

Billigungs- und Veröffentlichungsbeschluss zum Entwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich Bohlendorf

<i>Organisationseinheit:</i> Bauleitplanung <i>Bearbeitung:</i> Birgit Riedel	<i>Datum</i> 22.03.2024
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau und Verkehr (Vorberatung)	24.04.2024	Ö
Haupt- und Finanzausschuss (Vorberatung)	07.05.2024	N
Gemeindevertretung der Gemeinde Wiek (Entscheidung)	29.05.2024	Ö

Sachverhalt

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wiek hat am 15.06.2022 den Beschluss über die Aufstellung der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst und den Vorentwurf gebilligt. Die Planungskosten wurden über den städtebaulichen Vorvertrag vom 19.09.2021 auf den Vorhabenträger übertragen.

Der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde vom 07.07.2022 bis 26.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Die Planung wurde angezeigt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 25.07.2022 bis zum 12.08.2022 durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes im Amt Nord Rügen und im Internet unter www.b-planpool.de und im Bau- und Planungsportal des Landes MV statt.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.07.2022 beteiligt.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden am 18.01.2023 ausgewertet und abgewogen (Beschluss-Nr. 101.07.280/23). Die Ergebnissen sind in den Entwurf zu übernehmen. Der Entwurf mit dem Umweltbericht ist von der Gemeinde zu billigen. Der Entwurf wird anschließend erneut mit den Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB abgestimmt und gem. § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht.

Beschlussvorschlag

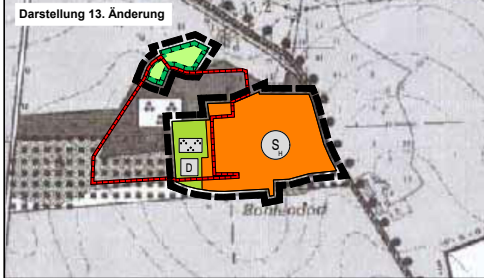
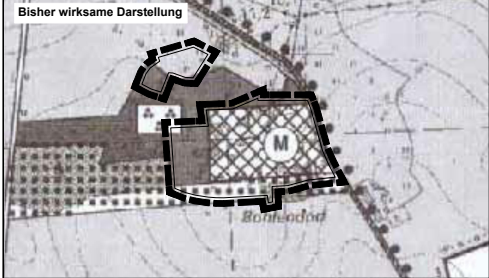
1. Der Entwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 „Bohlendorf“ und der Entwurf der Begründung mit dem Umweltbericht werden gebilligt.
2. Die Entwürfe des Planes und der Begründung mit dem Umweltbericht sowie Stellungnahmen mit umweltrelevanten Hinweisen sind nach § 3 Abs. 2 BauGB im Bau- und Planungsportal MV sowie im Internet zu veröffentlichen und ergänzend öffentlich auszulegen. Die betroffenen Behörden sind von der Auslegung zu benachrichtigen und gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsmäßige Belastung:		Ja:		Nein:		X	
Kosten:		€	Folgekosten:				€
Sachkonto:							
Stehen die Mittel zur Verfügung:		Ja:		Nein:			

Anlage/n

1	Planzeichnung (öffentlich)
2	Begründung (öffentlich)
3	Umweltbericht (öffentlich)
4	Bestandskarte zum Umweltbericht (öffentlich)



Legende:

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

-  Gemischte Bauflächen
-  Sonstige Sonderbauflächen "Hotel"

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege

- • ♦ • • Überörtliche Wege und Örtliche Hauptwege, z.B. Hauptwanderwege

Grünflächen

-  Grünflächen; Zweckbestimmung:
-  Parkanlage

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

-  Flächen für Wald

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

-  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

-  Umgrenzung von Erhaltungsbereichen
-  Einzelanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 15.6.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen der Gemeinde und auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen vom 7.7.2022 bis 26.7.2022 erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 17 LPiG beteiligt worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 15.6.2022 den Vorentwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Vorentwurf der Begründung gebilligt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch Auslegung der Planunterlagen im Amt Nord-Rügen in der Zeit vom 25.7.2022 bis 12.8.2022 durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung ist ortsüblich durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen der Gemeinde, auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen im Internet unter www.b-planpool.de und im bau- und Planungsportal des Landes MV vom 7.7.2022 bis 26.7.2022 erfolgt. Ergänzend wurden die Unterlagen im Internet unter www.b-planpool.de und im Bau- und Planungsportal des Landes MV veröffentlicht.
- Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 5.7.2022 frühzeitig nach § 4(1) BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch über den Umfang der Umweltprüfung aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden am 18.1.2023 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Entwurf der Begründung mit dem Umweltbericht gebilligt.
- Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind nach § 4(2) BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

dem Umweltbericht und umweltrelevante Stellungnahmen wurden in der Zeit vom bis gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 im Internet unter www.b-plan-services.de (Gemeinde/Beteiligungsverfahren) und unter bplan.geodaten-mv.de (Bau- und Planungsportal MV) veröffentlicht. Zusätzlich wurden die Unterlagen während folgender Zeiten montags, mittwochs, donnerstags von 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 12.30 Uhr bis 16.00 Uhr, dienstags von 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 12.30 Uhr bis 17.30 Uhr und freitags von 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB im Amt Nord-Rügen öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung im Amt und die Veröffentlichung im Internet sind mit dem Hinweis, dass Hinweise und Anregungen während der Auslegungsfrist auf elektronischem Weg abzugeben sind oder von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, sind in der Zeit vom bis ortsüblich durch Aushänge in den Schaukästen der Gemeinde sowie auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen und im Internet unter www.b-plan-services.de und auf dem Landesportal MV (bplan.geodaten-mv.de) bekannt gemacht worden.

10. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

11. Die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung nach § 6a BauGB wurden mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Wiek, den Petra Harder
Bürgermeisterin

12. Die Genehmigung der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Verfügung des Landkreises vom
Az: mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

13. Die Nebenbestimmungen und Hinweise wurden durch den Beschluss der Gemeindevertretung vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Schreiben des Landkreises Vorpommern-Rügen vom Az: bestätigt.

Wiek, den Petra Harder
Bürgermeisterin

14. Die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Wiek, den Petra Harder
Bürgermeisterin

15. Die Erteilung der Genehmigung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist in der Zeit vom bis ortsüblich in den Schaukästen der Gemeinde und auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von den Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die 13. Änderung des Flächennutzungsplan ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

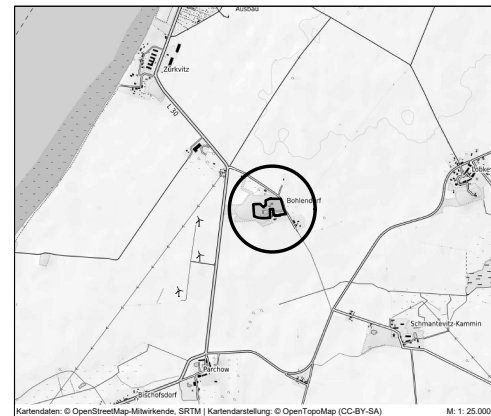
Wiek, den Petra Harder
Bürgermeisterin



Gemeinde Wiek, Ortsteil Bohlendorf

13. Änderung des Flächennutzungsplanes

im Bereich "Bohlendorf"



PLANUNGSBÜRO FISCHER

Im Nordpark 1 · 35435 Wietzenberg | T +49 641 98441-22 | F +49 641 98441-155 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung

Entwurf

Stand: 30.01.2024

Projektleitung: Bode
CAD: Voith/Seib./Weber/Da.
Maßstab: 1:5.000
Projektnummer: 21-2585

Gemeinde Wiek auf Rügen, Ortsteil Bohlendorf

Begründung

13. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

„Bohlendorf“

Planstand: 30.01.2024

Projektnummer: 21-2585

Entwurf

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	3
1.1	Planerfordernis und -ziel	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3	Raumordnung und Landesplanung	4
1.4	Vorbereitende Bauleitplanung	5
1.5	Landschaftsplanung	6
1.6	Verbindliche Bauleitplanung	6
1.7	Innenentwicklung	6
1.8	Verkehrliche Konzeption	7
1.9	Vorhaben- und Erschließungsplan	8
1.10	Durchführungsvertrag / Städtebaulicher Vertrag	11
1.11	Verfahrensart und –stand	12
2.	Berücksichtigung umweltschützender Belange	13
2.1	Umweltprüfung und Umweltbericht	13
2.2	Eingriffs- und Ausgleichsplanung	13
2.3	Artenschutzrechtliche Belange	13
2.4	Schutzgebiete	16
2.5	Biotopschutz	16
2.6	Gehölzschutz	17
3.	Immissionsschutz	17
4.	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	17
4.1	Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet	17
4.2	Überschwemmungsgebiet/Oberirdische Gewässer	17
4.3	Wasserversorgung	18
4.4	Abwasserbeseitigung	19
4.5	Abfallentsorgung	21
5.	Altlastenverdächtige Flächen und vorsorgender Bodenschutz	21
5.1	Altlastenverdächtige Flächen	21
5.2	Kampfmittel	21
5.3	Vorsorgender Bodenschutz	21
6.	Denkmalschutz	22
7.	Klimaschutz und Erneuerbare-Energien-Wärmege- setz	23
8.	Sonstige Infrastruktur	23
9.	Weitere Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise	25
10.	Bodenordnung	25
11.	Kosten	25
12.	Anlagen und Gutachten	26

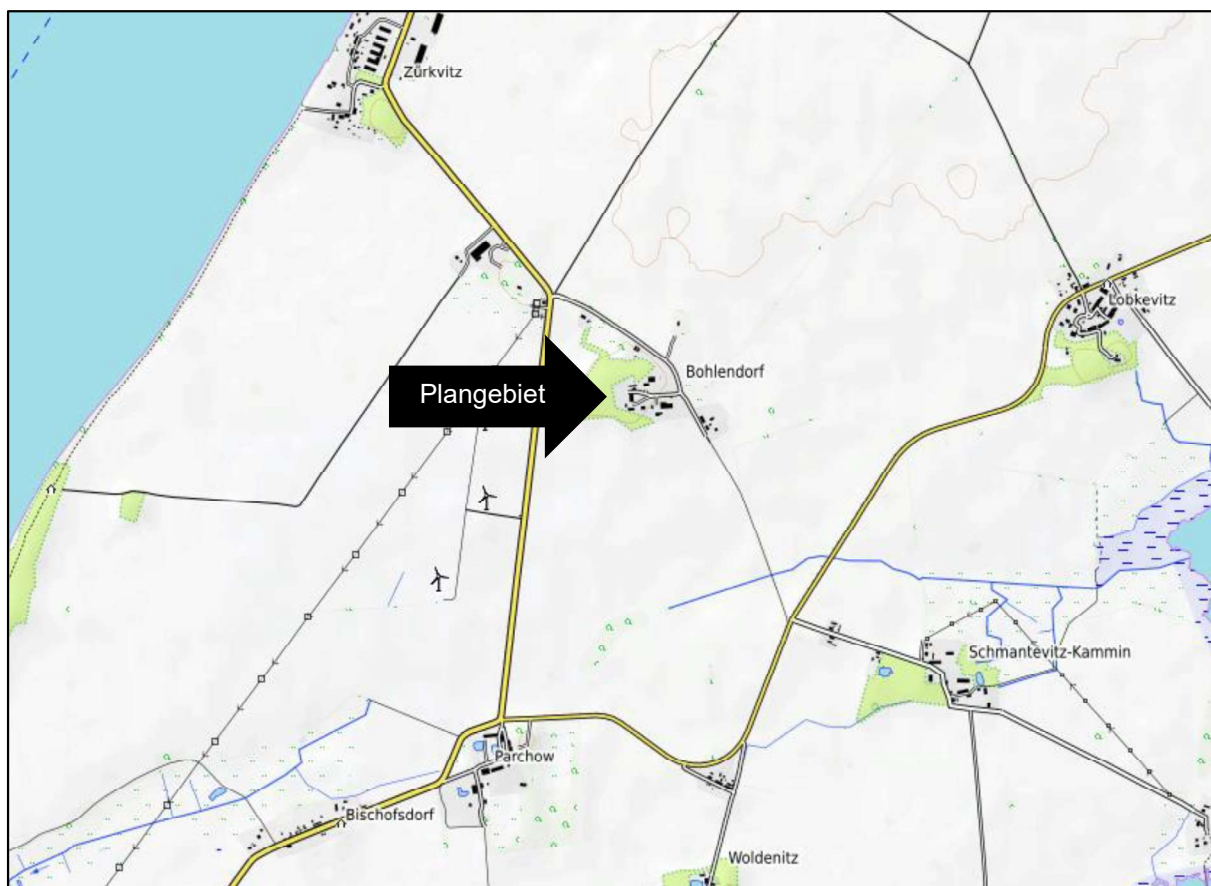
1. Vorbemerkungen

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. 15 Beherbergungseinheiten (sog. „tiny-Häuser“) sowie vier Spa- bzw. Saunahäusern als Ergänzung des bestehenden Hotels gestellt. Die Gemeinde Wiek hat den Antrag geprüft und der Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zugestimmt. Neben der Aufstellung einer verbindlichen Bauleitplanung ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern. Planziel ist die Darstellung einer Sonstigen Sonderbaufläche „Hotel“ zu Lasten der bisherigen Darstellung von weitgehend Mischbauflächen.

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 der Änderung des Flächennutzungsplanes und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst im Wesentlichen die Bereiche im Nordosten und Südwesten von Bohlendorf, auf denen Beherbergungseinheiten 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.

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.

Ausschnitt Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP)



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

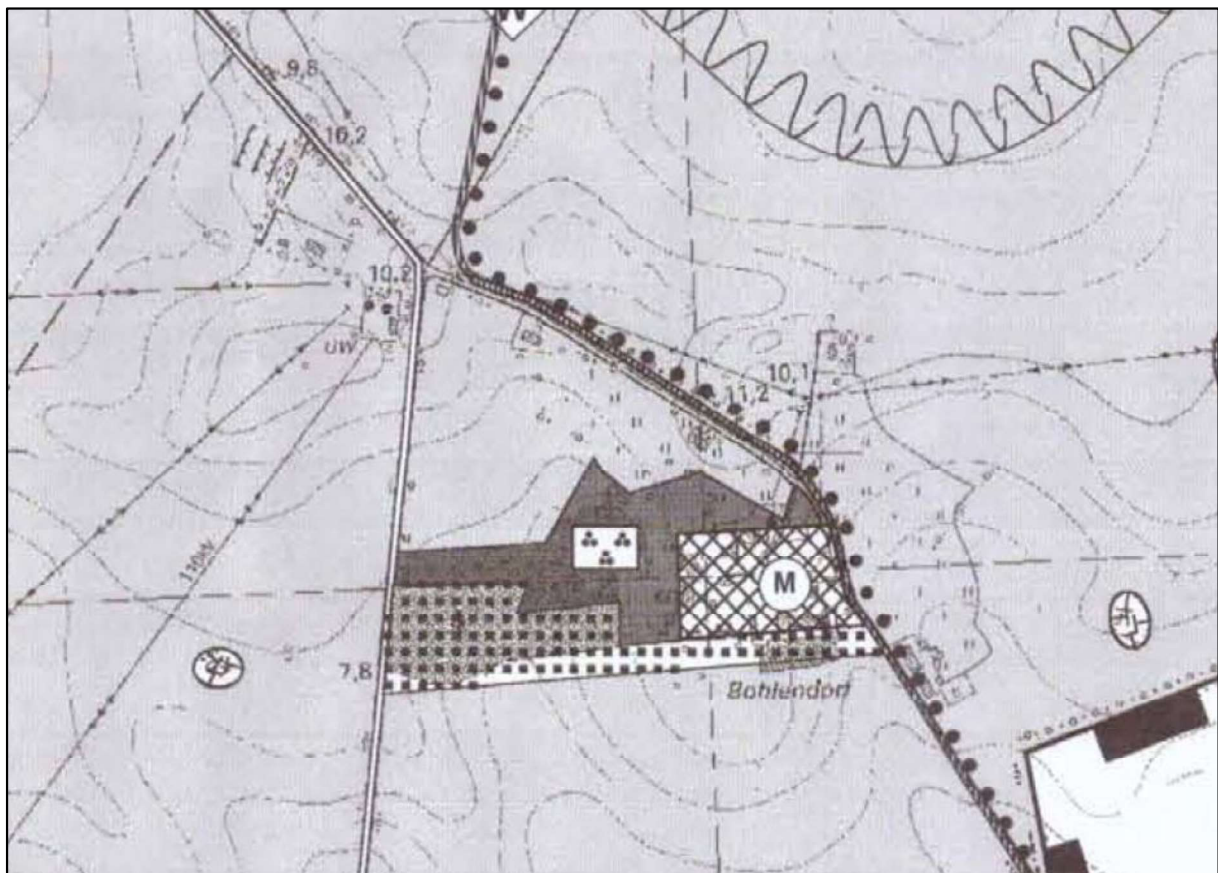
Gemäß Punkt 3.1.3(4) des RREP VP stehen in den Tourismusschwerpunkträumen die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung im Vordergrund. Das Beherbergungsangebot soll in seiner Aufnahmekapazität nur behutsam weiterentwickelt und ergänzt 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.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht somit nach diesseitiger Einschätzung grundsätzlich den Vorgaben des Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP).

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 im Parallelverfahren erforderlich. Planziel ist die Darstellung einer Sonstigen Sonderbaufläche "Hotel" gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO.

Ausschnitt bisher wirksamer 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

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 Beherbergungseinheiten 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 des Bebauungsplanes werden zudem 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 anderen 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 siedlungsnah, 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 Zürkvitze 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 rondellartig ausgebildeten Vorplatz des ehemaligen Herrenhauses mündet. 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. Im Rahmen der Planung wurde folgende Abschätzung des bestehenden und künftigen Verkehrsaufkommens vorgenommen. Die Abschätzung baut auf einem „auf der sicheren Seite liegenden“ Ansatz auf:

Aktuell kann auf Basis des baulichen Bestands und der aktuellen Nutzung bei einer angenommenen Auslastung von 75% mit einem Aufkommen von rd. 74 Fahrten pro Tag in der Hauptsaison gerechnet werden. Dies entspricht während den Betriebszeiten am Tag durchschnittlich 5 Fahrten pro Stunde. In der Annahme, dass in der Spitzenstunde rd. 30% des Tagesaufkommens erreicht werden, beziffert sich die Zahl der Fahrten auf rd. 22 (Spitzenstunde). Die bestehende Verkehrserschließung ist dafür ausreichend bemessen.

Durch die im Rahmen der vorliegenden Planung beabsichtigten Maßnahmen (tiny-Häuser und perspektivisch Ausbau „Bullenstall“) wird sich das Fahrtenaufkommen in der Hauptsaison durch das zusätzliche Angebot und die damit verbundenen Kapazitäten im sog. „worst-case“ auf ca. 152 Fahrten pro Tag erhöhen. Dies entspricht während den Betriebszeiten am Tag durchschnittlich 11 Fahrten pro Stunde bei einer angenommenen Auslastung von 75%. In der Annahme, dass in der Spitzenstunde rd. 30% des Tagesaufkommens erreicht werden, beziffert sich die Zahl der Fahrten auf rd. 46 (Spitzenstunde).

Die bestehende Verkehrserschließung ist auch nach der vollständigen Realisierung des Vorhabens noch immer ausreichend bemessen (durchschn. ein Fahrzeug in 1,3 Minuten in der Spitze). Kapazitative Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Das Zusatzaufkommen in der Hauptsaison wird auch gegenüber den benachbarten Wohngebäuden als noch immer verträglich und zumutbar bewertet.

Abschätzung / Kalkulation Fahrtenaufkommen im Bestand (aktuell)

Bestand					
Beschäftigte		Gäste		Lieferverkehr	
Anzahl	8	Zimmer / App.	29	Müll (Fahrten / d)	0,5
Anwesenheit	75%	Gäste / Einheit	2,5	Wege / d	1
Wege / d	2,5	Auslastung	75%	Wäsche (Fahrten / d)	0,5
MIV Anteil	100%	Wege / d	3,5	Wege / d	1
Pkw-Besetzungsgrad	1	MIV Anteil	75%		
		Pkw-Besetzungsgrad	2,5		
Kfz-Fahrten / d	15	Kfz-Fahrten / d	57	Lkw-Fahrten / d	2
Summe Fahrten / d	74				
Schnitt Fahrten / h (8-22 Uhr)	5	Annahme: 14 Stunden			
Fahrten / Spitzenstunde	22	Annahme: Spitzenstunde = 30% des Tagesaufkommens			

Abschätzung / Kalkulation Fahrtenaufkommen Planung („worst-case“-Prognose)

Planung									
Beschäftigte		Gäste Bestandsobjekte		Gäste neue Objekte			Lieferverkehr		
				Anzahl	Pers. Max	Summe			
Anzahl	11	Zimmer / App.	29	Cabin Suite / Duplex	12	4	48	Müll (Fahrten / d)	1
Anwesenheit	75%	Gäste / Einheit	2,5	Cabin One	3	3	9	Wege / d	2
Wege / d	2,5	Auslastung	75%	FW "Bullenstall"	8	4	32	Wäsche (Fahrten / d)	1
MIV Anteil	100%	Wege / d	3,5	Auslastung			75%	Wege / d	2
Pkw-Besetzungsgrad	1	MIV Anteil	75%	Wege / d			3,5		
				MIV Anteil			75%		
		Pkw-Besetzungsgrad	2,5	Pkw-Besetzungsgrad			2,5		
Kfz-Fahrten / d	21	Kfz-Fahrten / d	57	Kfz-Fahrten / d			70	Lkw-Fahrten / d	4
Summe Fahrten / d	152								
Schnitt Fahrten / h (8-22 Uhr)	11	Annahme: 14 Stunden							
Fahrten / Spitzenstunde	46	Annahme: Spitzenstunde = 30% des Tagesaufkommens							

Für die neu hinzukommenden insgesamt 23 Einheiten sind min. 23 zusätzliche Stellplätze vorzusehen. Unterstellt man für die Cabin Suite / Duplex-Einheiten einen Bedarf von 2 Stellplätzen / Einheit, dann kann mit max. 35 zusätzlichen Stellplätzen gerechnet werden. Bei einem durchschnittlichen Flächenbedarf von 15 qm / Stellplatz, ergibt sich ein Zusatzbedarf von rd. 500 qm. Im Bebauungsplan werden insgesamt rd. 2000 qm als Umgrenzung von Flächen für Stellplätze festgesetzt, so dass der Bedarf an Stellplätzen der Bestandsobjekte als auch der genannte Zusatzbedarf durch die hinzukommenden Angebote problemlos abgedeckt und in der nachfolgenden Objektplanung nachgewiesen werden kann.

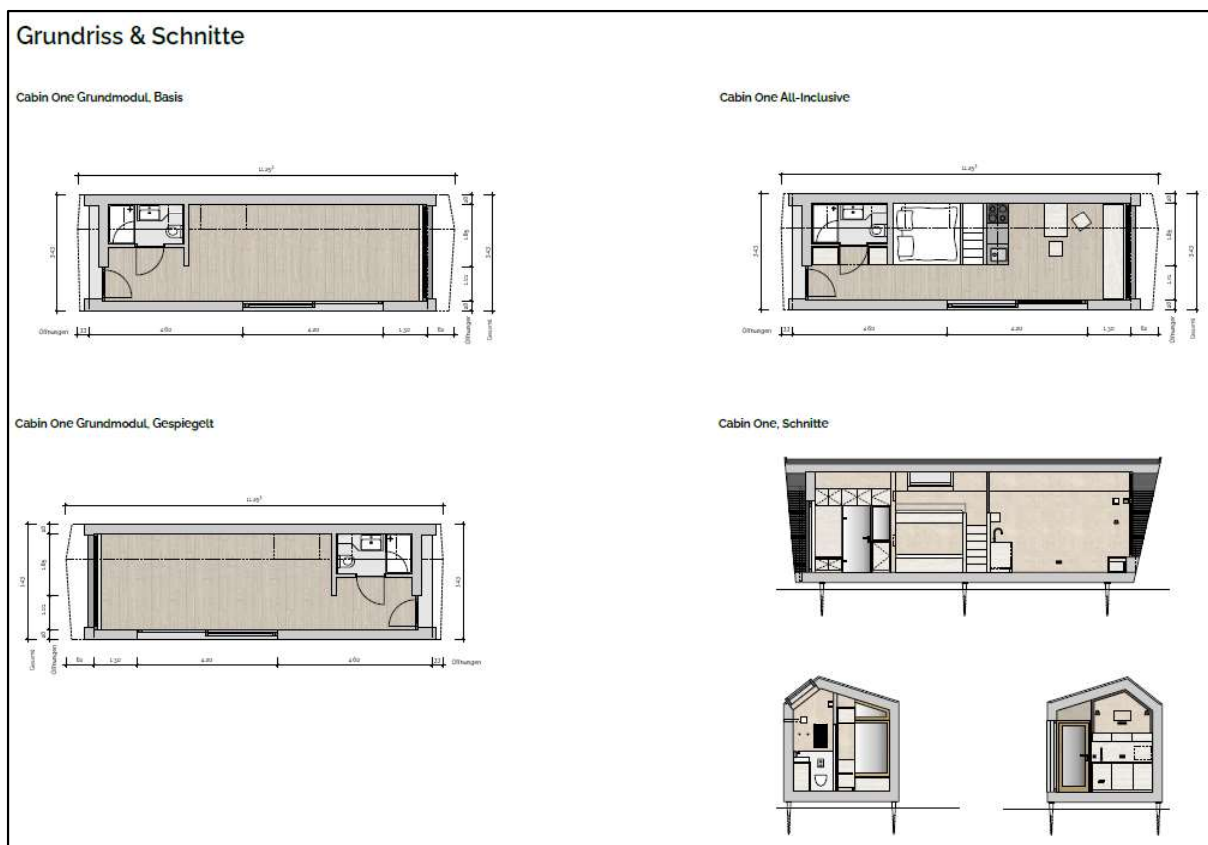
1.9 Vorhaben- und Erschließungsplan

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.

Beispiele der geplanten Beherbergungseinheiten



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



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

Insgesamt sind nach vollständiger Realisierung rd. 160 Betten im Plangebiet anzunehmen (ca. 72 Betten im aktuellen Bestand; ca. 57 Betten durch die kurzfristig zu errichtenden Tiny-Häuser und ca. 32 Betten durch den Ausbau des „Bullenstalls“ sowie in der „Veranstaltungsscheune“). Die maximal mögliche Auslastung wird in der Hauptsaison mit rd. 75% angenommen.

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.

Die gegenwärtigen absehbaren wesentlichen Inhalte des Durchführungsvertrages, die für das Verständnis der Planung erforderlich sind, werden nachfolgend zusammengefasst:

Vertragsgegenstand, Vertragsgebiet

Im Durchführungsvertrag wird das Vertragsgebiet und das zu realisierende Vorhaben definiert. Zur Vermeidung von Wiederholungen sei hier auf die vorstehenden Ausführungen zum Vorhaben verwiesen.

Durchführungsverpflichtung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließung im Vertragsgebiet nach den Regelungen des Vertrages, den Inhalten des Vorhaben- und Erschließungsplanes und den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes innerhalb einer mit der Gemeinde noch auszuhandelnden Frist.

Kostenübernahme und Durchführung von Erschließungsmaßnahmen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, sämtliche für die Umsetzung des Vorhabens notwendigen Erschließungsanlagen (Ver- und Entsorgung sowie Zufahrten, etc.) auf seine Kosten zu erstellen.

Begrünungs- und Artenschutzmaßnahmen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die nach den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorgesehenen grünordnerischen und artenschutzrechtlichen Maßnahmen fachgerecht durchzuführen.

Darüber hinaus wird der Vertrag vsl. weitere Regelungen zu Übertragung einzelner Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen, zum Haftungsausschluss, Rücktrittsrecht und Kündigung, Weitergabe von Verpflichtungen und Rechtsnachfolge, Unwirksamkeit von Vertragsbedingungen sowie Änderungen und Ergänzungen und Wirksamwerden des Vertrages enthalten.

1.11 Verfahrensart und –stand

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird im sogenannten zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	15.06.2022 Bekanntmachung: 7.7.2022 bis 26.7.2022.
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	25.7.2022 bis 12.8.2022 Bekanntmachung: 7.7.2022 bis 26.7.2022.
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: 06.07.2022
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
Feststellungsbeschluss gemäß § 6 Abs. 6 BauGB	_____

2. Berücksichtigung umweltschützender Belange

2.1 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 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 und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange).

Da sowohl Flächennutzungspläne als auch Bebauungspläne einer Umweltprüfung bedürfen, wird auf die Abschiebungsregelung 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 Abschiebungsmöglichkeit beschränkt sich ferner nicht darauf, dass eine Umweltprüfung auf der in der Planungshierarchie höherrangigen Planungsebene zur Abschiebung 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. Der Bericht liegt dieser Begründung bei.

2.2 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 im Bebauungsplan. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden.

Der verbleibende Kompensationsbedarf von 38.670 Eingriffsflächenäquivalenten (EFÄ) wird vorliegend durch eine anteilige Inanspruchnahme des von der Unteren Naturschutzbehörde, Biosphärenreservatsamt Südost-Rügen geführten Ökokontos (Nr.) BRASOR-001 des Landschaftspflegeverbands Rügen e. V., Industriestr. 7 in 18528 Bergen auf Rügen ausgeglichen. Eine verbindliche Bestätigung nach § 9 Abs. 3 der Ökokontoverordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 22.05.2014 (GVObI. M-V 2014, Nr. 12, 5.290) liegt vor.

Die Eingriffs- und Ausgleichsplanung wird im Umweltbericht (welcher gem. § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung bildet) ausführlich dargelegt.

2.3 Artenschutzrechtliche Belange

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne § 44 BNatSchG auszuschließen und die Vollzugsfähigkeit der Planung sicherstellen zu können, wurde das Plangebiet im Hinblick auf gesetzlich geschützte Tierarten sowie der vorhandenen Vegetation untersucht. Im Zuge der Planung wurde dementsprechend ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, der in den Planunterlagen und im Umweltbericht (welcher gem. § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung bildet) berücksichtigt wird.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag liegt den Unterlagen zudem bei. Er kommt zu folgender Zusammenfassung:

Aus fachgutachterlicher Sicht stehen der Planung unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Konflikte entgegen. Unter Berücksichtigung aller oben genannten Maßnahmen besteht kein Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG.

Die empfohlenen Maßnahmen wurden (sofern mit städtebaulich-bodenrechtlichem Bezug) in den Textlichen Festsetzungen auf Basis des § 9 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt oder (sofern ohne städtebaulich-bodenrechtlichem Bezug) als Hinweise und Maßgaben für den Vollzug in die Planunterlagen aufgenommen.

- Festsetzungen als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- *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). 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 Niederschlags- oder Schmutzwasser bleiben hiervon unberührt.*
- *Es sind nur voll abgeschirmte Leuchten (besonders Wandleuchten) zulässig, die das Licht ausschließlich nach unten abstrahlen ("down-lights"). Es sind ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zu verwenden. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahkende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) sind unzulässig. Eine direkte Beleuchtung von Bäumen und Gehölzen, von dem gesamten Fledermausturm sowie von Bereichen mit Quartiereinflügen an Gebäuden ist zu vermeiden.*
- *Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) Vögel (Feldsperling): Pro zukünftig betroffene Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Feldsperlings sind drei geeignete Nistmöglichkeiten (z.B. Hasselfeldt Nistkasten für Nischenbrüter; Schwegler Nischenbrüterhöhle 1N oder vergleichbares) vorzugsweise in einem bestehenden bzw. entstehenden Gehölzbestand anzubringen und regelmäßig zu pflegen*
- *Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) Vögel (Haussperling): Pro zukünftig betroffener Ruhe- und Fortpflanzungsstätte des Haussperlings sind drei geeignete Nistmöglichkeiten (z.B. 1x Hasselfeldt Nistkasten für Sperlinge (3-fach) oder 1x Schwegler Sperlingskoloniehäuser 1SP (3-fach) oder vergleichbares) an bestehenden und geeigneten Fassaden anzubringen. Der genaue Standort ist mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Kästen sind regelmäßig zu pflegen.*
- *Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) Vögel (Mehlschwalbe): Pro zukünftig betroffener Ruhe- und Fortpflanzungsstätte der sind drei geeignete Nistmöglichkeiten (z.B. Schwegler Mehlschwalben-Fassadennest Nr. 11 oder vergleichbares) an bestehenden und geeigneten Fassaden anzubringen. Die Kästen sind regelmäßig zu pflegen. Die Fassadennester sind in mind. 5 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen zu montieren.*

- *Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) Vögel (Rauchschwalbe): Pro zukünftig betroffener Ruhe- und Fortpflanzungsstätte der Rauchschwalbe sind drei geeignete Nistmöglichkeiten (z.B. Hasselfeldt Rauchschwalbennest oder Schwegler Rauchschwalbennest Nr. 10B oder vergleichbares) an bestehenden und geeigneten Fassaden anzubringen. Die Kästen sind regelmäßig zu pflegen. Die Fassadennester sind in mind. 5 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen zu montieren.*
- *Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) Amphibien (Kammolch): Optimierung und Verlagerung der bestehenden Ruhe- und Fortpflanzungsstätte. Hierzu ist innerhalb der Fläche mit dem Entwicklungsziel „Amphibienhabitat“ ein geeignetes Gewässer anzulegen. Das entstehende Gewässer muss folgende Eigenschaften aufweisen: Permanent wasserführendes Gewässer mit einer Wasserfläche von mind. 150 m², besonnte bis halbschattige Lage, Wassertiefe über 50 cm, submerse Vegetation. Idealerweise mit Deckungsgrad von 50% (z.B. Laichkraut, Wasserstern, Hornblatt usw.), Teichgrund aus schweren Böden (z.B. Lehm, Klei, Mergel), Einbringen von Wurzelstubben im Uferbereich, Fischbesatz ist unbedingt zu vermeiden. Die Wirksamkeit und die plangemäße Umsetzung der Maßnahmen sowie die Entwicklung der Kammolch-population sind durch ein fünfjähriges Monitoring zu überprüfen.*

Im Vollzug zu beachtende artenschutzrechtliche Hinweise und Maßnahmen (nicht festsetzbar, da teilweise einmalig, handlungsbezogen und / oder ohne dauerhaften bodenrechtlichen Bezug)

- *Vermeidungsmaßnahmen Breitflügelfledermaus Kleinen Abendsegler, „Langohr“, Mückenfledermaus, Rauhautfledermaus und Zwergfledermaus: Jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Eine direkte Beleuchtung von Bäumen und Gehölzen, von dem gesamten Fledermausturm sowie von Bereichen mit Quartiereinflügen an Gebäuden ist zu vermeiden.*
- *Vermeidungsmaßnahmen Feldsperling: Die vom Vorhaben betroffenen Nistkästen sind zeitnah vor Beginn von Eingriffen in nicht beanspruchte Bereiche umzuhängen.*
- *Vermeidungsmaßnahmen Haussperling, Mehlschwalbe und Rauchschwalbe: Betroffene Gebäude sind zeitnah vor Beginn von Eingriffen durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren sowie eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.*
- *Vermeidungsmaßnahmen Sprosser: Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (01. März - 30. Sept.) aus artenschutzrechtlichen Gründen abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.*
- *Vermeidungsmaßnahmen Breitflügelfledermaus, Kleinen Abendsegler, „Langohr“, Mückenfledermaus, Rauhautfledermaus und Zwergfledermaus: Es ist ein Mindestabstand für bauliche Änderungen entsprechend des Abstands der Bestandsgebäude (ca. 18 m) zu dem bestehenden Fledermausturm einzuhalten. Gebäude und Gebäudeteile, die für den Abbruch oder Umbau vorgesehen sind, sind unmittelbar vor Durchführung von Abbruch- oder erheblichen Umbauarbeiten durch einen Fachgutachter auf Quartiere von Fledermäusen zu untersuchen. Hierbei festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde. Jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte, die im Zuge der ökologischen Baubegleitung festgestellt wird, ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen.*
- *Vermeidungsmaßnahmen Amphibien (Kammolch): Vergrämung durch Unbrauchbarmachung des Kleingewässers südlich des Geltungsbereichs (z.B. Teilverfüllung, Drainierung).*

2.4 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“.

2.5 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.

Biotopkartierung des Landes Mecklenburg-Vorpommern



<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 Feldgehölze	Naturnahe Feldgehölze	Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder	Naturnahe Feldhecken	Naturnahe Feldhecken	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
Biotopbogen	ohne Bogen	ohne Bogen	ohne Bogen	ohne Bogen	ohne Bogen	ohne Bogen

2.6 Gehölzschutz

Im Kronen- und Wurzelbereich (Kronentraufe + 1,50 m) dürfen keine Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen und andere schädigende bauliche Maßnahmen erfolgen. Die geltenden Regeln zum Baumschutz sind einzuhalten.

3. 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.

4. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

4.1 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Wasser- und Heilquellenschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

4.2 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. Es liegt in der Unterhaltungspflicht des WBV "Rügen". Der hier vorliegende Geltungsbereich wird durch diese Gewässer jedoch nicht berührt. Darüber hinaus befindet sich ein (Löschwasser-)Teich innerhalb des Plangebietes nördlich des sogenannten Bullenstalles. Quellen oder quellige Bereiche sind darüber hinaus nicht bekannt.

Bei dem unter dem Plangebiet liegenden Grundwasserkörper handelt es sich um ein nach WRRL klassifizierten Grundwasserkörper (WP KO_1 0_16 # Rügen-Nordost).

4.3 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) und wird über das öffentliche Netz sichergestellt. Inklusive der baulichen Erweiterung wird von einem Spitzentagesdurchfluss von 3,5 l pro Sekunde ausgegangen. Die wassertechnische Erschließung ist mit dem ZWAR zu regeln und ggf. vertraglich zu vereinbaren. 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. Es ist davon auszugehen, dass die Wasserversorgung aufgrund des geringen Zusatzbedarfs grundsätzlich gesichert und der Bebauungsplan vollzugsfähig ist.

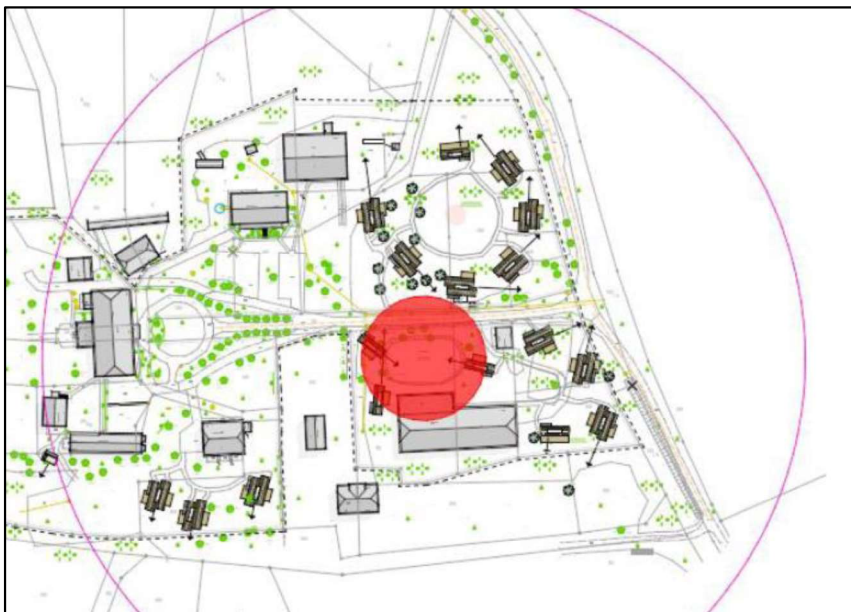
Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung wurde ein Löschwasserkonzept erstellt, das den Planunterlagen beiliegt. Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

In dem vorliegenden Löschwasserkonzept soll der Löschwasserbedarf und deren Entnahmestellen des Gebietes dargestellt werden. Das Konzept soll nachweisen, dass die geforderte Löschwasserversorgung von 96m³/h Löschwasser für eine Vorhaltezeit von 2 Stunden innerhalb eines Radius von 300m vorgehalten werden können. (...) Es wurde mir Herr Dirk Vinke, dem Gemeindeführer vorbesprochen. (...)

Die geplanten Wohngebäude sollen inmitten der vorhandenen Bäume direkt in die Natur integriert werden. Diese Art der Platzierung erfordert die Anlegung von kleinen Wegen, um eine fußläufige Erreichbarkeit der Häuser zu ermöglichen. Die Wege sind dabei so gestaltet, dass sie auch für die Feuerwehr leicht zugänglich sind.

In Abbildung 3 (Anm.: der Untersuchung) ist der vorhandene Teich markiert, der gemäß der Beschreibung der bestehenden Löschwasserversorgung als bedingt nutzbar eingestuft wird (rot eingekreist). Der magentafarbene Radius erstreckt sich über etwa 150 Meter, was bedeutet, dass sämtliche Gebäude auf dem Grundstück innerhalb dieser Distanz vom Teich aus erreicht werden können. Im Sommer, wenn der Teich durchschnittlich eine Tiefe von 50 Zentimetern aufweist, können etwa 220 Kubikmeter Wasser abgedeckt werden. Zusätzlich verfügt die Feuerwehr Bohlendorf (...) über ein Löschfahrzeug (LF10) mit einem integrierten 600-Liter-Löschwassertank.

Abbildung Radius 150m



Quelle: IB Horn

Wie bereits erläutert, ist es möglich, dass der Teich in ungünstigen Momenten etwa 220 Kubikmeter Löschwasser bereitstellen kann. Das Löschfahrzeug der Feuerwehr ist zusätzlich mit einem 0,6 Kubikmeter fassenden Tank ausgestattet. Diese 0,6 Kubikmeter können als erste Maßnahme zur Bekämpfung und Eindämmung eingesetzt werden, bis eine Verbindung zum Teich hergestellt ist. Die erforderlichen 96 Kubikmeter pro Stunde für eine Vorratshaltung von 2 Stunden können dann durch den Teich sichergestellt werden. Derzeit sind keine weiteren Maßnahmen zur Löschwasserversorgung geplant.

4.4 Abwasserbeseitigung

Für das Planvorhaben liegt ein Entwässerungskonzept vor, welches den Planunterlagen beiliegt. Nachfolgend wird auf die wesentlichen Ausführungen eingegangen:

Bestandssituation: Im Bestand wird das Schmutzwasser der Hotelanlage größtenteils über eine Kläranlage geklärt, die sich etwa 100m entfernt befindet. Ein Gebäude mit drei Ferienwohnungen (Haus Wollny) wird über eine eigene Kleinkläranlage direkt neben dem Gebäude geklärt. Die größere Kläranlage befindet sich auf dem Flurstück 57. Die Hotelanlage besteht derzeit aus folgenden Gebäuden, wobei die Veranstaltungsscheune und der Bullenstall keine Schmutzwassereinrichtung haben (keine WC, Dusche, etc.): Haupthaus, Saunahaus, inkl. Toiletten und Duschen), Herrmannhaus (zwei Ferienwohnungen), Haus Kranich (sechs Ferienwohnungen), Veranstaltungsscheune, Bullenstall, Haus Wollny (drei Ferienwohnungen und eigene Kläranlage).

Lageplan Entwässerungskonzeption: Sowohl das Haupthaus als auch das Saunahaus sowie das Herrmannhaus leiten ihr Abwasser ohne den Einsatz einer Pumpe in die bestehende größere Kläranlage. Das Ferienhaus Kranich verfügt über einen Pumpensumpf an der markierten Stelle im Lageplan, der über die Flurstücke 9, 10 und 55 ebenfalls in die größere Bestandskläranlage entwässert. Das gereinigte Wasser fließt entlang der grünen Linie in einen Graben auf Flurstück 56, von dort in einen verrohrten Graben und schließlich in den Wieker Bodden. Das Haus Wollny verfügt über eine eigenständige funktionstüchtige Kläranlage, die unabhängig von der großen Kläranlage und unabhängig von dem Bauprojekt erhalten bleiben soll.

Die vorhandene Kläranlage bekam eine wasserrechtliche Erlaubnis WE 41/KA104/2006 (Befristung bis zum 31.12.2021) mit nachstehenden Grenzwerten für die eingeleiteten Abwasser auf: CSB (Chemischer Sauerstoffbedarf) 150 mg/l, BSB5 (Biochemischer Sauerstoffbedarf in 5 Tagen) auf 40 mg/l, N (Stickstoff gesamt) auf 75 mg/l, P (Phosphor gesamt) auf 12 mg/l. Die letzten Überprüfungen haben eine Überschreitung der bestehenden Anlagewerte festgestellt.

Die Gewässerbenutzung (Einleitung von gereinigtem Abwasser in den Graben 47/30), erfolgt z.Z. mit einer Überschreitung der Grenzwerte der Eigentümer und Betreiber ist mit den Wasserwerken in Kontakt und die Überschreitung soll im Zuge des Bauprojekts beseitigt werden.

Planung: Die geplante Hotelanlage wird mit neun Doppel-Tinyhäusern, drei einzeln aufgestellten Tinyhäusern, drei Familiensuiten und zwei Sauna-Tinyhäusern erweitert. Aufgrund der Vergrößerung der Hotelanlage und die bereits überschrittenen Grenzwerte ist die Kläranlage zu erneuern. Die vorhandene Kläranlage ist zurückzubauen und durch einen Neubau zu ersetzen. Die Bemessung erfolgt für eine Hotelanlage mit nachstehenden Einwohnergleichwerten:

Tabelle Einwohnergleichwerte

Einwohnerkennwerte	
Bestand:	
Hotel (alte große Kläranlage)	36 Betten
Ferienwohnungen (alte große Kläranlage)	19 Betten
Ferienwohnungen (kleine Kläranlage i.O.)	(10 Betten)
Neubau:	
21 Doppelzimmer (2*9+3)	42 Betten
3 Familienzimmer (Suiten)	12 Betten
Gesamt für neue Kläranlage:	109 Betten
Puffer für Bullenstall (2. Bauabschnitt):	30 Betten
Puffer für Veranstaltungsscheune (2. Bauabschnitt):	10 Betten

Quelle: IB Horn

Die Auslegung der neuen Kläranlage erfolgt, inkl. Puffer, für eine spätere Erweiterungen und somit für 150 Betten. Dies entspricht 150 Einwohnergleichwerten. Die Abwasserbehandlungsanlage wird bemessen nach ATV A 131/M210 für gezielte Nitrifikation und Denitrifikation und simultane Schlammstabilisierung. Die Kläranlage wird für folgende Ablaufwerte (nach Vorgaben der Genehmigungsbehörde) ausgelegt:

Tabelle Ablaufwerte

BSB ₅	25 mg/l
CSB	110 mg/l
NH ₄ -N	10 mg/l*
N _{ges}	70 mg/l*
P _{ges}	12 mg/l** begrenzt
*) bei Abwassertemperatur > 12°, der Nges kann auch auf 25 mg/l angesetzt werden	
**) Werte < 12 mg/l nur erreichbar bei Einsatz einer Dosierstation zur P-Fällung => Abstimmung mit Genehmigungsbehörde erforderlich	

Quelle: IB Horn

Aufgrund der vorgenannten Eckwerte kommt unter anderem eine SBR Kläranlage für 150 Einwohnergleichwerte in Betracht. Die genaue Auslegung erfolgt im Rahmen des Bauprojektes.

Fazit: Die Schmutzwasserentwässerung kann durch die Erneuerung der Kläranlage an gleicher Stelle gewährleistet werden.

Regenwasser: *In Abhängigkeit von den vorhandenen Bodenverhältnissen wird die Verwendung von Regenwasserzisternen für die Gartenbewässerung und ggf. Brauchwassernutzung angedacht. Überschüssiges Regenwasser kann ortsnah versickert werden. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, ist die Ableitung in ein Oberflächengewässer (vorhandener Graben, in den auch die Kläranlage einleitet) und final in den Wiek Bodden zu prüfen und zu beantragen. Eine Einleitung in das öffentliche Kanalsystem wird nicht vorgesehen.*

4.5 Abfallentsorgung

Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen in der jeweilig gültigen Fassung durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger.

5. Altlastenverdächtige Flächen und vorsorgender Bodenschutz

5.1 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.

5.2 Kampfmittel

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

5.3 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 Beherbergungseinheiten 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 Verwitterung oder Vergeudung zu schützen“.

Aus Sicht des Bodenschutzes sind im Rahmen der Bauausführung in diesem Kontext die folgenden eingriffsminimierenden 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.

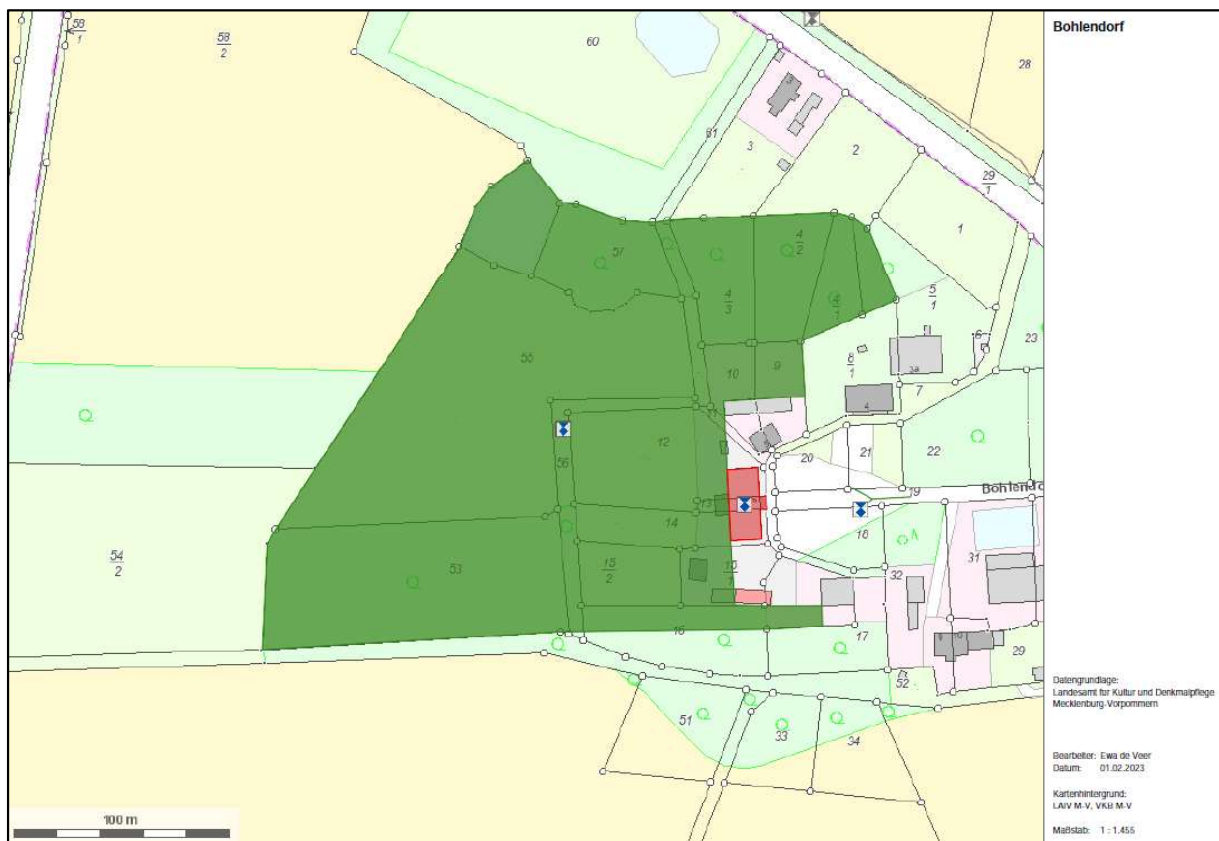
- Schutz von Böden, die als Grünfläche erhalten bleiben sollen, vor einem Befahren durch Baufahrzeuge. Wenn ein Befahren unumgänglich ist, ist die Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens durchzuführen.
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen sind im Bereich 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.

6. Denkmalschutz

Das bestehende Gutshaus (Bohlendorf 6) als auch der zum Herrenhaus zugehörige Park sind in der Kreisdenkmalliste als Baudenkmäler erfasst. Sämtliche Maßnahmen an diesen Baudenkmalern stehen damit unter dem Genehmigungsvorbehalt des § 7 DSchG M-V. Das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege hat zudem die bisherige Kartierung im Zuge des Planverfahrens überarbeitet. Dabei wurde auch der Denkmalwert der östlich des Gutshauses gelegenen Allee erkannt und diese ebenfalls als Kulturdenkmal eingestuft.

Überprüfung der Denkmalkartierung



Quelle: Landkreis Vorpommern-Rügen, Fachdienst Bau und Planung, Fachgebiet Planung, 01.02.2023

Die Abgrenzungen fanden Eingang in die Bauleitplanung und haben zudem zu Anpassungen an den Festsetzungen v.a. der überbaubaren Flächen im Bebauungsplan geführt. Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass die Bauleitplanung durch die Berücksichtigung dieser neuen Kartierung mit den Belangen des Denkmalschutzes vereinbar ist.

Darüber hinaus wird allgemein 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.*

7. 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.

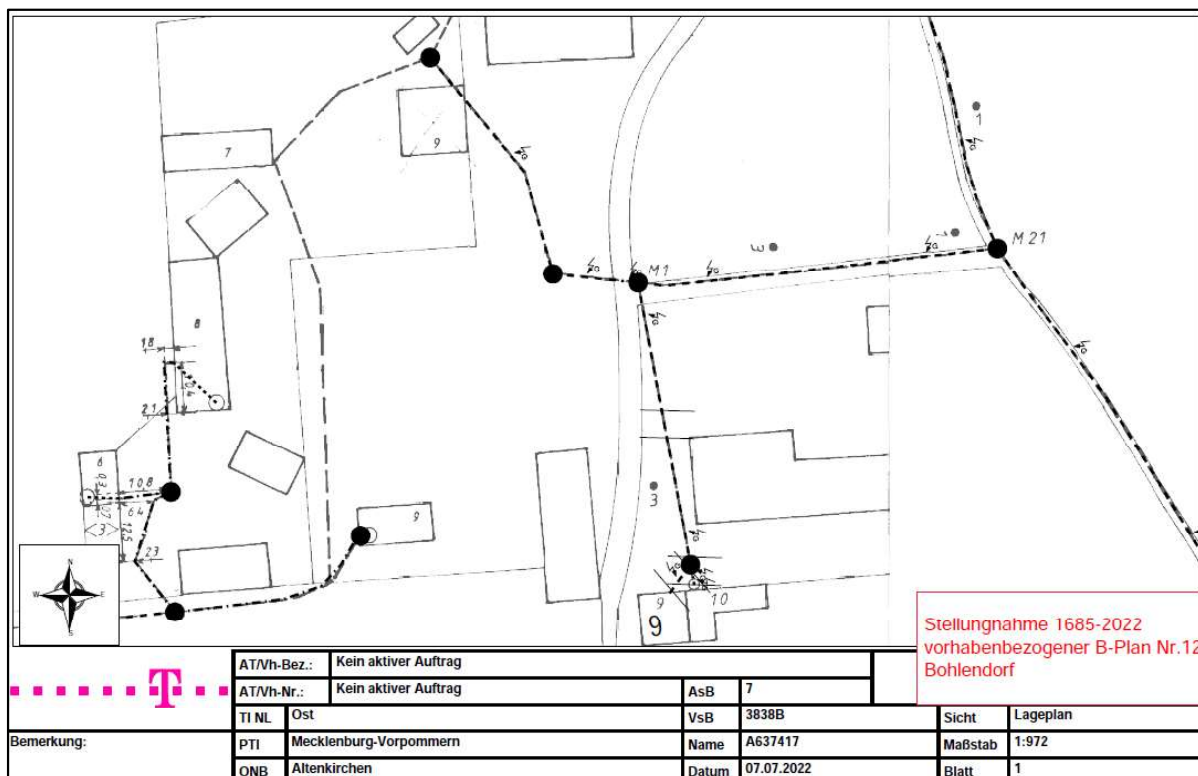
Die Erforderlichkeit weitergehender Darstellungen oder Festsetzungen wird im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung als nicht erforderlich erachtet.

8. 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.

Telekom

In dem Planungsbereich befinden sich erdverlegte und oberirdische Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus dem beigefügten Plan zu entnehmen ist. Sollte vom Vorhabenträger eine telekommunikationstechnische Erschließung gewünscht werden, dann ist für den o. g. Bebauungsplan eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Im Vorfeld der Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger (Bauträger) notwendig.

Lageplan Telekom

Quelle: Telekom

EWE NETZ GmbH

Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Diese Leitungen und Anlagen dürfen durch das Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Sollte sich durch das Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung der Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Es sind in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore für Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m) einzuplanen. Weiterhin kann für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation einer Trafostation erforderlich sein. Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes (ca. 6m x 4m) ist die EWE in weitere Planungen frühzeitig einzubinden. Planauskunft sind möglich über <https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungspläne-abrufen>

Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Die genaue Lage der Festpunkte ist den Anlagen des Schreibens vom 07.07.2022 (siehe Verfahrensakte) zu entnehmen; die Festpunkte sind dort farbig markiert.

In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet ("vermarkt"). Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVOB. M-V S. 713) gesetzlich geschützt

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über die Straße „Bohlendorf“. Die Abfuhr und Leerung der Abfallbehälter kann im Schnittpunkt dieser Straße mit der öffentlichen Zufahrt ins Plangebiet sichergestellt werden. Die festgesetzten Flächen sind grundsätzlich ausreichend bemessen; ggf. ist zum Wenden ein kurzes Zurückstoßen erforderlich. Alternativ kann das Wenden im Bereich der privaten Verkehrsflächen erfolgen. Aufgrund der gewachsenen Struktur des Plangebiets mitsamt seiner Umgebung und dem Umstand, dass kein Ausbau öffentlicher Straßenverkehrsflächen vorgesehen ist, wird dies vorliegend als ausreichend und vertretbar erachtet. Weitere konkrete Details zum konkreten Standort der Abfallsammelbehälter können im Rahmen des Vollzugs der Bauleitplanung berücksichtigt werden.

9. 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.

10. Bodenordnung

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

11. Kosten

Durch den Vollzug der Bauleitplanung entstehen der Gemeinde Wiek keine Kosten.

12. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer 01/2023
- Vorhaben- und Erschließungsplan, LBI Gießen / Lieblingsplatz Hotels Betriebs- und Managementgesellschaft mbH, 05.04.2022, geändert 10.01.2024
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bohlendorf“, Gemeinde Wiek, Ortsteil Bohlendorf, Plan Ö GmbH, September 2023
- Konzept zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten im Hinblick auf Vorkommen des Kammolchs (*Triturus cristatus*) im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Bohlendorf", Plan Ö GmbH, März 2023
- Entwässerungskonzept zum geplanten Bauvorhaben "Hotelerweiterung Bohlendorf", Bohlendorf, 18556 Bohlendorf bei Wiek auf Rügen, Ingenieurbüro Horn, 17.01.2024
- Löschwasserkonzept zum geplanten Bauvorhaben Hotelerweiterung Bohlendorf in Bohlendorf, Wiek Rügen, LBI HOLDING GmbH & Co. KG, 12.01.2024

Planstand: 30.01.2024

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 Nr. 12 und 13. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich

„Bohlendorf“

Entwurf

Planstand: 30.01.2024

Projektnummer: 21-2585

Projektleitung: Bode, 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	7
1.3.1 Flächenbedarf und sparsamer Umgang mit Grund und Boden	7
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	8
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	10
2.1 Boden und Fläche	10
2.2 Wasser	11
2.3 Luft, Klima und Folgen des Klimawandels	12
2.4 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen	12
2.5 Tiere und artenschutzrechtliche Belange	19
2.6 Natura 2000 Gebiete und sonstige Schutzgebiete	24
2.7 Gesetzlich geschützte Biotope und Bäume sowie Flächen mit rechtlichen Bindungen ...	25
2.8 Biologische Vielfalt	26
2.9 Landschaft	27
2.10 Mensch, Wohn- und Erholungsqualität	27
2.11 Kulturelles Erbe und Denkmalschutz	28
2.12 Bestehende und resultierende Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder für planungsrelevante Schutzgüter durch Unfälle und Katastrophen	29
2.13 Wechselwirkungen	29
3. Eingriffs- und Ausgleichsplanung	29
3.1 Ermittlung des Kompensationsbedarfs	29
3.2 Kompensation des Eingriffs	31

4. Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltschutzes bei Nichtdurchführung der Planung	32
5. Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	32
6. Alternative Planungsmöglichkeiten und wesentliche Gründe für die Standortwahl	32
7. Kontrolle der Durchführung von Festsetzungen und Maßnahmen der Planung sowie Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	33
8. Zusammenfassung.....	33
9. Quellenverzeichnis.....	38
10. Anlagen und Gutachten	38

1. Einleitung

1.1 Rechtlicher Hintergrund

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (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 Abschiebungsregelung 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 Abschiebungsmöglichkeit beschränkt sich ferner nicht darauf, dass eine Umweltprüfung auf der in der Planungshierarchie höherrangigen Planungsebene zur Abschiebung 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 „Lieblingsplatz Bohlendorf“ bei der Gemeinde Wiek einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Errichtung von v.a. Beherbergungseinheiten 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 Beherbergungseinheiten 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. 3,7 ha (37.099 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 wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“ festgesetzt. Das Sondergebiet „Hotel“ dient ausschließlich der Erweiterung eines bestehenden Beherbergungsbetriebes. Zulässig sind: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 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 sowie die mit diesem Nutzungszweck verbundenen Nebenanlagen, Ver- und Entsorgungsanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports. Darüber hinaus werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich), private und öffentliche Grünflächen sowie Wasserflächen (Teich) und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Die jeweils maximal zulässigen Grundflächen für bauliche Anlagen innerhalb der im Sondergebiet überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß Einschrieb in der Plankarte festgesetzt. Die Festsetzung der Grundflächen im Bereich der überbaubaren Flächen mit der Nummer 1 erfolgt dabei 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 5.000 qm für Stellplätze mit ihren Zufahrten, Carports, Garagen und Nebenanlagen zulässig. 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.

Die Höhenentwicklung wird durch Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und der absoluten Höhe baulicher Anlagen definiert. Im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen für die geplanten tiny-Häuser / Beherbergungseinheiten wird die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (Z) durch Einschrieb in der Plankarte auf $Z = I$ festgesetzt, um eine verträgliche Integration in das Plangebiet und die Umgebung sicherzustellen. Den ausgewählten Objekten entsprechend wird zusätzlich die maximal zulässige Höhe auf 13 m über Normalhöhennull festgelegt, während das Geländeniveau im Mittel bei ca. 8 m über Normalhöhennull bewegt. Im Falle der bereits bestehenden Gebäude und Anlagen (Herrenhaus, „Bullenstall“, etc.) wird die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (Z) bestandsorientiert auf maximal $Z = II$ festgesetzt. Auch in diesen Bereichen erfolgt eine an den Bestandshöhen orientierte Festsetzung der maximal zulässigen Höhe in Metern über Normalhöhennull.

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 Beherbergungseinheiten 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 Beherbergungseinheiten auf einer Gesamtfläche von rd. 1.000 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 Flächenneversiegelungen auszugehen.

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

- Es sind ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zu verwenden. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahkende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) sind unzulässig. Eine direkte Beleuchtung von Bäumen und Gehölzen, von dem gesamten Fledermausturm sowie von Bereichen mit Quartiereinflügen an Gebäuden, ist zu vermeiden.
- 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.
- 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.
- Darüber hinaus wurde die vorliegende Planung zum Entwurf um mehrere Baufenster (als potenziell störende Lichtquellen im Randbereich des Plangebiets) reduziert.

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 das Planvorhaben liegt ein Entwässerungskonzept vor, welches den Planunterlagen beiliegt. Für Details zur Bestandssituation wird auf Kap. 6.4 der Begründung verwiesen. Nachfolgend werden hier lediglich die wesentlichen Ausführungen zur Planung wiedergegeben:

Die geplante Hotelanlage wird mit neun Doppel-Tinyhäusern, drei einzeln aufgestellten Tinyhäusern, drei Familiensuiten und zwei Sauna-Tinyhäusern erweitert. Aufgrund der Vergrößerung der Hotelanlage und die bereits überschrittenen Grenzwerte ist die Kläranlage zu erneuern. Die vorhandene Kläranlage ist zurückzubauen und durch einen Neubau zu ersetzen.

Die Auslegung der neuen Kläranlage erfolgt, inkl. Puffer, für eine spätere Erweiterungen und somit für 150 Betten. Dies entspricht 150 Einwohnergleichwerten.

Die Abwasserbehandlungsanlage wird bemessen nach ATV A 131/M210 für gezielte Nitrifikation und Denitrifikation und simultane Schlammstabilisierung. Aufgrund der vorgenannten Eckwerte kommt unter anderem eine SBR Kläranlage für 150 Einwohnergleichwerte in Betracht. Die genaue Auslegung erfolgt im Rahmen des Bauprojektes.

Die Schmutzwasserentwässerung kann demnach durch die Erneuerung der Kläranlage an gleicher Stelle gewährleistet werden.

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 Beherbergungseinheiten selbst werden in Holzbauweise erstellt.

Die Zuwegung zu den geplanten Beherbergungseinheiten 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. 3,71 ha, wovon rd. 2,33 ha auf die Sonderbauflächen, 0,25 ha auf die Verkehrsflächen, rd. 0,65 ha auf die Grünflächen, rd. 0,05 ha auf die Wasserflächen und rd. 0,43 ha auf die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entfallen.

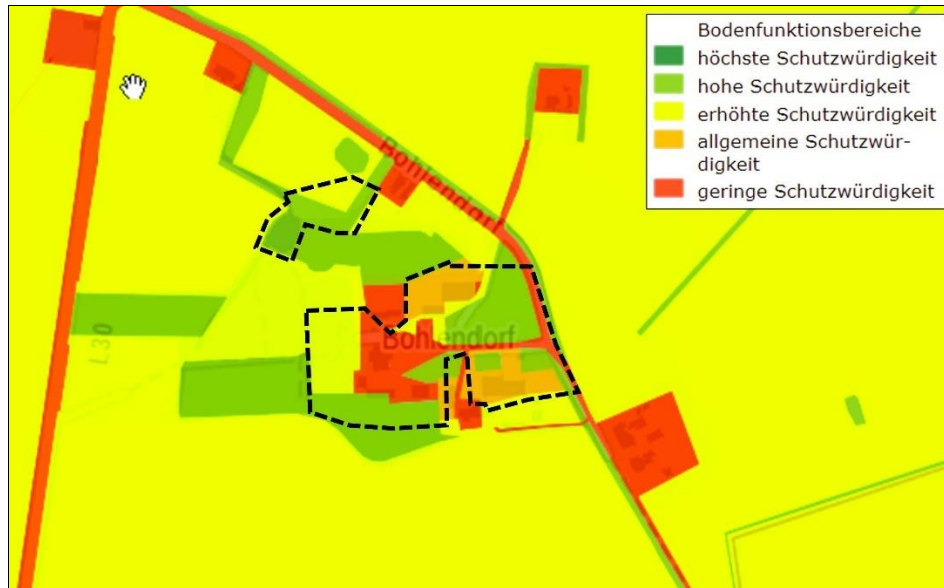


Abb. 2: Bodenfunktionsbereiche innerhalb und im Umfeld des Plangebietes (blau umrandet) (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de, Zugriffsdatum 07.02.2022).

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).

Als tatsächliche Neuinanspruchnahme von bisher baulich ungenutzten Flächen erfolgt die Ausweisung von Baufenstern für die Beherbergungseinheiten auf einer Gesamtfläche von rd. 1.000 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 eher gering bis moderat 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. Beherbergungseinheiten 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 eingriffsminimierenden 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 befinden sich im Plangebiet ein rd. 500 m² großer, künstlicher Teich sowie ein Stillgewässer-Biotop (im zweiten Geltungsbereich).

Durch die Umsetzung der vorliegenden Planung kommt es innerhalb des Plangebietes zu teilräumlichen Flächenneuersiegelungen. 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, Schotterrassen, 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 klimatische Funktion zur Produktion von kühler 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 Plangebiets 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 und im Oktober 2022 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 Reiher Schnabel
<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>	Stumpfbblätteriger 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 cm und 294 cm (vgl. Abb. 4). Als prägende 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*).

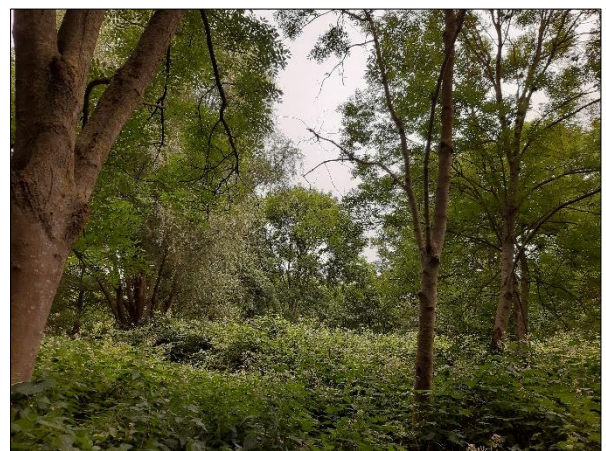
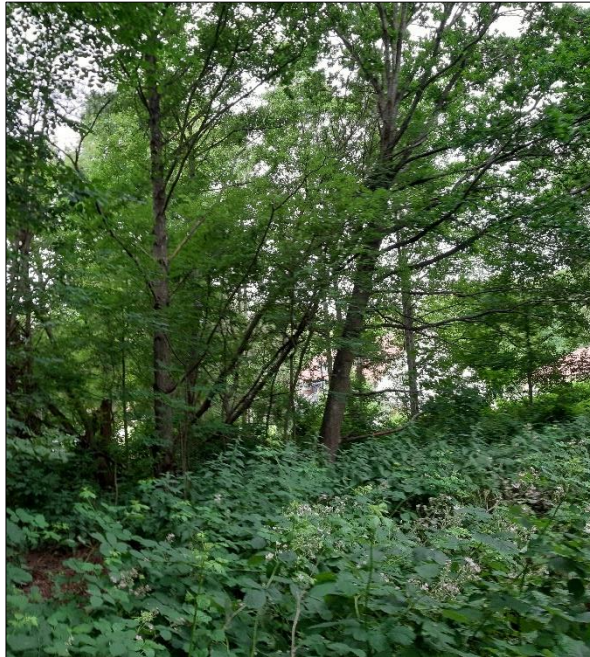


Abb. 5 u. 6: Von Brombeeren dominierte, nitrophile Gebüschsukzession, mit großen Einzelbäumen

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

Trifolium pratense

Rot-Klee

Urtica dioica

Große Brennnessel

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



Abb. 7: Fischteich (Blick von Osten)



Abb. 8: Teichrosen

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

Alisma plantago-aquatica

Gewöhnlicher Froschlöffel

Calystegia sepium

Zaun-Winde

Carex muricata

Sparrige Segge

Epilobium parviflorum

Kleinblütiges Weidenröschen

Equisetum palustre

Sumpf-Schachtelhalm

Iris pseudacorus

Gelbe Schwertilie

Lycopus europaeus

Ufer-Wolfstrapp

Nymphaea alba var. *rubra*

Rote Teichrose (bis fast zur Teichmitte)

Urtica dioica

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:

Achillea millefolium

Gewöhnliche Wiesen-Schafgarbe

Bellis perennis

Gänseblümchen

Calamagrostis epigejos

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 Gänse-distel
<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

Ulmus laevis
Ulmus minor

Flatter-Ulme
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 mit folgenden Arten 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

Der nordöstlich gelegene zweite Geltungsbereich wird aktuell von einem nährstoffreichen Stillgewässer, naturnahen Laubgehölzen, standortfremden Siedlungsgebüsch (mit *Rubus armeniacus*) und einer intensiv genutzten Wiese eingenommen (siehe auch Kap. 2.5 und Abb. 21 – 25). Im Bereich der für die Anlage eines Amphibiengewässers vorgesehenen Intensivgrünlands wurden im Oktober 2022 die folgenden Arten kartiert:

<i>Achillea millefolium</i>	Wiesen-Schafgarbe
<i>Alopecurus pratensis</i>	Wiesen-Fuchsschwanzgras
<i>Anthriscus sylvestris</i>	Wiesen-Kerbel
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Wiesen-Glatthafer
<i>Cirsium arvense</i>	Acker-Kratzdistel
<i>Convolvulus arvensis</i>	Acker-Winde
<i>Dactylis glomerata</i>	Wiesen-Knäulgras
<i>Epilobium hirsutum</i>	Behaartes Weidenröschen
<i>Lapsana communis</i>	Rainkohl
<i>Lolium perenne</i>	Ausdauerndes Weidelgras
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Populus alba</i>	Pappel-Aufwuchs
<i>Potentilla reptans</i>	Kriechendes Fingerkraut
<i>Rumex crispus</i>	Krauser Ampfer
<i>Taraxacum officinale</i>	Wiesen-Löwenzahn

Urtica dioica

Große Brennnessel

Veronica chamaedrys

Gamander-Ehrenpreis

Viele Strukturen innerhalb des Plangebiets wurden vor rd. 20 Jahren als „Artenschutz-Schaugarten“ angelegt (vgl. Abb. 18), wovon heute noch viele Nisthilfen 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 insgesamt 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 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.

Daher wurde das Plangebiet im Rahmen faunistischer Erhebungen von März bis August 2022 auf planungsrelevante Vögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien untersucht. Die diesbezüglichen Ergebnisse werden in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (PlanÖ 2023) dargestellt.

Aus der dort vorgenommenen Konfliktanalyse sind als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Vogelarten Bluthänfling, Feldsperling, Goldammer, Grauammer, Haussperling, Kuckuck, Mehlschwalbe, Neuntöter, Rauchschwalbe, Schleiereule, Sprosser, Star, Teichhuhn und Waldkauz sowie als artenschutzrechtlich besonders zu prüfenden Fledermausarten „Bartfledermaus“, Großer Abendsegler, Kleiner Abendsegler, Rauhaufledermaus und Zwergfledermaus hervorgegangen; Reptilien wurden nicht nachgewiesen. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Erhebliche Störung) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann dabei für **Feldsperling, Haussperling, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, Sprosser, Breitflügelfledermaus, Kleinen Abendsegler, „Langohr“, Mückenfledermaus, Rauhaufledermaus, Zwergfledermaus** und **Kammolch** nach der Prüfung (nur) bei Berücksichtigung von Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Hierbei sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

Maßnahmen zur Vermeidung

Vögel

Feldsperling

- Betroffene Nistkästen sind zeitnah vor Beginn von Eingriffen in nicht beanspruchte Bereiche umzuhängen.

Haussperling, Mehlschwalbe und Rauchschwalbe

- Betroffene Gebäude sind zeitnah vor Beginn von Eingriffen durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren sowie eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.

Sprosser

- Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (01. März - 30. Sept.) aus artenschutzrechtlichen Gründen abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.

Fledermäuse

Breitflügelfledermaus, Kleinen Abendsegler, „Langohr“, Mückenfledermaus, Rauhautfledermaus und Zwergfledermaus

- Es ist ein Mindestabstand für bauliche Änderungen entsprechend des Abstands der Bestandsgebäude (ca. 18 m) zu dem bestehenden Fledermausturm einzuhalten.
- Gebäude und Gebäudeteile, die für den Abbruch oder Umbau vorgesehen sind, sind unmittelbar vor Durchführung von Abbruch- oder erheblichen Umbauarbeiten durch einen Fachgutachter auf Quartiere von Fledermäusen zu untersuchen. Hierbei festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde. Jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte, die im Zuge der ökologischen Baubegleitung festgestellt wird, ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen.
- Eine direkte Beleuchtung von Bäumen und Gehölzen, von dem gesamten Fledermausturm sowie von Bereichen mit Quartiereinflügen an Gebäuden ist zu vermeiden.
- Es sind nur voll abgeschirmte Leuchten (besonders Wandleuchten) einzusetzen, die das Licht ausschließlich nach unten abstrahlen („down-lights“).
- Es sind ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zu verwenden.

Amphibien

Kammolch

- Vergrämung durch Unbrauchbarmachung des Kleingewässers südlich des Geltungsbereichs (z.B. Verfüllung, Drainierung)

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF)

Vögel

Feldsperling

- Pro zukünftig betroffener Ruhe- und Fortpflanzungsstätte des **Feldsperlings** sind drei geeignete Nistmöglichkeiten (z.B. Hasselfeldt Nistkasten für Nischenbrüter; Schwegler Nischenbrüterhöhle 1N oder vergleichbares) vorzugsweise in einem bestehenden bzw. entstehenden Gehölzbestand anzubringen und regelmäßig zu pflegen.

Haussperling, Mehlschwalbe und Rauchschnalbe

- Pro zukünftig betroffener Ruhe- und Fortpflanzungsstätte des **Haussperlings** sind drei geeignete Nistmöglichkeiten (z.B. 1x Hasselfeldt Nistkasten für Sperlinge (3-fach) oder 1x Schwegler Sperlingskoloniehaus 1SP (3-fach) oder vergleichbares) an der Fassade anzubringen. Der genaue Standort ist mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Kästen sind regelmäßig zu pflegen.
- Pro zukünftig betroffener Ruhe- und Fortpflanzungsstätte der **Mehlschnalbe** sind drei geeignete Nistmöglichkeiten (z.B. Schwegler Mehlschnalben-Fassadennest Nr. 11 oder vergleichbares) an der Fassade anzubringen. Die Kästen sind regelmäßig zu pflegen. Die Fassadennester sind in mind. 5 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen zu montieren.
- Pro zukünftig betroffener Ruhe- und Fortpflanzungsstätte der **Rauchschnalbe** sind drei geeignete Nistmöglichkeiten (z.B. Hasselfeldt Rauchschnalbennest oder Schwegler Rauchschnalbennest Nr. 10B oder vergleichbares) an der Fassade anzubringen. Die Kästen sind regelmäßig zu pflegen. Die Fassadennester sind in mind. 5 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen zu montieren.

Umsetzung in der Planung: Im Rahmen der vorliegenden Planung werden die o.g. vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Amphibien

Kammolch

Optimierung und Verlagerung der bestehenden Ruhe- und Fortpflanzungsstätte. Hierzu ist nordwestlich des bestehenden Gewässers nördlich des Geltungsbereichs ein entsprechend geeignetes Gewässer als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) neu anzulegen. Das entstehende Gewässer muss folgende Eigenschaften aufweisen:

- permanent wasserführendes Gewässer mit einer Wasserfläche von mind. 150 m².
- besonnte bis halbschattige Lage.
- Wassertiefe über 50 cm.
- submerse Vegetation. Idealerweise mit Deckungsgrad von 50% (z.B. Laichkraut, Wasserstern, Hornblatt usw.)
- Teichgrund aus schweren Böden (z.B. Lehm, Klei, Mergel)
- Einbringen von Wurzelstubben im Uferbereich
- Fischbesatz ist unbedingt zu vermeiden

Die Wirksamkeit und die plangemäße Umsetzung der Maßnahmen sowie die Entwicklung der Kammolchpopulation sind durch ein fünfjähriges Monitoring zu überprüfen.

Umsetzung in der Planung: Für den Kammolch wurde ein Konzept zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten (PlanÖ 2022) erarbeitet, in welchem die Grundzüge der notwendigen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen näher erläutert werden. Auf dieser Grundlage wurden zum Entwurf der vorliegenden Planung konkrete Festsetzungen für Maßnahmen erarbeitet. Hierzu gehört insbesondere die Hinzunahme von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit den Entwicklungszielen „Amphibienhabitat A1“ und „Amphibienhabitat A2“. Hier sollen die o.g. vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen für den Kammolch umgesetzt werden, indem auf einer bisher als artenarmes Grünland mit randlicher Gehölzsukzession genutzten Fläche (A2) ein Laichgewässer angelegt wird. Darüber hinaus sollen die übrigen Flächen in diesem Bereich mit einem bestehenden Kleingewässer und standortgerechten Gehölzen erhalten (A1) bzw. als Extensivgrünland entwickelt werden (A2).



Abb. 21: Vorhandener Teich (A1)



Abb. 22: Vorhandene Gehölzsäume (A1/A2)



Abb. 23: Wiese mit Pappelaufwuchs (A2)



Abb. 24: Brombeersukzession (A2)

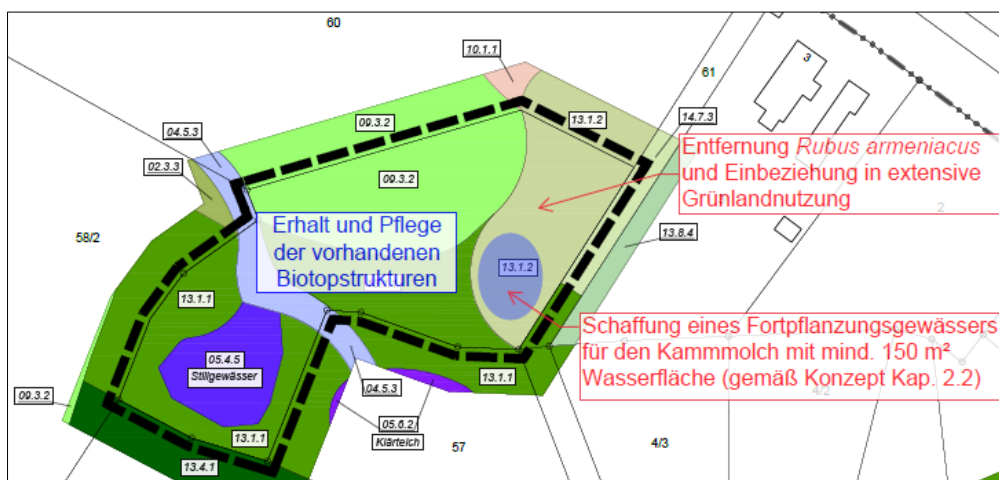


Abb. 25: Übersicht über die geplanten CEF-Maßnahmen im nordwestlichen Geltungsbereich.

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. 26). Das rd. 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.*

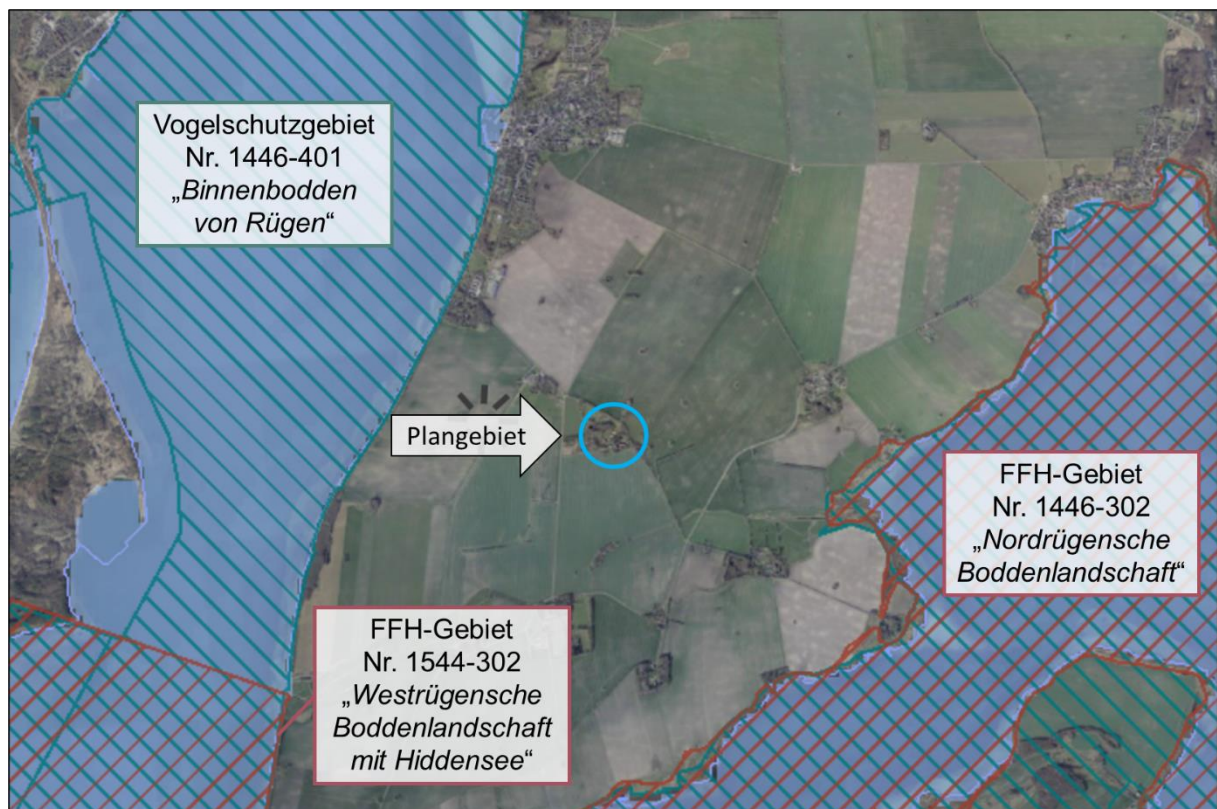


Abb. 26: Lage der FFH-Gebiete Nr. 1446-302 „Nordrügensche Boddenlandschaft“ und Nr. 1544-302 „Westrügensche Boddenlandschaft mit Hiddensee“ sowie Lage des Vogelschutzgebietes Nr. 1446-401 „Binnenbodden von Rügen“ zum Plangebiet (blau gekennzeichnet). (Quelle: geodienste.bfn.de, Zugriffsdatum 07.02.2022, eigene Bearbeitung).

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.

2.7 Gesetzlich geschützte Biotop und Bäume sowie Flächen mit rechtlichen Bindungen

Gemäß Biotopkartierung des Landes Mecklenburg-Vorpommern sind im Plangebiet und dessen näherem Umfeld einige nach § 20 NatSchAG M-V in Verbindung mit § 30 BNatSchG geschützte Biotop verzeichnet (vgl. Tab. 1 u. Abb. 27). Dies betrifft insbesondere das zum Entwurf in den Geltungsbereich aufgenommene Stillgewässer (Biotop Nr. RUE00605) im Bereich des festgesetzten Amphibienhabitats. Eine Zerstörung oder sonstige erhebliche Beeinträchtigung dieses Gewässers kann aufgrund der geplanten Festsetzungen zum Erhalt ausgeschlossen werden.

Die Gehölze im Plangebiet (Biotop Nr. RUE00609 „Baumgruppe“, RUE00613 „Naturnahe Feldhecken“) sind aufgrund ihrer Lage jenseits landwirtschaftlicher Nutzflächen bzw. ihrer durch neophytische Brombeeren dominierten Ausprägung gemäß Biotopkartieranleitung (Landesamt für Umwelt und Natur 1998) nach diesseitiger Einschätzung nicht oder nicht mehr als geschütztes Feldgehölz einzuordnen. Für die im Umfeld der Planung vorhandenen Feldgehölze und Kleingewässer bzw. Toteislöcher (Sölle), die gemäß NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind, ist von keiner erheblichen Beeinträchtigung durch die Planung auszugehen.

Tab. 1: Verzeichnete Biotop im Umfeld des Eingriffs

Typ	Nr.	m ²	Lage	Wirkbereich
Naturnahe Feldhecke	RUE00599	795	Süd	I
Naturnahe Feldhecke (Teilfläche)	RUE00617	4343	West	I
Graben / naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder	RUE00610	2731	Süd	I
Naturnahe Feldhecke	RUE00621	786	Ost	II
Naturnahe Feldhecke (Teilfläche)	RUE00617	446	West	II
Naturnahe Feldhecke*	RUE00613	443	West	II
Naturnahes Feldgehölz	RUE00608	2447	West	II
Graben / naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder	RUE00607	364	Süd	II
temporäres Kleingewässer; Gehölz; Esche, Weide, Pappel / stehende Kleingewässer einschl. Uferveg.	RUE00620	796	Ost	II
permanentes Kleingewässer; Schwimmblattdecken; Unterwasservegetation / stehende Kleingewässer einschl. Uferveg.	RUE00616	739	Nord	II
permanentes Kleingewässer; Schwimmblattdecken; Unterwasservegetation / stehende Kleingewässer einschl. Uferveg.	RUE00605	562	West	II

*) Biotopbereich war im Bestand 2022 nur als Brombeergebüsch erkennbar.

Ferner befinden sich im Plangebiet mehrere nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Bäume¹. Dies betrifft alle in der Bestandskarte im Anhang dargestellten Bäume (gemäß Vermessung) mit einem Stammumfang U ab 1,0 m (außer Apfel, Birne und Kirsche) sowie die zusätzlich kartierten großkronigen Laubbäume im nordöstlichen Plangebiet (alle U > 1,0 m). Die meisten dieser Bäume werden im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Im Falle einer Betroffenheit sind die entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen sowie die Baumschutzsatzung der Gemeinde Wiek zu beachten (vgl. Kap. 3).

Im Geltungsbereich des Vorhabens sind keine Flächen mit rechtlichen Bindungen zugunsten von Naturschutz und Landschaftspflege bekannt.



Abb. 27: Biotope im Umfeld des Plangebiets (<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de> / Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie, 09/2024)

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.

¹ Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, sind gesetzlich geschützt.

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 Moorschutzes, 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 Beherbergungseinheiten 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. 28) 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. Das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege hat zudem die bisherige Kartierung im Zuge des Planverfahrens überarbeitet. Dabei wurde auch der Denkmalwert der östlich des Gutshauses gelegenen Allee erkannt und diese ebenfalls als Kulturdenkmal eingestuft.



Abb. 28: Blick auf das Gutshaus (Herrenhaus Bohlendorf).

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 in Anlehnung an die *Hinweise zur Eingriffsregelung HzE* (MLUV 2018) vorgenommen.

Dabei erfolgt zunächst die Ermittlung der betroffenen Biotoptypen, die auf Grundlage der vom LUNG herausgegebenen Biotopkartieranleitung erfasst wurden und in der Bestandskarte (vgl. Anhang) dargestellt sind. Für jeden vom Eingriff betroffenen Biotoptyp ist anschließend aus der Anlage 3 der HzE die naturschutzfachliche Wertstufe zu entnehmen.

Die naturschutzfachliche Wertstufe wird über die Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ auf der Grundlage der Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands bestimmt. Maßgeblich ist der jeweils höchste Wert für die Einstufung. Mit Ausnahme der Wertstufe 0 wird jeder Wertstufe je nach Ausprägung ein unterer, durchschnittlicher oder oberer Biotopwert zugeordnet. Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge des ermittelten Biotopwertes berücksichtigt (Lagefaktor).

Tab. 2: Ermittlung des Biotopverlusts

Eingriff	Biotoptyp Nr.	Fläche (m²)	Wertstufe	Biotopwert	Lagefaktor	EFÄ (m²)
Nadelholzbestände	1.12.5	125	1	1,5	0,75	141
Baumhecken	2.3.3	507	3	6	0,75	2.282
Wirtschaftsweg, nicht versiegelt	14.7.3	220	0	1	0,75	165
Jüngere Parkanlagen	13.4.3	7.404	1	1	0,75	5.553
Ruderales Pionierfluren	10.1.5	21	2	2	0,75	32
Ruderales Staudenfluren	10.1.3	1.487	2	3	0,75	3.346
Siedlungsgebüsche, nicht-heimisch	13.2.2	3.313	0	1	0,75	2.485
Siedlungsgehölze, heimisch	13.1.1	2.758	1	1,5	0,75	3.103
Siedlungsgehölze, nicht-heimisch	13.1.2	1.083	0	0,9	0,75	731
Strukturarme ältere Parkanlagen	13.4.2	384	2	2	0,75	576
Ziergarten	13.8.4	957	0	0,7	0,75	502
Gesamt		18.259				18.914

Für Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt bzw. verändert werden (Funktionsverlust), ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent durch Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biototyps, dem Biotopwert des Biototyps und dem Lagefaktor.

Ermittlung des Funktionsverlusts

Eingriff	Biotoptyp Nr.	Fläche (m²)	Wertstufe	Biotopwert	Wirkfaktor	EFÄ (m²)
Graben mit Röhricht im 200m-Wirkbereich	1.1	364	3	6	0,15	328
Feldhecken im 200m-Wirkbereich	2.3	4.122	3	6	0,15	3.710
Feldhecken im 50m-Wirkbereich	2.3	5.138	3	6	0,5	15.414
Naturnahe Stillgewässer im 200m-Wirkbereich	5.4	314	3	6	0,15	283
Gesamt		12.957				19.734

Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Eingriff	Fläche (m²)	Zuschlag für Versiegelung	EFÄ (m²)
Teilversiegelung	2.570	0,2	514
Vollversiegelung bzw. Überbauung*	44	0,5	22
Gesamt	2.614		536

*) Grundfläche der Punktfundamente für Tiny-Häuser ca. 43,5 qm (0,25 qm je Fundament, 6 Fundamente je Haus)

Gesamtbedarf

Eingriff	EFÄ (m²)
Biotopverlust	18.914
Funktionsbeeinträchtigung	19.734
Versiegelung	22
Gesamt	38.670

Als Ergebnis der Eingriffsbilanzierung verbleibt durch die vorliegende Planung zunächst ein Kompensationsdefizit in Höhe von **38.670 Eingriffsflächenäquivalenten (EFÄ)**.

Hinweis: Für das Plangebiet gilt darüber hinaus 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.

3.2 Kompensation des Eingriffs

Im Rahmen der Eingriffskompensation ist aus artenschutzrechtlichen Gründen zunächst die Anlage eines Amphibienhabitats mit der Neuanlage eines naturnahen Standgewässers vorgesehen (Zielbereich 4.21 gemäß HzE, vgl. Kap. 2.5). Aufgrund der geringen Flächengröße von 150 m² ist dieses jedoch zur Eingriffskompensation kaum ausreichend.

Zur weiteren Eingriffskompensation ist daher im vorliegenden Fall die Zuordnung von Ökopunkten vorgesehen. Hierzu wurde seitens des Vorhabenträgers bereits eine verbindliche Reservierung von **40.000 Kompensationsflächenäquivalenten** vom Ökokonto Nr. BRASOR-001 des Landschaftspflegeverbands Rügen e.V. vorgenommen. Eine verbindliche Bestätigung nach § 9 Abs. 3 der Ökokontoverordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 22.05.2014 (GVOBl. M-V 2014, Nr. 12, 5.290) liegt vor. Die entsprechende **Ökokontomaßnahme „Nutzungsverzicht im Wald (NSG Granitz)“** befindet sich in derselben Landschaftszone wie der Eingriffsbereich (Ostseeküstenland) und wurde 2018 von der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde (Biosphärenreservatsamt Südost-Rügen) anerkannt. Es handelt sich dabei um ein insgesamt 22,8 ha großes Waldgebiet, das seitdem der ungestörten natürlichen Entwicklung überlassen bleibt.



Abb. 29: Lage der Ökokontofläche auf Rügen (Quelle: <https://www.kompensationsflaechen-mv.de/wiki/web-karte/index.htm>, 01/2024, eigene Bearbeitung).



Abb. 30: Abgrenzung der Ökokontofläche (Quelle: <https://www.kompensationsflaechen-mv.de/wiki/web-karte/index.htm>, 01/2024).

Nach Abbuchung der Ökopunkte kann der Eingriff gemäß Eingriffsregelung somit als ausgeglichen betrachtet werden. Sollte jedoch in Einzelfällen eine Entnahme von geschützten Bäumen gemäß Baumschutzsatzung erforderlich werden, ist zusätzlich ein entsprechender Antrag bei der Gemeindeverwaltung zu stellen und ggfs. eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.

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 siedlungsnah, 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 Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen sowie die Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Hierbei ist ein besonderes Augenmerk auf die Umsetzung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen für den Kammmolch zu legen – die Wirksamkeit und die plangemäße Umsetzung der Maßnahmen sowie die Entwicklung der Kammmolchpopulation sind dabei gemäß Artenschutzfachbeitrag durch ein fünfjähriges Monitoring zu überprüfen.

8. Zusammenfassung

Kurzbeschreibung des Planvorhabens: Die Lieblingsplatz Rügen Grundbesitz GmbH & Co. KG hat als Eigentümer des Hotels Lieblingsplatz Bohlendorf bei der Gemeinde Wiek einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Errichtung von v.a. Beherbergungseinheiten 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. 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 Beherbergungseinheiten 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. Im Plangebiet werden ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“, Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich), private und öffentliche Grünflächen sowie Wasserflächen (Teich) und Maßnahmenflächen für Natur und Landschaft festgesetzt.

Schutzgüter Fläche und Boden: Die Böden des Geltungsbereichs können als Lehm-/Ton-/Schluff-Pseudogley bzw. Gley-Pseudogley beschrieben werden. Es handelt sich dabei um Beckenschluffe und tonreiche Grundmoränen, mit starkem Stauwasser- und/oder Grundwassereinfluss; die Topographie ist eben bis wellig. In der Karte der Bodenfunktionsbereiche werden für das Plangebiet Bereiche geringer, allgemeiner, erhöhter und hoher Schutzwürdigkeit dargestellt. Als tatsächliche Neuinanspruchnahme von bisher baulich ungenutzten Flächen erfolgt die Ausweisung von Baufenstern für die Beherbergungseinheiten 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 sehr gering zu bewerten. Die Bodenfunktionen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium sind dabei insbesondere im unmittelbaren Bereich neu entstehender Gebäude bzw. Beherbergungseinheiten betroffen. Informationen zu Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen, Grundwasserschäden oder Kampfmittel für das Plangebiet liegen der Gemeinde nicht vor. Um grundsätzlich mit Bodenversiegelungen verbundenen negativen Effekten entgegenzuwirken, trifft der Bebauungsplan geeignete Festsetzungen bzw. beinhaltet Hinweise auf gesetzliche Regelungen. Über die beschriebenen eingriffsminimierenden Maßnahmen lässt sich voraussichtlich eine wirksame Minimierung der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden erreichen.

Schutzgut 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 geeignete Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Flächenbefestigung und -gestaltung. Durch die eingriffsminimierenden Maßnahmen mit dem Ziel der Reduzierung des Direktabflusses sowie aufgrund der minimalen Eingriffe in den Bodenwasserhaushalt ist eine deutliche Minimierung der Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgüter Klima und Luft: Aufgrund der ausgedehnten Grünflächen mit zahlreichen Laubbäumen kommt dem Plangebiet eine gewisse Funktion zur Versorgung der Ortslage mit Frischluft zu. Die lokal-klimatischen 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 Plangebiets mit standortgerechten und für wärmere Klimabedingungen geeigneten Laubgehölzen lassen sich diese Folgen lokal wirksam abpuffern.

Schutzgüter Tiere und Pflanzen: Das Plangebiet setzt sich aktuell aus Parkanlagen, verschiedenen Gehölzstrukturen, Sukzessionsflächen, einem Teich sowie mehreren Gebäuden mit teilweise versiegelten Zufahrten und PKW-Stellplätzen zusammen. Der Nordosten des Plangebiets wird von einem parkartigen Baumbestand mit einem teils mannshohen, ruderal-nitrophilen Siedlungsgebüsch geprägt. Entlang der Zufahrtstraße stehen mehrere Kiefern sowie alleeartig angeordnete Linden und Eichen.

Als Einzelbäume finden sich im Plangebiet zahlreiche Winter-Linden, Silberweiden und Eschen sowie einzelne Eichen und Schwarz-Erlen, eine Eibe und zwei Rosskastanien. Nördlich des Gebäudebestands schließt sich eine ruderal Grünlandbrache an. Im Südosten des Plangebiets befindet sich eine große landwirtschaftliche Halle mit vorgelagerten Rasenflächen und einem Fischteich. Im südwestlichen Plangebiet befinden sich im Umfeld einiger Nebengebäude Wiesenflächen unterschiedlicher Nutzungsintensität sowie einige Obstbäume und Baumhecken. 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 und eine großkronige Blutbuche. Weiter westlich schließt sich eine parkartig bewaldete Fläche an. Bei den innerhalb des Plangebiets angetroffenen Biotoptypen handelt es sich überwiegend um weitverbreitete Vegetationseinheiten und Biotoptypen ohne vegetationskundlich oder floristisch besonders wertvolle Arten. Demgegenüber weisen v.a. die struktureicheren 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 keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen zu erwarten.

Artenschutzrecht: Die in § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) genannten artenschutzrechtliche 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 alle 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. 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. Daher wurde das Plangebiet im Rahmen faunistischer Erhebungen von März bis August 2022 auf planungsrelevante Vögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien untersucht. Die diesbezüglichen Ergebnisse werden in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (PlanÖ 2023) dargestellt. Aus der dort vorgenommenen Konfliktanalyse sind als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Vogelarten Bluthänfling, Feldsperling, Goldammer, Grauammer, Haussperling, Kuckuck, Mehlschwalbe, Neuntöter, Rauchschwalbe, Schleiereule, Sprosser, Star, Teichhuhn und Waldkauz sowie als artenschutzrechtlich besonders zu prüfenden Fledermausarten „Bartfledermaus“, Großer Abendsegler, Kleiner Abendsegler, Rauhaufledermaus und Zwergfledermaus hervorgegangen; Reptilien wurden nicht nachgewiesen. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG kann dabei für Feldsperling, Haussperling, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, Sprosser, Breitflügelfledermaus, Kleinen Abendsegler, „Langohr“, Mückenfledermaus, Rauhaufledermaus, Zwergfledermaus und Kammmolch nach der Prüfung (nur) bei Berücksichtigung von Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Diese werden im Rahmen der vorliegenden Planung über die Aufnahme entsprechender Festsetzungen berücksichtigt.

Natura-2000-Gebiete: Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet zum Plangebiet ist das Vogelschutzgebiet Nr. 1446-401 „Binnenboden von Rügen“ in rd. 1,5 km westlicher und rd. 2,5 km östlicher Entfernung. Das rd. 20.724 ha große Schutzgebiet besteht überwiegend aus Meeresgebieten und -armen, die von einer struktureichen und störungsarmen Küstenlandschaft geprägt sind.

Die eng miteinander verzahnten terretischen- und marinen Küstenlebensräume sind Rast- und Reproduktionsraum für eine Vielzahl von Vogelarten. Weiterhin liegen in rd. 2,5 km östlich Entfernung zum Plangebiet das FFH-Gebiet Nr. 1446-302 „Nordreugensche Boddenlandschaft“ und in rd. 4 km südwestlicher Entfernung zum Plangebiet das FFH-Gebiet Nr. 1544-302 „Westrugensche Boddenlandschaft mit Hiddensee“. Aufgrund der Entfernung von über 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.

Biotopschutzrecht: Gemäß Biotopkartierung des Landes Mecklenburg-Vorpommern sind im und um das Plangebiet einige nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope bekannt. Dies betrifft insbesondere das zum Entwurf in den Geltungsbereich aufgenommene Stillgewässer im Bereich des festgesetzten Amphibienhabitats. Eine Zerstörung oder sonstige erhebliche Beeinträchtigung dieses Gewässers kann aufgrund der geplanten Festsetzungen zum Erhalt vermieden werden. Die Gehölze im Plangebiet sind aufgrund ihrer Lage jenseits landwirtschaftlicher Nutzflächen bzw. ihrer durch neophytische Brombeeren dominierten Ausprägung gemäß Biotopkartieranleitung nach diesseitiger Einschätzung nicht oder nicht mehr als geschütztes Feldgehölz einzuordnen. Für die im Umfeld der Planung vorhandenen Feldgehölze und Kleingewässer bzw. Toteislöcher (Sölle), die gemäß NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind, ist von keiner erheblichen Beeinträchtigung durch die Planung auszugehen. Im Geltungsbereich des Vorhabens sind keine Flächen mit rechtlichen Bindungen zugunsten von Naturschutz und Landschaftspflege bekannt.

Biologische Vielfalt: Entsprechend den Ausführungen zu Tieren und Pflanzen sowie zum Arten- und Biotopschutz ist bei Durchführung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen voraussichtlich nicht mit erheblichen nachteiligen Wirkungen auf die biologische Vielfalt zu rechnen.

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 Beherbergungseinheiten ist mit einer deutlichen Veränderung zu rechnen (Entbuschung, Teilbebauung, Wiederherstellung eines parkartigen Charakters), die sich aber gut in die Umgebung einfügen kann.

Mensch, Gesundheit und Erholung: 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.

Kulturgüter und kulturelles Erbe: Sowohl das bestehende Gutshaus als auch der zum Herrenhaus Bohlendorf 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. Weitere Kultur- und sonstige Sachgüter sowie das kulturelle Erbe werden durch die Planung voraussichtlich nicht berührt.

Eingriffsregelung: Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für den vorliegenden Bebauungsplan wird in Anlehnung an die *Hinweise zur Eingriffsregelung* (HzE) vorgenommen. Dabei erfolgt zunächst die Ermittlung der betroffenen Biotoptypen, die in der Bestandskarte im Anhang dargestellt sind. Für jeden vom Eingriff betroffenen Biotoptyp ist anschließend aus der Anlage 3 der HzE die naturschutzfachliche Wertstufe zu entnehmen. Die naturschutzfachliche Wertstufe wird über die Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ auf der Grundlage der Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands bestimmt. Maßgeblich ist der jeweils höchste Wert für die Einstufung. Mit Ausnahme der Wertstufe 0 wird jeder Wertstufe je nach Ausprägung ein unterer, durchschnittlicher oder oberer Biotopwert zugeordnet. Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge des ermittelten Biotopwertes berücksichtigt. Für Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt bzw. verändert werden, ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent durch Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biotoptyps, dem Biotopwert des Biotoptyps und dem Lagefaktor. Als Ergebnis der Eingriffsbilanzierung verbleibt durch die vorliegende Planung ein Kompensationsdefizit in Höhe von 38.670 Eingriffsflächenäquivalenten.

Zur Eingriffskompensation ist im vorliegenden Fall die Zuordnung von Ökopunkten vorgesehen. Hierzu wurde seitens des Vorhabenträgers bereits eine verbindliche Reservierung von 40.000 Kompensationsflächenäquivalenten vom Ökokonto des Landschaftspflegeverbands Rügen e.V. vorgenommen. Die entsprechende Ökokontomaßnahme „Nutzungsverzicht im Wald (NSG Granitz)“ befindet sich in derselben Landschaftszone wie der Eingriffsbereich (Ostseeküstenland). Nach Abbuchung der Ökopunkte kann der Eingriff gemäß Eingriffsregelung somit als ausgeglichen betrachtet werden. Sollte jedoch in Einzelfällen eine Entnahme von geschützten Bäumen gemäß Baumschutzsatzung erforderlich werden, ist zusätzlich ein entsprechender Antrag bei der Gemeindeverwaltung zu stellen und ggfs. eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.

Prognose und Alternativenbetrachtung: 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. Eine Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nachzeitigem Wissenstand nicht bekannt. Dem Vorhabenträger stehen im vorliegenden Fall keine anderen Standorte im Gemeindegebiet für sein Vorhaben 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 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 siedlungsnah, landschaftsgebundene Erholungsnutzung gefördert werden sollen. Das Planvorhaben entspricht somit diesen grundsätzlichen Vorgaben.

Überwachung der Umweltauswirkungen: Im Rahmen eines 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 Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen, insbesondere für den Kammmolch, sowie die Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

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.biologischevielfalt.de.

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie, LUNG (2013): Anleitung für die Kartierung von Biototypen 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.

PlanÖ (2023): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bohlendorf“, unveröff. Gutachten für die Bauleitplanung, Biebertal.

PlanÖ (2023): Konzept zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten im Hinblick auf Vorkommen des Kammmolchs (*Triturus cristatus*) im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Bohlendorf“, unveröff. Gutachten für die Bauleitplanung, Biebertal.

Konzept zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten im Hinblick auf Vorkommen des Kammmolchs (*Triturus cristatus*) im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Bohlendorf“ (PlanÖ, März 2023)

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bohlendorf“ (PlanÖ, September 2023, aktualisiert Februar 2024)

Entwässerungskonzept zum geplanten Bauvorhaben "Hotelerweiterung Bohlendorf", Bohlendorf, 18556 Bohlendorf bei Wiek auf Rügen, Ingenieurbüro Horn, 17.01.2024

Löschwasserkonzept zum geplanten Bauvorhaben Hotelerweiterung Bohlendorf in Bohlendorf, Wiek Rügen, LBI HOLDING GmbH & Co. KG, 12.01.2024

10. Anlagen und Gutachten

- Bestandskarte der Biotop- und Nutzungstypen (Planungsbüro Fischer, März 2023)

Planstand: 30.01.2024

Projektnummer: 21-2585

Projektleitung: Bode / Dr. Fokuhl

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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



Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

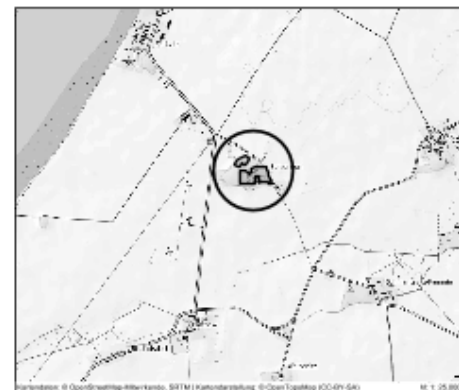
--- --	Flurgrenze
Flur 1	Flurnummer
10	Flurkassennummer
+	vorhandene Grundstücks- und Wegesprossen mit Grenzlinien

Legende

Darstellung	Typ-Nr	Biotop- / Naturschutztyp
	01.12.5	Nadelholzbestand
	02.3.3	Baumhecke
	04.5.3	Graben, zeitweilig wasserführend
	05.4.5	Nährstoffreiches Stillegewässer
	05.6.1	Naturnaher Fischteich
	05.6.2	Klärschneise
	09.3.2	Intensivgrünland auf Mineralstandorten
	10.1.1	Ständesaum feuchter bis frischer Standort
	10.1.3	Ruderaler Staudenflur
	10.1.5	Ruderaler Pionierflur
	13.1.1	Siedungsgehölz aus heimischen Arten
	13.1.2	Siedungsgehölz aus nicht-heimischen Arten
	13.2.2	Siedungsgehölz aus nicht-heimischen Arten
	13.3.4	Nicht- oder teilversiegelte Freifläche
	13.4.1	Strukturreiche, ältere Parkanlage
	13.4.2	Strukturreiche, ältere Parkanlage
	13.4.3	Jüngere Parkanlage
	13.8.4	Ziengarten
	14.4.2	Lockeres Einzelhausgebiet
	14.6.2	Historisches Repräsentationsgebäude
	14.7.3	Grünweg
	14.7.4	Wirtschaftsweg, versiegelt
	14.7.6	Parkplatz, versiegelt
	14.10.5	Besondere Ver- und Entsorgungsanlagen
		Großräumiger Laubbaum (Birkenwald)
		Großräumiger Laubbaum (Eiche)
		Großräumiger Laubbaum (Eiche)
		Großräumiger Laubbaum (Eiche)
		Laubbaum (gemäß Vermessung)
		Insektenhotel
		Schwalbenhaus
		Fledermausquartier
		Geflügelbereich



Gemeinde Wiek, Ortsteil Bohlendorf Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Bohlendorf"



PLANUNGSBEREICH
FISCHER

Im Nordpark 1, 26133 Wollenberg | T +49 441 98441-22 | F +49 441 98441-115 | info@fisherplan.de | www.fisherplan.de

Anlage 1

Bestandskarte zum Umweltbericht

Stand: 15.11.2022
28.03.2023

Projektleitung: F. Fiedt
CAD: A. Andersen / B. Böhm
Maßstab: 1 : 5.000
Projektantrag: 21-2585

Erstellung der Bestandskarte gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HdE),
Neufassung 2016