

Beschluss über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 "Bohlendorf" für Teile der Ortslage Bohlendorf

<i>Organisationseinheit:</i> Bauleitplanung <i>Bearbeitung:</i> Birgit Riedel	<i>Datum</i> 06.05.2022
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Haupt- und Finanzausschuss (Vorberatung)	23.05.2022	N
Gemeindevertretung der Gemeinde Wiek (Entscheidung)	15.06.2022	Ö

Sachverhalt

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wiek hat in öffentlicher Sitzung am 28.4.2021 den Grundsatzbeschluss Nr. 101.07.134/21 zur beantragten Errichtung von ca. 30 Tiny-Häusern zur Ergänzung des Hotelbetriebes gefasst. Am 10.9.2021 wurde der städtebauliche Vorvertrag abgeschlossen, der die Tragung der Planungskosten durch den Vorhabenträger regelt. Die Planungen (Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit paralleler Flächennutzungsplanänderung wurden am 30.9.2021 bis zum Vorentwurf durch die Gemeinde beauftragt. Nunmehr liegt der Vorentwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Beratung und Beschlussfassung durch die Gemeinde vor.

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau und Verkehr hat in seiner Sitzung am 4.5.2022 aufgrund der Hinweise des Bauamtes Nord-Rügen empfohlen, dass die Gebietsausweisung nicht als SO „Hotel und Ferienhäuser“ wie im Bauausschuss vorgestellt, sondern als SO (Sondergebiet) „Hotel“ erfolgen soll, da die Tiny-Häuser dem Hotelbetrieb dienen sollen (bessere Auslastung, Verbesserung der Wirtschaftlichkeit) und nicht als selbstständige Ferienhäuser verkauft und betrieben werden sollen. Außerdem wird empfohlen, die Grundfläche der neu zu errichtenden Gebäude mit einer maximalen Grundfläche pro Haus anzugeben, damit die zukünftige Größe der Gebäude genau geregelt ist. Dies entspricht auch dem Planungsinstrument vorhabenbezogener Bebauungsplan. Das Vorhaben ist konkret zu benennen und konkret zu planen (Gegensatz zum Angebotsbebauungsplan).

Beschlussvorschlag

1. Für einen Bereich im Umgriff des Hotels in Bohlendorf (ehemaliges Gutshaus) soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 11 BauGB aufgestellt werden.

Es werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung der bauplanerischen Voraussetzungen für die Errichtung von ca. 30 Tiny-Häusern als Ergänzung zum Hotelbetrieb, um die Wirtschaftlichkeit des bestehenden Hotels in dem ehemaligen Gutshaus zu verbessern (Hotelerweiterung).
2. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
 3. Die Vorentwürfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie der Begründung werden gebilligt.
 4. Das Amt Nord-Rügen wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4(1) BauGB und der Öffentlichkeit nach § 3(1) BauGB durchzuführen. Die Planung ist anzuzeigen.

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsmäßige Belastung:	Ja:		Nein:	<input checked="" type="checkbox"/>	
Kosten:	€		Folgekosten:		€
Sachkonto:					
Stehen die Mittel zur Verfügung:	Ja:		Nein:		

Anlage/n

1	Vorentwurf Bebauungsplan
2	Vorentwurf VEP
3	Vorentwurf textliche Festsetzungen
4	Vorentwurf der Begründung
5	Vorentwurf Umweltbericht
6	Bestandskarte zum Umweltbericht

Gemeinde Wiek, Ortsteil Bohlendorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Bohlendorf"



Rechtsgrundlagen

Baugesetz (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147),
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 31.11.2017 (BGBl. I S. 3796), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.08.2021 (BGBl. I S. 1802),
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 56), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (BGBl. I S. 1902),
 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LbauO M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (OVBl. M.V. S. 34, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (OVBl. M.V. S. 1033).

Zeichenerklärung Katasteramtliche Darstellung

Flurgröße
 Flurnummer
 Flurstücknummer
 vorhandene Grundstücke- und Wegesparzellen mit Grenzlinien

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

SO Sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung: Hotel

Maß der baulichen Nutzung

GR Grundfläche
 Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m ü. NNW (DHNW 2016), hier:
 OKab Oberkante Gebäude

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baulinie
 Baugrenze
 überbaubare Grundstücke
 nicht überbaubare Grundstücke

Verkehrsflächen

Verkehrsmäßig besonderer Zweckbestimmung, hier:
 Verkehrsberuhigter Bereich
 Straßenverkehrsflächen (privat)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Elektrizität

Grünflächen

Private Grünflächen, Zweckbestimmung:
 Parkanlage
 Verkehrsbegleitgrün
 Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung:
 Verkehrsbegleitgrün

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses

Wasserflächen, hier: Teich

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Erhalt von Bäumen (eingemessen)
 Erhalt von Bäumen (nicht eingemessen)
 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes, hier: Geschützte Biotope

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

Umgrenzung von Erhaltungsbereichen (Baudenkmal Parkanlage - ID 00195)
 Einzelanlagen (Baudenkmal, Bohlendorf 6 - ID 00195), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, Zweckbestimmung:
 St Stellplätze
 Ga Garage
 Cp Carport
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der Flurstücke 9-11, 18 und 32 zu belastende Flächen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Sonstige Darstellungen

Bemalung (verbindlich)
 Geplante Wegführung (unverbindlich, Quelle: Vorhabenträger)
 Vermessung (verbindlich)
 Abgrenzung Vorhaben- und Erschließungsplan

Verfahrensvermerke:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am _____
 Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit von _____ bis einschließlich _____
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit von _____ bis einschließlich _____
 Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 KV M-V i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LbauO M-V erfolgte durch die Gemeindevertretung am _____
 Die Bekanntmachungen erfolgten im _____

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Wiek (Rügen), den _____

Bürgermeisterin

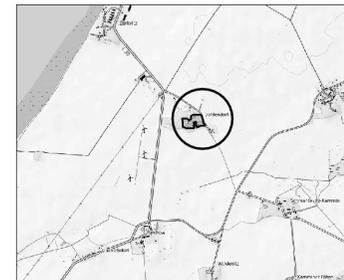
Rechtsrat/Vermerk:
 Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: _____

Wiek (Rügen), den _____

Bürgermeisterin



Gemeinde Wiek, Ortsteil Bohlendorf
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan
 "Bohlendorf"



PLANUNGSBÜRO FISCHER Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung
 Im Neuborn 1 · 26410 Wierßen | T +49 841 98441-22 | F +49 841 98441-105 | info@fischer-planer.de | www.fischer-planer.de

Stand: 03.03.2022

Vorentwurf

Projektleitung: Bodo Vorn/Selbert
 CAD: Vorn/Selbert
 Maßstab: 1 : 1.000
 Projektnummer: 21-2568



Gemeinde Wiek auf Rügen, Ortsteil Bohlendorf

Textliche Festsetzungen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Bohlendorf“

Vorentwurf

Planstand: 03.03.2022

Projektnummer: 21-2585

Projektleitung: Bode

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

1.1.1 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit der Nummer 1 des Sonstigen Sondergebiets "Hotel" sind Beherbergungsbetriebe (Hotels und Ferienwohnungen), Schank- und Speisewirtschaften, Seminar- und Tagungsräume, Anlagen für die Verwaltung der im Sondergebiet zulässigen Nutzungen und zum Empfang der Gäste sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zulässig.

1.1.2 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit der Nummer 2 des Sonstigen Sondergebiets " Hotel" sind ausschließlich dem Hotel- und Beherbergungsbetrieb zugeordnete Ferienhäuser, mobile homes, etc. zulässig.

1.1.3 Gemäß § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Absatz 2 BauGB sind innerhalb des in der Plankarte abgegrenzten Vorhabengrundstückes nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

1.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

1.2.1 Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (Z) wird gemäß Einschrieb in der Plankarte festgesetzt.

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

1.3.1 Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch Einschrieb in der Plankarte in Metern über Normalhöhenull (DHHN2016) festgesetzt. Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes bzw. der baulichen Anlage.

1.4 Grundflächen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

1.4.1 Die jeweils maximal zulässigen Grundflächen für bauliche Anlagen innerhalb der im Sondergebiet überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß Einschrieb in der Plankarte festgesetzt (Hinweis: die Summe aller zulässigen Grundflächen beträgt 4420 qm. Dies entspricht einer GRZ von rd. 0,19).

1.4.2 Darüber hinaus ist im Sondergebiet eine Grundfläche von 5000 qm für Stellplätze mit ihren Zufahrten, Carports, Garagen und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO zulässig (Hinweis: Dies entspricht inkl. der Hauptanlagen gem. Pkt. 1.4.1 insgesamt einer GRZ von rd. 0,4).

1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO) sowie Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

1.5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Pkw-Stellplätze, Garagen und Carports sind ausschließlich in den für sie festgesetzten Flächen zulässig. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO, die dem Nutzungszweck des Sondergebietes dienen, sind auch auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.6 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.6.1 Im Bereich der Privaten Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage sind bauliche Anlagen zulässig, soweit sie der Zweckbestimmung entsprechend zur üblichen Ausstattung gehören.

1.6.2 Der Bereich der Privaten und öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ ist als Grünfläche zu gestalten bzw. zu erhalten. Bauliche Anlagen sind in diesem Bereich unzulässig.

1.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.7.1 Wege, Stellplätze, Hofflächen im Sondergebiet sind in einer Bauweise herzurichten, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen (z.B. breitfugig verlegtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine oder ähnliches), sofern keine wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen. Dies gilt auch für die Erneuerung von Belägen, die diesen Anforderungen bisher nicht entsprechen.

1.7.2 Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig. Die Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Teichen sowie die Verwendung im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser bleiben hiervon unberührt.

1.7.3 Zur öffentlichen und privaten Außenbeleuchtung sind nur voll-abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum von 1600 bis 2700 Kelvin zulässig. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahrende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind unzulässig.

1.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen; (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1.8.1 Die Fläche „GFL 1“ ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Flurstücke 9 bis 11 zu belasten. Die Fläche „GFL 2“ ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Flurstücks 32 zu belasten. Die Fläche „GFL 3“ ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Flurstücks 18 zu belasten.

1.9 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

1.9.1 Im Bereich der Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume und Sträucher fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Arten vorzunehmen (Artenempfehlungen siehe Artenliste).

1.9.2 Die in der Plankarte zum Erhalt festgesetzten Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen (Artenempfehlungen siehe Artenlisten). Eine Verschiebung der Standorte von bis zu 10 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig. Für Neu- oder Ersatzpflanzungen ist ein Mindest-Stammumfang von 14-16 cm vorzusehen.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 86 LBauO M-V i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Dachgestaltung

2.1.1 Im Plangebiet sind geneigte Dächer mit nicht hochglänzenden Materialien in den Farbtönen rot, braun, anthrazit zulässig. Für bauliche Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit der Nummer 2 wird ergänzend bestimmt, dass ausschließlich Dächer zwischen 15 und 40 Grad zulässig sind. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solarthermie- und Fotovoltaikanlagen) sowie Dachbegrünungen sind ausdrücklich zulässig und werden ebenso wie Nebenanlagen (z.B. Sauna), Garagen und Carports von den vorstehenden Bestimmungen zur Farbgebung und Dachneigung nicht erfasst.

2.2 Werbeanlagen

2.2.1 Werbeanlagen auf Dachflächen, Werbeanlagen in Form von Pylonen oder Stelen, bewegliche Werbeanlagen sowie Werbe- und Beleuchtungsanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht (z.B. Light-Boards, Videowände, Skybeamer, etc.) sind unzulässig. Werbeanlagen dürfen maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen nicht überschreiten.

2.2.2 Licht darf nicht an den angestrahlten Werbeanlagen vorbeigelenkt werden. Zur Vermeidung sind Scheinwerfer mit gerichteter Abstrahlung, Blendkappen oder entsprechender Projektionstechniken einzusetzen. Um Streulicht die Umgebung zu vermeiden, dürfen Anstrahlungen nur von oben nach unten erfolgen.

2.3 Gestaltung von Einfriedungen

2.3.1 Zur äußeren Abgrenzung des Vorhabengrundstücks sind ausschließlich offene Einfriedungen, wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter, Holzzäune oder Streckmetall bis zu einer Höhe von maximal 1,60 m über dem bestehenden Geländeniveau zulässig. Einfriedungen innerhalb des Vorhabengrundstücks (z.B. zwischen Ferienhäusern) sind ebenso wie Mauersockel - mit Ausnahme von Stützmauern - unzulässig. Einfriedungen in Verbindung mit Sichtschutzfolien oder -streifen gelten als geschlossene Einfriedungen und sind daher unzulässig.

2.4 Abfall- und Wertstoffbehälter

2.4.1 Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen. Sie sind in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen oder mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.

3 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

3.1 Biotopschutz

3.1.1 Gemäß Biotopkartierung des Landes Mecklenburg-Vorpommern bestehen im Plangebiet nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope. Die Abgrenzungen sind in der Plankarte dargestellt. Hinweis: Die Biotope bestehen in der Örtlichkeit teilweise nicht (mehr). Aus Gründen der Nachvollziehbarkeit und zur weiteren Abstimmungen werden sie dennoch dargestellt.

3.2 Denkmalschutz

3.2.1 Das bestehende Gutshaus (Bohlendorf 6; ID 00195) als auch der zum Herrenhaus zugehörige Park (ID 00195) sind in der Kreisdenkmalliste als Baudenkmäler erfasst und werden in der Plankarte entsprechend übernommen. Sämtliche Maßnahmen an diesen Baudenkmälern stehen damit unter dem Genehmigungsvorbehalt des § 7 DSchG M-V.

3.2.2 Darüber hinaus wird auf die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V verwiesen: Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten.

4 Sonstige Hinweise, Informationen und Empfehlungen

4.1 Stellplatzsatzung

4.1.1 Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Wiek in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

4.2 Baumschutzsatzung

4.2.1 Für das Plangebiet gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Wiek vom 30.06.2003. Vorliegend geschützt sind u.a. alle Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 0,5 m gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden; im vorliegenden Falle jedoch gemäß § 2 Nr. 2 der Satzung mit Ausnahme der Bäume in der denkmalgeschützten Parkanlage und der gesetzlich geschützten Biotope.

4.3 Verwendung von erneuerbaren Energien

4.3.1 Auf die Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetz (GEG) sei hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültige Fassung.

4.4 Verwertung von Niederschlagswasser

4.4.1 Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

4.5 Artenschutzrechtliche Hinweise

4.5.1 Auf die Vorschriften des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind die folgenden Punkte zu beachten:

4.5.2 Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.

4.5.3 Bestandsgebäude sind ganzjährig unmittelbar vor Durchführung von Bau-, Änderungs- und Abrissmaßnahmen durch einen Fachgutachter zu kontrollieren. Diese Maßnahmen sollten möglichst außerhalb der Wochenstubenzeit von Fledermäusen (01.05. bis 31.07.) durchgeführt werden und durch eine qualifizierte Person begleitet werden.

4.5.4 Höhlenbäume sind ganzjährig unmittelbar vor der Rodung durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von geschützten Tierarten zu überprüfen. Im Falle der Betroffenheit von geschützten Arten ist die Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu erhalten. Über das weitere Vorgehen ist in Abstimmung mit den Behörden zu entscheiden.

4.6 Lichtemissionen

4.6.1 Empfohlen werden streulichtvermeidende Außenbeleuchtungen mit einem UV-armen Lichtspektrum (z.B. insektenfreundliche LED-Leuchten mit warmweißer Lichtfarbe jeweils in Form einer geschlossenen Konstruktion).

4.6.2 Leuchten sollten so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Zur Reduzierung von Lichtemissionen und der Begrenzung der Beleuchtungszeiten wird die Nutzung von Zeitschaltuhren und Dämmerungsschaltern empfohlen. Dauerhafte, indirekte Beleuchtung und Blendwirkungen auf schutzbedürftige benachbarte Bereiche (z.B. Daueraufenthaltsräume) sind zu vermeiden.

4.7 Altlasten, Bodenschutz und Kampfmittel

4.7.1 Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Der Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung ist umgehend der zuständigen Behörde mitzuteilen.

4.8 DIN-Normen

4.8.1 DIN-Normen: Sofern in den Festsetzungen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle aufgeführten DIN-Normen, Arbeitsblätter etc. beim Amt Nord Rügen, Gemeinde Wiek, Ernst-Thälmann-Str. 37, 18551 Sagard eingesehen werden.

4.9 Artenauswahl und -empfehlungen

4.9.1 Artenliste 1 (Bäume):

Acer campestre – Feldahorn
Acer platanoides – Spitzahorn
Acer pseudoplatanus – Bergahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Fraxinus excelsior – Esche
Prunus avium – Vogelkirsche
Prunus padus – Traubenkirsche
Quercus robur – Stieleiche
Sorbus aria/intermedia – Mehlbeere
Sorbus aucuparia – Eberesche
Tilia cordata – Winterlinde
Tilia platyphyllos – Sommerlinde

Obstbäume:

Malus domestica – Apfel
Prunus avium – Kulturkirsche
Prunus cerasus – Sauerkirsche
Prunus div. spec. – Kirsche, Pflaume
Pyrus communis – Birne
Pyrus pyraister – Wildbirne

4.9.2 Artenliste 2 (Sträucher):

Amelanchier ovalis – Gemeine Felsenbirne	Malus sylvestris – Wildapfel
Buxus sempervirens – Buchsbaum	Rhamnus cathartica – Kreuzdorn
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel	Ribes div. spec. – Beerensträucher
Corylus avellana – Hasel	Rosa canina – Hundsrose
Euonimus europaea – Pfaffenhütchen	Salix caprea – Salweide
Frangula alnus – Faulbaum	Salix purpurea – Purpurweide
Genista tinctoria – Färberginster	Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
Ligustrum vulgare – Liguster	Lonicera xylosteum – Heckenkirsche
Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball	
Lonicera caerulea – Heckenkirsche	

4.9.3 Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):

Amelanchier div. spec. – Felsenbirne	Calluna vulgaris – Heidekraut
Lonicera nigra – Heckenkirsche	Cornus florida – Blumenhartriegel
Chaenomeles div. spec. – Zierquitte	Malus div. spec. – Zierapfel
Magnolia div. spec. – Magnolie	Philadelphus div. spec. – Falscher Jasmin
Cornus mas – Kornelkirsche	Rosa div. spec. – Rosen
Deutzia div. spec. – Deutzie	Spiraea div. spec. – Spiere
Forsythia x intermedia – Forsythie	Weigela div. spec. – Weigelia
Hamamelis mollis – Zaubernuss	
Hydrangea macrophylla – Hortensie	

4.9.4 Artenliste 4 (Kletterpflanzen):

Aristolochia macrophylla – Pfeifenwinde	Lonicera spec. – Heckenkirsche
Clematis vitalba – Wald-Rebe	Parthenocissus tricuspidata – Wilder Wein
Hedera helix – Efeu	Polygonum aubertii – Knöterich
Hydrangea petiolaris – Kletter-Hortensie	Wisteria sinensis – Blauregen
Humulus lupulus - Gewöhnlicher Hopfen	

4.9.5 Hinweis: Das zunehmende Vorkommen von Insekten- und Pilzkrankungen (z.B. Eichenprozessionsspinner, Rußrindenkrankheit) bei Eichen- und Ahornarten sollte bei der Artenauswahl im Zuge des Vollzugs des Bebauungsplanes berücksichtigt werden. Die Verwendung von Neophyten ist zu vermeiden.

Gemeinde Wiek auf Rügen, Ortsteil Bohlendorf

Begründung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Bohlendorf“

Planstand: 03.03.2022

Projektnummer: 21-2585

Projektleitung: Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1. Vorbemerkungen	4
1.1 Planerfordernis und -ziel	4
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	5
1.3 Raumordnung und Landesplanung	6
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung	6
1.5 Landschaftsplanung	7
1.6 Verbindliche Bauleitplanung	7
1.7 Innenentwicklung und Bodenschutz	7
1.8 Verkehrliche Konzeption	8
1.9 Vorhaben- und Erschließungsplan	9
1.10 Durchführungsvertrag / Städtebaulicher Vertrag	11
1.11 Verfahrensart und –stand	12
2. Inhalt und Festsetzungen	12
2.1 Art der baulichen Nutzung	12
2.2 Höhe baulicher Anlagen	13
2.3 Grundflächen	13
2.4 Überbaubare Flächen sowie Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	14
2.5 Grünflächen	14
2.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	14
2.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen	15
2.8 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	15
3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	15
3.1 Dachgestaltung	16
3.2 Werbeanlagen	16
3.3 Gestaltung von Einfriedungen und Abfall- und Wertstoffbehälter	16
4. Berücksichtigung umweltschützender Belange	17
4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	17
4.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung	17
4.3 Artenschutzrechtliche Belange	17
4.4 Schutzgebiete	18
4.5 Biotopschutz	18
5. Immissionsschutz	19
6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	19
6.1 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet	19
6.2 Überschwemmungsgebiet/Oberirdische Gewässer	20
6.3 Wasserversorgung	20
6.4 Abwasserbeseitigung	20
6.5 Abfallentsorgung	21

7.	Altlastenverdächtige Flächen und vorsorgender Bodenschutz	21
7.1	Altlastenverdächtige Flächen	21
7.2	Kampfmittel	21
7.3	Vorsorgender Bodenschutz.....	21
8.	Denkmalschutz.....	22
9.	Klimaschutz und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz.....	22
10.	Sonstige Infrastruktur	22
11.	Weitere Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise.....	23
12.	Bodenordnung.....	23
13.	Kosten.....	23
14.	Flächenbilanz.....	23
15.	Anlagen und Gutachten	23

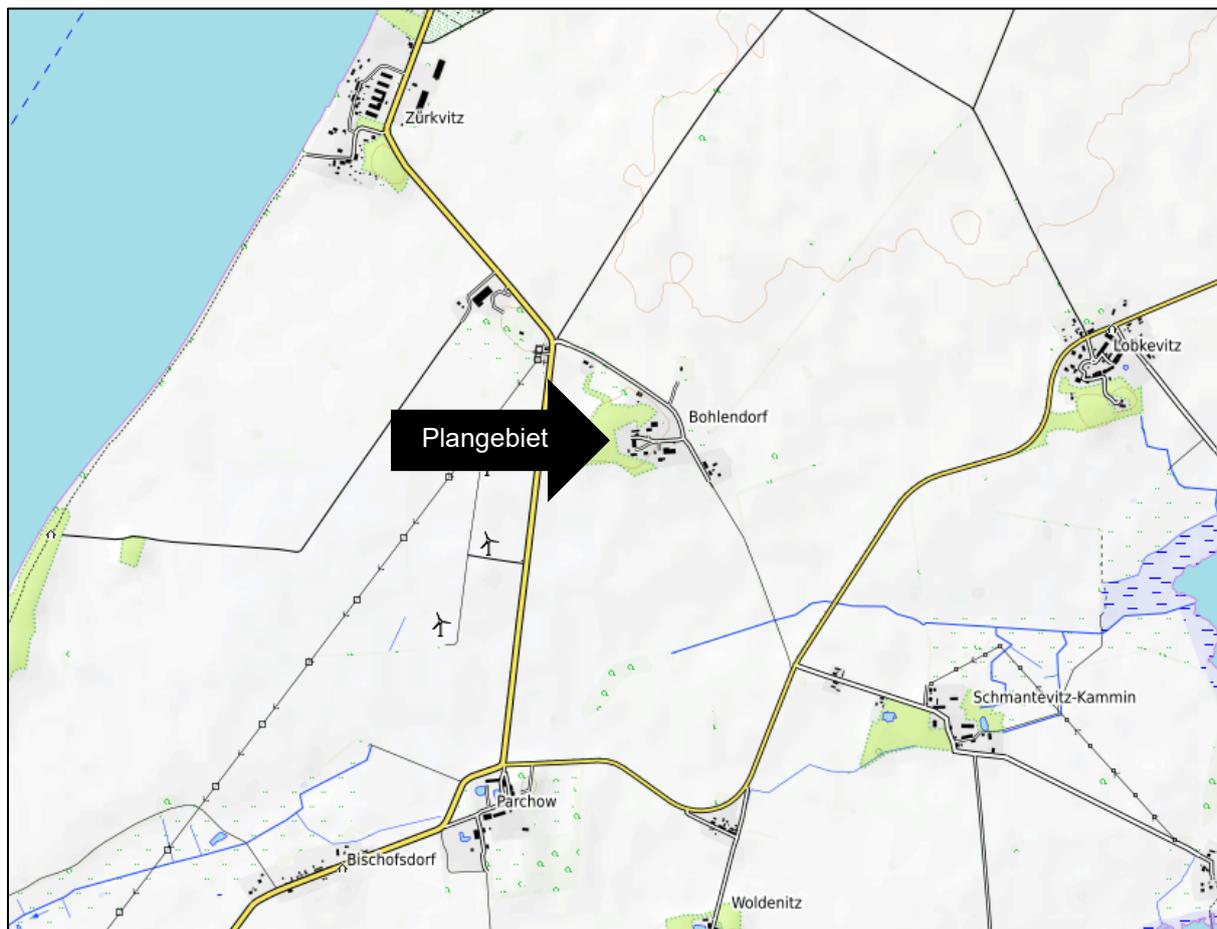
1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Seit dem 13. Jahrhundert war Bohlendorf Stammsitz der Familie von Bohlen mit einer Gutsfläche von 264 ha. Dieses Geschlecht gab dem Ort auch seinen Namen und blieb dort bis zum Zweiten Weltkrieg ansässig. 1794 ließ Ernst Casimir von Bohlen das heutige Gutshaus errichten. Der an das Herrenhaus angrenzende ursprünglich barocke und in Resten erhalten Park wurde im 19. Jahrhundert im englischen Stil umgestaltet. Das Gut wurde 1945 mit der Bodenreform zersiedelt. Das Herrenhaus wurde Wohnhaus für Umsiedler, später dann als Ferienanlage des VEB Erdöl-Erdgas Grimmen genutzt. Nach der Wiedervereinigung wurde das Gutshaus umfangreich renoviert und ein Hotelbetrieb mit ergänzenden Ferienhäusern eingerichtet. Nach umfangreichen Sanierungs- und Renovierungsarbeiten erfolgte am 1. April 1995 die Wiedereröffnung als Landhotel "Herrenhaus Bohlendorf". Seit einem Betreiberwechsel und einer gründlichen Renovierung firmiert das Haus seit April 2018 als "Hotel Lieblingsplatz" mit derzeit 20 Hotelzimmern, elf Ferienwohnungen und einem Restaurant.

Die Lieblingsplatz Rügen Grundbesitz GmbH & Co. KG hat als Eigentümer des Areals bei der Gemeinde Wiek nunmehr einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Errichtung von ca. 18 Ferienhäusern sowie drei Spa- bzw. Saunahäusern als Ergänzung des bestehenden Hotels gestellt. Die Gemeinde Wiek hat den Antrag geprüft und der Einleitung eines Bauleitplanverfahrens grundsätzlich zugestimmt. Neben der Aufstellung einer verbindlichen Bauleitplanung ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern.

Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist dementsprechend zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen im zweistufigen Regelverfahren einhergehend mit der Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

Die städtebaulichen Ziele der Gemeinde Wiek werden in diesem Kontext wie folgt definiert:

1. Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die aus Sicht der Gemeinde sinnvolle Ergänzung des touristischen Angebotes im Umfeld des Landhotels Bohlendorf.
2. Definition der städtebaulichen Parameter im Bebauungsplan zur Schaffung von Entwicklungsoptionen unter gleichzeitiger Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbilds.
3. Berücksichtigung der ökologischen Wertigkeit des Areals im Rahmen der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben und
4. Förderung der lokalen Wirtschaft sowie Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst im Wesentlichen die Bereiche im Nordosten und Südwesten von Bohlendorf, auf denen Ferienhäuser errichtet werden sollen. Darüber hinaus wird die zentrale und öffentliche Erschließungsstraße zur Dokumentation der gesicherten Erschließung und Teile des baulichen Bestands des Hotelbetriebs in den Geltungsbereich einbezogen.

Die Anwesen Bohlendorf 5 (Flst. 9, 10 und 11), Bohlendorf 9 (Flst. 32) und Bohlendorf 10 (Flst. 29) befinden sich als Privatgrundstücke nicht im Eigentum bzw. Zugriff des Vorhabenträgers und bleiben daher bei der Abgrenzung des Geltungsbereiches – mit Ausnahme eines kleinen Teilstückes im Norden des Flst. 32 (mit Geh-, Fahr-, Leitungsrechten belastete Fläche Nr. 3) – weitgehend unberücksichtigt.

Räumlicher Geltungsbereich



<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de> / Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie

1.3 Raumordnung und Landesplanung

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) ist die Gemeinde Wiek (Ortsteil Wiek) als Siedlungsschwerpunkt innerhalb des Grundzentrums Sagard dargestellt. Bohlendorf selbst wird im planerischen Teil lediglich auf der topografischen Grundlagenkarte und überlagernd mit einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und als Tourismusschwerpunktraum dargestellt.

Gemäß Punkt 3.1.3(4) des RREP VP stehen in den Tourismusschwerpunkträumen die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung im Vordergrund. Das Beherbergungsangebot soll in seiner Aufnahmekapazität nur behutsam weiterentwickelt und ergänzt werden. Weiterhin führt Punkt 3.1.3(11) aus, dass geeignete Schlösser, Guts- und Herrenhäuser mit ihren Parkanlagen sowie archäologische Denkmale für touristische Zwecke nutzbar gemacht werden sollen. Dabei soll der kulturhistorische Wert der Gebäude, Parkanlagen und archäologischen Denkmale im Zusammenhang mit ihrer Einbindung in die Landschaft erhalten bleiben.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht somit nach diesseitiger Einschätzung grundsätzlich den Vorgaben des Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP).

Ausschnitt Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP)

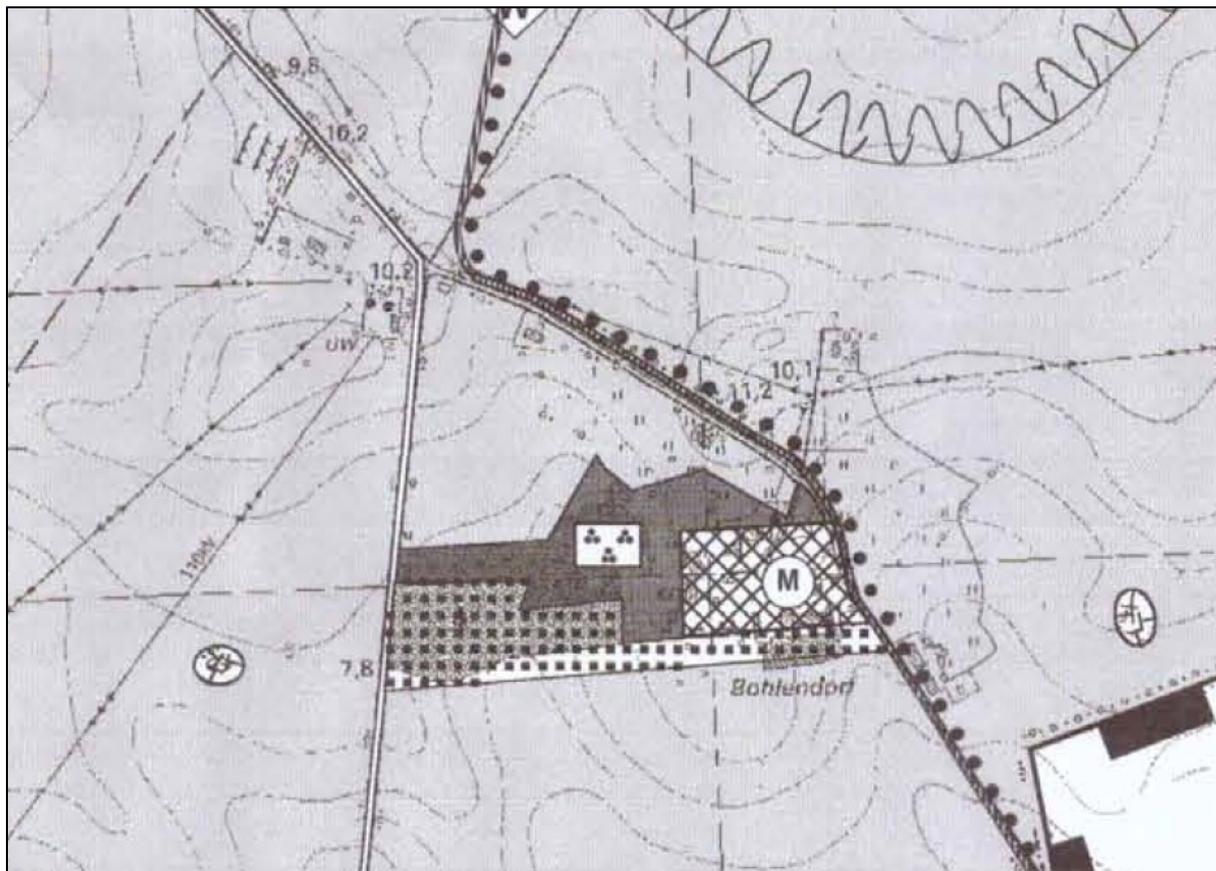


Quelle: <https://www.rpv-vorpommern.de/regionalplanung>

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiek (Fassung vom 12.02.2004) stellt für den Planbereich weitgehend eine Mischbaufläche dar. Westlich und nördlich des Herrenhauses wird eine Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage und im Süden Flächen für Wald dargestellt. Die Flächenabgrenzungen erscheinen nicht parzellenscharf, zumal Teile des südlichen baulichen Bestands innerhalb der Flächen für Wald liegen und sich auch über landwirtschaftliche Flächen erstrecken. Zur planungsrechtlichen Vorbereitung des Vorhabens ist eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes in eine Sonderbaufläche „Hotel“ im Parallelverfahren erforderlich.

Ausschnitt Flächennutzungsplan



Quelle: Gemeinde Wiek

1.5 Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan (Plankarte „Angestrebter Zustand“) der Gemeinde Wiek stellt das Plangebiet als Siedlungsfläche bzw. Bereich mit zu erhaltender guter Grünausstattung dar. Als Entwicklungsziele werden die Förderung der siedlungsnahen, landschaftsgebundenen Erholungsnutzung und die Rekonstruktion der historischen Park- und Gartenanlagen benannt. Darüber hinaus sind einige der gebietsprägenden Bäume zeichnerisch übernommen worden. Der nördlich und westlich angrenzende Bereich wird als Parkwald eingestuft. Im Nordosten wird ein Hinweis auf eine wilde Müllkippe, landwirtschaftliche Ablagerungen oder Altlasten kartographisch vermerkt. Die südlich den Ortsteil begrenzenden Flächen werden als Neuanlage und Entwicklung standortgerechter Waldbiotope (naturnaher Laubwald) dargestellt.

1.6 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet existiert kein Bebauungsplan oder städtebauliche Satzung.

1.7 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.

In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Die Vorgaben des BauGB zur Berücksichtigung der Innenentwicklung und des schonenden Umgangs mit Grund und Boden werden im Rahmen der Planbearbeitung bzw. im Abwägungsprozess berücksichtigt. Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung des touristischen Angebotes bzw. des Übernachtungsangebotes des Lieblingsplatz Hotel Bohlendorf weitgehend in den bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als Mischbauflächen dargestellten Bereichen in der Nähe bzw. im Anschluss an die bestehenden Gebäude erfolgen. Die vorgesehenen Ferienhäuser sollen auf Punktfundamenten errichtet werden, so dass der Eingriff in den Boden verringert und großflächige Versiegelungen vermieden werden können. Darüber hinaus soll der bereits bestehende bauliche Bestand gesichert werden.

Im Rahmen der Planbearbeitung werden die Festsetzungen dementsprechend eng gefasst (u.a. Baugrenzen, überbaubare Fläche) und Bestimmungen u.a. zur bodenschonenden bzw. wassergebundenen Befestigung der Erschließungsanlagen getroffen.

Dem Vorhabenträger stehen keine andere Standorte im Gemeindegebiet zur Verfügung. Darüber hinaus erscheint die Ergänzung und der Ausbau des vorhandenen touristischen Angebots am bestehenden Standort sowohl betriebswirtschaftlich als auch städtebaulich sinnvoll. Ferner sei in diesem Zusammenhang auch auf mit dem Planziel einhergehenden Vorgaben und Empfehlungen des Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) und des Landschaftsplanes der Gemeinde Wiek verwiesen, denen entsprechend geeignete Schlösser, Guts- und Herrenhäuser mit ihren Parkanlagen sowie archäologische Denkmale für touristische Zwecke nutzbar gemacht bzw. die siedlungsnahen, landschaftsgebundene Erholungsnutzung gefördert werden sollen. Das Planvorhaben entspricht somit diesen grundsätzlichen Vorgaben.

Auf eine weitergehende Standortalternativenbetrachtung, welche die Aspekte der Innenentwicklung und des vorsorgenden Bodenschutzes tiefergehend betrachtet, kann daher nach diesseitiger Einschätzung abgesehen werden.

1.8 Verkehrliche Konzeption

Das Plangebiet wird über die Straße Bohlendorf erschlossen, etwa einen Kilometer südöstlich von Zürk-vitz auf die Landesstraße L 30 mündet. Das Hotel Lieblingsplatz selbst wiederum wird durch eine öffentliche und in Ost-West-Richtung verlaufende öffentliche Stichstraße erschlossen, die von stattlichen Bäumen begleitet in den rundellartig ausgebildeten Vorplatz des ehemaligen Herrenhauses mündet. Die Stichstraße wird gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den Geltungsbereich einbezogen.

Darüber hinaus binden zwei private Erschließungswege die südlich und nördlich des Herrenhauses gelegenen Ferienwohnungen mit ihren zugeordneten Stellplätzen sowie die beiden privaten Anwesen Bohlendorf 5 und 9 an.

Die äußere verkehrliche Erschließung ist damit Bestand und soll im Zuge der Umsetzung des Vorhabens auch nicht verändert werden. Es ist davon auszugehen, dass die Kapazitäten entsprechend ausreichend sind.

Die planinduzierten Stellplatznachweise für das zusätzliche Übernachtungsangebot und die damit anzunehmenden steigenden Gästezahlen sind auf den Plangrundstücken des Vorhabenträgers nachzuweisen.

1.9 Vorhaben- und Erschließungsplan

Die Gemeinde kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Absatz 1 BauGB verpflichtet (Durchführungsvertrag). Wesentliche Elemente des Planungsinstrumentes „Vorhabenbezogener Bebauungsplan“ sind somit der vorhabenbezogene Bebauungsplan selbst, der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Durchführungsvertrag.

Der hier in Rede stehende Vorhaben- und Erschließungsplan sieht die Errichtung von 21 Objekten in unterschiedlichen Ausprägungen vor. Geplant sind 10 Cabin Duplex (Maße: ca. 6,50 m x 11,50 m, Raumhöhe 3,0m), vier Cabin Suites (Maße: ca. 6,50 m x 11,50 m, Raumhöhe 3,0m), vier Cabin One für (Maße: ca. 3,50 m x 11,50 m, Raumhöhe 3,0m), zwei Cabin Spa als Wellness- und Spabereich (Maße: 3,50 m x 11,50 m, Raumhöhe 3,0m), ein Cabin Sauna (Maße: ca. 2,40 m x 5,50 m, Raumhöhe 3,0m) sowie die zugehörigen Gemeinschaftsflächen wie Sitzgelegenheiten im Freien, Feuerstelle, Spielplatz und Wegeverbindungen.

Auszug Vorhaben- und Erschließungsplan



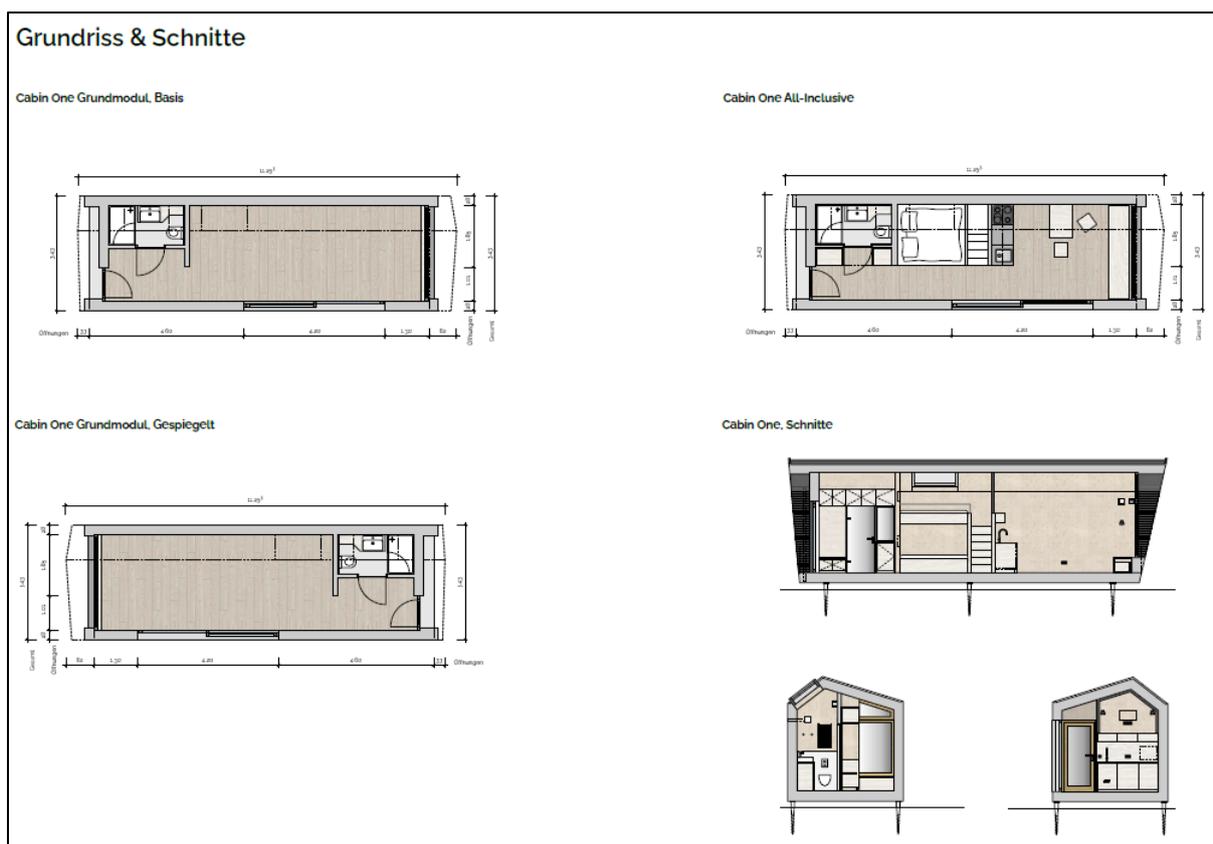
Quelle: LBI, Gießen

Die Ferienhäuser ordnen sich entsprechend auf der Grün- bzw. Rasenfläche südlich der bestehenden Ferienwohnungen, um den sogenannten „Bullenstall“ bzw. um die bestehende Teichanlage sowie nördlich der öffentlichen Erschließungsstraße. Die Zuwegung zu den einzelnen Cabins erfolgt über die Anlage wassergebundener Wege zu den bestehenden Erschließungswegen, Parkplätzen und zum Haupthaus auf dem Gelände. Die Flächen zwischen den Häusern werden als Grünfläche gärtnerisch gestaltet. Vorhandene und gemäß Baumschutzsatzung schutzbedürftige Bäume werden erhalten und in die Freiraumplanung integriert bzw. bei der Anordnung der Baufenster für die Ferienhäuser berücksichtigt. Die Gründung der Häuser erfolgt vsl. über eine Rückverankerung mit Punkt-, Schraub- oder Streifenfundamenten.

Beispiele der geplanten Ferienhäuser



Quelle: <https://cabin-one.com>



Quelle: <https://cabin-one.com>

1.10 Durchführungsvertrag / Städtebaulicher Vertrag

Während der Vorhaben- und Erschließungsplan den gleichen Verfahrensschritten wie der Vorhabenbezogene Bebauungsplan unterliegt, wird der Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 gesondert vor dem Beschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger geschlossen.

Im Durchführungsvertrag wurden grundsätzliche Regelungen u.a. zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger geschlossen. Die Planungshoheit verbleibt selbstverständlich bei der Gemeinde, ein Anspruch auf die Aufstellung eines Bebauungsplans oder bestimmter Festsetzungen im Bebauungsplan wird durch den Vertrag nicht begründet und ist gesetzlich ausgeschlossen.

Vertragspartner der Gemeinde ist vorliegend Lieblingsplatz Rügen Grundbesitz GmbH & Co. KG. Die wesentlichen Inhalte des Durchführungsvertrages, die für das Verständnis der Planung erforderlich sind, werden im weiteren Planungsverlauf an dieser Stelle zusammengefasst. Gegenwärtig liegt noch kein Durchführungsvertrag vor. Bisher wurde jedoch im Rahmen eines städtebaulichen Vorvertrages v.a. die Kostenübernahme der Planungskosten vereinbart.

1.11 Verfahrensart und –stand

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im sogenannten zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	_____ Bekanntmachung: _____
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	_____ Bekanntmachung: _____
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: _____ Frist analog § 3 Abs.1 BauGB
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	_____ Bekanntmachung: _____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: _____ Frist analog § 3 Abs.2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	_____

*Die Bekanntmachungen erfolgen im „Amtlichen Mitteilungsblatt“ des Amtes Nord-Rügen.

2. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Dem Planziel entsprechend gelangt ein Sonstiges Sondergebiet "Hotel" gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO zur Festsetzung. Dieses wird weiter differenziert. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit der Nummer 1 sind Beherbergungsbetriebe (Hotels und Ferienwohnungen), Schank- und Speisewirtschaften, Seminar- und Tagungsräume, Anlagen für die Verwaltung der im Sondergebiet zulässigen Nutzungen und zum Empfang der Gäste sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zulässig.

Mögliche Ergänzungen der bestehenden Nutzungen ergeben sich dabei im Bereich des ehemaligen „Bullenstalles“ im Südosten des Plangebietes, der aktuell noch nicht touristisch genutzt wird, aber ein Potenzial für einen weiteren Ausbau bietet.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit der Nummer 2 des Sonstigen Sondergebiets "Hotel" sind ausschließlich dem Hotel- und Beherbergungsbetrieb zugeordnete Ferienhäuser, mobile homes, etc. oder vergleichbare Ferienhaustypen zulässig. Dieser Bereich umfasst die zusätzlichen vom Vorhabenträger bzw. dem Hotelbetreiber geplanten Ferienhäuser, welche in den vorstehenden Kapiteln bereits vorgestellt wurden.

Da es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der Festsetzung eines Sondergebietes handelt, in dem die allgemeine Festsetzung eines Baugebiets auf Grund der Baunutzungsverordnung erfolgt, wird gemäß § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Absatz 2 BauGB festgesetzt, dass innerhalb des in der Plankarte abgegrenzten Vorhabengrundstückes nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind in diesem Zusammenhang grundsätzlich zulässig.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und der absoluten Höhe baulicher Anlagen definiert.

Im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen mit der Nummer 1 wird die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (Z) bestandsorientiert auf maximal $Z = II$ und die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen durch Einschrieb in der Plankarte in Metern über Normalhöhenull (DHHN2016) festgesetzt. Grundlage der Festsetzung bildet die Einmessung der bestehenden Gebäudehöhen.

Für die überbaubaren Grundstücksflächen mit der Nummer 2 wird die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (Z) auf $Z = I$ festgesetzt, da hier die oben bereits vorgestellten Ferienhäuser errichtet werden sollen. Den ausgewählten Objekten entsprechend wird hier die maximal zulässige Höhe auf 13 m über Normalhöhenull (DHHN2016) festgesetzt, während das Geländeniveau im Mittel bei ca. 8 m über Normalhöhenull bewegt.

Der obere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes bzw. der baulichen Anlage.

2.3 Grundflächen

Die jeweils maximal zulässigen Grundflächen für bauliche Anlagen innerhalb der im Sondergebiet überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß Einschrieb in der Plankarte festgesetzt (Hinweis: die Summe aller zulässigen Grundflächen beträgt 4420 qm. Dies entspricht einer GRZ von rd. 0,19). Die Festsetzung der Grundflächen im Bereich der überbaubaren Flächen mit der Nummer 1 erfolgt bestandsorientiert. Der Bereich der überbaubaren Flächen mit der Nummer 2 orientiert sich an den Grundflächen der geplanten Objekte des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Darüber hinaus ist im gesamten Sondergebiet sowohl auf den überbaubaren und auch nicht-überbaubaren Grundstücksflächen eine Grundfläche von 5000 qm für Stellplätze mit ihren Zufahrten, Carports, Garagen und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO zulässig (Hinweis: Dies entspricht inkl. der Hauptanlagen gem. Pkt. 1.4.1 insgesamt einer GRZ von rd. 0,4). Diese Bestimmungen greifen die bestehenden und künftig geplanten Stellplätze und Nebenanlagen auf und lassen darüber hinaus ausreichend Raum für eine naturnahe Gestaltung der verbleibenden nicht überbaubaren Flächen.

2.4 Überbaubare Flächen sowie Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Diese orientieren sich eng an den bestehenden und geplanten Objekten, lassen aber noch genügend Spielraum für Anpassungen und Erweiterungen. Die Fassade des Gutshauses wird als Baulinie festgesetzt, an die heran gebaut werden muss. Damit soll das städtebaulich markante Erscheinungsbild auch planungsrechtlich gesichert werden.

Pkw-Stellplätze, Garagen und Carports sind ausschließlich in den für sie festgesetzten Flächen zulässig. Ziel dieser Festsetzung ist die räumliche Steuerung der entsprechend geplanten als auch bestehenden Anlagen, um zu vermeiden, dass an den einzelnen Ferienhäusern zusätzliche und verstreut liegende Stellplätze, Garagen oder Carports entstehen. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (z.B. freistehende Saunakabinen, Spielgeräte, Grillplätze, etc. sind auch auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.5 Grünflächen

Die denkmalgeschützte Parkanlage im Westen des Plangebietes wird als Bestandteil des Vorhabengrundstücks und Teil der Gesamtanlage Privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage in den Bebauungsplan bestandsorientiert einbezogen. Hier sind bauliche Anlagen zulässig, soweit sie der Zweckbestimmung entsprechend zur üblichen Ausstattung gehören. Ergänzend sei vermerkt, dass mögliche Anlagen in diesem Bereich auch mit den denkmalschutzrechtlichen Vorgaben vereinbar sein müssen.

Das platzartig gestaltete Areal vor dem Gutshaus wird – differenziert nach den privaten bzw. öffentlichen Eigentumsverhältnissen als private bzw. öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ festgesetzt. Diese Bereiche sind als Grünfläche zu gestalten bzw. zu erhalten. Bauliche Anlagen sind in diesem Bereich unzulässig um den Charakter der bestehenden Anlage und der Zufahrt zum Areal zu bewahren.

2.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Zur Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft in den Bebauungsplan integriert.

Zur Reduzierung des Oberflächenabflusses wird festgesetzt, dass Wege, Stellplätze, Hofflächen im Sondergebiet in einer Bauweise herzurichten sind, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen (z.B. breitfugig verlegtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine oder ähnliches), sofern keine wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen. Dies gilt auch für die Erneuerung von Belägen, die diesen Anforderungen bisher nicht entsprechen.

In diesem Kontext ist auch die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung unzulässig, da hiermit ein Gas- und Wasseraustausch zwischen Boden und Atmosphäre verhindert wird. Die Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Teichen sowie die Verwendung im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser bleiben hiervon allerdings unberührt.

Um der Lage des Plangebietes mit den umgebenden Grünstrukturen und Lebensräumen gerecht zu werden wird aus städtebaulich-landschaftsökologischen und artenschutzrechtlichen Gründen bestimmt, dass zur öffentlichen und privaten Außenbeleuchtung nur voll-abgeschirmte Leuchten zulässig sind, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum von 1600 bis 2700 Kelvin aufweisen. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahkende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind unzulässig.

Mit diesen Bestimmungen kann ein Beitrag zur Reduzierung der sogenannten Lichtverschmutzung in diesem naturräumlich sensiblen Bereich geleistet werden.

2.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen

Im Bebauungsplan werden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen festgesetzt. Diese dienen der Sicherung der Erschließung und Erreichbarkeit der benachbarten Anwesen und einem Teil des Vorhabengrundstücks. Die im Plan gekennzeichneten Bereiche werden bereits heute entsprechend als Zuwegungen genutzt. Die durchgeführte Vermessung hat allerdings ergeben, dass die tatsächlichen Nutzungen und Wegeführungen nicht vollständig mit den eigentumsrechtlichen Grenzen übereinstimmen.

Entsprechend werden die Fläche „GFL 1“ mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Flurstücke 9 bis 11, Fläche „GFL 2“ zugunsten der Benutzer und Besucher des Flurstücks 32 und Fläche „GFL 3“ zugunsten der Benutzer und Besucher des Flurstücks 18 festgesetzt. Damit werden die bestehenden Geh-, Fahr- und Leitungsbeziehungen dokumentiert. Im Vollzug der Planung sind daraufhin ggf. grundbuchlich oder dinglich gesicherte Rechte einzutragen.

2.8 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Bebauungsplan werden zum Erhalt der Ein- und Durchgrünung des Plangebietes Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. In diesen Bereichen sind die vorhandenen Bäume und Sträucher fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Arten vorzunehmen (Artenempfehlungen siehe Artenliste).

In diesem Zusammenhang sind auch die in der Plankarte zum Erhalt festgesetzten Bäume fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen (Artenempfehlungen siehe Artenlisten). Eine Verschiebung der Standorte von bis zu 10 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig. Für Neu- oder Ersatzpflanzungen ist ein Mindest-Stammumfang von 14-16 cm vorzusehen, um eine entsprechende Mindestqualität bei Neupflanzungen sicherzustellen.

3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.1 Dachgestaltung

Aus gestalterischen Gründen wird in Anlehnung an den baulichen Bestand und unter Berücksichtigung der denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen festgesetzt, dass im Plangebiet nur geneigte Dächer mit nicht hochglänzenden Materialien in den Farbtönen rot, braun, anthrazit zulässig sind.

Im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen mit der Nummer 2 sollen die Ferienhäuser errichtet werden. Da die geplanten Objekte und deren Dachneigungen weitgehend bereits bekannt sind, wird hier ergänzend bestimmt, dass ausschließlich Dächer zwischen 15 und 40 Grad zulässig sind.

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solarthermie- und Fotovoltaikanlagen) sowie Dachbegrünungen sind allgemein ausdrücklich zulässig und werden aus Gründen der Flexibilität und zur Vermeidung einer unbeabsichtigten planerischen Härte ebenso wie Nebenanlagen, Garagen und Carports von den vorstehenden Bestimmungen zur Farbgebung und zur Dachneigung nicht erfasst.

3.2 Werbeanlagen

Das Plangebiet befindet sich in einem naturräumlich sensiblen Bereich in eingegrünter und abgeschirmter Lage. Zur Vermeidung von unangepassten Werbeanlagen wird festgesetzt, dass Werbeanlagen auf Dachflächen, Werbeanlagen in Form von Pylonen oder Stelen, bewegliche Werbeanlagen sowie Werbe- und Beleuchtungsanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht (z.B. Light-Boards, Video-wände, Skybeamer, etc.) unzulässig sind. Werbeanlagen dürfen in diesem Kontext die maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen nicht überschreiten.

Nicht nur die Werbeanlagen selbst, sondern auch das ggf. von ihnen ausgehende Licht kann gestalterische Wirkungen auf die Umgebung haben. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass Licht nicht an den angestrahlten Werbeanlagen vorbeigelenkt werden darf. Zur Vermeidung sind Scheinwerfer mit gerichteter Abstrahlung, Blendkappen oder entsprechender Projektionstechniken einzusetzen. Um Streulicht die Umgebung zu vermeiden, dürfen Anstrahlungen nur von oben nach unten erfolgen.

3.3 Gestaltung von Einfriedungen und Abfall- und Wertstoffbehälter

Zur äußeren Abgrenzung des Vorhabengrundstücks sind aus gestalterischen Gründen ausschließlich offene Einfriedungen, wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter, Holzzäune oder Streckmetall bis zu einer Höhe von maximal 1,60 m über dem bestehenden Geländeniveau zulässig. Einfriedungen innerhalb des Vorhabengrundstücks (z.B. zwischen Ferienhäusern) sind ebenso wie Mauersockel - mit Ausnahme von Stützmauern – unzulässig, da das Plangebiet seinen offenen und parkähnlichen Charakter bewahren soll. Einfriedungen in Verbindung mit Sichtschutzfolien oder -streifen gelten in diesem Kontext als geschlossene Einfriedungen und sind daher unzulässig.

Von Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter können ebenso negative gestalterische Wirkungen ausgehen. Sie sind daher gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen, in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen oder mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.

4. Berücksichtigung umweltschützender Belange

4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange).

Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Um Doppelungen zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert. Der Umweltbericht liegt dieser Begründung als eigenständiges Dokument bei.

4.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt i.d.R. durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden.

Die Eingriffs- und Ausgleichsplanung wird an dieser Stelle und im Umweltbericht zum Entwurf der Planunterlagen ergänzt.

4.3 Artenschutzrechtliche Belange

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne § 44 BNatSchG auszuschließen und die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes sicherstellen zu können, wird das Plangebiet im Hinblick auf gesetzlich geschützte Tierarten sowie der vorhandenen Vegetation untersucht. Im Zuge der weiteren Planung wird dementsprechend ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, der in den Planunterlagen und im Umweltbericht berücksichtigt wird.

Auf die Vorschriften des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sei vorab bereits an dieser Stelle hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) wurden allgemeingültige Hinweise in die Plankarte des Bebauungsplanes aufgenommen, auf die vorliegend verwiesen wird:

Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.

Bestandsgebäude sind ganzjährig unmittelbar vor Durchführung von Bau-, Änderungs- und Abrissmaßnahmen durch einen Fachgutachter zu kontrollieren. Diese Maßnahmen sollten möglichst außerhalb der Wochenstubenzeit von Fledermäusen (01.05. bis 31.07.) durchgeführt werden und durch eine qualifizierte Person begleitet werden.

Höhlenbäume sind ganzjährig unmittelbar vor der Rodung durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von geschützten Tierarten zu überprüfen. Im Falle der Betroffenheit von geschützten Arten ist die Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu erhalten. Über das weitere Vorgehen ist in Abstimmung mit den Behörden zu entscheiden.

Für den Vollzug des Bebauungsplanes wird in Hinblick auf den Artenschutz zudem streulichtvermeidende Außenbeleuchtungen mit einem UV-armen Lichtspektrum (z.B. insektenfreundliche LED-Leuchten mit warmweißer Lichtfarbe jeweils in Form einer geschlossenen Konstruktion) empfohlen.

4.4 Schutzgebiete

Das Plangebiet berührt keine Schutzgebiete. Das nächstgelegene Europäische Vogelschutzgebiet Nr. DE 1446-401 „Binnenbodden von Rügen“ und das FFH-Gebiet Nr. DE 1446-302 „Nordrügensche Boddenlandschaft“ befinden sich rd. 1.600 m westlich bzw. 2.300 m südöstlich. In rund 5,0 km südlicher Richtung befindet sich das Naturschutzgebiet Nr. NSG_321 „Neuendorfer Wiek mit Insel Beuchel“.

4.5 Biotopschutz

Gemäß Biotopkartierung des Landes Mecklenburg-Vorpommern sind im bzw. um das Plangebiet herum einige nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope bekannt (<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de>).

Die Gehölze im Plangebiet sind aufgrund ihrer Lage jenseits landwirtschaftlicher Nutzflächen gemäß Biotopkartieranleitung (Landesamt für Umwelt und Natur 1998) nach diesseitiger Einschätzung allerdings nicht oder nicht mehr als geschützte Biotope einzuordnen.



<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de> / Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie

Auszug Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope und Geotope

Laufende Nummer	RUE00609	RUE00599	RUE00610	RUE00617	RUE00613	RUE00605
GIS-Code	0208-213B5046	0208-213B5037	0208-213B5047	0208-213B5054 0208-213B5055	0208-213B5051	0208-213B5042
Kartierungs-jahr	1996	1996	1996	1996	1996	1996
Biotopname	Baumgruppe	Baumgruppe	Graben; Gehölz; Esche	Hecke	Hecke	permanentes Kleingewässer
Gesetzesbe-griff	Naturnahe Feld- gehölze	Naturnahe Feld- gehölze	Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder	Naturnahe Feld- hecken	Naturnahe Feld- hecken	Stehende Kleinge- wässer, einschl. der Uferveg.
Biotopbogen	ohne Bogen	ohne Bogen	ohne Bogen	ohne Bogen	ohne Bogen	ohne Bogen

5. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Von dem hier in Rede stehenden Vorhaben selbst sind aufgrund der Umfangs und der Art der geplanten Nutzungen keine wesentlichen Emissionen zu erwarten, die sich negativ auf die benachbarten Anwesen wesentlich auswirken werden. Zur Reduzierung der Einflüsse durch künstliches Licht auf die Umgebung sollten Leuchten allerdings so ausgebildet werden, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Zur Reduzierung von Lichtemissionen und der Begrenzung der Beleuchtungszeiten wird die Nutzung von Zeitschaltuhren und Dämmerungsschaltern angeregt. Dauerhafte, indirekte Beleuchtung und Blendwirkungen auf schutzbedürftige benachbarte Bereiche (z.B. Daueraufenthaltsräume) sind nach Möglichkeit zu vermeiden.

Im Hinblick auf die auf das Plangrundstück einwirkenden Immissionen ist auf die westlich jenseits der Landesstraße L 30 und in rd. 600 m Entfernung zum Plangrundstück bestehenden Windkraftanlagen der „ersten“ Generation hinzuweisen. Nach vorliegenden Informationen gelangen diese Anlagen kurzfristig an ihr Nutzungsende und ein Repowering ist nicht vorgesehen.

Wesentliche Beeinträchtigungen durch die Windkraftanlagen auf die vorliegend geplanten Nutzungen sind vorliegend nach aktuellem Kenntnisstand nicht anzunehmen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass keine wesentlichen schädlichen Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete oder sonstige schutzbedürftige Gebiete anzunehmen sind.

6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**6.1 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet**

Wasser- und Heilquellenschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

6.2 Überschwemmungsgebiet/Oberirdische Gewässer

Im östlichen Teil des zum ehemaligen Gutshof gehörenden Parkwaldes verläuft ein Gewässer „geringer Bedeutung“ gemäß Kartenportal Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern, welches die Vorflut für den nordwestlich des Herrenhauses gelegenen Teiches übernimmt und weiterhin nach Süden als Gewässer 2. Ordnung verläuft. Der hier vorliegende Geltungsbereich wird durch diese Gewässer jedoch nicht berührt. Darüber hinaus befindet sich ein Teich innerhalb des Plangebietes nördlich des sogenannten Bullenstalles. Quellen oder quellige Bereiche sind darüber hinaus nicht bekannt.

6.3 Wasserversorgung

Das Plangebiet ist ortsüblich mit einem Trinkwasseranschluss erschlossen. Die Pflicht zur Trinkwasserversorgung obliegt dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, Putbuser Chaussee 1, 18528 Bergen auf Rügen (ZWAR). Die wassertechnische Erschließung ist mit ihm zu regeln und ggf. vertraglich zu vereinbaren. Die Abstimmungen mit dem ZWAR sind rechtzeitig vorzunehmen. Die Kosten für die innere Erschließung und Netzerweiterungen inkl. Planungsleistungen sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Die konkrete Erschließungsplanungen sind von einem fachkundigen Ingenieurbüro zu erstellen.

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung zu konzipieren. Sollte sich bei der Erschließungsplanung herausstellen, dass die erforderliche Löschwassermenge nicht ganzjährig in der erforderlichen Menge aus den bestehenden Infrastrukturen zur Verfügung zur Verfügung gestellt werden, ist ergänzend eine Löschwasserbevorratung im Plangebiet aufzubauen.

6.4 Abwasserbeseitigung

Für die Schmutzwasserableitung aus dem Plangebiet stehen derzeit keine Anschlussmöglichkeiten zur Verfügung. Die Abwässer des Hotels werden derzeit in einer private Grube / Kläranlage am Standort gesammelt und durch Absaugwagen des Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen abgefahren.

Die vorhandene Grube / Kläranlage ist ggf. im Zuge der Realisierung des Vorhabens zu erweitern. Dafür ist bei der unteren Wasserbehörde ein Antrag auf Erlaubnisänderung unter Vorlage der klärtechnischen Berechnung zu stellen. Weitere Details liegen zum gegenwärtigen Planungsstand nicht vor und werden im Zuge des weiteren Verfahrens oder der nachfolgenden Erschließungsplanung vorgenommen.

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist als unverschmutzt bzw. nur geringfügig verschmutzt einzuschätzen. Derzeit wird das Niederschlagswasser dezentral versickert.

Dies kann aufgrund der nur geringfügigen zusätzlichen Versiegelung auch künftig erfolgen. In diesem Zusammenhang wird auf § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG hingewiesen, demgemäß Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Es wird auch darauf hingewiesen, dass das Einleiten des Niederschlagswasser in ein Gewässer (hier: Teiche und Vorflutgräben) eine Gewässerbenutzung darstellt, die gemäß § 8 WHG der behördlichen Erlaubnis bedarf. Der Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis ist durch den Vorhabenträger rechtzeitig bei der unteren Wasserbehörde zu stellen.

6.5 Abfallentsorgung

Im Plangebiet erfolgt die Abfallentsorgung gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen (Abfallsatzung - AbfS) durch den Landkreises Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte.

7. Altlastenverdächtige Flächen und vorsorgender Bodenschutz

7.1 Altlastenverdächtige Flächen

Im Nordosten ist gemäß Landschaftsplan der Gemeinde Wiek eine mögliche Altablagerung bekannt. Weitere Informationen über Art und Umfang liegen gegenwärtig jedoch nicht vor. Sollten im Vollzug weitere Erkenntnisse bekannt werden, sind die Gemeinde Wiek und die zuständigen Behörden umgehend zu informieren.

7.2 Kampfmittel

Hinweise auf eine Belastung des Plangebietes mit Kampfmitteln liegen gegenwärtig nicht vor.

7.3 Vorsorgender Bodenschutz

Die überbaubaren Grundstücksflächen und die zulässigen Grundflächen wurden eng gefasst und lassen ausschließlich eine Bebauung zu, die sich im Wesentlichen am Bestand und den vorliegend geplanten Ferienhäusern orientieren, wodurch im Hinblick auf den vorsorgenden Bodenschutz eine nur geringe zusätzliche Versiegelung vorbereitet wird.

Darüber hinaus sei darauf hingewiesen, dass - nach dem allgemein und unabhängig von den Festsetzungen des vorliegenden Planes geltenden § 202 BauGB - Mutterboden in der Bauphase zu erhalten und zu schützen ist:

„Mutterboden, der bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu halten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen“.

Aus Sicht des Bodenschutzes sind im Rahmen der Bauausführung in diesem Kontext die folgenden eingriffsmindernden Maßnahmen zu empfehlen:

- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs.
- Errichtung von Bauzäunen um besonders empfindliche Böden vor einem Befahren zu schützen.
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren der Böden.
- Schutz von Böden, die als Grünfläche erhalten bleiben sollen, vor einem Befahren durch Baufahrzeuge. Wenn ein Befahren unumgänglich ist, ist die Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens durchzuführen.
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen sind im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden anzulegen.

Zur Überwachung der vorgeschlagenen Minimierungs-Maßnahmen und der Klärung von vor Ort entstehenden Fragen und Herausforderungen ist der Einsatz einer bodenkundlichen Baubegleitung zu empfehlen.

8. Denkmalschutz

Das bestehende Gutshaus (Bohlendorf 6) als auch der zum Herrenhaus zugehörige Park sind in der Kreisdenkmalliste als Baudenkmäler erfasst und werden in der Plankarte entsprechend dargestellt. Sämtliche Maßnahmen an diesen Baudenkmälern stehen damit unter dem Genehmigungsvorbehalt des § 7 DSchG M-V.

Darüber hinaus wird auf die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V wird verwiesen: *Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.*

Auszug Kreisdenkmalliste

Landkreis Vorpommern-Rügen					
Auszug aus der Kreisdenkmalliste			18556 Bohlendorf, Gemeinde Wiek		Stand 08/2015
Baudenkmale in Bohlendorf					
Straße/ Hausnummer	Bezeichnung	Listennummer	Gemarkung	Flur	Flurstück
Bohlendorf	Park	00195	Bohlendorf	1	2, 3, 4/1, 4/2, 4/3, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15/2, 16, 17, 52, 53, 55, 56, 57, 60, 61
Bohlendorf 6	Gutshaus	00195	Bohlendorf	1	12, 13, 14

Quelle: <https://www.lk-vr.de/Kreisportrait/Denkmal/Denkmalliste/>

9. Klimaschutz und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen. Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung gemäß dem Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GEG) zu beachten und einzuhalten sind.

Die Erforderlichkeit weitergehender Festsetzungen wird im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung als nicht erforderlich erachtet.

10. Sonstige Infrastruktur

Im Plangebiet befinden sich zahlreiche Leitungen und technische Infrastrukturen (Trafos, etc.). Vor Baubeginn ist die exakte Lage der Leitungen und deren Schutzstreifen bei den entsprechenden Leitungsträgern abzufragen.

11. Weitere Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise

Stellplatzsatzung

Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Wiek in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

Baumschutzsatzung

Für das Plangebiet gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Wiek vom 30.06.2003. Vorliegend geschützt sind u.a. alle Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 0,5 m gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden; im vorliegenden Falle jedoch gemäß § 2 Nr. 2 der Satzung mit Ausnahme der Bäume in der denkmalgeschützten Parkanlage und der gesetzlich geschützten Biotope. Die vorliegende Objektplanung berücksichtigt die Vorgaben der Baumschutzsatzung weitgehend, so dass weitgehend keine Entnahme von Bäumen mit entsprechenden Stammumfängen erforderlich werden. Sollte dies dennoch in Einzelfällen erforderlich werden ist ein entsprechender Antrag bei der Gemeindeverwaltung zu stellen.

DIN-Vorschriften

Sofern in den materiellen Festsetzungen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle aufgeführten DIN-Normen und Regelwerke in der Gemeindeverwaltung während der allgemeinen Dienststunden oder nach telefonischer Vereinbarung von jedermann eingesehen werden.

12. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

13. Kosten

Durch den Vollzug des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Wiek keine Kosten.

14. Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung zu dokumentieren und bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz (digital errechnet) aufgestellt. Die Bilanz wird an dieser Stelle zum Entwurf ergänzt.

15. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer 03/2022
- Vorhaben- und Erschließungsplan, LBI Gießen / Lieblingsplatz Hotels Betriebs- und Managementgesellschaft mbH, 02/2022
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag > wird zum Entwurf ergänzt

Planstand: 03.03.2022

Projektnummer: 21-2585

Projektleitung: Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Gemeinde Wiek auf Rügen, Ortsteil Bohlendorf

Umweltbericht

Vorhabenbezogener Bebauungsplan sowie Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich

„Bohlendorf“

Vorentwurf

Planstand: 03.03.2022

Projektnummer: 21-2585

Projektleitung: Fokuhl

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1. Einleitung	4
1.1 Rechtlicher Hintergrund	4
1.2 Ziele und Inhalte der Planung	4
1.2.1 Ziele der Planung	4
1.2.2 Standort, Art und Umfang des Vorhabens	5
1.2.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
1.3 Berücksichtigung der Umweltbelange bei der Planaufstellung	6
1.3.1 Flächenbedarf und sparsamer Umgang mit Grund und Boden	6
1.3.2 Einschlägige Fachgesetze und –pläne sowie deren Ziele des Umweltschutzes	7
1.3.3 Art und Menge sowie Vermeidung von Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen	7
1.3.4 Art, Menge und sachgerechter Umgang mit erzeugten Abfällen und Abwässern	8
1.3.5 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie	9
1.3.6 Eingesetzte Techniken und Stoffe	9
2. Beschreibung und Bewertung des Bestandes und voraussichtliche Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	9
2.1 Boden und Fläche	9
2.2 Wasser	11
2.3 Luft, Klima und Folgen des Klimawandels	11
2.4 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen	12
2.5 Tiere und artenschutzrechtliche Belange	18
2.6 Natura 2000 Gebiete und sonstige Schutzgebiete	19
2.7 Gesetzlich geschützte Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen	20
2.8 Biologische Vielfalt	21
2.9 Landschaft	22
2.10 Mensch, Wohn- und Erholungsqualität	22
2.11 Kulturelles Erbe und Denkmalschutz	22
2.12 Bestehende und resultierende Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder für planungsrelevante Schutzgüter durch Unfälle und Katastrophen	23
2.13 Wechselwirkungen	23
3. Eingriffs- und Ausgleichsplanung	24
3.1 Ermittlung des Kompensationsbedarfs	24
3.2 Kompensation des Eingriffs	24

4. Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltschutzes bei Nichtdurchführung der Planung	24
5. Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	24
6. Alternative Planungsmöglichkeiten und wesentliche Gründe für die Standortwahl	24
7. Kontrolle der Durchführung von Festsetzungen und Maßnahmen der Planung sowie Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	25
8. Zusammenfassung.....	25
9. Quellenverzeichnis.....	26
10. Anlagen und Gutachten	26

1. Einleitung

1.1 Rechtlicher Hintergrund

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Bei der Erstellung des Umweltberichts ist die Anlage zum BauGB zu verwenden.

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bauleitplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Er dient als Grundlage für die durchzuführende Umweltprüfung. Der Umweltbericht und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind als Ergebnis der Umweltprüfung in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Da sowohl Flächennutzungspläne als auch Bebauungspläne einer Umweltprüfung bedürfen, wird auf die Abschichtungsregelung verwiesen. Der § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB legt fest, dass die Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren – wenn und soweit eine Umweltprüfung bereits auf einer anderen Planungsstufe durchgeführt wird oder ist – auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden soll. Dabei ist es nicht maßgeblich, ob die Planungen auf den verschiedenen Ebenen der Planungshierarchie zeitlich nacheinander oder gegebenenfalls zeitgleich durchgeführt werden (z.B. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Die Abschichtungsmöglichkeit beschränkt sich ferner nicht darauf, dass eine Umweltprüfung auf der in der Planungshierarchie höherrangigen Planungsebene zur Abschichtung der Umweltprüfung auf der nachgeordneten Planungsebene genutzt werden kann, sondern gilt auch umgekehrt. **Der Umweltbericht des Bebauungsplans gilt daher auch für die Änderung des Flächennutzungsplans.**

Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, werden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BNatSchG) notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a Abs. 3 und § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert. Die vorliegenden Unterlagen werden daher auch als *Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag* bezeichnet.

1.2 Ziele und Inhalte der Planung

1.2.1 Ziele der Planung

Die Lieblingsplatz Rügen Grundbesitz GmbH & Co. KG hat als Eigentümer des Hotels bei der Gemeinde Wiek einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Errichtung von v.a. Ferienhäusern als Ergänzung des bestehenden Hotels gestellt. Die Gemeinde Wiek hat den Antrag geprüft und der Einleitung eines Bauleitplanverfahrens grundsätzlich zugestimmt. Neben der Aufstellung einer verbindlichen Bauleitplanung ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist dementsprechend zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen im zweistufigen Regelverfahren einhergehend mit der Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

Als städtebaulichen Ziele der Gemeinde Wiek werden definiert:

1. Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die aus Sicht der Gemeinde sinnvolle Ergänzung des touristischen Angebotes im Umfeld des Landhotels Bohlendorf,
2. Definition der städtebaulichen Parameter im Bebauungsplan zur Schaffung von Entwicklungsoptionen unter gleichzeitiger Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbilds,

3. Berücksichtigung der ökologischen Wertigkeit des Areals im Rahmen der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben,
4. Förderung der lokalen Wirtschaft sowie Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen.

1.2.2 Standort, Art und Umfang des Vorhabens

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der alten Gutsanlage Bohlendorf östlich von Wiek auf Rügen. Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst dabei im Wesentlichen die Bereiche im Nordosten und Südwesten von Bohlendorf, auf denen die Ferienhäuser errichtet werden sollen. Darüber hinaus werden die zentrale und öffentliche Erschließungsstraße zur Dokumentation der gesicherten Erschließung und Teile des baulichen Bestands des Hotelbetriebs in den Geltungsbereich einbezogen.

Die Anwesen Bohlendorf 5 (Flst. 9, 10 und 11), Bohlendorf 9 (Flst. 32) und Bohlendorf 10 (Flst. 29) befinden sich als Privatgrundstücke nicht im Eigentum bzw. Zugriff des Vorhabenträgers und bleiben daher bei der Abgrenzung des Geltungsbereiches unberücksichtigt.



Abb. 1: Plangebiet (rot umrandet) im Luftbild. (Quelle: geodienste.bfn.de, Zugriffsdatum 07.02.2022, eigene Bearbeitung).

Das Plangebiet besitzt eine Größe von rd. 3,3 ha (32.750 m²). Das weitgehend ebene Gelände befindet sich auf einer Höhenlage von rund 10 m ü. NN und liegt im Naturraum Mecklenburgisch-Vorpommersches Küstengebiet.

1.2.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden kurz zusammengefassten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Im Plangebiet ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“, Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich), private und öffentliche Grünflächen sowie Wasserflächen (Teich) festgesetzt.

Für das Sondergebiet werden dabei die zulässigen Grundflächen festgesetzt. Die Summe aller zulässigen Grundflächen beträgt 4420 qm. Dies entspricht einer GRZ von rd. 0,19. Darüber hinaus ist eine Grundfläche von 5000 qm für Stellplätze mit ihren Zufahrten, Carports, Garagen und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO zulässig (Hinweis: Dies entspricht inkl. der Hauptanlagen insgesamt einer GRZ von rd. 0,4). Die Höhenentwicklung wird im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen mit der Nummer 1 mit Z = II und für die überbaubaren Grundstücksflächen mit der Nummer 2 mit Z = I in Verbindung mit differenzierten Festsetzungen der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen begrenzt.

Für eine weitere Darstellung der einzelnen Festsetzungen sei zur Vermeidung von Doppelungen auf die Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

1.3 Berücksichtigung der Umweltbelange bei der Planaufstellung

1.3.1 Flächenbedarf und sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Die Vorgaben des BauGB zur Berücksichtigung der Innenentwicklung und des schonenden Umgangs mit Grund und Boden werden im Rahmen der Planbearbeitung bzw. im Abwägungsprozess berücksichtigt. Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung des touristischen Angebotes bzw. des Übernachtungsangebotes des Lieblingsplatz Hotel Bohlendorf weitgehend in den bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als Mischbauflächen dargestellten Bereichen in der Nähe bzw. im Anschluss an die bestehenden Gebäude erfolgen. Die vorgesehenen Ferienhäuser sollen auf Punktfundamenten errichtet werden, so dass der Eingriff in den Boden verringert und großflächige Versiegelungen vermieden werden können. Darüber hinaus soll der bereits bestehende bauliche Bestand gesichert werden. Als Neuinanspruchnahme von bisher baulich ungenutztem Grund und Boden erfolgt v.a. die Ausweisung von Baufenstern für Ferienhäuser auf einer Gesamtfläche von rd. 1.200 m² im Bereich der überbaubaren Flächen mit der Nummer 2.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem die Festsetzungen dementsprechend eng gefasst (u.a. Baugrenzen, überbaubare Fläche) und Bestimmungen u.a. zur bodenschonenden bzw. wassergebundenen Befestigung der Erschließungsanlagen getroffen werden. Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet und der Eingriff in den Außenbereich weitgehend reduziert.

1.3.2 Einschlägige Fachgesetze und –pläne sowie deren Ziele des Umweltschutzes

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) ist die Gemeinde Wiek (Ortsteil Wiek) als Siedlungsschwerpunkt innerhalb des Grundzentrums Sagard dargestellt. Bohlendorf selbst wird im planerischen Teil lediglich auf der topografischen Grundlagenkarte und überlagernd mit einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und als Tourismusschwerpunktraum dargestellt.

Gemäß den weitergehenden Ausführungen in Kap. 1.3 der Begründung ist davon auszugehen, dass der vorliegende Bebauungsplan grundsätzlich den Vorgaben des RREP VP entspricht.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiek (Fassung vom 12.02.2004) stellt für den Planbereich weitgehend eine Mischbaufläche dar. Westlich und nördlich des Herrenhauses wird eine Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage und im Süden Flächen für Wald dargestellt. Die Flächenabgrenzungen erscheinen nicht parzellenscharf, zumal Teile des südlichen baulichen Bestands innerhalb der Flächen für Wald liegen und sich auch über landwirtschaftliche Flächen erstrecken. Der Bebauungsplan ist nach diesseitiger Einschätzung grundsätzlich aus einer Mischbaufläche entwickelbar. Da der wirksame Flächennutzungsplan jedoch keine parzellenscharfe und eine aufgrund der Maßstäblichkeit nur schwer erkennbare Flächenabgrenzung zulässt, soll zur Vermeidung von planerischen Missverständnissen und Fehlinterpretationen auch eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erfolgen.

Der Landschaftsplan (Plankarte „Angestrebter Zustand“) der Gemeinde Wiek stellt das Plangebiet als Siedlungsfläche bzw. Bereich mit zu erhaltender guter Grünausstattung dar. Als Entwicklungsziele werden die Förderung der siedlungsnahen, landschaftsgebundenen Erholungsnutzung und die Rekonstruktion der historischen Park- und Gartenanlagen benannt. Darüber hinaus sind einige der gebietsprägenden Bäume zeichnerisch übernommen worden. Der nördlich und westlich angrenzende Bereich wird als Parkwald eingestuft. Im Nordosten wird ein Hinweis auf eine wilde Müllkippe, landwirtschaftliche Ablagerungen oder Altlasten kartographisch vermerkt. Die südlich den Ortsteil begrenzenden Flächen werden als Neuanlage und Entwicklung standortgerechter Waldbiotope (naturnaher Laubwald) dargestellt.

1.3.3 Art und Menge sowie Vermeidung von Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit möglich vermieden werden.

Im Rahmen der Planumsetzung ist durch die Baumaßnahmen mit zeitlich und räumlich begrenzten Lärmemissionen und Erschütterungen zu rechnen. Bei Nutzung der neu entstandenen Gebäude und Verkehrsflächen ist von einer Erhöhung der Menge des künstlichen Lichts sowie im Bereich bisher unbebauter Flächen von einer geringen Erhöhung der Durchschnittstemperatur aufgrund von Flächenneuersiegelungen auszugehen.

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Licht setzt der Bebauungsplan die folgenden Maßnahmen fest:

- Zur öffentlichen und privaten Außenbeleuchtung sind nur voll-abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum von 1600 bis 2700 Kelvin zulässig. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahrende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind unzulässig.

Darüber hinaus beinhaltet der Bebauungsplan die folgenden Hinweise für eine insektenfreundliche Beleuchtung:

- Empfohlen werden streulichtvermeidende Außenbeleuchtungen mit einem UV-armen Lichtspektrum (z.B. insektenfreundliche LED-Leuchten mit warmweißer Lichtfarbe jeweils in Form einer geschlossenen Konstruktion).
- Leuchten sollten so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Zur Reduzierung von Lichtemissionen und der Begrenzung der Beleuchtungszeiten wird die Nutzung von Zeitschaltuhren und Dämmerungsschaltern empfohlen. Dauerhafte, indirekte Beleuchtung und Blendwirkungen auf schutzbedürftige benachbarte Bereiche (z.B. Daueraufenthaltsräume) sind zu vermeiden.

1.3.4 Art, Menge und sachgerechter Umgang mit erzeugten Abfällen und Abwässern

Über die üblichen zu erwartenden typischen Siedlungsabfälle (u.a. Restmüll, Bioabfall, Papier, Glas und Sperrmüll) hinausgehend, sind keine aus der künftigen Nutzung entstehenden Sonderabfallformen absehbar. Sämtliche entstehenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Im Plangebiet erfolgt die Abfallentsorgung gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen (Abfallsatzung - AbfS) durch den Landkreises Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte.

Für die Schmutzwasserableitung aus dem Plangebiet stehen derzeit keine Anschlussmöglichkeiten zur Verfügung. Die Abwässer des Hotels werden derzeit in einer privaten Grube / Kläranlage am Standort gesammelt und durch Absaugwagen des Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen abgefahren. Die vorhandene Grube / Kläranlage ist ggf. im Zuge der Realisierung des Vorhabens zu erweitern. Dafür ist bei der unteren Wasserbehörde ein Antrag auf Erlaubnisänderung unter Vorlage der klärtechnischen Berechnung zu stellen. Weitere Details liegen zum gegenwärtigen Planungsstand nicht vor und werden im Zuge des weiteren Verfahrens oder der nachfolgenden Erschließungsplanung vorgenommen.

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist als unverschmutzt bzw. nur geringfügig verschmutzt einzuschätzen. Derzeit wird das Niederschlagswasser dezentral versickert. Dies kann aufgrund der nur geringfügigen zusätzlichen Versiegelung auch künftig erfolgen.

In diesem Zusammenhang wird auf § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG hingewiesen, demgemäß Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Es wird auch darauf hingewiesen, dass das Einleiten des Niederschlagswasser in ein Gewässer eine Gewässerbenutzung darstellt, die gemäß § 8 WHG der behördlichen Erlaubnis bedarf.

1.3.5 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen. Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung gemäß dem Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GEG) zu beachten und einzuhalten sind. Die Erforderlichkeit weitergehender Festsetzungen wird im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung als nicht erforderlich erachtet.

1.3.6 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Für die Umsetzung der Planung werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete und zugelassene Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt. Die Ferienhäuser selbst werden in Holzbauweise erstellt.

Die Zuwegung zu den geplanten Ferienhäusern erfolgt über die Anlage wassergebundener Wege zu den bestehenden Erschließungswegen, Parkplätzen und zum Haupthaus auf dem Gelände. Die Flächen zwischen den Häusern werden als Grünfläche gärtnerisch gestaltet. Die Gründung der Häuser erfolgt vsl. über eine Rückverankerung mit Punkt-, Schraub- oder Streifenfundamenten.

2. Beschreibung und Bewertung des Bestandes und voraussichtliche Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

2.1 Boden und Fläche

Das Plangebiet besitzt eine Größe von rd. 3,3 ha, wovon rd. 2,4 ha auf die Sonderbauflächen, 0,25 ha auf die Verkehrsflächen und rd. 0,65 ha auf die Grünflächen entfallen.

Die Böden des Geltungsbereichs können als Lehm-/Ton-/Schluff-Pseudogley (Staugley) bzw. Gley-Pseudogley (Amphigley) beschrieben werden. Es handelt sich dabei um Beckenschluffe und tonreiche Grundmoränen, mit starkem Stauwasser- und/oder Grundwassereinfluss; die Topographie ist eben bis wellig (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de). In der Karte der Bodenfunktionsbereiche werden für das Plangebiet Bereiche geringer, allgemeiner, erhöhter und hoher Schutzwürdigkeit dargestellt (vgl. Abb. 2).

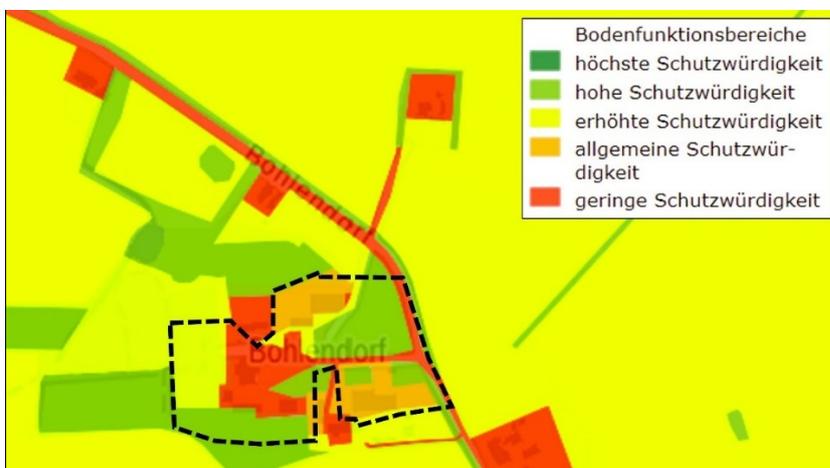


Abb. 2: Bodenfunktionsbereiche innerhalb und im Umfeld des Plangebietes (blau umrandet) (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de, Zugriffsdatum 07.02.2022).

Als tatsächliche Neuinanspruchnahme von bisher baulich ungenutzten Flächen erfolgt die Ausweisung von Baufenstern für die Ferienhäuser auf einer Gesamtfläche von rd. 1.200 m² zzgl. der entsprechenden Nebenanlagen und der erforderlichen Stellplätze innerhalb des Sonstigen Sondergebiets.

Aufgrund der weitgehend bestandsorientierten Überplanung des Gebietes und einer vergleichsweise geringen Bodenneuversiegelung (Punktfundamente) ist die Eingriffswirkung hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Fläche als gering zu bewerten.

Die Bodenfunktionen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen (einschließlich der potenziellen landwirtschaftlichen Nutzfunktion) sowie als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium sind dabei insbesondere im unmittelbaren Bereich neu entstehender Gebäude bzw. Ferienhäuser betroffen.

Informationen zu Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen, Grundwasserschäden oder Kampfmittel für das Plangebiet liegen der Gemeinde zum derzeitigen Zeitpunkt nicht vor.

Um grundsätzlich mit Bodenversiegelungen verbundenen negativen Effekten (Erhöhung des Oberflächenabflusses des Niederschlagswassers, Erhöhung des Spitzenabflusses der Vorfluter, steigende Hochwasserspitzen, Verringerung der Grundwasserneubildung) entgegenzuwirken, trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen bzw. beinhaltet Hinweise auf gesetzliche Regelungen:

- Wege, Stellplätze, Hofflächen im Sondergebiet sind in einer Bauweise herzurichten, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen (z.B. breitfugig verlegtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine oder ähnliches), sofern keine wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen. Dies gilt auch für die Erneuerung von Belägen, die diesen Anforderungen bisher nicht entsprechen.
- Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig. Die Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Teichen sowie die Verwendung im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser bleiben hiervon unberührt.
- Die gemäß Plankarte zum Erhalt festgesetzten Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Arten vorzunehmen.

Aus Sicht des Bodenschutzes sind im Rahmen der Bauausführung zudem die folgenden eingriffsmindernden Maßnahmen zu empfehlen:

- Berücksichtigung des § 202 BauGB, wonach Mutterboden in der Bauphase bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen in nutzbarem Zustand zu halten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen ist,
- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens,
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs,
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren der Böden,
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens,
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden.

Im September 2019 wurde zu diesen Themen die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ veröffentlicht. Diese DIN konkretisiert die gesetzlichen Vorgaben zur Verhinderung schädlicher Bodenveränderungen bei Baumaßnahmen. Sie bietet eine Grundlage zur Planung und Umsetzung des baubegleitenden Bodenschutzes mit dem Schwerpunkt der Vermeidung und Minderung physikalischer Bodenbeeinträchtigungen. DIN 19639 wird im stofflichen und bodenchemischen Bereich ergänzt durch DIN 19731, bei Bodenarbeiten im Landschaftsbau ist sie gemeinsam mit DIN 18915 anzuwenden (Quelle: www.regierung-mv.de, 03.03.2022).

Über die beschriebenen eingriffsminimierenden Maßnahmen lässt sich voraussichtlich eine wirksame Minimierung der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden erreichen.

Aufgrund ihrer geringen räumlichen Ausdehnung und der festgesetzten Maßnahmen zur Eingriffsminimierung ist die Eingriffswirkung der zusätzlich vorbereiteten Bebauung bzw. Neuversiegelung hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Fläche insgesamt als gering zu bewerten.

2.2 Wasser

Das Plangebiet befindet sich weder in einem Wasserschutzgebiet noch in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Es sind keine natürlichen Oberflächengewässer im Plangebiet vorhanden. Allerdings befindet sich im Plangebiet ein rd. 500 m² großer, künstlicher Teich.

Durch die Umsetzung der vorliegenden Planung kommt es innerhalb des Plangebietes zu teilräumlichen Flächenneuversiegelungen. Um grundsätzlich mit Bodenversiegelungen verbundenen negativen Effekten auf den Wasserhaushalt (Erhöhung des Oberflächenabflusses des Niederschlagswassers, Erhöhung des Spitzenabflusses der Vorfluter, steigende Hochwasserspitzen, Verringerung der Grundwasserneubildung) entgegenzuwirken, trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen bzw. beinhaltet Hinweise auf gesetzliche Regelungen:

- Wege, Stellplätze, Hofflächen im Sondergebiet sind in einer Bauweise herzurichten, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen (z.B. breitfugig verlegtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine oder ähnliches), sofern keine wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen. Dies gilt auch für die Erneuerung von Belägen, die diesen Anforderungen bisher nicht entsprechen.
- Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig. Die Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Teichen sowie die Verwendung im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser bleiben hiervon unberührt.

Durch die beschriebenen eingriffsminimierenden Maßnahmen mit dem Ziel der Reduzierung des Direktabflusses sowie aufgrund der minimalen Eingriffe in den Bodenwasserhaushalt (Punktfundamente, keine Baugruben) ist eine deutliche Minimierung der Auswirkungen zu erwarten.

2.3 Luft, Klima und Folgen des Klimawandels

Aufgrund der ausgedehnten Grünflächen mit zahlreichen Laubbäumen kommt dem Plangebiet eine gewisse Funktion zur Versorgung der Ortslage mit Frischluft zu. Die lokalklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich aufgrund des weitgehenden Erhalts von Gehölzstrukturen und Parkanlagen vor allem auf das Plangebiet selbst konzentrieren, wo im Umfeld entstehender Gebäude mit einer geringen Einschränkung der Verdunstung und einem geringfügigen Anstieg der Durchschnittstemperatur zu rechnen ist.

Eine besondere Empfindlichkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels, z.B. durch lange Hitzewellen oder Starkregenereignisse mit Überflutungen wird durch die vorliegende Planung nicht hervorgerufen. Durch die festgesetzten Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes mit standortgerechten und für wärmere Klimabedingungen geeigneten Laubgehölzen lassen sich diese Folgen lokal wirksam abpuffern.

2.4 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebiets wurden im Juli 2021 mehrere Geländebegehungen durchgeführt. Die Ergebnisse werden nachfolgend beschrieben und sind in der Bestandskarte im Anhang kartographisch umgesetzt. Das Plangebiet setzt sich demnach aus verschiedenen Parkanlagen, verschiedenen Gehölzstrukturen, Sukzessionsflächen, einem Teich sowie mehreren Gebäuden mit teilweise versiegelten Zufahrten und PKW-Stellplätzen zusammen.



Abb. 3: Blick auf das ehemalige Herrenhaus



Abb. 4: Allee zum Herrenhaus

Im Bereich der regelmäßig gemähten Rasenflächen treten folgende Arten auf:

<i>Achillea millefolium</i>	Gewöhnliche Wiesen-Schafgarbe
<i>Bellis perennis</i>	Gänseblümchen
<i>Cerastium holosteoides</i>	Gewöhnliches Hornkraut
<i>Erodium cicutarium</i>	Gewöhnlicher Reiherschnabel
<i>Glechoma hederacea</i>	Gewöhnlicher Gundermann
<i>Hedera helix</i>	Gewöhnlicher Efeu (Bereich bei Einfahrt)
<i>Holcus lanatus</i>	Wolliges Honiggras
<i>Lolium perenne</i>	Deutsches Weidelgras
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Plantago major</i>	Breit-Wegerich
<i>Poa trivialis</i>	Gewöhnliches Rispengras
<i>Potentilla anserina</i>	Gänse-Fingerkraut
<i>Potentilla reptans</i>	Kriechendes Fingerkraut
<i>Prunella vulgaris</i>	Kleine Brunelle
<i>Ranunculus repens</i>	Kriechender Hahnenfuß
<i>Rumex obtusifolius</i>	Stumpfbältriger Ampfer
<i>Taraxacum sect. Ruderalia</i>	Gewöhnlicher Löwenzahn
<i>Trifolium dubium</i>	Kleiner Klee
<i>Trifolium repens</i>	Weiß-Klee
<i>Veronica chamaedrys</i>	Gamander-Ehrenpreis
<i>Veronica montana</i>	Berg-Ehrenpreis

Der Nordosten des Plangebiets wird von einem parkartigen Baumbestand mit einem teils mannshohen, ruderal-nitrophilen Siedlungsgebüsch geprägt:

<i>Alliaria petiolata</i>	Knoblauchsrauke
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel
<i>Calystegia sepium</i>	Zaun-Winde
<i>Galium aparine</i>	Klebkraut
<i>Geum urbanum</i>	Echte Nelkenwurz
<i>Fraxinus excelsior</i>	Eschen-Jungwuchs
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeeren

Entlang der Zufahrtstraße stehen mehrere Kiefern (*Pinus sylvestris*) sowie alleearartig angeordnete Linden und Eichen mit Stammumfängen zwischen 53 und 294 cm (vgl. Abb. 4).

Als Einzelbäume finden sich im Plangebiet zahlreiche Winter-Linden (*Tilia cordata*, StU bis 240 cm), Silberweiden (*Salix alba*, StU bis 400 cm!) und Eschen (*Fraxinus excelsior*) sowie einzelne Eichen (*Quercus robur*, StU bis 330 cm!) und Schwarz-Erlen (*Alnus glutinosa*), eine Eibe (*Taxus baccata*) und zwei Rosskastanien (*Aesculus hippocastanum*).



Abb. 5 u. 6: Von Brombeeren dominierte, nitrophile Gebüchsukzession, mit großen Einzelbäumen

Für das Plangebiet gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Wiek vom 30.06.2003. Vorliegend geschützt sind u.a. alle Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 0,5 m gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden; im vorliegenden Falle jedoch gemäß § 2 Nr. 2 der Satzung mit Ausnahme der Bäume in der denkmalgeschützten Parkanlage und der gesetzlich geschützten Biotope. Die vorliegende Objektplanung berücksichtigt die Vorgaben der Baumschutzsatzung weitgehend, so dass weitgehend keine Entnahme von Bäumen mit entsprechenden Stammumfängen erforderlich werden. Sollte dies dennoch in Einzelfällen erforderlich werden, ist ein entsprechender Antrag bei der Gemeindeverwaltung zu stellen.

Nördlich des Gebäudebestands schließt sich eine ruderale Grünlandbrache mit den folgenden Arten an:

<i>Bromus inermis</i>	Wehrlose Trespe
<i>Calamagrostis epigejos</i>	Land-Reitgras
<i>Cirsium arvense</i>	Acker-Kratzdistel
<i>Dactylis glomerata</i>	Gewöhnliches Knäuelgras
<i>Melilotus albus</i>	Weißer Steinklee
<i>Phalaris arundinacea</i>	Rohrglanzgras
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Potentilla reptans</i>	Kriechendes Fingerkraut
<i>Rubus sectio Rubus</i>	Brombeerstrauch
<i>Rumex crispus</i>	Krauser Ampfer
<i>Tanacetum vulgare</i>	Rainfarn
<i>Trifolium pratense</i>	Rot-Klee
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel

Im Südosten des Plangebiets befindet sich eine große landwirtschaftliche Halle mit vorgelagerten Rasenflächen und einem mittegroßen Teich, der teils mit Teichrosen bewachsen ist.

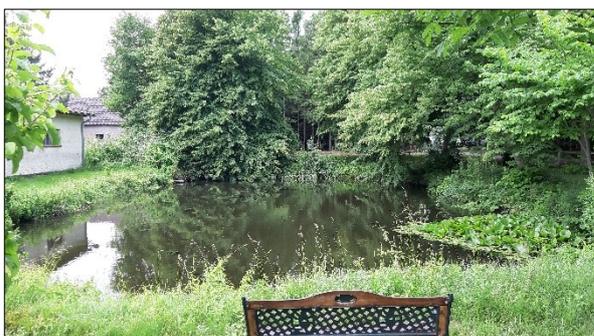


Abb. 7: Teich (Blick von Osten)

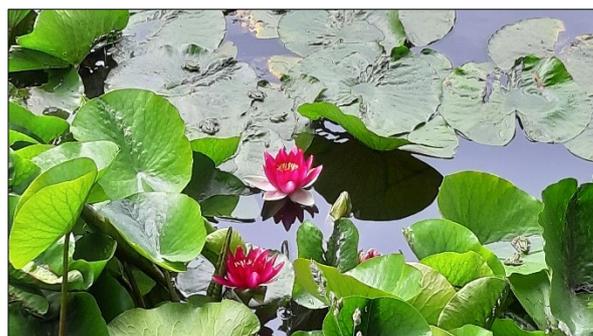


Abb. 8: Teichrosen

Die Ufervegetation des alten Fischteichs wird von den folgenden Arten bestimmt:

<i>Alisma plantago-aquatica</i>	Gewöhnlicher Froschlöffel
<i>Calystegia sepium</i>	Zaun-Winde
<i>Carex muricata</i>	Sparrige Segge
<i>Epilobium parviflorum</i>	Kleinblütiges Weidenröschen
<i>Equisetum palustre</i>	Sumpf-Schachtelhalm
<i>Iris pseudacorus</i>	Gelbe Schwertlilie
<i>Lycopus europaeus</i>	Ufer-Wolfstrapp
<i>Nymphaea alba var. rubra</i>	Rote Teichrose (bis fast zur Teichmitte)
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel



Abb. 9: Zufahrt ins Plangebiet



Abb. 10: Ruderale Staudenflur im Norden

Im Bereich der ruderalen Staudenfluren wurden zum Begehungszeitpunkt die folgenden Arten festgestellt:

<i>Achillea millefolium</i>	Gewöhnliche Wiesen-Schafgarbe
<i>Bellis perennis</i>	Gänseblümchen
<i>Calamagrostis epigejos</i>	Land-Reitgras
<i>Cerastium holosteoides</i>	Gewöhnliches Hornkraut
<i>Cirsium arvense</i>	Acker-Kratzdistel
<i>Cirsium vulgare</i>	Gewöhnliche Kratzdistel
<i>Convolvulus arvensis</i>	Acker-Winde
<i>Crataegus spec.</i>	Weißdorn
<i>Dactylis glomerata</i>	Gewöhnliches Knäuelgras
<i>Festuca pratensis</i>	Wiesen-Schwingel
<i>Geranium dissectum</i>	Schlitzblättriger Storchschnabel
<i>Geum urbanum</i>	Echte Nelkenwurz
<i>Holcus lanatus</i>	Wolliges Honiggras
<i>Hypericum perforatum</i>	Echtes Johanniskraut
<i>Lolium perenne</i>	Deutsches Weidelgras
<i>Melilotus albus</i>	Weißer Steinklee
<i>Phalaris arundinacea</i>	Rohrglanzgras
<i>Phleum pratense</i>	Wiesen-Lieschgras
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Poa trivialis</i>	Gewöhnliches Rispengras
<i>Populus alba</i>	Silber-Pappel
<i>Potentilla reptans</i>	Kriechendes Fingerkraut
<i>Prunella vulgaris</i>	Kleine Braunelle
<i>Ranunculus repens</i>	Kriechender Hahnenfuß
<i>Rubus sectio Rubus</i>	Brombeerstrauch
<i>Rumex crispus</i>	Krauser Ampfer
<i>Rumex obtusifolius</i>	Stumpfbältriger Ampfer
<i>Sonchus asper</i>	Rauhe Gänsedistel
<i>Tanacetum vulgare</i>	Rainfarn
<i>Taraxacum sect. Ruderalia</i>	Gewöhnlicher Löwenzahn
<i>Trifolium pratense</i>	Rot-Klee
<i>Trifolium repens</i>	Weiß-Klee

<i>Tripleurospermum inodorum</i>	Geruchlose Kamille
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel

Die großflächigen Gehölze des Plangebiets setzen sich vorrangig aus diesen Arten zusammen:

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche
<i>Geum urbanum</i>	Echte Nelkenwurz
<i>Pinus nigra</i>	Schwarz-Kiefer
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Rubus sectio Rubus</i>	Brombeerstrauch
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Symphoricarpos albus</i>	Gewöhnliche Schneebeere
<i>Taraxacum sect. Ruderalia</i>	Gewöhnlicher Löwenzahn
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme

Im südwestlichen Plangebiet (Flst. 16, 17 u. 18) befinden sich im Umfeld einiger Nebengebäude Wiesenflächen unterschiedlicher Nutzungsintensität sowie einige Obstbäume und Baumhecken.



Abb. 11: Ruderale Wiese (Flst. 16)



Abb. 12: Gepflegte Rasenfläche (Flst. 17)

Westlich des alten Herrenhauses befindet sich eine gepflegte Parkanlage mit einzelnen Fußwegen, Spielgeräten, Ziersträuchern und Kleinbäumen sowie drei Großbäumen. Im Einzelnen stocken hier zwei große Eichen (StU 300 bzw. 330 cm) und eine großkronige Blutbuche (*Fagus sylvatica f. purpurea*). Außerdem finden sich hier die kleine bis mittelgroße Exemplare von Ginkgo (*Ginkgo biloba*), Pfirsich (*Prunus persica*), Weißdorn (*Crataegus spec.*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Flieder (*Syringa vulgaris*) und Winter-Linde (*Tilia cordata*).

Weiter westlich schließt sich eine parkartig bewaldete Fläche an.

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Aegopodium podagraria</i>	Giersch
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Roskastanie
<i>Anthriscus sylvestris</i>	Wiesen-Kerbel
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Galium aparine</i>	Klebkraut
<i>Geum urbanum</i>	Echte Nelkenwurz
<i>Lapsana communis</i>	Rainkohl
<i>Poa nemoralis</i>	Hain-Rispengras
<i>Populus alba</i>	Silber-Pappel
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Symphoricarpos albus</i>	Schneebeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde



Abb. 13: Parkanlage (Flst. 14)



Abb. 14: Parkanlage (Flst. 12)



Abb. 15: Blutbuche



Abb. 16: Parkwald

Das Plangebiet wurde vor rd. 20 Jahren als „Artenschutz-Schaugarten“ angelegt, wovon noch viele Nisthilfen (vgl. Kap. 2.5) erhalten sind, während sich die Wildkräuterwiese durch mangelnde Pflege und Sukzession zwischenzeitlich in ein artenarme, nitrophile Gebüschfläche entwickelt hat.

Bei den innerhalb des Plangebiets angetroffenen Biotoptypen handelt es sich überwiegend um weitverbreitete Vegetationseinheiten und Biotoptypen (gärtnerisch geprägte Grünflächen, brombeer-dominierte Gebüsche) ohne vegetationskundlich oder floristisch besonders wertvolle Arten. Demgegenüber weisen v.a. die strukturreicheren Gehölze im Norden, der teilweise alte Baumbestand und die mäßig artenreichen Staudenfluren eine etwas höhere Wertigkeit auf.

Aufgrund des stellenweise Vorkommens Wert gebender Biotopstrukturen und deren relativ ruhiger Lage kommt dem Plangebiet aus naturschutzfachlicher Sicht somit insgesamt eine mittlere Bedeutung zu. In Anbetracht der getroffenen Festsetzungen zum Erhalt von Gehölzen sind jedoch durch die vorliegende Planung zum derzeitigen Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen zu erwarten.

2.5 Tiere und artenschutzrechtliche Belange

Maßgeblich für die Belange des Artenschutzes sind die Vorgaben des § 44 ff. Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit den Vorgaben der FFH-Richtlinie (FFH-RL) sowie der Vogelschutzrichtlinie (VRL).

Die in § 44 Abs. 1 BNatSchG genannten Verbote gelten grundsätzlich für alle besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie weiterhin für alle streng geschützten Tierarten (inkl. der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) und aller europäischen Vogelarten. In Planungs- und Zulassungsvorhaben gelten jedoch die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur für die nach BNatSchG streng geschützten Arten sowie für europäische Vogelarten mit ungünstigem Erhaltungszustand. Arten mit besonderem Schutz nach BNatSchG sind demnach ausgenommen. Für diese übrigen Tier- und Pflanzenarten gilt jedoch, dass sie im Rahmen der Eingriffsregelung gegebenenfalls mit besonderem Gewicht in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Im § 19 BNatSchG wird die Umsetzung des Umweltschadensgesetzes geregelt, welches für die in Art. 4 Abs. 2 Vogelschutzrichtlinie bzw. Anhang I VSchRL geführten Vogelarten sowie die Arten der Anhänge II und IV FFH-Richtlinie gilt. Durch das Gesetz kann der Verursacher bzw. Verantwortliche für einen eingetretenen Biodiversitätsschaden (Schäden an Artvorkommen und natürlichen Lebensräumen und dafür erforderliche Sanierungsmaßnahmen) haftbar gemacht werden. § 19 greift jedoch nicht bei Vorhaben, die artenschutzrechtlich genehmigt wurden oder aber keiner solcher Genehmigung bedurften und in Anwendung der Eingriffsregelung genehmigt wurden.



Abb. 17: Alter „Bullenstall“



Abb. 18: Hinweistafel „Artenschutz-Schaugarten“



Abb. 19: Altes Trafohäuschen und Vogelnistkästen



Abb. 20: Insektenhotel mit Trockenmauer

Grundsätzlich weist das Plangebiet aufgrund der vorhandenen Strukturen sowohl in den Gehölzbiotopen und ruderalen Staudenfluren als auch durch die verschiedenen künstlichen Nistmöglichkeiten potenziell geeignete Teilhabitate für Vorkommen z.B. von Reptilien, Fledermäusen und europäischen Vogelarten auf.

Zum Entwurf der vorliegenden Planung werden daher gezielte faunistische Erfassungen durchgeführt sowie eine entsprechende artenschutzrechtliche Konfliktanalyse ergänzt und die in diesem Zusammenhang ggf. erforderlichen Vermeidungs- und evtl. Ausgleichsmaßnahmen konkretisiert.

2.6 Natura 2000 Gebiete und sonstige Schutzgebiete

Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet zum Plangebiet ist das Vogelschutzgebiet Nr. 1446-401 „Binnenbodden von Rügen“ in rd. 1,5 km westlicher und rd. 2,5 km östlicher Entfernung (vgl. Abb. 21). Das ca. 20.724 ha große Schutzgebiet besteht überwiegend aus Meeresgebieten und -armen, die von einer strukturreichen und störungsarmen Küstenlandschaft geprägt sind. Die eng miteinander verzahnten terrestrischen- und marinen Küstenlebensräume sind Rast- und Reproduktionsraum für eine Vielzahl von Vogelarten. Die herausragende Bedeutung des Gebietes liegt unter anderem *in seiner Funktion als Mauser-, Rast-, Sammel- und Überwinterungsgebiet für Wasservögel, aber auch als Reproduktionsraum für zahlreiche Küstenvogelarten.*

Weiterhin liegen in rd. 2,5 km östlich Entfernung zum Plangebiet das FFH-Gebiet Nr. 1446-302 „Nordrügensche Boddenlandschaft“ und in rd. 4 km südwestlicher Entfernung zum Plangebiet das FFH-Gebiet Nr. 1544-302 „Westrügensche Boddenlandschaft mit Hiddensee“.

Das rund 11.134 ha große FFH-Gebiet Nr. 1446-302 „Nordrügensche Boddenlandschaft“ zeichnet sich durch ein *reich gegliedertes System von Boddengewässern unterschiedlichen Trophiegrades und unterschiedlicher Isolation von der offenen Ostsee, mit zahlreichen typischen Küstenlebensräumen (Wiesen, Nehrungen und Haken unterschiedlichen Entwicklungsgrades)* aus. Das FFH-Gebiet Nr. 1544-302 „Westrügensche Boddenlandschaft mit Hiddensee“ ist mit einer Größe von ca. 23.304 ha ein *charakteristischer Ausschnitt der westrügenschen Boddenlandschaft einschließlich großer Teile der Insel Hiddensee mit komplexer Ausstattung von verschiedenen Küstenbiotoptypen in typischer Abfolge und unterschiedlicher Exposition.*

Aufgrund der Entfernung von > 1 km und fehlender funktionaler Bezüge des Plangebiets zu geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie Lebensraumtypen dieser von Gewässerlebensräumen geprägten Gebiete ist für diese Natura-2000-Schutzgebiete keine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele zu erwarten.

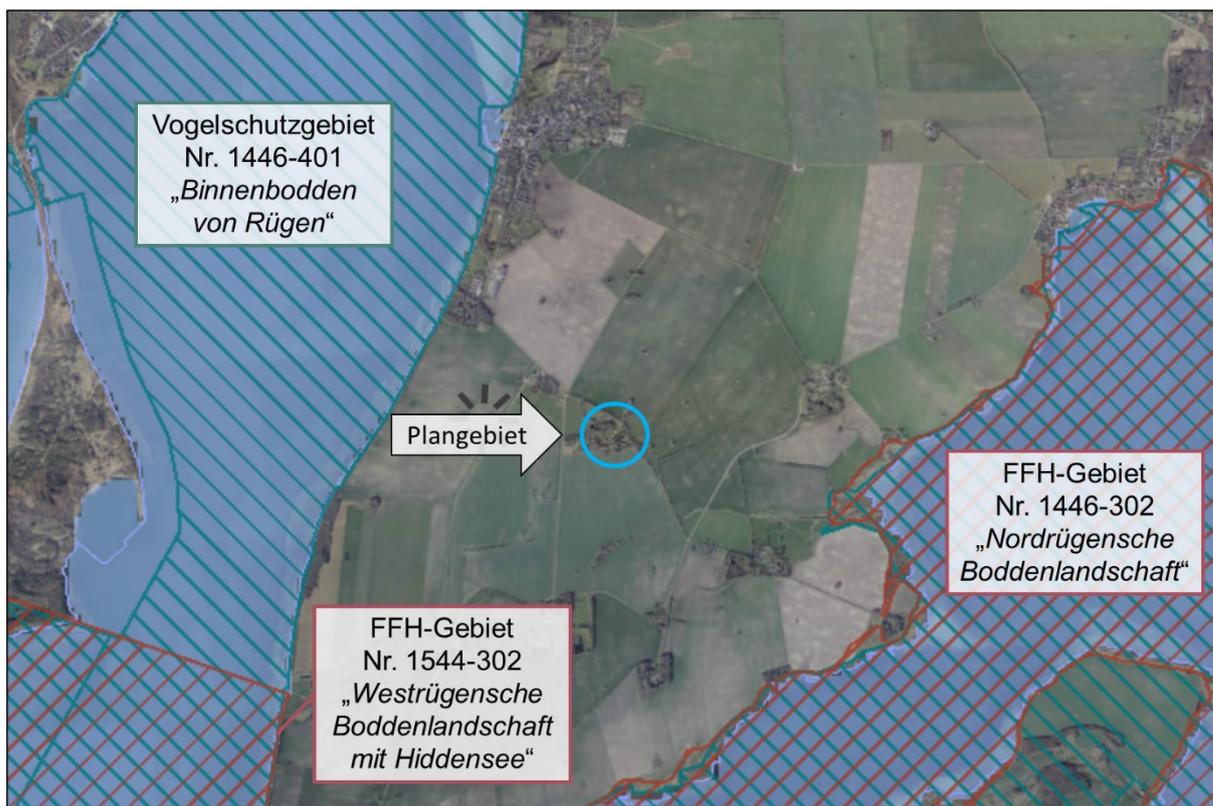


Abb. 21: Lage der FFH-Gebiete Nr. 1446-302 „Nordrügensche Boddenlandschaft“ und Nr. 1544-302 „Westrügensche Boddenlandschaft mit Hiddensee“ sowie Lage des Vogelschutzgebietes Nr. 1446-401 „Binnenbodden von Rügen“ zum Plangebiet (blau gekennzeichnet). (Quelle: geodienste.bfn.de, Zugriffsdatum 07.02.2022, eigene Bearbeitung).

2.7 Gesetzlich geschützte Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen

Gemäß Biotopkartierung des Landes Mecklenburg-Vorpommern sind im bzw. um das Plangebiet herum einige nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope bekannt (<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de>). Die Gehölze im Plangebiet (Biotop Nr. RUE00609 „Baumgruppe“) sind aufgrund ihrer Lage jenseits landwirtschaftlicher Nutzflächen gemäß Biotopkartieranleitung (Landesamt für Umwelt und Natur 1998) nach diesseitiger Einschätzung allerdings nicht oder nicht mehr als geschütztes Feldgehölz einzuordnen.

Im Geltungsbereich des Vorhabens sind daher aktuell weder gesetzlich geschützte Biotope noch Flächen mit rechtlichen Bindungen zugunsten von Naturschutz und Landschaftspflege vorhanden.

Für die im Umfeld der Planung vorhandenen Feldgehölze, die gemäß NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind, ist von keiner erheblichen Beeinträchtigung durch die Planung auszugehen.



Abb. 22: Biotope im Umfeld des Plangebiets (<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de> / Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie)

2.8 Biologische Vielfalt

Der Begriff *biologische Vielfalt* oder *Biodiversität* umfasst laut BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ

- die Vielfalt der Arten,
- die Vielfalt der Lebensräume und
- die genetische Vielfalt innerhalb der Tier- und Pflanzenarten.

Alle drei Bereiche sind eng miteinander verknüpft und beeinflussen sich auch gegenseitig; bestimmte Arten sind auf bestimmte Lebensräume und auf das Vorhandensein ganz bestimmter anderer Arten angewiesen. Der Lebensraum wiederum hängt von bestimmten Umweltbedingungen wie Boden-, Klima- und Wasserverhältnissen ab. Die genetischen Unterschiede innerhalb der Arten schließlich verbessern die Chancen der einzelnen Art, sich an veränderte Lebensbedingungen (z.B. durch den Klimawandel) anzupassen. Man kann biologische Vielfalt mit einem eng verwobenen Netz vergleichen, ein Netz mit zahlreichen Verknüpfungen und Abhängigkeiten, in dem ununterbrochen neuen Knoten geknüpft werden.

Die biologische Vielfalt bildet eine wesentliche Grundlage unserer Existenz. Sie liefert Nahrung und Rohstoffe (Baumaterial, medizinische Wirkstoffe oder Kleidung). Zusätzlich stellt sie Ökosystemdienstleistungen, wie die Klimaregulation, die Pflanzenbestäubung oder die Bodenbildung zur Verfügung. Durch die steigende Flächeninanspruchnahme wird die Vernetzung dieser Bereiche gestört und führt zwangsläufig zu einem Verlust der Biodiversität. Zum Schutz dieser verfolgt das internationale Übereinkommen über die biologische Vielfalt (sog. Biodiversitätskonvention) drei Ziele:

- den Erhalt der biologischen Vielfalt,
- die nachhaltige Nutzung der biologischen Vielfalt und
- den gerechten Vorteilsausgleich aus der Nutzung der biologischen Vielfalt.

Auch das Land Mecklenburg-Vorpommern verfolgt das Ziel der Erhaltung der Biodiversität, welches in dem Konzept „Erhaltung und Entwicklung der Biologischen Vielfalt in Mecklenburg-Vorpommern“ (MLUV M-V 2012) zusammenfasst wurde. Basierend auf einer Analyse der Biologischen Vielfalt und ihrer Gefährdung und einer Betrachtung bisheriger Erfolge, wie z.B. des Moorschutzkonzepts, der Etablierung von Nationalen Naturlandschaften (Nationalparke, Biosphärenreservate, Naturparke) oder der umfangreichen Renaturierungen von Fließgewässern, werden in dem Konzept 73 Maßnahmen für den ländlichen Raum und die Küstengewässer vorgeschlagen.

Entsprechend der Ausführungen im vorhergehenden Kapitel ist bei Durchführung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen voraussichtlich nicht mit erheblichen nachteiligen Wirkungen auf die biologische Vielfalt zu rechnen.

2.9 Landschaft

Das Landschafts- bzw. Ortsbild im Einwirkungsbereich des Vorhabens wird überwiegend durch die vorhandenen Gebäude mit großzügigen Gärten, Grünanlagen und Gehölzen geprägt.

Aufgrund der zahlreichen Darstellungen und Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist davon auszugehen, dass sich der äußere Charakter des Plangebiets nicht erheblich ändern wird. Lediglich im Bereich der kreisförmig angeordneten Baufenster für Ferienhäuser ist mit einer deutlichen Veränderung zu rechnen (Entbuschung, Teilbebauung, Wiederherstellung eines parkartigen Charakters), die sich aber gut in die Umgebung einfügen kann.

2.10 Mensch, Wohn- und Erholungsqualität

Mit den vorhandenen Übernachtungsmöglichkeiten und den naturnahen Grünflächen kommt dem Plangebiet eine besondere Funktion für die Nah- und Fernerholung zu.

Im Hinblick auf die auf das Plangrundstück einwirkenden Immissionen ist auf die westlich jenseits der Landesstraße L 30 und in rd. 600 m Entfernung zum Plangrundstück bestehenden Windkraftanlagen der „ersten“ Generation hinzuweisen. Nach vorliegenden Informationen gelangen diese Anlagen kurzfristig an ihr Nutzungsende und ein Repowering ist nicht vorgesehen. Wesentliche Beeinträchtigungen durch die Windkraftanlagen auf die vorliegend geplanten Nutzungen sind daher nach aktuellem Kenntnisstand nicht anzunehmen.

Aufgrund der bestandsorientierten Planung und der getroffenen Festsetzungen zum Erhalt prägender Großbäume ist insgesamt mit keinen erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Wohn- und Erholungsqualität sowie die Gesundheit des Menschen zu rechnen.

2.11 Kulturelles Erbe und Denkmalschutz

Sowohl das bestehende Gutshaus (Bohlendorf 6, vgl. Abb. 22) als auch der zum Herrenhaus zugehörige Park sind in der Kreisdenkmalliste als Baudenkmäler erfasst und werden in der Plankarte entsprechend dargestellt. Sämtliche Maßnahmen an diesen Baudenkmälern stehen damit unter dem Genehmigungsvorbehalt des § 7 DSchG M-V.



Abb. 22: Blick auf das Gutshaus

Darüber hinaus wird auf die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V verwiesen: Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche.

Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert. Weitere Kultur- und sonstige Sachgüter sowie das kulturelle Erbe werden durch die Planung voraussichtlich nicht berührt.

2.12 Bestehende und resultierende Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder für planungsrelevante Schutzgüter durch Unfälle und Katastrophen

Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt, Natura-2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

2.13 Wechselwirkungen

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich aufgrund von komplexen Wirkungszusammenhängen und Verlagerungseffekten gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wechselwirkungen bestehen zwischen den Organismen untereinander, zu ihrer Umwelt und deren Geoökofaktoren bzw. Ökofaktoren und dem Menschen.

Die Einwirkung der Planung auf die betrachteten Schutzgüter wurde in den Kapiteln 2.1 bis 2.12 – in dem zum gegenwärtigen Planungsstand für einen Umweltbericht möglichen Rahmen – bewertet. In der Zusammenfassung ergab sich für keines der Schutzgüter eine erhebliche Beeinträchtigung. Des Weiteren sind zwischen den Schutzgütern keine strukturellen oder funktionalen Beziehungen bzw. Wechselwirkungen ersichtlich, die bei Umsetzung der Planung in wesentlichem Maße beeinträchtigt werden könnten.

3. Eingriffs- und Ausgleichsplanung

3.1 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für den vorliegenden Bebauungsplan wird zum Entwurf des Bebauungsplans ergänzt.

3.2 Kompensation des Eingriffs

Die abschließende Kompensationsplanung für den vorliegenden Bebauungsplan wird zum Entwurf ergänzt.

4. Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltschutzes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung bleiben die derzeit vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen aller Voraussicht nach bestehen. Eine deutliche Verbesserung oder Verschlechterung des derzeitigen Umweltzustands ist bei Verzicht auf die Planung nicht absehbar.

5. Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nach derzeitigem Wissenstand nicht bekannt.

6. Alternative Planungsmöglichkeiten und wesentliche Gründe für die Standortwahl

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Dem Vorhabenträger stehen für sein Vorhaben keine anderen Standorte im Gemeindegebiet zur Verfügung. Darüber hinaus erscheinen die Ergänzung und der Ausbau des vorhandenen touristischen Angebots am bestehenden Standort sowohl betriebswirtschaftlich als auch städtebaulich sinnvoll.

Außerdem sei in diesem Zusammenhang auch auf mit dem Planziel einhergehenden Vorgaben und Empfehlungen des Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) und des Landschaftsplanes der Gemeinde Wiek verwiesen, denen entsprechend geeignete Schlösser, Guts- und Herrenhäuser mit ihren Parkanlagen sowie archäologische Denkmale für touristische Zwecke nutzbar gemacht bzw. die siedlungsnahen, landschaftsgebundene Erholungsnutzung gefördert werden sollen. Das Planvorhaben entspricht somit diesen grundsätzlichen Vorgaben.

Von einer weitergehenden Standortalternativenbetrachtung, welche die Aspekte der Innenentwicklung und des vorsorgenden Bodenschutzes tiefergehend betrachtet, kann daher nach diesseitiger Einschätzung abgesehen werden.

7. Kontrolle der Durchführung von Festsetzungen und Maßnahmen der Planung sowie Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB sind die Kommunen verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Kommune soll dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage zum BauGB angegebenen Überwachungsmaßnahmen sowie die Informationen der Behörden nach § 4 Abs.3 BauGB nutzen. Hierzu ist anzumerken, dass es keine bindenden gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich des Zeitpunktes und des Umfanges des Monitorings gibt. Auch sind Art und Umfang der zu ziehenden Konsequenzen nicht festgelegt.

Im Rahmen des Monitorings geht es insbesondere darum unvorhergesehene, erhebliche Umweltauswirkungen zu ermitteln. In der praktischen Ausgestaltung der Regelung sind die Städte und Gemeinden auch auf die Informationen der Fachbehörden angewiesen. Von grundlegender Bedeutung ist insoweit die in § 4 Abs. 3 BauGB gegebene Informationspflicht der Behörden. In eigener Zuständigkeit kann die Gemeinde im vorliegenden Fall v.a. die Umsetzung des Bebauungsplans beobachten, welches ohnehin Bestandteil einer verantwortungsvollen Kommunalentwicklung ist. Ein sinnvoller und wichtiger Ansatzpunkt kann z.B. sein, festzustellen, ob die Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich umgesetzt wurden.

Dies betrifft im vorliegenden Fall insbesondere die Einhaltung von artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen und die Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Näheres wird zum Entwurf des vorliegenden Bebauungsplans ergänzt.

8. Zusammenfassung

Die allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts wird zum Entwurf ergänzt.

9. Quellenverzeichnis

Bundesministerium für Bildung und Forschung (Stand: 10/2018): Biodiversität. Forschung für die Artenvielfalt, www.bmbf.de/de/biodiversitaet-forschung-fuer-die-artenvielfalt-343.html.

Bundesamt für Naturschutz (06/2010): Informationsplattform www.biologischediversitaet.de.

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie, LUNG (2013): Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, 3. ergänzte Auflage - Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie, Heft 2/2013.

Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V (2012): Erhaltung und Entwicklung der Biologischen Vielfalt in Mecklenburg-Vorpommern, Schwerin.

Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V (2018): Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE), Schwerin.

10. Anlagen und Gutachten

- Bestandskarte der Biotop- und Nutzungstypen
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag – *wird zum Entwurf ergänzt*

Planstand: 03.03.2022

Projektnummer: 21-2585

Projektleitung: Dr. Fokuhl (Dipl.-Biologe)

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de



Zeichenerklärung

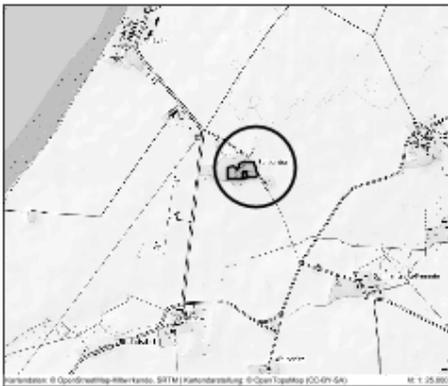
Katasteramtliche Darstellung

- +—+—+— Flurgrenze
- Flur 1 Flurnummer
- 10 Flurstücksnummer
- +—+—+— vorhandene Grundstücks- und Wegparzellen mit Grenzlinien

Legende

- | Darstellung | Typ-Nr | Biotop- / Nutzungstyp |
|----------------------|---------|--|
| [Green Swatch] | 1.12.5 | Nadelholzbestand |
| [Light Green Swatch] | 2.3.3 | Baumhecke |
| [Blue Swatch] | 5.6.4 | Zielfisch |
| [Light Green Swatch] | 10.1.3 | Flussale Steudenflur |
| [Light Green Swatch] | 10.1.5 | Flussale Pionierflur |
| [Light Green Swatch] | 13.1.1 | Siedlungsgebiet aus heimischen Arten |
| [Light Green Swatch] | 13.1.2 | Siedlungsgebiet aus nicht-heimischen Arten |
| [Light Green Swatch] | 13.2.1 | Siedlungsgebiet aus heimischen Arten |
| [Light Green Swatch] | 13.2.2 | Amerikanischer Ziergarten |
| [Light Green Swatch] | 13.3.4 | Nutz- oder teilweises Freizeitch |
| [Light Green Swatch] | 13.4.1 | Strukturreiche, ältere Parkanlage |
| [Light Green Swatch] | 13.4.2 | Strukturreiche, ältere Parkanlage |
| [Light Green Swatch] | 13.8.4 | Ziengarten |
| [Light Green Swatch] | 14.4.2 | Lockeres Einzelhausgebiet |
| [Light Green Swatch] | 14.8.2 | Historisches Repräsentationsgebäude |
| [Light Green Swatch] | 14.7.3 | Grasweg |
| [Light Green Swatch] | 14.7.4 | Wirtschaftsweg, versiegelt |
| [Light Green Swatch] | 14.7.8 | Parkplatz, versiegelte Fläche |
| [Light Green Swatch] | 14.10.5 | Sonstige Ver- und Entsorgungsanlagen |
| [Green Swatch] | | Silber-Weide |
| [Green Swatch] | | Schwarz-Erle |
| [Green Swatch] | | Eiche |
| [Green Swatch] | | Röhlchen |
| [Green Swatch] | | Wies-Linde |
| [Green Swatch] | | Pappel |
| [Green Swatch] | | Rosakardane |
| [Green Swatch] | | Obstbaum |
| [Green Swatch] | | Nadelbaum |
| [Green Swatch] | | Ahorn |
| [Green Swatch] | | Insektenhotel |
| [Green Swatch] | | Schwalbenhaus |
| [Green Swatch] | | Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse |
| [Green Swatch] | | Gelungsbereich |


Gemeinde Wiek, Ortsteil Bohlendorf
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan
 "Bohlendorf"




PLANUNGSBEREICH FISCHHU
 Raumplanung | Stadtplanung | Umwelplanung
 Im Nordpark 1 · 26338 Wiekberg | T +49 941 98411-22 | F +49 941 98411-115 | info@fishhu.de | www.fishhu.de

Anlage 1

Stand:	03.03.2022
Bestandskarte zum Umweltbericht	
Projektleitung:	Faußt
CAD:	Andreas
Maststab:	1 : 1.500
Projektnummer:	21-2585

Erstellung der Biotoptypen gemäß den Hinweisen zur Eingriffregelung Mecklenburg-Vorpommern (HfL), Neufassung 2016