

Checkliste

A. Merkmale des Bauvorhabens

A 1	Merkmale und Wirkfaktoren des Vorhabens	Umfang / Größe
A 1.1	Gesamtgröße des Plangebietes	5.599 m ²
<p><u>Planvorhaben:</u> Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes möchte die Gemeinde Ostseebad Baabe die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für bauliche Maßnahmen am „Hotel am Bollwerk“ sowie für die Nachrüstung des zugehörigen Parkplatzes durch Anlagen für erneuerbare Energien schaffen. Das Erfordernis resultiert aus der Zielstellung der Vorhabenträgerin, den gestiegenen Anforderungen der touristischen Qualitätsstandards und einer Neuausrichtung der Versorgung durch erneuerbare Energien zu entsprechen sowie Mitarbeitern ganzjährig und langfristig eine Beschäftigungsperspektive zu bieten. Die Planungsziele dienen der Zukunftsfähigkeit des Hotelbetriebes und korrespondieren mit den gesamtgemeindlichen Planungen.</p>		
<p><u>Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem FNP:</u> Der Geltungsbereich des Plangebietes wird im wirksamen Flächennutzungsplan als Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Beherbergung mit Gastronomie gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO sowie als Verkehrsfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB ausgewiesen. Die Planungsziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 befinden sich damit überwiegend mit der gesamtgemeindlichen Planung in Übereinstimmung. Die angestrebten Kapazitäten werden bei der Fortschreibung des FNP in der gemeindlichen Gesamtbilanzierung berücksichtigt.</p>		

B. Standortbezogene Kriterien des Vorhabens

B 1	Schutzkriterien:	Bemerkungen
B 1.1	Naturschutzgebiete gem. § 23 BNatSchG	PG befindet sich im Nahbereich des NSG Neuensiener und Selliner See: Westufer des Selliner Sees (Norden) sowie des NSG Mönchgut: Having und Reddevitzer Höft (Süden)
B 1.2	Nationalparke gem. § 24 BNatSchG	
B 1.3	Biosphärenreservate gem. § 25 BNatSchG	PG befindet sich in der Entwicklungszone des Biosphärenreservates Südost-Rügen
B 1.4	Landschaftsschutzgebiete gem. § 26 BNatSchG	LSG Biosphärenreservat Südost-Rügen
B 1.5	Naturpark gem. § 27 BNatSchG	
B 1.6	Naturdenkmale gem. § 28 BNatSchG	
B 1.7	Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG	Laut Biotopkataster u.a. im PG: Boddengewässer mit Verlandungsbereichen; Röhrichtbestände und Riede, Korrektur erforderlich
B 1.8	Schutz der Alleen gem. §19 NatSchAG M-V	
B 1.9	Gesetzlich geschützte Bäume gem. §18 NatSchAG M-V	Einzelbaumbestand im Plangebiet, Belange des gesetzlichen und gemeindlichen Gehölzschutzes sind zu berücksichtigen
B 1.10	Küsten- und Gewässerschutzstreifen gem. §29 NatSchAG M-V	PG im 150-m Küstenschutzstreifen
B 1.11	Europäisches Netz „Natura 2000“ (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, Europäische Vogelschutzgebiete) gem. § 32 BNatSchG	PG befindet sich im Nahbereich des SPA „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“ (DE 1747-402)

C. Auswirkungen der Vorhaben auf die Schutzgüter und vorgeschlagener Untersuchungsrahmen

Bestandssituation	Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter			Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
Mensch / Bevölkerung / Wohnen				
<p>Der Hotelstandort befindet sich gemäß dem Gutachtlichen Landschaftsprogramm M-V (2003) in einem Raum mit guter Eignung für das Natur- und Landschaftserleben. Dem besonderen ästhetischen, kulturhistorischen und ökologischen Wert des Landschaftsraumes und der hier vorkommenden schützenswerten Strukturen ist Rechnung zu tragen. Das Hotel, der Parkplatz und die Freiflächen wurden unter diesen Zielstellungen, die in der Ursprungsplanung zum Hotelbau 1997 gefasst wurden, errichtet. Das Hotelgebäude fügt sich hinsichtlich der Wahl der Materialien, Oberflächen, Strukturen und Formen harmonisch in den landschaftlich reizvollen Raum an der Baaber Bek ein. Auch mit der Begrünung der Freiflächen wurde ein fließender Übergang in die Landschaft angestrebt.</p> <p>Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Bollwerkstraße.</p> <p>Das Areal am Bollwerk ist touristisch erschlossen und zeichnet sich durch einen Naturhafen sowie Anlegeplätze für Ausflugsschiffe sowie eine kleine Bootsfähre nach Moritzdorf auf dem anderen Ufer der Having aus.</p> <p>Touristische Nutzungen und schützenswerte Biotopstrukturen, wie die breiten schilfbestandenen Ufer der Baaber Bek, fügen sich unmittelbar aneinander. Der Naturraum ist für eine landschaftsgebundene Erholung prädestiniert, wobei auf den Schutz der ökologisch wertvollen Strukturen besonderes Augenmerk zu legen ist.</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Das Plangebiet befindet sich in einem Raum mit hohen Potenzialen für eine landschaftsgebundene Erholung. Den besonderen Schutzerfordernissen aufgrund der Lage im Biosphärenreservat ist Rechnung zu tragen.</p> <p>Um den hohen Standard des Hotels zu halten und den Mitarbeitern ganzjährig und langfristig eine Beschäftigungsperspektive zu bieten, soll das Bewirtschaftungskonzept angepasst und bauliche Maßnahmen am Hotelgebäude und Parkplatz umgesetzt werden. Das Vorhaben soll unter Berücksichtigung der Lage in einem landschaftlich reizvollen und sensiblen Raum behutsam umgesetzt und prägende Gestaltungselemente nicht verändert werden. Architektonische Mängel der Fassade werden beseitigt. Zudem werden Maßnahmen des Klimaschutzes und der Energieeffizienz umgesetzt, die wiederum für das Schutzgut Mensch positiv zu werten sind.</p> <p>Mit der Erhöhung der Geschossigkeit eines Gebäudeteils werden 12 zusätzliche Zimmer geschaffen. Insgesamt bleiben die Kapazitäten auf 120 Zimmer beschränkt.</p> <p>Die Planungsziele dienen der Sicherung der Zukunftsfähigkeit des Unternehmens und korrespondieren mit der gesamtgemeindlichen Planung. Das Vorhaben entspricht den Vorgaben der Raumordnung, in Tourismusschwerpunkträumen die Qualität und die Struktur des touristischen Angebotes zu verbessern.</p> <p>Auswirkungen des Vorhabens auf sensible Nutzungen oder Einrichtungen im Umfeld können ausgeschlossen werden.</p> <p><u>Vorgeschlagener Untersuchungsraum:</u> Geltungsbereich des Plangebietes und umgebende touristische Nutzungen</p>

Bestandssituation	Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter			Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
Tiere				
<p>Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Aufgrund der Spezifik des Vorhabens kann gemäß den Hinweisen des Sachgebietes Naturschutz des Biosphärenreservates die Prüfkulisse auf gebäudebrütende Vogelarten und gebäudebewohnende Fledermausarten beschränkt werden.</p> <p>Die Bestandsaufnahmen im September des Jahres 2023 kamen zu folgenden Ergebnissen:</p> <p>Das Reetdach des Hotels weist Besiedlungsspuren von Haussperlingen auf. Hier sind mindestens 10 Brutplätze zu vermuten. An wenigen Stellen der Hausfassade sind Mehlschwalbennester zu erkennen. In einem kleinen Abstellraum für Mülltonnen wurden Nester der Rauchschnalbe festgestellt.</p> <p>Die mit Kies überdeckten Flachdächer des Hotels bieten Brutmöglichkeiten für verschiedene Vogelarten, wie Großmöwen, Flussregenpfeifer und Stockente. Hinweise auf Brutvorkommen bestätigten sich bei den Bestandsaufnahmen nicht. Es wurde jedoch Marderkot festgestellt.</p> <p>Die Strauchpflanzungen und Baumbestände des Parkplatzes können Brutplätze und Versteckmöglichkeiten für freibrütende Vogelarten sein. Beobachtet wurden im Siedlungsbereich häufig vorkommende Vogelarten, wie Rotkehlchen und Amsel. In den Bäumen selbst wurden keine Höhlen entdeckt, so dass Höhlenbrüter ausgeschlossen werden können</p> <p>Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahmen gab es am Bestandsgebäude keine Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse. Am Gebäudekomplex gibt es zudem nur wenige potenzielle Quartierbereiche, wie Holzverkleidungen oder</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Im Umweltbericht sind auf der Grundlage der Ergebnisse des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages die im Plangebiet zu erwartenden Beeinträchtigungen für den nach § 10 Abs. 2 Nr. 10 bzw. Nr. 11 BNatSchG besonders und streng geschützten Artenbestand aufzuzeigen. Die Prüfkulisse beschränkt sich auf das Vorkommen und auf mögliche Betroffenheiten gebäudebrütender Vogelarten und gebäudebewohnender Fledermausarten, die konkret in die Bestandserfassung eingestellt wurden.</p> <p>Um mit der Umsetzung der baulichen Maßnahmen am Hotel sowie der Neuordnung des Parkplatzes die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG nicht zu berühren, sind bauzeitliche Regelungen zur Rodung von Gehölzen festzulegen. Auch die Einrüstung des Hotelgebäudes mit Staubschutznetzen außerhalb der Brutzeit von Vögeln sind als Vermeidungsmaßnahme umzusetzen, um Anflüge zu verhindern. Die Betreuung der Baumaßnahme durch einen Artenschutzbeauftragten, der die Umsetzung der Maßnahmen begleitet, ist zu beachten. Weitere Vermeidungsmaßnahmen betreffen zudem die Vermeidung von Kollisionen von Vögeln mit Glasflächen sowie die Minimierung von Lichtemissionen der Außenbeleuchtungen.</p> <p>Als Maßnahme zur Erhaltung der kontinuierlichen ökologischen Funktion der vom Vorhaben betroffenen Lebensstätten (CEF-Maßnahme) ist die Errichtung eines Artenschutzturmes in der Freifläche des Hotels mit mindestens 10 Nistmöglichkeiten umzusetzen. Der Standort westlich der Trafo-Station wurde in die Planzeichnung übernommen.</p> <p>Mit den benannten Vermeidungsmaßnahmen sowie der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme wird den artenschutzrechtlichen Verboten Rechnung getragen.</p>

Bestandssituation	Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter			Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
Tiere				
<p>Blechabdeckungen. Auch bei einer detektor-gestützten Ein- und Ausflugbeobachtung konnten keine Quartierorkommen belegt werden.</p> <p>Der Baumbestand des Plangebietes weist keine Höhlungen auf, die als Fledermausquartiere genutzt werden können.</p> <p>Die Freiflächen des Plangebietes und des Umfeldes werden aufgrund der Gewässernähe intensiv als Jagdhabitat genutzt.</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p><u>Vorgeschlagener Untersuchungsraum:</u> Geltungsbereich des Plangebietes</p> <p><u>Datengrundlage:</u> Bestandsbeschreibung auf der Grundlage von LINFOS- Daten des LUNG M-V und der Ergebnisse des AFB, Einschätzung potenzieller Vorkommen besonders und streng geschützter Tierarten durch Bewertung der im Plangebiet vorhandenen Habitatstrukturen</p>
Pflanzen				
<p>Das Plangebiet befindet sich am Baaber Bollwerk unmittelbar am Ufer der Baaber Bek, die den Selliner See mit der Having verbindet. Das Areal ist touristisch erschlossen und zeichnet sich durch einen Naturhafen sowie Anlegeplätze für Ausflugsschiffe aus.</p> <p>Das Hotel am Bollwerk fügt sich mit seiner Kubatur und naturnahen Gestaltung der Freianlagen in das Landschaftsbild an der Having ein. Die Freiflächen weisen siedlungstypischen Charakter auf. Der Anteil an heimischen Pflanzen und Gehölzen überwiegt und es finden natürliche Gestaltungselemente aus Stein und Holz Verwendung.</p> <p>Östlich des Hotelensembles befindet sich ein Parkplatz für Hotelgäste. Die teilbefestigten Stellplätze sind von Strauch- und Baumpflanzungen umgeben. Hier dominieren heimische Gehölze, wie Hartriegel, Schlehen, Wildrosen u.a.. Neben Vogel-Kirschen als Einzelbäume wurden in den die Stellplatzanlage umgebenden Hecken Birken, Eschen, Kiefern und Eichen vorgefunden.</p> <p>An der östlichen Grenze der Parkplatzumfahrt nimmt der ruderaler Charakter der Vegetationen zu. Es schließt sich außerhalb der Plangebietsgrenze ein unbefestigter Parkplatz der</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Im Rahmen der Umweltprüfung sind die mit den Planinhalten zu erwartenden Auswirkungen auf den Biotopbestand des Plangebietes darzustellen.</p> <p>Das Vorhaben beschränkt sich auf bauliche Maßnahmen am Hotelbestand sowie auf eine Neuordnung des Parkplatzes einschließlich einer Überdachung, auf der Solarmodule installiert werden. Somit ergibt sich der Eingriffstatbestand ausschließlich mit den baulichen Veränderungen im Bereich des Parkplatzes, die Verluste von Siedlungshecken und -gebüsch aus heimischen Gehölzarten zur Folge haben.</p> <p>Der Biotopverlust und die mit der baulichen Maßnahme verbundenen zusätzlichen Bodenversiegelungen werden in einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ermittelt. Die Bilanzierung des Eingriffs erfolgt nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des Landes M-V (2018).</p> <p>Die im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zum Parkplatz erstellte Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz soll unbeachtet bleiben und durch das im Bebauungsplanverfahren ermittelte Kompensations-erfordernis ersetzt werden. Der Ausgleich soll in Form von Einzelbaumpflanzungen im Bereich des Parkplatzes sowie durch Ablösung von Ökopunkten aus einem Ökokonto, welches sich in der</p>

Bestandssituation	Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter			Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
Pflanzen				
<p>Gemeinde Baabe an.</p> <p>Zwischen dem Parkplatz und dem Hotel führt ein Schotterweg, der sich als Wirtschaftsweg in südlicher Richtung fortsetzt. Es schließt östlich daran ein Graben an, der sich in der Bewirtschaftung des WBV Rügen befindet. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahmen wies dieser bis zu den Grabenoberkanten ruderale grabenbegleitende Vegetationen und einzelnen Gehölzbestand auf. Größerer Gehölzbestand befindet sich auf der Grabenoberkante entlang des Parkplatzes. Hier wurden Eichen und Eschen im Bestand erfasst, die entsprechend den vermessenen Stammumfängen laut Satzung zum Schutz des Bestandes an Bäumen und Gehölzen in der Gemeinde Ostseebad Baabe geschützt sind.</p> <p>Einzelbaumbestände, vorrangig Vogel-Kirschen, prägen auch die Freiflächen der Hotelanlage. Es handelt sich hierbei um Bäume mit Stammumfängen von mehr als 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m ab Erdboden, die gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind.</p> <p>Das Kataster des Landes M-V weist im Bereich des bestehenden Hotels Verlandungsbereiche des Boddengewässers aus, die gemäß § 20 NatSchAG M-V ein gesetzlich geschütztes Biotop sind. Die Aktualität des Katasters ist zu hinterfragen. Laut Bestandsaufnahme kann das Vorkommen von gesetzlich geschützten Biotopen im Plangeltungsbereich ausgeschlossen werden.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III des Biosphärenreservates Südost-Rügen (LSG 084).</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Landschaftszone Ostseeküstenland befindet, erbracht werden. Bei den Ausgleichspflanzungen sollen gemäß den Hinweisen des Sachbereiches Naturschutz des Biosphärenreservates kleinkronige Bäume zur Anwendung kommen, um Sichtbeziehungen in die freie Landschaft hinein zu erhalten.</p> <p>Mit der Neuordnung des Parkplatzes und insbesondere mit der Überdachung können Fällungen von sieben Bäumen nicht vermieden werden, von denen vier Bäume gemäß der Baumschutzsatzung der Gemeinde Baabe geschützt sind. Um die Eingriffe in den Baumbestand maßgeblich zu begrenzen, wurde die Überdachung außerhalb des annehmbaren Wurzelbereiches der zu erhaltenden Bäume eingeordnet.</p> <p>Weitere Maßnahmen zur Begrenzung der Beeinträchtigungen für den unter Erhalt gesetzten Einzelbaumbestand wurden in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen. Dies betrifft insbesondere Schutzmaßnahmen für den Baumbestand im Zuge der Bauausführung.</p> <p>In Umsetzung des Planvorhabens ergeben sich keine Betroffenheiten für gesetzlich geschützte Biotope.</p> <p><u>Vorgeschlagener Untersuchungsraum:</u> Geltungsbereich des Plangebietes</p> <p><u>Datengrundlage:</u> Bestandsbeschreibung auf der Grundlage von LINFOS- Daten des LUNG M-V und aktueller Bestandsaufnahmen</p>

Bestandssituation	Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter			Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
Boden				
<p>In Auswertung der LINFOS- Daten des LUNG M-V befinden sich im Plangebiet vorrangig grundwasserbestimmte Sande. Die Böden haben gemäß den Katasterdaten eine geringe bis mittlere Funktionalität.</p> <p>Im Plangebiet befinden sich neben siedlungstypischen Grünflächen ein Hotelgebäude und eine Parkplatzanlage. Im Bereich der versiegelten Flächen ist von vollständigen funktionalen Verlusten der Böden auszugehen. Auch kann im Bereich der Freiflächen von anthropogenen Bodenauffüllungen in unterschiedlichen Mächtigkeiten ausgegangen werden, so dass natürlich gewachsene Böden kaum vorkommen. Dies betrifft auch den Standort des Hotelgebäudes, das auf einer Warft errichtet wurde und hier Bodenaufschüttungen in Größenordnungen erfolgten.</p> <p>Gesetzlich geschützte Geotope sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes katasterlich nicht erfasst.</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Im Rahmen der Umweltprüfung ist zu klären, in welchem Umfang natürliche Bodenfunktionen durch die zu erwartende Art der Bodennutzung voraussichtlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Da vollständige Bodenversiegelungen im Bereich des Hotelgebäudes, einschließlich Terrassen und Zuwegungen/ Zufahrten, bzw. Teilversiegelungen im Bereich der Parkplatzanlage bereits vorliegen, bleiben die Eingriffe in das Schutzgut Boden begrenzt. Diese beschränken sich weitestgehend auf die Parkplatzanlage, da hier eine Überdachung des Parkplatzes vorgesehen ist, auf der Photovoltaikanlagen errichtet werden sollen. Auch diese Überdachung wirkt wie eine vollständige Bodenversiegelung und ist entsprechend zu werten.</p> <p>Die sich mit dem Vorhaben ergebenden Bodenversiegelungen werden in die Eingriffsbilanzierung eingestellt und bedingen ein entsprechend höheres Kompensationserfordernis.</p> <p>Ein Vorkommen von Altlasten oder Kampfmittelbelastungen im Plangebiet ist nach aktuellem Kenntnisstand nicht bekannt.</p> <p><u>Vorgeschlagener Untersuchungsraum:</u> Geltungsbereich des Plangebietes</p> <p><u>Datengrundlage:</u> Informationen aus der Analyse der Bodenpotentiale und ihrer Bewertungen im Rahmen der Landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale (LINFOS)</p>
Fläche				
<p>Der Plangeltungsbereich schließt ein vorhandenes Hotelensemble mit Freiflächen, einen Wirtschaftsweg sowie einen Parkplatz mit Strauch- und Gehölzbeständen ein. In das Plangebiet reicht zudem ein Graben, der sich in der Bewirtschaftung des Wasser- und Bodenverbandes Rügen befindet.</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Gemäß § 1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen ist der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und Maßnahmen zur Innenentwicklung Vorrang zu geben.</p>

Bestandssituation	Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter			Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
Fläche				
<p>Grünlandflächen sowie Waldbestände, die bezüglich der Bewertung des Schutzgutes Fläche einen besonderen Stellenwert einnehmen, kommen im Plangebiet nicht vor.</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Generell sind Bodenversiegelungen auf ein Mindestmaß zu begrenzen.</p> <p>Das Vorhaben betrifft bauliche Maßnahmen an einem bereits vorhandenen Hotelgebäude, die nicht mit einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme einhergehen. Die Maßnahmen beinhalten die Aufstockung des Ostflügels von zwei auf drei Vollgeschosse und Schaffung von 12 zusätzlichen Zimmern, die Beseitigung architektonischer Mängel der Fassade für einen harmonischen Gesamteindruck des Ensembles, Modernisierungsmaßnahmen im Bereich der vorhandenen Zimmer und der Gastronomie sowie die Schaffung eines behindertengerechten Zuganges von Norden aus. Zudem sind Maßnahmen des Klimaschutzes und der Energieeffizienz erforderlich. Diese betreffen auch die Überdachung von Stellplatzbereichen des Parkplatzes und den Aufbau von Solarmodulen auf den Dachflächen.</p> <p>Eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen sowie Waldbeständen kann ausgeschlossen werden. Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind nicht gegeben.</p> <p><u>Vorgeschlagener Untersuchungsraum:</u> Plangebiet und Entwicklungspotenziale gemäß FNP</p> <p><u>Datengrundlage:</u> Bestandsaufnahmen, landesplanerische Zielstellungen gemäß RREP VP</p>

Bestandssituation	Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter			Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
Grund- und Oberflächenwasser				
<p>Der offene Graben befindet sich in der Bewirtschaftung des Wasser- und Bodenverbandes Rügen. Die Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen am Graben wurden in den letzten Jahren ausgesetzt, da eine maschinelle Beräumung und Erreichbarkeit des Gewässerabschnittes nicht möglich war. Zwischenzeitlich hat sich ein grabenbegleitender ruderaler Vegetationsbestand mit einzelnen Gehölzen entwickeln können.</p> <p><u>Trinkwasserschutz</u> Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Es berührt zudem keine Vorbehalts- bzw. Vorranggebiete Trinkwasserschutz gemäß RREP VP.</p> <p><u>Küsten- und Hochwasserschutz</u> Um Befindlichkeiten mit dem Küsten- und Hochwasserschutz für das Plangebiet zu ermessen, wurde das StALU VP vorab um Stellungnahme gebeten. Maßgebend sind die relevanten Bemessungshochwasserstände gemäß der im Oktober 2023 veröffentlichten Richtlinie 2-5/2022 „Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand“ des Regelwerkes Küstenschutz M-V. Hier wird für den Küstenbereich Baabe ein Bemessungshochwasser aktuell von 3,10 m über NHN ausgewiesen. Der nunmehr angepasste BHW berücksichtigt einen klimabedingen Meeresspiegelanstieg sowie potenzielle Änderungen von hydrodynamischen Belastungen (z.B. Windstau). Das Hotel wurde gemäß der Ursprungsplanung aus Gründen des Hochwasserschutzes auf einer aufgeschütteten Warft mit einer Oberkante von mindestens 2,95 m NHN errichtet.</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p><u>Trinkwasserschutz</u> Aufgrund der Lage des Plangebietes außerhalb von Trinkwasserschutzzonen sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut erkennbar.</p> <p><u>Küsten- und Hochwasserschutz</u> In Anwendung des Regelwerkes Küstenschutz 2-5/2022 und den darin aufgeführten Bemessungshochwasserstände von 3,10 m NHN für den Küstenbereich Baabe sind die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes in die Planungen einzustellen. Gemäß der vorgezogenen Stellungnahme des StALU VP sind aus Sicht des Küsten- und Hochwasserschutzes Maßnahmen zur Minimierung des Gefährdungs- und Schadenspotenzials zu treffen. Entsprechende Festsetzungen, wie Verschlussvorrichtungen für Gebäudeöffnungen des Kellergeschosses, Sicherung von elektrotechnischen Anlagen u.a. wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Um einen Hochwasserschutz entsprechend dem BHW von 3,10 m NHN zu gewährleisten, sind für überflutungsgefährdete Gebäudeöffnungen temporäre Maßnahmen bzw. Möglichkeiten der Nachrüstung von Verschlussvorrichtungen zu</p>

Bestandssituation	Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter			Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
Grund- und Oberflächenwasser				
<p>Die Oberkante der Warft liegt damit unter dem aktuell gültigen BHW von 3,10 m NHN. Die Mindesthöhe für die Oberkante des Fertigfußbodens beträgt im Erdgeschoss rd. 3,00 m über NHN.</p> <p>Der Parkplatz befindet sich höhenmäßig unterhalb des BHW. Es handelt sich hierbei nicht um eine bauliche Anlage, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dient. Bei Hochwasserereignissen können die Fahrzeuge auf nicht überflutungsgefährdetes Gelände verbracht werden.</p> <p>Das StALU VP verwies auf eine fehlende Zuwegung zum Hotel im Falle eines Sturmflutereignisses.</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>berücksichtigen.</p> <p>Bei Eintritt eines Hochwasserereignisses können die oberen Geschosse des Hotels als Notunterkunft dienen. Auch Gebietsflächen der Gemeinde, die außerhalb des überflutungsgefährdeten Bereiches und nahe dem Plangebiet liegen, können erreicht werden.</p> <p>Die überflutungsgefährdeten Bereiche wurden in der Planzeichnung als gefährdete Gebiete und zudem als „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ dargestellt.</p> <p><u>Vorgeschlagener Untersuchungsraum:</u> Geltungsbereich des Plangebietes, BHW-bezogener Küstenabschnitt</p> <p><u>Datengrundlage:</u> Datenabfrage zu Wasserpotentialen und Grundwasserschutz beim LUNG M-V, Stellungnahmen der Behörden im Rahmen des Planverfahrens</p>
Klima / Luft				
<p>Das Plangebiet befindet sich laut Gutachtlichem Landschaftsrahmenplan in der Landschaftszone Ostseeküstenland. Es kann dem Bereich des östlichen Küstenklimas zugeordnet werden, das stärker kontinental geprägt ist. Die Temperaturamplituden sind größer, Sonnenscheindauer und Frostgefährdung nehmen zu und der Land- Seewind- Effekt ist stärker ausgeprägt.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, der als niederschlagsbenachteiligt eingestuft wird. Die Hauptwindrichtung ist West bis Nordwest.</p> <p>Große klimawirksame Flächen sind die sich im Umland befindenden Grünlandflächen sowie</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Im Rahmen der Umweltprüfung sind die Auswirkungen des geplanten Vorhabens hinsichtlich einer Beeinflussung der klimatischen Situation an dem Standort zu werten. Grundlage der Darstellung der klimatischen Situation bilden die Biotop- und Nutzungsstrukturen, die hinsichtlich ihrer klimatisch-lufthygienischen Bedeutung beschrieben und bewertet werden.</p> <p>Da bauliche Maßnahmen auf das Hotelgebäude selbst beschränkt bleiben, kann eine Inanspruchnahme von klimatisch bedeutsamen Strukturen ausgeschlossen werden. Die Planungen sehen zudem eine extensive Begrünung von Flachdächern des Hotels vor, die für das Schutzgut Klima positiv zu werten sind.</p>

Bestandssituation	Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter			Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
Klima / Luft				
<p>Wald- und Gehölzbestände, die eine besondere klimatisch-lufthygienische Ausgleichsfunktion haben. Auch die unmittelbare Lage zur Baaber Bek mit Verbindung zum Selliner See und zur Having bewirken eine günstige klimatische Situationen für den Plangeltungsbereich.</p> <p>Das Plangebiet selbst weist bereits bauliche Anlagen in Form des Hotelgebäudes einschließlich eines Parkplatzes auf, die keine funktionale Bedeutung für das Schutzgut Klima haben. Eine besondere klimatische Ausgleichsfunktion übernehmen die mit Sträuchern und Bäumen bepflanzten Freiflächen sowie die Rohrbedachung.</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Der Verlust von Einzelbaumbeständen und Gehölzflächen im Rahmen der Neuordnung des Parkplatzbereiches einschließlich der Anlage einer Überdachung und Nachrüstung mit Solarmodulen wird im Rahmen der Umweltprüfung bewertet und Maßnahmen zur Kompensation festgelegt.</p> <p><u>Vorgeschlagener Untersuchungsraum:</u> Geltungsbereich des Plangebietes und angrenzende klimatisch wichtige Strukturen, die zur Einschätzung der klimatischen Situation und Auswirkungen einzubeziehen sind</p> <p><u>Datengrundlage:</u> Biotop- und Nutzungstypen in Auswertung des Gutachtlichen Landschaftsprogramms, Bestandsaufnahmen zu den klimawirksamen Strukturen im Plangebiet</p>
Landschaftsbild				
<p>Das Plangebiet befindet sich im Biosphärenreservat Südost-Rügen, dessen Landschaftsbild sich durch einen hohen ästhetischen, kulturhistorischen und ökologischen Wert auszeichnet. Bereits in der Ursprungsplanung zum Hotelbau wurde durch ein ökologisches und die landschaftlichen und kulturellen Gegebenheiten berücksichtigendes Baukonzept dem besonderen Schutzerfordernis des Landschaftsraumes Rechnung getragen werden.</p> <p>Bei der Errichtung der Gebäude wurde eine sich in das Landschaftsbild behutsam einfügende Bauweise gewählt und Materialien, Strukturen und Formen aus der Bautradition der näheren Umgebung gewählt und architektonisch umgesetzt. Die Freiflächen und im Besonderen die Böschungen der Warft sowie die den Parkplatz umgebenden Grünstreifen wurden begrünt, so dass ein in sich geschlossenes natürliches</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Im Rahmen der Umweltprüfung sind Auswirkungen der vorgesehenen baulichen Maßnahmen auf das Landschaftsbild zu diskutieren und verbalargumentativ zu bewerten. Bereits in der Ursprungsplanung von 1997 wurde in der Zielstellung zum Vorhaben benannt, dass der Standort eine besondere architektonische Gestaltungssprache erfordert, die einen Bezug zum Landschaftsbild herstellt, sich aber andererseits als Solitär seiner Hervorhebung bewusst sein muss.</p> <p>Die mantelähnlich heruntergezogenen Rohrdachschalen bei den beiden zweigeschossigen Gebäuden ergeben eine geschwungene Firstlinie, die den sanft geschwungenen Hügel silhouetten der umgebenden Landschaft entsprechen. Die südlich ausgerichteten Gebäudeteile haben eine Baustruktur, die sich zur Sonne und zum Meer öffnet.</p> <p>Die Zielstellung einer natürlichen Einbindung des Hotelensembles in den landschaftlich reizvollen und schützenswerten Naturraum wird auch mit der</p>

Bestandssituation	Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter			Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
Landschaftsbild				
<p>Erscheinungsbild entstanden ist. Der Baumbestand und die Heckenstrukturen haben sich nach den Jahren als teilweise sehr kompakte Strukturen entwickeln können und ermöglichen einen fließenden Übergang in den landschaftlich reizvollen Raum an der Baaber Bek.</p> <p>Die das Hotel umgebenden Strukturen am Bollwerk sind in zunehmendem Maße touristisch geprägt. Weitere Flächen im Umland sind von Grünland geprägt.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich in dem Landschaftsbildraum mit der Bezeichnung „Selliner See“ (Bild-Nr. II 7-15), welches eine hohe Schutzwürdigkeit hat. Der besondere Charakter des Landschaftsraumes ergibt sich aus der Weiträumigkeit und den freien Sichtbeziehungen mit einem Wechsel besonderer Landschaftsformen. Der Selliner See sowie die Baaber Bek und die sich anschließende Having weisen breite Schilfröhrichte aus, die zahlreichen Tieren Lebensraum bieten und den naturnahen Charakter dieser Landschaft unterstreichen.</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Umsetzung der Planungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 verfolgt. Im Bewusstsein der vorhandenen Gestaltungsqualität soll der Ostflügel von zwei auf drei Vollgeschosse aufgestockt und erweitert werden und vorhandene Gestaltungs- und Ausführungsmängel für einen harmonischen Gesamteindruck des Gebäudeensembles gemindert bzw. beseitigt werden. Die Grundzüge der besonderen Formsprache durch mantelähnlich heruntergezogene Rohrdachschalen und damit die Bezugnahme zu Landschaftsbildelementen des nahen Umfeldes bleiben bestehen und ermöglichen eine harmonische Einbindung in den sensiblen Naturraum.</p> <p>Im Zuge der Neugestaltung des Parkplatzes wird der Erhalt markanter Einzelbäume und Gehölzflächen angestrebt. Eine Überdachung der Stellplatzanlage erfolgt außerhalb des annehmbaren Wurzelbereiches der zu erhaltenden Bäume, die für das Landschaftsbild bedeutsam sind. Die Fällung von sieben Einzelbäumen kann nicht vermieden werden. Der Verlust ist durch Ausgleichspflanzungen im Bereich des Parkplatzes zu kompensieren. Gemäß dem Hinweis des Sachbereiches Naturschutz des Biosphärenreservates sind kleinkronige Ersatzbäume zu pflanzen, so dass freie Sichtbeziehungen in den Naturraum hinein erhalten bleiben.</p> <p><u>Vorgeschlagener Untersuchungsraum:</u> Bestandssituation baulicher Anlagen im Plangebiet, verbal-argumentative Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Landschaftsbild</p> <p><u>Datengrundlage:</u> Analyse der Landschaftsbildpotentiale und der Landschaftsbildräume in Auswertung der Landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale (LINFOS)</p>

Bestandssituation	Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter			Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
Kultur- und Sachgütergüter				
Die zuständigen Denkmalschutzbehörden werden hinsichtlich möglicher Betroffenheiten von Bau- und Bodendenkmalen um Stellungnahme gebeten. Derzeitige Informationen liegen nicht vor.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Die Belange der Denkmalpflege werden in die Planungen eingestellt. <u>Vorgeschlagener Untersuchungsraum:</u> Geltungsbereich des Plangebietes bzw. betroffene Bau- und Bodendenkmale im Wirkungsbereich des Vorhabens <u>Datengrundlage:</u> Stellungnahmen der zuständigen Denkmalschutzbehörden
Biologische Vielfalt				
Kriterien für die biologische Vielfalt sind sowohl die genetische Vielfalt innerhalb der Arten aufgrund genetischer Unterschiede zwischen Individuen und Populationen als auch die Vielfalt von Ökosystemen. Die Freiflächen des Plangebietes sind von siedlungstypischen Vegetationsstrukturen geprägt, wobei vorwiegend heimische und standortgerechte Arten zur Auswahl gekommen sind und damit der biologischen Vielfalt Rechnung getragen wurde. Eine besonders hohe Artenvielfalt ist im Bereich der grabenbegleitenden Ufervegetationen entlang des Grabenabschnittes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erkennbar. Hier wurden Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen am Graben ausgesetzt, wodurch sich im Zuge der natürlichen Sukzession ruderaler Vegetationen mit einzelnen Gehölzinitialen entwickeln konnten. Die biologische Vielfalt wird hier als hoch eingeschätzt.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Im Umweltbericht erfolgt eine Beurteilung der Auswirkungen der Planungen auf die biologische Vielfalt des Plangebietes. Die Grundlage der Bewertung stellen die im Plangebiet vorkommenden Biotopflächen und das darin vorgefundene Arteninventar dar. Mit der Neuordnung des Parkplatzes und der geplanten Überdachung mit Solarpanelen können Verluste von Strauch- und Baumbeständen nicht vermieden werden. Ersatzpflanzungen im Parkplatzbereich sowie Maßnahmen zur Begrünung von Flachdächern sind im Plangebiet vorgesehen, so dass Verluste von für die biologische Vielfalt bedeutsamen Strukturen weitestgehend begrenzt bleiben. <u>Vorgeschlagener Untersuchungsraum:</u> Geltungsbereich des Plangebietes <u>Datengrundlage:</u> Biotopbestand des Plangebietes
Wechselwirkungen zwischen den Belangen				
				Die Wechselwirkungen zwischen den biotischen und abiotischen Faktoren des Naturhaushaltes, der Landschaft und der verbleibenden Schutzgüter werden im Umweltbericht auf der Grundlage der Einschätzung möglicher Beeinträchtigungen in dem Plangebiet dargestellt.