



Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdla
Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Architekt und Stadtplaner
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt dwb

Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel: 0721 37 85 64

18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel: 03831 20 34 96

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

2. Änderung des Flächennutzungsplans (Bereich Boldevitzer Rügenkaten)

Gemeinde Pärchtitz / Rügen

Genehmigungsfassung

2. Änderung Flächennutzungsplan, Gemeinde Parchtitz

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1) Grundlagen der Planung.....	2
1.1) Allgemeines.....	2
1.1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebietes.....	2
1.2) Ziele der Planung.....	3
1.3) Planerische Vorgaben.....	3
1.3.1) Erfordernisse der Raumordnung.....	3
1.3.2) Flächennutzungsplan.....	4
1.4) Zustand des Plangebietes.....	5
1.4.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes.....	5
1.4.2) Schutzgebiete.....	6
1.4.3) Vermessungsmarken.....	6
2) Städtebauliche Planung.....	6
2.1) Nutzungskonzept.....	6
2.2) Flächenbilanz.....	7
2.3) Erschließung.....	7
2.3.1) Verkehrliche Erschließung.....	7
2.3.2) Ver- und Entsorgung.....	7
3) Auswirkungen / Umweltbericht.....	8
3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung.....	8
3.2) Umweltbericht.....	8
3.2.1) Allgemeines.....	8
3.2.2) Naturhaushalt und Landschaftsbild.....	9
3.2.3) Eingriffs- / Ausgleichsbilanz.....	18
3.2.4) Schutzgebiete.....	19
3.2.5) Mensch und seine Gesundheit.....	19
3.2.6) Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	20
3.2.7) Zusammenfassung.....	20

1) Grundlagen der Planung

1.1) Allgemeines

1.1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen die Flächen der Ferienanlage *Boldevitzer Rügenkaten* und gliedert sich in fünf separate Teilbereiche zwischen den Ortsteilen Neuendorf und Boldevitz. Die summierte Plangebietsfläche beträgt knapp 7,4 ha. Die Ferienanlage besteht aus den zum Gut

Boldevitz gehörenden historischen Landarbeiterhäusern, die sich südlich des Ortes Boldevitz entlang der Straße in Richtung Neuendorf aufreihen, sowie dem Vorwerk Neuendorf (Reitanlage).

Das Plangebiet ist nach § 35 BauGB als Außenbereich einzustufen. Da es sich bei den geplanten touristischen Nutzungen um nicht privilegierte Vorhaben handelt, ist zur Umsetzung die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig, der mit der Änderung des Flächennutzungsplans vorbereitet wird.

1.2) Ziele der Planung

Mit der Planung soll die touristische Nutzung am Standort Boldevitz gesichert und ausgebaut werden. Die Beherbergungskapazität des bestehenden Ferienbetriebs soll erweitert und damit die Wirtschaftlichkeit der eigenen touristischen Angebote (z.B. Hochzeitskapelle, Reitanlage, Tennisplatz) verbessert werden.

Nach dem Strukturwandel in der Landwirtschaft sind viele historische Hofstellen, erst recht jedoch die den Gutsanlagen zugeordnete einfachere Wohnbebauung für Landarbeiter, ohne landwirtschaftliche Nutzung, so dass die frühere Privilegierung im Sinne des § 35 BauGB wegfällt. Über den Bestandsschutz hinausgehende Umnutzungen (z.B. von Wohn- in Ferienwohnnutzung) werden vom zuständigen Bauordnungsamt abgelehnt. Der Erhalt der ländlichen, außerhalb der zusammenhängenden Ortslagen stehenden historischen Gebäude kann durch Einbindung in größere Betriebsstrukturen und durch planungsrechtliche Sicherung neuer Nutzungsmöglichkeiten erleichtert werden. Mit der touristischen Nutzung wird damit im Sinne des Bewahrens der Kulturlandschaft eine sinnvolle Nutzung für die historisch typische, das Landschaftsbild prägende Bebauung ermöglicht.

Die Planung dient zusammengefasst

- der Sicherung erhaltenswerter, das Landschaftsbild positiv prägender Bebauung durch Zulassen geeigneter, wirtschaftlich tragfähiger Nachnutzungen,
- dem Ausbau des Fremdenverkehrs im Tourismusentwicklungsraum.

1.3) Planerische Vorgaben

1.3.1) Erfordernisse der Raumordnung

Der Bereich südlich der Ortslage Boldevitz ist als Tourismusentwicklungsraum sowie überlagernd als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen, wobei die größeren Waldflächen aus dem Landwirtschaftsgebiet ausgespart wurden (vgl. Abbildung 1).

In den Vorbehaltsgebieten Tourismus (Tourismusräume) hat nach 3.1.3 (1) die Entwicklung ihrer Eignung und Funktion für Tourismus und Erholung eine besondere Bedeutung. Nach 3.1.3 (6) sollen die Tourismusentwicklungsräume unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden. Der Ausbau von weiteren Beherbergungseinrichtungen soll möglichst an die Schaffung bzw. das Vorhandensein touristischer Infrastrukturangebote oder vermarktungsfähiger Attraktionen und Sehenswürdigkeiten gebunden werden. Grundsätzlich soll der Tourismus nach 3.1.3 (5) als bedeutender Wirtschaftsbereich in der Region Vorpommern stabilisiert und nachhaltig entwickelt werden. Dazu sind vielfältige, ausgewogene und sich ergänzende Angebote zu schaffen. Stärker als bisher sind Angebote aus anderen Wirtschaftszweigen wie beispielsweise auch aus der Land- und Forstwirtschaft, sowie andere Dienstleistungen als touristisches Potenzial zu nutzen. In Anknüpfung hieran ist auch der Punkt 3.1.3 (12) heranzuziehen, wonach die Potenziale des Landes Mecklenburg-Vorpommern für das Tourismussegment „Urlaub auf dem Lande“ gezielt genutzt werden sollen.



Abbildung 1: Ausschnitt RREP VP

Der Ausbau der Beherbergungskapazität des bestehenden Betriebs entspricht den Programmsätzen 3.1.3 (6) und (12) RREP VP zu Tourismusräumen. Die Ferienanlage Boldevitzer Rügenkaten bietet ihren Gästen eine authentisch ländliche Atmosphäre und entspricht damit ideal dem in der Begründung zur RREP formulierten Anspruch: „Anlagen des Tourismus und der Erholung sollen überkommene natürliche und bauliche Eigenheiten der Region respektieren, um diese Unverwechselbarkeit [Bild der vorpommerschen Kulturlandschaft] zu erhalten.“

Allgemein ist nach Programmpunkt 4.1 (6) der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben. Nach 4.1 (7) soll sich die Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen. Dabei sollen von Städtebau und Architektur die landschaftstypischen Siedlungsformen, das Ortsbild, die Landschaft und die regionalen Gegebenheiten berücksichtigt werden. Begründend wird ausgeführt, dass in der vorpommerschen Kulturlandschaft sich viele Zeugnisse historischer Landschafts- und Siedlungsentwicklung finden. Diese stellen ein bedeutsames Potenzial für die kulturelle und wirtschaftliche Entwicklung der Region dar und sollen erhalten, gepflegt und entwickelt werden.

Das Ende Mai 2016 wirksam gewordene neue Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP) bekräftigt gemäß 4.1 (5, 6) den Vorrang der Innenentwicklung sowie die Vermeidung der Zersiedlung der Landschaft, einer bandartigen Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie einer Verfestigung von Siedlungssplittern als Ziele der Landesplanung.

Die nördlichste Teilfläche ist als Standort der früheren Milchproduktionsanlage im rechtswirksamen FNP als Baufläche enthalten und stellt damit eine sinnvolle Wiedernutzung bisheriger Siedlungsflächen dar. Bei den überplanten Grundstücken in den südlichen Teilflächen handelt es sich um bereits bebaute Grundstücke, so dass keine Erweiterung des Siedlungsbereichs und folglich keine Neuinanspruchnahme von Flächen zur Siedlungsentwicklung stattfindet. Hinsichtlich 4.1 (6) wird in der Begründung zum LEP ausdrücklich angeführt, dass die Regelungen nach § 35 (6) BauGB unberührt bleiben. Demnach ist die Sicherung der bebauten Bereiche in den bestehenden räumlichen Grenzen zulässig. Das Planungsziel einer Umnutzung der früheren Wohnbebauung in eine Ferienhausanlage muss dabei im Vergleich mit einer Sicherung und Nachverdichtung als Wohnstandort städtebaulich positiv gesehen werden, da damit

- die Wohnbevölkerung nicht auf unzusammenhängende Einzelstandorte zerstreut wird,
- die Anforderungen an die Erschließung mit der Erholungsnutzung reduziert werden,
- die Bebauung in einen übergeordneten funktionalen und räumlichen Bezug gebracht wird (funktional als Bestandteil eines größeren Beherbergungsbetriebs mit eigener touristischer Infrastruktur, räumlich als Verbindung zwischen den vorhandenen Betriebsteilen Reitanlage (Neuendorf) und Gutspark / Kapelle / Tennisplatz (Boldevitz).

Die jeweiligen Teilflächen schließen neben den umzunutzenden Objekten jeweils auch bestehende Betriebsstandorte ein, so dass die Nutzungen insgesamt vereinheitlicht und eine ungeordnete oder unzusammenhängende Bebauung vermieden werden.

Gemäß 3.1.4 soll in den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Landwirtschaftlich genutzte Flächen werden nicht beansprucht.

1.3.2) Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Parchitz stellt für große Teile des Planungsgebiets Flächen für die Landwirtschaft dar.

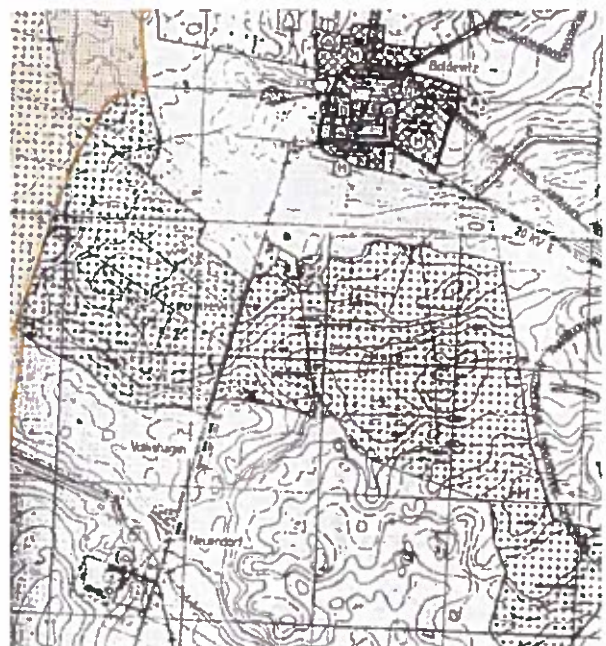


Abbildung 2: Planzeichnung Flächennutzungsplan, Ausschnitt ohne Maßstab

Die historische Parkanlage Boldevitz ist als zentrale Fläche des historischen Ensembles als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Das Ensemble aus Herrenhaus und park ist nachrichtlich als Denkmal gekennzeichnet. An die Grünanlage grenzen nördlich, südlich und östlich als gemischte Bauflächen festgesetzte Siedlungsbereiche.

Das Zeilendorf Volkshagen sowie die Hofanlage Neuendorf wurden bisher nicht als Baufläche / Baugebiet berücksichtigt.

1.4) Zustand des Plangebietes

1.4.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes

Das Plangebiet selbst ist bebaut und umfasst die Flächen des Guts Neuendorf sowie die zum Gut Boldevitz gehörenden Landarbeiterhäuser.

Um die historischen z.T. bereits verfallenen Gebäude zu erhalten und einer neuen Nutzung zuzuführen, wurde 1996 die *Boldevitzer Rügenkaten Ferienhaus GbR* gegründet. Inzwischen werden 21 stilvoll und individuell eingerichtete Ferienwohnungen im Herrenhaus und den meist reetgedeckten Katen betrieben. Einige der historischen Wohnhäuser werden immer noch wohnwirtschaftlich genutzt. Entsprechend der historischen Entwicklung des Dorfes liegen die Katen zwischen dem Herrenhaus im Norden und der Reitanlage im Vorwerk Neuendorf im Süden verteilt über 2,5 Kilometer.

Die abwechslungsreiche Umgebung der ungestörten Mitte Westrügens sowie die gutseigenen Angebote, darunter der 11 ha große Park mit einem großen See, eine eigene historische Gutskapelle sowie festliche Gesellschaftsräume für Hochzeiten und Feste, Sportangebote wie zwei Tennisplätze, eine Boulebahn, Saunen und der Reitanlage im Vorwerk Neuendorf runden das Angebot des Beherbergungsbetriebs für die Urlauber ab (vgl. www.ruegenkaten.de). Die Rügenkaten, der größte touristische Anbieter in der Gemeinde, verfügen über 5 festangestellte Mitarbeiter. Die Auslastung schwankt zwischen 35 und 44 %.

Der Siedlungsbestand entspricht mit seiner typischen Form straßenbegleitender Bebauung (Katen) sowie der vierseitig gefassten Gutsanlage immer noch der Darstellung des Messtischblatts von 1887 (vgl. Abbildung 4).

Das Zeilendorf Volkshagen wurde Ende des 18. Jahrhundert angelegt, es handelt sich zumeist um eingeschossige Doppelhäuser oder Hausgruppen, die traufständig der Straße folgen. Das Vorwerk Neuendorf wurde an der Stelle einer älteren Bebauung zum Anfang des 19. Jahrhundert angelegt. In beiden Fällen wurde die historische Siedlungsform nahezu ohne nennenswerte Veränderung oder Erweiterungen überliefert.

Randlich werden die einzelnen Teilbereiche des Plangebiets nahezu allseitig von landwirtschaftlich genutzten Flächen, sowie der in Nord-Süd-Richtung laufenden Gemeindestraße Boldevitz gerahmt.



Abbildung 3: sanierte Landarbeiterkaten in Volkshagen



Abbildung 4 Messtischblatt 1887, berichtigt 1925 mit Kennzeichnung der Planbereiche Volkshagen

1.4.2) Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten. Schutzgebiete befinden sich erst in größerem Abstand zum Plangebiet.

Im Plangebiet selbst, beziehungsweise in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich diverse, gesetzlich geschützte *Biotope* (vgl. Abbildung 9). Dabei handelt es sich insbesondere um naturnahe Feldgehölze (RUE 02615; RUE 02617) und permanente Kleingewässer (RUE 02563; RUE 02596; RUE 02609; RUE 02618; RUE 02620). Nordöstlich des Siedlungssplitters Neuendorf befindet sich ein Bruch-, Sumpf- und Auenwald (RUE 0256).

Die Gutsanlage Boldevitz mit Gutshaus, Kapelle, Kutscherhaus und Park sind unter Nr. 196 in die Denkmalliste eingetragen.

In den einzelnen Plangebieten selbst sind derzeit keine *Bodendenkmale* bekannt.

1.4.3) Vermessungsmarken

Im Planbereich bzw. dessen näherer Umgebung befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVObI. M-V S. 713) gesetzlich geschützt:

2) Städtebauliche Planung

2.1) Nutzungskonzept

Mit der Planung soll die weitere Entwicklung des Fremdenverkehrsbetriebs planungsrechtlich vorbereitet werden.

Dabei sollen

- die Reitsportanlagen auf Gut Neuendorf ausgebaut und
- ergänzende Beherbergungskapazitäten als Ferienwohnungen in den noch nicht sanierten Landarbeiterkaten zwischen Neuendorf und Boldevitz entstehen (vgl. der in Aufstellung befindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 6 „Boldevitzer Rügenkaten“).

Das in seiner räumlichen Struktur sowie dem prägenden Gebäudebestand erhaltene Vorwerk Neuendorf, das seit langem nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wird, bietet die Möglichkeit, die bestehenden Angebote (Stallungen, Reithalle, Reitplatz) räumlich zu erweitern und inhaltlich zu ergänzen (Reiterstübchen, Pensionstierhaltung, evtl. Ferienzimmer für Reiterurlaub mit eigenem Pferd).

Die ausgewiesene Baugebietsfläche bleibt auf den engeren Bereich der historischen Anlage beschränkt; die dazugehörenden Freiflächen des Gutsparks werden bestandsorientiert als Grünfläche bzw. Wald dargestellt.

Zur Stärkung der eigenen Infrastruktur (Park / Kapelle, Sportangebote, Reitanlage) soll auch das Beherbergungsangebot der Rügenkaten weiter entwickelt werden. Dabei muss die historische Siedlungsform der Landarbeiterkaten als Alleinstellungsmerkmal gewahrt bleiben. Neue Ferienhäuser werden vor allem auf früheren Siedlungsflächen in Boldevitz sowie im Einzelfall als Ersatz bestehender Gebäude vorgesehen, sofern hier eine Sanierung der Bausubstanz entsprechend heutiger Baustandards (EnEV) unwirtschaftlich wäre. Statt eines räumlich konzentrierten Ferienhausgebiets werden daher in Fortführung der historischen Siedlungsstruktur einzelne dezentrale Siedlungsbau- steine ausgewiesen.

Geplant ist eine Neubebauung auf dem Standort der früheren Ökonomiegebäude südlich des Gutsparks mit vier Hausgruppen. Für die Katen Boldevitz 22, 23 wird voraussichtlich aus wirtschaftli-

chen Gründen eine Ersatzbebauung sinnvoller sein als die Sanierung im Bestand. Die Doppelhaushälfte Neuendorf 7 soll saniert und umgenutzt sowie um die fehlende Haushälfte Neuendorf 2a ergänzt werden. Insgesamt werden in der historischen Siedlungsstruktur rund 20 Einheiten entstehen können, so dass die Gesamtanzahl auf rund 40 Einheiten (Ferienwohnungen / Ferienhäuser) steigt.

Die in den überplanten Siedlungsbereichen bestehende Wohnnutzung genießt Bestandsschutz (Boldevitz 23a, 24; Neuendorf 2, 7a), soll aber angesichts der isolierten Lage im Außenbereich nicht ausgeweitet werden. Anders als die saisonale Ferienvermietung stellt Dauerwohnen höhere Ansprüche an die Erschließung (z.B. hinsichtlich Straßenbeleuchtung, Schülerbeförderung, etc.), was zu unwirtschaftlichen Aufwendungen führt.

Mit der Kombination ländlicher Atmosphäre und Familientourismus profitiert der Betrieb von der Stärke der Urlaubsregion Rügen. Die Lage innerhalb eines raumordnerisch bestätigten Tourismusraums sowie die vorhandene Infrastruktur (Parkanlage, historisches Denkmalensemble mit eigener Gutskapelle, Reitanlagen) stellen gute Ausgangsbedingungen für einen weiteren touristischen Ausbau dar. Mit der Ausweisung als Sondergebiet *Fremdenverkehr* wird bestandsorientiert ein breites Nutzungsspektrum mit Beherbergung, Ferienwohnen und Sport- / Freizeitangeboten berücksichtigt, der den allgemeinen Gebietscharakter prägt.

Die Entwicklung soll abschnittsweise umgesetzt werden. Zur planungsrechtlichen Absicherung des Ausbaus soll für die einzelnen Projektflächen jeweils ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden, der eventuell die generelle Nutzungsart *Fremdenverkehr* abschnittsweise präzisieren wird.

2.2) Flächenbilanz

Insgesamt werden mit der Planung 5,93 ha Sondergebiet ausgewiesen, davon 1,54 ha bisherige gemischte Baufläche und knapp 4,39 ha bisher als Landwirtschaftsfläche dargestellte Siedlungsbereiche. Bei den ausgewiesenen Baugebietsflächen handelt es sich allesamt um bebaute oder früher bebaute Bereiche.

Durch die Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz.

Nutzung	Fläche
Sondergebiet	5,93 ha
Grünfläche	0,92 ha
Wald	0,52 ha
Gesamtgebiet	7,37 ha

2.3) Erschließung

2.3.1) Verkehrliche Erschließung.

Die äußere Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die anliegende Gemeindestraße. Durch die Planungen findet keine grundsätzliche Änderung der Nutzung statt, so dass die bestehende Erschließung unverändert beibehalten werden kann.

2.3.2) Ver- und Entsorgung

Nutzbare öffentliche Wasserversorgungsanlagen sind vor Ort vorhanden. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt mit Ausnahme der nördlichsten Flächen, die an das in Boldevitz anliegende öffentliche Schmutzwassernetz angeschlossen werden kann, ortsüblich über private Kleinkläranlagen. Die entsprechenden Bereiche werden als Flächen, für die keine zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen ist, gekennzeichnet.

Die Niederschlagswasserbeseitigungspflicht obliegt dem Eigentümer der Grundstücke. Nieder-

schlagswasser kann soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, versickert werden. Zusätzlich ist eine Ableitung in den bestehenden Teich möglich.

3) Auswirkungen / Umweltbericht

3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung

Über die unter 1.2 genannten, ausdrücklichen Planungsziele hinaus sind bei der Abwägung folgende städtebauliche Belange nach §1 BauGB zu berücksichtigen:

- Die Belange der Wirtschaft, insbesondere unter dem Aspekt der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Mit der Planung soll der bestehende Betrieb (*Boldevitzer Rügenkaten Ferienhaus GbR*) ausgebaut und damit langfristig gesichert werden.
- Die Belange des Tourismus. Angesichts der raumordnerischen Ausweisung als Tourismusentwicklungsraum entspricht der Ausbau des Fremdenverkehrs im Gemeindegebiet den übergeordneten Entwicklungszielen.
- Die Belange des Orts- und Landschaftsbilds: Dabei gilt es, sowohl die Anmutung der Bebauung als auch den siedlungstypologischen Unterschied zwischen den linear aufgereihten Landarbeiterkaten und der räumlich geschlossenen Hofanlage, der sich in Boldevitz in Reinform bewahrt hat, zu erhalten.

Die Belange der Landwirtschaft sind nicht betroffen, da es sich um bereits bebaute Bereiche handelt und es nicht zu einem Entzug landwirtschaftlicher Nutzflächen kommt.

Darüber hinaus sind die privaten Belange (bestehende Nutzungen, Baurecht nach § 35 BauGB für privilegierte Vorhaben im Rahmen der Landwirtschaft) zu berücksichtigen.

3.2) Umweltbericht

3.2.1) Allgemeines

Der Umweltbericht gründet auf den Zielen und Inhalten der Planung, wie sie insbesondere in den Punkten 1 und 2 der Begründung dargestellt sind.

Mit der Planung soll die touristische Nutzung am Standort Boldevitz gesichert und ausgebaut werden. Insgesamt werden 5,93 ha touristisches Sondergebiet ausgewiesen, davon 1,54 ha bisherige gemischte Baufläche südlich der Gutsanlage und knapp 4,39 ha bisher als Landwirtschaftsfläche dargestellte Siedlungsbereiche. Bei den ausgewiesenen Baugebietsflächen handelt es sich allesamt um bebaute oder früher bebaut gewesene Bereiche.

Als umweltrelevante Bestandteile der Planung sind im Folgenden zu berücksichtigen:

Anlagebedingt entsteht eine vergleichsweise geringe zusätzliche Flächenversiegelung vor allem durch die Anlage von ergänzenden Gebäuden und Nebenanlagen. Insgesamt nimmt die Ausdehnung der Siedlungsfläche in der offenen Landschaft nicht zu; die Planung beschränkt sich auf bebaute oder zumindest früher baulich genutzte Flächen.

Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erkennen. Bereits heute findet sich am Standort eine touristische Nutzung statt. Durch den Ausbau der fremdenverkehrlichen Nutzung wird eine Nutzungsintensivierung, aber keine grundlegend andere Nutzung realisiert.

Baubedingt sind durch die Neubauten kurzzeitige Auswirkungen u.a. durch Baustellenlärm und erhöhten (Schwerlast)Verkehr zu erwarten, die jedoch angesichts der vergleichsweise geringen Größe der Maßnahme sowie wegen des zeitlich befristeten Charakters der Baumaßnahmen bei sachgerechter Ausführung (z.B. Einhaltung artenschutzrechtlicher Verbotszeiten, fachgerechter Umgang mit Oberboden, etc.) als nicht erheblich eingeschätzt werden.

Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Zur Erfassung der floristischen Ausstattung im Plangebiet wurde im Rahmen der parallelen verbindlichen Bauleitplanung eine flächendeckende Biotoptypenkartierung erstellt, auf die zurückgegriffen

werden konnte. Die Bestandserhebung erfolgte nach der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V 2013). Für die einzelnen Biotoptypen wurde je ein Hauptcode vergeben.

Angesichts der geringen Auswirkungsintensität sowie des im Rahmen der parallelen verbindlichen Bauleitplanung bereits erreichten Detaillierungsgrades traten keine Schwierigkeiten beim Zusammenstellen der Angaben zum Plangebiet auf.

Fachgesetze und einschlägige Vorschriften

Im Sinne des Ressourcenschutzes ist allgemein ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten; dabei ist der Innenentwicklung Vorrang vor einer Entwicklung auf der sog. grünen Wiese zu geben (§ 1a BauGB). Dabei sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen nach § 1a (2) BauGB nur in begründeten Fällen umgewandelt bzw. andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Die Vorgaben werden durch Beschränkung auf bereits bebaute bzw. früher bebaute Grundstücke berücksichtigt.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1 a (3) BauGB i.V.m. der Eingriffsregelung nach BNatSchG zu bilanzieren und auszugleichen. Dabei sind Eingriffe, die vor der planerischen Entscheidung erfolgt waren, nicht mehr zu berücksichtigen.

Im Zuge der vorbereitenden Bauleitplanung können die Eingriffe nur überschlägig bilanziert werden. Der erforderliche Ausgleich ist in der verbindlichen Bauleitplanung zu präzisieren und soll vorrausichtlich durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Weitere allgemeine Entwicklungsziele werden schutzgutbezogen dargestellt.

3.2.2) Naturhaushalt und Landschaftsbild

Klima / Luft

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 $-0,3\text{ }^{\circ}\text{C}$ der Februar, die wärmsten Monate sind Juli und August mit $16,7\text{ }^{\circ}\text{C}$, was einer mittleren Jahresschwankung von $17\text{ }^{\circ}\text{C}$ entspricht. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt $8,0\text{ }^{\circ}\text{C}$.

Die mittlere Jahressumme der Niederschlagshöhe beträgt 601 mm (Messstelle Sassnitz; 1 mm entspricht 1 l/m^2). Im Mittel entfallen auf den niederschlagsreichsten Monat den August, 12 % und auf den trockensten Monat, den Februar, 5 % der mittleren Jahressumme. Bedingt durch die Nähe zur Ostsee, werden sowohl die täglichen als auch die jährlichen Temperaturextreme abgeschwächt und im Vergleich zum Binnenland zeitlich verzögert.

Das Plangebiet liegt inmitten von Ackerflächen, nordöstlich sowie westlich liegt die Ostsee. Beide fungieren als Kaltluftentstehungsgebiete. Zwischen Neuendorf und Boldevitz erstreckt sich ein Waldgebiet, das als Frischluftentstehungsgebiet dient.

Die hohe Sonnenscheindauer kombiniert mit anderen klimatischen Faktoren der Region begünstigt ein für Menschen wertvolles Reizklima. Die Nähe zur Ostsee und der vorhandene 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.

Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben greift nicht großflächig in klimarelevante Flächen ein.

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. Zusätzliche Gebäudestandorte sind im Rahmen der Planung nicht vorgesehen.

Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit erheblichen nachhaltigen Beeinträchtigungen der klimatischen Situation sind nicht abzusehen.

Boden

Bestand / Bewertung: Gemäß der Geologischen Karten herrschen im nördlichen und westlichen Untersuchungsgebiet grundwasserbestimmte und / oder staunasse Lehme / Tieflehme, > 40% hydro-morph sowie im südlichen und östlichen Untersuchungsgebiet grundwasserbestimmte und / oder staunasse Lehme / Tieflehme vor.

Die vorgefundene Situation zeigt Bodenbedingungen auf, die durch menschliche Nutzungen (Wohnen, Ferienwohnen) und flächenhafte Versiegelungen gekennzeichnet sind.

Mit der Planung soll die weitere Entwicklung der historischen Bebauung ermöglicht und planungsrechtlich abgesichert werden. Hierzu sollen ergänzende Beherbergungskapazitäten als Ferienwohnungen in den noch nicht sanierten Landarbeiterkaten entstehen. Es sieht keine Veränderungen vor, welche den derzeitigen Zustand des Schutzgutes Boden erheblich beeinträchtigen könnten. Eine räumliche Ausweitung über die Grenzen des bestehenden Siedlungsgebietes Boldevitz hinaus ist nicht geplant.

Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben beansprucht keine ungestörten Böden. Im Plangebiet herrschen anthropogen veränderte Bodenbedingungen (bestehende / frühere Bebauung) vor. Auf eine Ausweisung von Gebieten auf ungestörten Standorten wird zugunsten einer behutsamen Ergänzung von Flächen in baulich bereits vorgeprägten Strukturen verzichtet.

Zustand nach Durchführung: Im Verhältnis zur Gesamtfläche ist der Anteil an versiegelter bzw. teilversiegelter Fläche auch zukünftig gering. Durch Nutzung vorbeeinträchtigter Standorte wird der Flächenverbrauch ungestörter Freiflächen reduziert und ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a BauGB gewährleistet. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind nicht absehbar.

Wasser

Bestand / Bewertung: Das Untersuchungsgebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Das Gebiet wird in der Geschüttheit der Grundwasserressourcen mit seinen >10 m mächtigen bindigen Deckschichten als hoch eingestuft. Die Tiefenlage des Grundwassers zu NN liegt bei 10m. Die Grundwasserressourcen sind als potenziell nutzbares Dargebot mit chemischen Einschränkungen aufgeführt. Der Bereich der Reitanlage im Vorwerk Neuendorf im Süden des Vorhabens ist als Gebiet mit einem genutzten Dargebot der öffentlichen Trinkwasserversorgung ausgewiesen.

Nördlich des Vorhabengebiets liegen innerhalb des Gutsparks vom Gutshaus Boldevitz sowie im Ökokonto Boldevitz insgesamt drei Kleingewässer. Fließgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Zwischen den einzelnen Teilbereichen des Plangebiets und an deren Grenzen verlaufen mehrere Fließgewässer (Lanzengraben, Duwenbeek) sowie nicht kategorisierte Gräben. In einer Entfernung von mehr als 7 km nordöstlich und westlich befindet sich die Ostsee.

Minimierung und Vermeidung: Die zusätzliche Versiegelung wird auf das erforderliche Mindestmaß reduziert und wird sich nicht in zusätzlichen Hauptgebäuden niederschlagen. Zusätzliche Gebäudestandorte werden nicht vorgesehen. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche können ausschließlich rein flächenhafte Versiegelungen (Freisitz, Terrasse) oder Nebenanlagen (Schuppen, Unterstand, Stellplätze) zugelassen werden.

Zustand nach Durchführung: Nutzbare öffentliche Wasserversorgungs- und Schmutzwasserentsorgungsanlagen sind vor Ort vorhanden.

Die Niederschlagswasserbeseitigungspflicht obliegt dem Eigentümer der Grundstücke. Niederschlagswasser kann soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, versickert werden. Zusätzlich ist eine Ableitung in den bestehenden Teich möglich.

Unter Beachtung der Bestimmungen zum Grundwasserschutz sind Art und Umfang der geplanten Bebauung nicht geeignet, das Schutzgut Wasser erheblich zu beeinträchtigen. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind

nicht abzusehen.

Pflanzen und Tiere

Bestand Pflanzen: Die Karte der Heutigen Potenziellen Natürlichen Vegetation Mecklenburg-Vorpommerns (Schriftenreihe des LUNG M-V 2005, Heft 1) weist für das nördliche Plangebiet Traubenkirschen-Erlen-Eschenwald auf nassen organischen Standorten, südlich daran angrenzend Stieleichen-Hainbuchenwälder auf nassen mineralischen Standorten außerhalb der Auen-Überflutungsbereiche, weiter südlich Waldmeister-Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Perlgras-Buchenwald und ganz im Süden des Vorhabengebiets, im Bereich des Reiterhofs, Waldgersten-Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Lungenkraut-Buchenwald aus. Dieser Bestand würde sich einstellen, wenn jegliche Nutzung der Flächen aufgegeben würde.

Das Plangebiet gliedert sich in fünf separate Teilbereiche zwischen den Ortsteilen Neuendorf und Boldevitz. Das Plangebiet besteht aus der Fläche der ehemaligen Milchproduktionsanlagen des Gutes Boldevitz im Norden, des Vorwerks Neuendorf im Süden sowie den dazwischenliegenden, historisch zum Gut Boldevitz gehörenden Landarbeiterhäusern, die sich südlich des Ortes Boldevitz entlang der Straße in Richtung Neuendorf verteilen. Es dominieren Biotoptypen des Siedlungsbereiches.

Das Vorwerk Neuendorf (Reiterhof) ist im Osten durch eine strukturreiche, ältere Parkanlage geprägt, die sich u.a. aus den Arten Buche (*Fagus sylvatica*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Birke (*Betula pendula*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Linde (*Tilia spec.*), Eiche (*Quercus robur*), Weißdorn (*Crataegus spec.*), Gewöhnliche Schneebeere (*Symphoricarpos albus*) und Flieder (*Syringa spec.*) zusammensetzt. Im südlichen Plangebiet liegt ein Kleingewässer, das von Schilf (*Phragmites australis*), Weiden (*Salix spec.*) und Eschen (*Fraxinus excelsior*) umgeben ist. Die restliche Fläche wird von einer Pferdekoppel dominiert. Im Westen wird der Vorhabensbereich durch eine Baumreihe aus 13 Weiden (*Salix spec.*) begrenzt. Kleinere Gebüsch- und Hecken an den Gebäuden setzen sich aus den Arten Buche (*Fagus sylvatica*), Rhododendron (*Rhododendron spec.*) und Weißdorn (*Crataegus spec.*) zusammen.

Der Bereich der Rügenkaten ist durch die Ferienwohn- und Wohnhäuser mit ihren gepflegten Außenbereichen geprägt. Hauptsächlich ist ein artenarmer Zierrasen ausgeprägt. Die Grundstücke werden häufig durch Hecken aus heimischen Arten (Buche, Weißdorn) voneinander abgetrennt. Im Bereich östlich der Straße wachsen vereinzelte Obstbäume (vor allem Kirsche und Apfel). Der Bereich westlich der Straße ist nur mit wenigen Zierbüschen bewachsen.

Der Siedlungsbereich von Neuendorf wird allgemein durch einen Lehmacker begrenzt, der zum Zeitpunkt der Kartierung im Mai 2016 mit Raps (*Brassica napus*) bewachsen war.

Der nördliche Teilbereich ist von einem einzelnen Gehöft geprägt, welches von einer großen Wiesenfläche umgeben ist. Auf dem Rasen befindet sich im nördlichen Bereich ein großer Sandhaufen, der als sonstige Deponie angesprochen wurde. Zu dem Hof führen zwei Wege, davon ist der eine ein Plattenweg und der andere ein Schotterweg. Im Osten wird das Plangebiet durch eine Baumreihe begrenzt, die sich aus den Arten Kirsche (*Prunus spec.*), Esche (*Fraxinus excelsior*) und Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) zusammensetzt. Nach Norden wird das Gebiet durch eine gepflanzte Baumreihe aus Ahornen (*Acer pseudoplatanus*) abgegrenzt. Zwischen dem östlichen und westlichen Planbereich verläuft ein unbefestigter Wirtschaftsweg, der von Eschen (*Fraxinus excelsior*) gerahmt wird. Das Gehöft besteht aus einem Haupthaus und mehreren Nebengebäuden. Die Freiflächen werden als Nutzgarten und für die Hühnerhaltung genutzt. Das Grundstück wird durch eine Buchenhecke begrenzt.

Folgende Biotoptypen wurden nach der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in M-V, Heft 2/2013, am 17. Mai 2016 für die größeren Planbereiche aufgenommen (bestehende Wohngrundstücke werden ausgespart):

Teilbereich Vorwerk Neuendorf (Reiterhof)

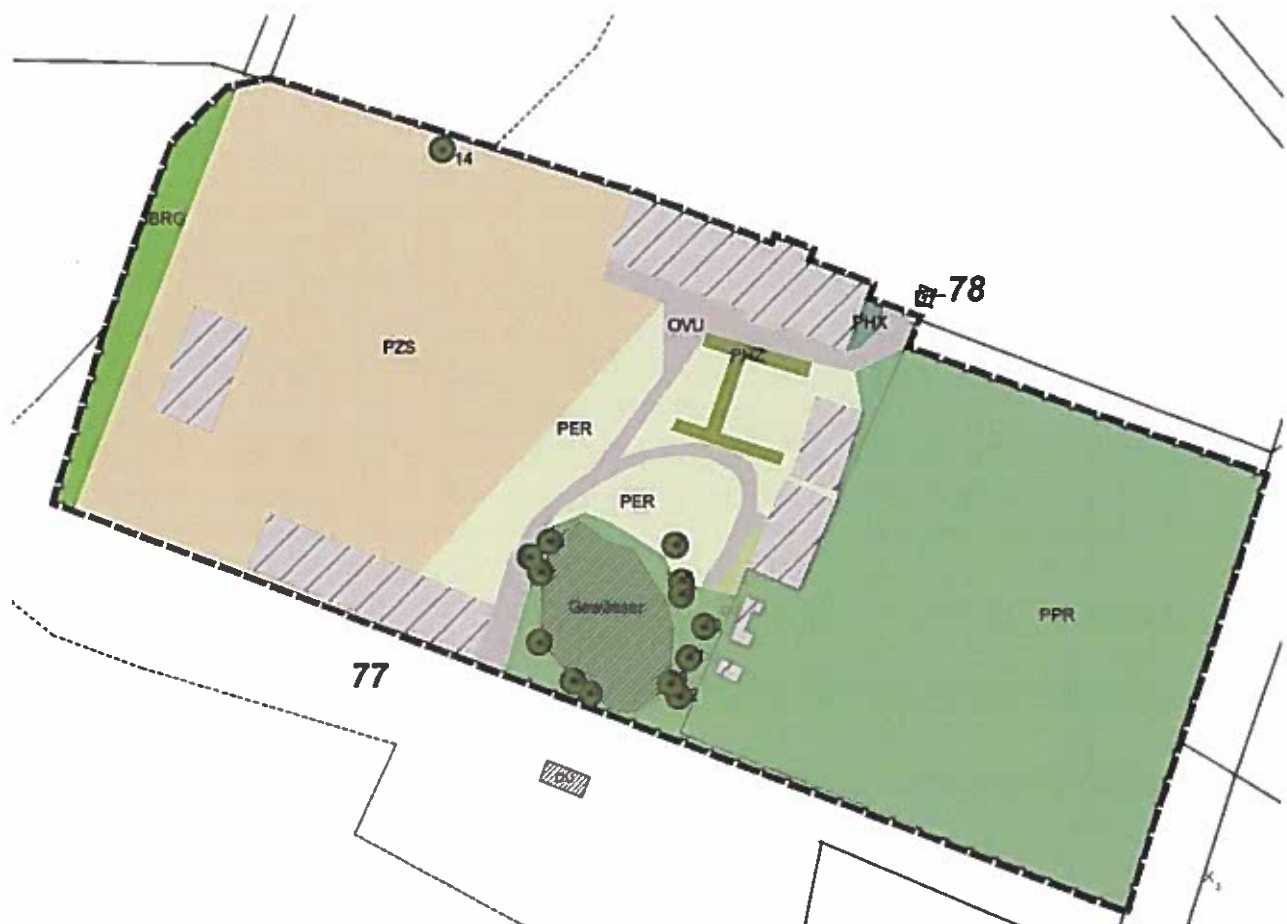


Abbildung 5: Bestand Biotoptypen; Darstellung unmaßstäblich

Legende:

PZS	Sonstige Sport- und Freizeitanlage
PER	Artenarmer Zierrasen
PPR	Struktureiche, ältere Parkanlage
PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten
PHZ	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen
BRG	Geschlossene Baumreihe
Schraffierte Fläche	Kleingewässer

Teilbereich Boldevitz

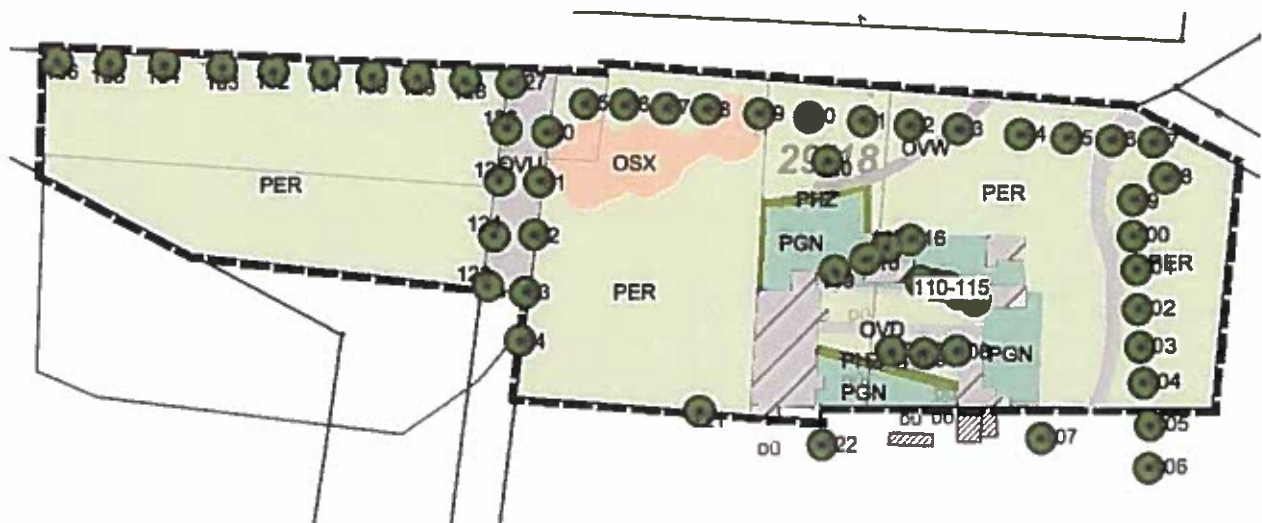


Abbildung 6 Bestand Biotoptypen und Baumkartierung Teil 5; Darstellung unmaßstäblich

Legende:

PER	Artenarmer Zierrasen
PGN	Nutzgarten
PHZ	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen
OVW	Wirtschaftsweg, versiegelt
OSX	Sonstige Deponie
OVD	Pfad, Rad- und Fußweg
OVU	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt

Teilbereich Rückenkatzen Neuendorf süd



Legende:

PER	Artenarmer Zierrasen
PEU	Nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation
PHZ	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen
OVD	Pfad, Rad- und Fußweg

Abbildung 7: Bestand Biotoptypen; Darstellung unmaßstäblich



Legende:

PER	Artenarmer Zierrasen
PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten
PHZ	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen
OVD	Pfad, Rad- und Fußweg
ACL	Lehm- bzw. Tonacker
OBD	Brachfläche der Dorfgebiete
PGZ	Ziergarten
PGN	Nutzgarten

Abbildung 8: Bestand Biotoptypen; Darstellung unmaßstäblich

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich folgende gemäß § 20 NatSchAG M-V besonders geschützten Biotope:

- RUE02620 permanentes Kleingewässer; Teich als stehendes Kleingewässer, einschl. der Uferveg. und einer Fläche von 0,1458 ha
- RUE02610 permanentes Kleingewässer; Gehölz als stehendes Kleingewässer, einschl. der Uferveg. und einer Fläche von 0,0329 ha
- RUE02609 permanentes Kleingewässer; Gehölz als stehendes Kleingewässer, einschl. der Uferveg. und einer Fläche von 0,2088 ha
- RUE02615 Hecke als naturnahe Feldhecke und einer Fläche von 0,0729 ha
- RUE02596 permanentes Kleingewässer; undiff. Röhricht als stehendes Kleingewässer, einschl. der Uferveg. und einer Fläche von 0,0242 ha



Abbildung 9: Geschützte Biotope nach §20 NatSchAG M-V in der Umgebung des Plangebietes

- RUE02586 Erlen-Eschenwald südlich von Boldevitz als naturnaher Bruch-, Sumpf- und Auwald und einer Fläche von 3,8679 ha
- RUE02569 permanentes Kleingewässer; verbuscht als stehendes Kleingewässer, einschl. der Uferveg. und einer Fläche von 0,0579 ha
- RUE02575 permanentes Kleingewässer; verbuscht als stehendes Kleingewässer, einschl. der Uferveg. und einer Fläche von 0,0896 ha
- RUE02564 Graben; Gehölz; Esche als naturnaher Bruch-, Sumpf- und Auwald und einer Fläche von: 0,0738 ha
- RUE02565 Baumgruppe; Weide als naturnahes Feldgehölz und einer Fläche von 0,1870 ha
- RUE02563 permanentes Kleingewässer; Teich als stehendes Kleingewässer, einschl. der Uferveg. und einer Fläche von 0,0420 ha
- RUE02573 permanentes Kleingewässer; verbuscht als stehendes Kleingewässer, einschl. der Uferveg. und einer Fläche von 0,0591 ha

Pflanzen / Bewertung: Die vorgefundenen Biotoptypen des Plangebietes weisen allgemeine Siedlungsfunktionen ohne besonderen floristischen Wert auf. Das als besonders geschütztes Biotop ausgewiesene Kleingewässer auf dem Grundstück des Reiterhofs bleibt im Rahmen der Planung erhalten. Eingriffe in die gemäß § 20 NatSchAG M-V besonders geschützten Biotope finden nicht statt.

Erhebliche Beeinträchtigungen von Biotoptypen mit übergeordneter Bedeutung werden vom Vorhaben nicht verursacht.

Minimierung und Vermeidung: 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.

Zustand nach Durchführung: Mit der Planung soll die weitere Entwicklung der historischen Bebauung ermöglicht und planungsrechtlich abgesichert werden. Hierzu sollen ergänzende Beherber-

gungskapazitäten als Ferienwohnungen in den noch nicht sanierten Landarbeiterkaten entstehen.

Bestand Tiere: Das Plangebiet besteht aus bestehenden Siedlungsflächen. Randlich werden die einzelnen Teilbereiche des Plangebiets nahezu allseitig von landwirtschaftlich genutzten Flächen, sowie der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Gemeindestraße Boldevitz gerahmt. Den vorhandenen Biotoptypen entsprechend (vorrangig Siedlungsbiotoptypen), weist das Plangebiet kaum wertgebende Lebensraumelemente auf. Lediglich die Gehölz- und Gebüschstrukturen sowie das Gewässerbiotop im Süden bieten eventuelle Habitate für Brutvögel, Fledermäuse bzw. Amphibien.

Fischotter (*Lutra lutra*): Die Verbreitungs-Rasterkartierung (Quelle: Kartenportal Umwelt MV 2005, Stand Mai 2016) verzeichnet im Großteil des Vorhabenbereiches einen positiven Nachweis. Die Darstellung der Fischottervorkommen erfolgte im großen Maßstab auf der Grundlage von Quadrantendarstellungen. In der näheren Umgebung gibt es keine Totfunde.

Der Fischotter besiedelt alle vom Wasser beeinflussten Lebensräume. Durch den Menschen entstandene Sekundärlebensräume werden genauso angenommen wie Bäche, Flüsse und Weiher. Voraussetzungen sind sauberes Wasser, gutes Nahrungsangebot und Strukturvielfalt der Gewässer und ihrer Uferbereiche. Notwendige Strukturen sind beispielsweise Flachwasserzonen, Kolke, über das Wasser ragende Steine, Sandbänke, Hohlräume im Wurzelwerk unterspülter Bäume und Schilf- und Röhrichtzonen. Ein einzelner Otter benötigt immer große Reviere von mehreren Kilometern Gewässerstrecke, männliche Tiere durchaus 15 bis 20 km. Die Reviere der Weibchen sind kleiner, oft liegen mehrere in einem Männchenrevier (Quelle: <http://www.naturpark-bayerwald.de/tw/index.php?myID=205>). Das Plangebiet weist lediglich im Süden auf dem Gelände des Reiterhofs ein Kleingewässer auf. Dieses ist durch den Betrieb des Reiterhofs von regelmäßigen anthropogenen Störungen umgeben und wird dem Fischotter kaum als Lebensraum dienen. Die umgebenden Fließgewässer sowie die Kleingewässer im Gutspark Boldevitz erfüllen die Ansprüche von Fischottern an ihren Lebensraum eher. Das Plangebiet wird als nicht geeignet eingeschätzt, dem Fischotter ein Nahrungshabitat bzw. Lebens- oder Teillebensraum bieten zu können. Eine Nutzung der Fläche als Durchzugsgebiet kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Laut Umweltkarten M-V (LUNG) kommen im Plangebiet keine geschützten Amphibien und Reptilien vor. Für Reptilien, Amphibien und Bodenbrüter weist das Plangebiet aufgrund der intensiven Nutzungen und somit starken Störwirkungen durch den Menschen keine passenden Habitate (keine unbeeinträchtigten Sonnenplätze / Rückzugsräume) auf.

Vögel: Innerhalb des Messtischblattquadranten 1546-3 gibt es laut Umweltkartenportal einen Kranichbrutplatz. Als Lebensraum bevorzugt der Kranich Feuchtgebiete der Niederungen, wie beispielsweise Nieder- und Hochmoore, Bruchwälder, Seeränder, Feuchtwiesen und Sumpfgebiete. Zur Nahrungssuche finden sich die Tiere auf extensiv bewirtschafteten landwirtschaftlichen Kulturen wie Wiesen und Feldern, Feldsäumen, Hecken und Seeufern ein. Für die Rast nutzen sie weite und offene Flächen wie Äcker mit Getreidestoppeln. Diese Voraussetzungen werden innerhalb des Plangebiets nicht erfüllt.

Der Rotmilan hat innerhalb des Messtischblattquadranten 1546-3 ein Brut- und Revierpaar. Der Rotmilan ist ein Greifvogel offener, mit kleinen und größeren Gehölzen durchsetzter Landschaften. Bevorzugte Lebensräume sind Agrarlandschaften mit Feldgehölzen, oft auch Parklandschaften und an Offenland grenzende strukturierte Waldränder, seltener Heide- und Mooregebiete, solange Bäume als Niststandorte zur Verfügung stehen. Aufgrund der Störwirkungen durch den Menschen innerhalb des Plangebiets wird davon ausgegangen, dass der Rotmilan dort nicht brütet. In der näheren Umgebung können seine Lebensraumansprüche jedoch erfüllt sein.

Der Seeadler hat innerhalb des Messtischblattquadranten einen besetzten Horst. Der Seeadler ist an große Gewässer, also Küsten, große Seen und Flüsse gebunden, als Brutrevier benötigt er störungsfreie Wälder. Diese Lebensraumansprüche werden innerhalb des Plangebiets nicht erfüllt.

Innerhalb des Messtischblattquadranten befinden sich 2 besetzte Horste des Weißstorches. Der Weißstorch hat seinen Lebensraum in offenen Landschaften wie Flussniederungen mit periodischen Überschwemmungen, extensiv genutzte Wiesen und Weiden sowie in Kulturlandschaften mit nahrungsreichen Kleingewässern. Er brütet auf Hausdächern, Türmen, Strommasten oder Bäumen. Innerhalb des Plangebiets konnten keine Horste festgestellt werden.

Gemäß Kartenportal-Umwelt Mecklenburg-Vorpommern liegt das nördliche Plangebiet außerhalb von Land-Rastgebieten. Nördlich, östlich und westlich der Ortslage Boldevitz grenzt ein Land-Rastgebiet mit der Stufe 2 (mittel bis hoch), mit regelmäßig genutzten Nahrungs- und Ruhegebiete von Rastgebieten verschiedener Klassen. Der Bereich innerhalb des Plangebiets südlich des Waldes liegt in diesem Landrastgebiet. Aufgrund der Bebauung, dem Gehölzbestand sowie der Störwirkungen durch den Menschen kann das Plangebiet nicht als Rastplatz fungieren.

Fledermäuse: Das Plangebiet mit seinem Gebäudebestand und Gehölzstrukturen weist ein normales, nicht erhöhtes Potenzial für eine Sommerquartiernutzung für Fledermausarten auf. Der Altbaubestand des Plangebietes wurde, soweit möglich (auf Sichthöhe), bei der Gehölzkartierung auf fledermausrelevante Strukturen wie Baumhöhlen, abstehende Rinde oder Stammrisse überprüft. Dabei wurden keine potenziellen Fledermausquartiere entdeckt. Lediglich ein Bergahorn auf dem Grundstück des Reiterhofs weist zwei große Stammlöcher auf, die potenziell als Lebensraum für Fledermäuse in Frage kommen. Spuren von Fledermäusen konnten am Tag der Begehung in den Stammlöchern und um den Baum herum nicht festgestellt werden.

Eine Nutzung der Gehölzstrukturen als temporäres Sommerquartier durch Einzelexemplare kann jedoch nicht komplett ausgeschlossen werden. In der näheren Umgebung sind mit den Ackerflächen geeignete Jagdreviere vorhanden. Die wenigen Einzelbäume im Plangebiet bieten kein großes Lebensraumpotenzial für Fledermäuse. Der Gehölzbestand bleibt im Zuge der Planung weitestgehend erhalten, so dass Beeinträchtigungen (Tötungen / Verlust von Lebensstätten) größtenteils ausgeschlossen werden können.

Auch die Häuser und Nebengebäude können einzelnen Fledermäusen potenziell als Sommerquartier dienen. Diese bleiben im Zuge der Planung erhalten. Generell ist vor Beginn jeglicher Bauarbeiten an Gebäuden eine artenschutzrechtliche Kontrolle betroffener Bereiche durchzuführen. Im positiven Fall sind geeignete Schutzmaßnahmen mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

Brutvögel: Der Vorhabenbereich wird intensiv als Siedlung genutzt und ist vorwiegend mit Biototypen des Siedlungsbereiches ausgestattet. Von der Planung werden keine FFH-Lebensraumtypen oder ausgewiesene Flächen europäischer Vogelschutzgebiete beansprucht.

Die bestehenden Gebäude bleiben erhalten. Zusätzliche Gebäudestandorte werden nicht vorgesehen. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche können ausschließlich rein flächenhafte Versiegelungen (Freisitz, Terrasse) oder Nebenanlagen (Schuppen, Unterstand, Stellplätze) zugelassen werden. Bei der Begehung der Flächen konnten lediglich an dem Stallgebäude des Reiterhofs im südlichen Planbereich einzelne Schwalbennester festgestellt werden. Der Stall bleibt in seinem jetzigen Zustand erhalten, es geht kein Lebensraum von Brutvögeln verloren. Die direkt an das Plangebiet angrenzenden Ackerflächen, das Gewässerbiotop und die Gehölze innerhalb des Vorhabengebiets werden von dem Vorhaben nicht beeinflusst und bleiben als Lebensraum erhalten.

Eine Besiedelung des Gehölzbestandes durch Brutvögel ist nicht auszuschließen. Daher sind zur Vermeidung der Zugriffsverbote des § 44 (1) Nr. 1 bis 3 BNatSchG Baumfäll- und -pflegearbeiten gem. BNatSchG generell nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. zulässig.

Das südliche Plangebiet liegt innerhalb eines Land-Rastgebiets. Aufgrund der Bebauung und des Gehölzbestandes kann das Plangebiet nicht als Rastplatz fungieren. Innerhalb des Plangebiets und in dessen näherer Umgebung befinden sich keine bedeutenden Schlafplätze von Gänsen, Kranichen oder Schwänen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände, die Gruppe der Zug- und Rastvogelarten betreffend, werden ausgeschlossen. Gesonderte Maßnahmen werden als nicht erforderlich erachtet.

Aufgrund einer relativ hohen Toleranz gegenüber ihrem Lebensraum wird das Vorhaben die Artengruppe Brutvögel nicht negativ beeinträchtigen.

Tiere / Bewertung: Repräsentative Vorkommen streng geschützter Arten sind innerhalb des Bereichs derzeit nicht bekannt. Es werden von der Planung keine Flächen mit besonderen Habitatqualitäten beansprucht, welche das Vorhandensein dieser Arten bzw. relevanter Lebensräume vermuten ließen.

Art und Dimension der geplanten Nutzung stellen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere dar.

Minimierung und Vermeidung: 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.

Zustand nach Durchführung: Mit der Planung soll die weitere Entwicklung der historischen Bebauung ermöglicht und planungsrechtlich abgesichert werden. Hierzu sollen ergänzende Beherbergungskapazitäten als Ferienwohnungen in den noch nicht sanierten Landarbeiterkaten entstehen.

Landschaftsbild

Bestand / Bewertung: Entsprechend der „Naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommerns“ liegt das Plangebiet innerhalb der Landschaftseinheit „Flach- und Hügelland von Inner-Rügen und Halbinsel Zudar“. Das Plangebiet gliedert sich in fünf separate Teilbereiche zwischen den Ortsteilen Neuendorf und Boldevitz. Das Plangebiet besteht aus den zum Gut Boldevitz gehörenden historischen Landarbeiterhäusern, die sich südlich des Ortes Boldevitz entlang der Straße in Richtung Neuendorf verteilen. Randlich werden die einzelnen Teilbereiche des Plangebiets nahezu allseitig von landwirtschaftlich genutzten Flächen, sowie der, in Nord-Süd-Richtung laufenden Gemeindestraße Boldevitz gerahmt. Das Plangebiet ist geprägt durch die bestehende Wohn- und Ferienwohnbebauung der Boldevitzer Rügenkaten.

Im Rahmen der landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale wurde die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes nach den Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewertet. Das Plangebiet liegt im Landschaftsbildraum „Ackerlandschaft westlich von Patzig“ und wird einem Bereich „mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit“ zugeordnet (Umweltkarten LUNG).

Der wichtigste Aspekt hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild im Untersuchungsgebiet ist die Lage des Plangebietes im Übergang zur offenen Landschaft (direkt angrenzende Ackerflächen). Das Gebiet ist durch die vorhandene Bebauung vorbeeinträchtigt. Zusätzliche Gebäudestandorte werden nicht vorgesehen. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche können ausschließlich rein flächenhafte Versiegelungen (Freisitz, Terrasse) oder Nebenanlagen (Schuppen, Unterstand, Stellplätze) zugelassen werden. Vor allem die beiden Scheunen prägen aufgrund der großen Firsthöhe den Standort in der Fernsicht (z.B. von der Landesstraße aus). Dabei ist weniger die Geschossigkeit, als vielmehr das durch First- und Traufhöhe bestimmte Volumen charakteristisch.

Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben beansprucht keine ungestörten Landschaftsräume, es wird bereits langjährig durch die Bebauung geprägt.

Zustand nach Durchführung: Das Orts- bzw. Landschaftsbild wird nur in geringem Umfang verändert.

3.2.3) Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

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 Naturschutzausführungsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern [NatSchAG M-V, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S.66)] zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen.

In Zuge des parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6 „Boldevitzer Rügenkaten“ wurden die möglichen Eingriffe für die Bereiche mit Ausnahme des südlichen Reiterhofs differenziert erhoben und bewertet. Demnach ist mit einem Ausgleichserfordernis von 3.850 Kompensationsflächenpunkte.

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. Mittelbare Eingriffswirkungen werden daher in der Ermittlung des Gesamteingriffs rechnerisch nicht zu berücksichtigen sein.

Der Bereich des Vorwerk Neuendorfs (Reiterhof) kann als Sonstige Sport- und Freizeitanlage (PZS) angesprochen werden. Es dominieren Biotoptypen des Siedlungsbereiches. Vor dem Hauptgebäu-

de sind einzelne Hecken aus heimischen Gehölzarten (PHZ) angelegt. Die Restfläche wird von artenarmen Zierrasen (PER) dominiert. Bei einer gewissen zusätzlichen Versiegelung (angenommen wurden rund 2.700 qm für Reitanlagen, Reiterstübchen und Parkplätze) ist ein Kompensationserfordernis von rund 2.350 Kompensationsflächenpunkten auszugehen.

Der über eine längere Zeit verteilt anfallende Gesamteingriff erreicht damit eine Größenordnung von bis zu 6.200 Kompensationsflächenpunkten.

Die Kompensation des rechnerisch ermittelten Kompensationserfordernisses wird nach Entwicklungsfortschritt durch eine Abbuchung von einer geeigneten Sammelkompensationsmaßnahme (Ökokonto) gewährleistet. Der Vorhabenträger ist Projektträger des anerkannten Ökokontos „von Wersebe Lüßvitz-Unrow“, das einen ausreichenden Punktestand aufweist. Mit Abbuchung gilt der rechnerisch ermittelte Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft für das Vorhaben als ausgeglichen.

3.2.4) Schutzgebiete

Die Gebiete nach Art. 4 der EU-Richtlinie über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie, Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 2. April 1979, zuletzt geändert durch Richtlinie 2006/105/EG des Rates vom 20. November 2006) wurden durch die Beschlüsse des Kabinetts der Landesregierung Mecklenburg-Vorpommerns vom 25.09.2007 und 29.01.2008 festgelegt. Mit der Veröffentlichung des Erlasses der Landesverordnung über die Europäischen Vogelschutzgebiete in Mecklenburg-Vorpommern (Vogelschutzgebietslandesverordnung – VSGLVO M-V) vom 21.07.2011 wurde den Vogelschutzgebieten Rechtskraft verliehen. Schutzzweck der Europäischen Vogelschutzgebiete ist nach §1(2) VSGLVO M-V der Schutz der wildlebenden Vogelarten sowie ihrer Lebensräume.

Der Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich mehr als 4 km vom nächsten SPA-Gebiet sowie mehr als 6 km vom nächsten FFH-Gebiet entfernt. Die Verträglichkeit der Planung mit den Schutz- und Entwicklungszielen des europäischen Schutzgebiets ist entsprechend nicht nachzuweisen.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb und auch nicht in der Nähe von nationalen Schutzgebieten.

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 soll die weitere Entwicklung der historischen Bebauung ermöglichen und planungsrechtlich absichern. Hierzu sollen ergänzende Beherbergungskapazitäten als Ferienwohnungen in den noch nicht sanierten Landarbeiterkaten entstehen. Das Plangebiet ist bereits bebaut. Nördlich direkt angrenzend an das Plangebiet liegt das Gutshaus Boldevitz und anschließend die Ortslage Boldevitz. Randlich werden die einzelnen Teilbereiche des Plangebiets nahezu allseitig von landwirtschaftlich genutzten Flächen, sowie der in Nord-Süd-Richtung laufenden Gemeindestraße Boldevitz gerahmt. Mit der Planung soll die touristische Nutzung der bestehenden historischen Landarbeiterkaten sowie des Gutshofs Neuendorf gesichert und ausgebaut werden. Die Planung dient der Sicherung erhaltenswerter, das Landschaftsbild positiv prägenden Bebauung durch Zulassen geeigneter, wirtschaftlich tragfähiger Nachnutzungen, dem Ausbau des Fremdenverkehrs im Tourismusentwicklungsraum.

Klimatische Belastungen: Die geringfügige zusätzliche Flächeninanspruchnahme durch ergänzende Bebauung bzw. Flächen-Teilversiegelung in untergeordnetem Umfang wird sich kaum auf das Klima auswirken.

An diesem klimatisch völlig unbedenklichen Ort werden vorhabenbedingt keine klimatischen Belastungen bzw. Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit verursacht.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen: Durch das Vorhaben verursachende erheblich emittierende Nutzungen werden ausgeschlossen.

Bewertung: Vom Vorhaben gehen keine das Schutzgut Mensch (Wohnen, Wohnumfeld, Gesundheit) beeinträchtigenden Wirkungen aus. Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch und seiner Gesund-

heit ist das Vorhaben als positiv zu bewerten.

3.2.6) Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine archäologische Fundstätten/ Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

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 Bodendenkmalpflege 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).

Erhebliche umweltbezogene Auswirkungen auf sonstige Sachgüter sind nicht erkennbar. Folglich sind keine negativen Auswirkungen auf die Schutzziele zu erwarten.

3.2.7) Zusammenfassung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 6 „Boldevitzer Rügenkaten“ der Gemeinde Parchtitz ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bzgl. der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild sowie Mensch als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind durch das geplante Vorhaben in einer bereits baulich geprägten Umgebung nicht zu erkennen.

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

Wechselwirkungen zwischen umweltrelevanten Belangen sind nicht zu erwarten.

Parchtitz, März 2017