

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

**Zusammenfassende Erklärung der Gemeinde Am Salzhaff  
gemäß § 10 Abs. 4 BauGB**

1. Vorbemerkung

Gemäß § 10 Abs. 4 des Baugesetzbuches ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. In der zusammenfassenden Erklärung ist die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem jeweiligem Bauleitplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, darzulegen.

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.

2. Anlass und Zielsetzung des Bauleitplanverfahrens

Es ist beabsichtigt, das Gelände mit den ehemaligen 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.

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

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

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.

Während des Aufstellungsverfahrens wurde in Erwägung gezogen, neben Ferienhäusern auch Wochenendhäuser zuzulassen, was jedoch nicht weiter verfolgt wurde. 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 besteht die Absicht, eine kleinteilige Bebauung in aufgelockerter Baustruktur zu errichten, so dass eine harmonische Einbindung in die Landschaft erfolgen kann.

Das Plangebiet ist über die Landesstraße L 12 sowie das Radwanderwegenetz ("Ostsee-Radfernweg", "Europäischer Fernwanderweg E9") zu erreichen und verkehrlich angebunden. 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. Zur harmonischen Einbindung in die Landschaft ist die Eingrünung des Plangebietes geplant.

### 3. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB)	31.03.2015
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	
vom	14.07.2015
bis	28.07.2015
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs.1 BauGB	10.07.2015
Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung	15.11.2017
Öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB	
vom	15.12.2017
bis	16.01.2018
Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs.2 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB	12.12.2017
Beschluss über den erneuten Entwurf	13.06.2018
Erneute öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	
vom	24.07.2018
bis	27.08.2018
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs.2 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB	31.07.2018
Beschluss über die Stellungnahmen/ Anregungen	14.11.2018
Satzungsbeschluss	20.02.2019

### 4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 2a BauGB ist der Begründung zum Bebauungsplan als gesonderter Teil ein Umweltbericht beizufügen. Innerhalb des Umweltberichtes wurde eine Prüfung der Umweltbelange durchgeführt.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild, Schutzgebiete und Schutzobjekte, Kultur- und Sachgüter, und der Wechselwirkungen zwischen den Belangen der einzelnen Schutzgüter wurde vorgenommen.

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 erforderlichem 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.

#### Artenschutzrechtlich relevante Artengruppen

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 ehemaligen Stallanlagen 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 Beschränkung der Bauzeiten (Bauzeitenregelung) zu realisieren. Vor Gebäudeabriss bzw. Fällung wurde eine gutachterliche Kontrolle vorgenommen, um potenzielle Störungen oder gar Tötung zu vermeiden.

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 Artenspektrums und Vermeidung potenzieller baubedingter Beeinträchtigungen wurde im gesamten südwestlichen Plangebietsteil ein Amphibienschutzzaun, ausgestattet mit Fanggefäßen, während der Baumaßnahmen (Abrissarbeiten) aufgestellt. Der Amphibienschutzzaun ist während der Baumaßnahmen (Erschließung und erstmalige Hausbebauung) zu erhalten.

Um den potenziellen Verlust vorkommender Überwinterungsplätze durch den Abriss des Gebäudebestandes auszugleichen, wurden im Nahbereich des temporären Kleingewässers zwei Tages- und Überwinterungsplätze für Amphibien vor Satzungsbeschluss angelegt.

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.

Für die Beseitigung von 21 Stück mehrjährig geschützten Rauchschwabennestern 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.

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.

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

Die Eingriffs- und Ausgleichsermittlung wurde vorgenommen. Im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde geprüft, ob es durch die Nachnutzung des Standortes zu Eingriffen in Natur und Landschaft kommt, die als erheblich im Sinne des Naturschutzrechts gelten. Durch das Vorhaben ergeben sich durch die Inanspruchnahme bereits anthropogen genutzter Flächen einer ehemaligen Schweinestallanlage geringe Auswirkungen auf vorhandene Biotopstrukturen. Mit der Umsetzung der Planung verringert sich der Umfang der Bodenversiegelung.

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 von Gehölzen werden einheimische und standortgerechte Bäume innerhalb des Plangebietes angepflanzt, die über die Kostenfreistellungserklärung des Vorhabenträgers gegenüber der Gemeinde gesichert sind.

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

Nach Durchführung der erforderlichen internen Kompensationsmaßnahmen und der Anpflanzung der Einzelbäume innerhalb des Plangebietes kann davon ausgegangen werden, dass der Eingriff vollständig ausgeglichen ist.

Darüber hinaus können nicht in Anspruch genommene Kompensationsflächenäquivalente für ein anderes Vorhaben zum Ausgleich verwendet werden. Dazu ist bei der unteren Naturschutzbehörde ein Ökokonto zu beantragen, was jedoch außerhalb dieses Bebauungsplanes Nr. 7 durchzuführen ist.

#### Schutzgebiete/ Schutzobjekte

Nördlich grenzt das Gemeindegebiet an das FFH-Gebiet "Wismarbucht" (DE 1934-302). Das Plangebiet umgeben vom SPA-Gebiet "Wismarbucht und Salzhaff" (DE 1934-401), in einem untergeordneten Teilbereich des Plangebietes befindet sich eine Schutzgebietsfläche.

Untersuchungen der Verträglichkeit des Vorhabens mit den Schutzzwecken des SPA-Gebietes und mit den Schutzzwecken des FFH-Gebietes wurden durchgeführt.

Im Ergebnis wurde ermittelt, dass unter Berücksichtigung von durchzuführenden Maßnahmen zur Besucherlenkung und –information erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzzwecke, Zielarten oder Lebensräume der Natura 2000 Gebiete ausgeschlossen werden können. Der Bebauungsplan enthält entsprechende Hinweise.

Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Salzhaff" befindet sich westlich direkt angrenzend an den Vorhabenbereich.

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.

Es befinden sich keine Naturschutzschutzgebiete in relevanter Nähe zum Plangeltungsbereich.

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

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Durch das Vorhaben sind Baumfällungen notwendig. Als Ausgleich für die Rodung von 15 Bäumen sind 15 Ausgleichspflanzungen innerhalb des Plangebietes vorzunehmen. Mit der Pflanzung von 15 einheimischen und standortgerechten Bäumen innerhalb des Plangebietes ist der Eingriff in den Baumbestand vollständig kompensiert. Entsprechende Festsetzungen wurden getroffen. Die Sicherung der 15 Ausgleichspflanzungen erfolgt über die Kostenfreistellungserklärung zwischen der Gemeinde Am Salzhaff und dem Vorhabenträger.

#### Immissionsschutz - Schallschutz

Auf Grund der Lage des Plangebietes 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.

Für das festgesetzte Sondergebiet – Ferienhausgebiet sind unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen die Orientierungswerte wie für allgemeine Wohngebiete anzuwenden. 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.

#### Immissionsschutz Geruchsmissionen

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

#### Oberflächenwasser

Südwestlich des Plangebietes ist ein Graben II. Ordnung (Nr. 25), der sich in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes "Hellbach-Conventer Niederung" befindet, vorhanden. Die Niederschlagsentwässerung der öffentlichen und privaten Flächen erfolgt in das Gewässer II. Ordnung Graben Nr. 25 des Wasser- und Bodenverbandes „Hellbach – Conventer Niederung“. Unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben ist eine Belastung des Grundwassers nicht zu erwarten.

#### Wald

Südlich des Geltungsbereiches befindet sich eine kleine Waldfläche. Der gesetzlich festgelegte Waldabstand gemäß § 20 LWaldG M-V von 30 m wurde nachrichtlich in die Planzeichnung -Teil A übernommen; ebenso enthalten die textlichen Festsetzungen eine entsprechende Formulierung als nachrichtliche Übernahme. 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. 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.

#### Altlastenverdacht

Die ehemalige Schweineanlage wurde als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster geführt (Nr. 51-52-06). Während des Aufstellungsverfahrens wurde eine entsprechende Betrachtung durchgeführt ("Orientierende Altlastenerkundung, 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.

#### Landschaftsbild

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 vorgeprägt. Das Baugebiet befindet sich im freien Landschaftsraum. 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. Entsprechende Festsetzungen wurden mit dem Bebauungsplan getroffen.

5. Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

5.1 Im Rahmen der durchgeführten Öffentlichkeitsbeteiligungen wurden keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit abgegeben.

5.2 Die zum Vorentwurf eingegangenen Anregungen und Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) wurden im Zuge der Erarbeitung des Entwurfes geprüft und in die Planunterlagen gemäß der Abwägung eingearbeitet. Mit der Vorbereitung des Entwurfes wurde die Art der baulichen Nutzung dahingehend geändert, dass neben dem touristisch genutzten Freizeitwohnen auch privates Freizeitwohnen in Anlehnung an Wochenendnutzung zulässig ist. Aus den Stellungnahmen waren insbesondere folgende Belange zu beachten:

- Abgrenzung des Plangebietes unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Bodenordnungsverfahrens und Klarstellung zur FFH-Problematik,
- Darlegung zur Vereinbarkeit des Vorhabens mit der Natura-2000-Schutzgebietskulisse,
- Regelungen zur Waldabstandsproblematik und Waldabstandsunterschreitung,
- Festlegung von Artenschutzmaßnahmen unter besonderer Spezifik des Standortes,
- Eingriffs-/Ausgleichsregelung unter Beachtung der Vornutzung des Standortes,
- Berücksichtigung der Anforderungen an den Schallschutz durch Festlegung von Lärmpegelbereichen zur Landesstraße,
- Beachtung der Belange der Ver- und Entsorgung im Zufahrtsbereich und Regelung der Zulässigkeit von Anlagen der Ver- und Entsorger in der 20 m-Anbauverbotszone,
- Klärung und Vorbereitung der Sicherung der Ver- und Entsorgung am Standort,
- Einbindung des Gebietes in das gesamttouristische Entwicklungskonzept der Gemeinde Am Salzhaff unter Berücksichtigung und Nutzung vorhandener Infrastruktur.

5.3 Die zum Entwurf eingegangenen Anregungen und Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB) wurden im Zuge der Abwägung geprüft und behandelt. Gemäß dem Abwägungsergebnis wurden die Planunterlagen überarbeitet.

Aus den Stellungnahmen sind insbesondere folgende Belange zu beachten:

In der landesplanerischen Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock wurden Bedenken im Hinblick auf eine mögliche schleichende Umnutzung als Dauerwohnsitze geäußert. Das Amt sah hier eine diesbezügliche Gefährdung aufgrund der Größe der Grundstücke und der Häuser.

- Das Baukonzept des Entwurfes sah bisher eine zulässige Nutzung für das privat und touristisch genutzte Freizeitwohnen zu Zwecken der Erholung vor. Dauerwohnen wurde bereits ausdrücklich in der textlichen Festsetzung ausgeschlossen. Die Größe der Grundstücke und der Ferienhäuser berücksichtigt eine Bebauung in Anlehnung an die regionaltypische Bauweise mit reetgedeckten Häusern, welche größere Abstandsflächen benötigen und somit letztlich größere Grundstücke erfordern. Weiterhin wurde heutigen Ansprüchen an die Größe der Ferien- und Wochenendhäuser und dem heutigen Lebensstandard Rechnung getragen. Es blieb bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung sowie der maximalen Grundfläche von 120 m<sup>2</sup> gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO.

- Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden dahingehend geändert, dass künftig die Dacheindeckung für die Hauptgebäude auf Reet beschränkt wird; somit sind bislang neben Reet auch noch zulässige Dachziegel/ Dachpfannen im roten bis rotbraunen Farbspektrum nicht mehr zulässig.

- Da besonders strenge Anforderungen für die Wochenendhäuser in Bezug auf die Größe gelten, wurden die Festsetzungen des Bebauungsplanes in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung geändert. So wie ursprünglich mit dem Vorentwurf vorgesehen, wurde nunmehr mit dem erneuten Entwurf nur ein Ferienhausgebiet gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO zulässig. Es sind Ferienhäuser zulässig, die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen. Wochenendhäuser sollen nicht weiter als zulässige Nutzung festgesetzt werden.

- Um einer widerrechtlichen Nutzung als Dauerwohnen entgegenzuwirken, wurden Garagen und Carports als unzulässig festgesetzt; so dass nur Stellplätze zulässig sind. Darüber hinaus kann die Bauaufsichtsbehörde gegen ungenehmigtes Dauerwohnen einschreiten.

Unter Berücksichtigung weiterer Stellungnahmen ist gemäß dem Abwägungsergebnis Folgendes beachtlich:

- Anpassungen aufgrund von Anregungen und Hinweisen zu einzelnen Festsetzungen.

- Die artenschutzrechtliche Genehmigung liegt mit Datum vom 13. Februar 2018 vor. Die Belange des Artenschutzes sind abschließend geregelt; die erforderlichen Maßnahmen sind entsprechend umzusetzen.

- Die Grünfestsetzungen wurden gemäß der Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde festgesetzt.

- Die Biotope wurden in Auswertung der Stellungnahme des Bundes für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) mit dem Ergebnis geprüft, dass Siedlungsbiotope für den Bereich innerhalb der ehemaligen Stallanlage und Feldgehölze außerhalb der ehemaligen Stallanlage betrachtet werden.

Aufgrund der vorgenommenen Änderungen waren die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut mit dem erneuten Entwurf vorzunehmen.

5.4 Mit den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum erneuten Entwurf wurden planungsrechtlich relevante Anregungen und Hinweise gegeben.

- Der Landkreis Rostock gab Anregungen und Hinweise zur Zulässigkeit von Spiel- und Sportflächen innerhalb des Sondergebietes, zur Größe der Ferienhäuser, zur Festsetzung der Höhenentwicklung sowie zum Umfang der gestalterischen Festsetzungen. Die Gemeinde bleibt bei den getroffenen Festsetzungen.

- Dem Landkreis Rostock ist der wirksame Flächennutzungsplan in der erforderlichen Anzahl zu übergeben.

- Die untere Naturschutzbehörde gab Anregungen und Hinweise zu den Ergebnissen der Natura 2000-Untersuchung, insbesondere zur Regelung der Maßnahmen zur Besucherlenkung und Information, zur Schutzgebietsabgrenzung und zur geplanten Feldhecke. Die Hinweise und Anregungen waren zur Kenntnis zu nehmen bzw. wurden berücksichtigt.

- Weiterhin gab die untere Naturschutzbehörde einen Hinweis zur Rechtsgrundlage der Ausgleichsmaßnahmen und Grünflächen, was zu berücksichtigen war.

- Weiterhin ist für die Nutzung des Überschusses an Kompensationsflächenäquivalenten ein Ökokonto einzurichten. Das Ökokonto ist außerhalb und unabhängig vom Planverfahren zu behandeln.

- Das Sachgebiet Straßenverkehr, Landkreis Rostock, gab Hinweise zu den Sichtbeziehungen am Einbindepunkt der Erschließungsstraße an die Landesstraße sowie zur Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereiches bzw. einer verkehrsberu-

higten Tempo-30-Zone. Die Hinweise sind zur Kenntnis zu nehmen. Die Anregung zur Mischverkehrsfläche wurde berücksichtigt.

- Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock teilte mit, dass der vorgelegte erneute Entwurf mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist. Die Bedenken zum Entwurf konnten durch den überarbeiteten Entwurf ausgeräumt werden.
- Das Forstamt Bad Doberan erteilte zum erneuten Entwurf sein Einvernehmen.

#### 6. Prüfung anderer Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde hat sich auf Ebene des Flächennutzungsplanes mit der Fläche beschäftigt und möchte die anthropogen vorgenutzte 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.

Am Salzhaff, den 18.06......2019



.....  
Kai Uwe Schlotmann  
Bürgermeister  
der Gemeinde Am Salzhaff



Im Auftrag für die Gemeinde Am Salzhaff:  
Planungsbüro Mahnel  
Rudolf-Breitscheid-Straße 11  
23936 Grevesmühlen