

Gemeinde Wiek auf Rügen, Ortsteil Bohlendorf

## Begründung

# 13. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

„Bohlendorf“

## Entwurf

Planstand: 30.01.2024

Projektnummer: 21-2585

### Veröffentlichungsexemplar

#### Einstellung in das Bau- und Landesportal MV

Beginn: ..... Ende .....

#### Einstellung in das Internet

Beginn: ..... Ende .....

#### Öffentliche Auslegung

Beginn: ..... Ende .....

Unterschrift / Siegel

Projektleitung: Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

## Inhalt

<b>1.</b>	<b>Vorbemerkungen .....</b>	<b>3</b>
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
<b>2.</b>	<b>Berücksichtigung umweltschützender Belange .....</b>	<b>13</b>
2.1	Umweltprüfung und Umweltbericht .....	13
2.2	Eingriffs- und Ausgleichsplanung .....	13
2.3	Artenschutzrechtliche Belange .....	14
2.4	Schutzgebiete .....	16
2.5	Biotopschutz .....	16
2.6	Gehölzschutz .....	17
<b>3.</b>	<b>Immissionsschutz .....</b>	<b>17</b>
<b>4.</b>	<b>Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz .....</b>	<b>17</b>
4.1	Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet .....	17
4.2	Überschwemmungsgebiet/Oberirdische Gewässer .....	18
4.3	Wasserversorgung .....	18
4.4	Abwasserbeseitigung .....	19
4.5	Abfallentsorgung .....	21
<b>5.</b>	<b>Altlastenverdächtige Flächen und vorsorgender Bodenschutz .....</b>	<b>21</b>
5.1	Altlastenverdächtige Flächen .....	21
5.2	Kampfmittel .....	21
5.3	Vorsorgender Bodenschutz .....	22
<b>6.</b>	<b>Denkmalschutz .....</b>	<b>22</b>
<b>7.</b>	<b>Klimaschutz und Erneuerbare-Energien-Wärme-gesetz .....</b>	<b>23</b>
<b>8.</b>	<b>Sonstige Infrastruktur .....</b>	<b>24</b>
<b>9.</b>	<b>Weitere Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise .....</b>	<b>26</b>
<b>10.</b>	<b>Bodenordnung .....</b>	<b>26</b>
<b>11.</b>	<b>Kosten .....</b>	<b>26</b>
<b>12.</b>	<b>Anlagen und Gutachten .....</b>	<b>27</b>

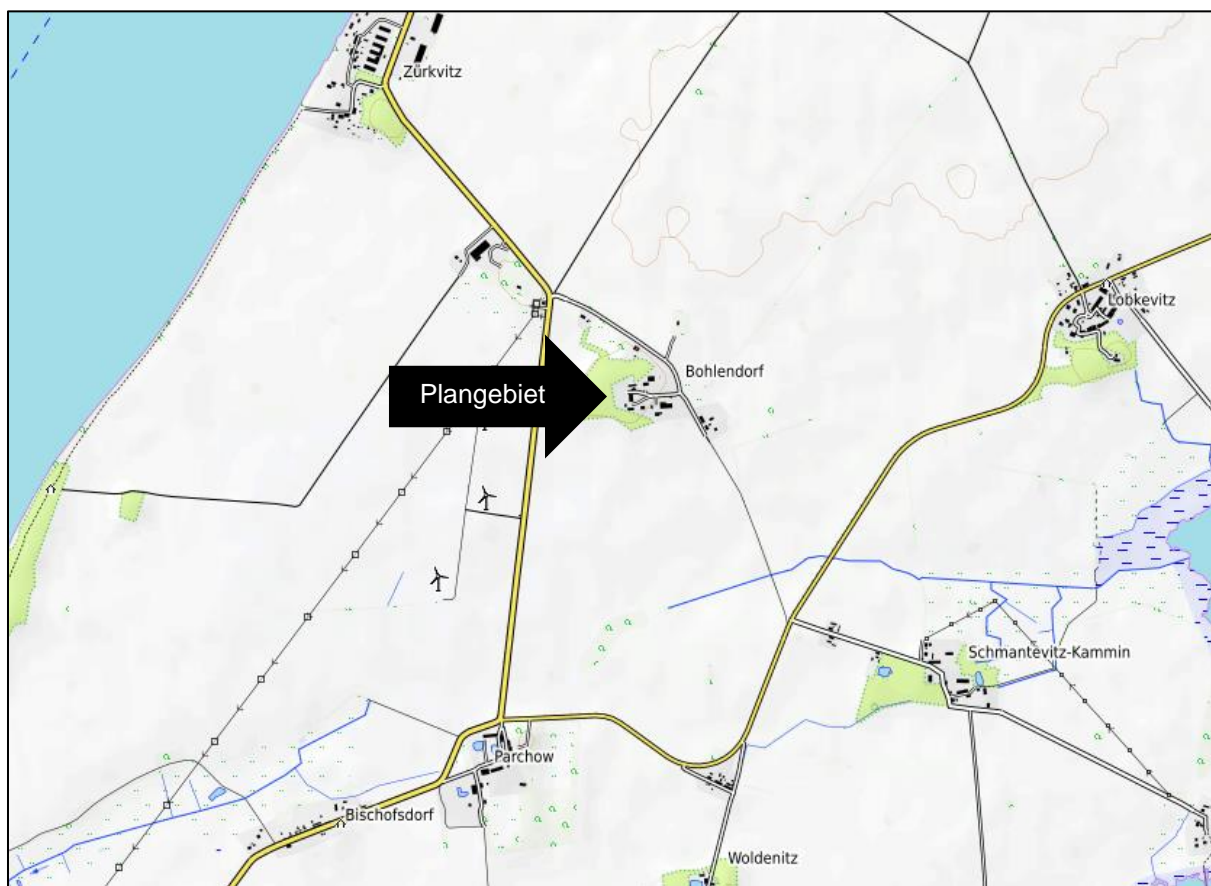
## 1. Vorbemerkungen

### 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>

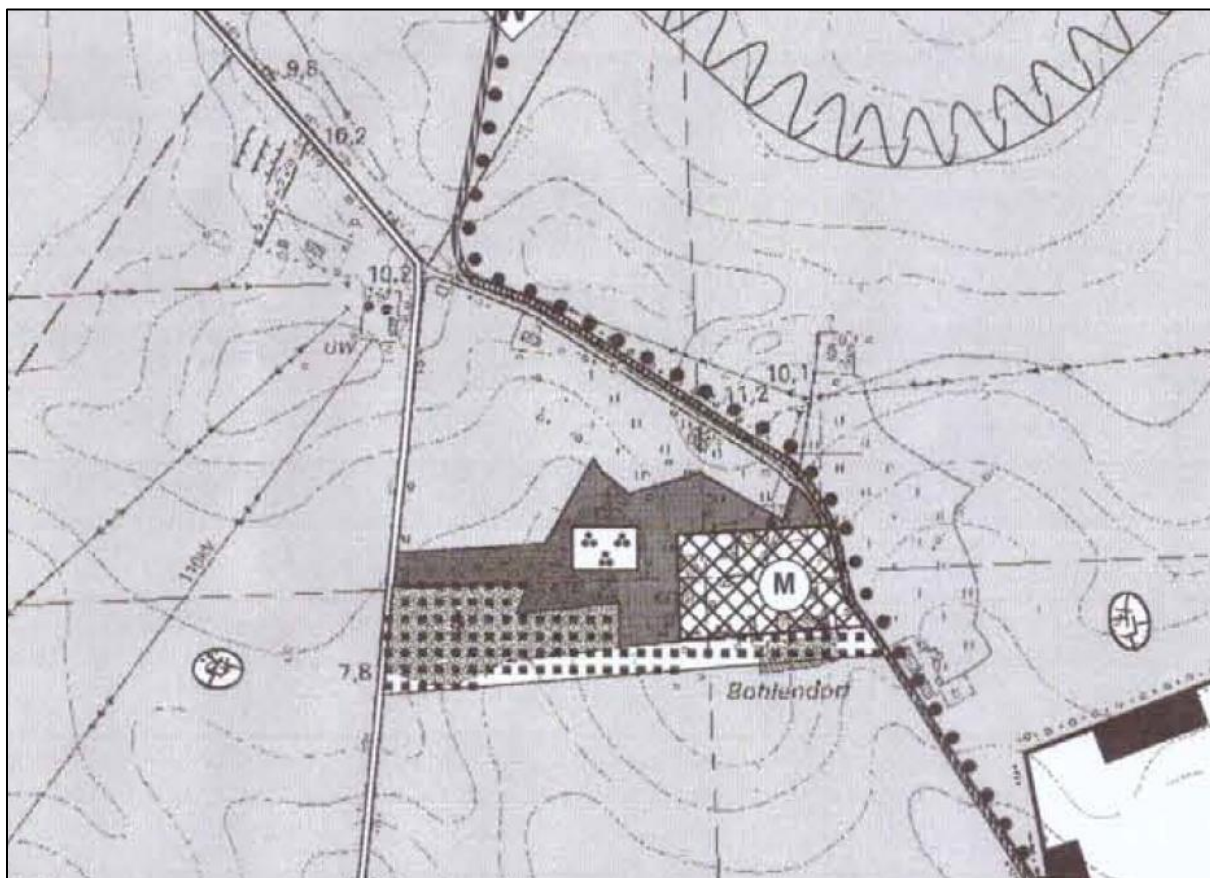
Gemäß Punkt 3.1.3(4) des RREP VP stehen in den Tourismusschwerpunkträumen die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung im Vordergrund. Das Beherbergungsangebot soll in seiner Aufnahmekapazität nur behutsam weiterentwickelt und ergänzt 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		
<b>Kfz-Fahrten / d</b>	<b>15</b>	<b>Kfz-Fahrten / d</b>	<b>57</b>	<b>Lkw-Fahrten / d</b>	<b>2</b>
<b>Summe Fahrten / d</b>	<b>74</b>				
<b>Schnitt Fahrten / h (8-22 Uhr)</b>	<b>5</b>	Annahme: 14 Stunden			
<b>Fahrten / Spitzenstunde</b>	<b>22</b>	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.

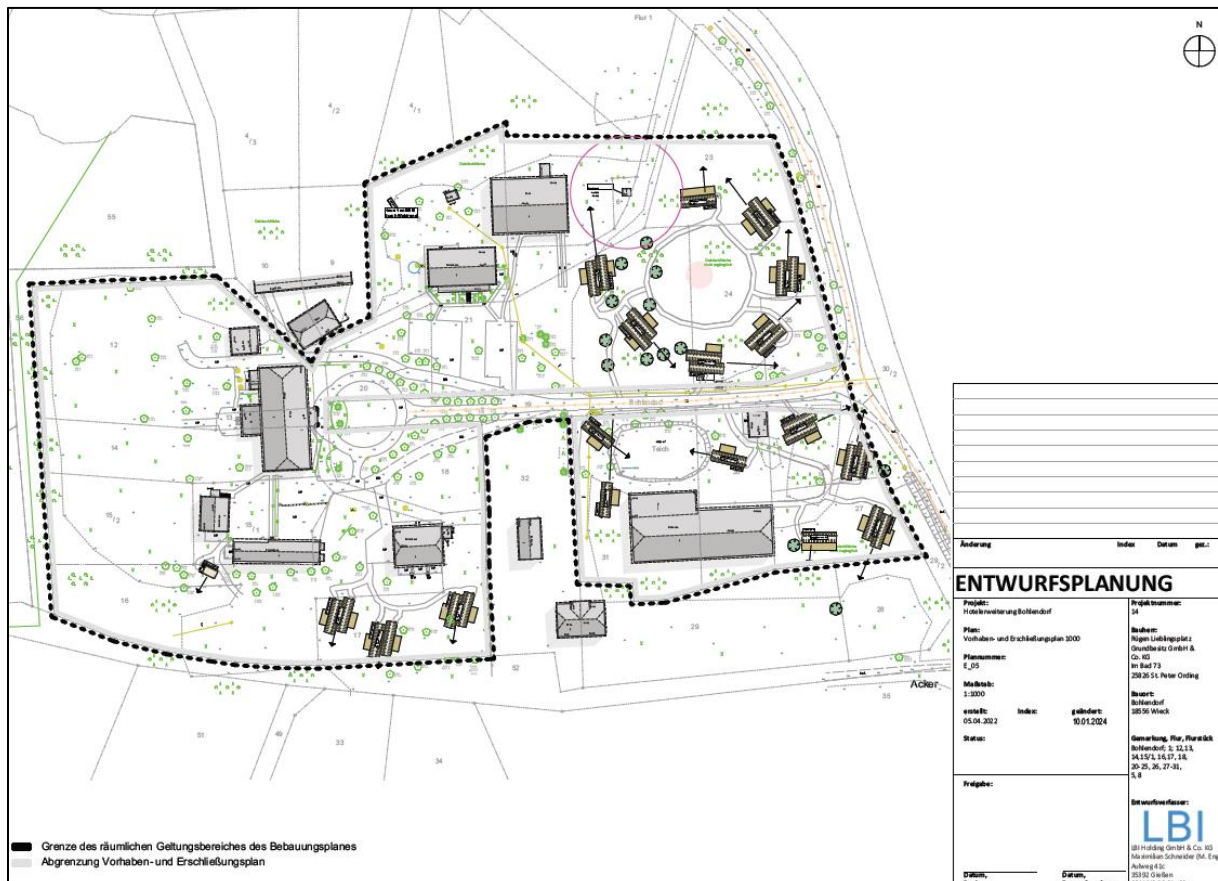
**1.9 Vorhaben- und Erschließungsplan**

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.



Der hier in Rede stehende Vorhaben- und Erschließungsplan sieht die Errichtung von 18 Objekten in unterschiedlichen Ausprägungen vor. Geplant sind 9 Cabin Duplex (Maße: ca. 6,50 m x 11,50 m, Raumhöhe 3,0m), drei Cabin Suites (Maße: ca. 6,50 m x 11,50 m, Raumhöhe 3,0m), drei Cabin One (Maße: ca. 3,50 m x 11,50 m, Raumhöhe 3,0m), zwei Cabin Spa als Wellness- und Spabereich (Maße: 3,50 m x 11,50 m, Raumhöhe 3,0m), ein Cabin Sauna (Maße: ca. 2,40 m x 5,50 m, Raumhöhe 3,0m) sowie die zugehörigen Gemeinschaftsflächen wie Sitzgelegenheiten im Freien, Freiflächen und Wegeverbindungen.

## Auszug Vorhaben- und Erschließungsplan



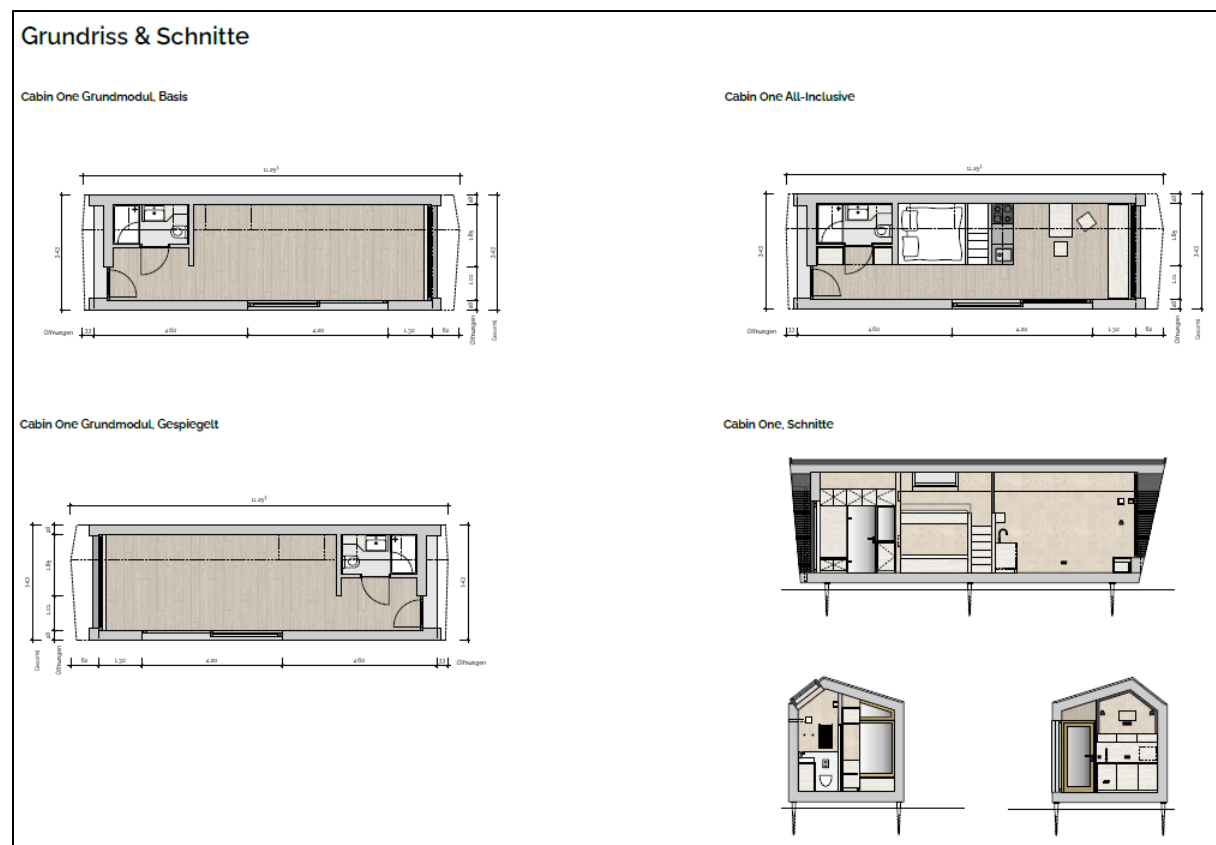
Quelle: LBI, Gießen

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

### 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 <b>§ 2 Abs. 1 BauGB</b>	15.06.2022 Bekanntmachung: 7.7.2022 bis 26.7.2022.
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 1 BauGB</b>	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 <b>§ 4 Abs. 1 BauGB</b>	Anschreiben: 06.07.2022
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 2 BauGB</b>	_____ Bekanntmachung: _____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 2 BauGB</b>	Anschreiben: _____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Feststellungsbeschluss gemäß <b>§ 6 Abs. 6 BauGB</b>	_____



## **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, Schotterterrassen, 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 Sperlingskoloniehaus 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 m<sup>2</sup>, 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 bestehen-*

den 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 „Binnenboddin von Rügen“ und das FFH-Gebiet Nr. DE 1446-302 „Nordrügische Bodenlandschaft“ 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

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

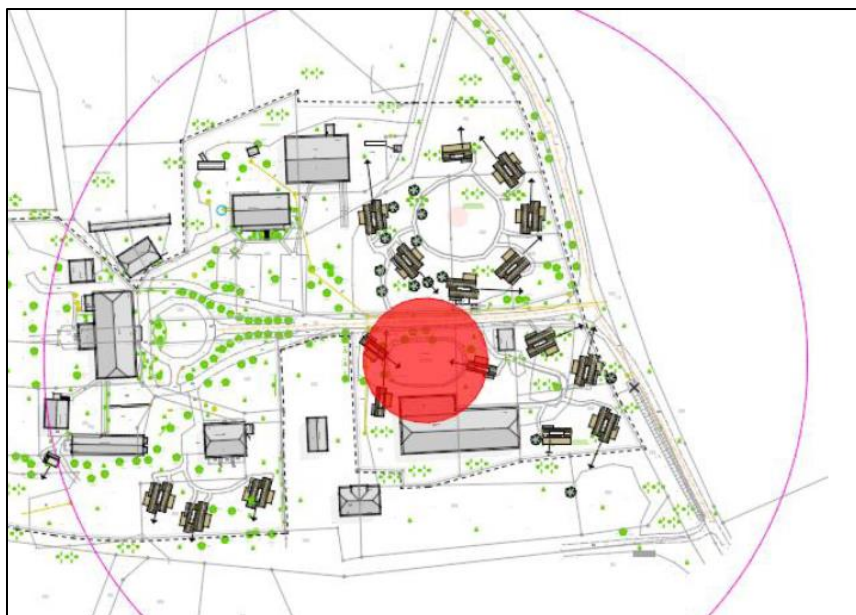
Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung wurde ein Löschwasserkonzept erstellt, das den Planunterlagen beiliegt. Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

*In dem vorliegenden Löschwasserkonzept soll der Löschwasserbedarf und deren Entnahmestellen des Gebietes dargestellt werden. Das Konzept soll nachweisen, dass die geforderte Löschwasserversorgung von 96m<sup>3</sup>/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**

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

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 <sub>5</sub>	25 mg/l
CSB	110 mg/l
NH <sub>4</sub> -N	10 mg/l*
N <sub>ges</sub>	70 mg/l*
P <sub>ges</sub>	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 ortsnahe 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 Wieker 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 Vernichtung oder Vergeudung zu schützen“.*

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

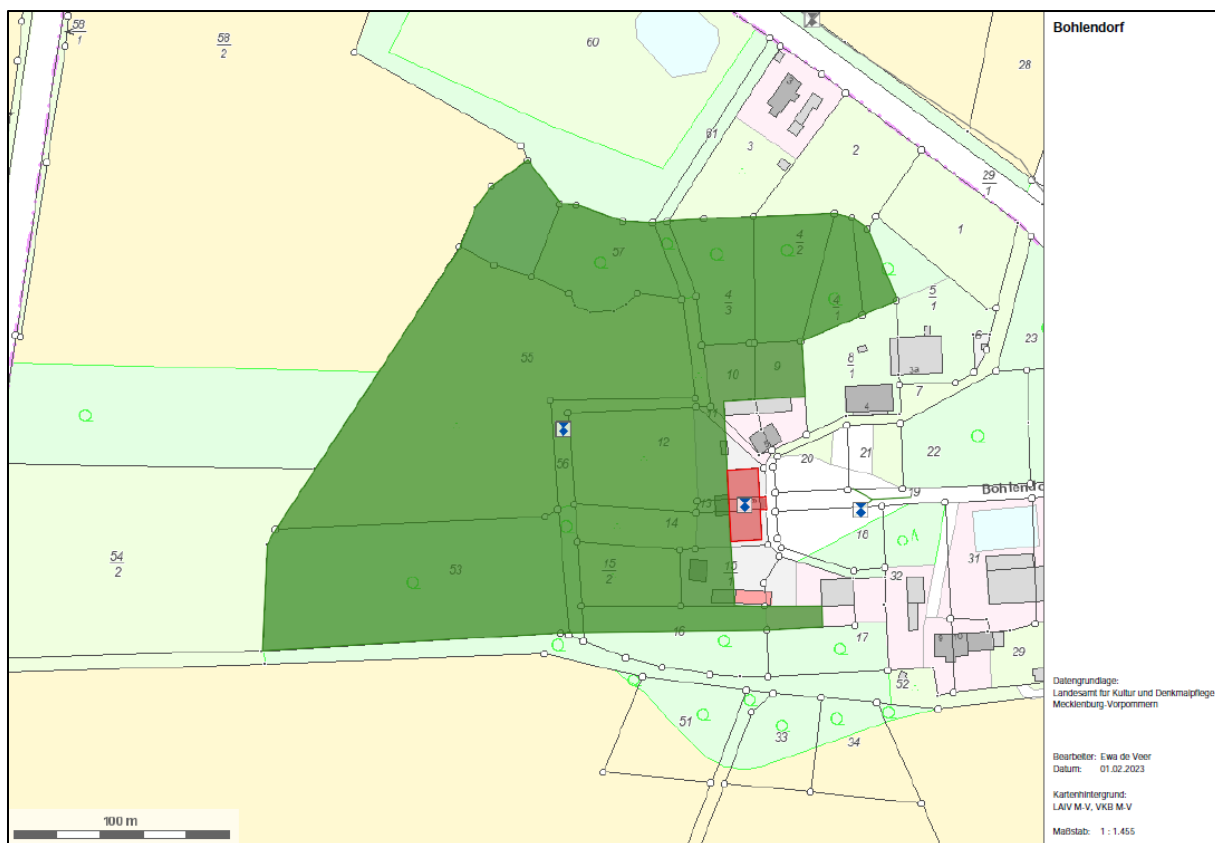
- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs.
- Errichtung von Bauzäunen um besonders empfindliche Böden vor einem Befahren zu schützen.
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren der 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 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.

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

## 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.

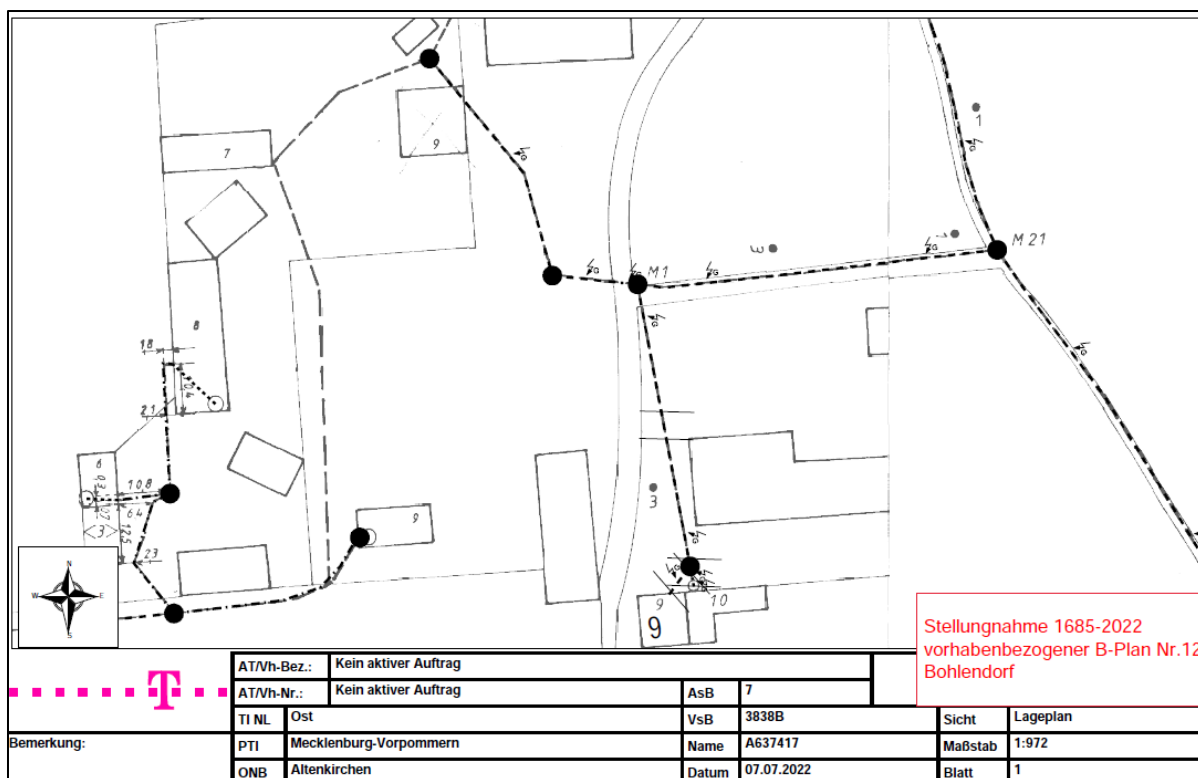
## **8. Sonstige Infrastruktur**

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 Kammmolchs (*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](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)