raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitektin

Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdla

Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt

Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt dwb

Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel: 0721 378564
Fax: 0721 56888881

18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel: 03831 203496
Fax: 03831 203498

www.stadt-landschaft-region.de
info@stadt-landschaft-region.de

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 33 „Schloss Spyker“

Gemeinde Glowe

Satzungsexemplar

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.) Grundsätze 3
1.1.) Geltungsbereich 3
1.2.) Ziele der Planung 3
1.3.) Übergeordnete Planungen 3
1.3.1.) Flächennutzungsplan 3
1.3.2.) Erfordernisse der Raumordnung 4
1.4.) Zustand des Plangebietes 4
1.4.1.) Nutzung innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes 4
1.4.2.) Schutzgebiete und Objekte 7
2.) Städtebauliche Planung 8
2.1.) Nutzungskonzept 8
2.2.) Städtebaulicher Entwurf 9
2.3.) Festsetzungen 11
2.3.1.) Art und Maß der baulichen Nutzung 11
2.3.2.) Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche 12
2.3.3.) Festsetzungen zur Grünordnung 12
2.4.) Flächenbilanz 13
2.5.) Erschließung 13
2.5.1.) Verkehrliche Erschließung 13
2.5.2.) Ver- und Entsorgung 13
3.) Auswirkungen 14
3.1.) Abwägungsrelevante Belange 14
3.2.) Auswirkungen auf Natur und Umwelt 15
3.2.1.) Allgemeines 15
3.2.2.) Natur und Landschaft 16
3.2.3.) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich 33
3.2.4.) Schutzgebiete 38
3.2.5.) Mensch und seine Gesundheit 40
3.2.6.) Kulturgüter und sonstige Sachgüter 41
3.2.7.) Wechselwirkungen 42
3.2.8.) Zusammenfassung 42

1.) Grundsätze

1.1.) Geltungsbereich

Der Planbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans besteht aus dem denkmalgeschützten Schloss Spyker mit seinem Park und umfasst die Flurstücke 9/2, 11/2, 13/2, 14(teilw.), 27/3, 28, 29/1, 29/2, 30, 31/2, 32/4, 32/6 der Flur 1, Gemarkung Spycker mit insgesamt gut 6,1 ha. Ergänzend wurden nach § 12(4) BauGB Bereiche der angrenzenden Gemeindestraßen sowie der alten Zufahrt von Norden (Fußweg) einbezogen, bestehend aus den Flurstücke 10/1 9/1, 11/1, 13/1, 41 (teilw.), 15, 27/1, 27/2, 31/1, 32/3, 32/5.

Die Planzeichnung beruht auf einem Auszug aus der aktuellen ALK mit Stand vom 19.05.2014, die mit Stand vom Oktober 2015 aktualisiert wurde. Für den Bereich der Gemeindestraße liegt ergänzend eine topographische Vermessung vor, die ergänzend eingearbeitet wird.
Das Gebäude des Schlosses musste aus der ALK entfernt werden, da die Darstellung sowohl hinsichtlich der Lage als auch der Form offensichtlich falsch ist.

1.2.) Ziele der Planung

Der Eigentümer und Betreiber des Schlosshotels Spyker, Herr Dominik von Boettinger als Gesellschafter der Samsara GmbH, plant seit längerem eine bauliche Erweiterung des Hotels. Hierzu wurde vor einigen Jahren bereits eine Bauvoranfrage für ein zusätzliches Unterkunftsgebäude auf dem Grundriss der früheren Scheune westlich des Schlosses gestellt und seinerzeit nach § 35 BauGB positiv beschieden. Die Maßnahme konnte jedoch bislang nicht umgesetzt werden, so dass der Bescheid abgelaufen ist.

Die damalige Planung blieb auf ein einzelnes Projekt beschränkt und konnte daher keine langfristige Perspektive für die Weiterentwicklung der Anlage aufzeigen. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die funktional/wirtschaftlichen, die gartengestalterischen und die naturschutzfachlichen Belange im Sinne eines Gesamtkonzepts verbunden werden.

Mit der Planung werden daher folgende Planungsziele angestrebt:

- Planungsrechtliche Absicherung des erforderlichen Ausbaus des bestehenden Hotelbetriebs innerhalb der vorgegebenen räumlichen Strukturen der Anlage.

Vorhabenträger ist der Eigentümer des Hotels Schloss Spyker, Herr von Böttinger, der auch Eigentümer der angrenzenden Parkgrundstücke ist.

1.3.) Übergeordnete Planungen

1.3.1.) Flächennutzungsplan

Der Bereich Spycker ist im Flächennutzungsplan bisher nicht mit einer Bauflächenausweisung aufgenommen, so dass parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine Änderung des Flächennutzungsplans erfolgen muss.

Im Rahmen der 9. Änderung wird für die Gebäudestandorte ein Sondergebiet „Ho-

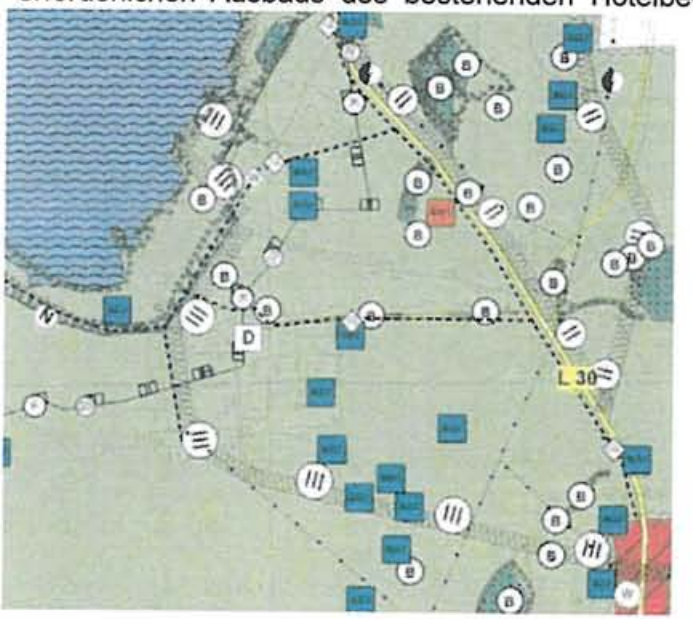


Abbildung 1 Flächennutzungsplan Ausschnitt unmaßstäblich

tel" sowie für die Gesamtanlage eine Grünfläche Parkanlage eingetragen. Der bestehende Parkplatz im Osten an der Zufahrt wird als Symbol berücksichtigt.

1.3.2.) Erfordernisse der Raumordnung

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) ist Glowe als touristischer Siedlungsschwerpunkt dem Unterzentrum Sagard zugeordnet. Das Gemeindegebiet ist mit Ausnahme der Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege (NSG / FFH-Gebiete) sowie für Trinkwasserschutz als Tourismusschwerpunktraum sowie überlagernd als Vorbehaltsraum Landwirtschaft ausgewiesen.

Nach 3.1.3(4) 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. Dabei soll das kulturelle und kulturhistorische Potenzial der Region gezielt für die Entwicklung des Kultur- und Städtetourismus und die Gestaltung der Kulturlandschaft zu nutzen. Ausdrücklich sollen nach 3.1.3(11) geeignete Schlösser, Guts- und Herrenhäuser mit ihren Parkanlagen für touristische Zwecke nutzbar gemacht werden. Dabei soll der kulturhistorische Wert der Gebäude und Parkanlagen im Zusammenhang mit ihrer Einbindung in die Landschaft erhalten bleiben.

1.4.) Zustand des Plangebietes

1.4.1.) Nutzung innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst den Standort des Hotels „Schloss Spyker" einschließlich des historischen Parks.

Das bis 1990 als FDGB-Ferienheim genutzte Gebäude wurde 1992 bis 1995 durch einen neuen Eigentümer als Hotel umgebaut. Nicht zuletzt angesichts der hohen Zinslast aus den Umbaukosten kam der Betrieb schnell in wirtschaftliche Schwierigkeiten. Zur Verbesserung der Ertragslage wurde eine Erhöhung der Beherbergungskapazität durch den Bau eines zusätzlichen Zimmertrakts erwogen. 1998 wurde hierzu ein Bauvorbescheid erteilt. Die Investition unterblieb jedoch, es folgte 2004 die Zwangsverwaltung der Immobilie und schließlich 2006 die Zwangsversteigerung.

2006 übernahm der heutige Vorhabenträger, die Schloss Spyker Samsara GmbH, Schloss Spyker. Mit einem neuen Konzept wurde daraufhin der Betrieb weitergeführt. Der Hotelbetrieb verfügt gegenwärtig über 33 Zimmer mit 68 Betten. Angeschlossen ist das Restaurant Wrangel im historischen Gewölbekeller mit 70 Plätzen innen und 80 Plätzen auf der Außenterrasse.

Der Bau verfügt über rund 1.760 qm Nutzfläche, die sich wie folgt verteilen:

- Souterrain mit ca. 170 qm Gasträumen und 150 qm Küche / Nebenräume
- Erdgeschoss mit 11 Gästezimmern
- 1. Obergeschoss mit Rezeption, Gesellschaftsräumen (ca. 265 qm) sowie kleiner Betreiberwohnung
- 2. Obergeschoss mit 11 Gästezimmern
- Dachgeschoss mit 11 Gästezimmern, davon 6 Maisonetten

Wie bei Schlosshotels allgemein üblich liegt die Ausrichtung neben Urlaubsreisenden auf Veranstaltungen wie privaten Feiern (Hochzeiten) und Events (Tagungen, Konzerte). Hierfür stehen die repräsentativen historischen Räume des 1. Obergeschosses zu Verfügung (Hochzeitszimmer). Allerdings ist deren Größe begrenzt und bietet bei entsprechender Tischbestuhlung nur Platz für rund 60 Personen.

Die für einen gehobenen Hotelleriebetrieb unbefriedigende Auslastung (Auslastung 2011/12: 40%) ist dabei vor allem durch die funktionalen und organisatorischen Schwierigkeiten begründet, die im Wesentlichen dem historischen Gebäudebestand geschuldet sind. So bietet die derzeitig geringe Zimmerzahl (33 Zimmer) keine ausreichende wirtschaftliche Basis für eine nachhaltig erfolgreiche Führung des Betriebes, da angesichts der erforderlichen Angebote ein hoher Personalaufwand pro Gast entsteht und zudem für die Nebensaison wichtige Anfragen größerer Reisegruppen oder Hochzeitsgesellschaften abgelehnt werden müssen. Darüber hinaus fehlt ein barrierefreier Zugang mit Rezeption. Die bisherige Rezeption liegt im 1. Obergeschoss, dort besteht weder Anschluss an das Restaurant, noch ist die Lage im 1. Obergeschoss geeignet, da sich ankommende Gäste auf dem Areal (bzw. im Gebäude) alleingelassen fühlen.

Baulicher Bestand Herrenhaus

Das denkmalgeschützte Herrenhaus stammt im Kern aus dem Ende des 16. Jahrhundert. Der ursprüngliche Bau besaß bereits die rechteckige Grundform mit den vier charakteristischen Ecktürmen, war jedoch wohl durch zwei parallele Satteldächer gedeckt und wies einen ringsum geführten Wassergraben auf. Zur weiteren Baugeschichte heißt es: *„Der wehrhafte Charakter des Hauses wurde gemildert durch Umbauten, die Carl Gustav v. Wrangel ab 1650 durchführen ließ. Wahrscheinlich wurde damals der Treppenturm vor die Front gesetzt, die Ecktürme bekamen Welsche Hauben, vor allem aber wurden sämtliche Räume mit Stuckdecken geschmückt durch den Stukkateur Antonius Lohr und seinen Mitarbeiter Nils Eriksson. Auch ein Park wurde angelegt, für den ein Gartenmeister — wahrscheinlich Michel Blando – eingestellt, der nach einer Studienreise durch Italien später auch für Wrangelsche Parkanlagen in Schweden tätig war. Interessant ist, dass 1661 das Schloss roten Putz bekam. Anstelle der ursprünglichen parallelen Satteldächer erhielt das Haus ein einziges großes Dach mit Schaugiebeln im Stil der Zeit um 1650. Zwischen 1781 und 1790 soll das Obergeschoss niedriger gemacht worden sein (Haselberg, Inventar, was jedoch angesichts der Giebel aus dem 17. Jh. unwahrscheinlich erscheint); etwa in der gleichen Zeit dürften auch die neugotischen Formen des Hauptportals und die Treppe im Treppenturm entstanden sein. 1908-09 erfolgte eine Restaurierung des Inneren, damals bekamen die Ecktürme wieder die gleichen barocken Hauben, die um 1810 abgebrochen worden waren."* *(Walter Ohle und Gerd Baier, Die Kunstdenkmale des Kreises Rügen, Leipzig 1963, S. 544 ff.)*

Abbildung 2 Schwedische Matrikelkarte

Abbildung 3 Topografische Karte 1887 / 1932

Zwischen 1965 und 1968 wurde das Gebäude durch den Freien Deutschen Gewerkschaftsbund (FDGB) zum Ferienheim umgebaut. Dabei wurden die Holzbalkendecken und Fachwerkinnenwände sowie die bisherige hölzerne Treppe durch mas-

sive Bauteile ersetzt.

Das Herrenhaus stellt sich heute als massives dreigeschossiges Haus auf rechteckigem Grundriss mit einem mittleren rechteckigen Treppenturm und vier runden Ecktürmen dar. Wertvollstes Ausstattungsstück sind die Stuckdecken im 1. Obergeschoss mit beinahe vollplastischen Darstellungen antiker mythologischer Themen.

Bestand Gutsanlage

Nach Angabe der Karten der schwedischen Landesaufnahme von 1682-1695 erstreckte sich vor der Mittelachse des Schlosses ein Hof mit Wirtschaftsgebäuden an den Längsseiten und einem dem Schloss gegenüberliegenden Torhaus (Abbildung 2). Östlich grenzt an das Herrenhaus ein in acht rechteckige Parterre gegliederter Garten an, der nördlich von einer Baumreihe, östlich und vor allem südlich durch einen Wald bzw. Gehölzbestand gesäumt war.

Das am Übergang des Bobbiner Hügellandes zur Niederung des Dalmeritzer Bachs gelegene Anwesen wurde historisch nicht wie heute von Osten über die Schlossallee, sondern von Westen über einen in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Weg erreicht.

Auch die Karte der preußischen Landesaufnahme von 1887 (Nachträge bis 1932) zeigt noch den weitgehend ursprünglichen Bestand einer allseitig gefassten Hofanlage westlich des Schlosses (Abbildung 3). Östlich des Schlosses sind weitere Nebengebäude verzeichnet, von denen bekannt ist, dass das nördlichste Gebäude als Schmiede errichtet wurde (Abbildung 4).

Die Hofstelle westlich gegenüber dem Schloss erscheint gegenüber dem schwedischen Ursprung mit vier, in zwei gegenüberliegenden Reihen angeordneten langen Ökonomiegebäuden deutlich vergrößert. Die Wirtschaftsgebäude des alten Gutshofes waren rohrgedeckt. Ein Brand im Jahr 1939 vernichtete die nördlichen Gebäude (Scheune und Pferdestall), die danach zum Teil neu aufgebaut wurden.

Abbildung 4 Blick von Norden auf Schloss und Schmiede, ca. 1962

Mit dem Ausbau der Landwirtschaft wurde offensichtlich der frühere Zugang von Westen durch die Hofstelle als eines Schlosses nicht mehr würdig empfunden. Um die Hofstelle zu umgehen wurde stattdessen eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende neue Allee angelegt, die den Bereich des früheren Parks teilt und zwischen Schloss und Hofstelle hindurchführt. Folgt man der Karte der preußischen Landesaufnahme war das Gut gegenüber dem Schloss bzw. Schlossvorplatz baulich durch eine Mauer abgegrenzt, was durch alte Aufnahmen bestätigt wird (vgl. Abbildung 5).

Auch nordöstlich des Schlosses befand sich ein vergrößerter Wirtschaftsbereich mit mehreren Gebäuden, von denen vor allem die ehemalige Schmiede prägend in Erscheinung trat (vgl. Abbildung 5).

Die Gebäude der früheren Gutsanlage sind heute bis auf den 1942 nach dem Brand

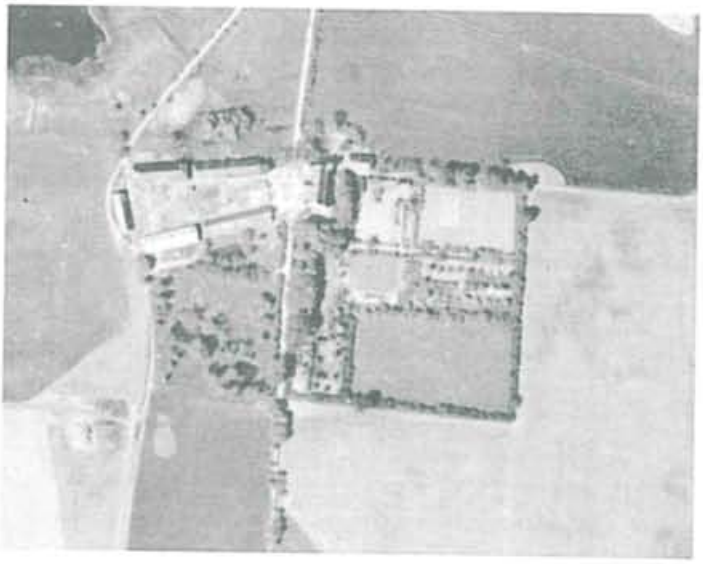


Abbildung 5 Luftbild 1937

neu aufgebauten Pferdestall nicht mehr vorhanden. Stattdessen wurden während der Nachkriegszeit im Umfeld des Schlosses (teilweise angrenzend, teilweise aber auch innerhalb der Abgrenzung des historischen Parks) einige Einfamilienhäuser errichtet. Teile des großen Nutzgartens wurden privat genutzt.

Die nach Süden führenden Straßen sind noch in der Topografischen Karte von 1972 verzeichnet, ab der Darstellung aus dem Jahr 1983 fehlen südlich des letzten Gebäudes von Spycker die alten Wegeverbindungen nach Bobbin und Polchow.

Die Erschließung aus Richtung Osten ist erstmals in der topografischen Karte aus dem Jahr 1972 zu finden. Vermutlich wurde diese im Zuge der Nutzungsänderung des Gebäudes zum FDGB-Erholungsheim angelegt.

1.4.2.) Schutzgebiete und Objekte

Das Plangebiet liegt in der Nähre des Ufers des Spyckerschen Sees in einer vielfältigen Schutzgebietskulisse.

Folgende Schutzgebiete nach internationalem Recht liegen im näheren und weiteren Umfeld des Plangebiets:

- Nordwestlich liegt in einem Abstand von ca. 110 m zum Schloss das *FFH-Gebiet* DE 1446-302 „Nordrügensche Boddenlandschaft".
- Das FFH-Gebiet überlagert im Bereich des Spyckerschen Sees mit nahezu identischer Kulisse das *Naturschutzgebiet* 256 „Spyckerscher See und Mittelsee".
- Das FFH-Gebiet Nordrügensche Boddenlandschaft beinhaltet im Bereich des Spyckerschen Sees zudem die Flächen des *EU-Vogelschutzgebiets* DE 1446-401 „Binnenbodden von Rügen".

Abbildung 6 FFH-Gebiete (blau), EU-Vogelschutzgebiete (braun)

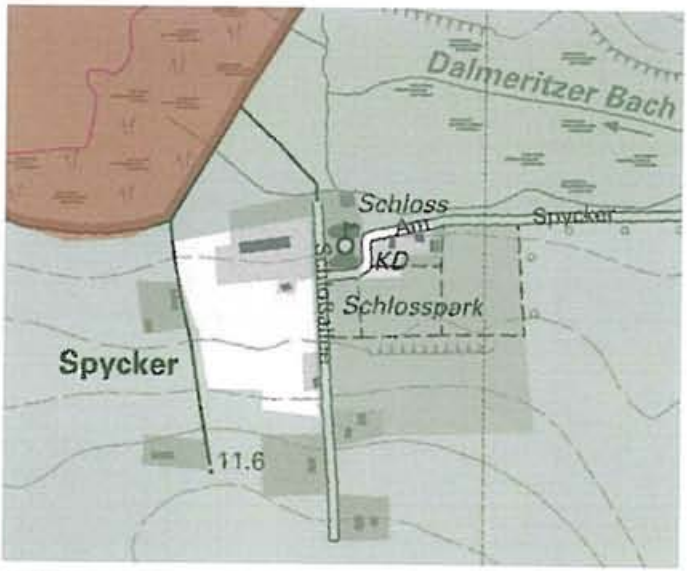


Abbildung 7 LSG (grün); NSG (rot)

Der Siedlungsbereich von Spycker wird eng umgrenzt und teilweise auch überlagert durch die Flächen des *Landschaftsschutzgebietes* Nr. 81 „Ostrügen" (gemäß Beschl. Nr. 18-3/66 RdB Rostock v. 4.2.1966). Gemäß Darstellung der Umweltkarten sind dabei die Bereiche der Hofstelle westlich des Schlosses sowie der ehem. Wirtschaftsgebäude östlich des Schlosses ausgespart, wobei das Schloss selber sowie die nördlich angrenzenden Bereiche (mit dem bestehenden Nebengebäude, der Kläranlage und der ehem. Schmiede) innerhalb des Schutzgebiets liegen. Gleiches gilt für die Parkplätze der Anlage. Das Plangebiet greift angesichts dieser naturschutzfachlich unbegründeten Abgrenzung damit teilweise in das Schutzgebiet ein.

Nach dem Biotopatlas des Landes M-V sind angrenzend an das Plangebiet: verschiedene gesetzlich geschützte Biotope gelistet.

- RUE04610 „ Baumgruppe" als Naturnahe Feldgehölze mit 365 qm nordöstlich des Schlosses an der Zufahrt
- RUE04609 „Baumgruppe" als Naturnahes Feldgehölz mit 707 qm nordwestlich des Parkplatzes außerhalb des Plangebiets,
- RUE04614 „Hecke" als Naturnahe Feldhecke mit 751 qm entlang der Zufahrt außerhalb des Plangebiets

Allerdings kommt auch dem südlich der früheren Hofstelle vorhanden Teich als naturnahem Kleingewässer der Status eines geschützten Biotops zu.

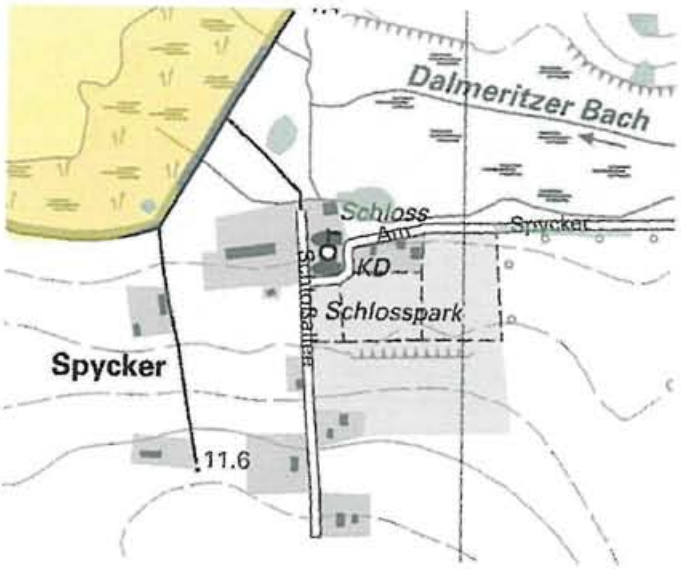


Abbildung 8 Biotope

Im und unmittelbar um den Bereich des Parks sind laut Schreiben des Forstamts Rügen vom 15.05.2014 keine Waldflächen nach § 2 LWaldG M-V vorhanden.

2.) Städtebauliche Planung

2.1.) Nutzungskonzept

Schloss Spyker soll als anspruchsvolles Hotel für Urlaub und Veranstaltungen positioniert werden. Schloss und Park bieten als Kulisse für Hochzeiten und besondere Festivitäten ein starkes Alleinstellungsmerkmal, was nicht zuletzt im Zusammenhang mit der überregional bekannten Destination Rügen eine nachhaltige Bewirtschaftung erlauben wird.

Funktional erforderlich hierfür ist der Ausbau der Beherbergungskapazitäten auf mindestens 50, langfristig rund 80 Einheiten, um den Personaleinsatz je Zimmer zu optimieren, auch größere Veranstaltungen zu beherbergen und die Auslastung der Gastronomie zu verbessern.

Mit dem Kapazitätsausbau verbunden wird auch der Ausbau der Gemeinschaftsflächen notwendig: Angestrebt wird der Umbau des früheren Pferdestalls zu einem größeren Fest- und Tagungsraum mit einem Fassungsvermögen von ca. 100 bis 120 Personen und der Bau einer Ausstellungshalle für die umfangreiche Kunstsammlung des Vorhabenträgers im Bereich der kleinen Gebäude südlich der bisherigen Zufahrt. Im Park soll eine eigene kleine Hochzeitskapelle errichtet werden, um den Park als Fest- und Veranstaltungsbereich besser nutzen zu können. Zudem sind Pflege und Ausstattung des Parks zu verbessern und Versorgungspunkte (Strom-, Wasseranschluss) vorzusehen.

Ein Schlosshotel bedarf eines entsprechenden Ambientes, erforderlich ist daher die gestalterische Aufwertung der Anlage. Hierzu sollte die Vorderseite des Schlosses als repräsentativer Zugang gestärkt und eine entsprechende „Empfangssituation" hergestellt werden (Eingangsbauwerk mit barrierefreiem Empfang und Lobby).

Gleichzeitig soll die Einbindung in die Landschaft durch Öffnung der alten Wege verbessert werden. Der schönste Anblick bietet sich von Nordosten über die Niederung des Dalmeritzer Bachs hinweg. Gäste müssen dieses Bild in Erinnerung behalten und entsprechend im Bekanntenkreis kommunizieren.

Voraussetzung für die Aktivierung des Parks ist nicht zuletzt auch eine Ordnung des Wirtschaftsbereichs. Erforderlich sind Garagen / Lagerflächen z.B. für mobile Festausstattung (Zelte, Mobiliar, etc.) sowie abgeschlossene Unterstellmöglichkeiten (Müll, Altglas), die im Bereich der ehem. Schmiede, angelehnt an deren frühere Kubatur, neu entstehen sollen.

Um die Personalsituation zu verbessern (Gewinnung und Bindung leistungsstarker Mitarbeiter) sollten mittelfristig auch Mitarbeiterunterkünfte sowie ein Betriebsleiterwohnhaus vorgehalten werden.

2.2.) Städtebaulicher Entwurf

Die zur Sicherung der Wirtschaftlichkeit erforderlichen baulichen Maßnahmen bieten die Chance, Fehlentwicklungen der Vergangenheit zu korrigieren. Hierzu wurde bereits im Vorfeld der Bauleitplanung ein städtebauliches und gartengestalterisches Konzept (Raith Hertelt Fuß, Januar 2014) erarbeitet, das folgende Schwerpunkte setzt:

Aus städtebaulicher Sicht ist die Änderung der Verkehrsführung vordringlich. Der Erschließungsverkehr für die angrenzenden Wohngebäude sollte um das Areal herumgeführt werden, damit die trennende Straße zwischen Schloss und Garten (zugunsten einer Platzsituation) aufgehoben werden kann. Das Schlossumfeld ist als repräsentativer Vorbereich zu entwickeln und nach historischem Vorbild stärker baulich zu fassen (Ausbildung einer Raumkante / Fassade gegenüber dem Schloss). Die von Osten kommende Straße sollte nicht als öffentliche Straße durch den Park verlaufen, vielmehr sollte eine eindeutige Eingangssituation herausgearbeitet werden (Gestaltung einer Torsituation). Die Ausbildung der Torsituation ist auch dann wünschenswert, wenn der PKW-Anliegerverkehr nach Spycker weiterhin geduldet wird.

Aus gartengestalterischer Sicht muss es Ziel aller Maßnahmen sein, das Schloss mit seinen ergänzenden Gebäuden und dem Wirtschaftshof sowie die Gartenteile, großer Garten' und ‚landschaftlicher Garten' als in sich weitestgehend geschlossene Gesamtanlage zusammenzuführen.

Trotz der nachgewiesenen regelmäßigen Gliederung der Gesamtanlage war das Schloss dabei niemals Zielpunkt einer Achse. Das Umfeld des Schlosses war vielmehr durch Funktionsgebäude geprägt, welche neben der dokumentierten großen Hofstelle im Westen auch eine Hofsituation im Nordosten bildeten. Es ist davon auszugehen, dass der heute als Park vorhandene, südlich an diese Funktionsgebäude angrenzende Bereich tatsächlich bis zur Umgestaltung in jüngerer Zeit nicht als Zier- oder Lustgarten gestaltet war. Vielmehr bildete dieser Bereich die Rückseite des Schlosses und war durch Mauern und Baumstrukturen räumlich vom Schlosshof getrennt. Die heutige Nutzung als Park / Erholungsgarten ist unter Berücksichtigung der grundlegenden Strukturen der historischen Anlage beizubehalten. Unter vorgenannter Prämisse können ergänzende Funktionen eingebracht werden.

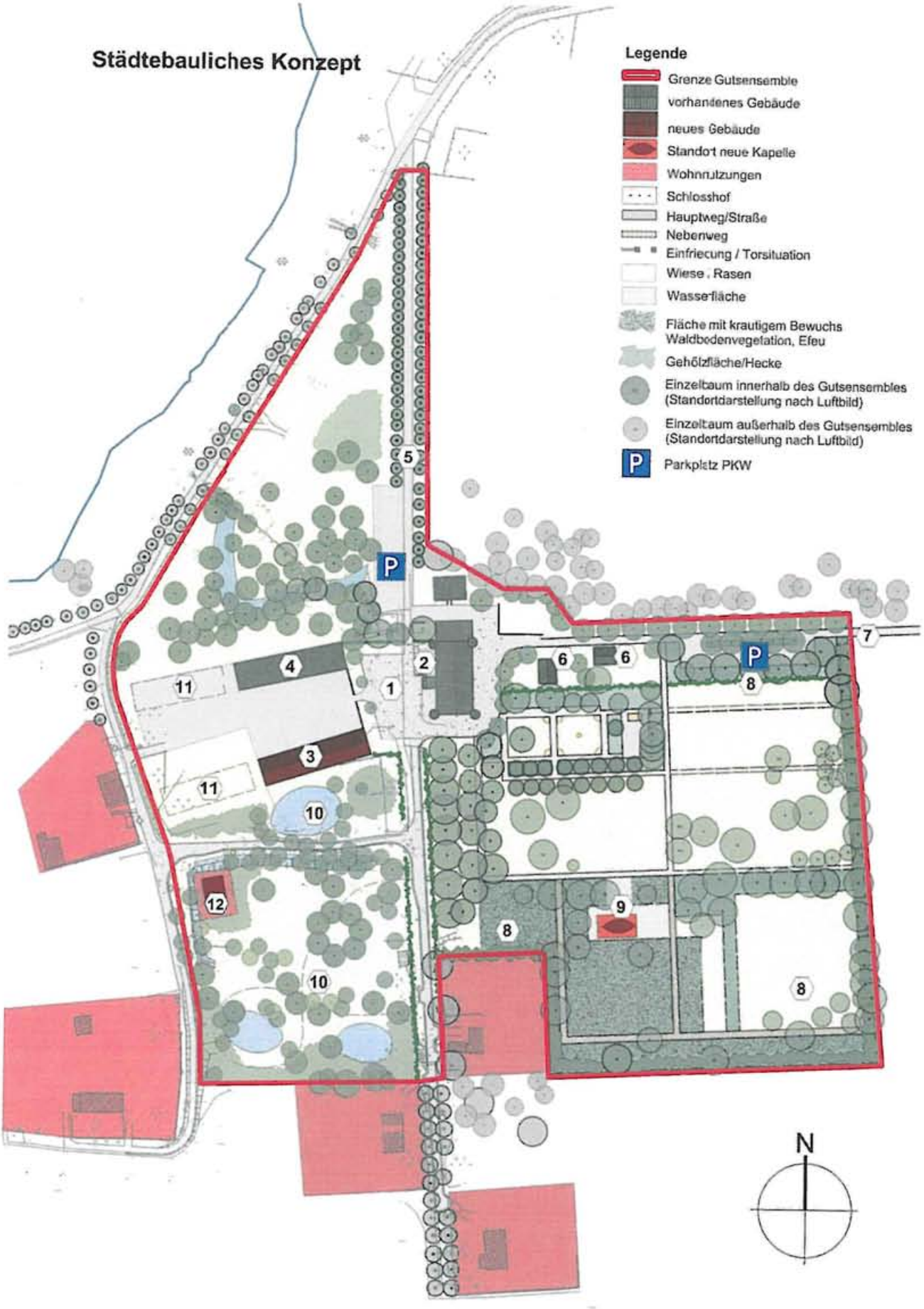
Die Repräsentationsfunktion des westlichen Schlosshofs, der mit der baulichen Trennung vom Wirtschaftshof gestalterisch aufgewertet wurde, hing unmittelbar mit der heute nicht mehr gegebenen Erschließungssituation zusammen (Nord-Süd-Achse). Der westliche Schlosshof ist als repräsentativer Empfangsbereich des Schlosses gestalterisch aufzuwerten, die Nord-Süd-Achse ergänzend herauszuarbeiten.

Die einst als landschaftliche Anlage gestalteten Gartenbereiche mit Teichsystemen westlich der Achse sollten wieder als landschaftlich gestaltete Parkteile hergestellt werden.

Die Gesamtanlage benötigt dringend eine unter gartenhistorischen Prämissen angeleitete Grundpflege der Gehölzbestände, um die in den 1970-er Jahren angelegte Raumstruktur und Raumfolge herauszuarbeiten, welche infolge nicht ausreichend verfolgter gestalterischer Absichten in der Bewirtschaftung des Gartens (unterlassene Pflege) nicht mehr eindeutig erkennbar ist.

Insgesamt wurden als Fazit folgende konkrete Bausteine vorgeschlagen, die schrittweise umgesetzt werden können:

Städtebauliches Konzept



- (1) Ausbildung eines großzügigen Schlossplatzes zwischen Schloss und Gutshof (d.h. mit räumlicher Trennung zwischen Schlossplatz und Gutshof) als Empfangsbereich und räumlicher Verteiler in den Park,
- (2) Errichtung eines gläsernen Anbaus mit neuem Eingangsbereich (Empfangstresen, Lobby) im funktionalen Anschluss an die Gastronomie
- (3) Neubau eines Beherbergungsgebäudes mit ca. 16 bis 20 Einheiten zur Widerherstellung der früheren Hofstelle auf dem nachgewiesenen Platz parallel zur bestehenden Scheune,
- (4) Sanierung und Umbau der bestehenden Scheune als großer Saal für Veranstaltungen und Bankette,
- (5) Öffnung der historischen Zufahrt von Norden auf dem Damm über die Niederung des Dalmeritzer Bachs,
- (6) Ausbau der Gebäude nordöstlich des Schlosses als Wirtschaftshof und Ausstellungsgebäude,
- (7) Gestaltung des äußeren Parkrands und des Parkeingangs an der Schlossallee, Schaffung einer Torsituation zur Stärkung des privaten Charakters des Schlossumfelds
- (8) Aufwertung des Parks durch Rückschnitt der Gebüschflächen und Einbeziehung der Schlossallee in den Park (Herstellung visueller Transparenz), ergänzend Baumpflanzungen und Anlage einer Obstwiese,
- (9) Bau einer Kapelle im Park, die Kapelle liegt versteckt in der oberen Gehölzfläche und betont als südlicher Abschluss des mittleren Querwegs die achsiale Gliederung des Parks. Die angrenzend an die Kapelle bestehenden Rasenparterres stehen im Rahmen von Feiern als Veranstaltungsfläche zur Verfügung und erhalten entsprechende Medienanschlüsse.
- (10) Rekonstruktion der Teichlandschaft im Bereich südlich des ehemaligen Guts. Der durch eine eigene Quelle gespeiste, nacheinander drei kleine Teiche durchfließende Bachlauf wird freigelegt und als romantisch landschaftliches Element, das im Kontrast zur strengen Geometrie der älteren Rasenparterres steht, erlebbar gemacht.
- (11) Ergänzende Gebäude für Betriebswohnungen (Angestelltenzimmer) im Anschluss an das neue Beherbergungsgebäude, ebenfalls in der nachgewiesenen Struktur der früheren Hofstelle,
- (12) Betreiberwohnhaus

2.3.) Festsetzungen

2.3.1.) Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der angestrebten Nutzung als Hotelanlage wird als Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet „Beherbergung" festgesetzt. Zum Hotel gehören neben den Beherbergungseinheiten eine vollwertige Gastronomie (Schank- und Speisewirtschaften) sowie umfangreiche Publikumsbereiche (Gesellschafts- und Veranstaltungsräume, Hochzeitskapelle, Ausstellungsflächen).

Die Bewirtschaftung als Beherbergungsbetrieb soll für das Schlosshotel dauerhaft gesichert werden. Die planerische Unterscheidung zwischen einem Betrieb des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen wurde dabei durch die neuere Rechtsprechung bestätigt und ausgedeutet. Gemäß Urteil des OVG Greifswald vom 19.02.2014 (3 L 212/12) sind Ferienwohnungen und Betriebe

des Beherbergungsgewerbes bauplanungsrechtlich unterschiedliche Nutzungsarten. Kennzeichen eines Beherbergungsbetriebs ist es demnach, dass neben der Überlassung von Räumen beherbergungstypische Dienstleistungen angeboten und auch typischerweise in Anspruch genommen werden, die einen nennenswerten Umfang erreichen und die Nutzung prägen.

Dabei ist im Sinne der städtebaulichen Zielsetzung dauerhaft ein einheitlicher Betrieb zu garantieren, auch wenn sich das Vorhaben auf verschiedene separate Grundstücke verteilt und die Appartements eventuell zur besseren Refinanzierung zum Teil weiter verkauf werden müssen. Sofern das Hotel nicht auch Eigentümer der ergänzenden Gebäude ist, ist durch Grundbucheintrag die einheitliche Betreibung dauerhaft abzusichern.

Die Baugebietsflächen werden eng auf die bebauten Bereiche beschränkt. Die Unterscheidung von Baugebiet und Grünfläche suggeriert eine Trennung, die so in der Realität nicht spürbar werden wird, da die Freiflächen durchgängig einheitlich gestaltet werden.

Die beiden bestehenden Parkplätze werden als private Verkehrsfläche gesichert.

Der Standort der geplanten Hochzeitskapelle im Park wird angesichts der besonderen Lage als Fläche mit besonderem Nutzungszweck dargestellt. Damit wird sichergestellt, dass das Baufenster nur für die beabsichtigte Sondernutzung zur Verfügung steht.
Auch in früheren Zeiten wäre eine Kapelle als Sonderbau abgesetzt von der eigentlichen Hofstelle angeordnet worden. Durch die Integration in den südlich rahmenden Gehölzbestand wird das räumliche Grundgerüst des Parks erhalten.

Das Maß der baulichen Nutzung wird abschnittsweise als zulässige Grundfläche angegeben. Bis auf das mehrgeschossige Schloss bleiben alle anderen Gebäude eingeschossig und ordnen sich damit angemessen dem historischen Hauptgebäude unter.

2.3.2.) Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Die neuen Gebäude orientieren sich an den Standorten der historischen Bebauung, wie sie etwa in alten Katasterkarten flächenscharf dargestellt sind (vgl. Abbildung 11).

Das zukünftige Betreiberwohnhaus steht außerhalb des engeren Schlossareals auf einem früheren Gartengrundstück.

Grundsätzlich entspricht die Bebauung der offenen Bauweise.

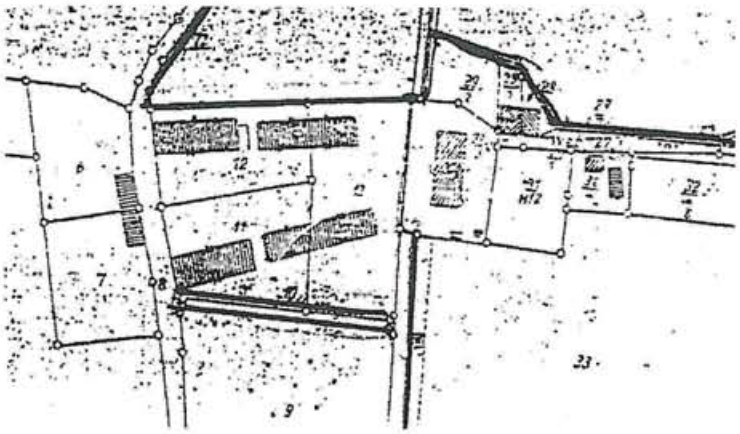


Abbildung 10 Kataster, wahrscheinlich Ende der 1. Hälfte des 20. Jhd.

2.3.3.) Festsetzungen zur Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung umfassen Erhaltungs- und Pflanzgebote sowie vor allem die Festsetzung privater Grünflächen „Parkanlage". Innerhalb der Parkanlage wird auf weitergehende Festsetzungen verzichtet.

Der Zusatz „Veranstaltung" erlaubt es, die Parkanlage im Rahmen von Ausstellungen, Konzerten, Märkten (z.B. Wochen- oder Weihnachtsmarkt) oder größeren Gesellschaften als Veranstaltungsort zu nutzen und den erforderlichen Bereich entsprechend temporär zu möblieren bzw. mittels mobiler Versorgungseinrichtungen auszustatten.

2.4.) Flächenbilanz

Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet folgende Flächenbilanz:

Nutzung	*Planung*	*Zul. Grundfläche*	*Zul. Versiegelung*
SO Hotel	11.320 qm	2.900 qm	4.350 qm
Fläche bes. Nutzungszweck: Kapelle	330 qm	200 qm	300 qm
Grünflächen (mit Maßnahmefl.)	47.490 qm	--	--
Verkehrsfläche Parkplatz privat	1.880 qm		
Verkehrsflächen / Wege	3.430 qm		
Gesamtgebiet	**64.450 qm**	**3.100 qm**	**4.650 qm**

2.5.) Erschließung

2.5.1.) Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt derzeit vor allem von Osten über eine Gemeindestraße, die jedoch im Park den Status einer privaten Grundstückserschließung hat. Die Gemeinde hat daher zur ordnungsgemäßen Erschließung der Wohngrundstücke in Spycker vor einigen Jahren die Schlossallee ausgebaut, die im Bereich der Hofstelle von der Heidbergstraße (Landesstraße L 30) abzweigt und von Norden nach Spycker führt. Die Schlossallee wird als öffentliche Straße innerhalb des Planumgriffs nach § 12 (4) BauGB in den Geltungsbereich einbezogen. Dabei war zu berücksichtigen, dass die ausgebaute Straße nicht nur auf dem bestehenden Straßengrundstück (Flst. 10) liegt, sondern abschnittsweise auch auf die Nachbargrundstücke ausgreift.

Aufgrund der geringen Verkehrsstärke wurde die Schlossallee als ländlicher Weg mit Mischverkehrsfläche ausgebaut.

Auf der Landesstraße besteht in geringer Entfernung zur Einmündung Anschluss an den ÖPNV (Bushaltestelle). Die Schlossallee ist Abschnittsweise Bestandteil des örtlichen und überörtlichen Radwegenetz (Strecke Glowe – Bobbin).

2.5.2.) Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist ortsüblich erschlossen.

Die Pflicht zur Trinkwasserversorgung obliegt dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, Putbuser Chaussee 1, 18528 Bergen auf Rügen (ZWAR). Die wassertechnische Erschließung ist mit ihm zu regeln und ggf. vertraglich zu vereinbaren. Die Abstimmungen mit dem ZWAR sind rechtzeitig vorzunehmen. Die Trinkwasserversorgung kann über das bestehende Versorgungsnetz des ZWAR gesichert werden. Die Kosten für die innere Erschließung und Netzerweiterungen mcl. Planungsleistungen sind vom Erschließungsträger zu übernehmen. Die Planungen sind von einem fachkundigen Ingenieurbüro zu erstellen.

Für die Schmutzwasserableitung aus dem Plangebiet stehen keine Anschlussmöglichkeiten zur Verfügung. Die Abwässer des Hotels werden derzeit in einer privaten Kläranlage am Standort aufbereitet und in die anliegende Vorflut abgegeben. Es besteht eine Wasserrechtliche Erlaubnis WE 1 3/KA/08/2005 vom 28.07.2005, geändert durch die 1. Änderung vom 15.09.2006 (Wasserbuchblatt 2361), zum Zweck der Ableitung von behandeltem Abwasser aus der mech.-biol. Kläranlage (SBR-Anlage) - KA Schloss Spyker in den Graben 15/15. Die Einleitmenge entspricht 150 Einwohnergleichwerte (6,67 l/s bzw. 2,60 m³/h), die zulässige Jahresschmutzwassermenge 2.500,00 m³/a. Die Kläranlage ist im Zuge des Ausbaus eventuell zu erweitern. Dafür ist bei der unteren Wasser-

behörde ein Antrag auf Erlaubnisänderung unter Vorlage der klärtechnischen Berechnung zu stellen.

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist als unverschmutzt bzw. nur geringfügig verschmutzt einzuschätzen. Derzeit wird das Niederschlagswasser dezentral versickert bzw. in das Teichsystem im Park eingeleitet und über einen Überlauf an die angrenzenden Gräben abgegeben. Das Einleiten des zusammengefassten NW in ein Gewässer (hier: Teiche und Vorflutgräben) stellt eine Gewässerbenutzung dar, die gemäß § 8 WHG der behördlichen Erlaubnis bedarf. Der Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis ist durch den Vorhabenträger rechtzeitig bei der unteren Wasserbehörde zu stellen. Dem Antrag ist ein NW-Beseitigungskonzept zu Grunde zu legen.

Zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Wassermenge von mindestens 96 m³/h für mindestens 2 Stunden erforderlich. Nördlich der Anlage besteht im Graben 15/15 eine Löschwasserentnahmestelle. Sollte sich bei der Erschließungsplanung herausstellen, dass die nicht ganzjährig in der erforderlichen Menge zur Verfügung steht, ist ergänzend eine Löschwasserbevorratung aufzubauen.

Im Plangebiet wird die Entsorgung des Rest- sowie des Biomülls gemäß der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Rügen (Abfallwirtschafts- und Gebührensatzung -AGS-) vom 10. Juli 1995, in der aktuellen Fassung vom 28. Oktober 2013 durch den Landkreises 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.

3.) Auswirkungen

3.1.) Abwägungsrelevante Belange

Bei der Abwägung ist neben den erklärten Planungszielen (siehe 1.2) insbesondere auf die im Folgenden aufgeführten öffentlichen Belange einzugehen.

- Die *Belange der Wirtschaft*, insbesondere unter dem Aspekt der Sicherung von Arbeitsplätzen. Angesichts der strukturellen Defizite des Landes Mecklenburg-Vorpommern heißt es hierzu im Landesraumentwicklungsprogramm MV (LEP): "Aufgrund der wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Ausgangslage des Landes wird der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen bei allen Abwägungsentscheidungen und Ermessensspielräumen Priorität eingeräumt." Diese Maßgabe ist auch bei der Bauleitplanung der Gemeinden vorrangig zu berücksichtigen (§ 1(6) Nr. 8c BauGB). Mit der betriebswirtschaftlich erforderlichen Erweiterung kann die Wirtschaftlichkeit des bestehenden Beherbergungsbetriebs verbessert und damit die vorhandenen Arbeitsplätze langfristig gesichert werden. Der Ausbau des Tourismus als des Hauptwirtschaftszweigs der Region entspricht allgemein den regionalplanerischen Vorgaben (Tourismusschwerpunktraum gem. RREP VP).
- Die *Belange der Denkmalpflege*: Angesichts der hohen regionalen Bedeutung des Ensembles von Schloss und Park Spyker sind die Belange der Denkmalpflege stark zu gewichten. Ein Erhalt der Anlage ist nur bei einer wirtschaftlich tragfähigen Nutzung langfristig gegeben. Eine Nutzung als Hotel und Gaststätte sichert die Zugänglichkeit zur Anlage für breitere Bevölkerungsschichten.
  Sämtliche bauliche Maßnahmen im Planbereich stehen unter dem Genehmigungsvorbehalt des § 7 DSchG M-V. Bei der Durchführung baulicher Vorhaben bedarf es der konkreten Abstimmung denkmalpflegerischer Belange mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege sowie der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde, so dass auf weitergehende gestalterische Vorgaben im Sinne gemeindlicher örtlicher Bauvorschriften verzichtet werden kann.

- Die *Belange von Natur- und Umweltschutz* sind unter der Maßgabe der Vorprägung durch die bestehende Bebauung sowie die angrenzenden Siedlungsbereiche zu berücksichtigen. Angesichts der regionalen kulturhistorischen Bedeutung von Schloss Spyker ist zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft hierbei vor allem die historisch gewachsene Kulturlandschaft (Ensemble aus Schloss mit Park) vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren (vgl. § 1 (4) Nr. 1 BNatSchG). Darüber hinaus sind die verzeichneten und bestehenden Biotope gemäß dem ihnen zukommenden gesetzlichen Schutz zu berücksichtigen.
  Vor allem durch Wiederbebauung der frühen Gebäudestandorte können bestehende Flächenbedarfe auf vorgenutzten und erschlossenen Flächen innerhalb der historisch relevanten Siedlungs- und Baustruktur erfüllt und so die Verpflichtung auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden erfüllt werden (vgl. § 1a BauGB).

Die privaten Rechte (Bestandsschutz, Nachbarrechte) sind entsprechend zu berücksichtigen.

3.2.) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

3.2.1.) Allgemeines

Die Prüfung der Auswirkungen auf Natur und Umwelt konzentriert sich auf das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das Umfeld. Betrachtet werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturraums und der Landschaft (Boden / Wasser, Klima / Luft, Pflanzen und Tiere, Landschaft / Landschaftsbild), das Schutzgut Mensch und Kultur-/Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen.

Von der Planung gehen die folgenden erkennbaren umweltrelevanten Auswirkungen aus:

- *Anlagebedingt* wird durch die Neubebauung und Nachverdichtung die Versiegelung im Plangebiet durch den Bau von Gebäuden und Nebenanlagen zunehmen. Im Zuge der Neubebauung werden die bisherigen Biotopstrukturen auf diesen Flächen verlorengehen. Vor allem im westlichen Bereich (ehem. Wirtschaftshof) ist darüber hinaus die Entnahme von Bäumen, die sich auf der Brache sukzessiv angesiedelt haben, unumgänglich. Die Fällungen sind gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde Glowe zu bilanzieren und auszugleichen (vgl. 3.2.3).
- *Betriebsbedingt* wird durch die Planung eine Erhöhung der Bettenzahlen im Plangebiet erfolgen. Damit nehmen der Verkehr sowie der Erholungsdruck auf umliegende Siedlungs- und Landschaftsbereiche zu. Der kapazitätsmäßige Zuwachs ist jedoch im Verhältnis zu den bestehenden touristischen Kapazitäten in der Gemeinde gering. In der Gemeinde besteht eine gut ausgebaute touristische Infrastruktur, der Standort Spycker ist in das touristische Wegenetz eingebunden. Die Zunahme des Verkehrs ist angesichts der bestehenden Verkehrsbelastung auf der nahen Landesstraße statistisch nicht relevant.
  Die zulässigen Nutzungen entsprechen den am Standort bereits ausgeübten Nutzungen (hotelmäßige Beherbergung, Freiluftfeste, Märkte), so dass betriebsbedingt keine Nutzungskonflikte entstehen werden.
  Im Zuge des Kapazitätsausbaus kommt es zu einem erhöhten Abwasseranfall, der evtl. eine Erweiterung der Kläranlage erforderlich werden lässt. Es ist nicht auszuschließen, dass durch die Erhöhung der SW-Einleitmengen und Schadstofffrachten eine weitergehende Reinigung des Schmutzwassers gefordert wird, um die Belastung des angrenzenden Spyckerschen Sees (FFH-Gebiet DE 1446-302) nicht zu erhöhen.
- *Baubedingte* Auswirkungen werden bei fach- und sachgerechter Ausführung (z.B. Einhaltung der gesetzlich geregelten Zeiten für Baumfällungen, Schutz des Oberbodens) als nicht erheblich eingeschätzt und können vernachlässigt werden.

3.2.2.) Natur und Landschaft

Klima

Bestand / Bewertung: Rügen und somit auch das Untersuchungsgebiet gehören großräumig zum „Ostdeutschen Küstenklima". Hierbei handelt es sich um einen Bereich entlang der deutschen Ostseeküste, der unter maritimem Einfluss steht. Das Klima wird bestimmt durch relativ ausgeglichene Temperaturen mit kühlen Sommern und milden Wintern. Der im Mittel kälteste Monat ist mit - 0,3°C der Februar, die wärmsten Monate sind Juli und August mit 16,7 °C, was einer mittleren Jahresschwankung von 17 °C entspricht. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 8,0 °C.

Die mittlere Jahressumme der Niederschlagshöhe beträgt 601 mm (Messstelle Sassnitz; 1 mm entspricht 1 l/m²). Im Mittel entfallen auf den niederschlagsreichsten Monat August 12 % und auf den trockensten Monat, den Februar, 5 % der mittleren Jahressumme. Bedingt durch die unmittelbare Nähe zur Ostsee, werden sowohl die täglichen als auch die jährlichen Temperaturextreme abgeschwächt und im Vergleich zum Binnenland zeitlich verzögert.

Die hohe Sonnenscheindauer, kombiniert mit anderen klimatischen Faktoren der Region, begünstigt ein für Menschen wertvolles Reizklima. Die Nähe zur Ostsee und der vorhandene aufgelockerte Baumbestand im Gebiet werden als positive Faktoren im Hinblick auf die zu bewahrenden Nutzungen betrachtet. Aufgrund der küstennahen Lage sowie der daraus resultierenden guten Luftzirkulation ist der Standort als klimatisch weitestgehend ungestört anzusprechen. Er übernimmt keine im überörtlichen Zusammenhang bedeutende klimatische Funktion. Bedeutende Luftaustauschbahnen sowie klimatisch wirksame Flächen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Entwicklungsziel: Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden. Auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinzuwirken. Wald und sonstige Gebiete mit günstiger klimatischer Wirkung sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten, zu entwickeln und wieder herzustellen.

Prognose bei Nichtdurchführung: Die Nichtdurchführung des Vorhabens wird die klimatische Situation im Plangebiet sowie in dessen Umfeld nicht verändern.

Minimierung und Vermeidung: Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit erheblichen nachhaltigen Beeinträchtigungen der klimatischen Situation sind nicht abzusehen. Es werden keine klimatisch wirksamen Flächen wie Frischluftentstehungsgebiete oder Frischluftschneisen beansprucht. Weitere Minimierungsmaßnahmen können nicht benannt werden.

Zustand nach Durchführung: Die vorliegende Planung beeinträchtigt die allgemein günstige lokalklimatische Situation nicht. Sie schränkt die lokalklimatischen Besonderheiten nicht ein, so dass kein zusätzlicher Kompensationsbedarf entsteht. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit erheblichen nachhaltigen Beeinträchtigungen der klimatischen Situation sind nicht abzusehen.

Wasser

Bestand / Bewertung: Das Untersuchungsgebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Das Gebiet wird in der Geschütztheit der Grundwasserressourcen als hoch eingestuft. Der Grundwasserflurabstand wird mit > 10 m angegeben. (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de)

Das Grundwasserdargebot variiert zwischen dem westlichen und östlichen Teil innerhalb des Plangebietes. Westlich wird das Grundwasserdargebot als nicht nutzbar beschrieben (nicht nutzbares Dargebot im Küstenstreifen). Die mittlere Grundwasserneubildungsrate beträgt 137,1 mm/Jahr. Im östlichen Plangebiet ist das Grundwasserdargebot mit hydraulischen Einschränkungen potenziell nutzbar. Die mittlere Grundwasserneubildungsrate beträgt 119,9 mm/Jahr, das nutzbare Dargebot liegt bei 902 m²/d. Die Grundwasserhöhengleichen des oberen zusammenhängenden Grundwasserleiters betragen zwischen 0,0 - 5,0 m ü NN. Im westlichen Plangebiet steht artesisches Grundwasser an.

Der Spyckersche See liegt als Oberflächengewässer ca. 45 m nordwestlich des Plangebietes. Kleinere künstlich angelegte Zierteiche befinden sich im Untersuchungsgebiet. Diese waren zu Teilen Bestandteil der gestalteten Parklandschaft bzw. dienten im Umfeld der ehemaligen Stallanlage als Pferdetränke/- schwemme. Nördlich des Plangebietes verläuft der Graben 15/15 als Gewässer 2. Ordnung. In ca. 100 m Entfernung wiederum nördlich verläuft der Dalmeritzer Bach (Z90). Beide Gewässer entwässern in den Spyckerschen See.

Die Schmutzwasserableitung erfolgt nach der Klärung über den Graben (15/15) in den Spyckerschen See. Das Niederschlagswasser kann weiterhin dezentral versickert bzw. in das Teichsystem im Park eingeleitet und über einen Überlauf an die angrenzenden Gräben abgegeben werden.

Entwicklungsziel: Natürliche oder naturnahe Gewässer sowie deren Uferzonen und natürliche Rückhalteflächen sind zu erhalten, zu entwickeln und wieder herzustellen. Änderungen des Grundwasserspiegels, die zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung schutzwürdiger Biotope führen können, sind zu vermeiden. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen. Ein Ausbau von Gewässern soll so naturnah wie möglich gestaltet werden. Die Schadstoffbelastung von Gewässern ist zu minimieren.

Minimierung und Vermeidung: Die zulässige Versiegelung wird auf das erforderliche Maß beschränkt. Das anfallende Regenwasser kann bei Nutzung der vorhandenen Teiche zur Retention im Landschaftsraum verbleiben.

Zustand nach Durchführung: Das Maß an Versiegelung wird durch die Neubebauung und Nachverdichtung im Plangebiet durch den Bau von Gebäuden und Nebenanlagen zunehmen. Das anfallende Oberflächenwasser kann dezentral versickert bzw. in das Teichsystem eingespeist werden und über einen Überlauf in die angrenzenden Gräben abgegeben werden. Die Abwässer werden ordnungsgemäß aufbereitet.

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf den Landschaftswasserhaushalt und keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser abzusehen.

Boden

Bestand / Bewertung: Gemäß geologischer Karte des Kartenportals Umwelt - MV stehen im Plangebiet sickerwasserbestimmte Lehme/ Tieflehme an. Südwestlich schließen sich grundwasserbestimmte und / oder staunasse, > 40% hydromorphe Lehme/ Tieflehme an.

Die vorgefundene Situation im Plangebiet zeigt Bodenbedingungen auf, die durch menschliche Nutzung und Bebauung gekennzeichnet sind. istorische Aufzeichnungen belegen, dass bereits von 1650 eine Guts- bzw. Schlossanlage sowie ausgedehnte Gartenbereiche vorhanden waren. Das Schlossumfeld sowie der ehemalige Wirtschaftshof weisen anthropogen stark überformte Böden und flächige Versiegelungen / Überbauungen auf.

Geotope gem. § 20 NatSchAG M-V bzw. besonders wertvolle Bodenbildungen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Entwicklungsziel: Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können. Natürliche sowie von Natur aus geschlossene Pflanzendecken und die Ufervegetation sind zu sichern. Für nicht land- oder forstwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzte Böden, deren Pflanzendecke beseitigt worden ist, ist eine standortgerechte Vegetationsentwicklung zu ermöglichen. Bodenerosion ist zu vermeiden.

Prognose bei Nichtdurchführung: Eine Nichtdurchführung des Vorhabens wird die bestehende Situation des Schutzgutes Boden nicht verändern.

Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben wird auf einer bereits vorbeeinträchtigten Fläche realisiert, wodurch Eingriffe in bisher unveränderte Bodenbildungen vermieden werden. Die Versiegelung wird auf das erforderliche Mindestmaß reduziert. Durch den Wiederaufbau des früheren Wirtschaftshofes können bestehende Flächenbedarfe auf vorgenutzten und erschlossenen Flächen

innerhalb der historisch überlieferten Siedlungs- und Baustruktur gedeckt und so die Verpflichtung auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden erfüllt werden (vgl. § 1a BauGB).

Zustand nach Durchführung: Die historische Gutsanlage wird in ihrer baulichen Grundstruktur wieder hergestellt. Die Versiegelung im Bereich der durch ehemalige Bebauung geprägten Flächen nimmt wieder zu, bleibt aber unterhalb des Maßes der historisch überlieferten, ehemals vorhandenen Überbauung. Das Bauvorhaben besteht aus mehreren Bausteinen, die schrittweise umgesetzt werden sollen. Es ist davon auszugehen, dass die Planung nicht geeignet ist, das Schutzgut Boden erheblich zu gefährden.

Pflanzen und Tiere

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 20 NatSchAG M-V:

Innerhalb des Plangebietes liegt kein nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschütztes Biotop (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de, Stand 10.2014). Dem im Rahmen des parkinternen Gewässersystems durchflossenen, jedoch temporär trockenfallenden Kleingewässer südlich der ehemaligen Pferdeställe, welches vermutlich als Pferdeschwemme angelegt wurde, kann ein Entwicklungspotenzial in Richtung eines geschützten Biotops beigemessen werden.

Angrenzend an das Plangebiet liegen folgende nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope:

- RUE04604 „Offenwasser Bodden" (Phragmites-Röhricht; salzbeeinflusst), Gesetzesbegriff: Boddengewässer mit Verlandungsbereichen, Fläche: 242.408 m^2, ca. 45 m nordwestlich (Spyckerscher See)
- RUE04598 Baumgruppe, Gesetzesbegriff Naturnahes Feldgehölz, Fläche 127 m^2, innerhalb des Verlandungsbereichs
- RUE04609 Weidengehölz, Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze, Fläche: 707 m^2,
- RUE 04607 Baumgruppe Weide, Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze, Fläche 365 m^2,
- RUE04610 Baumgruppe, Weide, Gesetzesbegriff Naturnahe Feldgehölze, Fläche 650 m^2,
- RUE04614 Hecke, Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecken, Fläche von 751 m^2.

Diese gem. § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope liegen außerhalb des Wirkbereichs des Vorhabens und bleiben in ihrem derzeitigen Bestand erhalten. Sie werden durch das Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt.

Abbildung 11 Gesetzlich geschützte Biotope

Pflanzen/ Bestand: Die Karte der Heutigen Potenziellen Natürlichen Vegetation Mecklenburg-Vorpommerns (Schriftenreihe des LUNG M-V 2005, Heft 1) zeigt für das Untersuchungsgebiet eine Ausweisung des Waldgersten-Buchenwaldes einschließlich der Ausprägung als Lungenkraut-Buchenwald. Dieser typische Waldgersten-Buchenwald ist weit verbreitet und bedeckt große Flächen der Grund- und Endmoränengebiete. Dieser Bestand würde sich potenziell einstellen, wenn natürliche Standortbedingungen vorherrschen und jegliche Nutzung der Flächen aufgegeben würde.
Folgende Baum- und Straucharten würden potenziell vorkommen: Rotbuche (*Fagus sylvatica*) , vereinzelt Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*), Trauben-Eiche (*Quercus petraea*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Berg-Ulme (*Ulmus glabra*) sowie Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*), Gewöhnlicher Efeu (*Hedera helix*), Himbeere (*Rubus idaeus*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Alpen-Johannisbeere (*Ribes alpinum*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*).

Das Plangebiet unterliegt seit Jahrhunderten menschlichem Einfluss und ist anthropogen überformt. Bereits in den schwedischen Matrikelkarten (ca. 1650) ist eine Gutsanlage mit großflächigem Park und Nutzgarten zu erkennen.

Das Schloss (bestehendes Hotel) wurde als OXS - Historisches Repräsentationsgebäude kartiert, die leerstehenden Gebäude als OXR - Historische Ruine. Die Außenanlagen im unmittelbaren Hotelbereich weisen Rasenflächen (PER) und einzelne Zierpflanzungen (PEB) auf. Sie sind in einem gepflegten Zustand. Südlich des Schlosses ist der Rest-Baumbestand einer alten, ehemals regelmäßigen Pflanzung in wenigen Exemplaren vorhanden. In Anlehnung an die ursprüngliche gestalterische Idee wurden vermutlich in den frühen 1970-er Jahren Baumreihen nachgepflanzt. Parallel

zur in Richtung Süden verlaufenden Erschließungsstraße stehen noch einige Rest-Exemplare einer ehemaligen Weißdorn-Hecke.

Nahe des Schlosses wurde ein ehemaliges Parterre wieder als Zierpflanzung angelegt. Die umgebenden alten Eiben wurden erhalten. Die randlichen Gehölzstrukturen sind stark von sukzessiv angesiedelten Gehölzen durchwachsen. Allgemein weisen die Ziergehölze der regelmäßigen Parkanlage, welche zum größten Teil aus der Pflanzung um 1970 herum stammen, Pflegedefizite und die Einzelbäume einen starken Pilzbefall auf.

Die Parkanlage wurde strukturreiche ältere Parkanlage (PPR) aufgenommen. Der ehemals landschaftlich mit Gewässersystem gestaltet Parkbereich südlich des Wirtschaftshofes weist heute den Charakter eines intensiv genutzten Kleingartens mit Zierteich sowie eines brachliegende Kleingarten mit starker Gehölzsukzession auf. Dieser Bereich wird überlagernd als aufgelassene Gartenanlage (PKU) und Siedlungsgebüsch aus heimischen Arten (PWX) erfasst. Im der Strauchschicht sind hier zahlreiche Ziergehölze vorhanden (Flieder, Forsythia).

Die Einzelbäume im Schlossumfeld werden in der folgenden Tabelle „Einzelbaumbestand" aufgeführt. Weitere Gehölze wurden als BBG Baumgruppe (<100qm), oder als Siedlungsgehölze aus heimischen Baumarten PWX (>100qm) angesprochen. Die Gehölze bestehen fast ausschließlich aus einheimischen Arten wie Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Gemeiner Esche (*Fraxinus excelsior*), Weide (Salix spec.) -hier teilweise als Kopfweiden ausgebildet. Die Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior)* ist stark vom Eschentriebsterben beeinträchtigt, Einzelexemplare sind bereits abgestorben.

Nordwestlich erweitert eine gepflegte Grünfläche (artenarmer Zierrasen) die historische Parkanlage. Diese wird regelmäßig für Veranstaltungen genutzt. Westlich an diese Fläche angrenzend liegt eine Ruderalfläche frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU). Diese wird dominiert von den Arten Große Brennnessel (*Urtica dioica*) und Schilf (*Phragmites australis)*. Solche ruderalisierten Bereiche befinden sich auch an der ehemaligen Schloss-Zufahrtstraße nach Norden. Bis zur Löschwasserentnahmestelle wird dieser historische Weg noch genutzt und gepflegt. Umgebend sind Pionierarten wie Riesen Bärenklau (*Heracleum mantegazzianum)*, Landreitgras (*Calamagrostis epigejos*), Große Brennnesseln (*Urtica dioica*), Schilf (*Phragmites australis)*, Weidenröschen (*Epilobium spec.),* Brombeere (*Rubus fructicosus-spec.*) sowie Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra)* u.a. vorhanden.

Weitere ungepflegte ruderalisierte Bereiche befinden sich im Übergang zum nachbarlichen Grundstück (Flurstück Nr. 12) und an der ehemaligen Pferdeschwemme. Diese Ruderale Staudenflur (RHU) frischer bis trockener Mineralstandorte wird von Arten wie Großer Brennnessel (*Urtica dioica*), Weidenröschen (*Epilobium spec.),* Stinkstorchschnabel (*Geranium robertianum*), Brombeere (*Rubus fructicosus)* und Schilf (*Phragmites australis)* dominiert.

Der Zierteiche, hier als SYZ angesprochen, stammt aus historischer Zeit und ist durch ein Grabensystem mit weiteren Gewässerteilen verbunden. Die Teiche entwässern von Süden nach Norden - vom Übergang des Bobbiner Hügellandes zur Niederung des Dalmeritzer Bachs.

Der südlich liegende, obere Teich im Plangebiet liegt in einem gepflegten Nutzgarten. Er ist eingerahmt von einem einheimischen Siedlungsgehölz (PWX) aus Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Esche (*Fraxinus excelsior*) und Schwarzem Holunder (*Sambucus nigra*). Das Wasserregime wird aus Quellen und durch Wasserzuzug aus dem Bobbiner Hügelland gespeist. Wichtig ist für ein funktionierendes Ablaufsystem die regelmäßige Reinigung, da das Laub und sonstiger Eintrag den Ablauf und auch den Teich sonst zusetzen. Der Pächter des Kleingartens hat dieses in den letzten 50 Jahren in Eigenregie geleistet.

Der Teich südlich des Wirtschaftshofes fällt in niederschlagsarmen Jahren, wie im Jahr 2014 beobachtet, trocken. Aufgrund seines ruderalen Charakters wird er nicht als Zierteich erfasst. Es als nährstoffreiches Stillgewässer mit der Überlagerung „periodisch wasserführend" erfasst.

Folgende Pflanzenarten waren an und in diesem Teich (ehem. Pferdeschwemme) anzutreffen:

wiss. Artname	deutscher Artname	RL M-V
Acorus calamus	Kalmus	
Solanum dulcamara	Bittersüßer Nachtschatten	
Myosotis palustris	Sumpf Vergissmeinnicht	
Phragmites australis	Schilf	
Carex gracilis	Schlank-Segge	
Veronica catenata	Roter Wasser-Ehrenpreis	
Ranunculus flammula	Brennender Hahnenfuß	V
Berula erecta	Aufrechter Merk	
Aegopodium podagraria	Giersch	
Urtica dioica	Große Brennnessel	
Carex spec.	Segge	
Carex nigra	Wiesen-Segge	
Glyceria maxima	Wasser-Schwaden	
Poa pratensis	Wiesen-Rispengras	
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	
Salix spec.	Weiden	
Geranium robertianum	Stinkender Storchschnabel	
Rubus fruticosus	Brombeere	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	

Die Artenliste spiegelt die vorhandene *Artenvielfalt* vor Ort wieder und gewährt keine Vollständigkeit, kartiert am 15.05.2014 von K. Böttcher.

In der Roten Liste von Mecklenburg-Vorpommern werden folgende Abkürzungen verwendet Gefährdungskategorien:

0 Ausgestorben oder verschollen
1 Vom Aussterben bedroht
2 Stark gefährdet
3 Gefährdet
R Extrem selten
G Gefährdung gegeben, aber Gefährdungsgrad unsicher
V Vorwarnstufe

Abbildung 12 ehem. Pferdeschwemme im Mai 2014

In der Ausprägung der vorgefundenen Vegetation liegt ein gewisses Biotoppotenzial begründet.

Südlich der Zufahrt aus Richtung Osten liegt im Bereich der historischen Parkanlage ein geschotterter Parkplatz, hier mit OVP gekennzeichnet. Eine Baumgruppe (BBG) von drei Esskastanien (*Castanea sativa*), gesäumt von einem Siedlungsgebüsch (PHX) aus Berberitze *(Berberis vulgaris*), Ulmengebüsch (Ulmus spec.) und Eschen *(Fraxinus excelsior*) trennen den Parkplatz von der nördlich verlaufenden Straße. In deren weiterem Verlauf Richtung Schloss befinden sich südlich leer stehende Gebäude, welche als Historische Ruine (OXR) kartiert wurden.

Die Wege sind weitestgehend befestigt und werden als versiegelte Wirtschaftswege (OVW) dargestellt. Nördlich des Schlosses liegt ein weiterer geschotterter Parkplatz.

Die historischen Gebäude auf den Grundstücken Flurstück 31/2 bzw. 32/4 sind stark bewachsen, teilweise zur Eingrünung angepflanzt und/oder mangels Pflege sukzessiv angesiedelt. Diese Siedlungsgehölze aus heimischen Baumarten (PWX) bestehen zum überwiegenden Teil aus Gemeiner Esche (*Fraxinus excelsior)* und Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*). In der Saumgesellschaft setzt bis zur Flurstücksgrenze ein Ruderaler Kriechrasen (RHK) mit Kratzbeere (*Rubus caesius*), Landreitgras (*Calamagrostis epigejos*), Brombeere (*Rubus fruticosus)* und Großer Brennnessel (*Urtica dioica)* fort.

Das angrenzende PHX (Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten) ist gekennzeichnet von Schwarzem Holunder (*Sambucus nigra*), Berg-Ahorn *(Acer pseudoplatanus),* Efeu (*Hedera helix),* Gewöhnlicher Berberitze (*Berberis vulgaris)* und Gemeiner *Esche* (*Fraxinus excelsior).* Diese Bereiche werden durch ein hohes Siedlungsgehölz (PWX) in ähnlicher Ausstattung optisch und räumlich vom Park getrennt.

Folgende Biotoptypen wurden nach der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen, Heft 2, 2013 kartiert:

Biotoptypen

BBA	Älterer Einzelbaum	2.7.1
BBG	Baumgruppe	2.7.3
ODE	Einzelgehöft	14.5.4
OXR	Historische Ruine	14.6.4
OXS	Historisches Repräsentationsgebäude	14.6.2
OVW	Wirtschaftsweg, versiegelt	14.7.4
OVP	Parkplatz, versiegelte Fläche	14.7.8
OVD	Pfad, Rad- und Fußweg	14.7.1
PEB	Beete und Rabatte	13.3.3
PER	Artenarmer Zierrasen	13.3.2
PHY	Siedlungsgebüsch aus nicht heimischen Gehölzarten	13.2.2
PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	13.2.1
PGN	Nutzgarten	13.8.3
PPR	Strukturreiche, ältere Parkanlage	13.4.1
PWX	Siedlungsgehölze aus heimischen Baumarten	13.1.1
PKU / PWY	Aufgelassener Kleingarten / Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	13.7.3
RHU	Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	10.1.1
RKU	Ruderaler Kriechrasen	10.1.3
SYZ	Zierteich	5.6.2
SE / CWA	nährstoffreiches Stillgewässer / periodisch wasserführend	5.4

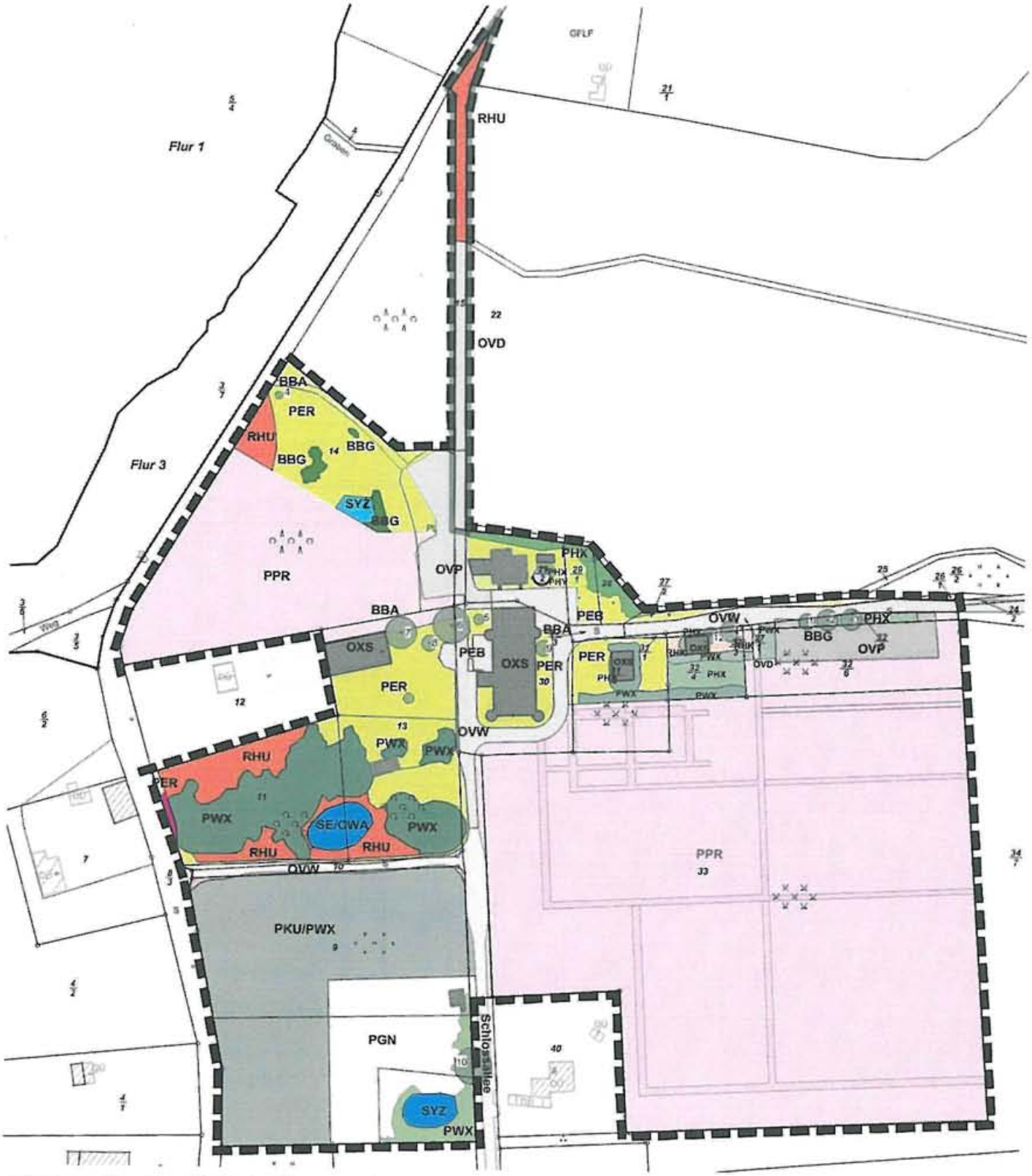


Abbildung 13 Biotoptypenkartierung mit Einzelbäumen, unmaßstäblich

Der Einzelbaumbestand stellt sich aktuell wie folgt dar:

Nr.	Baumart	StU in cm	Kr. Ø in m	Bemerkungen	Status	zu erhalten
1	*Castanea sativa*	118,120	6	Zwiesel in 1,00 m, einseitig	S, §	E
2	*Castanea sativa*	160	8		S, §	E
3	*Castanea sativa*	180	8		S, §	E
4	*Salix spec.*	320	3	Weide, Kopfbaum	S, §	E
5	*Fraxinus excelsior*	367	4	Eschentriebsterben, ½ Krone bereits abgestorben, viel Totholz	S, §	F *
6	*Fraxinus excelsior*	464	14		S, §	E
7	*Fraxinus excelsior*	247	12	einseitig, Eschentriebsterben, etwas Totholz	S, §	
8	*Fraxinus excelsior*	211	6	stark zurückgeschnitten, Eschentriebsterben	S, §	
9	*Larix decidua*	178	6		S, §	
10	*Fraxinus excelsior*	ca. 400	14	nicht zugänglich	S, §	E
11	*Acer pseudoplatanus*	148	6	einseitig, Zwiesel in ca. 1,80 m	S, §	F
12	*Acer pseudoplatanus*	100, 120	8	Zwiesel in 0,40 m, etwas schräg, etwas Totholz	S, §	F

S = geschützt nach Baumschutzsatzung Glowe, § = geschützt nach gesetzlichem Baumschutz, E = Erhalt aus Gründen des Ortsbildes, F= Fällung, F* = Fällung aus Gründen der Verkehrssicherheit bzw. Standsicherheit erforderlich, Baumbestand aufgenommen am 10.10.2014: Bearbeiter: K. Böttcher

Tiere/ Bestand: Für Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie und für die europäischen Vogelarten sind im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG eintreten können. Faunistische Kartierungen wurden nicht beauftragt.

Entsprechend der Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei der Planung und Durchführung von Eingriffen sind bei zulässigen Eingriffen gemäß § 14 BNatSchG folgende Arten prüfrelevant:

- alle wildlebenden Vogelarten
- Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie

In der nachfolgenden Tabelle werden die für die weiteren Betrachtungen relevanten Arten des Anhangs IV der FFH-RL ermittelt. Die betroffenen Arten sind in der Tabelle grau unterlegt. Sofern eine weitere Betrachtung erforderlich ist, werden diese vertieft betrachtet. Für die anderen Arten erfolgt eine kurze Begründung, warum sie von den weiteren Prüfschritten ausgeschlossen werden.

Wissenschaft-licher Name	Deutscher Name	Habitatstrukturen vorhanden? Potenzielles Vorkommen im UR/ Plangebiet	Betroffenheit durch Vorhaben Konfliktpotenzial	Ist die ökologische Funktion, der vor dem Eingriff betroffene Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt	Weitere Betrachtung erforderlich?
Säugetiere					
Canis lupus	Europäischer Wolf	Kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.	Im Vorfeld auszuschließen.		nein, nicht notwendig
Castor fiber	Biber	Kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.	Im Vorfeld auszuschließen.		nein, nicht notwendig
Lutra lutra	Fischotter	am Rand des Plangebietes (Graben) potenziell möglich	keine Betroffenheit	ja, kein Eingriff, keine Zerschneidung des Lebensraumes	nein, nicht notwendig
Muscardinus avellanarius	Haselmaus	Kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.			nein, nicht notwendig
Phocoena phocoena	Schweinswal	Kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.			nein, nicht notwendig
Fledermäuse		(Altgebäude, Ruinen, alte Bäume)	potenziell möglich Im Vorfeld auszuschließen	vor Beginn jeglicher Maßnahmen artenschutzrechtliche Kontrolle durchführen	ja, für benannte Habitatstrukturen
Barbastella barbastellus	Mopsfledermaus				
Eptesicus nilssonii	Nordfledermaus				
Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus				
Myotis brandtii	Große Bartfledermaus				
Myotis dasycneme	Teichfledermaus				
Myotis daubentonii	Wasserfledermaus				
Myotis myotis	Großes Mausohr				
Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus				
Myotis nattereri	Fransenfledermaus				
Nyctalus leisleri	Kleiner Abendsegler				
Nyctalus noctula	Abendsegler				

Wissenschaft-licher Name	Deutscher Name	Habitatstrukturen vorhanden? Potenzielles Vorkommen im UR/ Plangebiet	Betroffenheit durch Vorhaben Konfliktpotenzial	Ist die ökologische Funktion, der vor dem Eingriff betroffene Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt	Weitere Betrachtung erforderlich?
Pipistrellus nathusii	Rauhhautfledermaus				
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus				
Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus				
Plecotus auritus	Braunes Langohr				
Plecotus austriacus	Graues Langohr				
Vespertilio murinus	Zweifarbfledermaus				
Fische		kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.			nein, nicht notwendig
Acipenser sturio	Baltischer Stör				
Reptilien		kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.			nein, nicht notwendig
Coronella austriaca	Schlingnatter				
Lacerta agilis	Zauneidechse				
Emys orbicularis	Europäische Sumpfschildkröte				
Amphibien		potenziell möglich, jedoch fallen die Teiche temporär trocken	Im Vorfeld auszuschließen	ja, kein Eingriff, keine Zerschneidung des Lebensraumes	nein, nicht erforderlich
Bombina bombina	Rotbauchunke				
Bufo calamita	Kreuzkröte				
Bufo viridis	Wechselkröte				
Hyla arborea	Laubfrosch				
Pelobates fuscus	Knoblauchkröte				
Rana arvalis	Moorfrosch				
Rana dalmatina	Springfrosch				
Rana lessonae	Kleiner Wasserfrosch				
Triturus cristatus	Kammmolch				

Wissenschaft-licher Name	Deutscher Name	Habitatstrukturen vorhanden? Potenzielles Vorkommen im UR/ Plangebiet	Betroffenheit durch Vorhaben Konfliktpotenzial	Ist die ökologische Funktion, der vor dem Eingriff betroffene Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt	Weitere Betrachtung erforderlich?
Weichtiere		Kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Anisus vorticulus	Zierliche Tellers-chnecke				
Unio crassus	Gemeine Flussmuschel				
Libellen		Kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Aeshna viridis	Grüne Mosaikjungfer				
Gomphus flavipes (Stylurus flavipes)	Asiatische Keiljungfer				
Leucorrhinia albifrons	Östliche Moosjungfer				
Leucorrhinia caudalis	Zierliche Moosjungfer				
Leucorrhinia pectoralis	Große Moosjungfer				
Sympecma paedisca	Sibirische Winterlibelle				
Käfer					
Cerambyx cerdo	Großer Eichenbock				
Dytiscus latissimus	Breitrand				
Graphoderus bilineatus	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer				
Osmoderma eremita	Eremit, Juchtenkäfer	potenziell möglich (Altbäume mit gr. Höhlen, Verletzungen)	Im Vorfeld auszuschließen	vor Beginn jeglicher Maßnahmen am Altgehölzbestand ist eine artenschutzrechtliche Kontrolle durchführen	nein, Arbeiten am Altgehölzbestand sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung
Falter		Kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Lycaena dispar	Großer Feuerfalter				
Lycaena helle	Blauschillern-				

Wissenschaft-licher Name	Deutscher Name	Habitatstrukturen vorhanden? Potenzielles Vorkommen im UR/ Plangebiet	Betroffenheit durch Vorhaben Konfliktpotenzial	Ist die ökologische Funktion, der vor dem Eingriff betroffene Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt	Weitere Betrachtung erforderlich?
	der Feuerfalter				
Proserpinus proserpina	Nachtkerzenschwärmer				
Gefäßpflanzen		Kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Angelica palustris	Sumpf-Engelwurz				
Apium repens	Kriechender - Sellerie				
Cypripedium calceolus	Frauenschuh				
Jurinea cyanoides	Sand-Silberscharte				
Liparis loeselii	Sumpf-Glanzkraut, Torf-Glanzkraut				
Luronium natans	Schwimmendes Froschkraut				

Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie Anlage I (Datengrundlage LUNG Stand: Oktober 2014)

Aus faunistischer Sicht verfügt das Plangebiet mit alten Gebäuden und altem Baumbestand allgemein über ein gewisses Lebensraumpotenzial für Vögel und Fledermäuse. Die seit Jahren leer stehenden Gebäude an der Zufahrtstraße zum Schloss bieten Lebensraumpotenzial für wenig störungsempfindliche Vögel (Gebäudebrüter) und als Sommer- bzw. Zwischenquartier für Fledermäuse. Hinzu kommen Bauweisen der vorhandenen Gebäude, welche z.B. im Naturstein mit Fugen und Ritzen oder hinter Holzverschalungen sowie in beschädigten Dächern Versteckmöglichkeiten bieten.

Fledermäuse: Die teils leer stehenden Gebäude und der alte Baumbestand bieten ein gewisses Potenzial für eine Sommerquartiernutzung für Fledermausarten. Im Erweiterungs- und Wiederaufbaubereich des Plangebietes wurden keine unterirdischen bzw. frostsicheren baulichen Anlagen vorgefunden. Somit können Winterquartiere weitestgehend ausgeschlossen werden. Die umliegende offene Landschaft, der historische Park sowie der naheliegende Spyckersche See bieten ein großes Potenzial an geeigneten Futterplätzen und Jagdrevieren. Die Gehölze des Parks sowie jene im Übergang zum Spyckerschen See dienen zudem als Leitstrukturen.

Da nicht auszuschließen ist dass Fledermäuse im Schlossumfeld temporär Quartier nehmen, ist vor Arbeiten zur Sanierung bzw. dem Abbruch betroffener Gebäude oder der Rodung von Gehölzen eine artenschutzrechtliche Kontrolle durchzuführen. Die leer stehenden ruinösen Gebäude (Begehung nicht möglich) sowie der verschlossene Bungalow weisen aktuell (Oktober 2014) keine Hinweise auf Nutzungsspuren (z.B. Kotspuren, Kratz-, Fettspuren) durch Fledermäuse auf. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Spalten oder Fugen in den Gebäuden temporär von Fledermäusen genutzt werden. Für kleinere, spaltenbewohnende Fledermausarten (z.B. Zwergfledermäuse) sind sie geeignet und nicht untypisch als Zwischen-Quartierstandort. Eine Überprüfung soll sinnvollerweise unmittelbar vor den Sanierung- bzw. Abbrucharbeiten erfolgen, indem die Spalten

unter Zuhilfenahme einer langen Leiter oder einer Hebebühne mittels Ausleuchtung (z.B. Einsatz eines Endoskops) inspiziert werden. Ebenso wäre vor Baumfäll- und -pflegearbeiten im historischen Park an alten Bäumen mit entsprechenden Höhlungen, Rindentaschen oder Verletzungen vor Beginn jeglicher Maßnahmen eine artenschutzrechtliche Kontrolle durchzuführen. Im positiven Fall sind geeignete Schutzmaßnahmen mit der zuständigen Behörde abzustimmen. Derartige Maßnahmen sind jedoch nicht Gegenstand der Umsetzung des Bebauungsplans.

Vögel: Die Betroffenheit von wildlebenden Vogelarten (Brutvögeln) kann weitestgehend ausgeschlossen werden, da bedingt durch den gesetzlichen Schutz gem. BNatSchG Baumfäll- und -pflegearbeiten nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. zulässig sind. Im Untersuchungsgebiet wurden an den Gebäuden und in dem Einzelbaumbestand in Sichthöhe keine Vogelnester oder Horste vorgefunden (Mai und Oktober 2014). Auch waren in den leer stehenden Gebäuden (soweit zugänglich) keine Anzeichen von Gebäudebruten sichtbar.

Vor Beginn einer Sanierung bzw. Abbruch betroffener Gebäude ist eine artenschutzrechtliche Kontrolle durchzuführen, um den zu diesem Zeitpunkt möglichen aktuellen Artenbesatz zu ermitteln und ggf. geeignete Schutzmaßnahmen mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

Auf das Rastgeschehen des benachbarten Spyckerschen Sees wird das Vorhaben keine Auswirkungen haben, da der Planbereich durch die Gemeindestraße vom Schutzgebiet getrennt liegt (eindeutige Grenzziehung, Scheuchwirkung durch Fahrzeug- und Radfahrverkehr auf Gemeindestraße).

Fischotter: Die Darstellung der Fischottervorkommen erfolgte im großen Maßstab auf der Grundlage von Quadranten Darstellungen. Das (Untersuchungs-) Gebiet westlich vom Spyckerschen See ist als negativer Nachweisbereich für Fischottervorkommen vermerkt. Die nächstgelegenen Totfunde wurden nördlich in ca. 740 m Entfernung Richtung Glowe, entlang der L 30 (Quelle: Kartenportal Umwelt MV, Angaben aus 2005, Abfrage 10.2014).

Der nahe liegende Spyckersche See ist mit dem nördlich des Plangebiets verlaufenden Dalmeritzer Bach vernetzt. Dieser dient unter Umständen als Durchzugsgebiet oder Wanderkorridor vom Spyckerschen See in Richtung Ostseeküste.

Zerschneidungseffekte oder Barrieren werden vorhabenbedingt nicht verursacht. Das Wieder-Öffnen des Rad-Wanderweges nach Norden (Kopf-Weidenallee) wird keine erheblichen Auswirkungen auf das Wanderverhalten des Fischotters haben und stellt aufgrund der ausschließlichen Zulässigkeit von nicht motorisiertem Verkehr keine Lebensgefahr dar. Der vorhandene Grabendurchlass bleibt unverändert. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Population bzw. des Individuums ist nicht einschlägig.

Reptilien und Amphibien: Vorkommen der Rotbauchunke (*Bombina bombina*) und Kammmolch (*Triturus cristatus*) sind in den Rasterdaten (www.umweltkarten.mv) des LUNG M-V, zusammengestellt durch den NABU - Landesfachausschuss für Feldherpetologie und Ichthyofaunistik (H.-D.O.G. Bast), (Quelle: LUNG Umweltkarten M-V, Abfrage 27.10.2014) vermerkt. Vorkommen im Plangebiet sind nicht bekannt und aufgrund der vorgefundenen Biotopstruktur auch unwahrscheinlich.

Das Plangebiet weist im Schlossumfeld intensiv gepflegte und genutzte Flächen, zum Teil große Rasenflächen sowie befestigte Verkehrs- und Wirtschaftsflächen auf. Der südlich des ehemaligen Wirtschaftshofs gelegene, stark beschattete Teich fällt in niederschlagsarmen Jahren trocken und bietet daher keinen zuverlässigen Reproduktionsraum für Amphibien. Im Jahr 2014 wurde kein Amphibienbesatz festgestellt. Der Teich war Anfang Juni vollständig ausgetrocknet. Auch wenn die Teiche nur von geringer Größe sind, temporär trocken fallen, sehr schattig liegen und damit nur pessimale Lebensbedingungen bieten, kann nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne Individuen temporär einwandern. In der brach liegenden südlichen Umgebung sind potenzielle Versteck- und Überwinterungsmöglichkeiten vorhanden.

Der Teich südlich des Wirtschaftshofes wird einschließlich seines Umfeldes als Maßnahmefläche zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen, da die auf historischen

Grundrissen nördlich zulässige Bebauung wieder recht dicht an das Gewässer heranrücken wird. Zulässig sind innerhalb der Maßnahmefläche alle Handlungen, welche die Biotop- und Lebensraumqualität des Gewässers fördern. Für die Bauzeit ist das Gewässer durch Einzäunung zu schützen.

Es ist aus gartengestalterischer Sicht wünschenswert, dass das historische Teichsystem im südlichen Park wieder herausgearbeitet und ggf. durch Anstau reguliert wird, so dass in diesem Zusammenhang auch dauerhafter Lebensraum für Amphibien entsteht. Eine Verpflichtung hierzu besteht jedoch nicht, da die Gartenbereiche keinem Denkmalstatus unterliegen. Sofern derartige Arbeiten zur Ausführung kommen, werden sie zeitlich hinter die bauliche Ergänzung des Gutsensembles zurückgestellt, so dass aktuell keine regulierenden Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung eventueller Amphibienpopulation festgesetzt werden. Vor Veränderungen oder Eingriffen in das Teich- oder Grabensystem ist zur potenziellen Vermeidung von Störungen und Schädigung/Tötungen an Individuen eine artenschutzrechtliche Kontrolle durchzuführen. Im positiven Fall sind geeignete Schutzmaßnahmen mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

Im Umfeld des Vorhabengebietes ist auch das Vorkommen von Reptilien nicht auszuschließen. Bevorzugte Habitate werden vom Vorhaben in seinen baulichen Bestandteilen nicht verändert, so dass hinsichtlich eventueller Amphibienvorkommen keine gesonderten Maßnahmen ausgewiesen werden.

Zur Vermeidung der Schädigung von Individuen sind Maßnahmen wie Baufeldfreimachung bzw. Rodung auf die Aktivitätszeit der Tiere (August bis Oktober) zu begrenzen. Da die Amphibien (Reptilien) noch aktiv genug sind um sich fortzubewegen. Mögliches Einwandern von Amphibien kann mit einem mobilen Amphibienleitsystem verhindert werden.

Käfer: Die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie gelisteten Insektenarten sind alle streng an spezifische Habitatstrukturen gebunden. Potenzieller Lebensraum im Altholzbestand mit reichlich Mulm in Baumhöhlen ist im Bereich der ältesten Bäume südlich des Schlosses gegeben. Diese werden als Bestandteil der Parkanlage vorhabenbedingt nicht verändert. Sollten Pflege- oder Sicherungsmaßnahmen erforderlich werden, ist vor Beginn jeglicher Maßnahmen eine artenschutzrechtliche Kontrolle durchzuführen, um das Vorkommen von Osmoderma eremita (Juchtenkäfer) auszuschließen.

Tiere / Bewertung: Das Vorhaben beschränkt sich auf anthropogen veränderte Bereiche innerhalb eines langjährig touristisch genutzten Umfeldes. Das Schlosshotel ist umgeben von anthropogen geprägten Biotoptypen des Siedlungsbereiches. Bedingt durch den Leerstand/ Verfall der kleineren Gebäude bietet sich jedoch potenzieller Lebensraum für Vögel und Fledermäuse. Da die Gebäude z.T. stark sanierungsbedürftig erscheinen, sind die Artenschutzmaßnahmen direkt vor Baubeginn durchzuführen, um den zu diesem Zeitpunkt aktuellen Artenbesatz (Vögel, Fledermäuse, Amphibien) zu erfassen.

Vor Beginn von Baumfäll- und -pflegearbeiten ist an alten Bäumen mit entsprechenden Höhlungen oder Verletzungen vor Beginn jeglicher Maßnahmen eine artenschutzrechtliche Kontrolle durchzuführen, um das Vorkommen von Fledermäusen sowie Osmoderma eremita auszuschließen. In jedem positiven Fall sind geeignete Schutzmaßnahmen mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

Durch Nutzung von Flächen, die bereits unter anthropogenem Einfluss stehen, werden Eingriffe in die Belange von Natur und Umwelt minimiert. Das Vorhaben beansprucht keine ungestörten Landschaftsräume und wird auf das unmittelbar notwendige Maß beschränkt. Der Ort wird als Siedlungsgebiet bereits seit vielen Jahrhunderten intensiv vom Menschen genutzt. Biotoptypen mit übergeordneter Bedeutung bzw. übergeordnete Habitatstrukturen sind vom Vorhaben nicht betroffen. Art und Dimension der geplanten Nutzung stellen keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen und Tiere dar.

Entwicklungsziel Arten und Lebensräume: Zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ist die biologische Vielfalt zu erhalten und zu entwickeln. Sie umfasst die Viel-

falt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten. Die wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wieder herzustellen.

Für die Gemeinde Glowe liegt kein Landschaftsplan vor. Im Rahmen des vorliegenden B-Planes werden die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den Geltungsbereich konkretisiert. Maßnahmen zur Umsetzung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind:

- Erhalt / Ergänzung des historischen Parks im Umfeld des denkmalgeschützten Schlosses.
- Ausweisen einer Maßnahmefläche zur Verbesserung der Struktur eines temporär wasserführenden Biotops

Prognose bei Nichtdurchführung: Das Gelände des denkmalgeschützten Schlosses und des historischen Parks befindet sich innerhalb eines bereits langjährig intensiv genutzten touristischen Erholungsbereichs. Ohne Verwirklichung des Vorhabens würde die Chance auf eine ausreichende wirtschaftliche Basis für eine nachhaltig erfolgreiche Führung des Hotellerie-Betriebes mit qualitätsvoller Entwicklung nicht genutzt werden, der Beherbergungsbetrieb aber wahrscheinlich fortgeführt werden. ergänzend würde versucht werden, durch Aktivitäten auf dem Grundstück Gäste heranzuziehen und damit die erforderlichen finanziellen Mittel zum Erhalt des Denkmals zu generieren. Die bauliche Ergänzung würde zurückgestellt werden müssen, betrieblich erforderliche Funktionen müssten über temporäre / provisorische Gebäude bedient werden.

Minimierung und Vermeidung: Durch Überbauung von Freiflächen im bereits baulich genutzten Umfeld werden Eingriffe in die Belange von Natur und Umwelt minimiert und Eingriffe in baulich nicht vorgeprägte Standorte vermieden. Das Vorhaben beansprucht keine ungestörten Landschaftsräume.

Zustand nach Durchführung: Die Errichtung neuer Gebäude auf den Grundrissen der ehemaligen Wirtschaftsgebäude komplettiert das historische Gutsensemble und stellt den Betrieb auf eine zukunftsfähige wirtschaftliche Basis. Dafür sind Eingriffe in den sukzessiv herangewachsenen Gehölzbestand unvermeidbar. Die Intensität der Flächenteilversiegelung (bzw. –teilversiegelung) nimmt mit dem Etablieren neuer Nutzungen zu.

Die östlich gelegene historische Parkanlage bleibt in ihrer Grundstruktur erhalten. Es wird die Bebauung durch eine Kapelle in untergeordneter Grundfläche zugelassen, welche den Rahmen für Hochzeitsveranstaltungen geben soll.

Dem vorgefundenen Biotoppotenzial des südlich des Wirtschaftshofs gelegenen Teiches entsprechend wird das Umfeld des Gewässers als Maßnahmefläche zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Innerhalb dieser Fläche sind alle Handlungen zulässig, die zum Erhalt bzw. zur Verbesserung der Biotopstruktur / -qualität führen. Die Ausdehnung der Maßnahmefläche ist räumlich durch die Wiederaufnahme der alten Bebauungsstruktur des Wirtschaftshofes sowie die inzwischen ausgebaute Straßen im Süden beschränkt.

Im Bebauungsplan wird das eigentliche Gewässer als streng geschütztes Biotop nach § 20 NatSchAG M-V gekennzeichnet.

Landschaftsbild

Bestand / Bewertung: Entsprechend der „Naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommerns" wird das Gebiet um Spycker (Gemeinde Glowe) in das Nord- und Ostrügensche Hügel- und Boddenland als Landschaftseinheit des Nördlichen Insel- und Boddenlands eingeordnet, welches durch vielgestaltige Küstenbereiche sowie in Teilen durch eine starke Reliefierung gekennzeichnet ist.

Im Rahmen der landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale wurde die

Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes nach den Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewertet. Auf einer 4-stufigen Skala wurde das Untersuchungsgebiet und seine Umgebung (Landschaftsbildraum: Niederungsgebiet des Spyckerschen Sees) der Stufe 4 (sehr hoch) zugeordnet (LAUN 1994). Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand des Spyckerschen Sees. In der Bewertung des Landschaftsbildes wird die Harmonie in Stimmigkeit der Nutzungen in der Landschaft sowie die interessante und wertvolle Strukturvielfalt bei sehr hoher Naturnähe besonders herausgestellt. Schloss Spyker stellt in der isolierten Lage am östlichen Ufer des Spyckerschen Sees mit dem umgebenden Park ein hochwertiges, das Landschaftsbild aus weiter Entfernung bestimmendes Kulturlandschaftselement dar.

Entwicklungsziel: Die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern und zu erhalten. Ihre charakteristischen Strukturen und Elemente sind zu erhalten sowie die Pflege und Wiederherstellung historischer Parkanlagen. Beeinträchtigungen des Erlebnis- und Erholungswertes der Landschaft sind zu vermeiden. Zum Zweck der Erholung sind nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen zu schützen und wo notwendig, zu pflegen, zu gestalten und zugänglich zu erhalten oder zugänglich zu machen.

Prognose bei Nichtdurchführung: Ohne Verwirklichung des Vorhabens würde sich das Landschaftsbild nicht verändern.

Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben wird auf die unbedingt notwendigen Flächen beschränkt. Die geplante Bebauung ordnet sich der historisch überlieferten baulichen Struktur unter. Die Präsenz des Schlosses mit seiner rahmenden Parkanlage in der in der nordrügenschen Kulturlandschaft bleibt erhalten.

Zustand nach Durchführung: Das Ensemble des Schlosses wird durch ergänzende Gebäude im Rahmen der historisch überlieferten bauliche Grundstruktur ergänzt. Die Idee des alten Wirtschaftshofes wird auch östlich des Schlosses wieder aufgegriffen, indem auf alten Grundrissen neue Gebäude entstehen. Der rahmende Gehölzbestand der Parkanlage bleibt erhalten und bettet die auch künftig öffentlich zugängliche Anlage weiterhin harmonisch in die Landschaft ein.

Zulässige Veranstaltungen in den Parkbereichen haben temporären Charakter. Mit Ausnahme der Kapelle im großen Gartenteil werden keine weiteren baulichen Anlagen in der Parkanlage zugelassen.

Schloss Spyker selbst wird als ein von weither sichtbarer Blickpunkt in der Landschaft bewahrt. Ein besonderes landschaftliches Erlebnis bietet künftig die für fußläufigen und Radverkehr wieder nutzbare Kopfweidenallee vom Schloss in Richtung Norden.

Die wünschenswerte gärtnerische Entwicklung der brachliegenden ehemals landschaftlich gestalteten Parkbereiche nördlich und südlich des Wirtschaftshofes bindet die Gesamtanlage zusammen und wird das Ortsbild nahhaltig verbessern. Das Orts- bzw. Landschaftsbild wird insgesamt positiv verändert.

3.2.3.) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, Artikel 1 G. v. 29.07.2009 BGBl. I S. 2542; Geltung ab 01.03.2010) und Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern [NatSchAG M-V, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66)] zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft:
Das bereits seit Jahrzehnten intensiv touristisch genutzten und mehrmalig umgestaltet Schlossensembles wird als vorbeeinträchtigte Fläche, mit seinen gärtnerischen, und denkmalpflegerischen hochwertigen Elementen, als nicht landschaftlich ungestört angesprochen.

Aufgrund der im Umfeld bereits vorhandenen touristischen Nutzung (Radwanderweg, Wochenmarkt, Ferienwohnungen etc.) ist, vor allem im Hinblick auf die begünstigte Lage in der Landschaft, die weitere Entwicklung und nachhaltige Nutzung sinnvoll. Die Sicherung eines raumbildenden Baumbestandes, schafft ein nachhaltig harmonisches Bild und bindet die Schlossanlage weiterhin in die Landschaft und in den Park ein.

Es werden keine ungestörten Landschaftsräume beansprucht. Eingriffe in den Bestand der gem. § 20 NatSchAG M-V besonders geschützten Biotope im Umfeld des Plangebietes werden vermieden. Das Vorhaben wird in seinen baulichen Bestandteilen auf das erforderliche Mindestmaß begrenzt.

Bodenfunktionen besonderer Bedeutung werden vom Vorhaben nicht berührt.

Maßnahmen zum Ausgleich negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft:

Dem Teich südlich des ehemaligen Wirtschaftshofes wird eine Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zugeordnet, welche Handlungen zur Verbesserung der vorgefundenen wertgebenden Biotopausstattung des temporären Gewässers zulässt. Kompensationsmaßnahme können im Plangebiet nicht erbracht werden. Der im Zuge der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz zu ermittelnde Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft ist extern zur erbringen.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen: Sofern das Vorhaben im geplanten Umfang zur Realisierung kommt, sind Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft unvermeidbar. Das Vorhaben beansprucht ein bereits intensiv genutztes Umfeld. Es werden Flächen für die Anlage von Gebäuden und Erschließungsflächen vollversiegelt.

Überwiegend betroffen sind Biotoptypen des Siedlungsbereiches, so PWX (Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten), PHX (Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten), PER (Artenarmer Zierrasen), PEB (Beet und Rabatte) sowie PPR (Strukturreiche, ältere Parkanlage), OVD (Pfad, Rad- und Fußweg), ODE (Einzelgehöft) sowie die durch zunehmende Sukzession mangels Pflege gekennzeichneten Biotoptypen RHU (Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte) und (RKU) Ruderaler Kriechrasen.

Eingriffsermittlung (naturschutzfachlich): Die Baufenster liegen mit Ausnahme der Kapelle innerhalb der historischen Gutsstrukturen. Die Kapelle wird im Schlosspark errichtet.

Die Biotoptypen-Kartierung wurde nach der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen, 2013 / Heft 2 vorgenommen. Hinsichtlich der Bewertung zur Eingriffsermittlung und Kompensation wird das Regelwerk (Hinweise zur Eingriffsregelung LUNG 1999) zugrunde gelegt. Eine detaillierte Erfassung und Bewertung der einzelnen Biotope ist in folgender Tabelle dargestellt. Der Biotoptyp (BBG) wird dem Biotoptyp (PWX) in dem Regelwerk HZE von 1999 gleichgestellt. Die bereits vorhandene Versiegelung wird mindernd berücksichtigt.

Der Freiraumbeeinträchtigungsgrad wird mit 1 festgesetzt, d.h. der Abstand des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Flächen vom Schwerpunkt des Vorhabens beträgt ≤ 50m. Dies entspricht einem Korrekturfaktor von 0,75.

Erläuterungen zum Kompensationserfordernis:

Da die als Verlust zu berechnenden Flächen im Wirkbereich des Schlosses liegen und bereits anthropogenen Einflüssen unterliegen, wird eine Kompensation allgemeiner Naturraumfunktionen als ausreichend erachtet.

Für den Biotoptyp PWX (Siedlungsgehölz aus einheimischen Baumarten) wird ein Kompensationserfordernis von 1,0 angerechnet, da die dominierenden Eschen bereits stark vom Eschentriebsterben beeinträchtigt bzw. teilweise abgestorben sind. Bei dem Biotoptyp RHU herrschen nicht blütenreiche Brennnesselbestände mit Schilf, Landreitgras und Neophyten (Riesenbärenklau) vor, daher wird die Wertstufe 2,0 zugrunde gelegt. Dem Ruderalen Kriechrasen (RKU) wird, dominiert von Land-Reitgras (*Calamagrostis epigejos)* und *Rubus caesius* (Kratzbeere), eine Wertstufe 2,0

zugeteilt, eine weitere Sukzession würde sich in Richtung PHX (Wertstufe 1) entwickeln.

Die Eingriffsermittlung ist nach den einzelnen Flächeneinheiten (Bausteine) aufgeführt, da das Bauvorhaben auch schrittweise durchgeführt werden kann.

Biotopbeseitigung mit Totalverlust

Baustein Nr.:	Biotoptyp nach HZE (1999)	Code gem. Schlüssel des Lades M-V	Flächenverbrauch (m²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
1) Schlossplatz	PER	13.3.2	269	-	[0,3 + 0,5] x 0,75	161,40
2) Eingangsbereich	PEB	13.3.3	112	-	[0,3 + 0,5] x 0,75	67,20
3) Neubau Hofbereich	PWX	13.1.1	569	1	[1,5 + 0,5] x 0,75	853,50
	RHU	10.1.1	4	2	[2,0 + 0,5] x 0,75	7,50
	PER	13.3.2	546		[0,3 + 0,5] x 0,75	327,60
5) Fuß- / Radweg	RHU	10.1.3	190	2	[2,0 + 0,2] x 0,75	313,50
6) Wirtschaftshof und Ausstellungshaus	PWX	13.2.1	38	1	[1,5 + 0,5] x 0,75	57,00
	PER	13.3.2	185	-	[0,3 + 0,5] x 0,75	111,00
	PHX	13.2.1	39	1	[1,0 + 0,5] x 0,75	43,88
	PWX	13.1.1	37	1	[1,5 + 0,5] x 0,75	55,50
9) Kapelle	PPR	13.4.1	200	3	[4,0 + 0,5] x 0,75	675,00
11) Neubau Hofbereich (optional)	PWX	13.1.1	669	1	[1,5 + 0,5] x 0,75	1.003,50
	PER	13.3.2	60	-	[0,3 + 0,5] x 0,75	36,00
12) Betriebswohnung	PKU / PWX	13.4.1	300	2	[2,5 + 0,5] x 0,75	675,00
			3.218	Gesamtsumme Flächenäquivalent		**4.387,58**

Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Baustein Nr.: *	Biotoptyp nach HZE (1999)	Code gem. Schlüssel des Lades M-V	Flächenverbrauch (m²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
3) Neubau Hofbereich	PWX	13.1.1	509	1	1,5 x 0,75	572,63
	RHU	10.1.1	40	2	2,0 + x 0,75	60,00
6) Wirtschafts-	RHU	10.1.1	286	2	2,0 x 0,75	429,00

hof und Ausstellungshaus						
	RHK	10.1.3	148	2	2,0 x 0,75	222,00
	PWX	13.1.1	380	1	1,5 x 0,75	427,50
11) Neubau Hofbereich optional	**RHU**	10.1.1	225	2	2,0 x 0,75	337,50
12) Betriebswohnung	**PKU / PWX**	13.4.1	590	2	2,5 x 0,75	1.106,25
			2.178		**Gesamtsumme Flächenäquivalent**	**3.154,88**

Die Eingriffe verteilen sie wie folgt auf die Vorhabenbestandteile:

Baustein Nr.:	**Erforderliches Flächenäquivalent für Kompensation**
1) Schlossplatz	161,40
2) Eingangsbereich	67,20
3) Neubau Hofbereich	1.821,23
5) Fuß- / Radweg	313,50
6) Wirtschaftshof und Ausstellungshaus	1.345,88
9) Kapelle	675,00
11) Neubau Hofbereich (SO 2 optional)	1.377,00
12) Betriebswohnung SO 4	1.781,25
	7.542,46

Mittelbare Eingriffswirkungen:

Mittelbare Eingriffswirkungen aufgrund negativer Randeinflüsse des Vorhabens betreffen gem. Stufe 3 der Ermittlung des Kompensationserfordernisses (Hinweise zur Eingriffsregelung im Land Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999/Heft 3, Kap. 2.4.1) Biotoptypen mit einer Werteinstufung ≥ 2 innerhalb projektspezifisch zu definierender Wirkzonen. Das Vorhaben ist und wird auch künftig gegenüber der Landschaft durch Strukturen von Großgrün abgegrenzt sein. Folglich sind eventuelle Auswirkungen durch Bewegung im Gelände, Licht und Lärm nicht über das bisherige Maß hinaus abzusehen. Stoffliche Einträge (Gase, Stäube u.ä.) werden vom Vorhaben nicht ausgehen.

Die Wirkzone des Vorhabens wird aufgrund der Vorbelastung des Plangebietes und seines Umfelds auf den unmittelbaren Planbereich begrenzt. Mittelbare Eingriffswirkungen, welche das Maß derzeitiger Nutzungen übersteigen sind derzeit nicht festzustellen. Mittelbare Eingriffswirkungen werden hier nicht geltend gemacht.

Ermittlung des Gesamteingriffs:

Biotopbeseitigung mit Totalverlust	4.387,58 Kompensationsflächenpunkte
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	3.154,88 Kompensationsflächenpunkte
Mittelbare Eingriffswirkungen	0,00 Kompensationsflächenpunkte
Gesamteingriff	**7.542,46** Kompensationsflächenpunkte

Gebietsinterne Kompensationsmaßnahme:

Den gemäß ausgewiesenen Flächeneinheiten (Bausteinen) ermittelten Eingriff und zur Strukturierung der Landschaft wird als kompensationsmindernde Maßnahme die gärtnerische Anlage der Grundstücksflächen in den folgend dargestellten Bereichen.

Maßnahme	**Fläche in m²**	**Wert-stufe**	**Kompensati-onswertzahl**	**Leistungsfaktor (Wirkungsfaktor)**	**Flächen-äquivalent**
kompensationsmin-dernde Maßnahme gärtnerische Gestal-tung nicht überbauba-rer Grundstücksteile					
Baustein 1	49	1	0,5	0,6	14,70
Baustein 3	509	1	0,5	0,6	152,70
Baustein 11	225	2	0,5	0,6	67,50
Baustein 6	286	2	0,5	0,6	85,80
	148	2	0,5	0,6	44,40
	380	1	0,5	0,6	114,00
Baustein 12	590	3	0,5	0,6	177,00
				Gesamtsumme	**656,10**

Als interne Kompensationsmaßnahme werden die Pflanzung von Einzelbäumen sowie die Anlage einer Obstwiese auf bisher nicht strukturierten Rasenflächen im Park vorgesehen. Die Maßnahmen werden dem Baustein 11 in SO 2 (Maßnahme A 1) und Baustein 12 in SO 4 (Maßnahme A 2) zugeordnet.

Ermittlung des Flächenäquivalents für die Kompensationsmaßnahmen

Biotoptyp	Fläche in m²	Wertstufe	Kompensations-wertzahl	Leistungs-faktor	Flächenäquivalent
A1 Anpflanzung Obst-wiese 33 Stück Obstge-hölze á 25 m²	825	2	2,0	0,8	1.320,00
A2 Pflanzung von 32 Einzelbäumen á 25qm	800	2	2,5	0,8	1.600,00
Gesamtumfang der Kompensation (Flächenäquivalent für Kompensation:					**2.920,00**

Tabelle: Ökologische Wertermittlung der Kompensationsmaßnahmen

Bilanz

Dem rechnerisch ermittelten Eingriff im Umfang von 7.542,46 Kompensationsflächenpunkten stehen kompensationsmindernde Maßnahmen im Umfang von 656,10 Kompensationsflächenpunkten sowie interne Kompensationsmaßnahmen im Umfang von 2.920 Kompensationsflächenpunkten gegenüber.

Das verbleibende Defizit von 3.966 Kompensationsflächenpunkten ist über eine externe Maßnahme nachzuweisen.

Externe Kompensationsmaßnahme Ökokonto Boldevitz

Als externe Kompensationsmaßnahme wird eine Zahlung in das Ökokonto Boldevitz festgesetzt (1,90 EUR / Kompensationsflächenpunkt netto = für 3.966 Kompensationsflächenpunkte gesamt **8.967,13 EUR** incl. MwSt).

Kompensation gem. Baumschutzkompensationserlass (§ 18 NatSchAG M-V)

Unabhängig von der städtebaulichen Eingriffsermittlung besteht eine Ausgleichsverpflichtung für geschützte Landschaftsbestandteile nach § 29(2) BNatSchG, hier geschützte Bäume. Gemäß § 18 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Dies gilt jedoch u.a. nicht für

- Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,
- Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,
- Pappeln im Innenbereich.

Über den Umfang des gesetzlichen Baumschutzes hinaus besteht ein Baumschutz durch die gemeindliche Baumschutzsatzung.

Kompensation gem. Baumschutzsatzung der Gemeinde Glowe

Der in der Umsetzung der Planung nicht auszuschließende Verlust an Einzelbäumen ist gemäß Baumschutzsatzung Glowe in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt der Fällung auszugleichen. Geschützte Bäume sind Einzelbäume mit einem Stammumfang von mind. 50 cm bzw. mehrstämmig ausgebildete Einzelbäume, strauchartige Bäume oder baumartige Sträucher, wie z.B. Deutsche Mispel, Kirschpflaume, Salweide oder Kornelkirsche, wenn mindestens zwei Stämme jeweils einen Stammumfang von mind. 40 cm aufweisen. Der Stammumfang ist in einer Höhe von 100 cm über dem Boden zu messen. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, ist der Stammumfang unter dem Kronenansatz maßgebend.

Die Anzahl und die Art der als Ersatz zu pflanzenden Bäume richten sich nach dem Stammumfang des zu fällenden Baumes (in 1,0 m Höhe gemessen) und bestimmt sich wie folgt:

- Beträgt der Stammumfang des zu fällenden Baumes bis zu 60 cm, ist als Ersatz für den entfernten Baum ein Baum derselben oder zumindest gleichwertigen Art mit einem Mindestumfang von 16-18 cm zu pflanzen.
- Beträgt der Stammumfang des zu fällenden Baumes mehr als 60 cm, ist für jeweils weitere angefangene 30 cm Stammumfang ein zusätzlicher Baum mit einem Mindestumfang von 14-16 cm zu pflanzen.

Das nach Baumschutzsatzung berechnete Kompensationserfordernis liegt über dem gesetzlichen Erfordernis des Baumschutzkompensationserlasses, so dass sich ergänzende Festlegungen erübrigen.

Der kompensationspflichtige Verlust an Einzelbäumen ist gemäß Baumschutzsatzung Glowe mit einem separaten Baumfällantrag zu beantragen. In der Fällgenehmigung ist die Ersatzpflanzung als Auflage festzusetzen. Auf eine festzusetzende Ermittlung der Kompensationspflicht muss daher an dieser Stelle verzichtet werden.

3.2.4.) Schutzgebiete

Schutzgebiete nach internationalem Recht:

Folgende Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sind im weiteren Umfeld des Plangebiets vorhanden:

- Das FFH-Gebiet DE 1446-302 „Nordrügensche Boddenlandschaft" ist in einer Entfernung von etwa 45 m in nordwestlicher Richtung gelegen.
- Das FFH-Gebiet wird von dem SPA-Gebiet DE 1446-401 „Binnenbodden von Rügen" mit nahezu identischer Gebietskulisse überlagert.

Die Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung (NATURA 2000-Gebiete) unterliegen den Schutzkriterien der Flora-Fauna-Habitat- bzw. der Vogelschutzrichtlinie. Gemäß § 33 BNatSchG sind alle

Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines NATURA 2000-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, unzulässig. Projekte sind gem. § 34 BNatSchG vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines NATURA 2000-Gebiets zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen und nicht unmittelbar der Verwaltung des Gebietes dienen.

Die Verträglichkeit der Planung mit den Schutz- und Entwicklungszielen der europäischen Schutzgebiete wurde vorhaben- und standortspezifisch im Rahmen der 9. Änderung des Flächennutzungsplans nachgewiesen. Es wurden keine vorhabenbedingten erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgebiete und Schutzziele erkannt

Nationale Schutzgebiete: Naturschutzgebiet „Spyckerscher See und Mittelsee"

In einer Entfernung von ca. 45 m nordwestlich des Plangebietes beginnt das Naturschutzgebiet (NSG) Nr. 256 „Spyckerscher See und Mittelsee". Das NSG nimmt eine Fläche von 343,5 ha ein, davon entfallen 161 ha auf Land- und 182,5 ha auf Wasserflächen.

Das Plangebiet wird durch die befestigte westlich verlaufende Anliegerstraße (Schlossallee) vom NSG räumlich getrennt. Diese Straße ist auch in das überörtliche Radwegenetz eingebunden und wird saisonal hoch frequentiert. Eine rahmende Gehölzkulisse trennt das Vorhabengebiet vom Schutzgebiet. Art und Dimension des Vorhabens sind nicht geeignet, den Schutzzweck des NSG zu beeinträchtigen.

Landschaftsschutzgebiet „Ostrügen"

Das LSG „Ostrügen" Nr. 81 mit einer Gesamtfläche von 30.642 ha umschließt und überlagert teilweise das Plangebiet.

Abbildung 17 Ausschnitt LSG „Ostrügen"

Gemäß Darstellung der Umweltkarten (www.umweltkarten.mv-regierung.de) sind dabei die Bereiche der Hofstelle westlich des Schlosses sowie die ehem. Wirtschaftsgebäude östlich des Schlosses ausgespart, wobei das Schloss selbst sowie die nördlich angrenzenden Bereiche (mit dem bestehenden Nebengebäude, der Kläranlage und der ehem. Schmiede) innerhalb des Schutzgebiets liegen. Gleiches gilt für die Parkplätze der Anlage.

Die naturschutzfachlich wenig plausible Abgrenzung geht zurück auf eine frühere Ausbauplanung des Schlosshotels, die jedoch nicht mehr aktuell ist.

Das Plangebiet greift teilweise in das Schutzgebiet ein. Die Abgrenzung des LSG wird für den Bereich des Plangebiets parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans geändert. Gegen den Verbleib der Grünflächen im LSG bestehen keine Bedenken, sofern dadurch die Nutzung des Parks nicht eingeschränkt wird.

3.2.5.) Mensch und seine Gesundheit

Als mögliche umweltbezogene Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut „Mensch und seine Gesundheit" sind zu berücksichtigen:

Auswirkungen auf die allgemeine Lebensqualität: Das Vorhaben dient der planungsrechtlichen Absicherung der geplanten Erweiterung der Hotelanlage, die den Anwohner der Gemeinde und den Gästen einen Zugewinn an Umfeld- und Lebensqualität bietet.

Insbesondere unter dem Aspekt der Sicherung von Arbeitsplätzen, in einem Tourismusschwerpunktraum gem. RREP VP, können mit der betriebswirtschaftlich erforderlichen Erweiterung die Wirtschaftlichkeit des bestehenden Beherbergungsbetriebs verbessert und damit die vorhandenen

Arbeitsplätze langfristig gesichert werden.

Auswirkungen auf die Erholungseignung: Angesichts der regionalen kulturhistorischen Bedeutung von Schloss Spyker ist zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft hierbei vor allem die historisch gewachsene Kulturlandschaft (Ensemble aus Schloss und Park einschließlich der Einbindung in das touristische überörtliche Wegesystem) zu bewahren.

Eine Nutzung als Hotel und Gaststätte sichert die öffentliche Zugänglichkeit zur Anlage für breitere Bevölkerungsschichten. Besonders angesichts des Standortes in einem Tourismusschwerpunktraum genießt die Erholungsfürsorge bei allen Planungen im Gemeindegebiet einen hohen Stellenwert.

Das Vorhaben ist auf einem bereits langjährig vorbeeinträchtigten Areal in einer landschaftlich reizvollen Lage geplant. Die ergänzende Bebauung stellt die historische Gebäudestruktur wieder her und fügt die Gesamtanlage harmonisch in die Landschaft ein.

Durch die Weiterentwicklung eines attraktiven Ausflugsziels mit einem tragfähigen wirtschaftlichen Konzept wird die allgemeine Entwicklung sowohl für die einheimische Bevölkerung als auch für den Tourismus als regional wichtigstem Wirtschaftszweig positiv unterstützt. Das Vorhaben trägt zu einer qualitativ hochwertigen Entwicklung eines touristischen Zielpunktes bei.

Auswirkungen auf bestehende Wohnnutzung: Im Umfeld des Plangebiets bestehen Einzelgehöfte mit Wohnnutzung (Schlossallee 5, 6, 10). Aufgrund der Weitläufigkeit des Areals können Nutzungskonflikte durch die räumliche Trennung vermieden werden. Der Abstand zwischen der nächstgelegenen Wohnnutzung und der bestehenden Außengastronomie beträgt gut 50 m, der Abstand zum Parkplatz knapp 40 m, so dass erhebliche Lärmbelastungen nicht zu erwarten sind.

Im Bereich der früheren Scheune treffen Wohnnutzung und zukünftig Beherbergungsbetrieb unmittelbar aufeinander. Bislang entspricht die nachträglich errichtete Brandwand, mit der die frühere Scheune geteilt wurde, nicht den heutigen bautechnischen Anforderungen. Es wird davon ausgegangen, dass im Zuge des Umbaus eine massive Brandwand auf der Grundstücksgrenze errichtet wird und damit Störungen beidseitig ausgeschlossen werden.

Angesichts der direkten Zufahrt von Osten wird die bestehende Wohnbebauung nicht durch den PKW- und Anlieferverkehr zum Schlosshotel belastet.

Bewertung: Vom Vorhaben gehen keine das Schutzgut Mensch beeinträchtigenden Wirkungen aus. Das Vorhaben wirkt sich bei Umsetzung positiv auf den Tourismus aus und trägt somit zu einer Stärkung der Wirtschaft in der Gemeinde bei. Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch und seiner Gesundheit ist das Vorhaben positiv zu bewerten. Insgesamt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

3.2.6.) Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Satzungsbereich ist das „Schloss" unter der Nr. 738 der Denkmalliste als Baudenkmal ausgewiesen. Sämtliche Maßnahmen am Schloss sowie im näheren Schlossumfeld stehen damit unter dem Genehmigungsvorbehalt des § 7 DSchG M-V. Im Bereich des nördlichen Anbaus sind im Gegensatz zum historischen Schlossgebäude Eingriffe und Veränderungen in und an der Fassade grundsätzlich möglich, sofern die bisherige Höhe nicht verändert wird.

Die bestehende Nutzung als Hotel garantiert den Erhalt der denkmalgeschützten Bausubstanz sowie die Besichtigungsmöglichkeit für eine breitere Öffentlichkeit. Angesichts der schwierigen Lage der Rezeption im 1. Obergeschoss (vgl. Abschnitt 1.4.1) sieht die Planung die Errichtung eines neuen Eingangs als barrierearmer Empfangsbereich vor. Hierfür kann die ansonsten eng um den historischen Bestand gelegte Baulinie ausnahmsweise überschritten werden.

Auch der Denkmalpflege muss an einer wirtschaftlich erfolgreichen Betreibung des Hotels gelegen sein. Die Gemeinde geht daher davon aus, dass bei der Hochbauplanung eine konsensfähige Lö-

sung gefunden werden kann, zumal alle Maßnahmen der Zustimmung des Denkmalamtes bedürfen. Zahllose öffentlich zugängliche Gebäude (z.B. Museen in historischen Gebäuden) haben in den letzten Jahren aber modern, dabei gleichzeitig transparent und zurückhaltend gestaltete Eingangsbauwerke bekommen, die sich aufgrund ihrer geringen Größe dem jeweils historischen Bau unterordnen und damit mit den Zielen des Denkmalschutzes kompatibel sind. Dies hier von vorneherein ausschließen zu wollen, erscheint angesichts der geschilderten Erforderlichkeit eines geeigneten Zugangs nicht sachgerecht.

Im Geltungsbereich der Satzung ist ein Bodendenkmal bekannt, das in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt wird. Im Bereich des Bodendenkmals sind ausschließlich Grünflächen vorgesehen. Erdarbeiten sind hier nicht geplant, so dass nach bisherigem Kenntnisstand keine Gefährdung des Bodendenkmals zu erwarten ist.
Sollten dennoch Erdarbeiten im betroffenen Bereich geplant werden, ist die Genehmigung an die Einhaltung folgender Bedingungen gebunden: Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der mit der Farbe Blau gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs [§ 6 (5) DSchG M-V]. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Darüber hinaus gilt im gesamten Plangebiet die allgemeine Sorgfaltspflicht, d.h.: Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß §11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß §11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (Vgl. §11 (3) DSchG M-V). Weitere Kulturgüter sind nicht bekannt.

Bewertung: Vom Vorhaben gehen keine das Schutzgut Kulturgüter beeinträchtigenden Wirkungen aus. Das Vorhaben sichert vielmehr den dauerhaften Erhalt eines wichtigen Baudenkmals sowie dessen öffentliche Zugänglichkeit. Das Bodendenkmal wird nicht berührt, da im betreffenden Bereich keine Baumaßnahmen geplant sind.

Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ist das Vorhaben positiv zu bewerten.

3.2.7.) Wechselwirkungen

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Belange von Natur und Umwelt sind aufgrund der Vornutzung des Plangebiets als nicht erheblich einzustufen. Umweltrelevante Wechselwirkungen wurden nicht festgestellt. Es werden keine ökosystemaren Zusammenhänge mit hoher Wertigkeit beeinträchtigt.

3.2.8.) Zusammenfassung

Das vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 33 der Gemeinde Glowe auf Grundlage der vorausgegangenen Betrachtung der Schutzgüter Klima, Boden und Wasser, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild, Mensch sowie Kultur- und sonstige Sachgüter als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sowie der NATURA 2000-Gebiete sind durch das geplante Vorhaben in einer bereits baulich vorgeprägten Umgebung nicht zu erkennen.

Die Auswirkungen der mit dieser Planung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vorbelastung, die bestehende Darstellung und die Vermeidungsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit.

Schutzgut	**Erheblichkeit**
Boden/ Wasser	keine erhebliche Beeinträchtigung absehbar
Klima	keine erhebliche Beeinträchtigung absehbar
Tiere und Pflanzen	keine erhebliche Beeinträchtigung absehbar
Landschaft / Landschaftsbild	positive Entwicklung
Kultur- und Sachgüter	positive Entwicklung
Mensch	positive Entwicklung

Wechselwirkungen zwischen umweltrelevanten Belangen sind nicht zu erwarten.

Glowe, Oktoiber 2015 ausgefertigt: 7.6.2016

GEMEINDE GLOWE · LANDKREIS VORPOMMERN-RÜGEN ·

Bürgermeister