

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Sondergebiet mit Zweckbestimmung und Bezeichnung (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)  
GR zulässige Grundfläche in m² als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)  
GF zulässige Geschossfläche in m² als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)  
FH zulässige Firsthöhe in m als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
Verkehrsberuhigter Bereich  
Fuß- und Radweg

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)  
Zweckbestimmung: Stellplätze  
Flächen für Vorkkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
Lärmpegelbereich 3 (LPB) gem. DIN 4109  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)  
Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplans (§ 12 Abs. 1 BauGB)  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nachrichtliche Übernahme

Gesetzlich geschützte Allee (§ 19 NatSchAG M-V), Baumkronentraufe mit 1,50 m Abstandsbereich  
Hochwasserrisikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 9 Abs. 6a BauGB i.V.m. im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG)  
Darstellung überflutungsgefährdeter Bereich (Bereiche tiefer als 3,10 m)

Sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

Bemaßung  
Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer  
Gebäudeumring  
gemessene Geländehöhe (DHHN 2016)  
Darstellung Vorhaben Pflegeheim

Information zur Plangrundlage

Geltungsbereich des Bebauungsplanes: Amt Mönchgut-Granitz

Gemarkung: Sellin  
Flur: 4  
Flurstücke: 21/3, 22/90, 22/94, 22/101, 22/102, 22/105 und 32/2  
Höhenbezug: Deutsches Haupthöhennetz (DHHN 2016)  
Maßstab: 1:1.000  
Vermesser: ObVI. Arno Mill, Altes Schulhaus 1, 18528 Sehlen  
Planstand: 15.03.2024

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl.I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVBl. M-V S. 130)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 39  
"DRK-Pflegeheim und Pflegecampus", Gemeinde Sellin

Entwurf



Textliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung

- Im Rahmen der festgesetzten Nutzung sind im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.  
(Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)
- Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Pflegeheim dient dem Betrieb von Einrichtungen zur Unterbringung pflegebedürftiger Menschen. Es sind folgende Nutzungen allgemein zulässig: Einrichtungen zur Unterbringung pflegebedürftiger Menschen (Pflegeheime) einschließlich der dazugehörigen Sozial- und Mitarbeiteräume (Aufenthaltsräume, Räume für die Verpflegung und medizinische Versorgung der Bewohner, Räume für die Verwaltung, Aufenthaltsräume für das Personal).  
(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)
- Die sonstigen Sondergebiete SO 1 und SO 2 mit der Zweckbestimmung „Pflege und Betreuung“ dienen dem Betrieb von Einrichtungen für die Pflege und der Betreuung von Menschen. Es sind Pflegeheime, Einrichtungen für die ambulante Pflege, Einrichtungen für die Betreuung, Gebäude für das betreute Wohnen sowie Gebäude und Einrichtungen für die Palliativversorgung (Hospiz) zulässig.  
(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)
- Im sonstigen Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Pflege und Betreuung“ sind Wohngebäude nur dann zulässig, wenn deren Bewohnern auf Dauer Betreuungsleistungen zur Verfügung stehen, die diese in Anspruch nehmen können (Gebäude für das betreute Wohnen). Wohnungen, deren Bewohnern keine Betreuungsleistungen zur Verfügung stehen, sind unzulässig.  
(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)

2. Maß der Nutzung

- Für die festgesetzten Firsthöhen im sonstigen Sondergebiet Pflegeheim und im sonstigen Sondergebiet Pflege und Betreuung SO 1 gilt eine Geländehöhe von 3,15 m über NHN (DHHN 2016) als Bezugsebene.  
Für die festgesetzten Firsthöhen im sonstigen Sondergebiet Pflege und Betreuung SO 2 gilt eine Geländehöhe von 3,40 m über NHN (DHHN 2016) als Bezugsebene.  
(Rechtsgrundlage: § 18 Abs. 1 BauNVO)
- Im sonstigen Sondergebiet Pflege und Betreuung“ mit der Bezeichnung SO 1 darf die zulässige Grundfläche durch die Anlagen, die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen sind, um bis zu 800 m² überschritten werden.  
(Rechtsgrundlage § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
- Im sonstigen Sondergebiet Pflege und Betreuung“ mit der Bezeichnung SO 1 ist das dritte Geschoss als Staffelgeschoss auszubilden. Es darf maximal 65% der Fläche des darunterliegenden Geschosses umfassen.  
(Rechtsgrundlage § 20 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
- Die Oberkante des Fertigfußbodens (OK FFB) in den Gebäuden im Plangebiet muss bei mindestens 3,10 m über NHN (im Höhensystem DHHN 2016) liegen.  
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

3. Überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen

- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Stellplätze sind in allen Sondergebieten außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
(Rechtsgrundlage: § 23 Abs. 5 BauNVO)
- Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind unzulässig.  
(Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 6 BauNVO)

4. Verkehrsflächen

- Die öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg darf durch die Anliegerverkehre des Baugebiets SO 2 befahren werden.  
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5. Immissionsschutz

- Innerhalb des Bereichs, der mit LPB III bezeichnet ist, sind Gebäudefassaden, Fenster und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 so auszuführen, dass die gesamten bewerteten Schalldämm-Maße der Außenbauteile R<sub>w,ges</sub> gemäß der DIN 4109-1:2018-01, Abschn. 7.1 den Wert größer oder gleich 40 dB(A) erfüllen. Davon kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn für das Einzelvorhaben die Anforderungen an die gesamten bewerteten Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach DIN 4109-1:2018-01, Abschn. 7.1. gesondert nachgewiesen werden.

Die DIN 4109-2:2018-01, Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen kann beim Amt Mönchgut-Granitz, Göhrner Weg 1, 18586 Ostseebad Baabe, während der Dienstzeiten kostenfrei eingesehen werden. Sie ist beim Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin zu beziehen.  
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6. Grünordnung, Artenschutz

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist je angefangener 500 m² Grundstücksfläche ein heimischer, standortgerechter Baum mit der Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm zu pflanzen. Im Baugebiet SO 1 sind davon mindestens vier Bäume im Bereich zwischen der Plangebietsgrenze und der südwestlichen Baugrenze zu pflanzen. Im Baugebiet SO 2 sind davon mindestens drei Bäume im Bereich zwischen der Plangebietsgrenze und der südwestlichen Baugrenze zu pflanzen.  
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)
- Für die Beleuchtung sind im Plangebiet nur vollabgeschirmte Lampen (Gerichtete Beleuchtung von oben nach unten) mit Leuchtmitteln mit einer Farbtemperatur bis 2700 Kelvin und Wellenlängen über 540nm zulässig. Eine Dauerbeleuchtung ist unzulässig.  
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Während der Bauzeit ist das Baufeld vollständig mit einem Amphibienschutzzaun (Gewebeolie, mind. 50 cm hoch) einzufassen. Der Zaun muss dicht mit dem Boden abschließen, so dass ein Untergraben/-kriechen deutlich erschwert ist. Eine oder mehrere Zufahrten zum Baufeld dürfen ausgespart werden, müssen allerdings im Zeitraum 1. Februar bis 30. April nachts ebenfalls dicht verschlossen werden. Für die Ausführungsplanung, den Aufbau und die Instandhaltung des Amphibienschutzzauns ist eine ökologische Baubeleuchtung (ÖbB) zu beauftragen. An den fertiggestellten Gebäuden sind Lichtschächte, Kellerabgänge u. ä., welche eine Fallenwirkung für wandernde Amphibien entfalten könnten, durch geeignete Maßnahmen zu sichern.  
(Rechtsgrundlage: § 9 ASB. 1 Nr. 20 BauGB)
- Im Plangebiet sind Baufelder inkl. Baueinrichtungsflächen jeweils nach Süden und Westen mit einem Amphibienschutzzaun abzusperren. In dem Baufeld ist höhere Vegetation unter Einsatz von schonendem Gerät wie Freischneider oder Balkenmäher vor dem Stellen des Zauns zu entfernen. Der Zaun muss über die Dauer der Bauarbeiten instandgehalten werden. Nach Abschluss der Bauarbeiten ist entlang der Grundstückseinfriedung nach Süden und Westen ein stationärer Amphibienschutzzaun zu installieren. Es ist zulässig, den stationären Zaun anstelle des temporären bereits vor Beginn der Bauarbeiten zu installieren.
- Die nicht überbauten Grundstücksflächen im Plangebiet sind gärtnerisch anzulegen.  
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

Hinweise

1. Artenschutz

- Zur Einschätzung und Minderung des Risikos von Vogelanprall an den Fenster- und Türverglasungen der geplanten Gebäude ist dem Biotopführer des Bundesamts für Naturschutz (BfN) vom 1. März 2017, der die Bewertung des Vorhabens gemäß der Tabelle 3 des Beschlusses 21/01 „Vermeidung von Vogelverlusten an Glaselementen“ der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (LAG VSW (2021)) vorzulegen. Sollte diese Bewertung einen artenschutzrechtlichen Handlungsbedarf ergeben und keine anderen architektonischen Lösungen gewählt werden, so ist der Einsatz einer vogelfreundlichen Fenster- und Türverglasung nach aktuellem Stand der Technik unter Berücksichtigung des Leitfadens zum vogelfreundlichen Bauen mit Glas und Licht (RÖSSLER et al. 2022) einzusetzen.
- Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (Amphibien):  
Im Bereich der Gewässer innerhalb der südlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche sind zwei Amphibien-Winterquartiere im Randbereich der Gewässer (Selliner Parkteich) anzulegen. Diese bestehen aus jeweils einem Wurzelholzhaufen mit Feldsteinen, der eine Grundfläche von mindestens 10 m² und eine Höhe von ca. 1 m hat. Die Maßnahme ist vor Beginn der Baufeldberäumung umzusetzen.
- Verbot Einleitung von Oberflächenwasser in das südlich gelegene Gewässer  
Die Einleitung von Oberflächenwasser in das südlich gelegene Gewässer (Selliner Parkteich) ist unzulässig. Das Verbot dient dem Schutz Fortpflanzungs- und Ruhestätte der Großen Mosaikjungfer.

2. Bodendenkmale

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

3. Alleeschutz

Die entlang der Seeparkpromenade stehenden Bäume sind als Alleebäume gemäß § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Die Beseitigung von Allen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten."

4. Schutz Gewässer

Die Einleitung von Oberflächenwasser in die südlich gelegenen Parkgewässer ist unzulässig.

5. Verfahren

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung und Umweltbericht aufgestellt.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Aufgestellt aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung vom \_\_\_\_\_. \_\_\_\_\_. 2024. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch den Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom \_\_\_\_\_. \_\_\_\_\_. 2024 bis zum \_\_\_\_\_. \_\_\_\_\_. 2024 erfolgt.

Sellin, den \_\_\_\_\_. \_\_\_\_\_. 2025  
Siegel  
gez. Käske (Bürgermeister)

Auslegungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat am .....2024 den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, und die Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Sellin, den \_\_\_\_\_. \_\_\_\_\_. 2025  
Siegel  
gez. Käske (Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung

Die Bürgerbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch die Bereitstellung des Entwurfs des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Begründung im Internet und durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom \_\_\_\_\_. \_\_\_\_\_. 2025 bis zum \_\_\_\_\_. \_\_\_\_\_. 2025 im Amt Mönchgut-Granitz während folgender Zeiten:

\_\_\_\_\_. \_\_\_\_\_. 2025, \_\_\_\_\_. \_\_\_\_\_. 2025, \_\_\_\_\_. \_\_\_\_\_. 2025

sowie in der Kurverwaltung Sellin während folgender Zeiten:

\_\_\_\_\_. \_\_\_\_\_. 2025, \_\_\_\_\_. \_\_\_\_\_. 2025, \_\_\_\_\_. \_\_\_\_\_. 2025 durchgeführt worden.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln in der Zeit

vom \_\_\_\_\_. \_\_\_\_\_. 2025 bis zum \_\_\_\_\_. \_\_\_\_\_. 2025 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Sellin, den \_\_\_\_\_. \_\_\_\_\_. 2025  
Siegel  
gez. Käske (Bürgermeister)

Abwägung

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am \_\_\_\_\_. \_\_\_\_\_. 2025 geprüft. Das Ergebnis der Abwägung ist mitgeteilt worden.

Sellin, den \_\_\_\_\_. \_\_\_\_\_. 2025  
Siegel  
gez. Käske (Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, wurde am \_\_\_\_\_. \_\_\_\_\_. 2025 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Sellin, den \_\_\_\_\_. \_\_\_\_\_. 2025  
Siegel  
gez. Käske (Bürgermeister)

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom \_\_\_\_\_. \_\_\_\_\_. 2025 übereinstimmt.

Sellin, den \_\_\_\_\_. \_\_\_\_\_. 2025  
Siegel  
gez. Käske (Bürgermeister)

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am \_\_\_\_\_. \_\_\_\_\_. 2025 als Bekanntmachung durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln in der Zeit vom \_\_\_\_\_. \_\_\_\_\_. 2025 bis zum \_\_\_\_\_. \_\_\_\_\_. 2025 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Form Vorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden. Die Satzung ist am \_\_\_\_\_. \_\_\_\_\_. 2025 in Kraft getreten.

Sellin, den \_\_\_\_\_. \_\_\_\_\_. 2025  
Siegel  
gez. Käske (Bürgermeister)

Katastervermerk

Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am \_\_\_\_\_. \_\_\_\_\_. \_\_\_\_\_. wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS®-Grunddatenbestand) im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

\_\_\_\_\_. \_\_\_\_\_. 2025  
Siegel  
gez. Mill (Vermesser)



Übersichtsplan DTK10, M 1:15.000 | © GeoBasis-DE/M-V

Gemeinde Sellin  
Landkreis Vorpommern - Rügen



Amt Mönchgut-Granitz  
Göhrner Weg 1, 18586 Ostseebad Baabe

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 39  
„DRK-Pflegeheim und Pflegecampus“, Gemeinde Sellin

Entwurf Stand 22.05.2025

Planformat DIN A1

Maßstab 1:1000

Vorhabenträger

DRK-Kreisverband Rügen-Stralsund e. V.  
Billrothstraße 4  
18528 Bergen auf Rügen

Bearbeitung

Stadt Land  
BREHM

Stadt Land BREHM & Partner  
Stadtplaner und Ingenieure mbH  
Planungsbüro für Stadt und Landschaft  
Schulweg 1 | 15771 Königs Wusterhausen  
03375 52597 30  
info@stadt-land-brehm.de