass sich bereits Telekommunikationsanlagen der Telekom im Plangebiet befinden. Die Telekom teilte mit, dass laut Telekommunikationsgesetz die Telekom nicht zur Versorgung von Wochenend-, Garten- und Ferienhausgrundstücken verpflichtet ist. Sie wies darauf hin, dass der Erschließungsträger die gesamten Kosten der hierzu notwendigen Baumaßnahme der Telekom trägt; entsprechende Kapazitäten der Telekommunikationsinfrastruktur im Nahbereich sind hierfür Voraussetzung. Die Abstimmungen und Regelungen zur Kostenübernahme bei Versorgung mit den entsprechenden Medien werden durch den Erschließungsträger außerhalb der Bauleitplanung geführt bzw. getroffen. Zu den Kapazitäten der Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom wurden in den Stellungnahmen keine Aussagen getätigt.

³ Erschließungskonzeption, WASTRA-PLAN Ingenieurgesellschaft mbH, vom 18.08.2016

Für eine gewünschte Erschließung mit Telekommunikationsstruktur verwies die Telekom auf eine Meldefrist von mindestens 4 Monaten vor Baubeginn.

12.6 Abfallentsorgung

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

Verantwortlich für die Anmeldung ist der nach Abfallsatzung dazu Verpflichtete, in der Regel der Grundstückseigentümer.

Am Tag der Abholung sind die Abfallsammelbehälter von den Grundstückseigentümern bzw. deren Beauftragte zur Abholung durch das beauftragte Entsorgungsunternehmen auf der festgesetzten Abfallsammelstelle "Müllbehälterstandplatz" bereitzustellen.

Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist.

Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür gesondert zugelassene Unternehmen zu entsorgen. Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Es ist die Abfallsatzung des Landkreises Rostock zu beachten.

Zur Lage des Müllbehältersammelplatzes in der Anbauverbotszone sh. 7.1 dieser Begründung.

13. Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen

Im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet Am Salzhaff wurde seitens der zuständigen Behörde mitgeteilt, dass südwestlich von Pepelow die ehemalige Schweineanlage als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster geführt wird (Nr. 51-52-06).

Nach den Angaben des Vorhabenträgers und Eigentümers kann zur Stallanlage folgendes aufgeführt werden:

- Die Anlage wurde Mitte der 1950er Jahre ausschließlich als Tieranlage mit Strohhaltung gebaut. Anfangs wurden Rinder und Sauen gehalten.
- Anfang der 1980er Jahr wurde der bislang als Rinderstall genutzte Stall zum Schweinestall umgenutzt und es wurden zusätzlich Ställe für Sauen und Ferkel errichtet (Tierhaltung auf Stroh weiterhin).
- Nach der politischen Wende wurde ein Stall auf Abferkelplätze mit Güllehaltung umgebaut. Dazu wurde die Jaucheanlage saniert und die Dungplatte neu gebaut.
- Ca. 2005 wurde die Gülle- und Jauchehaltung durch den Zweckverband und die Umweltbehörde des damaligen Kreises Bad Doberan geprüft und keine Mängel festgestellt.
- Auf dem Gelände befanden sich zu keiner Zeit eine Tankstelle, ein Pflanzenschutzlager oder Abstellflächen für Maschinen oder Traktoren.

- Für die Tieranlage wurde Anfang der 1990er Jahre ein Antrag auf Befreiung von Altlasten an den Landkreis gestellt. Es wird vermutet, dass dann dieser Antrag wohl als Übernahme in das Altlastenkataster diene.

Während des Aufstellungsverfahrens wurde eine entsprechende Betrachtung durchgeführt ("Orientierende Altlastenerkundung, gutachterliche Stellungnahme", H.S.W. Ingenieurbüro Rostock, vom 08.12.2015). Der Zusammenfassung ist zu entnehmen:

"Im Ergebnis der durchgeführten Begehung des Vorhabengebietes wird davon ausgegangen, dass sich auf der Fläche keine schädlichen Bodenveränderungen befinden.

Der Auftraggeber wurde hinsichtlich der branchentypische Verdachtsmomente eingehend befragt, das Gelände und die darauf befindlichen Anlagen wurden begangen und besichtigt.

Dabei konnten keine Anhaltspunkte gefunden werden, die ein Erfordernis zu einer weitergehenden Untersuchung begründen würden.

Aus diesem Grunde wird vorgeschlagen, das Gelände der Schweineaufzuchtanlage als unbelastet im Sinne der BBodSchG zu betrachten.

Sollten sich bei den Abbrucharbeiten oder den Erdarbeiten für die Erschließung des Gebietes alt-lastenrelevante Verdachtsmomente ergeben, sind die Arbeiten bis zur abschließenden gutachterlichen Klärung der Sachlage einzustellen.

Abschließend wird darauf aufmerksam gemacht, dass sich in und an den Gebäuden zahlreiche Gefahrstoffe befinden. Diese sind durch die Vorhabenträger vor Beginn der Abbrucharbeiten in einem Gefahrstoff-Kataster zu erfassen. Das Kataster bildet für den Abbruchunternehmer die Grundlage der für die auf der Baustelle Beschäftigten durchzuführenden Gefährdungsbeurteilung und der darauf aufbauenden Betriebsanweisung. Diese Vorgehensweise ist gesetzlich vorgeschrieben und daher anzuwenden."

Die Gemeinde geht unter Berücksichtigung der vorhergehenden Darlegungen davon aus, dass keine Altlasten vorliegen und somit keine Belange zu beachten sind.

Die zuständige untere Bodenschutzbehörde teilt in ihrer Stellungnahme vom 08. Januar 2018 mit, dass gegen die lt. Bebauungsplan beabsichtigte Nutzung als Ferienhausgebiet aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Einwände bestehen.

Sollten bei Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen angetroffen werden, so sind diese Abfälle ordnungsgemäß zu entsorgen. Die gesetzlichen Regelungen beim Einbringen oder Entnehmen von Bodenmaterial sind einzuhalten.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind zu gewährleisten.

14. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Am Salzhaff hat eine Größe von ca. 2,06 ha.

Innerhalb des Plangebietes wurden nachfolgende Flächen ermittelt:

Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches	Flächengröße [m²]
SO Ferienhausgebiet	15.377 m²
Straßenverkehrsfläche (L 12) (Flurstück, teilw.)	380 m²
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung, privat	2.358 m²
Grünfläche, Schutzgrün, privat	2.491 m²
Gesamtgeltungsbereich	20.605 m²

Die innerhalb des Sondergebietes - privat und touristisch genutztes Freizeitwohnen (Feriengebiet) festgesetzten Baugrenzen umfassen eine Fläche von 10.485 m². Mit der festgesetzten GRZ von 0,3 ergibt sich insgesamt eine Grundfläche von 4.817 m². Somit wird dargestellt, dass die festgesetzte GRZ von 0,3 innerhalb der Baugrenzen realisierbar ist.

Innerhalb des Sondergebietes - Ferienhausgebiet ist weiterhin festgesetzt:

- eine Anpflanzfläche von 1.102 m²,
- ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht von 188 m²,
- Fläche für die Müllentsorgung von 68 m²,
- Fläche für ein Abwasserpumpwerk von 102 m²,
- Fläche für eine Löschwasserzisterne von 235 m².

Innerhalb der Grünfläche ist weiterhin festgesetzt:

- Fläche für Kompensationsmaßnahmen KM 1: 655 m²,
- Fläche für Kompensationsmaßnahmen KM 2: 680 m².

15. Nachrichtliche Übernahmen

15.1 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).

15.2 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.

15.3 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.

15.4 Festpunkte des geodätischen Festpunktnetzes

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagentetze 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.

15.5 Anbindung an die Landesstraße L12

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.

15.6 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).

16. Hinweise

16.1 Altlasten und 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.

16.2 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 Anhalts-

punkte 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.

16.3 Gewässerschutz

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.

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

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

16.4 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 Auskunftersuchen 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.

16.5 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.

16.6 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 Bepflan-

zungen innerhalb des Plangebietes, ist eine 3-jährige Entwicklungspflege vorzusehen.

16.7 Artenschutzrechtliche Belange

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 un- aufgefordert zuzusenden. Die Sicherung der Durchführung der Maßnahme erfolgt in der Kostenfreistellungserklärung zwischen der Gemeinde Am Salzhaff und dem Vorhabenträger bzw. seinem Rechtsnachfolger.

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 auszu- schließen. Aus artenschutzrechtlichen Gründen sollten diese Arbeiten im Zeit- raum 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 durch- zuführen. Die Beseitigung von Fledermaussommerquartieren ist nur im Zeit- raum 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 Frühjahrswande- rung der Amphibien zu beginnen. Hinweise sind durch die ökologische Baube- gleitung 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 zustän- digen unteren Naturschutzbehörde abgestimmte Maßnahmen sichergestellt wer- den kann, dass es zu keiner Ansiedlung geschützter Arten kommen kann.

Amphibien - Amphibienschutzzaun

Die südöstlich des Baufeldes gelegenen Biotopbereiche sind während der Bau- arbeiten (Erschließung und erstmalige Hausbebauung) durch einen Amphibien- schutzzaun abzugrenzen. Baustellenseitig sind Fangeimer für Amphibien tier-

schutzgerecht 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.

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.

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.

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.

16.8 Flurneuordnungsverfahren

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

16.9 Anforderungen der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung

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.

16.10 Belange der Bundeswehr

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

16.11 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.

16.12 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 geregelt.

TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht

1. Anlass und Aufgabenstellung

Das Gelände mit den Stallanlagen zwischen den Ortslagen Pepelow und Klein Strömkendorf östlich der Landesstraße L 12 soll künftig für Ferienzwecke als Ferienhausgebiet (ohne Wochenendhäuser) für touristisch genutztes Freizeitwohnen entwickelt werden.

Es besteht das Ziel, die touristische Entwicklung im Gemeindegebiet zu unterstützen und gleichzeitig städtebauliche Spannungen (in Bezug auf Geruchsbelästigung und Lärm durch die landwirtschaftliche Anlage) zu reduzieren, auch wenn eine Nutzung der landwirtschaftlichen Anlagen derzeit nicht erfolgt.

Die detaillierten Planungsziele und die planungsrechtliche Situation werden in Teil 1 dieser Begründung unter Punkt 6 dargestellt.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

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

Die Gemeinde Am Salzhaff liegt in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“, in der Großlandschaft „Nordwestliches Hügelland“ und in der Landschaftseinheit „Neubukower Becken mit Halbinsel Wustrow“.

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

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,06 ha. Davon entfallen ca. 1,6 ha auf das Ferienhausgebiet.

3. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne

Der Umweltbericht erfordert gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB die Darstellung der für den Bebauungsplan relevanten Umweltziele der Fachgesetze und Fachpläne.

Übergeordnete Ziele für die Schutzgüter wurden u.a. bei der Ausweisung der Bauflächen beachtet, Ziele für Schutzgüter des Naturhaushaltes flossen in deren Bewertung ein. Die Aussagen der übergeordneten Planungen sind bereits in der Begründung im städtebaulichen Teil unter Punkt 4 "Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen" enthalten.

Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Bundesnaturschutzgesetz, Allgemeine Grundsätze zu Beeinträchtigungen von Natur und

Landschaft (Verursacherpflichten), gemäß § 13 Bundesnaturschutzgesetz, artenschutzrechtliche Belange, gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz etc. werden im nachfolgenden Umweltbericht bei der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen berücksichtigt. Hinsichtlich der zu berücksichtigenden Schutzgüter werden ebenso die jeweiligen, relevanten Gesetze wie z.B. Bundes-Bodenschutzgesetz, Landeswassergesetz, Landeswaldgesetz und Naturschutzausführungsgesetz M-V beachtet.

4. **Schutzgebiete und Schutzobjekte**

Eine allgemeine Übersicht über die Schutzgüter und Schutzobjekte ist unter Punkt 4.5 des städtebaulichen Teils der Begründung beschrieben.

Internationale Schutzgebiete

FFH-Gebiet „Wismarbucht“ (DE 1934-302)



Abb. 3: Ausdehnung des FFH-Gebiets "Wismarbucht" (blau) (Quelle: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), 2017)

Die Gemeinde Am Salzhaff wird nördlich entlang der Küste von dem FFH-Gebiet „Wismarbucht“ begrenzt. Das Gebiet hat eine Ausdehnung von 23.840 ha und erstreckt sich entlang des Salzhaffs, der Wismarbucht, der Wohlenberger Wiek bis nach Boltenhagen. Der Plangeltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich in ca. 750 m (Luftlinie) Entfernung von der Küste und damit vom FFH-Gebiet.

Das FFH-Gebiet wird im Standarddatenbogen (erstellt 2004, aktualisiert 2016) wie folgt beschrieben: „Die Wismarbucht stellt einen komplexen und repräsentativen Landschaftsausschnitt der westlichen Ostsee dar, der alle charakteristischen marinen und Küstenlebensräume enthält.“ Es handelt sich um eine stark

gegliederte Ostsee-Boddenlandschaft, die durch Untiefen, Inseln und Halbinseln sowie die angrenzende offene bis halboffene Ackerlandschaft im Küstenhinterland geprägt ist. Ein Managementplan liegt für Gebiet mit Stand von 2006 vor.

Die Bedeutung des FFH-Gebietes ergibt sich aus dem repräsentativen Vorkommen von FFH-Lebensraumtypen (FFH-LRT) und -Arten; Schwerpunkt-vorkommen von FFH-LRT; Häufung von FFH-LRT und -Arten.

Eine Gefährdung besteht laut Standarddatenbogen in der Intensivierung der touristischen Nutzungen (jeweils soweit erheblich wirkend).

Ziel für das Gebiet ist es, die Ostseebucht mit den marinen und Küstenlebensraumtypen sowie mit Habitaten für charakteristische FFH-Arten zu erhalten.

Der Schutzzweck wird im Managementplan (2006) wie folgt beschrieben:

„Schutzzweck für das FFH-Gebiet ist die Erhaltung des vielfältigen Komplexes aus marinen und Küstenlebensraumtypen, die typisch für den südwestlichen Ostseeraum sind und aufgrund der naturnahen Ausprägungen besonders bedeutsam sind für den Schutz charakteristischer Tier- und Pflanzenarten. Im Sommerhalbjahr sind Teilbereiche besonders wichtig für relevanten Brutvogelarten sowie für mausernde Wasservögel. Im Winterhalbjahr hat fast das gesamte Gebiet eine hohe Bedeutung für die Rast und Nahrungsaufnahme von Zugvogelarten. Der günstige Zustand der Lebensräume und Arten soll erhalten werden, der Erhaltungszustand der Lebensraumtypen und Brutvogelarten im ungünstigen Zustand soll wiederhergestellt werden. Darüber hinaus werden für ausgewählte Lebensraumtypen und Arten Entwicklungsmaßnahmen angestrebt.

Wichtige funktionale Voraussetzungen für günstige Erhaltungszustände sind die Sicherung und weitere Verbesserung der Gewässergüte, der Erhalt der natürlichen Morphologie und Hydrologie der Küstengewässer, küstendynamischer Prozesse sowie der relativen Ungestörtheit weiter Bereiche. Führt die Verbesserung der Wassergüte zum Rückgang von Arten, die an sehr eutrophe Verhältnisse angepasst sind, entspricht diese Entwicklung dem Schutzzweck.

Das Gebiet hat gleichzeitig bereits zum Zeitpunkt der Gebietsmeldung mit seinen Strand- und Naturnahen Küstenabschnitten eine sehr hohe Bedeutung für die menschliche Erholung und den Tourismus. Diese Qualitäten sollen erhalten und mit den Anforderungen zum nachhaltigen Schutz der Arten und Lebensräume in Übereinstimmung gebracht werden.“

SPA-Gebiet "Wismarbucht und Salzhaff" (DE 1934-401)



Abb. 4: Ausdehnung des SPA-Gebiets "Wismarbucht und Salzhaff" (Quelle: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), 2017)

Große Teile der Gemeindeflächen befinden sich in dem SPA-Gebiet "Wismarbucht und Salzhaff" (DE 1934-401). Das Plangebiet ist umgeben vom SPA-Gebiet "Wismarbucht und Salzhaff". Die Fläche mit den Stallanlagen ist vom SPA-Gebiet ausgenommen.

In einem untergeordneten Teilbereich des Plangebietes befindet sich eine Schutzgebietsfläche. Es handelt sich um eine Fläche, die bereits zum Betriebsgrundstück der ehemaligen Stallanlage gehörte und auch im Rahmen des landwirtschaftlichen Betriebes genutzt wurde.

Im Bodenordnungsverfahren „Pepelow II, Schweinezuchtanlage“ wurde das getrennte Eigentum von Boden und Gebäude angeordnet. Es wurde der Wirtschaftshof „Schweinezuchtanlage“ gebildet. Der Plangeltungsbereich berücksichtigt dieses Grundstück. Im Bodenordnungsverfahren durfte nur der Bodenanteil den Gebäuden zugeschlagen werden, der unmittelbar zum Betrieb der „Schweinezuchtanlage“ notwendig war. Bei den Flächen des Schutzgebietes, die zum Betriebsgrundstück gehören, handelte es sich um einen Lagerplatz der Schweinemastanlage. Die Fläche wurde landwirtschaftlich-gewerblich genutzt. Insofern ist durch die beabsichtigte neue Nutzung nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen. Bei einer gemeinsamen Beratung mit der unteren Naturschutzbehörde am 11.01.2018 hat die Gemeinde Am Salzhaff diese Bewertung dargelegt. Dies wird in der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 16.01.2018 bestätigt. Die Gemeinde Am Salzhaff wird beantragen, die Grenze des SPA-Gebietes an die Grenzziehung des Betriebsgeländes bei der zuständigen Behörde anzupassen. Denn würde die Nutzung der „Schweinezuchtanlage“ fortbestehen, würde das gesamte Betriebsgrundstück ohne Einschränkungen genutzt werden. Von der Vereinbarkeit des Vorhabens für die Ferienanlage mit den Grenzen des SPA-Gebietes wird somit ausgegangen.

Die Betriebsgrenze betrifft das bisher landwirtschaftlich genutzte Betriebsgrundstück, das im BOV festgelegt wurde.

Die aktuelle Abgrenzung des SPA-Gebietes zum Entwurf wurde vom Amt Neubukow-Salzhaff beim Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt M-V angefragt. Die vom 20.07.2017 zur Verfügung gestellten Links des Landwirtschaftsministeriums wurden für die Erstellung der aktuellen Abgrenzung verwendet und ist in nachfolgender Abbildung mit der Umgrenzung des landwirtschaftlichen Betriebes gemäß BOV dargestellt.

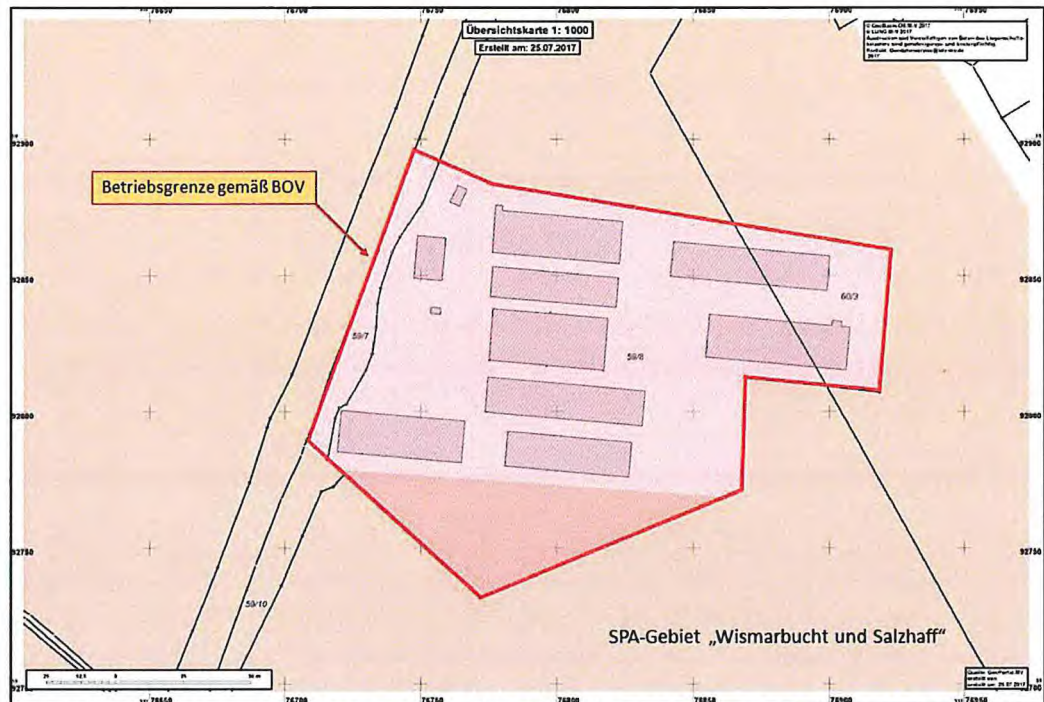


Abb. 5.: flurkartengenaue Abgrenzung des Vogelschutzgebietes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 7 in der Gemeinde "Am Salzhaff"

Das SPA-Gebiet umfasst 42.483 ha. Das Europäische Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ beinhaltet überwiegend die Wasserflächen der Ostsee, bezieht aber auch weitere Teile der Landflächen mit ein. Das Gebiet ist charakterisiert durch die stark gegliederte Ostsee-Boddenlandschaft mit Untiefen, Inseln und Halbinseln sowie die angrenzende offene bis halboffene Ackerlandschaft im Küstenhinterland (Standarddatenbogen; erstellt 2007, aktualisiert 2015).

Die Bedeutung des SPA-Gebietes liegt im Vorkommensschwerpunkt für Anhang-I-Brutvogelarten der Küstenlebensräume (Möwen, Seeschwalben, Limikolen, Entenartige, Kleinvögel) sowie nordische Rastvögel der Feuchtgebiete (Enten, Gänse, Schwäne, Limikolen) traditionelle Küstenfischerei, beweidetes Salzgrasland mit Prielsystem, Jungmoränen-Boddenlandschaft an der südwestlichen Ostseeküste mit vielfältigen geomorphologischen Bildungen und flachwellige Grundmoräne im Küstenhinterland.

Maßnahmen und Schutzerfordernisse für dieses Gebiet werden wie folgt beschrieben:

- Aufrechterhaltung der natürlichen Küstendynamik.

- Erhaltung störungsarmer Salzgrünlandflächen durch extensive Nutzung und funktionsfähige Küstenüberflutung.
- Erhaltung der Kleingewässersysteme in den Salzgrünlandflächen.
- Erhaltung möglichst langer störungsarmer Uferlinien und möglichst großer störungsfreier Wasserflächen sowie eines störungsarmen Luftraumes.
- Erhaltung und Entwicklung von störungsarmen Wäldern mit angemessenen Altholzanteilen.
- Erhaltung von störungsarmen Inseln mit flacher Küste und Salzvegetation.
- Erhaltung der Grünlandflächen, insbesondere durch extensive Nutzung (Mähwiesen und/oder Beweidung),
- bei Grünlandflächen auf Niedermoor Sicherung eines hohen Grundwasserstandes zur Erhaltung bzw. Wiederherstellung von Feuchtlebensräumen.
- Erhaltung von Flachwasserzonen mit ausgeprägter Submersvegetation und Erhaltung der dazu erforderlichen Wasserqualität.
- Erhaltung gut durchlichteter Wasserkörper mit ungestörter Sedimentbildung und Ausbildung einer reichhaltigen Nahrungsgrundlage.
- Erhaltung von störungsarmen Grünlandflächen im unmittelbaren Umfeld von Gänserastplätzen.
- Erhaltung bzw. Wiederherstellung natürlicher und naturnaher Fließgewässerstrecken durch Erhalt und Förderung der Gewässerdynamik sowie die
- Erhaltung bzw. Entwicklung von strukturreichen Ackerlandschaften mit einem hohen Anteil an naturnahen Ackerbegleitbiotopen.

Der Managementplan für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ liegt als Endfassung mit Stand vom 11. Dezember 2015 vor (Abschluss 15.12.2017). Der Schutzzweck wird im Managementplan wie folgt dargestellt:

„Nach § 32 Abs. 3 BNatSchG entspricht der Schutzzweck den jeweiligen Erhaltungszielen des Schutzgebietes. Der Schutzzweck für das Europäische Vogelschutzgebiet "Wismarbucht und Salzhaff" ergibt sich aus der Landesverordnung über die Europäischen Vogelschutzgebiete in Mecklenburg-Vorpommern (Vogelschutzgebietslandesverordnung - VSGLVO M-V) vom 12. Juli 2011. Nach § 1 Abs. 2 dieser Verordnung besteht der Schutzzweck des EU-VSG im Schutz der wildlebenden Vogelarten und ihrer Lebensräume, die in der Anlage 1 zur Verordnung aufgeführt sind.“

Verträglichkeitsprüfungen auf Ebene des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 7

Bereits mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Am Salzhaff wurde eine Verträglichkeitsuntersuchung für das FFH- Gebiet „Wismarbucht“ (DE 1934-302) und das SPA- Gebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401)" vorgenommen. Diese Untersuchung der FFH-Verträglichkeit wurde zum Nachweis der Vereinbarkeit der Ziele des Flächennutzungsplanes mit den internationalen Schutzgebieten vorgenommen. Insbesondere die Gesamtheit der Auswirkungen der im Flächennutzungsplan (FNP) ausgewiesenen Pläne und Projekte wurde auf der Ebene des Flächennutzungsplanes geprüft. Eine darüberhinausgehende konkrete Prüfung der jeweiligen Pläne und Projekte ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durchzuführen. Die Verträglichkeitsuntersuchung für das FFH- Gebiet „Wismarbucht“ (DE 1934-302) und für das SPA-Gebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) für den Flächennutzungsplan der Gemeinde Am Salzhaff kam zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von durchzuführenden Maßnahmen zur Besucherlenkung und –information, erhebliche Beeinträchti-

gungen der Schutzzwecke, Zielarten oder Lebensräume der Natura 2000 Gebiete ausgeschlossen werden können.

Eine Untersuchung der Verträglichkeit des Vorhabens mit den Schutzzwecken des SPA-Gebietes wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 durchgeführt. Zum Nachweis der Vereinbarkeit der Ziele des vorliegenden Bebauungsplanes mit den internationalen Schutzgebieten wurde weiterhin eine Untersuchung der FFH- Verträglichkeit durchgeführt.

Die Verträglichkeitsvorprüfungen für das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ (DE 1934-302) und für das SPA-Gebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) für den Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Am Salzhaff kam zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von durchzuführenden Maßnahmen zur Besucherlenkung und –information erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzzwecke, Zielarten oder Lebensräume der Natura 2000 Gebiete ausgeschlossen werden können. 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. Es werden keine neuen Wege angelegt. Es ist die Nutzung vorhandener Wege vorgesehen. Die Hinweisschilder sind gemäß Kostenfreistellungserklärung vom Vorhabenträger zu übernehmen. Die Hinweisschilder sind mit Inbetriebnahme der Ferienhausanlage fertigzustellen. Die Lage ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Es wird empfohlen, Schilder mit Informationen zu dem Schutzgebiet gut sichtbar an zentraler Lage an Sammelpunkten oder im Eingangsbereich des Ferienhausgebietes aufzustellen. Die Sicherung der Durchführung der Maßnahme erfolgt in der Kostenfreistellungserklärung zwischen der Gemeinde Am Salzhaff und dem Vorhabenträger bzw. seinem Rechtsnachfolger.

Nationale Schutzgebiete

Innerhalb des Gemeindegebietes Am Salzhaff liegen zwei Landschaftsschutzgebiete.

Das **Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Salzhaff"** befindet sich westlich direkt angrenzend an den Vorhabenbereich. Das LSG "Salzhaff" liegt im westlichen und nordwestlichen Gemeindegebiet westlich der Ortslage Klein Strömkendorf, westlich und nordwestlich der Ortslage Pepelow, nordwestlich der Ortslage Rakow, westlich und nördlich der Ortslage Teßmannsdorf, westlich der Landesstraße L 012.

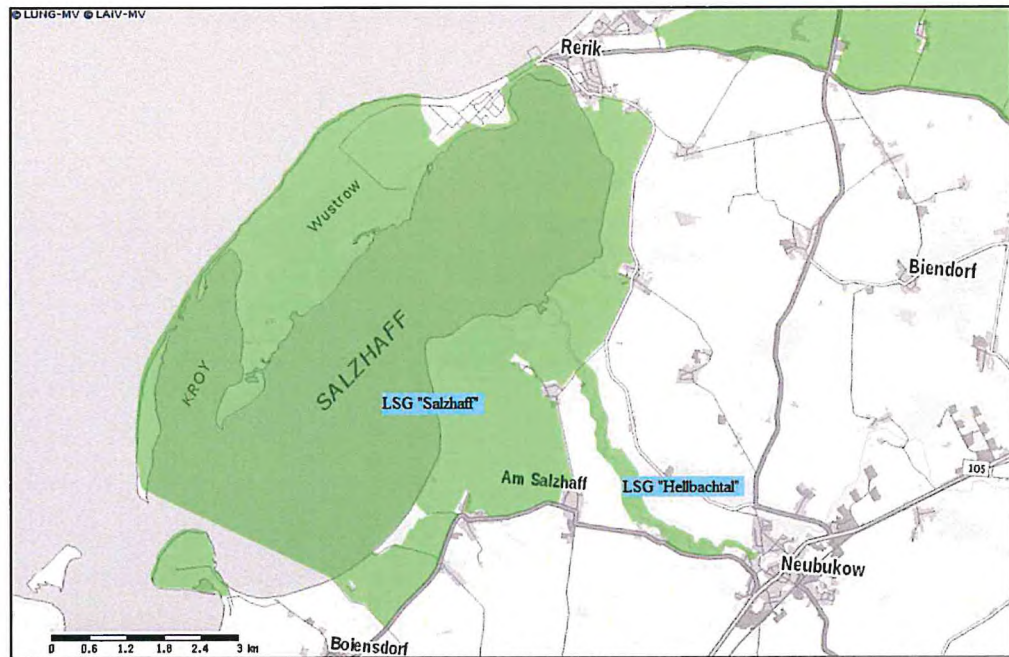


Abb. 6: Ausdehnung des LSG "Salzhaff" und „Hellbachtal“ (Quelle: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), 2017)

Das **LSG "Hellbachtal"** liegt beidseitig des Hellbachs und befindet sich nur mit einem kleinen Teil im Gemeindegebiet der Gemeinde Am Salzhaff im nördlichen Gemeindegebiet. Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes liegt außerhalb dieses LSG.



Abb. 7: Ausdehnung des LSG "Salzhaff" (Quelle: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0)), 2017

Gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb des Plangeltungsbereichs befinden sich gemäß §20 NatSchAG M-V keine geschützten Biotope.

Naturschutzgebiete (NSG)

Es befinden sich keine Naturschutzschutzgebiete in relevanter Nähe zum Plangeltungsbereich.

Trinkwasserschutzgebiete

Im Gemeindegebiet liegen Wasserschutzgebiete der Trinkwasserschutzzonen II, III und IV (Schutzgebiet für die Trink- und Quellwassergewinnung, Nr.: MV_WSG_1935_01, Beschluss vom 23.6.1976).

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

5. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.1 Bewertungsmethodik

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

Unter dem Begriff Empfindlichkeit eines Schutzgutes ist seine Anfälligkeit bzw. sein gegenwärtig bestehendes Puffervermögen gegenüber Eingriffen und Störungen zu verstehen, wodurch wiederum die Leistungsfähigkeit beeinflusst wird. Die Vorbelastungen der jeweiligen Umweltmerkmale werden im Rahmen der Bewertung berücksichtigt. Ebenso werden Minimierungsmaßnahmen im Rahmen der Bewertung des Eingriffes einbezogen.

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

Leistungsfähigkeit / Empfindlichkeit:

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

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

5.2 Vorbelastungen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 7 befindet sich eine ehemalige Schweinestallanlage. Der Anlagenkomplex umfasst mehrere einge-

schossige Gebäude überwiegend mit flach geneigten Satteldächern; ein Gebäude mit Pultdach. Die Flächen sind überwiegend versiegelt.

Derzeit ist die Stallanlage nicht mehr als solche genutzt. Die Stallanlage wurde in den 1950er Jahren errichtet. Es besteht somit eine Vorbelastung in Form von verdichtetem Boden und Frequentierung durch Fahrzeuge und Menschen.

5.3 Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung
a1) Mensch	unerheblich	Es handelt sich um einen dörflich geprägten Bereich. Die Umgebung des Vorhabenstandortes ist überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt. Die Fläche ist anthropogen geprägt und vorbelastet. Der Vorhabenstandort ist bebaut und wurde als Schweinemastanlage genutzt. Die Nutzung der Schweinezuchtanlage wurde im Jahr 2012 eingestellt. Die Fläche ist übermäßig versiegt. Es besteht das Ziel, die touristische Entwicklung im Gemeindegebiet zu unterstützen und gleichzeitig städtebauliche Spannungen (in Bezug auf Geruchsbelästigung und Lärm durch die landwirtschaftliche Anlage) zu reduzieren, auch wenn eine Nutzung der landwirtschaftlichen Anlagen derzeit nicht erfolgt. Vor dem Satzungsbeschluss wurde die alte Stallanlage abgebrochen und das Gelände beräumt. Die Gemeinde Am Salzhaff nimmt grundsätzlich eine hohe Bedeutung für Erholungssuchende ein. Die Situation des Vorhabenbereiches ist aus landschaftlicher und städtebaulicher Sicht für Erho-	Das Gelände mit den Stallanlagen zwischen den Ortslagen Pepelow und Klein Strömkendorf östlich der Landesstraße L 12 soll künftig für Ferienzwecke als Ferienhausgebiet (ohne Wochenendhäuser) für touristisch genutztes Freizeitwohnen entwickelt werden. Das dauerhafte Wohnen ist nicht zulässig. Es sollen nur die Ferienhäuser und Ferienwohnungen sowie darüber hinaus in untergeordnetem Maße zugehörige Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets und zur Freizeitgestaltung zulässig sein. Es besteht das Ziel, die touristische Entwicklung im Gemeindegebiet zu unterstützen und gleichzeitig städtebauliche Spannungen (in Bezug auf Geruchsbelästigung und Lärm durch die landwirtschaftliche Anlage) zu reduzieren, auch wenn eine Nutzung der landwirtschaftlichen Anlagen derzeit nicht erfolgt. Mit der Beseitigung der mittlerweile abgebrochenen Stallanlage und der anschließenden Errichtung der Ferienhäuser, verbessert sich die Gesamtsituation für Erholungssuchende und die derzeit bestehenden Beeinträchtigungen des Erholungswertes werden beseitigt. Baubedingte Störungen und Emissionen sind zeitlich beschränkt und daher nicht nachhaltig bzw. erheblich. Eine geringfügige Erhöhung von Verkehrsströmen und Lärmemissionen durch die Ferienhaussiedlung

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung lungssuchende als Missstand einzu- schätzen.	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung
			wird erwartet, die als unerheblich zu bewerten sind. Es wird von einer maximalen Anzahl von 224 Personen durch die neue Ferienhaussiedlung mit ganzjähriger Nutzung ausgegangen. Diese wird voraussichtlich nur im Sommer erreicht werden. Aufgrund der zuvor ebenfalls ganzjährigen betrieblichen Nutzung der Schweinezuchtanlage ist von keinen erheblichen neuen Auswirkungen durch Urlaubser auszugehen. Die Ferienhaussiedlung beinhaltet lediglich ausnahmsweise sportliche Anlagen oder ähnliche Einrichtungen für die Freizeitnutzung, die zudem mit der Ferienhaussnutzung verträglich sein müssen. Somit werden sich die Feriengäste voraussichtlich vornehmlich auf ihren Grundstücken aufhalten und die vorhandenen Wegeführungen für Ausflüge in die nähere Umgebung nutzen. Radfahrer und Fußgänger erreichen das Plangebiet über das vorhandene Radwanderwegenetz, wie den „Ostsee-Radfernweg“ und den "Europäischen Fernwanderweg". Innerhalb des Plangebietes werden keine störenden Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Das Straßennetz ist bereits vorhanden und wird für die Aufnahme der geplanten Nutzungen als aufnahmefähig eingeschätzt. Das Plangebiet ist für den Kraftfahrzeugverkehr über die Landesstraße L 12 zu erreichen und verkehrlich angebunden. Die vorhandene Anbindung des Plangebietes an die Landesstraße soll auch weiterhin genutzt werden. Unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben zum Emissionsschutz sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung
a2-a4) Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	unerheblich	Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Am Salzhaff am östlichen Ortseingang von Pepelow. Das Plangebiet unterliegt derzeit keiner Nutzung und umfasst sieben Stallungen, eine Scheune und einem Wirtschafts- sowie einem Nebengebäude. Die Nutzung der Stallanlagen zur Schweinezucht wurde bereits im Jahr 2012 eingestellt. Das Gelände ist eingezäunt und der überwiegende Teil des Geländes ist durch Gebäude und versiegelte Freiflächen überbaut. Nur wenige Gebüsche und Pioniergehölze stocken auf dem Gelände. Viele Randbereiche sind mit ruderalen Staudenfluren bewachsen. Vor dem Satzungsbeschluss wurde die alte Stallanlage abgebrochen und das Gelände beräumt. Südlich der ehemaligen Stallanlage befindet sich eine kleine Fläche, die mit Gehölzen bestockt ist. Im Aufstellungsverfahren des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Am Salzhaff wurde diese Fläche als Waldfläche i. S. des Landeswaldgesetzes M-V in die Planung nachrichtlich übernommen. Der aktuelle naturräumliche Bestand ist dem Punkt 5.5.2 Teil 2 der Begründung zu entnehmen.	Eine detaillierte Betrachtung von betroffenen Arten erfolgt unter Punkt 5.4 im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag. Das Gutachten von Frau Brit Schoppmeyer (2018) wird als Anlage der Begründung beigelegt. Die Sicherung der Durchführung der Maßnahmen erfolgt in der Kostenfreistellungserklärung zwischen der Gemeinde Am Salzhaff und dem Vorhaben-träger bzw. seinem Rechtsnachfolger. Insgesamt sind unerhebliche Auswirkungen im Sinne des Naturschutzrechtes zu erwarten. Maßnahmen zum Artenschutz werden erforderlich. Durch die Heckenanpflanzungen um das Vorhaben-gebiet und der Neuanlage von Grünflächen sowie Anpflanzung entstehen neue Biotope, welche eine Funktion als Lebensraum und Brutplatz für verschiedene Arten einnehmen können. Auswirkungen auf Rastvögel sind ausgeschlossen. Es werden keine Äsungsflächen von Zug- und Rastvögeln in Anspruch genommen. Ökologische Funktionen der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang gewahrt. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie Kompensationsmaßnahmen sind unter den Punkten 5.5 bis 5.8 des Umweltberichtes dargestellt. Die Maßnahmen werden innerhalb des Plangebietes umgesetzt. Durch die Maßnahmen wird die Diversität des Naturraumes erhöht.

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung
		Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens kommt es zu einem Verlust an Biotopstrukturen. Diese gehen als Habitat für Tierarten dauerhaft verloren. Da die Flächen voraussichtlich eine Habitatfunktion für habitatschutzrechtliche Arten haben und zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange, erfolgte eine aktuelle Erfassung der europäischen Vogelarten sowie alle Arten des Anhangs IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie. Diese Arten wurden vom Gutachter Dr. Michael Giersberg betrachtet und in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag mit Stand von 2015 bewertet. In Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde wurde der artenschutzrechtliche Fachbeitrag (AFB) von 2015 hinsichtlich der Artengruppen Reptilien, Amphibien und Fledermäuse durch Frau Schoppmeyer (Umwelt & Planung) überarbeitet. Hierzu erfolgte im Januar 2018 eine genaue Betrachtung des Quartierpotenzials für Fledermäuse im Gebäudebestand. In den Daten des LUNG (www.umweltkarten.mv-regierung.de) ist der Vorhabenstandort nicht als Rastgebiet ausgewiesen. Angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich innerhalb der SPA-Grenze ein Rastgebiet der Stufe	

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung
		2 - regelmäßig genutzte Nahrungs- und Ruhegebiete.	
a5, a6) Boden, Wasser	unerheblich	Die Gemeinde Am Salzhaff liegt im Bereich der Grundmoräne der Weichselvereisung. Das nördliche Gemeindegebiet, das Hellbachtal und dessen Mündung werden durch glazilimnische Ablagerungen der Weichsel-Kaltzeit geprägt. Bei dem Vorhabengebiet handelt es sich um anthropogen vorgeprägte, überwiegend versiegelte Flächen mit entsprechend überwiegend geringer Bedeutung. Aufgrund der ehemaligen Nutzung als Schweinezuchtanlage sind keine natürlich gewachsenen Bodenstrukturen mehr vorhanden. Vor dem Satzungsbeschluss wurde die alte Stallanlage abgebrochen und das Gelände beräumt. Generell überwiegen im Raum Pepelow grundwasserbestimmte Lehme/ Tieflehme. Der Grundwasserflurabstand ist größer als 10 m. Damit ist das Grundwasser vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen geschützt. Südwestlich von Pepelow wird die ehemalige Schweineanlage als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster geführt (Nr. 51-52-06).	Mit der Überplanung einer stark versiegelten Fläche, mit hochbaulichen Anlagen wird dem sparsamen Umgang mit der Ressource Grund und Boden Rechnung getragen. Es handelt sich um eine Nachnutzung einer bereits bebauten Fläche. Mit der Errichtung der Ferienhäuser verringert sich der Umfang der Bodenversiegelung. Im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet Am Salzhaff wurde seitens der zuständigen Behörde mitgeteilt, dass südwestlich von Pepelow die ehemalige Schweineanlage als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster geführt wird (Nr. 51-52-06). Während des Aufstellungsverfahrens wurde eine entsprechende Betrachtung durchgeführt ("Orientierende Altlastenerkennung, gutachterliche Stellungnahme", H.S.W. Ingenieurbüro Rostock, vom 08.12.2015). Im Ergebnis der durchgeführten Begehung des Vorhabengebietes konnte festgestellt werden, dass sich auf der Fläche keine schädlichen Bodenveränderungen befinden. Es ist die Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete aus dem Regelwerk des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) einzuhalten. Zum Schutz des Grabens (Gewässer II. Ordnung) ist im Rahmen des Gewässerschutzes der Gewässerrandstreifen auf einer Breite von 5,0 m von der Bö-

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung
		Südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verläuft das Gewässer II. Ordnung Nr. 25. Im Gemeindegebiet liegen Wasserschutzgebiete der Trinkwasserschutzzonen II, III und IV (Schutzgebiet für die Trink- und Quellwassergewinnung, Nr.: MV_WSG_1935_01, Beschluss vom 23.6.1976). Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.	sichungsoberrante dauerhaft freizuhalten. Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers und des Niederschlagswassers ist im Trennsystem vorzunehmen. Westlich der Landesstraße L 12 betreibt der Zweckverband Kühlung eine Abwasserdruckleitung PE DN 100. Das zu errichtende Schmutzwassersystem ist an diese Abwasserdruckleitung über den bereits vorgestreckten Anschlussstutzen PE DN 65 anzuschließen. Gemäß der Erschließungskonzeption soll eine Entwässerung im Freigefälle unter Berücksichtigung der Geländetopografie bis zu einem Sammelpunkt, an dem eine zentrale Schmutzwasserpumpstation anzulegen ist, erfolgen. Von der Abwasserpumpstation wird das anfallende Schmutzwasser über eine Abwasserdruckleitung DN 65 in Richtung der Hauptleitung weitergeleitet. Innerhalb des Plangebietes sind die Entsorgungsleitungen entsprechend des Bedarfes zu errichten. Die Schmutzwasserkanäle sollen innerhalb der Verkehrsflächen verlegt werden. Als Standort für das Abwasserpumpwerk bietet der Standort nahe der Landesstraße L 12 gute Voraussetzungen, um einerseits die Anfahrbarkeit und Wartung zu ermöglichen, andererseits keine Lärm- und Geruchsbelästigung für die geplante Ferienbebauung zu erzeugen. Außerdem ist die Nähe zu der Haupt-schmutzwasserleitung gegeben. Die Niederschlagsentswässerung der öffentlichen und privaten Flächen erfolgt in das Gewässer II. Ordnung

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung
			Graben Nr. 25 des Wasser- und Bodenverbandes „Heilbach – Conventer Niederung“. Detaillierte Ausführungen zu der Niederschlagswasserableitung sind dem städtebaulichen Teil (Pkt. 12.2) zu entnehmen. Unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben ist eine Belastung des Grundwassers nicht zu erwarten.
a7, a8) Luft, Klima	unerheblich	Das Plangebiet besitzt aufgrund der bestehenden Flächenversiegelungen überwiegend nur eine geringe Bedeutung für die Kalt- und Frischluftentstehung. Ein Austausch von Luftschichten besteht aufgrund der Ostseelage und damit verbunden eine gute Frischluftentstehung. Das Gemeindegebiet liegt im Bereich der feucht- gemäßigten Zone und ist ozeanisch geprägt. Das Klima zeichnet sich durch feuchtkühle Sommer und milde Winter aus. Im Herbst und Winter tritt verstärkt Regen auf. Die Luftfeuchtigkeit ist hoch.	Eingriffe in stadtklimatisch relevante Flächen ergeben sich in Folge der Planung nicht. Es ist nicht davon auszugehen, dass durch die neue Bebauung die Luftzirkulation nachhaltig gestört wird. Insgesamt ergeben sich keine relevanten Auswirkungen auf regionale klimatische Ebene. Die Luftzirkulation an der Ostsee wird nicht nachhaltig durch die Bebauung beeinträchtigt.
a9) Landschaftsbild	unerheblich	Das Landschaftsbild der Gemeinde Am Salzhaff wird geprägt durch die hügelige Grundmoränenlandschaft. Die höher gelegenen Flächen werden vorwiegend als Ackerland genutzt, die tieferen - z.T. feuchten Standorte - als Grünland. Der Geltungsbereich liegt laut Umweltportal im Landschaftsbildraum „Ackerflä-	Vor dem Satzungsbeschluss wurde die alte Stallanlage abgebrochen und das Gelände beräumt. Mit der Beseitigung der großmaßstäbigen Stallanlagen und der Errichtung von Ferienhäusern sind voraussichtlich Verbesserungen des Landschaftsbildes verbunden. Das Landschaftsbild ist durch die vor Abriss bestehenden Gebäude der Schweinezuchtanlage geprägt. Das Baugebiet befindet sich im freien Land-

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung
		chen westlich Neubukow" und dieser wird mit einer Landschaftsbildbewertung von gering bis mittel beschrieben. Das Vorhabengebiet liegt außerhalb landschaftlicher Freiräume.	schaftsraum. Die Gestaltung der Gebäude hat somit direkten Einfluss auf das Landschaftsbild. Es ist die Absicht, eine kleinteilige Bebauung in aufgelockerter Baustruktur zu errichten, so dass eine harmonische Einbindung in die Landschaft erfolgen kann. Überdimensionierte Baukörper, die störend auf das Landschaftsbild wirken, sind nicht zulässig. Als Abgrenzung zur Landesstraße L 12 ist ein breiter Grünstreifen bis zu einem Abstand von 20 m von der befestigten Fahrbahn der Landesstraße L 12 geplant. Weiterhin ist die Eingrünung des Plangebietes mit einer Hecke zur harmonischen Einbindung in die Landschaft geplant. Auswirkungen auf das Landschaftserleben werden somit verringert und als unerheblich eingestuft.
b) Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete		Im direkten Umfeld zum Plangebiet befinden sich Natura 2000 Schutzgebiete. Nordwestlich in etwa 800 m Entfernung befindet sich das FFH-Gebiet "Wismarbucht" (DE 1934-302). Große Teile der Gemeindeflächen befinden sich in dem SPA-Gebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401).	Die Verträglichkeitsvorprüfung für das FFH- Gebiet „Wismarbucht“ (DE 1934-302) und für das SPA-Gebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Umsetzung der Planungsziele der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Am Salzhaff keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzzwecke, Zielarten oder Lebensräume der Natura 2000 Gebiete hervorgerufen werden. Aussagen zur Besucherlenkung entstehen durch Beschilderung, Hinweistafeln und die Information zu Umgebung. Es werden keine neuen Wege angelegt. Es ist die Nutzung vorhandener Wege vorgesehen. Die Hinweisschilder sind gemäß Kostenfreistellungs-erklärung vom Vorhabenträger zu übernehmen. Die Hinweisschilder sind mit in Betriebsnahme der Ferien-

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung
			hausanlage fertigzustellen. Die Sicherung der Durchführung der Maßnahme erfolgt in der Kostenfreistellungserklärung zwischen der Gemeinde Am Salzhaff und dem Vorhabenträger bzw. seinem Rechtsnachfolger. Zu konkreten Ausführungen bezüglich der Auswirkungen der Planung auf die vorgenannten Schutzgebiete und ihre Schutzziele wird auf die FFH- /SPA-Untersuchung verwiesen.
c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	unerheblich	Im Zusammenhang mit den Anforderungen des Schallschutzes für den B-Plan Nr. 7 der Gemeinde Am Salzhaff wird die Ableitung von Festsetzungen zur Vorsorge unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus dem Bericht zur Lärmanalyse für den Bereich des Amtes Neubukow-Salzhaff von 2009 sowie einer Schalluntersuchung, die im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 6.2 der Gemeinde Am Salzhaff in Rakow erstellt wurde, getroffen.	Ruhige Außenwohnbereiche können durch entsprechende Anordnung auf der schallabgewandten Seite vorbereitet und geschaffen werden. Zu den Gebietsgrenzen können in der Tagzeit in einem Abstand von etwa 35 m die Werte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) eingehalten werden. In der Nachtzeit kann der Wert von 45 dB(A) in einem Abstand von etwa 40 m eingehalten werden. Vorsorglich wird für straßenbegleitende Gebäudeteile für die unmittelbar an der L 12 zu errichtenden Ferienhäuser der Lärmpegelbereich III festgesetzt. Es wird die Auffassung vertreten, dass die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile von Wohnräumen für die in den Lärmpegelbereichen III bis I gelegenen Gebäude bei ortsüblicher Bauweise bereits vor dem Hintergrund des Nachweises des Wärmeschutzes nach den aktuell geltenden Regelungen erfüllt werden.

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung
			Die weiteren Gebäude werden in einem großen Abstand von der Landesstraße und zudem im Schallschatten der straßenbegleitenden Bebauung errichtet, so dass keine Maßnahmen zum Schallschutz festzusetzen sind. Unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben zum Immissionsschutz für Ferienhausgebiete werden keine erheblichen Auswirkungen erwartet. Das Vorhaben kann so vorbereitet werden, dass gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse für die Umgebung weiterhin gewährleistet werden können.
d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	betroffen	Bau- und Kulturdenkmale sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand können im Geltungsbereich des Bebauungsplanes <u>Bodendenkmale</u> vorhanden sein. Das Vorhandensein von Bodendenkmalen ist ernsthaft anzunehmen bzw. naheliegend. Siehe a6)	Im Zuge der Baumaßnahme ist der Beginn der Erdarbeiten mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zwecks Untersuchungen zu ggf. vorhandenen Bodendenkmalen abzustimmen.
e) Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	unerheblich		Erhebliche Emissionen und Immissionen sind in Bezug auf die geplanten Nutzungsformen nicht zu erwarten. Die ordnungsgemäße Entsorgung von Abfällen ist zu gewährleisten. Es ist die Abfallsatzung des Landkreises Rostock zu beachten. Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung
			unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat als zuständige Behörde zu informieren. Grundstückbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.
f) Nutzung erneuerbarer Energien/ sparsame und effiziente Nutzung von Energie	nicht betroffen	-	Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Es wird keine Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz ausgeschlossen. Der Einsatz regenerativer Energien bestimmt sich nach den aktuellen gesetzlichen Regelungen. Auf eine verbindliche Festsetzung wird verzichtet, da das Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG) die Nutzung zur Wärmeversorgung hinreichend vorgibt. Die Anforderungen einer energieeffizienten Bauweise werden durch die Einhaltung der gesetzlichen Grundlage der aktuell geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV 2016) hinreichend sichergestellt.
g) Landschaftspläne, u.a. insbesondere Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht	unerheblich	Ein wirksamer Flächennutzungsplan liegt vor. Ein Landschaftsplan liegt nicht vor.	Die Gemeinde Am Salzhaff verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Am Salzhaff ist ein Sondergebiet - privat und touristisch genutztes Freizeitwohnen gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO dargestellt. Der Vorhabenträger nutzt die natürliche Grenze, die durch den Graben gegeben ist, teilweise für sein Vorhaben aus. Dem Entwicklungsgebot ist somit Rechnung getragen.

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung
h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	nicht betroffen	-	-
i) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d	unerheblich	Es bestehen Wechselwirkungen im anthropogen vorgeprägtem Raum.	Aufgrund der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bedingen Auswirkungen des Vorhabens einander. Beeinträchtigungen bedingen Betroffenheit der überwiegenden Umweltbelange die im Zusammenhang stehen. Es erfolgt die Berücksichtigung und Ausweisung von Ausgleichsmaßnahmen. Mit dem Verlust von den leerstehenden Stallanlagen sind Verluste von Lebensräumen für Tiere verbunden. Die Bedeutung verbleibender Biotopstrukturen für Pflanzen und Tiere verändern sich, weil bisher vorhandene Freiräume verloren gehen. Vor dem Satzungsbeschluss wurde die alte Stallanlage abgebrochen und das Gelände beräumt. Die Ermittlung der Beeinträchtigungen, Maßnahmen und der erforderliche Ausgleichsbedarf werden unter den Punkten 5.5 bis 5.7 des Umweltberichtes dargelegt.

5.4 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

5.4.1 Aufgabenstellung und Gesetzliche Grundlagen

Innerhalb der Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange ist darzulegen, inwiefern die Auswirkungen des Vorhabens, die durch die Planung vorbereitet werden, nicht gegen § 44 des BNatSchG, Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten, verstoßen. Für dieses Vorhaben gilt insbesondere § 44 Abs. 5 BNatSchG, wodurch der Verbotstatbestand eingeschränkt wird.

Weiterhin ist zur Berücksichtigung des Europarechtes zu prüfen, ob gegen einen Verbotstatbestand der FFH-Richtlinie Art. 12, 13 bzw. Art. 5 der Vogelschutz-Richtlinie verstoßen wird.

Für die Betrachtung wird der aktuelle naturräumliche Bestand herangezogen. Ein Artenschutzgutachten des Büros UMWELT & PLANUNG liegt mit Stand vom 22. November 2015 von Herrn Giersberg vor. In Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde wurde der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag (AFB) von 2015 hinsichtlich der Artengruppen Reptilien, Amphibien und Fledermäuse von Frau Schoppmeyer (Umwelt & Planung) überarbeitet (Stand 01.02.2018). Hierzu erfolgte im Januar 2018 eine genaue Betrachtung des Quartierpotenzials für Fledermäuse im Gebäudebestand. Der AFB ist der Begründung als Anlage beigelegt.

Vor dem Satzungsbeschluss wurde die alte Stallanlage abgebrochen und das Gelände geräumt.

5.4.2 Kurzdarstellung der relevanten Verbote

Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG; ggf. im Zusammenhang mit dem Tötungsverbot aufgrund der Verknüpfung durch § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG): *Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören oder wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für die betroffenen Tierindividuen bzw. der (besiedelte) Pflanzenstandort nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) im räumlichen Zusammenhang erhalten wird.

Unvermeidbare Tötung oder Verletzung von Tieren, die im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auftritt, kann ebenfalls durch Maßnahmen zur Funktionserhaltung ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG): *Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören.*

Das Verbot tritt ein, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Das Eintreten des Verbotstatbestandes kann durch populationsstützende Maßnahmen vermieden werden.

Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, ohne Zusammenhang mit Schädigungsverbot): *Es ist verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.*

Das Verbot tritt ein, wenn sich das Lebensrisiko von Individuen der geschützten Arten aufgrund der Realisierung der Planung (i.d.R. betriebsbedingt) signifikant erhöht, umfasst auch unbeabsichtigte Tötung oder Verletzung und ist nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) zu überwinden.

Danach sind folgende Arten zu berücksichtigen:

- I alle wildlebenden europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 VSchRL und den dazugehörigen Anlagen einschl. regelmäßig auftretende Zugvögel nach Art. 4 Abs. 2 VSchRL
- II sämtliche Arten des Anhangs IVa FFH-RL
- III Standorte wildlebender Pflanzen der im Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten

5.4.3 Relevanzprüfung

I alle wildlebenden Vogelarten

Brutvögel

Ein Artenschutzgutachten des Büros UMWELT & PLANUNG liegt mit Stand vom 22. November 2015 von Herrn Giersberg vor. In Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde wurde der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag (AFB) von 2015 hinsichtlich der Artengruppen Reptilien, Amphibien und Fledermäuse von Frau Schoppmeyer (Umwelt & Planung) überarbeitet (Stand 01.02.2018). Hierzu erfolgte im Januar 2018 eine genaue Betrachtung des Quartierpotenzials für Fledermäuse im Gebäudebestand. Der AFB ist der Begründung als Anlage beigelegt.

Im Jahr 2014 erfolgte durch das Gutachterbüro UMWELT & PLANUNG eine Biotopkartierung sowie von Mitte März bis Ende November eine Brut- und Zugvogelkartierung im Bereich des Plangebietes. Es wurden alle Gebäude auf der Fläche als auch angrenzende Gehölze und Staudenfluren auf das Vorkommen von Brutvögeln kontrolliert.

Während der Begehungen im Januar 2018 zur Untersuchung des Quartierpotenzials für Fledermäuse durch Frau Schoppmeyer, konnten in zwei Gebäuden Hinweise für das Vorkommen der Schleiereule gefunden werden. Während in der großen Lagerhalle im südwestlichen Plangebiet ein Schlafplatz bzw. Tagesruheplatz der Art vermutet wird, konnte für eine der Hallen mit Pultdach eine potenzielle Niststätte erfasst werden. Zu diesem Ergebnis führte ein größerer Platz mit Gewölbe, Geschmeiss, Federn und einem verwesenen Ei.

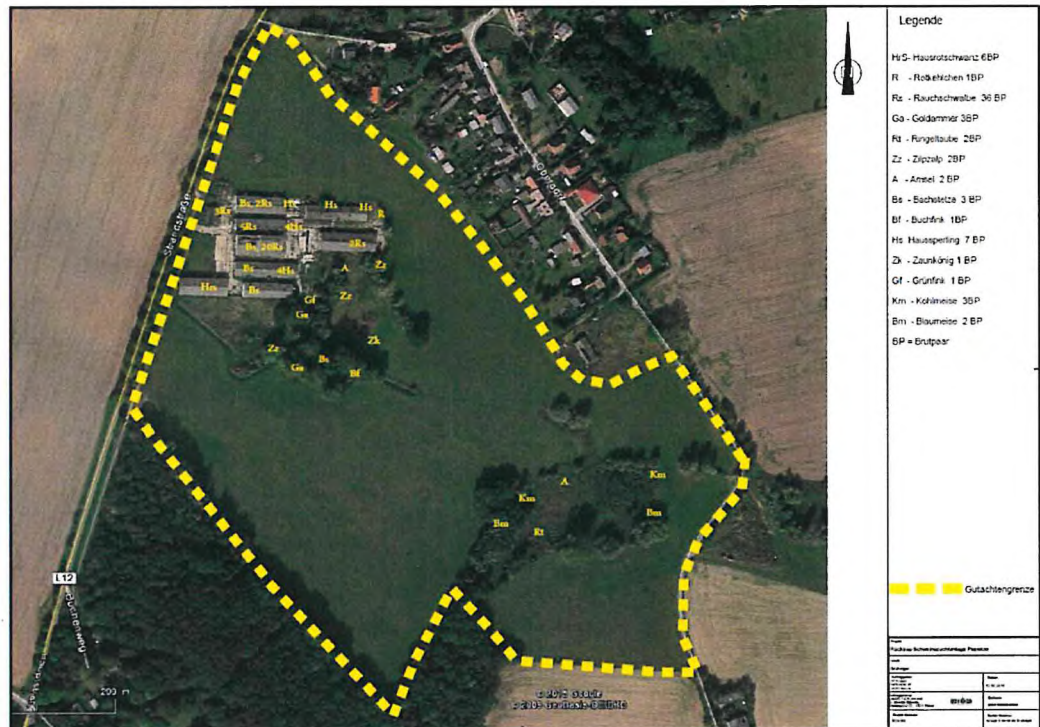


Abb. 8: Übersicht Brutvogelkartierung, UMWELT & PLANUNG, 2015

Die vor Satzungsbeschluss abgerissenen Stallungen boten einer Vielzahl von gebäudebewohnenden Brutvogelarten Nistmöglichkeiten. Nur wenige Gehölze und ruderalen Staudenfluren auf dem Gelände wurden als Niststandorte genutzt. In den Gehölzen außerhalb der eingezäunten Flächen wurden typische Gehölzbrüter kartiert.

Insgesamt konnten 25 Vogelarten (Brutvögel und Nahrungsgäste) im Plangebiet nachgewiesen werden. Die Ergebnisse sind in nachfolgender Tabelle dargestellt.

Tab. 1: Gesamtartenliste der Brutvögel im Untersuchungsgebiet

Brutvogel	Standort Fort- pflanzungs- stätte nach LUNG MV 2011 (Angaben zu den in MV hei- mischen Vo- gelarten, 06. Mai 2011)	Brutpaare im UG	Rote Liste MV (2014)	Rote Lis- te Deutsch- land (2016)
Amsel (<i>Turdus merula</i>)	Baum-, Ge- büschbrüter	2		
Bachstelze (<i>Motacilla alba</i>)	Nischen-, Höh- len-, Bodenbrüter	3		
Blaumeise (<i>Cyanistes caeru- leus</i>)	Höhlenbrüter	2		

Buchfink (<i>Fringilla coelebs</i>)	Baumbrüter	1		
Grünfink (<i>Carduelis chloris</i>)	Baumbrüter	1		
Goldammer (<i>Emberiza citrinella</i>)	Gebüschbrüter	3		V
Hausrotschwanz (<i>Phoenicurus ochruros</i>)	Gebäudebrüter	6		
Hausperling (<i>Passer domesticus</i>)	Höhlenbrüter	7	V	V
Kohlmeise (<i>Parus major</i>)	Höhlenbrüter	3		
Rauchschwalbe (<i>Hirundo rustica</i>)	Nischenbrüter	21 ⁴	V	3
Ringeltaube (<i>Luscinia megarhynchos</i>)	Baum-, Nischenbrüter	2		
Rotkehlchen (<i>Erithacus rubecula</i>)	Nischen-, Höhlen-, Bodenbrüter	1		
Schleiereule (<i>Tyto alba</i>)	Gebäudebrüter	1	3	
Zaunkönig (<i>Troglodytes troglodytes</i>)	Nischen-, Gebüschbrüter	1		
Zilpzalp (<i>Phylloscopus collybita</i>)	Baumbrüter	2		

Tab. 2: Gesamtartenliste der Nahrungsgäste im Untersuchungsgebiet

Nahrungsgast	Standort Fortpflanzungsstätte nach LUNG MV 2011 (Angaben zu den in MV heimischen Vogelarten, 06. Mai 2011)	Rote Liste MV (2014)	Rote Liste Deutschland (2016)
Bluthänfling (<i>Carduelis cannabina</i>)	Baum-, Gebüschbrüter	V	3
Buntspecht (<i>Dendrocopus major</i>)	Höhlenbrüter		
Graumammer (<i>Emberiza</i>)	Bodenbrütern	V	2

⁴ In den letzten zwei Jahren besetzte Rauchschwalbennester, Ergebnis einer Zählung im Januar 2018.

<i>calandra</i>)			
Elster (<i>Pica pica</i>)	Baumbrüter		
Feldsperling (<i>Passer montanus</i>)	Baum-, Gebüschbrüter	3	V
Fitis (<i>Phylloscopus trochilus</i>)	Baum-, Gebüschbrüter		
Gartenrotschwanz (<i>Phoenicurus phoenicurus</i>)	Nischen-, Höhlenbrüter		
Girlitz (<i>Serinus serinus</i>)	Baum-, Gebüschbrüter		
Mehlschwalbe (<i>Delichon urbicum</i>)	Gebäude-, Koloniebrüter	V	3
Singdrossel (<i>Turdus philomelos</i>)	Baumbrüter		
Schwanzmeise (<i>Aegithalos caudatus</i>)	Baumbrüter		

Rote Liste der Brutvögel Mecklenburg-Vorpommerns (Vökler et al. 2014) und Rote Liste der Brutvögel

Deutschlands August 2016.

* = ungefährdet, 1 = Vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, V = Vorwarnliste

Aufgrund eines vollständigen Verlustes der Habitate für Gehölz- und Gebüschbrüter, Höhlenbrüter, Gebäudebewohner sowie Bodenbrüter, sind Maßnahmen für die Arten erforderlich. Es liegt eine Genehmigung zum Abriss der ehemaligen Schweinemastanlage von der unteren Naturschutzbehörde mit Stand vom 13.02.2018 vor. Die darin aufgelisteten erforderlichen Maßnahmen sind auszuführen und dauerhaft zu erhalten.

Folgende Maßnahmen wurden durch die Abrissgenehmigung und dem aktuellen AFB mit Stand von 2018 festgelegt:

Um einen Verlust von Gelegen oder die Tötung von Tieren (v. a. Nestlingen) der Brutvögel in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September zu verhindern, sind die Bauarbeiten außerhalb dieses Zeitraums durchzuführen. Eine Tötung von Brutvögeln kann dadurch vermieden werden. Die Beseitigung der Vogelbrutplätze ist gemäß Abrissgenehmigung nur im Zeitraum vom 01. September bis 15. März zulässig.

Um potenzielle Störungen oder gar die Tötung zu vermeiden, wurde vor Gebäudeabriss bzw. Fällung eine Kontrolle durch entsprechendes Fachpersonal (Schoppmeyer, 2018) vorgenommen. Erst nach Ausschluss der Arten wurden die Bau- und Rodungsmaßnahmen durchgeführt. Eine Tötung der Individuen konnte somit vermieden werden. Die Untersuchungen fanden mit Abstimmung der unteren Naturschutzbehörde statt.

Weiterhin müssen die Beeinträchtigungen für gebäudebewohnende Brutvogelarten ausgeglichen werden. Im AFB mit Stand von 2015 wurde vom Gutachter Giersberg ein Bau eines Artenschutzhauses nahe des Eingriffsortes mit Anbringung von Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter als CEF-Maßnahme empfohlen. Im Rahmen der neuen Untersuchungen und Überarbeitung des AFB von 2015 durch Frau Schoppmeyer (Stand 2018) wurden die Maßnahmen angepasst. Für die Beseitigung der Rauchschalbennester und der potenziellen Ruhe- und Fortpflanzungsstätte einer Schleiereule erfolgte ein Ausnahmeantrag. Es ist in einer Entfernung von etwa 4.100 m in den Stallanlagen Alt Bukow die Anbringung von 32 Nisthilfen in Form von Schwalbenbrettern und Kunstnestern anzubringen. Die Maßnahme kann aufgrund der zu geringen Vorlaufzeit und der Entfernung zum Eingriffsort laut Gutachter nicht als vorgezogene Maßnahme (CEF) durchgeführt werden. Diese kompensatorische Maßnahme dient zur Verbesserung der Lebensraumsituation in Bezug auf die Rauchschalbenpopulation in der biogeografischen Region. Weiterhin ist in den Stallanlagen Alt Bukow die Anbringung als Ausgleichsmaßnahme für die Schleiereule ein Eulenkasten anzubringen. Gemäß der Abrissgenehmigung der unteren Naturschutzbehörde vom 13.02.2018 sind im umliegenden Gehölzbestand weiterhin 6 Nisthilfen für Nischen- und Höhlenbrüter anzubringen. Die Maßnahmen wurden durch den Vorhabenträger in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durchgeführt. Der Verlauf der Maßnahmen wurde durch einen Fachplaner betreut und dokumentiert.

Die gesetzlich vorgeschriebenen Zeiten zur Gehölzrodung sowie eine Beschränkung der Bauzeiten während der Brutzeit sind zu beachten.

Die Sicherung der Durchführung der Maßnahme ist durch die Kostenfreistellungserklärung zwischen der Gemeinde Am Salzhaff und dem Vorhabenträger bzw. seinem Rechtsnachfolger erfolgt. Die Kostenfreistellungserklärung liegt vor. Die Kostenfreistellungserklärung wird den Verfahrensunterlagen beigelegt.

Mit Umsetzung des Bebauungsplanes und der Anlage einer Hecke und Strauchgruppen um das Plangebiet und den Grünflächen auf den Grundstücken entstehen Biotope, welche eine Funktion als Brutplatz für Arten des Siedlungsraumes einnehmen können. Mit der Anlage einer dornenreichen Feldhecke innerhalb des Vogelschutzgebietes wird ein Lebensraum für den Neuntöter, der eine Zielart des Vogelschutzgebietes „Wismarbucht und Salzhaff“ ist, geschaffen. Es ist ein Hinweisschild an der im Schutzgebiet anzulegenden natürlichen, freiwachsenden Hecke mit der Lebensweise und Beschreibung des Neuntöters als Zielart des Vogelschutzgebietes darzustellen.

Rastvögel

In den Daten des LUNG (www.umweltkarten.mv-regierung.de) ist der Vorhabenstandort nicht als Rastgebiet ausgewiesen. Angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich innerhalb der SPA-Grenze ein Rastgebiet der Stufe 2 - regelmäßig genutzte Nahrungs- und Ruhegebiete.

Das Plangebiet stellt durch die Vorbelastungen kein geeignetes Rastgebiet dar. Maßgebliche Habitatbestandteile sind nicht betroffen. Mit Rastvögeln ist aufgrund der naturräumlichen Ausstattung sowie bestehenden Bebauung und Versiegelung der Flächen nicht zu rechnen. Das Plangebiet des Vorhabenstandortes ist durch Gehölze und alte Stallanlagen stark strukturiert und daher als Rastgebiet für Zugvögel nicht relevant. Wertvolle Nahrungs- und Rastflächen werden durch das Bauvorhaben nicht berührt oder gar beeinträchtigt.

Beeinträchtigungen durch das geplante Bauvorhaben werden vermieden, da es sich um eine geplante Bebauung auf bereits versiegelten Flächen handelt. Es werden laut Gutachter (UMWELT & PLANUNG, 2015 und 2018) keine Äsungsflächen von Zug- und Rastvögeln in Anspruch genommen. Ökologische Funktionen der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

Auswirkungen auf Rastvögel sind ausgeschlossen.

II sämtliche Arten des Anhangs Iva

III Standorte wildlebender Pflanzen der im Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten

Für die Anhang IV Arten wird als Grundlage eine Liste des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG) der in M-V vorkommenden Arten des Anhang IV zugrunde gelegt (siehe nachfolgende Tabelle). Die Spalte 4 wurde unter Berücksichtigung der Lebensraumansprüche der Arten/ Artengruppen hinsichtlich des potentiellen Vorkommens im Plangebiet mit den Ergebnissen des durch das Gutachterbüro UMWELT & PLANUNG angefertigten Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ergänzt. Die Artenliste umfasst ausschließlich die potenziell vorkommenden Artengruppen. Gruppen die aufgrund ihres Verbreitungsgebietes in dem Bereich des Vorhabens von vornherein auszuschließen sind, werden nicht aufgelistet (Meeressäuger und Säugetiere).

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Art-name	dt. Artname	Relevanz im Plangebiet
Gefäßpflanzen	<i>Angelica palustris</i>	Sumpf-Engelwurz	Aufgrund der Biotopausstattung und gemäß Gutachten sind im Ergebnis der Biotoptypenkartierung keine Pflanzenarten des Anhang IVb auf der zur Bebauung vorgesehenen Fläche zu erwarten.
	<i>Apium repens</i>	Kriechender Scheiberich	
	<i>Botrychium simplex</i>	Einfacher Rautenfarn	
	<i>Caldesia parnassifolia</i>	Herzlöffel	
	<i>Cypripedium calceolus</i>	Frauenschuh	
	<i>Jurinea cyanoides</i>	Sand-Silberscharte	
	<i>Liparis loeselii</i>	Sumpf-Glanzkraut	
	<i>Luronium natans</i>	Schwimmendes Froschkraut	
	<i>Pulsatilla patens</i>	Finger-Küchenschelle	
	<i>Saxifraga hirculus</i>	Moor-Steinbrech	
	<i>Thesium ebracteatum</i>	Vorblattloses Leinblatt	

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Art-name	dt. Artname	Relevanz im Plangebiet
Weichtiere	<i>Anisus vorticulus</i>	Zierliche Teller-schnecke	Aufgrund der speziellen Lebensraum- bzw. Standortansprüche, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden, da im Vorhaben- gebiet kein entsprechender Lebensraum vorhanden ist.
	<i>Unio crassus</i>	Gemeine Bachmuschel	
Libellen	<i>Aeshna viridis</i>	Grüne Mosa- ikjungfer	Innerhalb des Untersuchungs- gebietes befinden sich keine Stillgewässer, die eine Bedeu- tung für artenschutzrechtlich relevante Libellenarten besitzen können. Aufgrund der speziel- len Lebensraumansprüche, kann das Vorkommen ausge- schlossen werden, da im Vor- habengebiet kein entsprechen- der Lebensraum vorhanden ist.
	<i>Gomphus flavipes</i>	Asiatische Keil- jungfer	
	<i>Leucorrhinia albifrons</i>	Östliche Moos- jungfer	
	<i>Leucorrhinia caudalis</i>	Zierliche Moos- jungfer	
	<i>Symperca paedisca</i>	Sibirische Win- terlibelle	
	<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	Große Moos- jungfer	
Käfer	<i>Cerambyx cerdo</i>	Großer Eichen- bock, Heldbock	Altholzbestände mit hohem Totholzanteil sind Lebensraum von Eremit (<i>Osmoderma ere- mita</i>) und Heldbock (<i>Cerambyx cerdo</i>). Breitrand (<i>Dytiscus la- tissimus</i>) und Schmalbindiger Breitflügel- Tauchkäfer (<i>Graphoderus bilineatus</i>) besiedeln Standgewässer. Die im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführ- ten vier Käferarten finden im UG keine geeigneten Habitate.
	<i>Dytiscus latissimus</i>	Breitrand	
	<i>Graphode- rus biline- atus</i>	Schmalbindiger Breitflügel- Tauchkäfer	
	<i>Osmoderma eremita</i>	Eremit, Juch- tenkäfer	
Falter	<i>Euphydryas maturna</i>	Eschen- Scheckenfalter	Für die Art sind keine geeigne- ten Biotopstrukturen (lichte Wälder mit Eschenbestand) im Plangebiet vorhanden. Daher kann das Vorkommen ausge- schlossen werden.
	<i>Lopinga achine</i>	Gelbringfalter	Für die Art sind keine geeigne- ten Biotopstrukturen (lichte Wälder mit Sauer- bzw. Süßgrassschicht) im Plangebiet vorhanden. Daher kann das

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Art-name	dt. Artname	Relevanz im Plangebiet
			Vorkommen ausgeschlossen werden.
	<i>Lycaena dispar</i>	Großer Feuerfalter	Da keine geeigneten Feuchtgebiete/ Überflutungsräume im Plangebiet vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
	<i>Lycaena helle</i>	Blauschillender Feuerfalter	
	<i>Maculinea arion</i>	Schwarzfleckiger Ameisen-Bläuling	Aufgrund hoher Ansprüche an seinen Lebensraum (Magerrasen und Wacholderheiden mit reichlich Feldthymian) kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
	<i>Proserpinus proserpina</i>	Nachtkerzenschwärmer	Da keine geeigneten Feuchtgebiete/ Überflutungsräume/ feuchte Staudenfluren im Plangebiet vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Fische	<i>Coregonus oxyrinchus</i>	Nordseeschnäpel	Potenzielle Lebensräume von nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Fischen und Rundmäulern liegen im Störkanal außerhalb des Vorhabenbereiches. Da keine Lebensräume im Plangebiet vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
	<i>Acipenser sturio</i>	Europäischer Stör	
	<i>Acipenser oxyrinchus</i>	Atlantischer Stör	
Amphibien	<i>Bombina bombina</i>	Rotbauch-Unke	Die Beurteilung des Untersuchungsgebietes als Lebensraum bzw. Wanderkorridor erfolgte über eine Abschätzung der vorhandenen Strukturen durch die Gutachter GIERSBERG und SCHOPPMAYER vom Gutachterbüro UMWELT & PLANUNG (Stand 2015 und 2018). Im nachfolgenden wer-
	<i>Bufo calamita</i>	Kreuzkröte	
	<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte	
	<i>Hyla arborea</i>	Europäischer Laubfrosch	
	<i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte	
	<i>Rana arvalis</i>	Moorfrosch	

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Art-name	dt. Artname	Relevanz im Plangebiet
	<i>Rana dalmatina</i>	Springfrosch	den die Ergebnisse des überarbeiteten AFB von Frau Schoppmeyer dargestellt. Im Ergebnis zeigte sich, das potenzielle Landlebensräume im Bereich der sich sukzessiv entwickelnden Ruderalfluren und dem Wäldchen im südöstlichen UG liegen. Als Winterquartiere werden auch Kellerschächte und Gebäudenischen potenziell angenommen. Die Nutzung des Gebäudebestandes der ehemaligen Schweinezuchtanlage als Winter- oder Zwischenlebensraum ist daher nicht auszuschließen. Eine Wanderbewegung oder Rufe konnten während der Begehungen im Jahr 2014 von Herrn Giersberg nicht beobachtet bzw. verhört werden. Dennoch ist das Vorkommen laut Frau Schoppmeyer von Amphibienarten aufgrund verschiedenster Habitatrequisiten potenziell möglich. Außerhalb des Geltungsbereiches liegt ein etwa 500 m² großes temporäres Kleingewässer ohne Gehölzsaum. Im Plangebiet selbst haben sich im Laufe der letzten Jahre nach Betriebsaufgabe die Güllebehälter und versiegelten Freiflächen mit Wasser gefüllt. Die besonnten Wasserflächen fungieren als potenzielle Laichhabitats. Die das Plangebiet umlaufenden Gehölze und Ruderalfluren dienen den Arten als Landlebensraum. Zur Erfassung des Artspektrums und Vermeidung potenzieller baubedingter Beeinträchtigungen wurde im gesamten südwestlichen Plangebietsteil ein Amphibienschutzzaun wäh-
	<i>Rana lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch	
	<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch	

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Art- name	dt. Artname	Relevanz im Plangebiet
			rend der Baumaßnahmen (Ab- rissarbeiten) aufgestellt. Dieser wurde bauseitig mit Fanggefä- ßen ausgestattet. Der Amphibi- enschutzzaun ist während der Baumaßnahmen (Erschließung und erstmalige Hausbebauung) zu erhalten. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgte durch den Vorhabenträger mit Abstim- mung der unteren Naturschutz- behörde. Um den potenziellen Verlust vorkommender Überwinte- rungsplätze durch den Abriss des vorhandenen Gebäudebe- standes auszugleichen, sind im Nahbereich des temporären Kleingewässers zwei Tages- und Überwinterungsplätze für Amphibien anzulegen. Die Maßnahme wurde durch den Vorhabenträger mit einem Fachplaner vor Satzungsbe- schluss durchgeführt. Die Sicherung der Durchfüh- rung der Maßnahme ist durch die Kostenfreistellungserklä- rung zwischen der Gemeinde Am Salzhaff und dem Vorha- benträger bzw. seinem Rechts- nachfolger erfolgt. Die Kosten- freistellungserklärung liegt vor. Die Kostenfreistellungserklä- rung wird den Verfahrensunter- lagen beigelegt. Eine Erfüllung der Verbotstat- bestände nach § 44 Abs. 1 i. V. mit Abs. 5 BNatSchG kann durch Einhaltung der vorab genannten Maßnahmen ver- mieden werden.

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Art-name	dt. Artname	Relevanz im Plangebiet
Reptilien	<i>Coronella austriaca</i>	Glatt-/Schlingnatter	Vorzugsweise findet man Glattnattern im Bereich von Waldrändern, Gebüschsäumen, Trocken- bzw. Magerrasen, Steinbrüchen oder sonstigen Abbaugeländen sowie an Flussufern, unverputzten Trockensteinmauern und Bahndämmen. Das Vorkommen im UG konnte laut Gutachter nicht nachgewiesen werden. Eine Gefährdung der lokalen Population dieser Arten wird durch die Baumaßnahme nicht eintreten.
	<i>Emys orbicularis</i>	Europäische Sumpfschildkröte	Das Vorkommen der Europäischen Sumpfschildkröte (<i>Emys orbicularis</i>) kann aufgrund fehlender Habitate wie Sümpfe und Bruchwälder ausgeschlossen werden.
	<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse	Im UG herrschen ganzjährig staunasse Bodenverhältnisse. Potenzielle Habitate beschränken sich gemäß Gutachter (Schoppmeyer) auf außerhalb des Plangebietes liegende besonnte Schuttablagerungen. Das Vorkommen der Art konnte durch Herrn Giersberg nach mehrmaligen Begehungen im Jahr 2014 nicht bestätigt werden.
Fledermäuse	<i>Barbastella barbastellus</i>	Mopsfledermaus	Eine Kartierung der Fledermausfauna wurde in dem 2015 angefertigten AFB (Giersberg) nicht durchgeführt. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erfolgte im Januar 2018 eine genaue Betrachtung des Quartierpotenzials für Fledermäuse im Gebäudebestand durch Frau Schoppmeyer (Umwelt & Umwelt) um das Quartierpotenzial für erforderliche Artenschutz-
	<i>Eptesicus nilssonii</i>	Nordfledermaus	
	<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelfledermaus	
	<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus	
	<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus	
	<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus	
	<i>Myotis myotis</i>	Großes Maus-	

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Art-name	dt. Artname	Relevanz im Plangebiet
	<i>tis</i>	ohr	maßnahmen zu definieren und den Abbruch bis Ende Februar freigeben zu können. Am 17.01.2018 erfolgte zunächst die Untersuchung der leicht zugänglichen Bereiche, während am 22.01.2018 die Begutachtung der Kaltdächer stattfand. Erst nach Ausschluss der Arten wurden die Bau- und Rodungsmaßnahmen durchgeführt. Eine Tötung der Individuen wurde somit vermieden. Das nähere Umfeld des UG mit einem temporären Kleingewässer, linearen Gehölzstrukturen wie der Allee und einem Mischwald mit Altbäumen im Südwesten bietet optimale Jagdmöglichkeiten für viele gehölz- und gebäudebewohnende Fledermausarten. Im Ergebnis der Begehungen im Januar 2018 durch Frau Schoppmeyer wurde für den Gebäudebestand ein mittleres Quartierpotenzial prognostiziert. Folgende Ergebnisse wurden im Rahmen der Begehungen (2018) festgestellt: Die Stallungen bieten in den Erdgeschossen gebäudebewohnenden Fledermausarten, aufgrund glatter Wände und Decken nur geringe Quartierstrukturen. In der Scheune im südwestlichen Plangebiet wurde ein etwa 12 m² großer Bereich mit Hohlblocksteinen gemauert. Betonplatten dienen diesem ehemaligen Getreidesilo als Überdachung. Die im Mauerwerk ersichtlichen Zwischenräume werden nachweislich (Kotspuren) von Fleder-
	<i>Myotis mystacinus</i>	Kleine Bartfledermaus	
	<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus	
	<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleiner Abendsegler	
	<i>Nyctalus noctula</i>	Großer Abendsegler	
	<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhhaufledermaus	
	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	
	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Mückenfledermaus	
	<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr	
	<i>Plecotus austriacus</i>	Graues Langohr	
	<i>Vespertilio murinus</i>	Zweifarb-fledermaus	

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Art- name	dt. Artname	Relevanz im Plangebiet
			mäusen genutzt. Eine aktuelle Nutzung konnte mit Hilfe der Endoskopkamera durch Frau Schoppmeyer nicht nachgewiesen werden. Es konnten aber nicht alle Zwischenräume untersucht werden, da insbesondere im Bereich der aufliegenden Betonplatten die Zwischenräume zu diffus verlaufen. Die mit einem Kaltdach isolierten Dachräume der Stallanlagen bieten gebäudebewohnenden Fledermausarten ein hohes Quartierpotenzial. Im AFB (Umwelt & Planung, Stand 2018) wurden folgende Maßnahmen festgelegt: Um die Tötung von Individuen im Sommerquartier während des Gebäuderückbaus auszuschließen, erfolgt der Abriss außerhalb der Quartiersnutzung im Zeitraum vom 01. Oktober - 28. Februar. Die Beseitigung von Fledermaussommerquartieren ist gemäß Abrissgenehmigung nur im Zeitraum vom 01. August bis 01. April zulässig. Die alte Stallanlage wurde vor dem Satzungsbeschluss abgebrochen und das Gelände beraumt. Um potenzielle Störungen oder gar die Tötung von Fledermäusen zu vermeiden, wurde vor Gebäudeabriss bzw. Fällung eine Kontrolle geeigneter Quartiere durch entsprechendes Fachpersonal (Schoppmeyer), 2018) vorgenommen. Erst nach Ausschluss der Arten wurden die Bau- und Rodungsmaßnahmen durchge-

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Art- name	dt. Artname	Relevanz im Plangebiet
			führt. Eine Tötung der Individuen konnte somit vermieden werden. Die Untersuchungen fanden mit Abstimmung der unteren Naturschutzbehörde statt. Um den Verlust eines vorkommenden Zwischen- und Männchenquartiere der <i>Pipistrellen</i> im Gebäudebestand auszugleichen, sind am geplanten Gebäudebestand (zukünftige Ferienhausanlage) sechs Fledermausspaltenkästen anzubringen. Die Sicherung der Durchführung der Maßnahme erfolgt in der Kostenfreistellungserklärung zwischen der Gemeinde Am Salzhaff und dem Vorhabenträger bzw. seinem Rechtsnachfolger. <u>CEF-Maßnahme:</u> Um den Verlust vorkommender Sommerquartiere im abzureißenden Gebäudebestand auszugleichen, ist im Rahmen einer vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme 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 Sicherung der Umsetzung der Maßnahme durch den Vorhabenträger erfolgt in der Kostenfreistellungserklärung zwi-

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Art-name	dt. Artname	Relevanz im Plangebiet
			schen 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.

Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach den Abschnitten 1 und 2 des § 44 des BNatSchG werden nicht berührt.

Die Bestimmungen der Abschnitte 3 und 4 des § 44 des BNatSchG sind nicht betroffen.

5.4.4 Auswirkungen und Maßnahmen des Vorhabens

Baubedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Baubedingte (erhebliche) Beeinträchtigungen auf geschützte Tierarten können nahezu ausgeschlossen werden. Bei den baubedingten Auswirkungen handelt es sich i. d. R. um zeitlich begrenzte, Beeinträchtigungen. Die im Rahmen der Bauarbeiten entstehenden Beeinträchtigungen werden auf ein Minimum reduziert. Baubedingte erhebliche Beeinträchtigungen der geschützten Tierarten können nahezu ausgeschlossen werden. Es kann zu Vergrämungen insbesondere durch Lärm kommen. Aufgrund der zeitlichen Befristung der Baumaßnahmen werden diese als unerheblich betrachtet.

Für die vorkommenden Brutvogelarten und Fledermäuse ist eine Bauzeitenregelung zu realisieren. Der Verlust von Gelegen oder die Tötung von Tieren (v. a. Nestlingen) für die Brutvogelarten und Fledermäuse 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.

Gemäß der Abrissgenehmigung ist die Beseitigung der Vogelbrutplätze nur im Zeitraum vom 01. September bis 15. März und die Beseitigung von Fledermaus-sommerquartieren nur im Zeitraum vom 01. August bis 01. April zulässig.

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

Um potenzielle Störungen oder gar die Tötung von Individuen zu vermeiden, wurde vor Gebäudeabriss bzw. Fällung eine Kontrolle geeigneter Quartiere (Fledermäuse und Brutvögel) durch den Gutachter (Frau Schoppmeyer) vorgenommen. Erst nach Ausschluss der Arten wurden die Bau- und Rodungsmaßnahmen durchgeführt. Eine Tötung der Individuen wurde somit vermieden.

Anlagebedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Anlagebedingte Wirkungen ergeben sich aus den Bauwerken selbst. Zu nennen sind hier vor allem dauerhafte Flächenverluste durch Versiegelung und Überbauung bzw. die Vernichtung von Biotopbereichen. Aufgrund des Vorhandenseins eines Gebäudebestandes im Plangebiet ist mit keinen anlagebedingten Beeinträchtigungen durch die geplante Bebauung zu rechnen. Anlagebedingt sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Das Plangebiet ist bereits anthropogen beeinflusst. Es kommt zu keinen Flächenverlusten bedeutender Biotope. Mit Umsetzung des Bebauungsplanes und der Anlage einer Hecke um das Plangebiet und den Grünflächen auf den Grundstücken entstehen Biotope, welche eine Funktion als Brutplatz für Arten des Siedlungsraumes einnehmen können. Mit der Anlage einer dornenreichen Feldhecke innerhalb des Vogelschutzgebietes wird ein Lebensraum für den Neuntöter, der eine Zielart des Vogelschutzgebietes „Wismarbucht und Salzhaff“ ist, geschaffen. Es ist ein Hinweisschild an der im Schutzgebiet anzulegenden natürlichen, freiwachsenden Hecke mit der Lebensweise und Beschreibung des Neuntöters als Zielart des Vogelschutzgebietes darzustellen.

Betriebsbedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Die betriebsbedingten Wirkungen resultieren aus der Nutzung der geplanten Ferienanlage und Straßen nach der vollständigen Herstellung. Maßgeblich sind die Emissionen (Lärm, Licht, Abgase) und die Biotopveränderungen. Es sind Nutzungsintensivierungen des Plangebietes zu erwarten. Betriebsbedingte Störungen z.B. durch Lärm oder optische Reize werden als unerheblich bewertet, da sie bereits in der Umgebung des Plangebietes vorhanden sind und die in dem Bereich vorkommenden Arten entsprechend an Störquellen gewöhnt sind.

5.4.5 Zusammenfassung Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

In Auswertung der obigen Betrachtungen eventuell betroffener Arten und möglicher Auswirkungen des Vorhabens auf diese wird nachfolgend zusammenfassend festgestellt:

Im Rahmen des vorliegenden Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wurde für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten und für alle europäischen Vogelarten die Betroffenheit von den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG geprüft. Grundlage hierzu ist die Biotopkartierung und faunistische Kartierung im Untersuchungsgebiet, welche im Jahr 2014 (Giersberg, Umwelt & Planung) erfolgte. Ergänzend hierzu wurde der AFB durch Frau Schoppmeyer (Umwelt & Planung 2018) hinsichtlich der Artengruppen Reptilien, Amphibien und Fledermäuse überarbeitet.

Eine potentielle Betroffenheit durch die Umsetzung des Vorhabens besteht für Brutvögel (Gebüsch- und Bodenbrüter) und Fledermäuse durch die Beseitigung von Gehölzen und Gebäuden.

Mit dem Rückbau der stillgelegten Schweinezuchtanlage unter Beachtung der aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen sind keine Gefährdungen der lokalen Populationen nachgewiesener und potenziell vorkommender Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie von europäischen Vogelarten zu erwarten.

Für die vorkommenden Brutvogelarten und Fledermäuse ist eine Bauzeitenregelung zu realisieren. Der Verlust von Gelegen oder die Tötung von Tieren (v. a. Nestlingen) für die Brutvogelarten und Fledermäuse 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. Gemäß der Abrissgenehmigung ist die Beseitigung der Vogelbrutplätze nur im Zeitraum vom 01. September bis 15. März und die Beseitigung von Fledermaussommerquartieren nur im Zeitraum vom 01. August bis 01. April zulässig.

Um potenzielle Störungen oder gar die Tötung von Individuen zu vermeiden, wurde vor Gebäudeabriss bzw. Fällung eine Kontrolle geeigneter Quartiere (Fledermäuse und Brutvögel) durch den Gutachter (Frau Schoppmeyer) vorgenommen. Erst nach Ausschluss der Arten wurden die Bau- und Rodungsmaßnahmen durchgeführt. Eine Tötung der Individuen wurde somit vermieden.

Mit Umsetzung des Bebauungsplanes und der Anlage einer Hecke um das Plangebiet und den Grünflächen auf den Grundstücken entstehen Biotope, welche eine Funktion als Brutplatz für Arten des Siedlungsraumes einnehmen können. Mit der Anlage einer dornenreichen Feldhecke innerhalb des Vogelschutzgebietes wird ein Lebensraum für den Neuntöter, der eine Zielart des Vogelschutzgebietes „Wismarbucht und Salzhaff“ ist, geschaffen. Es ist ein Hinweisschild an der im Schutzgebiet anzulegenden natürlichen, freiwachsenden Hecke mit der Lebensweise und Beschreibung des Neuntöters als Zielart des Vogelschutzgebietes darzustellen.

Nachhaltige Beeinträchtigungen von Zug- und Rastvögeln sind aufgrund der bereits bestehenden Bebauung auszuschließen. Wertvolle Nahrungs- und Rastflächen werden durch das Bauvorhaben nicht berührt oder gar beeinträchtigt.

Zur Erfassung des Artspektrums und Vermeidung potenzieller baubedingter Beeinträchtigungen wurde im gesamten südwestlichen Plangebietsteil ein Amphibienschutzzaun während der Baumaßnahmen (Abrissarbeiten) aufgestellt. Dieser wurde bauseitig mit Fanggefäßen ausgestattet. Der Amphibienschutzzaun ist während der Baumaßnahmen (Erschließung und erstmalige Hausbebauung) zu erhalten. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgte mit Abstimmung der unteren Naturschutzbehörde. Die Sicherung der Durchführung der Maßnahme erfolgt in der Kostenfreistellungserklärung zwischen der Gemeinde Am Salzhaff und dem Vorhabenträger bzw. seinem Rechtsnachfolger.

Um den potenziellen Verlust vorkommender Überwinterungsplätze durch den Abriss des Gebäudebestandes auszugleichen, sind im Nahbereich des temporären Kleingewässers zwei Tages- und Überwinterungsplätze für Amphibien anzulegen. Die Maßnahme wurde durch den Vorhabenträger mit einem Fachplaner vor Satzungsbeschluss durchgeführt. Die Sicherung der Durchführung der Maßnahme ist durch die Kostenfreistellungserklärung zwischen der Gemeinde Am Salzhaff und dem Vorhabenträger bzw. seinem Rechtsnachfolger

erfolgt. Die Kostenfreistellungserklärung liegt vor. Die Kostenfreistellungserklärung wird den Verfahrensunterlagen beigelegt.

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. 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.

Für die Beseitigung von 21 Stück mehrjährig geschützten Rauchschwalbennestern wurden durch den Vorhabenträger mit Abstimmung der unteren Naturschutzbehörde 32 Stück Nisthilfen in Form von Kunstnestern und Schwalbenbrettern in der Rinderstallanlage Alt Bukow angebracht. Im umliegenden Gehölzbestand wurden weiterhin 6 Nisthilfen für Nischen- und Höhlenbrüter angebracht. Um den Verlust einer potenziellen Niststätte der Schleiereule im abzureißenden Gebäudebestand auszugleichen, wurde durch den Vorhabenträger mit Abstimmung der unteren Naturschutzbehörde in einer der Stallungen in Alt Bukow ein Eulenkasten angebracht. Die Maßnahmen wurden durch den Vorhabenträger in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durchgeführt. Der Verlauf der Maßnahmen wurde durch einen Fachplaner betreut und dokumentiert. Die Sicherung der Durchführung der Maßnahme ist durch die Kostenfreistellungserklärung zwischen der Gemeinde Am Salzhaff und dem Vorhabenträger bzw. seinem Rechtsnachfolger erfolgt. Die Kostenfreistellungserklärung liegt vor. Die Kostenfreistellungserklärung wird den Verfahrensunterlagen beigelegt.

Unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen zum Artenschutz sind keine erheblichen Auswirkungen auf die genannten Artgruppen zu erwarten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können ausgeschlossen werden.

Sollten bis zur Umsetzung des Vorhabens neue Erkenntnisse vorliegen, die das besondere Artenschutzrecht tangieren, sind diese Belange im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

5.5 Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Am Salzhaff sollen planungsrechtliche Grundlagen für die Errichtung eines Ferienhausgebietes geschaffen werden. Hierfür wird die Fläche einer ehemaligen Schweinestallanlage nachgenutzt. Die vorhandenen Schweinestallanlagen und versiegelte Bereiche (Zuwegung) sollen zurückgebaut werden.

Im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird geprüft, ob es durch die Nachnutzung des Standortes zu Eingriffen in Natur und Landschaft kommt, die als erheblich im Sinne des Naturschutzrechts gelten.

5.5.1 Gesetzliche Grundlagen

Eingriffe gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Es gilt die Verpflichtung für Verursacher von Eingriffen vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen bzw. zu ersetzen. „Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist“ (§ 15 Abs. 2 Satz 2 und 3 BNatSchG).

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

Die Gemeinde Am Salzhaff besitzt keine Baumschutzsatzung. Demnach werden Eingriffe in den Baumbestand gemäß „Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz“ vom 15.10.2007 (Baumschutzkompensationserlass) bewertet.

5.5.2 Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen

Naturraum

Die Gemeinde Am Salzhaff liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „Ostseeküstenland“. Kleineräumig lässt sich das Gebiet der Großlandschaft „Nordwestliches Hügelland“ und der Landschaftseinheit " Neubukower Becken mit Halbinsel Wustrow" zuordnen (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>, Zugriff: 21.09.2017).

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Am Salzhaff liegt südlich der Ortslage Pepelow östlich der L 12 und befindet sich im Bereich der Grundmoräne mit einem flachwelligen bis kuppigen Relief. Das Bodenmaterial besteht dadurch bedingt aus Geschiebelehm und –mergel. Durch starken Stauwasser- und/ oder mäßigem Grundwassereinfluß haben sich Böden wie Lehm-/Tieflehm-Pseudogleye, Parabraunerde-Pseudogleye und Gley-

Pseudogleye gebildet (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>, Zugriff: 21.09.2017).

Untersuchungsraum, Lage und vorhandene Biotopstrukturen

Die im Untersuchungsraumes vorhandenen Biotoptypen sind in nachfolgender Abbildung dargestellt.

Grundlage für die Erfassung der Biotoptypen sind der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag (mit Stand vom 22. November 2015, überarbeitet mit Stand vom 01.02.2018), der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Hansch & Bernau, Rostock vom Juli 2017, Fotos aus dem Jahre 2016 und das aktuelle Luftbild von 2017. Die Biotope des Untersuchungsgebietes wurden den Biotoptypen gemäß Anleitung für Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern des LUNG M-V von 2013 zugeordnet.

Das Untersuchungsgebiet wird im Norden, Osten und Süden von intensiv landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen und im Westen durch die Strandstraße L12 begrenzt. Die Grünlandflächen werden im Süden durch eine Reihe aus Kopfweiden und einem zeitweilig wasserführenden Graben, dessen Grabenrand teilweise mit Gehölzen und Gebüsch bewachsen ist, unterbrochen.

Der Plangeltungsbereich umfasst die Flächen einer ehemaligen Schweinestallanlage mit leerstehendem, teilweise offenem Gebäudebestand. Die Flächen zwischen den Gebäuden sind größtenteils mit Beton versiegelt. Im südlichen Bereich befinden sich eine ruderal Staudenflur aus Brennesseln sowie Gehölzbestände, vorwiegend aus Weiden und am nördlichen und östlichen Rand im Übergang zum angrenzenden Intensivgrünland ruderal Staudenfluren mit Gebüsch.

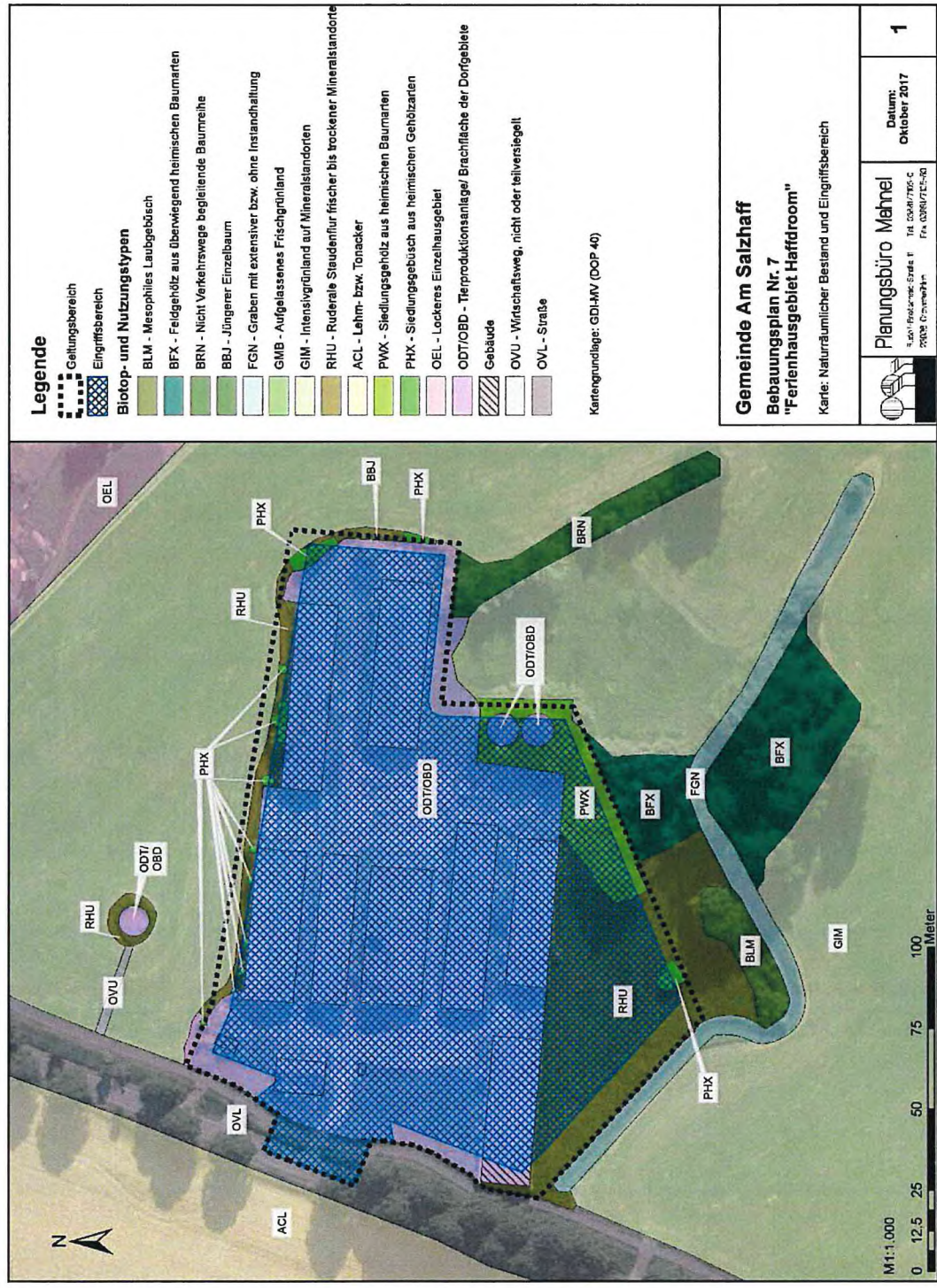


Abb. 9: Naturräumlicher Bestand und Eingriffsbereich

Naturschutzfachliche Einstufung der betroffenen Biotoptypen

Für den für die Bemessung des Ausgleichs herangezogenen Biotoptyp erfolgt eine Beurteilung nach seiner Qualität und Funktion für den lokalen Naturhaushalt. Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage der Regenerationsfähigkeit sowie der regionalen Einstufung der „Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen der Bundesrepublik Deutschland“. Bei der Bewertung wird der jeweils höhere Wert für die Bewertung der kartierten Biotope herangezogen.

Tab. 3: Naturschutzfachliche Wertstufen (gemäß „Hinweisen zur Eingriffsermittlung“)

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

Es wurden nur die im Untersuchungsraum (Plangeltungsbereich) liegenden Biotope bewertet (siehe nachfolgende Tabelle). Die Festlegung des Kompensationswertes für diese Biotoptypen wird im Anschluss begründet.

Tab. 4: Naturschutzfachliche Einstufung der Bestandsbiotope (K-Wert = Kompensationswert; BaumSchKomp = Baumschutzkompensationserlass)

Biotopt-Nr.	Kürzel	Biotoptyp	Regenerations-fähigkeit	Rote Liste der Biotoptypen BRD	Status	K-Wert
2.7.2	BBJ	Jüngerer Einzelbaum	1	BaumSch-Komp		
9.3.3	GIM	Intensivgrünland auf Mineralstandorten		1		1,0
10.1.3	RHU	Ruderaler Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte		2/3		2,0
13.1.1	PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	1-2			1,0
13.2.1	PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	1			1,0
14.7.5	OVL	Straße	-			0
14.5.5/ 14.11.2	ODT/OBD	Tierproduktionsanlage/Brachfläche der Dorfgebiete	-/1			0,3

Innerhalb des Plangebietes befinden sich v.a. im südöstlichen Bereich Gehölzbestände aus jüngeren und älteren Weiden. An der Nordseite des nordöstlichsten Gebäudes befindet sich eine einzelnstehende Esche, sowie am östlichen Plangebietsrand eine einzelne, mehrstämmige Weide (**BBJ**). Eingriffe in den Baumbestand werden unter Punkt 5.6 im Teil 2 der Begründung bilanziert.

Das Untersuchungsgebiet wird im Norden, Osten und Süden von intensiv landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen (**GIM**) umgeben, die einem regelmäßigen Schnitt unterliegen. Es wird ein Kompensationswert von **1,0** angesetzt.

Im südlichen Bereich des Plangebietes befinden sich nicht mehr bewirtschaftete Flächen, auf denen sich eine ruderale Staudenflur mit flächendeckender Brennnessel (**RHU**) entwickelt hat. Im östlichen Bereich dieser Flächen wurden beim Bau der Schweinemastanlage diverse Bauschuttalagerungen aufgebracht. In diesen Bereichen haben sich in der Brennnesselflur verschiedene Weidenarten angesiedelt (**PWX**).

Aufgrund der Versiegelungen im Untergrund werden für die Brennnesselflur (**RHU**) ein unterer Kompensationswert von **2,0** und für das Weidengehölz (**PWX**) ein Kompensationswert von **1,0** verwendet.

Am nördlichen und östlichen Rand im Übergang zum angrenzenden Intensivgrünland haben sich mehrere kleine Gebüsche aus Pioniergehölzen entwickelt (**PHX**). Der Kompensationswert wird mit **1,0** eingestuft.

Der Biotoptyp **Straße (OVL)** ist bezüglich Regenerationsfähigkeit oder Gefährdung nicht eingestuft. Aufgrund der Vollversiegelung wird ein Kompensationswert von **0** angesetzt.

Der Plangeltungsbereich umfasst die Flächen einer ehemaligen Schweinestallanlage mit leerstehendem, teilweise offenem Gebäudebestand. Die Flächen zwischen den Gebäuden sind größtenteils mit Beton versiegelt. Die Flächen werden dem Biotoptyp Tierproduktionsanlage (**ODT**) und aufgrund der fehlenden Nutzung dem Biotoptyp Brachfläche der Dorfgebiete (**OBD**) zugeordnet. Aufgrund der teilweise unversiegelten Flächen wird ein Kompensationswert von **0,3** festgesetzt.

5.5.3 Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung

Ausgangsdaten für die Eingriffsbilanzierung

Das methodische Vorgehen zur Ermittlung des Kompensationswertes der zu erwartenden Eingriffe richtet sich nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung. Für die Berechnung der Eingriffsflächen ist die Flächenbilanz zum Städtebaulichen Konzept für den Bebauungsplan Nr. 7 "Feriengebiet Haffdroom" zwischen Pepelow und Klein Strömkendorf der Gemeinde Am Salzhaff maßgebend. Die Größe des Plangeltungsbereiches beträgt rund 2 ha.

Baubedingte Wirkungen

Bei den baubedingten Auswirkungen handelt es sich i.d.R. um zeitlich begrenzte Beeinträchtigungen. Die im Rahmen der Bauarbeiten entstehenden Beeinträchtigungen werden auf ein Minimum reduziert. Die in Anspruch genommenen Nebenflächen werden entsprechend des Ursprungszustandes wiederherge-

stellt. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass keine eingriffsrelevanten Beeinträchtigungen verbleiben.

Anlagenbedingte Wirkungen

Anlagebedingte Wirkungen ergeben sich aus den Bauwerken selbst. Zu nennen sind hier vor allem dauerhafte Flächenverluste durch Versiegelung und Überbauung bzw. die Vernichtung von Biotopbereichen.

Durch die geplante Bebauung kommt es zu keiner zusätzlichen Versiegelung gegenüber der vorhandenen Versiegelung. Die Versiegelung im Plangeltungsbereich verringert sich um ca. 3.066 m².

Um Beeinträchtigungen der Wurzelschutzbereiche der Bestandsbäume und an das Plangebiet angrenzenden Bäume zu vermeiden, wird eine entsprechende Festsetzung getroffen und der Wurzelschutzbereich (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) in der Planzeichnung dargestellt.

Betriebsbedingte Wirkungen

Die betriebsbedingten Wirkungen resultieren aus der Nutzung der Baugebiete nach der vollständigen Herstellung. Maßgeblich sind die Emissionen (Lärm, Licht, Abgase) und die Biotopveränderungen.

Landschaftsbild / Natürliche Erholungseignung

Der Plangeltungsbereich liegt überwiegend innerhalb des Landschaftsbildraumes „Ackerflächen westlich Neubukow“, dessen Landschaftsbild mit gering bis mittel bewertet wird.

Das Landschaftsbild ist durch die bestehenden Gebäude der Schweinezuchtanlage vorgeprägt. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes sollen Flächen der ehemaligen Schweinestallanlage nachgenutzt werden. Es soll eine kleinteilige Bebauung in aufgelockerter Baustruktur errichtet werden, so dass eine harmonische Einbindung in die Landschaft erfolgen kann. Überdimensionierte Baukörper, die störend auf das Landschaftsbild wirken, sind nicht zulässig. Die geplanten Anpflanzungen am nördlichen, östlichen und südlichen Plangebietsrand dienen zusätzlich der Einbindung der Ferienanlage in die Landschaft.

Die Nachnutzung der Flächen der ehemaligen Schweinestallanlage wirkt einer Zerschneidung der Landschaft entgegengewirkt.

Es sind somit keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten.

Abgrenzung der Wirkzonen

Für die Intensität der Beeinträchtigungen der betroffenen Biotope innerhalb und außerhalb des Baugebietes wird jeweils ein Wirkungsfaktor ermittelt. Dabei wurde auf Tabelle 6 der Anlage 10 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ zurückgegriffen. In Anpassung an die vorliegende Planung erfolgte eine sinnvoll angepasste Modifikation. Danach ergeben sich folgende Wirkungsfaktoren:

Baukörper/Baufeld

- 1.) Vollversiegelte Flächen
(Intensitätsgrad des Eingriffs 100 %)
Wirkungsfaktor: 1,0
Kompensationsfaktor + 0,5

- 2.) Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust
(Intensitätsgrad des Eingriffs 100%)
Wirkungsfaktor: 1,0

Wirkzone

Die Wirkzonen werden in Abhängigkeit vom Vorhabentyp und dem Vorhabenumfang betrachtet. Entscheidend sind die voraussichtlichen Auswirkungen durch das Vorhaben, wobei Emissionen maßgeblich sind.

Durch die geplante Nutzung (Ferienhäuser) sind betriebsbedingte Emissionen wie Lärm, Licht und Abgase zu erwarten.

Die mittelbaren Beeinträchtigungen können vernachlässigt werden, da durch die geplante Nutzung nicht mehr Beeinträchtigungen entstehen, als wie sie durch die Nutzung der Stallanlagen bestanden hat. Die entstehenden mittelbaren Beeinträchtigungen werden durch die Eingrünung des Ferienhausgebietes minimiert. Daher werden keine Wirkzonen angesetzt.

Ermittlung des Freiraumbeeinträchtigungsgrades (FBG)

Der Plangeltungsbereich grenzt unmittelbar an die Strandstraße L 12 an. Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich leerstehende landwirtschaftlich genutzte Gebäude einer ehemaligen Schweinestallanlage

Bereiche, die einen Abstand von maximal 50 m zu diesen Störquellen aufweisen, erhalten einen Freiraum-Beeinträchtigungsgrad von 1. Dies entspricht einem Korrekturfaktor (KF) von 0,75 für die ermittelten Kompensationserfordernisse der Biotoptypen (vgl. Anlage 10 Tabellen 4 und 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung).

Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs (= Gesamtbilanzierung)

Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung, Funktionsverlust und Biotopbeeinträchtigung

In der nachfolgenden Tabelle sind die vom Flächenverlust und Funktionsverlust betroffenen Biotoptypen erfasst. Die Darstellung beschränkt sich auf die eingriffserheblichen Konflikte. Sind das Bestandsbiotop und das Zielbiotop (nach der vollständigen Herstellung des Vorhabens) gleichwertig, z.B. vorhandene Versiegelung und geplante Versiegelung oder Rasenflächen und Anlage von Rasenbereichen oder ist das Zielbiotop voraussichtlich höherwertiger, ist kein Eingriffstatbestand gegeben und es wird auf eine Darstellung verzichtet.

Für die Vollversiegelung von bisher unversiegelten oder teilversiegelten Flächen erfolgt ein Zuschlag auf die Kompensationswertzahl von 0,5.

Durch die geplante Bebauung kommt es zu keiner zusätzlichen Versiegelung gegenüber der vorhandenen Versiegelung. Die Versiegelung im Plangeltungsbereich verringert sich um ca. 3.066 m² (siehe nachfolgende Tabelle).

Tab. 5: Versiegelung

Versiegelung	Fläche [m²]
<i>Versiegelung Bestand</i>	
Gebäude	5.816,70
Nebenflächen 100%	9.041,43
Nebenflächen 2/3	6.027,62
Straße	380,06
<i>Zwischensumme</i>	<i>12.224,37</i>
<i>geplante Versiegelung</i>	
Baufläche (45% Versiegelung)	6.420,66
Straße	2.737,60
<i>Zwischensumme</i>	<i>9.158,26</i>
Differenz BESTAND-PLANUNG	3.066,12

Als versiegelte Flächen im Bestand wurden die vorhandenen Gebäude, die versiegelten Flächen zwischen den Gebäuden und die Strandstraße angesetzt. Von den versiegelten Flächen zwischen den Gebäuden wurden nur 2/3 als versiegelt angesetzt, da sich durch die nicht vorhandene Nutzung des Standortes Vegetation (Spontanvegetation und einzelne Pioniergehölze) etabliert hat.

Die Fläche für die geplante Versiegelung setzt sich aus den Straßenverkehrsflächen (Strandstraße und Planstraße) sowie der Versiegelung durch die Bebauung im Sondergebiet "SO – Ferienhausgebiet" zusammen. Für die geplante Versiegelung im Sondergebiet "SO – Ferienhausgebiet" wird von einer maximalen Versiegelung von 45 % ausgegangen. Die maximale Versiegelung ergibt sich aus der Grundflächenzahl von 0,3 zuzüglich der zulässigen Überschreitung von 50 % gemäß § 19 BauNVO. Für die übrigen 55 % wird angenommen, dass der vorhandene Biototyp erhalten bleibt bzw. durch Begrünung bzw. Bepflanzung aufgewertet wird.

Die zusätzliche Entsiegelung im Plangebiet von ca. 3.066 m² wird als Minimierung angerechnet.

Für die unversiegelten Bereiche im geplanten Sondergebietes "SO – Ferienhausgebiet" wird mindestens ein Biotopwert von 0,5 erwartet. Durch Begrünung bzw. Bepflanzung können diese Flächen Funktionen des Naturhaushaltes und mit Einschränkungen Biotopfunktionen übernehmen bzw. erhalten. Das wird durch eine entsprechende Verringerung des Kompensationserfordernisses (Minimierung) berücksichtigt.

Tab. 6: Biotopbeseitigung durch Funktionsverlust

Biotoptyp	Flächenverbrauch A [m ²]	Kompensationserfordernis (K)	Minimierung	Korrekturfaktor für Freiraumbeeinträchtigungsgrad (KF)	Flächenäquivalent für Kompensation (KFÄ = A x (K-M) x KF [m ²])
zu Grünflächen im SO/FG					
RHU	1.286,38	2	0,5	0,75	1.447
PHX	60,28	1	0,5	0,75	23
PWX	433,21	1	0,5	0,75	162
Entsieglungsfläche	3.066,12	0	0,5	0,75	-1.150
Gesamtfläche Funktionsverlust [m²]	1.779,87	Summe Gesamteingriff [m²] KFÄ			482,44

Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen

Der Vorhabenstandort befindet sich in keinem landschaftlichen Freiraum. Zudem werden schon anthropogen beeinträchtigte Flächen in Anspruch genommen und nachgenutzt. Deshalb wird davon ausgegangen, dass hinsichtlich qualifizierter landschaftlicher Freiräume kein zusätzlicher Kompensationsbedarf entsteht.

Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

Die Anpflanzungen um das Vorhabengebiet und die neuangelegten Grünflächen können eine Funktion als Lebensraum und Brutplatz für verschiedene Arten einnehmen.

Aussagen zu den artenschutzrechtlichen Auswirkungen werden im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und Punkt 5.4 im Teil 2 der Begründung getroffen. Darüber hinaus besteht kein gesonderter Kompensationsbedarf.

Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

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

Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

Durch das geplante Vorhaben ist ein Landschaftsraum betroffen, der bereits Beeinträchtigungen in Bezug auf das Landschaftsbild aufweist.

Durch die geplante kleinteilige Bebauung in aufgelockerter Baustruktur sowie durch die geplanten Anpflanzungen am nördlichen, östlichen und südlichen Plangebietsrand erfolgt eine harmonische Einbindung in die Landschaft.

Mit der Nachnutzung der Flächen der ehemaligen Schweinestallanlage wird einer Zerschneidung der Landschaft entgegengewirkt. Daher wird davon ausge-

gangen, dass hinsichtlich des Landschaftsbildes kein zusätzlicher Kompensationsbedarf entsteht.

Multifunktionaler Gesamteingriff

Durch die geplante Bebauung kommt es zu keiner zusätzlichen Versiegelung gegenüber der vorhandenen Versiegelung. Die Versiegelung im Plangeltungsbe-
reich verringert sich um ca. 3.066 m². Für die geplante Bebauung ist ein Bio-
topverlust durch Funktionsverlust in Höhe von 482 m² ermittelt worden (siehe
nachfolgende Tabelle).

Tab. 7: Multifunktionaler Gesamteingriff

Maßnahme	KFÄ [m²]
Versiegelung	0
Biotopverlust durch Funktionsverlust	482
Beeinträchtigung in Wirkzonen	0
Multifunktionaler Gesamteingriff	482

5.6 Eingriffe in den Baumbestand

Durch das Vorhaben sind Baumfällungen notwendig. Die Eingriffe in den Baumbestand werden nachfolgend ermittelt und entsprechende Maßnahmen festgesetzt.

Die Gemeinde Am Salzhaff besitzt keine Baumschutzsatzung. Daher beurteilt sich der Schutzstatus der Bäume nach § 18 Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V). Demnach sind Bäume ab einem Stammumfang von 100 cm, gemessen in 1,30 m Höhe über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Ausgeschlossen von dem Schutz sind u.a. Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie (vgl. § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V).

Gemäß § 18 NatSchAG M-V Abs. 2 sind „[...] die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung bzw. nachteiligen Veränderung führen können, [...] verboten.“ Gemäß § 18 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 NatSchAG M-V hat die untere Naturschutzbehörde von den Verboten Ausnahmen zuzulassen, „wenn ein nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann“, „von dem Baum Gefahren oder unzumutbare Nachteile ausgehen, die nicht auf andere Weise mit zumutbaren Aufwand beseitigt werden können“ oder „wenn Bäume im Interesse der Erhaltung und Entwicklung anderer gesetzlich geschützter Bäume entfernt werden müssen.“

Der Verursacher ist dabei verpflichtet, die unvermeidbaren Beeinträchtigungen durch Neupflanzungen auszugleichen bzw. Ersatz in Geld zu leisten.

Weiterhin werden Eingriffe in Bäume, unabhängig ihres Schutzstatus, ab einem Stammumfang von 50 cm gemäß Baumschutzkompensationserlasses, Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V vom 15.10.2007 (Baumschutzkompensationserlass) berücksichtigt.

Baumbestand

Innerhalb des Plangebietes befinden sich v.a. im südöstlichen Bereich Gehölzbestände aus jüngeren und älteren Weiden. Die Weiden sind oft mehrstämmig

und besitzen ausladenden Kronen. 9 Weiden sind gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt.

Bei der Umsetzung des Vorhabens sind 15 Bäume von einer Rodung betroffen. Bäume, die am Rand des Plangeltungsbereiches stehen, können erhalten bleiben. Diese werden in die geplanten Anpflanzungen integriert. Der Ausgleich wird gemäß Baumschutzkompensationserlass ermittelt.

Begründung des Eingriffs

Die Gehölze befinden sich innerhalb bzw. nahe der überbaubaren Fläche (Bau-fenster). Ein Erhalt der Bäume ist aufgrund der geplanten Nachnutzung der Flächen einer ehemaligen Schweinestallanlage für die Errichtung eines Ferienhausgebietes und der damit festgesetzten Baugrenze nicht möglich. Mit der Nachnutzung der Flächen einer ehemaligen Schweinestallanlage wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Bilanzierung der geplanten Rodungen

Gemäß Anlage 1 zu Nr. 3.1.2 des Baumschutzkompensationserlasses ist für die Beseitigung von Bäumen mit einem Stammumfang von 50 cm bis 150 cm die Kompensation im Verhältnis 1:1 und bei Stammumfängen von >150 cm bis 250 cm die Kompensation im Verhältnis von 1:2 zu erbringen. Daraus ergibt sich für die Rodung der betroffenen Gehölze folgender Kompensationsbedarf.

Tab. 8: Zusammenstellung des Kompensationsumfangs für Eingriffe durch Rodung (ms = mehrstämmig, st = stämmig, § = § 18 NatSchAG M-V)

Baum Nr.	Art	Stammdurchmesser [m]	Stammumfang [cm]	Kronendurchmesser [m]	Beschreibung	Schutzstatur	Kompensation im Verhältnis	Ausgleichspflanzung [Baum]	Ausgleichszahlung [Baum/Bäume]
1	Esche	0,3	94	6,0			1:1	1	-
7	Weide	0,5	157	10,0	ms	§	1:2	1	1
8	Weide	0,5	157	6,0		§	1:2	1	1
13	Weide	0,3	94	12,0	ms		1:1	1	-
14	Weide	0,3	94	8,0	ms		1:1	1	-
15	Weide	0,3	94	8,0	ms		1:1	1	-
16	Weide	0,15	47	6,0	ms		kein Ausgleich, da STU < 50 cm		
17	Weide	0,3	94	12,0	ms		1:1	1	-
18	Weide	0,3	94	10,0	ms		1:1	1	-
19	Weide	0,3	94	12,0	2-st		1:1	1	-
20	Weide	0,3	94	14,0	3-st		1:1	1	-
21	Weide	0,3	94	10,0	ms		1:1	1	-
22	Weide	0,3	94	8,0			1:1	1	-
23	Weide	0,3	94	8,0	ms		1:1	1	-
24	Weide	0,15	47	6,0	ms		kein Ausgleich, da STU < 50 cm		
Summe Kompensationsbedarf								13 Bäume	2 Bäume

Es besteht eine Pflicht zur Pflanzung im Verhältnis 1:1, für einen darüber hinaus gehenden Umfang besteht das Wahlrecht zwischen Anpflanzungen oder der Leistung einer Ersatzzahlung (vgl. Nr. 3.1.6 Baumschutzkompensationserlass).

Als Ausgleich für die Rodung der 15 Gehölze sind 13 einheimische und standortgerechte Gehölze in der Qualität Hochstamm, dreimal verpflanzt und mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm (gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden) innerhalb des Plangebietes anzupflanzen. Eine dreijährige Entwicklungspflege, die das Anwachsen der Bäume sichern soll, ist zu gewährleisten. Soweit Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen rechtlich, tatsächlich möglich und zweckmäßig sind, besteht die Pflicht zur tatsächlichen Pflanzung von 10 Bäumen. Sind Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen im Plangebiet nicht möglich, ist ein entsprechendes Ausgleichsgeld zu zahlen. Die Höhe der Ausgleichszahlung bemisst sich nach den Ausführungskosten für eine Baumpflanzung zuzüglich der Mehrwertsteuer und einer Pflanzkostenpauschale in Höhe von 30 % des Nettoerwerbspreises (vgl. Nr. 3.1.7 Baumschutzkompensationserlass). Der Geldbetrag für Ersatzzahlungen ist auf 400,- € pro Baum festgesetzt.

Zusätzlich ist für 2 Bäume eine Ersatzzahlung in Höhe von 800,-€ zu leisten.

Durch die Gemeinde Am Salzhaff wurde gewählt, dass als Ausgleich für die Rodung von 15 Bäumen ausschließlich Ausgleichspflanzungen erfolgen sollen. Demnach sollen 15 Ausgleichspflanzungen innerhalb des Plangebietes umgesetzt werden.

Für die Anpflanzungen sollen folgenden Bäume verwendet werden:

Bäume 2. und 3. Ordnung: Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
Spitz-Ahorn (*Acer platanoides* 'Cleveland', *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').

Für die Anpflanzungen sollen vorwiegend kleinkronige Bäume verwendet werden, um die Umsetzung der 15 Ausgleichspflanzungen innerhalb des Plangebietes zu gewährleisten und die Anpflanzungen langfristig erhalten zu können.

Die Sicherung der 15 Ausgleichspflanzungen erfolgt über die Kostenfreistellungserklärung zwischen der Gemeinde Am Salzhaff und dem Vorhabenträger. Die Kostenfreistellungserklärung des Vorhabenträgers liegt vor. Die Kostenfreistellungserklärung wird den Verfahrensunterlagen beigelegt.

Mit der Pflanzung von 15 einheimischen und standortgerechten Bäumen innerhalb des Plangebietes ist der Eingriff in den Baumbestand vollständig kompensiert.

Die zwei geschützten Weiden (Nr. 7 und 8) wurden vermutlich im Zuge der Abrissarbeiten gefällt (Feststellung im Rahmen einer Vorortbegehung des Vorhabenträgers mit Vertretern der Behörde), da sie auf einem Abbruchberg gestanden haben. Die Fällgenehmigung kann aufgrund der Tatsache, dass die Weiden bereits gerodet wurden, nicht mehr beantragt werden. Der Ausgleich für die Rodung der zwei gemäß §18 NatSchAG M-V geschützten Weiden wurde im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ermittelt. Es sind für die zwei Weiden insgesamt 4 Ausgleichspflanzungen erforderlich. Alle 4 Ausgleichspflanzungen werden innerhalb des Plangebietes festgesetzt.

5.7 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs auf die Umwelt

Der Bedarf an Kompensationsflächenäquivalenten beträgt 482 m² KFÄ.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sollen über internen Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

In ihrer Stellungnahme vom 16.01.2018 teile die untere Naturschutzbehörde mit, dass die Kompensationsmaßnahme 2 (Anlage einer extensiven Wiese) nicht für den Ausgleich angerechnet werden kann, „da sie isoliert zwischen den Bauflächen und der Straße liegt“. Die Kompensationsmaßnahme 2 wird als Minimierungsmaßnahme berücksichtigt. Als Kompensationsmaßnahme 2 soll am südlichen Rand des Plangeltungsbereiches eine freiwachsende Hecke angelegt werden.

Als Ausgleich für den Eingriff soll innerhalb des Plangebietes am nördlichen Rand auf einer Fläche von ca. 654 m² eine extensive Wiese mit Strauchgruppen aus heimischen Arten angelegt werden, sowie am südlichen Rand des Plangeltungsbereiches auf einer Fläche von ca. 680 m² eine freiwachsende Feldhecke angelegt werden.

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 folgender Pflanzliste anzulegen und dauerhaft zu erhalten. 30 % der Fläche sind mit Strauchgruppen zu bepflanzen. Um einen Blick in die offene Landschaft zu erhalten, werden anstelle einer Hecke Gehölzgruppen gepflanzt. Die nicht zu bepflanzen Fläche ist als extensive Wiesenfläche 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 Insektiziden, Herbiziden und Düngemitteln ist nicht zulässig.

Sträucher- 125/150 cm.

Sträucher: Feldahorn (*Acer campestre*),
 Hainbuche (*Carpinus betulus*),
 Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*),
 Zweigrifflicher Weissdorn (*Crataegus laevigata*),
 Hasel (*Corylus avellana*),
 Schlehe (*Prunus spinosa*),

Holunder (*Sambucus nigra*),
Hundsrose (*Rosa canina*) u.a. Wildrosenarten,
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*).

Für die Maßnahme werden entsprechend Punkt I.4 und I.6 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 2 angenommen. Die private Grünfläche befindet sich innerhalb des Plangebietes. Aufgrund der Nähe zum Eingriffsbereich und der Lage im anthropogen geprägten Bereich wird ein Wirkfaktor von 0,5 verwendet. Daraus ergibt sich ein verringerter Leistungsfaktor von 0,5 (Leistungsfaktor = 1-Wirkfaktor). Mit der Maßnahme wird die Diversität des Naturraumes erhöht und ein hochwertiger Lebensraum geschaffen. Weiterhin dient die Maßnahme der Eingrünung des Plangebietes.

Kompensationsmaßnahme 2 – KM 2

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.

Für die Maßnahme wird entsprechend Punkt I.4 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 3 angenommen. Die höhere Wertstufe wird damit begründet, dass die Maßnahme innerhalb des Vogelschutzgebietes "Wismarbucht und Salzhaff" umgesetzt wird und aufgrund der Artenzusammensetzung (der überwiegende Anteil besteht aus dornenreichen Sträuchern) der geplanten freiwachsenden Feldhecke ein Lebensraum für den Neuntöter, der eine Zielart des Vogelschutzgebietes "Wismarbucht und Salzhaff" ist, geschaffen wird.

Im Bereich der geplanten Heckenanpflanzungen befinden sich bereits höherwertige Biotopstrukturen. Daher wird angenommen, dass mit der Anlage einer

freiwachsenden Hecke insgesamt eine Biotopwertsteigerung von 1 erreicht werden kann. Demnach wird ein Kompensationswert von 1 angenommen.

Die private Grünfläche befindet sich innerhalb des Plangebietes. Aufgrund der Nähe zum Eingriffsbereich und der Lage im anthropogen geprägten Bereich wird ein Wirkfaktor von 0,5 verwendet. Daraus ergibt sich ein verringerter Leistungsfaktor von 0,5 (Leistungsfaktor = 1-Wirkfaktor).

Mit der Maßnahme wird die Diversität des Naturraumes erhöht und ein hochwertiger Lebensraum geschaffen. Mit der Anlage einer dornenreichen Feldhecke wird ein Lebensraum für den Neuntöter, der eine Zielart des Vogelschutzgebietes "Wismarbucht und Salzhaff" ist, geschaffen. Weiterhin dient die Maßnahme der Eingrünung des Plangebietes.

Minimierungsmaßnahme

Zwischen der Strandstraße und dem Ferienhausgebiet, innerhalb der Anbauverbotszone, soll auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Schutzgrün" eine extensive Wiesenfläche angelegt werden. 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.

Mit der Minimierungsmaßnahme wird die Diversität des Naturraumes erhöht und ein hochwertiger Lebensraum geschaffen. Weiterhin dient die Maßnahme als Zäsur zwischen der Strandstraße und dem Ferienhausgebiet.

Mit den internen Kompensationsmaßnahmen können insgesamt 995 m² KFÄ erbracht werden (siehe nachfolgende Tabelle).

Tab. 9: interne Kompensationsmaßnahmen

Kompensations- maßnahme	Flächeninhalt (A) [m ²]	Kompensationswert (K)	Leistungsfaktor (L)	Flächenäquivalent für Kompensation $KFÄ = A \times K$ x L [m ²]
KM 1:	654,4			
extensiver Wiese mit	458,08	2,00	0,5	458
Gehölzpflanzungen (Strauchgruppen) auf 30 % der Fläche	196,32	2,00	0,5	196
KM 2:				
Freiwachsende Feldhecke	680,3	1,00	0,5	340
Summe interner Maßnahmen [m²]	1.335	Summe interner Maßnahmen KFÄ [m²]		995

Mit den geplanten Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes können die Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen werden. Die nicht in Anspruch genommenen Kompensationsflächenäquivalente in Höhe von 512 m² KFÄ können für ein anderes Vorhaben zum Ausgleich verwendet werden. Dazu ist bei der unteren Naturschutzbehörde für die nicht in Anspruch genommenen 512 m² KFÄ ein Ökokonto zu beantragen. Dieses Verfahren ist ein eigenständiges Verfahren, welches unabhängig vom Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird.

Als Ausgleich für die Rodung der 15 Gehölze sollen 15 einheimische und standortgerechte Bäume innerhalb des Plangebietes gepflanzt werden.

5.8 Zusammenfassung der Auswirkungen der Planung

Durch das Vorhaben ergeben sich durch die Inanspruchnahme bereits anthropogen genutzter Flächen einer ehemaligen Schweinestallanlage geringe Auswirkungen auf vorhandene Biotopstrukturen.

Mit der Nachnutzung der Flächen der ehemaligen Schweinestallanlage wird einer Zerschneidung der Landschaft entgegengewirkt.

Durch die geplante kleinteilige Bebauung in aufgelockerter Baustruktur sowie durch die geplanten Anpflanzungen am nördlichen, östlichen und südlichen Plangebietsrand erfolgt eine harmonische Einbindung in die Landschaft.

Mit den Anpflanzungen von Hecken und Gehölzgruppen und der Anlage von extensiv genutzten Wiesen wird die Strukturvielfalt des betroffenen Kleinraumes erhöht. Die Anpflanzungen dienen ebenfalls der Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft.

Als Ausgleich für die Rodung der 15 Gehölze werden 15 einheimische und standortgerechte Bäume innerhalb des Plangebietes gepflanzt.

Der Bedarf an Kompensationsflächenäquivalenten für die Eingriffe in Natur und Landschaft beträgt 482 m².

Zum Ausgleich der entstandenen Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Errichtung eines Ferienhausgebietes werden Maßnahmen im Plangebiet umgesetzt.

Die Sicherung der 15 Ausgleichspflanzungen erfolgt über die Kostenfreistellungserklärung zwischen der Gemeinde Am Salzhaff und dem Vorhabenträger. Die Kostenfreistellungserklärung des Vorhabenträgers liegt vor. Die Kostenfreistellungserklärung wird den Verfahrensunterlagen beigelegt.

Nach Durchführung der erforderlichen internen Kompensationsmaßnahmen und der Anpflanzung von 15 Einzelbäumen innerhalb des Plangebietes kann davon ausgegangen werden, dass der Eingriff vollständig ausgeglichen ist (siehe nachfolgende Tabelle).

Tab. 10: Gesamtbilanzierung

Bedarf (Bestand)	Planung
Kompensationsflächenäquivalent bestehend aus:	Kompensationsflächenäquivalent der geplanten Kompensationsmaßnahme bestehend aus
- Sockelbetrag für multifunktionale Kompensation:	- Biotopaufwertungen bzw. Biotopneuschaffungen:
	- interne Kompensationsmaßnahmen
482 m ² KFÄ	995 m ² KFÄ
Eingriffe in den Baumbestand	Ausgleichspflanzungen innerhalb des Plangebietes
Gesamtbilanz	
Flächenäquivalent (Bedarf)	Flächenäquivalent (Kompensation)
482 m² KFÄ	995 m² KFÄ
15 Ausgleichspflanzungen	15 Ausgleichspflanzungen

Die nicht in Anspruch genommenen Kompensationsflächenäquivalente in Höhe von 512 m² KFÄ können für ein anderes Vorhaben zum Ausgleich verwendet werden. Dazu ist bei der unteren Naturschutzbehörde für die nicht in Anspruch genommenen 512 m² KFÄ ein Ökokonto zu beantragen. Dieses Verfahren ist ein eigenständiges Verfahren, welches unabhängig vom Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird.

6. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

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

7. Prognose anderer Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde hat sich auf Ebene des Flächennutzungsplanes mit der Fläche beschäftigt und möchte die anthropogen vorge nutzte Fläche zur Ausgestaltung eines attraktiven Standortes für ein Ferienhausgebiet für das private und touristisch genutzte Freizeitwohnen am Salzhaff nutzen. Auf andere Planungsmöglichkeiten wird verzichtet, da der Nachnutzung anthropogen vorbelasteter Fläche Vorrang gegenüber der Nutzung unbelasteter landwirtschaftlich genutzter Fläche gegeben wird. Eine andere Planungsmöglichkeit wäre eine Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Nutzung für die Tierhaltung. Die damit einhergehenden städtebaulichen Spannungen in Bezug auf Geruchsbelästigung und Lärm durch die landwirtschaftliche Anlage würden bestehen bleiben. Dies entspricht nicht dem Planungsziel der Gemeinde.

8. Zusätzliche Angaben

8.1 Hinweise auf Kenntnislücken

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind weitgehend keine Schwierigkeiten aufgetreten. Für die Schutzgüter Luft und Wasser lagen keine konkreten Erfassungen vor. Es wurden die Aussagen des Kartenportals des LUNG M-V zur Bewertung herangezogen (www.umweltkarten.mv-regierung.de). In Auswertung der Standortbedingungen würden auch durch zusätzliche Erfassungen voraussichtlich keine deutlich veränderten Ergebnisse prognostiziert werden können.

Ein aktuelles Artenschutzgutachten sowie eine Biotopkartierung liegt mit Stand von 01.02.2018 vom Gutachterbüro UMWELT&PLANUNG vor. In Abgleich mit dem aktuellen naturräumlichen Bestand werden die darin gemachten Aussagen weiterhin als gegeben angesehen. Es wird angenommen, dass dort alle relevanten Arten hinreichend erfasst und ihre Betroffenheit beurteilt wurde.

8.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen

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

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

Im Rahmen der Bauausführung sollten Überwachungen der Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und der Umsetzung von Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft erfolgen. Dies betrifft die Einhaltung allgemeingültiger Forderungen des Gehölzschutzes, z.B. DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“ sowie der RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“.

Aufgrund der zu erwartenden artenschutzrelevanten Auswirkungen werden Maßnahmen zum Schutz von Fledermäusen und Brutvögeln und die Schaffung entsprechender Habitate festgesetzt.

9. Zusammenfassung

Mit dem Umweltbericht wurde geprüft, ob von der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Am Salzhaff mögliche erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Im Ergebnis der Prüfung der Umweltbelange können als Entscheidungsgrundlage für die gemeindliche Prüfung folgende Aussagen getroffen werden:

Auf Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit der einzelnen Schutzgüter wirkt das Vorhaben unterschiedlich.

Mit der Umsetzung des Vorhabens sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser etc.) zu erwarten. Diese geplanten Eingriffe sind durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

Zur Kompensation der Eingriffe werden Maßnahmen innerhalb des Plangebietes festgesetzt. Diese decken den Bedarf an erforderlichen Ausgleich vollständig ab.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 7 und den damit verbundenen Zielsetzungen die touristische Entwicklung zu unterstützen und gleichzeitig städtebauliche Spannungen (in Bezug auf Geruchsbelästigung und Lärm durch die landwirtschaftliche Anlage) zu reduzieren, entstehen keine erheblichen Auswirkungen auf die Natura 2000-Gebiete „Wismarbucht und Salzhaff (DE 1934-401)“ und das FFH-Gebiet "Wismarbucht" (DE 1934-302).

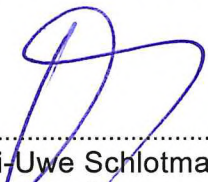
Alle erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt können durch geeignete Maßnahmen gemindert oder kompensiert werden. Der Erfolg der Schutz- und Kompensationsmaßnahmen wird durch entsprechende Überwachung erfasst und sichergestellt.

TEIL 3 **Ausfertigung**

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 "Feriengebiet Haffdroom" zwischen Pepelow und Klein Strömkendorf der Gemeinde Am Salzhaff wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 20.02.2019 gebilligt.

Am Salzhaff, den 18.06.2019


.....
Kai-Uwe Schlotmann
Bürgermeister



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