

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

V Verkehrsberuhigter Bereich
A Fuß- und Radweg

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St Zweckbestimmung: Stellplätze

Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

LPB III Lärmpiegelbereich 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 Flurstücksnr.

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, 2294, 22/101, 22/102, 22/105 und 32/2

Höhenbezug: Deutsches Hauptniveau (DHHN 2016)

Maßstab: 1:1.000

Vermesser: ÖBV. Arno Mill, Altes Schulhaus 1, 18528 Sehlan

Planstand: 15.03.2024

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in 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 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

1.1 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)

1.2 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 Mitarbeiterräume (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)

1.3 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)

1.4 Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pflege und Betreuung“ sind Wohngebäude nur dann zulässig, wenn deren Bewohner auf Dauer Betreuungsleistungen zur Verfügung stehen, die diese in Anspruch nehmen können (Gebäude für das betreute Wohnen). Wohnungen, deren Bewohner keine Betreuungsleistungen zur Verfügung stehen, sind unzulässig.
(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)

2. Maß der Nutzung

2.1 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 Bezugs Ebene. Für die festgesetzten Firsthöhen im sonstigen Sondergebiet Pflege und Betreuung SO 2 gilt eine Geländehöhe von 3,40 m über NHN (DHHN 2016) als Bezugs Ebene.
(Rechtsgrundlage: § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.2 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)

2.3 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)

2.4 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

3.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Stellplätze sind in allen Sondergebieten außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
(Rechtsgrundlage: § 23 Abs. 5 BauNVO)

3.2 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind unzulässig.
(Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 6 BauNVO)

4. Verkehrsflächen

4.1 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

5.1 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 RW_{ges} 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 4109-1:2018-01, Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen kann beim Amt Mönchgut-Granitz, Göhrer 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

6.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist je angefangener 500 m² Grundstücksfläche ein heimischer, standortgerechter Baum mit der Pflanzqualität Hochstamm, Stammdurchmesser 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)

6.2 Für die Beleuchtung ist 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)

6.3 Während der Bauzeit ist das Baufeld vollständig mit einem Amphibienschutzaun (Gewebefolie, 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 verschlossen werden. Für die Ausführungsplanung, den Aufbau und die Instandhaltung des Amphibienschutzauns ist eine ökologische Baubegeleitung (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 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.4 Im Plangebiet sind Baufelder inkl. Baueinrichtungsflächen jeweils nach Süden und Westen mit einem Amphibienschutzaun 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 instand gehalten werden. Nach Abschluss der Bauarbeiten ist entlang der Grundstückseinfriedung nach Süden und Westen ein stationärer Amphibienschutzaun zu installieren. Es ist zulässig, die stationären Zaun anstelle des temporären bereits vor Beginn der Bauarbeiten zu installieren.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 BauO M-V)

7. Sonstige Festsetzungen

7.1 Gegenüber der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich (Wendekreis) haben die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen Vorrang vor den Abstandsflächen gemäß § 6 BauO M-V. Es darf ohne Einhaltung des Mindestabstands von drei Metern zu dieser Verkehrsfläche an die Baugrenzen herangebaut werden.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 3 BauGB)

7.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Hinweise

1. Artenschutz

1.1 Zur Einschätzung und Minderung des Risikos von Vogelansprall an den Fenster- und Türverglasungen der geplanten Gebäude gemäß der Tabelle 3 des Beschlusses 21/01 „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“ der Landesarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarthen (LAG VSW (2021)) vorzulegen. Sollte diese Bewertung einen artenschutzrechtlichen Handlungsbedarf ergeben und keine anderen architektonischen Lösungen gewählt werden, so ist die 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.

1.2 Vorzeigende Ausgleichsmaßnahmen (Amphibien):

Im Bereich der Gewässer innerhalb der südlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche sind zwei Amphibienvinterquartiere 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.

1.3 Verbotsleitung 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. Bodenkmale

Wenn während der Erdaarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Denkmalschutzbehörde zu benennen 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 Werkstage nach Zugang der Anzeige.

3. Alleeschutz

Die entlang der Seeparkpromenade stehenden Bäume sind als Alleeäste gemäß § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Die Beseitigung von Alleen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderungen 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 2024. Siegel gez. Käse (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 2024. Siegel gez. Käse