

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

#### Veröffentlichungsexemplar

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

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

#### Einstellung in das Internet

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

#### Öffentliche Auslegung

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

Unterschrift / Siegel

Projektleitung: Bode, Fokuhl

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. Einleitung .....</b>	<b>4</b>
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
<b>2. Beschreibung und Bewertung des Bestandes und voraussichtliche Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich .....</b>	<b>10</b>
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
<b>3. Eingriffs- und Ausgleichsplanung .....</b>	<b>29</b>
3.1 Ermittlung des Kompensationsbedarfs .....	29
3.2 Kompensation des Eingriffs .....	31

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

## 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 m<sup>2</sup>). 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 m<sup>2</sup> 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**

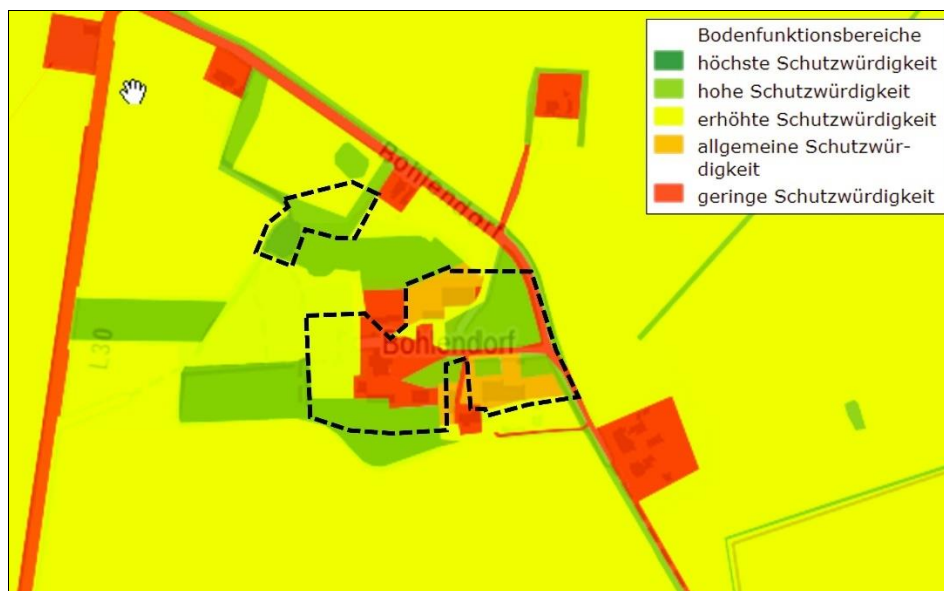
Für die Umsetzung der Planung werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete und zugelassene Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt. Die Beherbergungseinheiten selbst werden in Holzbauweise erstellt.

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](http://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](http://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 m<sup>2</sup> 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](http://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 m<sup>2</sup> 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, Schotterrasen, Rasengittersteine oder ähnliches), sofern keine wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen. Dies gilt auch für die Erneuerung von Belägen, die diesen Anforderungen bisher nicht entsprechen.
- Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig. Die Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Teichen sowie die Verwendung im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser bleiben hiervon unberührt.

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

### **2.3 Luft, Klima und Folgen des Klimawandels**

Aufgrund der ausgedehnten Grünflächen mit zahlreichen Laubbäumen kommt dem Plangebiet eine gewisse 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 holsteoides</i>	Gewöhnliches Hornkraut
<i>Erodium cicutarium</i>	Gewöhnlicher Reiherschnabel
<i>Glechoma hederacea</i>	Gewöhnlicher Gundermann
<i>Hedera helix</i>	Gewöhnlicher Efeu (Bereich bei Einfahrt)
<i>Holcus lanatus</i>	Wolliges Honiggras
<i>Lolium perenne</i>	Deutsches Weidelgras
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Plantago major</i>	Breit-Wegerich
<i>Poa trivialis</i>	Gewöhnliches Rispengras
<i>Potentilla anserina</i>	Gänse-Fingerkraut
<i>Potentilla reptans</i>	Kriechendes Fingerkraut
<i>Prunella vulgaris</i>	Kleine Brunelle
<i>Ranunculus repens</i>	Kriechender Hahnenfuß
<i>Rumex obtusifolius</i>	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 Schwertlilie

*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*

Flatter-Ulme

*Ulmus minor*

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.

*Acer pseudoplatanus*

Berg-Ahorn

*Aegopodium podagraria*

Giersch

*Aesculus hippocastanum*

Roskastanie

*Anthriscus sylvestris*

Wiesen-Kerbel

*Fagus sylvatica*

Rotbuche

*Fraxinus excelsior*

Gemeine Esche

*Galium aparine*

Klebkraut

*Geum urbanum*

Echte Nelkenwurz

*Lapsana communis*

Rainkohl

*Poa nemoralis*

Hain-Rispengras

*Populus alba*

Silber-Pappel

*Quercus robur*

Stiel-Eiche

*Symphoricarpos albus*

Schneebeere

*Tilia cordata*

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 Umweltschadengesetzes 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 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 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)

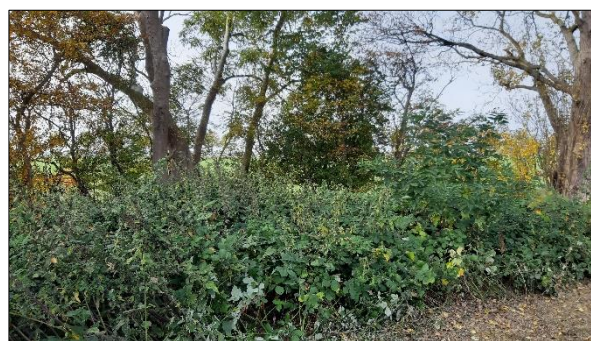


Abb. 22: Vorhandene Gehölzsäume (A1/A2)



Abb. 23: Wiese mit Pappelaufwuchs (A2)



Abb. 24: Brombeersukzession (A2)

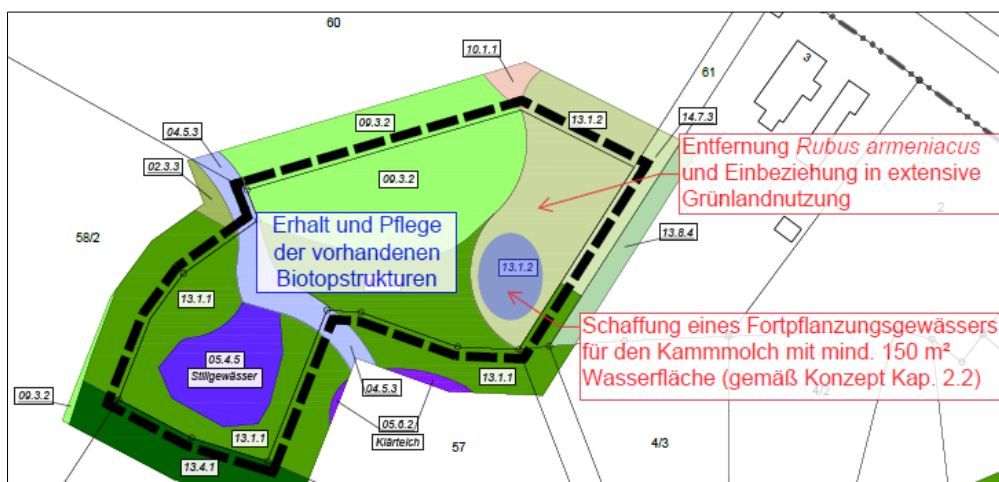


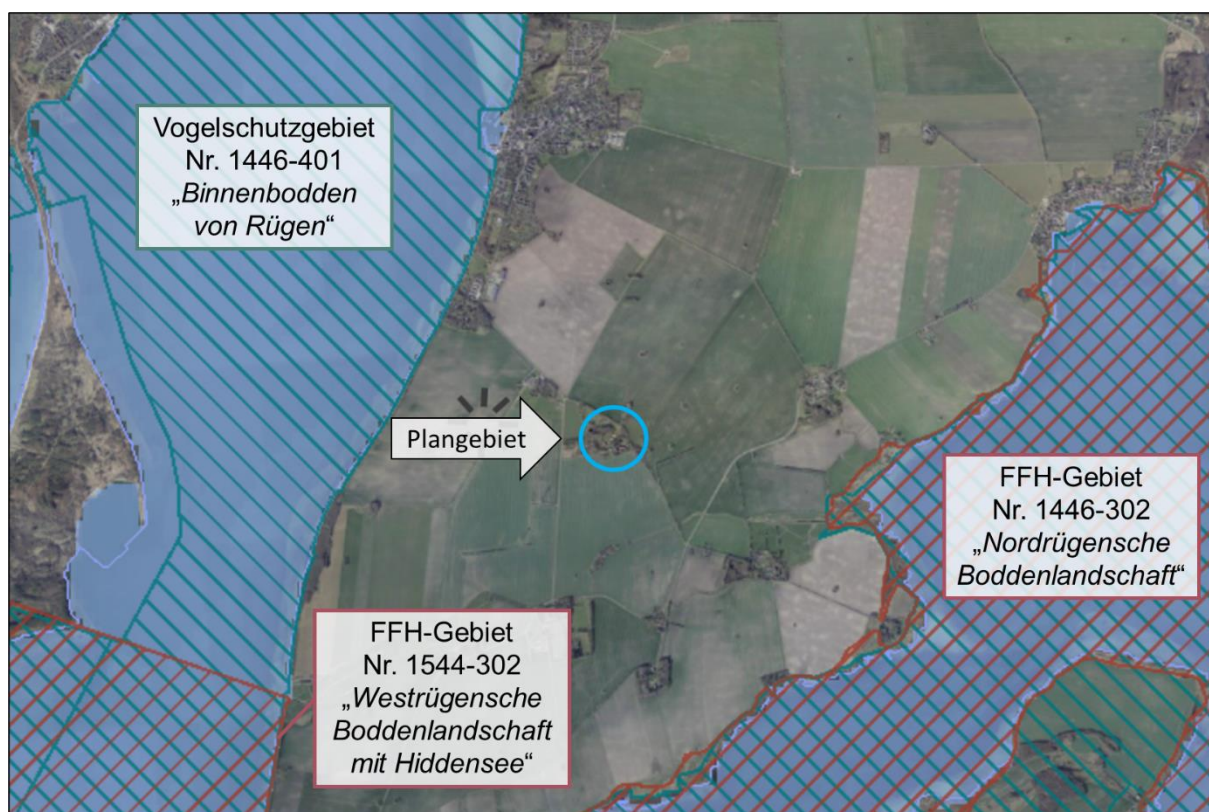
Abb. 25: Übersicht über die geplanten CEF-Maßnahmen im nordwestlichen Geltungsbereich.

## 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 „Nordrügische Boddenlandschaft“ und in rd. 4 km südwestlicher Entfernung zum Plangebiet das FFH-Gebiet Nr. 1544-302 „Westrügische Boddenlandschaft mit Hiddensee“.

Das rund 11.134 ha große FFH-Gebiet Nr. 1446-302 „Nordrügische 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 „Westrügische Boddenlandschaft mit Hiddensee“ ist mit einer Größe von ca. 23.304 ha ein *charakteristischer Ausschnitt der westrügischen 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 „Nordrügische Boddenlandschaft“ und Nr. 1544-302 „Westrügische 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 <sup>2</sup>	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 Bäume<sup>1</sup>. 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.

---

<sup>1</sup> 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)	Wert-stufe	Biotop-wert	Lage-faktor	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
<b>Gesamt</b>		<b>18.259</b>				<b>18.914</b>

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

*Ermittlung des Funktionsverlusts*

Eingriff	Bio-toptyp Nr.	Fläche (m²)	Wert-stufe	Biotop-wert	Wirk-faktor	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
<b>Gesamt</b>		<b>12.957</b>				<b>19.734</b>

*Ermittlung der Versiegelung und Überbauung*

Eingriff	Fläche (m²)	Zuschlag für Versiege-lung	EFÄ (m²)
Teilversiegelung	2.570	0,2	514
Vollversiegelung bzw. Überbauung*	44	0,5	22
<b>Gesamt</b>	<b>2.614</b>		<b>536</b>

\*) 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
<b>Gesamt</b>	<b>38.670</b>



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 m<sup>2</sup> 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 Umfangs 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 ruderaler 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 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.

**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 „Binnenbodden 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 strukturreichen 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 Baudenkmalern 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](http://www.bmbf.de/de/biodiversitaet-forschung-fuer-die-artenvielfalt-343.html).

Bundesamt für Naturschutz (06/2010): Informationsplattform [www.biologischevielfalt.de](http://www.biologischevielfalt.de).

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

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

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

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