

Gemeinde Wiek auf Rügen, Ortsteil Bohlendorf

Begründung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12

„Bohlendorf“

Entwurf, Erneute Offenlage

Planstand: 02.12.2025

Projektnummer: 21-2585

Veröffentlichungsexemplar

Einstellung in das Bau- und Planungsportal M-V

Beginn: Ende

Einstellung in das Internet

Beginn: Ende

Öffentliche Auslegung

Beginn: Ende

Unterschrift / Siegel

Projektleitung: Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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

Inhalt

1. Vorbemerkungen	4
1.1 Planerfordernis und -ziel	4
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	5
1.3 Raumordnung und Landesplanung	6
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung	6
1.5 Landschaftsplanung	8
1.6 Verbindliche Bauleitplanung	8
1.7 Innenentwicklung	8
1.8 Verkehrliche Konzeption	9
1.9 Vorhaben- und Erschließungsplan	10
1.10 Durchführungsvertrag / Städtebaulicher Vertrag	13
1.11 Verfahrensart und –stand	14
2. Inhalt und Festsetzungen	15
2.1 Art der baulichen Nutzung	15
2.2 Höhe baulicher Anlagen	15
2.3 Grundflächen	16
2.4 Überbaubare Flächen sowie Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	16
2.5 Grünflächen	16
2.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	16
2.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen	18
2.8 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	18
3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	19
3.1 Dachgestaltung	19
3.2 Werbeanlagen	19
3.3 Gestaltung von Einfriedungen und Abfall- und Wertstoffbehälter	19
4. Berücksichtigung umweltschützender Belange	20
4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	20
4.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung	20
4.3 Artenschutzrechtliche Belange	21
4.4 Schutzgebiete	23
4.5 Biotopschutz	23
4.6 Gehölzschutz	24
5. Immissionsschutz	25
6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	25
6.1 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet	25
6.2 Überschwemmungsgebiet/Oberirdische Gewässer	25
6.3 Wasserversorgung	26

6.4	Abwasserbeseitigung	27
6.5	Abfallentsorgung	29
7.	Altlastenverdächtige Flächen und vorsorgender Bodenschutz	29
7.1	Altlastenverdächtige Flächen.....	29
7.2	Kampfmittel.....	29
7.3	Vorsorgender Bodenschutz	29
8.	Denkmalschutz	30
9.	Klimaschutz und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz.....	31
10.	Sonstige Infrastruktur	31
11.	Weitere Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise	33
12.	Bodenordnung.....	33
13.	Kosten.....	34
14.	Flächenbilanz.....	34
15.	Anlagen und Gutachten	34

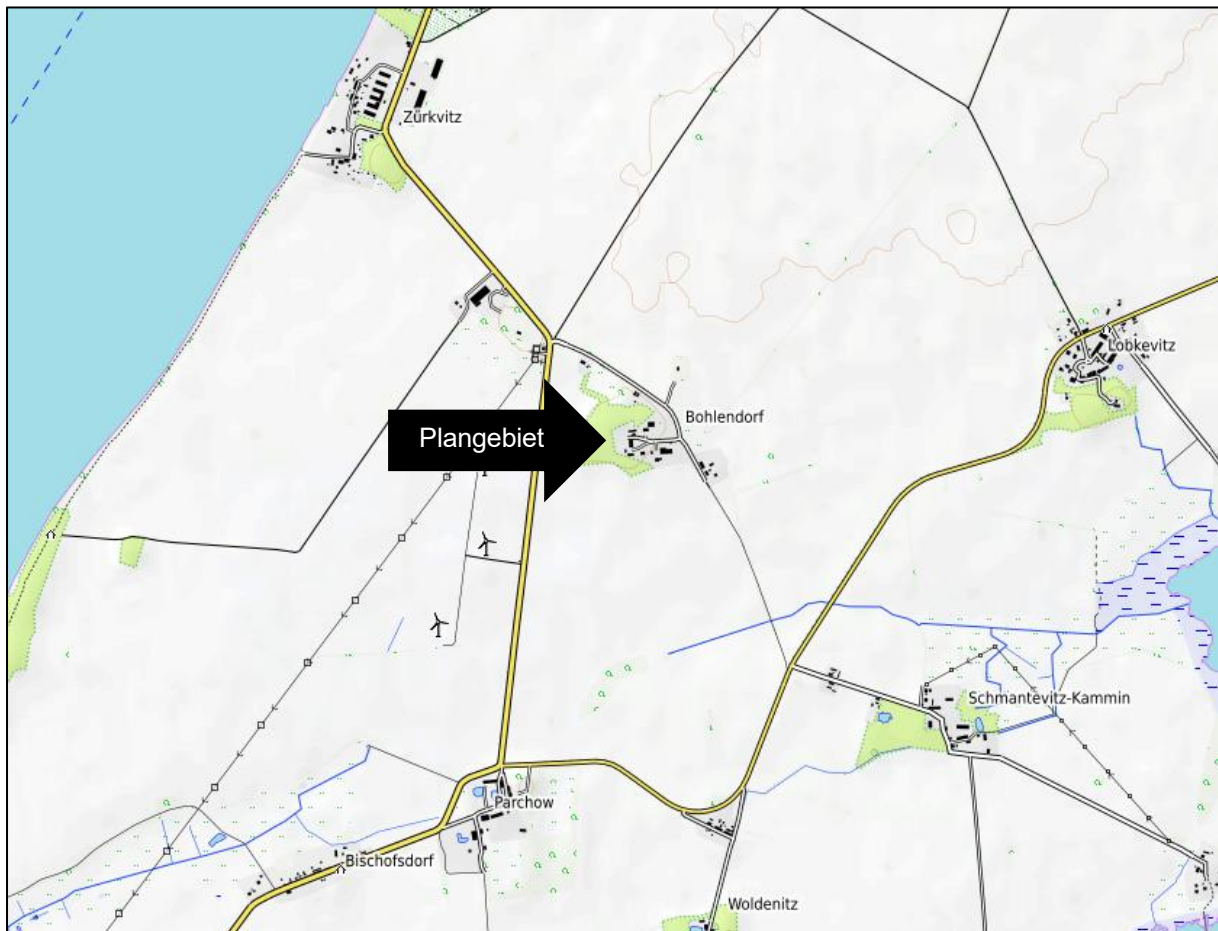
1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

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

Die Lieblingsplatz Rügen Grundbesitz GmbH & Co. KG hat als Eigentümer des Areals bei der Gemeinde Wiek nunmehr einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Errichtung von ca. 15 Beherbergungseinheiten (sog. Tiny-Häuser) sowie vier Spa- bzw. Saunahäusern als Ergänzung des bestehenden Hotels gestellt. Die Gemeinde Wiek hat den Antrag geprüft und der Einleitung eines Bauleitplanverfahrens grundsätzlich zugestimmt. Neben der Aufstellung einer verbindlichen Bauleitplanung ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ergänzen.

Lage des Plangebietes



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

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

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

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

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

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

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

Räumlicher Geltungsbereich



ALKIS-Grunddaten

1.3 Raumordnung und Landesplanung

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

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

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

Ausschnitt Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP)

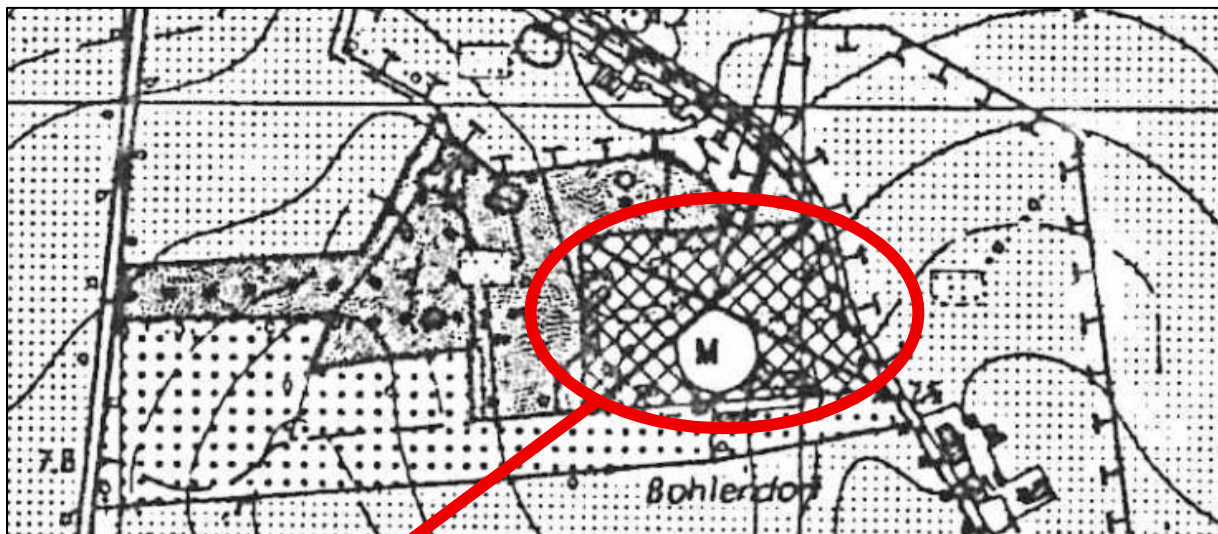


Quelle: <https://www.rpv-vorpommern.de/regionalplanung>

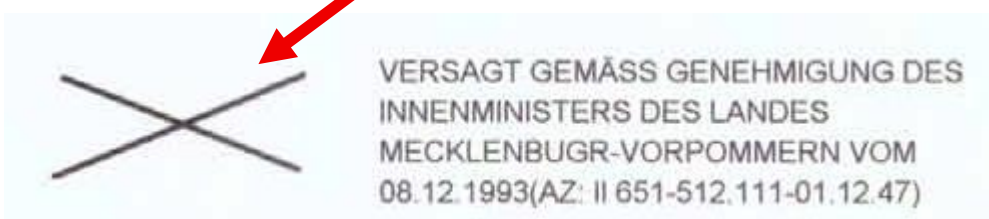
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der von der Gemeindevertretung Wiek in der Sitzung am 27.02.1992 beschlossene Flächennutzungsplan für das Gebiet der Gemeinde Wiek wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 08.12.1993, Az: 651-512. 111-01.12.47 unter Herausnahme u.a. des Siedlungssplitters Bohlendorf genehmigt und am 03.03.1994 bekannt gemacht. Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiek beinhaltet dementsprechend keine Darstellungen (unbeplante „Weißfläche“). Die ursprünglich dargestellte Mischbaufläche wurde nicht wirksam.

Darstellung Flächennutzungsplan 1994

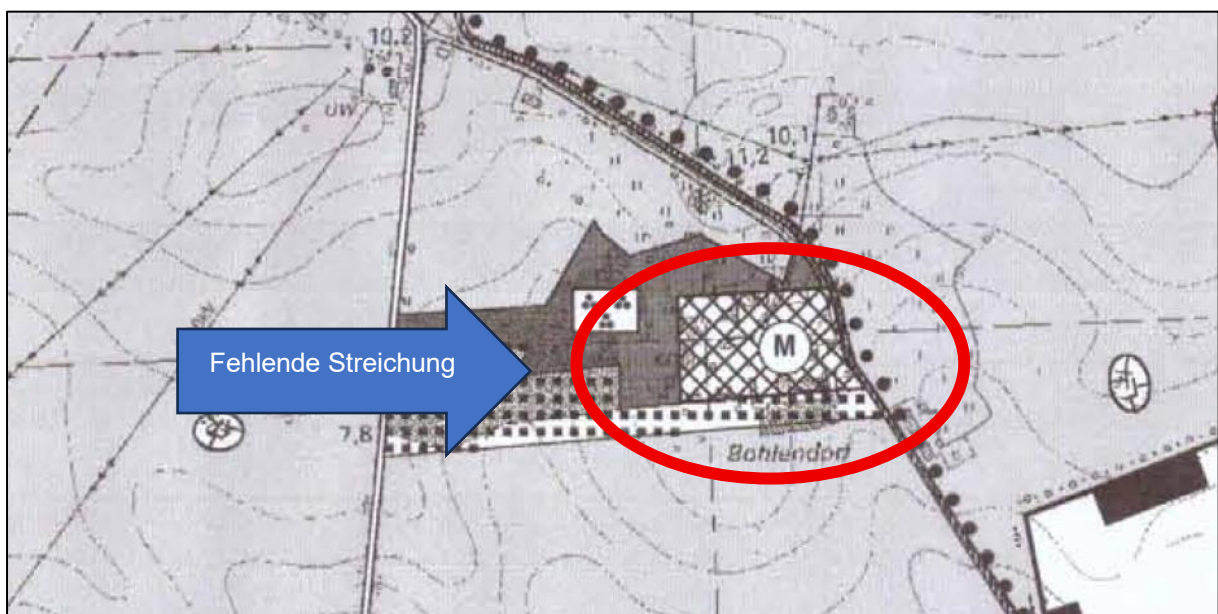


Quelle: Gemeinde Wiek



In der Überarbeitung der Plankarte des Flächennutzungsplanes im Zuge der Neubekanntmachung vom 15.08.2004 fand seinerzeit offensichtlich ein Übertragungsfehler statt, so dass die Versagung kartografisch nicht mehr erkennbar ist bzw. nicht übernommen wurde. Die Versagung gilt dennoch weiterhin fort.

Darstellung Flächennutzungsplan 2004



Quelle: Gemeinde Wiek

Zur planungsrechtlichen Vorbereitung des hier in Rede stehenden Vorhabens wird demnach eine **Ergänzung** des wirksamen Flächennutzungsplanes erforderlich.

1.5 Landschaftsplanung

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

1.6 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet existiert kein Bebauungsplan oder städtebauliche Satzung.

1.7 Innenentwicklung

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

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung des touristischen Angebotes bzw. des Übernachtungsangebotes des Lieblingsplatz Hotel Bohlendorf weitgehend in den bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als Mischbauflächen dargestellten Bereichen in der Nähe bzw. im Anschluss an die bestehenden Gebäude erfolgen. Die vorgesehenen Beherbergungseinheiten sollen auf Punktfundamenten errichtet werden, so dass der Eingriff in den Boden verringert und großflächige Versiegelungen vermieden werden können. Darüber hinaus soll der bereits bestehende bauliche Bestand gesichert werden. Im Rahmen der Planbearbeitung werden die Festsetzungen dementsprechend eng gefasst (u.a. Baugrenzen, überbaubare Fläche) und Bestimmungen u.a. zur bodenschonenden bzw. wassergebundenen Befestigung der Erschließungsanlagen getroffen.

Dem Vorhabenträger stehen keine anderen Standorte im Gemeindegebiet zur Verfügung. Vorliegend handelt es sich zudem um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan. In diesem Fall kann die Gemeinde die Zulässigkeit eines Vorhabens bestimmen, wenn der Vorhabenträger (...) bereit und in der Lage ist, das Vorhaben (...) zu realisieren. „In der Lage sein“ bedeutet in diesen Fällen, dass der Vorhabenträger auch über das Vorhabengrundstück verfügen muss. Dies ist vorliegend an anderen Standorten im Gemeindegebiet nicht der Fall. Darüber hinaus erscheint die Ergänzung und der Ausbau des vorhandenen touristischen Angebots am bestehenden Standort sowohl betriebswirtschaftlich als auch städtebaulich sinnvoll, da sie im Zusammenhang mit dem bestehenden Hotelbetrieb zu sehen sind und langfristig zur Sicherung der Nachfolgenutzung des historischen und in Teilen denkmalgeschützten Bestands beitragen.

Ferner sei in diesem Zusammenhang auch auf mit dem Planziel einhergehenden Vorgaben und Empfehlungen des Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) und des Landschaftsplanes der Gemeinde Wiek verwiesen, denen entsprechend geeignete Schlösser, Guts- und

Herrenhäuser mit ihren Parkanlagen sowie archäologische Denkmale für touristische Zwecke nutzbar gemacht bzw. die siedlungsnahe, landschaftsgebundene Erholungsnutzung gefördert werden sollen. Das Planvorhaben entspricht somit diesen grundsätzlichen Vorgaben.

1.8 Verkehrliche Konzeption

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

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

Die äußere verkehrliche Erschließung ist damit Bestand und soll im Zuge der Umsetzung des Vorhabens auch nicht verändert werden. Es ist davon auszugehen, dass die Kapazitäten entsprechend ausreichend sind. Im Rahmen der Planung wurde folgende Abschätzung des bestehenden und künftigen Verkehrsaufkommens vorgenommen. Die Abschätzung baut auf einem „auf der sicheren Seite liegenden“ Ansatz auf:

Aktuell kann auf Basis des baulichen Bestands und der aktuellen Nutzung bei einer angenommenen Auslastung von 75% mit einem Aufkommen von rd. 74 Fahrten pro Tag in der Hauptsaison gerechnet werden.

Dies entspricht während den Betriebszeiten am Tag durchschnittlich 5 Fahrten pro Stunde. In der Annahme, dass in der Spitzenstunde rd. 30% des Tagesaufkommens erreicht werden, beziffert sich die Zahl der Fahrten auf rd. 22 (Spitzenstunde). Die bestehende Verkehrserschließung ist dafür ausreichend bemessen.

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

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

Abschätzung / Kalkulation Fahrtenaufkommen im Bestand (aktuell)

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

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

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

Für die neu hinzukommenden insgesamt 23 Einheiten sind min. 23 zusätzliche Stellplätze vorzusehen. Unterstellt man für die Cabin Suite / Duplex-Einheiten einen Bedarf von 2 Stellplätzen / Einheit, dann kann mit max. 35 zusätzlichen Stellplätzen gerechnet werden.

Bei einem durchschnittlichen Flächenbedarf von 15 qm / Stellplatz, ergibt sich ein Zusatzbedarf von rd. 500 qm. Im Bebauungsplan werden insgesamt rd. 2000 qm als Umgrenzung von Flächen für Stellplätze festgesetzt, so dass der Bedarf an Stellplätzen der Bestandsobjekte als auch der genannte Zusatzbedarf durch die hinzukommenden Angebote problemlos abgedeckt und in der nachfolgenden Objektplanung nachgewiesen werden kann.

1.9 Vorhaben- und Erschließungsplan

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

Beispiele der geplanten Beherbergungseinheiten



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

Durchführungsverpflichtung

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

Kostenübernahme und Durchführung von Erschließungsmaßnahmen

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

Begrünungs- und Artenschutzmaßnahmen

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

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

1.11 Verfahrensart und –stand

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

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	15.06.2022 Bekanntmachung: 7.7.2022 bis 26.7.2022.
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	25.7.2022 bis 12.8.2022 Bekanntmachung: 7.7.2022 bis 26.7.2022.
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: 06.07.2022
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	<u>Wird ergänzt</u> Bekanntmachung: <u>Wird ergänzt</u>
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: <u>Wird ergänzt</u> Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	<u>Wird ergänzt</u>

2. Inhalt und Festsetzungen

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

2.1 Art der baulichen Nutzung

Dem Planziel entsprechend gelangt ein Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Hotel“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO zur Festsetzung. Das Sondergebiet „Hotel“ dient ausschließlich der Erweiterung eines bestehenden Beherbergungsbetriebes. Zulässig sind: Betriebe des Beherbergungsgewerbes (inkl. dem Betrieb zugeordneten Beherbergungseinheiten (tiny-Häuser), 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, und Garagen.

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

2.2 Höhe baulicher Anlagen

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

Im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen für die geplanten Beherbergungseinheiten (sog. tiny-Häuser) 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 (DHHN2016) festgelegt, während das Geländenniveau 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 (DHHN2016). Grundlage der Festsetzungen bildet die Einmessung der bestehenden Gebäudehöhen.

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

2.3 Grundflächen

Die jeweils maximal zulässigen Grundflächen für bauliche Anlagen innerhalb der im Sondergebiet überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß Einschrieb in der Plankarte festgesetzt (Hinweis: die Summe aller zulässigen Grundflächen beträgt 3850 qm. Die Festsetzung der Grundflächen im Bereich der überbaubaren Flächen mit der Nummer 1 erfolgt bestandsorientiert. Der Bereich der überbaubaren Flächen mit der Nummer 2 orientiert sich an den Grundflächen der geplanten Objekte des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Darüber hinaus ist im gesamten Sondergebiet sowohl auf den überbaubaren und auch nicht-überbaubaren Grundstücksflächen eine Grundfläche von 5000 qm für Stellplätze mit ihren Zufahrten, Garagen und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO 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.

2.4 Überbaubare Flächen sowie Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

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

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

2.5 Grünflächen

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

Das platzartig gestaltete Areal vor dem Gutshaus wird als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ festgesetzt. Dieser Bereich ist als Grünfläche zu gestalten bzw. zu erhalten. Bauliche Anlagen sind in diesem Bereich unzulässig, um den Charakter der bestehenden Anlage und der Zufahrt zum Areal zu bewahren.

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

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

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

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

Um der Lage des Plangebietes mit den umgebenden Grünstrukturen und Lebensräumen gerecht zu werden, wird aus städtebaulich-landschaftsökologischen und artenschutzrechtlichen Gründen bestimmt, dass nur voll abgeschirmte Leuchten (besonders Wandleuchten) zulässig sind, die das Licht ausschließlich nach unten abstrahlen („down-lights“). Es sind ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zu verwenden. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahrende 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. Mit diesen Bestimmungen kann ein Beitrag zur Reduzierung der sogenannten Lichtverschmutzung in diesem naturräumlich sensiblen Bereich geleistet werden.

Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten ist für alle spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung von Vogelschutzglas, transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen: horizontale Linien mindestens 3 mm breit bei bis zu 3 cm Kantenabstand; und 5 mm breit bei bis zu 5 cm Kantenabstand, vertikale Linien mindestens 5 mm breit bei bis zu 10 cm Kantenabstand, Punkte-Durchmesser ab 20 mm mit zueinander von max. 60 mm) zu reduzieren. Zur Verringerung der Spiegelwirkung ist eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zu verwenden.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Begutachtung wurden Maßnahmen definiert, die zum Teil (sofern mit bodenrechtlichem Bezug und nach § 9 BauGB festsetzbar) als textliche und zeichnerische Festsetzungen in den Bebauungsplan Eingang gefunden haben. Die nachfolgenden Festsetzungen sind erforderlich, um aufgrund der naturräumlich sensiblen Lage eine mit dem Artenschutzrecht vereinbare Projektentwicklung sicherstellen zu können.

- Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) Vögel (Feldsperling): Pro zukünftig betroffene Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Feldsperlings sind drei geeignete Nistmöglichkeiten (z.B. Hasselfeldt Nistkasten für Nischenbrüter; Schwegler Nischenbrüterhöhle 1N oder vergleichbares) vorzugsweise in einem bestehenden bzw. entstehenden Gehölzbestand anzubringen und regelmäßig zu pflegen
- Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) Vögel (Haussperling): Pro zukünftig betroffener Ruhe- und Fortpflanzungsstätte des Haussperlings sind drei geeignete Nistmöglichkeiten (z.B. 1x Hasselfeldt Nistkasten für Sperlinge (3-fach) oder 1x Schwegler Sperlingskoloniehaus 1SP (3-fach) oder vergleichbares) an bestehenden und geeigneten Fassaden anzubringen. Der genaue Standort ist mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Kästen sind regelmäßig zu pflegen.

- Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) Vögel (Mehlschwalbe): Pro zukünftig betroffener Ruhe- und Fortpflanzungsstätte der sind drei geeignete Nistmöglichkeiten (z.B. Schwegler Mehlschwalben-Fassadennest Nr. 11 oder vergleichbares) an bestehenden und geeigneten Fassaden anzubringen. Die Kästen sind regelmäßig zu pflegen. Die Fassadennester sind in mind. 5 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen zu montieren und sollten möglichst nach Osten bzw. Südosten ausgerichtet sein.
- Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) Vögel (Rauchschwalbe): Pro zukünftig betroffener Ruhe- und Fortpflanzungsstätte der Rauchschwalbe sind drei geeignete Nistmöglichkeiten (z.B. Hasselfeldt Rauchschwalbennest oder Schwegler Rauchschwalbennest Nr. 10B oder vergleichbares) an bestehenden und geeigneten Fassaden anzubringen. Die Kästen sind regelmäßig zu pflegen. Die Fassadennester sind in mind. 5 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen zu montieren und sollten möglichst nach Osten bzw. Südosten ausgerichtet sein.
- Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft Fläche mit dem Entwicklungsziel „Amphibienhabitat A1“: Erhalt der bestehenden Biotopstrukturen. Die bestehenden Bäume, Sträucher, Gewässer und Strukturen sind dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten.
- Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) Amphibien (Kammolch): Entwicklungsziel „Amphibienhabitat A2“: Innerhalb der Fläche ist ein mind. 150 m² großes Laichgewässer als für den Kammolch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten (mind. 80 cm permanente Wassertiefe in Winterhalbjahr, submerse Vegetation, kein Fischbesatz, Einbringen von Wurzelstubben im Uferbereich). Alle übrigen Flächen in diesem Bereich sind als Grünland extensiv zu bewirtschaften; der Aufwuchs von Gehölzen (z.B. Pappeln und Brombeeren) ist hierfür zu entfernen und diese Bereiche anschließend in die extensive Grünlandnutzung einzubeziehen.

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

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

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

2.8 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

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

3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

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

3.1 Dachgestaltung

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

Im Bereich der kleinteilig festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sollen die Beherbergungseinheiten („tiny-Häuser“) errichtet werden. Da die geplanten Objekte und deren Dachneigungen weitgehend bereits bekannt sind, wird hier ergänzend bestimmt, dass ausschließlich Dächer zwischen 15 und 40 Grad zulässig sind (in der Plankarte in der jeweiligen Matrix entsprechend vermerkt).

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

3.2 Werbeanlagen

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

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

3.3 Gestaltung von Einfriedungen und Abfall- und Wertstoffbehälter

Zur äußeren Abgrenzung des Vorhabengrundstücks sind aus gestalterischen Gründen ausschließlich offene Einfriedungen, wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter, Holzzäune, Streckmetall oder Laubstrauchhecken bis zu einer Höhe von maximal 1,60 m über dem bestehenden Geländeniveau zulässig.

Einfriedungen innerhalb des Vorhabengrundstücks (z.B. zwischen Beherbergungseinheiten) sind ebenso wie Mauersockel - mit Ausnahme von Stützmauern – unzulässig, da das Plangebiet seinen offenen und parkähnlichen Charakter bewahren soll. Einfriedungen in Verbindung mit Sichtschutzfolien oder -streifen gelten in diesem Kontext als geschlossene Einfriedungen und sind daher unzulässig.

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

4. Berücksichtigung umweltschützender Belange

4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

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

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

4.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt i.d.R. durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (vgl. Kapitel 2.6). Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden.

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

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

4.3 Artenschutzrechtliche Belange

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

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

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

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

- *Wege, Stellplätze, Hofflächen im Sondergebiet sind in einer Bauweise herzurichten, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen (z.B. breitfugig verlegtes Pflaster, Schotterterrassen, Rasengittersteine oder ähnliches). Dies gilt auch für die Erneuerung von Belägen, die diesen Anforderungen bisher nicht entsprechen.*
- *Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig. Die Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Teichen sowie die Verwendung im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlags- oder Schmutzwasser bleiben hiervon unberührt.*
- *Es sind nur voll abgeschirmte Leuchten (besonders Wandleuchten) zulässig, die das Licht ausschließlich nach unten abstrahlen („down-lights“). Es sind ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zu verwenden. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahkende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) sind unzulässig. Eine direkte Beleuchtung von Bäumen und Gehölzen, von dem gesamten Fledermausturm sowie von Bereichen mit Quartiereinflügen an Gebäuden ist zu vermeiden.*
- *Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten sollte für alle spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung von Vogelschutzglas, transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen: horizontale Linien mindestens 3 mm breit bei bis zu 3 cm Kantenabstand; und 5 mm breit bei bis zu 5 cm Kantenabstand, vertikale Linien mindestens 5 mm breit bei bis zu 10 cm Kantenabstand, Punkte-Durchmesser ab 20 mm mit zueinander von max. 60 mm) reduziert werden. Zur Verringerung der Spiegelwirkung sollte eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % verwendet werden.*
- *Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) Vögel (Feldsperling): Pro zukünftig betroffene Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Feldsperlings sind drei geeignete Nistmöglichkeiten (z.B. Hasselfeldt Nistkasten für Nischenbrüter; Schwegler Nischenbrüterhöhle 1N oder vergleichbares) vorzugsweise in einem bestehenden bzw. entstehenden Gehölzbestand anzubringen und regelmäßig zu pflegen*

- *Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) Vögel (Haussperling): Pro zukünftig betroffener Ruhe- und Fortpflanzungsstätte des Haussperlings sind drei geeignete Nistmöglichkeiten (z.B. 1x Hasselfeldt Nistkasten für Sperlinge (3-fach) oder 1x Schwegler Sperlingskoloniehaus 1SP (3-fach) oder vergleichbares) an bestehenden und geeigneten Fassaden anzubringen. Die Kästen sollten in mindestens zwei bis drei Metern Höhe angebracht werden und nach Osten bzw. Südosten ausgerichtet sein. Der genaue Standort ist mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Kästen sind regelmäßig zu pflegen.*
- *Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) Vögel (Mehlschwalbe): Pro zukünftig betroffener Ruhe- und Fortpflanzungsstätte der sind drei geeignete Nistmöglichkeiten (z.B. Schwegler Mehlschwalben-Fassadennest Nr. 11 oder vergleichbares) an bestehenden und geeigneten Fassaden anzubringen. Die Kästen sind regelmäßig zu pflegen. Die Fassadennester sind in mind. 5 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen zu montieren und sollten möglichst nach Osten bzw. Südosten ausgerichtet sein.*
- *Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) Vögel (Rauchschwalbe): Pro zukünftig betroffener Ruhe- und Fortpflanzungsstätte der Rauchschwalbe sind drei geeignete Nistmöglichkeiten (z.B. Hasselfeldt Rauchschwalbennest oder Schwegler Rauchschwalbennest Nr. 10B oder vergleichbares) an bestehenden und geeigneten Fassaden anzubringen. Die Kästen sind regelmäßig zu pflegen. Die Fassadennester sind in mind. 5 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen zu montieren und sollten möglichst nach Osten bzw. Südosten ausgerichtet sein.*
- *Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) Amphibien (Kammolch): Optimierung und Verlagerung der bestehenden Ruhe- und Fortpflanzungsstätte. Hierzu ist innerhalb der Fläche mit dem Entwicklungsziel „Amphibienhabitat“ ein geeignetes Gewässer anzulegen. Das entstehende Gewässer muss folgende Eigenschaften aufweisen: Permanent wasserführendes Gewässer mit einer Wasserfläche von mind. 150 m², besonnte bis halbschattige Lage, Wassertiefe über 50 cm, submerse Vegetation. Idealerweise mit Deckungsgrad von 50% (z.B. Laichkraut, Wasserstern, Hornblatt usw.), Teichgrund aus schweren Böden (z.B. Lehm, Klei, Mergel), Einbringen von Wurzelstubben im Uferbereich, Fischbesatz ist unbedingt zu vermeiden. Die Wirksamkeit und die plangemäße Umsetzung der Maßnahmen sowie die Entwicklung der Kammolch-population sind durch ein fünfjähriges Monitoring zu überprüfen.*

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

- *Vermeidungsmaßnahmen Breitflügelfledermaus Kleinen Abendsegler, „Langohr“, Mückenfledermaus, Flughautfledermaus und Zwergfledermaus: Jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Eine direkte Beleuchtung von Bäumen und Gehölzen, von dem gesamten Fledermausturm sowie von Bereichen mit Quartiereinflügen an Gebäuden ist zu vermeiden.*
- *Vermeidungsmaßnahmen Feldsperling: Die vom Vorhaben betroffenen Nistkästen sind zeitnah vor Beginn von Eingriffen in nicht beanspruchte Bereiche umzuhängen.*
- *Vermeidungsmaßnahmen Haussperling, Mehlschwalbe und Rauchschwalbe: Betroffene Gebäude sind zeitnah vor Beginn von Eingriffen durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren sowie eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.*

Hierbei festgestellte Nester im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis die Brut beendet ist oder von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde. Jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte, die im Zuge der ökologischen Baubegleitung festgestellt wird, ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen.

- *Vermeidungsmaßnahmen 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. Hierbei festgestellte Nester im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis die Brut beendet ist oder von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde. Jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte, die im Zuge der ökologischen Baubegleitung festgestellt wird, ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen.*
- *Vermeidungsmaßnahmen Breitflügelfledermaus, Kleinen Abendsegler, „Langohr“, Mückenfledermaus, Rauhautfledermaus und Zwergfledermaus: Es ist ein Mindestabstand für bauliche Änderungen entsprechend des Abstands der Bestandsgebäude (ca. 18 m) zu dem bestehenden Fledermausturm einzuhalten. Gebäude und Gebäudeteile, die für den Abbruch oder Umbau vorgesehen sind, sind unmittelbar vor Durchführung von Abbruch- oder erheblichen Umbauarbeiten durch einen Fachgutachter auf Quartiere von Fledermäusen zu untersuchen. Hierbei festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde. Jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte, die im Zuge der ökologischen Baubegleitung festgestellt wird, ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen.*
- *Vermeidungsmaßnahmen Amphibien (Kammolch): Vergrämung durch Unbrauchbarmachung des Kleingewässers südlich des Geltungsbereichs (z.B. Teilverfüllung, Drainierung). Typische Strukturen, die zu einem erhöhten Tötungsrisiko führen könnten (z.B. Oberflächenentwässerung, Gullys, Kabelschächte, Kellerschächte, Lichtschächte) sind durch die Verwendung von Schutzgittern, Amphibienleitern oder anderen Ausstieghilfen amphibiensicher herzustellen.*

4.4 Schutzgebiete

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

4.5 Biotopschutz

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

4.6 Gehölzschutz

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

Biotopkartierung des Landes Mecklenburg-Vorpommern



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

Auszug Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope und Geotope

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

5. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes angemessen zu berücksichtigen. Nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die vorgesehenen Nutzungen so anzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf überwiegend dem Wohnen dienende oder sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Vom hier betrachteten Vorhaben selbst sind aufgrund seines Umfangs und der Art der geplanten Nutzungen keine wesentlichen Emissionen zu erwarten, die sich nachteilig auf angrenzende Anwesen auswirken würden.

Um mögliche Beeinträchtigungen durch künstliche Beleuchtung zu minimieren, sollten Leuchten so ausgerichtet sein, dass das Licht ausschließlich auf die tatsächlich zu beleuchtenden Flächen wirkt. Zur Begrenzung der Lichtemissionen sowie der Beleuchtungsdauer wird der Einsatz von Zeitschaltuhren und Dämmerungsschaltern empfohlen. Dauerhafte indirekte Beleuchtung sowie Blendwirkungen auf benachbarte schutzbedürftige Bereiche (z. B. Aufenthaltsräume) sind nach Möglichkeit zu vermeiden.

Hinsichtlich der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen ist auf die westlich jenseits der Landesstraße L 30 gelegenen, etwa 600 m entfernten Windkraftanlagen der ersten Generation hinzuweisen. Für diese Anlagen wurde inzwischen ein Repowering-Antrag gestellt. Die Gemeinde wurde hierzu mit Schreiben vom 16.12.2025 (Eingang 19.12.2025) vom StALU Vorpommern zur Stellungnahme aufgefordert. Das geplante Repowering betrifft den Bereich Bischofsdorf/Wiek und sieht den Austausch bzw. Ausbau auf 3 bis 6 Windkraftanlagen mit Höhen von bis zu 200 m vor. Zusätzlich ist seit November 2025 bekannt, dass das Repowering eine Erweiterung auf bis zu 6 Windenergieanlagen des Typs VESTAS 162 (250 m Gesamthöhe) vorsieht, davon eine südlich des Plangebietes.

Im landschaftspflegerischen Begleitplan sind zudem verschiedene Maßnahmen zum Schutz von Flora und Fauna beschrieben. Hervorzuheben ist das Maßnahmenblatt M2 zum Schutz der Fledermäuse, welches unter anderem vorsieht, dass die WEA in den Sommermonaten in der Nachtzeit im Trudelbetrieb bzw. mit reduzierter Leistung laufen. Diese Vorgaben leisten zugleich einen Beitrag zur Minimierung möglicher Beeinträchtigungen für die Anwohnerschaft.

Nach aktuellem Kenntnisstand sind wesentliche Beeinträchtigungen der hier geplanten Nutzungen durch die Windkraftanlagen nicht zu erwarten. Etwaige Auswirkungen sind zudem im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der Windkraftanlagen zu prüfen und zu berücksichtigen.

6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

6.1 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Wasser- und Heilquellenschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

6.2 Überschwemmungsgebiet/Oberirdische Gewässer

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

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

6.3 Wasserversorgung

Das Plangebiet ist ortsüblich mit einem Trinkwasseranschluss erschlossen. Die Pflicht zur Trinkwasserversorgung obliegt dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, Putbuser Chaussee 1, 18528 Bergen auf Rügen (ZWAR) und wird über das öffentliche Netz sichergestellt.

Inklusive der baulichen Erweiterung wird von einem Spitzentagesdurchfluss von 3,5 l pro Sekunde ausgegangen. Die wassertechnische Erschließung ist mit dem ZWAR zu regeln und ggf. vertraglich zu vereinbaren. Die Kosten für die innere Erschließung und Netzerweiterungen inkl. Planungsleistungen sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Der künftige Trinkwasserbedarf wurde im Rahmen einer wasserwirtschaftlichen Vorplanung ermittelt und mit dem ZWAR abgestimmt. Gemäß den Ausführungen des ZWAR in der Stellungnahme vom 17.7.2024 kann die Trinkwasserversorgung sichergestellt werden, wenngleich entsprechende Maßnahmen erfolgen müssen. Der Vollzug der Bauleitplanung ist schlussendlich jedoch grundsätzlich sichergestellt.

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

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

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

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

Abbildung Radius 150m



Quelle: IB Horn

Wie bereits erläutert, ist es möglich, dass der Teich in ungünstigen Momenten etwa 220 Kubikmeter Löschwasser bereitstellen kann. Das Löschfahrzeug der Feuerwehr ist zusätzlich mit einem 0,6 Kubikmeter fassenden Tank ausgestattet.

Diese 0,6 Kubikmeter können als erste Maßnahme zur Bekämpfung und Eindämmung eingesetzt werden, bis eine Verbindung zum Teich hergestellt ist. Die erforderlichen 96 Kubikmeter pro Stunde für eine Vorratshaltung von 2 Stunden können dann durch den Teich sichergestellt werden. Derzeit sind keine weiteren Maßnahmen zur Löschwasserversorgung geplant.

Die untere Naturschutzbehörde hat mit Email vom 30.06.2025 mitgeteilt, dass der weiteren Nutzung des bereits jetzt als Feuerlöschteich genutzten Gewässers zugestimmt wird.

Optional kann die Installation eines unterirdischen Löschwassertanks vorgesehen werden. Das Flächenangebot auf dem Vorhabengrundstück ist dafür in jedem Fall ausreichend bemessen, so dass der Vollzug der Bauleitplanung im Hinblick auf die Löschwasserversorgung grundsätzlich gewährleistet ist.

6.4 Abwasserbeseitigung

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

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

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

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

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

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

Tabelle Einwohnergleichwerte

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

Quelle: IB Horn

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

Tabelle Ablaufwerte

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

Quelle: IB Horn

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

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

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

Der SB Gewässeraufsicht des FD Umwelt / FG Wasserwirtschaft des Landkreis Vorpommern-Rügen hat mit Email vom 20.05.2025 mitgeteilt, dass die eingereichte Entwässerungskonzeption „in Ordnung“ sei und „umgesetzt werden kann“. Die Zusendung der beantragten wasserrechtlichen Erlaubnis wurde in diesem Zusammenhang in Aussicht gestellt (vgl. hierzu auch: Wasserrechtliche Antragsstellung Kläranlage BioDisc Typ BM - 225 EW, Lieblingsplatz Hotel / Bohlendorf – 18556 Wiek, A Q U A - P L A N I N G, Stockhausen, den 10. März 2025).

6.5 Abfallentsorgung

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

7. Altlastenverdächtige Flächen und vorsorgender Bodenschutz

7.1 Altlastenverdächtige Flächen

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

7.2 Kampfmittel

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

7.3 Vorsorgender Bodenschutz

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

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

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

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

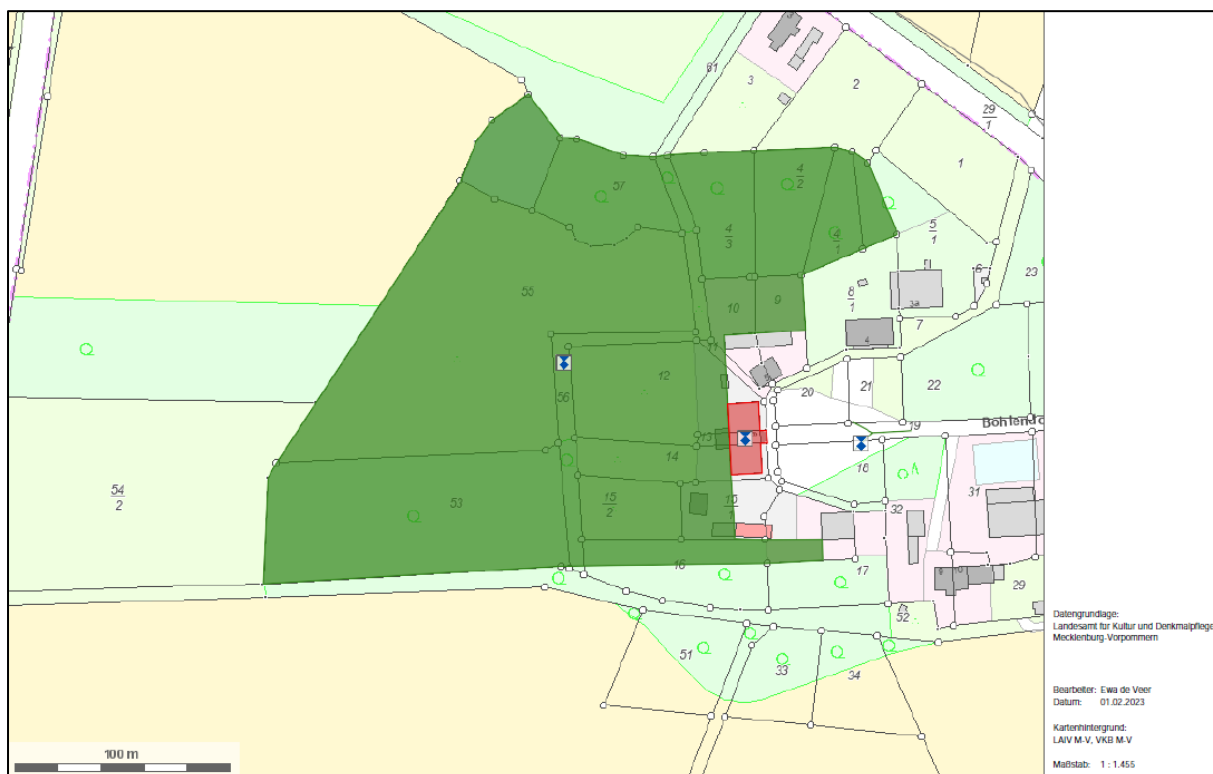
- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs.
- Errichtung von Bauzäunen um besonders empfindliche Böden vor einem Befahren zu schützen.
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren der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

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

8. Denkmalschutz

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

Überprüfung der Denkmalkartierung



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

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

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

9. Klimaschutz und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz

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

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

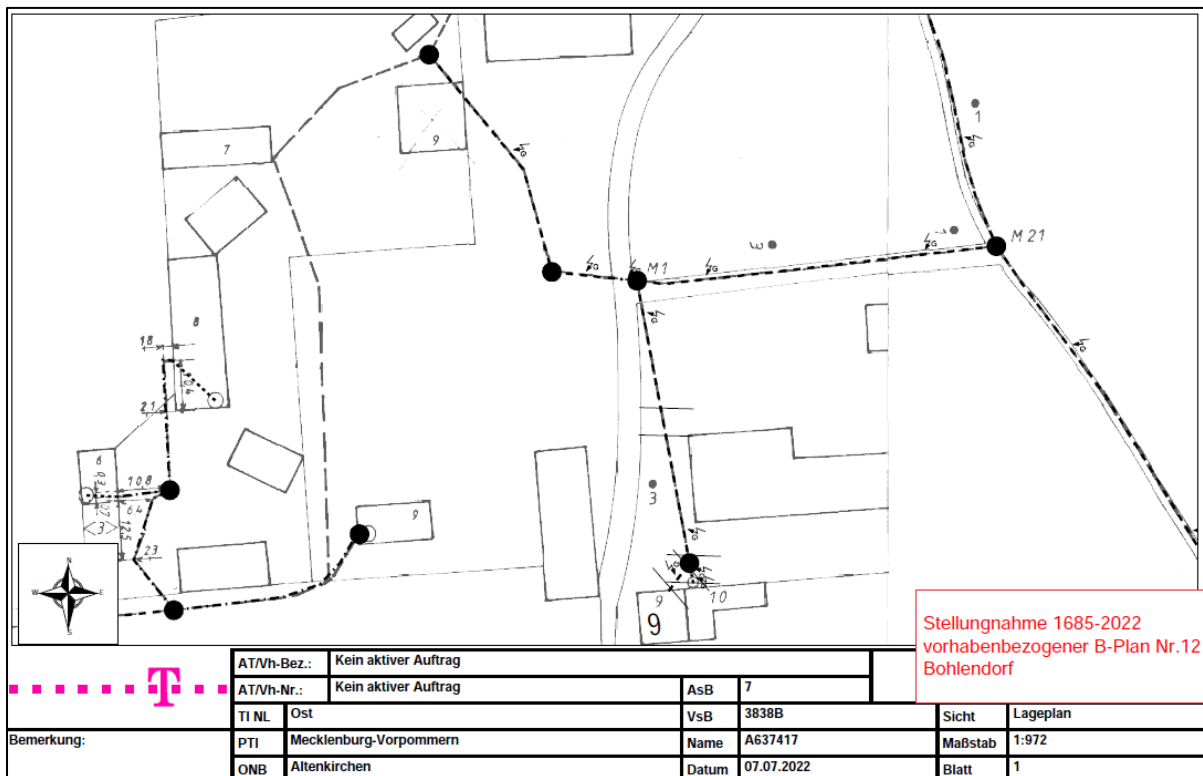
10. Sonstige Infrastruktur

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

Telekom

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

Lageplan Telekom



Quelle: Telekom

EWE NETZ GmbH

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

Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen

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

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

Abfallentsorgung

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

11. Weitere Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise

Stellplatzsatzung

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

Baumschutzsatzung

Für das Plangebiet gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Wiek vom 28.10.2025. Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 130 cm über dem Erdboden (entspricht 32 cm Durchmesser) sind durch den § 18 des Naturschutzausführungsgesetzes M-V im gesamten Gemeindeterritorium geschützt. In Hausgärten sind die Laubbäume Eiche, Ulme, Platane, Linde und Buche entsprechend § 18 des NatSchAG M-V geschützt. Zudem sind alle anderen Laub- und Nadelbäume in Hausgärten mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm, gemessen in einer Höhe von 130 cm über dem Erdboden Schutzgegenstand dieser Satzung. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, so ist der Stammumfang unmittelbar unter dem Kronenansatz maßgebend. Diese Satzung gilt auch für Bäume, die nach Satzung oder anderen Rechtsvorschriften als Ersatzpflanzungen vorgenommen wurden, auch wenn die Voraussetzungen des Absatzes 1 nicht vorliegen. Zuständig für den Baumschutz außerhalb der Hausgärten, inbegriffen der in Absatz 2 aufgeführten Laubbäume Eiche, Ulme, Platane, Linde sowie Buche in Hausgärten ist die untere Naturschutzbehörde des Landkreises. Zuständig für den Schutz aller anderen Laub- und Nadelbäume in Hausgärten nach Absatz 2 ist die Gemeinde Wiek.

DIN-Vorschriften

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

12. Bodenordnung

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

13. Kosten

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

14. Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung zu dokumentieren und bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz (digital errechnet) aufgestellt.

Geltungsbereich des Bebauungsplans	37098,84 m²
Sonstige Sondergebiete	23350,28 m ²
Straßenverkehrsflächen	2448,01 m ²
Grünflächen	6506,83 m ²
Wasserflächen	445,83 m ²
Maßnahmenflächen	4347,89 m ²

15. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer 12/2025
- Vorhaben- und Erschließungsplan, LBI Gießen / Lieblingsplatz Hotels Betriebs- und Managementgesellschaft mbH, 05.04.2022, geändert 25.03.2025
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bohlendorf“, Gemeinde Wiek, Ortsteil Bohlendorf, Plan Ö GmbH, September 2023, (aktualisiert November 2024)
- Konzept zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten im Hinblick auf Vorkommen des Kammmolchs (*Triturus cristatus*) im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Bohlendorf", Plan Ö GmbH, März 2023
- Entwässerungskonzept zum geplanten Bauvorhaben "Hotelerweiterung Bohlendorf", Bohlendorf, 18556 Bohlendorf bei Wiek auf Rügen, Ingenieurbüro Horn, 17.01.2024
- Wasserrechtliche Antragsstellung Kläranlage BioDisc Typ BM - 225 EW, Lieblingsplatz Hotel / Bohlendorf – 18556 Wiek, A Q U A - P L A N I N G, Stockhausen, den 10. März 2025
- Löschwasserkonzept zum geplanten Bauvorhaben Hotelerweiterung Bohlendorf in Bohlendorf, Wiek Rügen, LBI HOLDING GmbH & Co. KG, 19.02.2025

Planstand: 02.12.2025

Projektnummer: 21-2585

Projektleitung: Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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