

# BEGRÜNDUNG

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom  
03.11.2017 (BGBL. I. S. 3634), einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen  
zur Satzung der

**Gemeinde Ostseebad Sellin**  
**Amt Mönchgut Granitz**  
**Landkreis Vorpommern-Rügen**



über den

**Bebauungsplan Nr. 37 „Moritzdorf“**  
**mit Umweltbericht**

**Entwurf**

Waren (Müritz), den 29.04.2024

ign Melzer & Voigtländer  
Ingenieure PartG-mbB  
Lloydstraße 3  
17192 Waren (Müritz)  
Tel.: 03991 6409-0 · Fax: -10

  
ign+ architekten  
ingenieure

---

## Inhaltsverzeichnis

1.	Lage des Plangebietes .....	4
2.	Ziele des Bebauungsplanes .....	4
3.	Zweck des Bebauungsplanes.....	5
4.	Gesetzliche Grundlagen des Bauleitplanes .....	5
4.1.	Allgemeines.....	5
4.2.	Ziele der Raumordnung.....	6
4.3.	Flächennutzungsplan .....	6
5.	Bestehende Nutzung des Plangebietes .....	8
6.	Inhalt der Satzung .....	8
7.	Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	16
7.1	Erschließung .....	16
7.2	Ver- und Entsorgung .....	16
7.2.1	Trinkwasser.....	16
7.2.2	Abwasser .....	16
7.2.3	Regenwasser .....	16
7.2.4	Elektrische Energie .....	17
7.2.5	Gas .....	17
7.2.6	Telekommunikation .....	17
7.2.7	Abfallbeseitigung.....	17
7.3	Brandschutz .....	17
7.4	Denkmalschutz.....	18
7.5	Altlasten/ Kampfmittel.....	18
7.6	Immissionen .....	18
7.7	Klimaschutz/ Klimaanpassung.....	19
7.8	Auswirkungen auf Natur und Landschaft .....	19
8.	Durchführung der Maßnahmen.....	24
1.	Kurzdarstellung der Inhalte und der Ziele des Bebauungsplanes .....	25
2.	Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen .....	25
3.	Bestandaufnahme des Umweltzustandes, Bewertung der Auswirkungen.....	26
3.1	Mensch, Gesundheit, Immissionsschutz.....	26
3.2	Grund- und Oberflächenwasser.....	27
3.3	Boden und Relief.....	27
3.4	Klima, Luft .....	28
3.5	Schutzgebiete, geschützte Biotope und Geotope, geschützte Bäume, sonstige Biotope	

---

3.6	Fauna, Brutvögel und Fledermäuse.....	31
3.7	Landschafts- bzw. Ortsbild .....	32
3.8	Kultur- und Sachgüter .....	33
3.9	Wechselwirkungen .....	33
4.	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes (Nullvariante) .....	33
5.	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Auswirkungen .....	33
6.	Verfahren und Methodik der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten.....	35
7.	Monitoring, Zusammenfassung nach BauGB, Anlage 1.....	35

Anlage 1 Verträglichkeitsvorprüfung zum GGB; Seppeler Aug´22

Anlage 2 Verträglichkeitsvorprüfung zum VSG; Seppeler Aug´22

Anlage 3 Artenschutzfachbeitrag; Seppeler Aug´22

## 1. Lage des Plangebietes

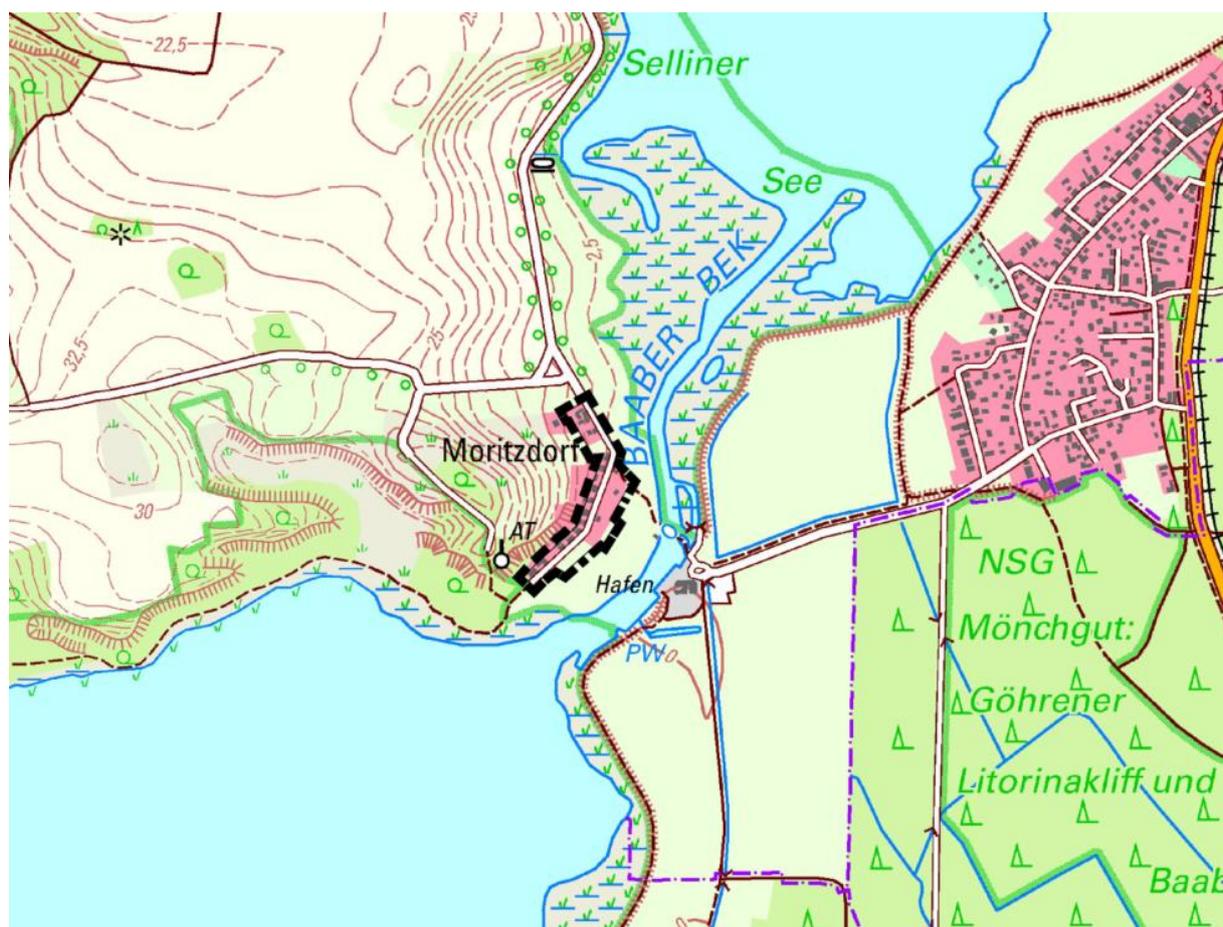


Abb. 1: Übersichtskarte (Quelle: <https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>, 28.04.2022), bearbeitet ign PartG-mbH

Das Plangebiet umfasst den Ortsteil Moritzdorf der Gemeinde Sellin mit allen Wohngebäuden entlang der Straße Moritzdorf. Im Osten folgt hinter Wiesen der Baaber Bek, welcher im Süden des Geltungsbereiches in die Ostsee mündet. Jenseits des Beks liegt ein Ortsteil der Gemeinde Baabe, der durch eine Fähre mit Moritzdorf verbunden ist. Westlich befindet sich ein bewaldeter Hügel.

Das Plangebiet liegt sowohl in der Flur 2, Gemarkung Altensien als auch in der Flur 1, Gemarkung Moritzdorf. Es hat eine Größe von etwa 23,3 ha.

## 2. Ziele des Bebauungsplanes

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37 „Moritzdorf“ umfasst das Ziel den Umfang des Dorfes zu erhalten und zusätzliche Bauten nur in sehr eingeschränktem Maße zuzulassen. Die Wohngebäude und Nebenanlagen westlich der Straße sind fortan über ein allgemeines Wohngebiet zulässig. Dadurch ist es möglich Baulücken zu schließen und ggf. Ersatzbauten

---

aufzustellen. Die Gebäude östlich der Straße befinden sich laut Bebauungsplan innerhalb einer Fläche für private Hausgärten, sodass keine zusätzliche Bautätigkeit ermöglicht wird. Sie genießen jedoch Bestandsschutz. Im südlichen Geltungsbereich wird ein Teilstück als Sonstiges Sondergebiet für Fremdenbeherbergung festgesetzt. Hier ist eine Nutzung durch Feriengäste geplant.

### **3. Zweck des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan Nr. 37 „Moritzdorf“ enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und schafft innerhalb seines Geltungsbereiches die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Erhaltung und geringe Erweiterung des Dorfes im Planungsgebiet. Der Bebauungsplan setzt die Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung fest.

## **4. Gesetzliche Grundlagen des Bauleitplanes**

### **4.1. Allgemeines**

Der Bebauungsplan basiert auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO MV) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

#### 4.2. Ziele der Raumordnung

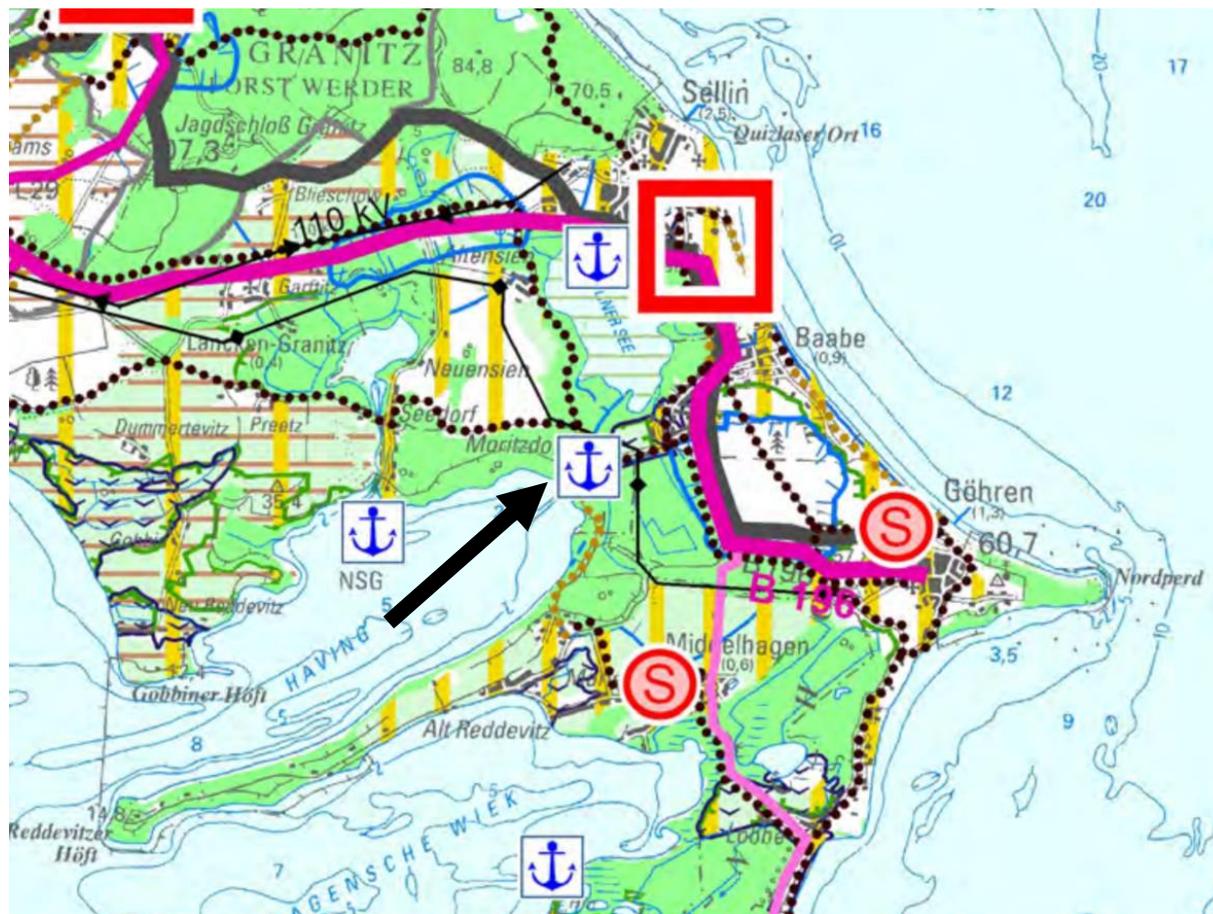


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 (schwarzer Pfeil), bearbeitet ign PartG-mbH

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 zeigt Moritzdorf entlang eines regional bedeutsamen Radroutennetzes und innerhalb eines Vorranggebietes Naturschutz und Landschaftspflege. Zudem ist ein Hafen verzeichnet.

#### 4.3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2005 sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans westlich der Straße eine gemischte Baufläche vor, östlich der Straße eine Grünfläche mit einem Hauptwander- und Wirtschaftsweg zur Fähre.

Der Bebauungsplan weist die östliche Fläche ebenfalls als Grünfläche der Zweckbestimmung private Hausgärten aus. Der westliche Bereich des bestehenden Bebauungszusammenhangs wird als allgemeines Wohngebiet und als Sonstiges Sondergebiet festgesetzt. Hier sind Wohnnutzungen, Ferienwohnungen und ein Hotel- und Pensionsbetrieb angesiedelt, die im Sinne der BauNVO zu den nicht störenden Gewerbebetrieben zählen. Eine Nutzungsmischung ist somit bereits im Bestand gegeben. Im Bebauungsplan wird lediglich

eine Feingliederung der Nutzungen vorgenommen (separate Ausweisung des Hotel- und Pensionsbetriebes als Sondergebiet). Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan, der ebenfalls gemischte Nutzungen vorsieht, entwickelt.

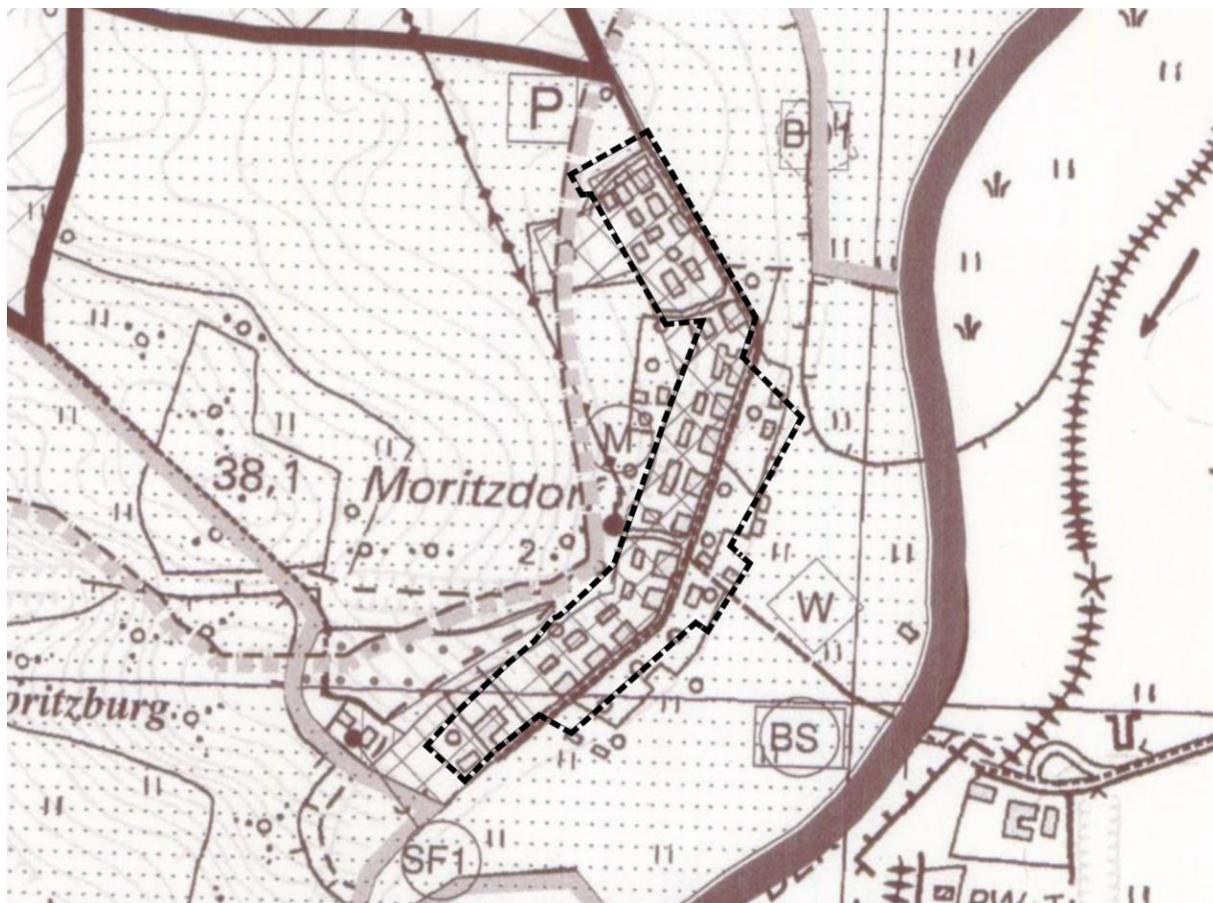


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2005, bearbeitet ign PartG-mbH

## 5. Bestehende Nutzung des Plangebietes



Abb. 4: Luftbild des Geltungsbereichs (Quelle: <https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>, 27.06.2022), bearbeitet ign PartG-mbH

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich der größte Teil der Bebauung des Ortsteils Moritzdorf. Entlang der Straße sind zu beiden Seiten Wohngebäude mit Nebengebäuden und zum Teil Hausgärten angeordnet, wobei auf der östlichen Seite der Straße Grünflächen dominieren.

Die Wohngebäude werden zum Teil auch für Feriengäste genutzt. Im Süden befindet sich ein Hotel.

## 6. Inhalt der Satzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst alle wesentlichen, den Ortsteil in seiner Erscheinung prägenden Gebäude, deren Ausgestaltung für die lokale Charakteristik entscheidend ist. Weitere Bautätigkeiten außerhalb der Grenzen werden nicht ausgeschlossen und sind über § 35 BauGB möglich. Hier sind die umfangreichen Festsetzungen des Bebauungsplans jedoch nicht zwingend notwendig.

WA1 und WA2 unterscheiden sich bereits jetzt in ihrer Ausgestaltung und Bebauung. Dieser Umstand wird durch eine Aufteilung in zwei Wohngebiete berücksichtigt. Durch die jeweiligen Festsetzungen werden sie in dieser Form erhalten und fortgeführt.

### 6.1. Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird zum einen als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt, sowie im Süden des Geltungsbereiches ein Sonstiges Sondergebiet Fremdenbeherbergung gemäß § 11 BauNVO:

#### **Allgemeine Wohngebiete (WA1 und WA2) (§ 4 BauNVO)**

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende Arten der Nutzungen unzulässig:

- |   |                  |        |
|---|------------------|--------|
| • Betriebe des Beherbergungsgewerbes      | § 4 Abs. 3 Nr. 1 | BauNVO |
| • sonstige nicht störende Gewerbebetriebe | § 4 Abs. 3 Nr. 2 | BauNVO |
| • Anlagen für Verwaltungen                | § 4 Abs. 3 Nr. 3 | BauNVO |
| • Gartenbaubetriebe                       | § 4 Abs. 3 Nr. 4 | BauNVO |
| • Tankstellen                             | § 4 Abs. 3 Nr. 5 | BauNVO |

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Ferienwohnungen unter „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ oder „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ nach § 13a BauNVO fallen und damit ebenso unzulässig sind.

#### **Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fremdenbeherbergung“ (SO FRE) sind folgende Nutzungen zulässig: (§ 11 BauNVO)**

- Betriebe des Hotel- und Beherbergungsgewerbes
- Schank- und Speisewirtschaften, Cafés, Restaurants und Gaststätten
- Anlagen für den Betrieb und die Bewirtschaftung der Hotelanlage
- Anlagen für den ruhenden Verkehr

Mit den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wird zum einen die bestehende Nutzung gesichert und zum anderen für zukünftige bauliche Anlagen, der Nutzungszweck so festgesetzt, dass der Ortscharakter gewahrt bleibt.

Der Charakter der Ortslage besteht aus Wohnnutzung und einer Hotel- und Pensionseinrichtung im Bereich des Sondergebietes. Auch Ferienwohnen ist vertreten. Hier soll jedoch gegengesteuert werden, um aus dem Wohnort kein Feriendorf werden zu lassen. Die Herstellung neuer Ferienwohnungen ist somit unzulässig, die bestehenden genießen Bestandsschutz. Dieser Hinweis wird auch auf der Plansatzung aufgenommen. Bei genehmigungspflichtigen baulichen Maßnahmen an Gebäuden mit Ferienwohnungen erlischt

dieser Bestandsschutz. Diese Regelung ist explizit gewollt, um langfristig die Zahl der Ferienwohnungen zu reduzieren.

### **Bestandsschutz**

*Bestandgebäude sind von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgenommen, solange keine neuen genehmigungspflichtigen baulichen Maßnahmen erfolgen.*

Das entsprechende Bauordnungsrecht ist zu beachten.

Weitere Nutzungsarten wie Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind mit dem Ortscharakter nicht vereinbar. Der regelmäßige Kundenverkehr würde, dem auf Ruhe ausgerichteten Ort entgegenstehen. Zudem ist die Erschließung des Ortes dafür nicht ausgerichtet.

Im Osten der Erschließungsstraße werden private Hausgärten festgesetzt, damit soll eine bauliche Entwicklung östlich der Straße verhindert werden. Die Gärten sollen von Anwohnern durch Anpflanzung und Pflege von Zier- und Nutzpflanzen genutzt werden. Bebauungen wie bspw. Geräteschuppen oder Carports sind nicht zulässig.

## **6.2. Maß der baulichen Nutzung**

### **Zulässige Grundfläche**

Die Grundflächenzahl ist im WA1 mit 0,4 festgesetzt. Im WA2 ist die GRZ mit 0,5 festgesetzt. Die Festsetzung ist aus dem Gebäudebestand abgeleitet. Die kleinen Grundstücke von 500 – 600 m<sup>2</sup> sind für ein Wohngebiet dicht mit zusätzlichen Nebengebäuden bebaut, sodass die Obergrenze der Orientierungswerte für das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet erreicht und im WA2 überschritten wird. Im WA2 wird zusätzlich eine Festsetzung getroffen, die die zulässige Überschreitung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO der in Satz 1 bezeichneten Anlagen von ursprünglich 50 % auf maximal 30 % begrenzt. Damit wird die Gesamtversiegelung des Grundstückes nicht erhöht und dem schonenden Umgang mit dem Schutzgut Fläche und Boden Rechnung getragen.

Im Sondergebiet SO FRE ist die Grundflächenzahl auf 0,5 festgesetzt, sodass auch noch bauliche Erweiterungen ermöglicht werden.

### **Höhe baulicher Anlagen**

Die Höhe baulicher Anlagen wird im Allgemeinen Wohngebiet mit einer maximalen Firsthöhe von 8,5 m festgesetzt und im Sondergebiet Fremdenbeherbergung mit maximal 10 m.

---

*Die maximale Firsthöhe ist über Oberkante des zum Gebäude zugehörigen Straßenabschnittes festgesetzt.*

Auf eine Geländevermessung wurde verzichtet, da es sich um eine weitestgehende Entwicklung innerhalb des Bestandes handelt mit bereits bestehenden Erschließungswegen. Im Rahmen eines konkreten Bauantrages ist der Höhenbezug einzumessen.

*Technisch bedingte Anlagen wie zum Beispiel Abluftanlagen, Antennen, Blitzschutzanlagen u. ä. dürfen die festgesetzte Firsthöhe um maximal einen Meter überschreiten.*

Die Höhenfestsetzung entspricht den bestehenden Gebäudehöhen im Geltungsbereich. Zukünftige bauliche Anlagen können damit die bestehenden Gebäudehöhen nicht überschreiten. Der Ortscharakter bleibt gewahrt.

Zusätzlich wurde in den Baugebieten WA 1 und WA 2 maximal ein Vollgeschoss festgesetzt. Zusammen mit der Höhenfestsetzung und der vorgeschriebenen Dachneigung von mindestens 40° und maximal 55° sind hier im Ergebnis nur Gebäude mit einem Erdgeschoss sowie mit einem ggf. ausgebauten Dachgeschoss möglich. Diese Festsetzung sichert das typische Erscheinungsbild der reetgedeckten Häuser, unter anderem auch mit zusätzlichen Gauben.

Im Sondergebiet sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Die großzügigeren Festsetzungen gegenüber den Wohngebieten begründen sich in der unterschiedlichen Nutzung der Flächen. Zudem soll im Sondergebiet auch eine ggf. notwendige bauliche Erweiterung möglich sein, wohingegen in den Wohngebieten nur Baulücken ergänzend gefüllt werden sollen.

### **Zulässige Gebäudebreite**

Eine maximale Gebäudebreite in WA1 und WA2 von 14 m darf nicht überschritten werden. Mit der Gebäudebreite ist die Länge des Gebäudes parallel der Baulinie (straßenbegleitend) zu verstehen (Traufseite).

### **6.3. Bauweise**

Das Straßenbild in Moritzdorf ist geprägt durch direkt an die Straße angrenzende traufständige Gebäude. Dieses Straßenbild soll erhalten bleiben, sodass folgende Festsetzungen zur Bauweise getroffen werden:

Entlang der Straße „Moritzdorf“ verläuft an der westlichen Straßenkante eine Baulinie, die die Lage der Gebäude in den Allgemeinen Wohngebieten vorgibt. Sie sichert das markante Straßenbild in Moritzdorf und ist vom Gebäudebestand abgeleitet. Im WA1 befindet sich die

Baulinie in einem Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie. Im WA2 liegt die Baulinie direkt auf der Straßenbegrenzungslinie.

Das Sondergebiet wird hingegen allein durch eine Baugrenze eingeschränkt.

Im Sondergebiet löst sich die einheitliche Stellung der Gebäude im Wesentlichen auf. Das bestehende Hotel bildet mit einer Sondernutzung den baulichen Abschluss der Ortslage, sodass ein Abweichen von der Baulinie hier im Bestand bereits gegeben ist und das Einfügen in ein harmonisches Siedlungsbild gegeben ist.

Gebäude sind traufständig zu errichten. Nebengebäude sind davon ausgenommen.

#### **6.4. Stellplätze Garagen und Nebenanlagen**

*Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet liegenden Grundstücke dienen, sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht auf der Fläche für private Hausgärten oder im Waldabstandsbereich.*

#### **6.5. Örtliche Bauvorschriften**

Moritzdorf ist geprägt durch die historischen Gebäude, welche typische Merkmale eines regionalen Baustils wie beispielsweise Reetdächer, Fachwerk- und Backsteinfassaden aufweisen. Um den besonderen Ortscharakter zu wahren, werden örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Die Gestaltungsvorgaben sind zum Teil von prägenden Bestandsgebäuden abgeleitet, jedoch auch im Hinblick auf den Erhalt des historischen Ortscharakters erlassen:

##### ***Dächer***

*Für die Hauptdächer ist ausschließlich eine Dachneigung von mindestens 40° bis maximal 55° zulässig. Für Nebendächer sind Dachneigungen von 12° bis 45° zulässig.*

*Eine Unterbrechung der Traufe ist nicht zulässig.*

*Hauptdächer sind als Reetdächer auszuführen. Auf den Hauptdächern sind Anlagen für erneuerbare Energien unzulässig, auf Nebendächern hingegen zulässig.*

*Als Dachformen sind symmetrische Satteldächer und Krüppelwalmdächer zulässig. Dachterrassen werden ausgeschlossen.*

*Gauben dürfen sich maximal über ein Drittel der Längsfront des Dachs erstrecken.*

Es wird darauf hingewiesen, dass der Aufbau einer Photovoltaikanlage im Waldabstandsbereich (30 m) forstbehördlich nicht genehmigungsfähig ist.

## **Farben**

*Der Rahmen der farblichen Gestaltung wird bestimmt anhand des Farbregisters RAL 840 HR vom RAL-Ausschuss für Lieferbedingungen und Gütesicherung beim Deutschen Normenausschuss. Zulässig sind die aufgeführten RAL-Farben und davon abgeleitete Abstufungen.*

### *Außenwände*

*Weiß- und Grautöne: 1013-1015, 7035, 9001, 9002, 9010, 9018*

*Rot- und Brauntöne: 2001, 2002, 3000 - 3004, 3009, 3011-3014, 3016-3018, 3022, 3027, 3031, 4002, 8004, 8012*

*Von den farblichen Gestaltungsvorschriften ausgenommen sind Gebäudeöffnungen, großflächige Verglasungen, Balkone, Loggien, Veranden, Wintergärten, sowie Sockel bis zur Oberkante des Erdgeschossfußbodens.*

## **Einfriedungen**

*Einfriedungen an Verkehrsflächen sind als*

- lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m aus standortgerechten Laubgehölzen,*
- verputzte Ziegelmauer oder Natursteinmauer bis zu einer Höhe von 0,6 m oder als Zaun aus vertikalen Holzlatten oder filigranem Stabwerk bis zu einer Höhe von 1,20 m über Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche oder*
- Steinwallhecken bis zu einer Höhe von 1,20 m inkl. Bewuchs zulässig.*

*Die lebenden Hecken können mit anderen Einfriedungen kombiniert werden. Der Anteil der lebenden Hecken darf dabei 75 % nicht unterschreiten.*

*Stützmauern an Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m inkl. Einfriedung zulässig. Sie müssen eine Verkleidung als verputzte Ziegelmauer oder Naturstein erhalten.*

## **Begrünung baulicher Anlagen**

*Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.*

---

Sogenannte Steingärten werden ausgeschlossen, um eine unnötige zusätzliche Erwärmung im Sommer zu verhindern und Flora und Fauna geeignete Lebensräume zur Verfügung zu stellen.

#### **6.6. Fläche mit Geh- und Fahrrecht**

Zwischen den beiden Ortschaften Moritzdorf und Baabe verkehrt eine Personenfähre über den Baaber Bek. Der Fähranleger in Moritzdorf ist über einen einfachen Weg zu erreichen. Die Betreiber und Fahrgäste der Fähre zwischen Moritzdorf und Baabe erhalten ein Geh- und Fahrrecht zwischen der Straße Moritzdorf und dem Fähranleger.

#### **6.7. Maßnahmen zum Schutz vor Hochwasser**

Teile des Geltungsbereichs befinden sich unterhalb des Bemessungshochwasserstands von 2,60 NHN für den Küstenabschnitt gemäß Richtlinie 2-5/2012 des Regelwerks „Küstenschutz M-V“. Deshalb sind innerhalb von Gebieten, die sich nicht oberhalb des Bemessungshochwasserstandes (BHW) von 2,60 m NHN befinden, beim Neubau von Gebäuden, die dem Aufenthalt von Menschen dienen, folgende Maßnahmen zum Schutz vor Hochwasser zu ergreifen:

- Oberkante des Fertigfußbodens auf Höhe des BHW
- Verzicht auf Unterkellerung
- Standsicherheit aller baulichen Anlagen gegenüber BHW
- Anordnung elektrotechnischer Anlagen und wassergefährdender Stoffe unter Berücksichtigung des BHW

#### **6.8. Hinweise**

##### ***Schutzgebiete***

Die Schutzgebiete, deren Grenzen durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes verlaufen sind nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Dazu gehören der Küsten- und Gewässerschutzstreifen von 150 m, das Vogelschutzgebiet und das Naturschutzgebiet. Die Ortslage Moritzdorf befindet sich weiterhin im Landschaftsschutzgebiet und Biosphärenreservat. Der Hinweis wird textlich aufgenommen:

*Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im:*

- *Landschaftsschutzgebiet LSG 084 Biosphärenreservat "Südost Rügen"*
- *Biosphärenreservat BRN 1 "Südost Rügen" der Zone: Entwicklungszone*

**Artenschutz-Vermeidungsmaßnahmen:**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung erstellt, diese ist Anlage des Bebauungsplanes. Die Ergebnisse sind als Hinweise in die Plansatzung aufgenommen:

**Bauzeitenregelung**

*Die Baufeldberäumung einschließlich notwendiger Gehölzrodungen sind außerhalb der Brutzeit, also vom 30.September - 28.Februar durchzuführen.*

*Der Gebäudeabbruch ist im Zeitraum vom 01.Oktob er - 31.Januar durchzuführen.*

**Ökologische Baubegleitung und potentielle CEF-Maßnahmen**

*Artenschutzbelange sind vor der Fällung von Bäumen und eines Gebäudeabrisses durch eine ökologische Baubegleitung abzuklären. Stellt sich dabei heraus, dass sich auf oder in den Bäumen eine Niststätte oder Baumhöhle als Lebensstätte einer geschützten Vogel-/ Fledermausart befindet oder sich im/ am Gebäude Habitate von Vogel- und Fledermausarten befinden, ist die Fällung bzw. der Abriss auszusetzen und die Einleitung weiterer Maßnahmen mit dem Biosphärenreservatsamt abzustimmen. Dem Artenschutzfachbeitrag können Empfehlungen zu den potenziell notwendigen CEF-Maßnahmen in Anzahl, Qualität und Ausführung entnommen werden.*

Weitere Hinweise werden in die Plansatzung aufgenommen:

**Beleuchtung**

*Für die Beleuchtung der Grundstücke sind nur vollabgeschirmte Lampen mit Leuchtmitteln mit einer Farbtemperatur bis 2700 Kelvin und Wellenlängen über 540 nm zu verwenden.*

**Vogelfreundliches Bauen**

*Der Leitfaden zum Vogelfreundlichen Bauen mit Glas und Licht ist zu berücksichtigen.*

**Baumschutz**

*Die Regelungen des gesetzlichen Baumschutzes gemäß § 18 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern sind umzusetzen.*

**Regenentwässerung**

*Es ist ein entsprechender Nachweis über den Umgang mit Niederschlagswasser zu führen. Bei den Freiflächen ist ein möglichst geringer Versiegelungsgrad herzustellen, damit der größtmögliche Teil des Niederschlagswassers vor Ort versickert werden kann. Für Zuwegungen und Stellplätze sind versickerungsfähige Materialien zu verwenden.*

**Gestaltung**

*Die "Baustilfibel Rügen" (2. überarbeitete Auflage, Bergen 2013, Dr.-Ing. Peter J. Rockel und Architektenkammergruppe Rügen) ist bei Bauvorhaben zu berücksichtigen.*

Das Werk handelt dezidiert die Gestaltung historischer Bauten auf Rügen ab, welche durch ihr Aussehen wesentlich zum Bild der Region beitragen. Zur Erhaltung des spezifischen Aussehens von Moritzdorf, soll bei zukünftigen Bauvorhaben die Baustilfibel Rügen zu Rate gezogen werden.

## **7. Auswirkungen des Bebauungsplanes**

Östlich der Straße werden sich keine Veränderungen ergeben. Es ist keine neue Bebauung möglich, die vorhandenen Gebäude genießen Bestandsschutz. Westlich der Straße werden in den Allgemeinen Wohngebieten Regelungen für Ersatzneubauten getroffen, die der Umgebungsbebauung angepasst sind. Einzelne Lückenbebauungen sind möglich, darüber hinaus ist die Fläche ausgenutzt.

Im Bereich des Sondergebietes für Fremdenbeherbergung wird die Möglichkeit geschaffen, den bisherigen Hotelbetrieb in Maßen auszubauen.

### **7.1 Erschließung**

Die Grundstücke sind über die bestehende Straße „Moritzdorf“ voll erschlossen. Da der Ort eine Sackgasse ist, die Verkehrsfläche nur eine geringe Breite aufweist und der Ort touristisch stark frequentiert wird, wird der Zugang zum Ortsteil durch eine Zufahrtsschranke im Norden des Ortes beschränkt. Die Zufahrt ist nur Anwohnern und Anliegern wie beispielsweise Gästen des Sondergebietes gestattet.

Eine Verbindung in die Nachbargemeinde Baabe besteht für Radfahrer und Fußgänger durch eine Fähre.

### **7.2 Ver- und Entsorgung**

#### **7.2.1 Trinkwasser**

Die Gemeinde Sellin wird durch den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) mit Trinkwasser versorgt. Die Wasserversorgung des Plangebietes wird durch die Anbindung an die bestehende Wasserversorgung der Gemeinde sichergestellt.

#### **7.2.2 Abwasser**

Das Plangebiet verfügt über Kleinkläranlagen, die die jeweiligen Abwässer auffangen und klären. Eine innerörtliche Schmutzwasserleitung zum Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserentsorgung ist bereits vorhanden, einzelne technische Anlagen fehlen allerdings noch. Perspektivisch soll ein Anschluss an das öffentliche Netz erfolgen.

#### **7.2.3 Regenwasser**

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser wird zur Förderung der Grundwasserneubildung breitflächig auf den Grundstücken versickert. Dafür sollen die

---

Freiflächen nur in absolut minimal nötigen Umfang versiegelt werden. Dies dient zudem der Entlastung der Kanalisation.

#### **7.2.4 Elektrische Energie**

E.dis versorgt die Gemeinde Sellin mit elektrischer Energie. Die Grundstücke sind an das vorhandene Netz angeschlossen.

#### **7.2.5 Gas**

Die Versorgung mit Gas erfolgt ebenfalls über E.dis. Der Anschluss an die Gasversorgung ist gegeben.

#### **7.2.6 Telekommunikation**

Das Gebiet ist an das bestehende Netz von Telekommunikationslinien angeschlossen.

#### **7.2.7 Abfallbeseitigung**

Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen in der jeweils gültigen Fassung durch den Landkreis 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.

Am Ende der Straße Moritzdorf (Sackgasse) ist eine geeignete Wendeanlage für Abfallsammelfahrzeuge sicherzustellen.

Die bei der Errichtung von Gebäuden anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten (§ 7 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)) oder, soweit eine Verwertung nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist, unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit zu beseitigen (§ 15 KrWG).

### **7.3 Brandschutz**

Die Gemeinde Sellin verfügt über eine anforderungsgerecht ausgestattete Freiwillige Feuerwehr. Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung mit mindestens 96 m<sup>3</sup>/h ist umzusetzen. Dafür eignen sich beispielsweise unterirdische Löschwasserbehälter, oberirdische Löschwasserkissen, Löschwasserteiche oder Löschwasserbrunnen.

#### **7.4 Denkmalschutz**

Bau- und Bodendenkmale sind im Bereich des Plangebietes nicht bekannt.

Da bei Bauarbeiten jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden können, ist Folgendes zu beachten:

Wenn bei 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 Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich ist hierfür der 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.

#### **7.5 Altlasten/ Kampfmittel**

Sollten bei den Bauarbeiten Verdachtsflächen bzw. Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten und Reste alter Ablagerungen) aufgefunden werden, sind sie umgehend der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen anzuzeigen.

Der bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallende unbelastete Bauschutt oder Bodenaushub ist durch zugelassene Unternehmen der zuständigen Umschlagstationen zuzuführen. Belastete Bausubstanz ist vor dem Abbruch einer Analyse auf Art und Umfang der Schadstoffbelastung zu unterziehen. Die Untersuchungsergebnisse sind dem Umweltamt des Landkreises Vorpommern-Rügen und dem StALU Vorpommern-Rügen zur weiteren Entscheidung vorzulegen. Holzabfälle sind einer stofflichen Verwertung zuzuführen. Belastete Holzabfälle sind nach der Art der Konzentration der Belastung unschädlich in dafür zugelassene Abfallentsorgungsanlagen zu entsorgen. Für den Geltungsbereich sind keine Kampfmittelbelastungen bekannt. Da in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind, wird empfohlen, vor Beginn von Bauarbeiten eine Kampfmittelbelastungsauskunft beim Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern einzuholen.

#### **7.6 Immissionen**

Durch die Errichtung und den Rückbau von baulichen Anlagen ist mit Lärm und Staubentwicklung zu rechnen. Diese Immissionen sind vorübergehend und lediglich auf die Bauzeit begrenzt.

---

Der Hotelbetrieb im Sondergebiet wird sich in seinem Umfang nur unwesentlich vergrößern, sodass hier keine erheblichen zusätzlichen Immissionen entstehen.

### **7.7 Klimaschutz/ Klimaanpassung**

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken und die der Anpassung an den Klimawandel dienen, gerecht zu werden.

Das Plangebiet liegt im Süden der Gemeinde Sellin und ist einseitig von einem Wäldchen geprägt. Das Plangebiet ist nur zum Teil versiegelt und im Rahmen des Bebauungsplanes sind höchstens geringfügige Neuversiegelungen geplant. Durch die geringe Größe des Plangebietes und die Lage ist das Plangebiet für das regionale Klima nicht von Bedeutung. Das unbelastete Niederschlagswasser von Stellplätzen und Dachflächen wird so weit wie möglich breitflächig auf dem Grundstück versickert. Hierdurch wird es weiterhin dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt und trägt damit zur Grundwasserneubildung bei.

Das Vorhaben wird keinen spürbaren Einfluss auf das Klima und die Luftqualität haben.

### **7.8 Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

In der Planzeichnung wurden einige Schutzgebiete wie Vogelschutzgebiet, Naturschutzgebiet und Küsten- und Gewässerschutzstreifen nachrichtlich übernommen. Die mit den Schutzgebieten in Zusammenhang stehenden Vorgaben sind zu beachten.

- **Naturschutzgebiete**

Das Plangebiet liegt zwischen den beiden Naturschutzgebieten „Neuensiener und Selliner See: Westufer des Selliner Sees“ und „Mönchgut: Having und Reddevitzer Höft“. An letzteres grenzt es direkt an, zu ersterem Gebiet hat es einen Abstand nach Osten von knapp 50 m.

- **Nationalparke**

Nationalparke sind nicht betroffen.

- **Landschaftsschutzgebiete**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets LSG 084 „Biosphärenreservat Südost-Rügen“.

- **Biosphärenreservate**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Biosphärenreservats „Südost-Rügen“, innerhalb der Entwicklungszone.

---

Das Biosphärenreservat Südost-Rügen gliedert sich in drei Schutzzonen, wobei Schutzzone I und II als Naturschutzgebiete ausgewiesen sind. In der Schutzzone III (Landschaftsschutzgebiet) darf grundsätzlich gebaut werden.

Stellt sich heraus, dass sich auf oder in den Bäumen eine Niststätte oder Baumhöhle als Lebensstätte einer geschützten Vogel-/ Fledermausart befindet oder sich im/ am Gebäude Habitate von Vogel- und Fledermausarten befinden, ist die Fällung bzw. der Abriss auszusetzen und die Einleitung weiterer Maßnahmen mit dem Biosphärenreservatsamt abzustimmen.

- **Naturparke**

Es sind keine Naturparke betroffen.

- **Naturdenkmale**

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich keine Naturdenkmale im Planbereich und der näheren Umgebung.

- **Gesetzlich geschützte Biotope**

Nach dem Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie liegen folgende gesetzlich geschützte Biotope in der Nähe oder innerhalb des Plangebietes.

*RUE09130* - Offenwasser Bodden; Phragmites-Röhricht; salzbeeinflusst

Das Biotop liegt östlich des Plangebietes am Ufer des Baaber Beks.

*RUE09139* - Salzwiesenkomplex nordöstlich von Moritzdorf

Das Biotop liegt östlich des Plangebietes am Ufer des Baaber Beks.

*RUE09128* - Offenwasser Bodden; Phragmites-Röhricht; salzbeeinflusst

Das Biotop liegt östlich des Plangebietes am Ufer des Baaber Beks.

- **Gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile**

Es sind keine geschützten Landschaftsbestandteile im Planbereich und der näheren Umgebung vorhanden.

- **Küsten- und Gewässerschutz**

Das Plangebiet liegt zum größten Teil in einem Küsten- und Gewässerschutzstreifen, der Pufferzone von 150 m zum Baaber Bek.

- **Trinkwasserschutz**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

- **Europäisches Netzwerk Natura 2000**

Das Gebiet von **gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 1648-302 „Küstenlandschaft Südostrügen“** mit seinen Teilflächen befindet sich in rund 20 bis 80 m Entfernung.

Im Rahmen der Verträglichkeitsvorprüfung (Planungsbüro Seppeler, Aug 2022, siehe Anlage 1) erfolgte nach Auswertung des Managementplanes und des Standarddatenbogens zum Gebiet von Gemeinschaftlicher Bedeutung DE 1648-302 „Küstenlandschaft Südostrügen“ eine Einschätzung, inwieweit der Bebauungsplan Nr. 37 „Moritzdorf“ mit den Zielen des Schutzgebietes vereinbar ist. Die Vorprüfung führt zu folgendem Ergebnis:

- Bei der Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der im Wesentlichen den Gebäudebestand in Moritzdorf sowie die zugehörigen privaten Grünflächen östlich der Dorfstraße umfasst und dessen Geltungsbereich außerhalb des Schutzgebietes liegt.
- Lebensraumtypen oder Zielarten des Schutzgebietes sind durch die Planung nicht betroffen. Essenzielle Lebensräume für Zielarten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 „Moritzdorf“ außerhalb des Schutzgebietes nicht vorhanden.
- Es sind von der Planung keine Habitatstrukturen betroffen, die an anderer Stelle für einzelne Zielarten außerhalb der Schutzgebiete fehlen oder deutlich schlechter vorhanden sind.
- Vorbelastungen bestehen bereits durch die vorhandene Bebauung und Nutzung der Flächen.
- Summierende oder kumulierende Wirkungen im Zusammenhang mit anderen Planungen im Umfeld sind zurzeit nicht erkennbar.

Unter Berücksichtigung der zu erwarteten Wirkungen auf der Grundlage des aktuellen Planungsstandes (7/2022) zum B-Plan Nr. 37 „Moritzdorf“ der Gemeinde Ostseebad Sellin wird zum jetzigen Zeitpunkt von keinen erheblichen Auswirkungen auf die Schutzziele oder Lebensraumtypen des Schutzgebietes GGB DE 1648-302 „Küstenlandschaft Südostrügen“ ausgegangen. Eine Verträglichkeit wäre somit gegeben.

Im Osten des Plangebietes und in Teilen die Privaten Hausgärten überschneidend erstreckt sich das **Vogelschutzgebiet DE 1747402 „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“**. Im Rahmen der Verträglichkeitsvorprüfung (Büro Seppeler, August 2022, Anlage 2) erfolgte anhand des aktuellen Standarddatenbogens und Hinweisen zum Vogelschutzgebiet DE 1747-402 „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“ eine Einschätzung, inwieweit der Bebauungsplan Nr. 37 „Moritzdorf“ mit den Zielen des Schutzgebietes vereinbar ist. Die Vorprüfung führt zu folgendem Ergebnis:

- 
- Bei der Planung handelt es sich im Wesentlichen um eine Bestandssicherung der vorhandenen Gebäude und der Festlegung der künftigen Gestaltung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Eine Erweiterung der Bebauung östlich der Dorfstraße erfolgt nicht.
  - Das Vogelschutzgebiet „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“ ist durch die Planung nicht direkt betroffen.
  - Essentielle Lebensräume der Zielarten des Vogelschutzgebietes außerhalb des Schutzgebietes sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 nicht nachzuweisen. Mit dem Gartenrotschwanz (Brutvogel im Plangebiet) und der Grauanammer (Nahrungsgast) wurden zur Brutzeit nur zwei im Standarddatenbogen zum Schutzgebiet aufgeführte Arten nachgewiesen. Für den Brutplatz des Gartenrotschwanzes, einer in M-V schutz- und managementrelevante Art gemäß Art. 4 Abs. 2 VS-RL, die zwischen dem Haus Nummer 14 und 15 im Jahr 2022 ein Brutnachweis erfolgte, ist ein Ersatzhabitat (Nistkasten) zu schaffen, sofern eine Baufeldberäumung in diesem Bereich erforderlich wird und der aktuelle Brutplatz nicht erhalten werden kann. Die Baufeldberäumung ist nur außerhalb der Brutzeit der Vögel zulässig.
  - Es sind von der Planung keine Habitatstrukturen betroffen, die an anderer Stelle für einzelne Zielarten außerhalb des Schutzgebietes fehlen oder deutlich schlechter vorhanden sind.
  - Vorbelastungen bestehen bereits durch die vorhandene Bebauung und Nutzung der Flächen im Plangebiet und des Umfeldes.
  - Summierende oder kumulierende Wirkungen im Zusammenhang mit anderen Planungen im Umfeld sind zurzeit nicht erkennbar.
  - Unter Berücksichtigung der zu erwarteten Wirkungen auf der Grundlage des aktuellen Planungsstandes (MELZER & VOIGTLÄNDER - IGN PARTG-MBH, Stand 7/2022) zum B-Plan Nr. 37 „Moritzdorf“ der Gemeinde Ostseebad Sellin wird zum jetzigen Zeitpunkt von keinen erheblichen Auswirkungen auf die Schutzziele, Zielarten und deren Lebensräume ausgegangen. Eine Verträglichkeit wäre somit gegeben.

- **Gesetzlich geschützte Bäume**

Notwendige Baumfällungen sind entsprechend des Baumschutzkompensationserlasses MV zu beantragen und auszugleichen. Die Grundstücksbesitzer haben den Antrag rechtzeitig beim Landkreis zu stellen.

Nach Naturschutzausführungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden gesetzlich geschützt. Dies gilt nicht für

1. Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,
2. Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,
3. Pappeln im Innenbereich,
4. Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechts,
5. Wald im Sinne des Forstrechts,
6. Bäume in denkmalgeschützten Parkanlagen,

sofern zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der zuständigen Denkmalschutzbehörde einvernehmlich ein Konzept zur Pflege, Erhaltung und Entwicklung des Parkbaumbestands erstellt wurde.

- **Schutz der Alleen**

Alleen sind nicht betroffen.

- **Wald**

Westlich des Plangebiets grenzt teilweise ein Mischwald an. Das Plangebiet liegt teilweise im 30 m Waldabstand. Die Gebäude haben Bestandschutz, Erweiterungen, neue Bauplanungen und Nutzungsänderungen sind mit der Forstbehörde abzustimmen.

- **Geschützte Arten**

Die artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 Abs.1 BNatSchG, Absatz 5 (Satz 1 bis 5) mit Art. 5 VS-RL und 12 bzw. 13 FFH-RL sowie zur Berücksichtigung des Artenschutzes gemäß § 23 NatSchAG M-V ist eine eigenständige Prüfung im Rahmen der naturschutzrechtlichen Zulassung eines Bauvorhabens. Dabei werden die Verbotstatbestände für alle Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie, sowie für alle europäischen Vogelarten ermittelt.

Es wurde ein Artenschutzfachbeitrag erstellt (Büro Seppeler, August 2022, Anlage 3), der folgende artenschutzrechtliche Hinweise zur Vermeidung der Verbotstatbestände sowie potentielle Ersatzmaßnahmen aufzeigt:

1. Allgemein lassen sich bei Vögeln baubedingte Verluste durch die Einhaltung von allgemeinen Schutzzeiten (§ 39 BNatSchG, 1. März bis 30. September) sowie durch den Verzicht auf die Entfernung von Vegetationsschichten (Bäume, Sträucher, Krautschicht) in der Brutzeit vermeiden.
2. Sofern ein Abriss vorhandener Gebäude oder die Entfernung von Gehölzen geplant ist, hat dieser außerhalb der Brutzeit im Zeitraum 01.10. - 31.01. und somit abweichend von der Regelung 28.2/29.2 eines Jahres zu erfolgen, da einige Vogelarten nachgewiesen wurden, die in milden Wintern schon vor März mit der Brut beginnen können (Star, Haussperling).

3. Da Fledermausquartiere in Nischen an Gebäuden nicht gänzlich ausgeschlossen werden konnten wird bei Umbau, Sanierung oder Abriss von Gebäuden eine nochmalige Kontrolle rechtzeitig vor Umsetzung baulicher Maßnahmen in Abstimmung mit dem Biosphärenreservatsamt erforderlich. Gleiches gilt bei Entfernung geschützter älterer Gehölze in Gärten oder im Straßenraum, sofern diese Spalten oder Höhlen aufweisen, die durch Fledermäuse genutzt werden könnten. Werden Quartiere nachgewiesen werden CEF-Maßnahmen für Fledermäuse erforderlich. Es werden Einbau- oder Aufsatzkästen der Firma Schwegler – Vogel- und Naturschutzprodukte GmbH oder qualitativ gleichwertige, langlebige Produkte anderer Hersteller empfohlen (CEF 1).

4. Ausgleich Nischenbrüter-Brutplätze bei Entwertung, Abriss, Umbau und Sanierung: Für die Entwertung und den Verlust von Nischenbrüter-Brutplätzen durch o.g. Maßnahmen sind an bestehenden oder neuen Gebäuden dauerhaft Nischenbrüterkästen im Verhältnis 1:2 anzubringen. Es werden folgende Kästen empfohlen: - Nist- und Einbaustein Typ 25 (5 Stück) der Firma Schwegler – Vogel- und Naturschutzprodukte GmbH zum Einbau in die Fassade oder qualitativ gleichwertige, langlebige Produkte anderer Hersteller. Die Nistkästen sind in geschützter Lage an einer Außenfassade (Ost-/ Nord-, Süd-Fassade) in mindestens 4 m Höhe anzubringen (Einbau in die Fassade!). Dabei sollte vorzugsweise ein fenster- und türarmer Fassadenabschnitt gewählt werden. Für die Anbringung der Kästen sind die Hinweise des Herstellers zu beachten. Die konkreten Positionen sind durch die Bauleitung im Vorfeld der Anbringung mit dem Biosphärenreservatsamt (Dr. Prinz) abzustimmen (CEF 2 und 3).

5. Ausgleich Höhlenbrüter-Brutplätze bei Entwertung, Abriss, Umbau und Sanierung: Für den die Entwertung und Verlust von Höhlenbrüter-Brutplätzen durch o.g. Maßnahmen sind an bestehenden oder neuen Gebäuden dauerhaft Höhlenbrüterkästen im Verhältnis 1:2 anzubringen. Es werden folgende Kästen empfohlen: - Nist- und Einbaustein Typ 24 der Firma Schwegler – Vogel- und Naturschutzprodukte GmbH oder qualitativ gleichwertige, langlebige Produkte anderer Hersteller. Die Nistkästen sind in geschützter Lage an einer Außenfassade (Ost-/ Nord-, Süd-Fassade in mind. 4 m Höhe anzubringen (Einbau in die Fassade!). Dabei sollte vorzugsweise ein fenster- und türarmer Fassadenabschnitt gewählt werden. Für die Anbringung der Kästen sind die Hinweise des Herstellers zu beachten. Die konkreten Positionen sind durch die Bauleitung im Vorfeld der Anbringung mit dem Biosphärenreservatsamt (Dr. Prinz) abzustimmen (CEF 1 und 2).

## **8. Durchführung der Maßnahmen**

Die Grundstücke befinden sich überwiegend in privater Hand. Größere Neubautätigkeit ist nicht zu erwarten, eine Erschließung ist vorhanden.

# U M W E L T B E R I C H T

## zur Begründung Bebauungsplan Nr. 37 „Moritzdorf“

Büro Seppeler; August 2022

Der Umweltbericht umfasst als gesonderter Teil der Planbegründung alle im Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan relevante Umweltbelange und wird in Anlehnung an die ANLAGE 1 des BauGB erstellt.

### 1. Kurzdarstellung der Inhalte und der Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 37 „Moritzdorf“ umfasst die Ortslage Moritzdorf beidseitig der Dorfstraße. Mit der Aufstellung werden folgende wesentliche Ziele verfolgt:

- Bestandsicherung und Festsetzungen zur Bebauung oder Gestaltung innerhalb des Geltungsbereiches
- Festsetzungen zu Grünflächen, Hinweise zum Artenschutz

Der Bebauungsplan Nr. 37 liegt in der Schutzzone III des Biosphärenreservates Südost-Rügen (Pflegezone) und hat eine Größe von ca. 2,3 ha. Mit Stand 26.07.2022 gibt es folgende wesentliche Festsetzungen:

- allgemeines Wohngebiet, offene Bauweise,
- sonstiges Sondergebiet Erholung,
- private Grünfläche, Zweckbestimmung Hausgärten

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich im Wesentlichen um eine Bestandsicherung beidseitig der Dorfstraße in Moritzdorf. Zur Detailplanung im Sondergebiet ist noch nichts bekannt. Eine GRZ ist noch nicht festgesetzt.

### 2. Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen

Der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan Vorpommern (GLRP VP, Fortschreibung LUNG M-V 2009) gibt für das Umfeld des Geltungsbereiches des B-Planes „Moritzdorf“ folgende Hinweise:

- Sicherung der Rastplatzfunktion weiterer Rastgebiete für Vögel im Umfeld der Ortslage Moritzdorf
- Schutz und Entwicklungserfordernisse für das Offenland zwischen Moritzdorf und Seedorf
- Pflegemaßnahmen zum Erhalt schützenswerter Pflanzenarten der Offenlandschaften, Trocken- und Magerstandorte zwischen Moritzdorf und Seedorf

- 
- Bereiche mit sehr hoher Schutzwürdigkeit (Uferbereiche Moritzdorf) für Arten und Lebensräume
  - Mehrere nationale und internationale Schutzgebiete im Umfeld
  - Bereiche mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit des Grundwassers (Schutzfunktion ungünstig)
  - Bereiche mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit für das Landschaftsbild
  - Hohe Schutzwürdigkeit (Funktionsbewertung) für landschaftliche Freiräume, Stufe 3
  - Bereiche mit herausragender Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen
  - Bereiche mit herausragender oder besonderer Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung unter Beachtung des Vorrangs ökologischer Funktionen (Vorranggebiet)

Sonstige Fachpläne des Abfall- oder Immissionsschutzrechtes liegen für den überplanten Bereich nicht vor. Östlich der Dorfstraße kann es bei entsprechender Wetterlage (hohe Niederschläge, Schneeschmelze, auflandiger Wind etc.) mit einer hohen Wahrscheinlichkeit zu Überflutungen des Grünlandes kommen.

### **3. Bestandaufnahme des Umweltzustandes, Bewertung der Auswirkungen**

Im Folgenden wird auf die für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes relevanten Parameter kurz eingegangen.

#### **3.1 Mensch, Gesundheit, Immissionsschutz**

Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit besonderer Bedeutung für die Erholungsfunktion bzw. für die landschaftsgebundene Erholung unter Beachtung der ökologischen Funktionen der Landschaft in diesem Raum. Die Dorfstraße endet im Ort, von dort sind Wander- und Radwege in Richtung Moritzburg/Seedorf oder nach Übersetzen in das Gemeindegebiet des Ostseebades Baabe nutzbar.

Mit dem vorliegenden B-Plan Nr. 37 „Moritzdorf“ werden im Wesentlichen der Bestand gesichert und die gestalterischen Vorgaben bei Umbau oder Neubau festgelegt.

Erhebliche Eingriffe, die sich auf die Gesundheit der Menschen auswirken könnten, sind nicht zu erwarten. Das vielfältige Angebot zur sportlichen Betätigung in diesem Raum trägt zur Entspannung und zur Gesunderhaltung des Menschen bei.

Es werden keine immissionsschutzrechtlichen Probleme erwartet. Ein geringfügig höheres Verkehrsaufkommen durch Fahrzeuge ins Plangebiet ist zu erwarten, wenn das Hotel/ Restaurant wieder geöffnet werden sollte.

Erkenntnisse über Erschütterungen, Geruchsbelastungen oder elektromagnetische Felder im Zusammenhang mit der Planung liegen nicht vor. Die Entsorgung von Abfällen etc. ist gesichert.

Bau-, anlage- und betriebsbedingt werden keine erheblichen Auswirkungen auf die Menschen oder deren Gesundheit durch die Festsetzungen im Bebauungsplan erwartet.

### **3.2 Grund- und Oberflächenwasser**

Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit bindigen Deckschichten. Die Geschütztheit wird mit mittel bis hoch angegeben. Der Grundwasserflurabstand liegt bei  $\leq 2$  m östlich und  $> 10$  m westlich der Dorfstraße. Die mittlere Grundwasserneubildungsrate wird mit  $>50 - 100$  mm/a angegeben.

Still- oder Fließgewässer, Quellbereiche oder Trinkwasserschutzzonen liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Eine Teilbebauung und Befestigung der Bodenoberfläche durch die vorhandenen Gebäude, Stellplätze und sonstigen Lagerflächen liegt im Plangebiet bereits vor.

Dort, wo eine Vollversiegelung nicht erforderlich ist, kann das unverschmutzte Niederschlagswasser, sofern die Bodenverhältnisse dies zulassen, auf den Grundstücksfreiflächen versickern oder gesammelt für den Garten genutzt werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung der lokalen Grundwasserneubildungsrate wird somit vermieden.

Eine Gefährdung des Schutzgutes Wasser ist nutzungsbedingt nicht zu befürchten.

### **3.3 Boden und Relief**

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von wenigen Metern über NN und fällt von Nord nach Süd ab. Als Leit- und Begleitböden finden sich gemäß der Bodenkarte (M. 1:500.000) im Untersuchungsgebiet:

Lehm- Parabraunerde/ Pararendzina (Rendzina)/ Kolluvisol (Kolluvialerde)/ Parabraunerde-Pseudogley (Braunstaugley); Endmoränen und Gebiete mit starkem Relief (z.T. gestaut), mit mäßigem Stauwassereinfluss, kuppig bis hügelig, heterogen, steinig (GEOLOGISCHES LANDESAMT M-V 1995).

Die Böden im Plangebiet sind durch Versiegelungen bzw. Nutzung teilweise vorbelastet (geringe Schutzwürdigkeit). Altlastenstandorte oder –verdachtsflächen sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

Zum Erhalt von Restfunktionen der Bodenschichten wird neben der Möglichkeit der Versickerung vor Ort in z.B. Pflanzflächen auch der Erhalt und Förderung von

---

versickerungsfähigen Materialien für Zuwegungen und Stellplätze im Geltungsbereich vorgeschlagen, um so erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden zu vermeiden und Bodenfunktionen wieder herzustellen.

### **3.4 Klima, Luft**

Das örtliche Mikroklima wird von der Having bzw. dem Greifswalder Bodden und den umgebenden Freiflächen bestimmt.

Die Niederschläge schwankten in den letzten Jahren stark. Genauere Werte der letzten drei Jahre liegen nur für Binz vor. Für das Jahr 2019 wurden für 623 mm, für das Jahr 2020 nur 575 mm und für 2021 insgesamt 778 mm erfasst. Die jährliche Durchschnittstemperatur liegt ca. 8,1 C °C.

Die Lage des Ortes an der windbeeinflussten Baaber Bek zwischen Selliner See und Having und im Umfeld großer Kaltluft- und Frischluftentstehungsflächen dürfte eine starke Aufheizung des Plangebietes vermeiden. Beides wirkt sich positiv auf das Kleinklima im Plangebiet aus. Die Wasserflächen im Umfeld tragen darüber hinaus zur Kühlung über Verdunstung bei.

Mit Überschreitungen von Grenzwerten einzelner Luftschadstoffe ist gemäß des Luftgüteberichtes 2021 (LUNG M-V 2022) im Raum Moritzdorf nicht zu rechnen. Die Werte sind in Mecklenburg-Vorpommern außerhalb der Ballungszentren allgemein sehr niedrig.

Im Jahr 2021 traten für Feinstaub und Stickstoffdioxid in M-V keine Grenzwertüberschreitungen auf. Die Werte waren durchweg niedrig. Die ermittelten Immissionskonzentrationen für Schwefeldioxid, Kohlenmonoxid und Benzol zeigen keine Auffälligkeiten und liegen deutlich unterhalb der Grenzwerte zum Schutz der menschlichen Gesundheit und zum Schutz der Vegetation (39. BImSchVO).

Auch die beobachteten Ozonkonzentrationen waren wie im Vorjahr gering. An keiner Messstation wurde die Informationsschwelle für Ozon überschritten. Der höchste Stundenwert wurde mit 156 µg/m<sup>3</sup> in Garz (RÜG) gemessen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Mikro- oder Makroklimas oder der Luftqualität sind aufgrund der ländlichen und gleichzeitig küsten- und windexponierten Lage durch die Festsetzungen im B-Plan Nr. 37 „Moritzdorf“ nicht zu erwarten.

### **3.5 Schutzgebiete, geschützte Biotop und Geotope, geschützte Bäume, sonstige Biotop**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich an der Grenze zum Vogelschutzgebiet DE 1747-402 „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“. Aufgrund

---

von Digitalisierungsungenauigkeiten muss mit geringen Grenzabweichungen von einigen Metern gerechnet werden.

Das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 1648-302 „Küstenlandschaft Südost-Rügen“ mit mehreren Teilflächen umfasst u.a. die Wasserflächen der Having sowie den westlichen Teil des Selliner Sees.

Die Grenze zu diesem Schutzgebiet verläuft südlich des Geltungsbereiches. Für das Gebiet wurde ein Managementplan erarbeitet (BIOSPÄHÄRENRESERVATSAMT SÜDOST-RÜGEN 2018) mit Details zu geplanten Maßnahmen.

Auf die Bedeutung der Schutzgebiete und mögliche Auswirkungen durch die Planung wird im Detail in den Verträglichkeitsvorprüfungen eingegangen (PLANUNGSBÜRO SEPPELER 2022). Im Ergebnis werden keine erheblichen Beeinträchtigungen der Lebensraumtypen, der genannten Zielarten und essentiellen Lebensräume im Umfeld der Planung durch die Festsetzungen im Bebauungsplan erwartet. Die geplante Umsetzung steht den Zielen des Vogelschutz- und GGB-Gebietes nicht entgegen.

Aufgrund der Lage des Vorhabens am Bodden sind auch die Belange des Küstenschutzes zu beachten. Das B-Plangebiet liegt teilweise innerhalb des 150 m - Küstenschutz- und Gewässerschutzstreifens (§ 29 NatSchAG M-V) und innerhalb der 200 m Bauverbotszone nach LWaG M-V.

Im Umfeld der Planung und teilweise im Geltungsbereich befinden sich nach NatSchAG M-V geschützte Biotop und ein Geotop. Zu nennen sind:

- Inaktives Kliff westlich von Moritzdorf mit Fels- und Steinhängen (GIS-Code: 0209-343B4052, RUE09087)
- naturnahes Feldgehölz (GIS-Code: 0209-343B5182, RUE 09097)
- Salzwiese östlich von Moritzdorf (GIS-Code GIS-Code: 0209-343B4054, RUE 09121)
- Offenwasser Bodden; Phragmites-Röhricht; salzbeeinflusst an der Baaber Bek (GIS-Code: 0209-343B5151, RUE 09055),
- das Kliff als Geotop, litorinazeitlich, westlich von Moritzdorf, Geotop-Nummer RUE8074



Abb. 5: Gesetzlich geschützte Biotope und Geotope im Umfeld von Moritzdorf (LUNG M-V 2022)

Geschützte Baumgruppen, -reihen oder Alleen sind nach aktuellem Stand der Planung nicht betroffen. Einzelne nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume sind im Plangebiet vorhanden und ggf. zu berücksichtigen, sofern sie im Zuge von Bauarbeiten betroffen sein sollten.

Die vorhandenen Kleingärten und Grünflächen werden als „Private Grünflächen“ festgesetzt.

Der Selliner See ist ein Laichschongebiet im Fischereibezirk Greifswalder Bodden. In den Laichschongebieten ist die Ausübung der Fischerei im Zeitraum 1. April bis zum 31. Mai eines jeden Jahres verboten (§12 Abs. 1 KüFVO).

Die umgebenden Wasserflächen werden der Landschaftszone „Arkonasee“ (Landschaftseinheit 0b04 Greifswalder Bodden) zugeordnet. Die heutige potenziell natürliche Vegetation im und westlich des Plangebietes wäre ein mesophiler Buchenwald (Waldmeister-Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Perlgrasbuchenwald). Die östlich angrenzenden Freiflächen werden der gehölzfreien Küstenvegetation zugeordnet, insbesondere den Röhrichten der Ostsee- und Boddenküste auf oligohalinen Standorten.

Die aktuelle Vegetation im Plangebiet entspricht jedoch nicht mehr der potenziell natürlichen Vegetation, da die Flächen überwiegend versiegelt sind oder anthropogene Nutzungen überwiegen. Es haben sich Siedlungsbiotope entwickelt.

Tabelle 1: Zusammenfassung der dominanten Biotoptypen im Plangebiet (HzE LUNG M-V 2018)

<b>Biotoptyp – Nr.</b>	<b>Biotoptyp</b>
1.10.3	Sonstiger Laubholzbestand (heimisch) mit Beimischung von Nadelgehölzen (WXS)
2.7.1	Älterer Einzelbaum (BBA), <b>pot. § 18 – Biotop (NatSchAG M-V)</b>
2.7.2	Jüngerer Einzelbaum (BBJ)
12.4.1	Fläche mit kleinräumigem Nutzungswechsel (AKK)
13.2.1	Siedlungsgebüsch aus heimischen Arten (PHX)
13.3.1	Artenreicher Zierrasen (PEG)
13.3.3	Gärtnerisch gepflegte Beete, Rabatte (PEB)
13.3.4	Nicht oder teilversiegelte Freifläche mit Spontanvegetation (PEU)
13.8.3	Nutzgarten (PGN)
13.8.4	Ziergarten (PGZ)
14.5.1	Ländlich geprägtes Dorfgebiet (ODF)
14.7.1	Nicht oder teilversiegelter Weg (OVD)
14.7.2	Vollversiegelter Weg (OVF)
14.7.5	Straße, vollversiegelt (OVL)
14.7.8	Parkplatz, Lagerfläche, versiegelt (OVP)
14.11.1.	Brachfläche eines Siedlungsgebietes (OBS)

### **3.6 Fauna, Brutvögel und Fledermäuse**

Die faunistischen Erhebungen konzentrierten sich in Absprache mit dem Biosphärenreservatsamt Südost-Rügen auf drei Begehungen zu den Brutvögeln im Mai 2022 in einem Abstand von 7 Tagen. Parallel dazu sollte auf Hinweise zu Fledermäusen oder Quartieren an Fassaden geachtet werden.

Im Ergebnis wurden insgesamt 24 Vogelarten nachgewiesen, davon entfallen auf 12 Arten ein Brutverdacht oder eine tatsächliche Brut. Sechs Arten wurden als Gebäudebrüter oder Nischenbrüter an Gebäuden im Plangebiet nachgewiesen: Haussperling, Hausrotschwanz, Bachstelze, Star, Rauch- und Mehlschwalbe. Für diese Arten ist bei Abriss, Umbau- oder Sanierung eine Bauzeitenregelung zu berücksichtigen und ggf. Ersatzhabitats (CEF-Maßnahme) für den Verlust von Niststätten zu schaffen.

Mit Gartenrotschwanz (Brutvogel) und Grauammer (Nahrungsgast) wurden zwei Arten als Zielarten des angrenzenden Vogelschutzgebietes erfasst. Von den insgesamt nachgewiesenen Vogelarten stehen vier auf der Vorwarnliste der aktuellen Roten Liste der Brutvögel in M-V (2014). Auf der gesamtdeutschen Roten Liste (2021) stehen fünf erfasste Vogelarten auf der Vorwarnliste oder werden als gefährdet (RL 3) eingestuft. Darüber hinaus wurden Arten mit Bindung an Waldränder, Gehölze und Siedlungen als Brut- oder Nahrungsgäste kartiert, die noch häufig auf der Insel Rügen vorkommen und deren Populationen nicht gefährdet sind.

Die Details sind dem Artenschutzfachbeitrag zu entnehmen (PLANUNGSBÜRO SEPPELER 2022).

Unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen / Bauzeitenregelungen lassen sich die Tötung, die Störung und die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln im Plangebiet und darüber hinaus vermeiden, so dass Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht zu erwarten sind. Die Details zur Umsetzung einer Bauzeitenregelung oder Ersatzniststätten für Gebäudebrüter müssen, sofern erforderlich, **vor** Abriss, Umbau oder Sanierung mit dem Biosphärenreservatsamt (Dr. Prinz) abgestimmt werden.

Hinweise oder Spuren an Fassaden, die Rückschlüsse auf Fledermausquartiere zulassen fanden sich nicht. Da jedoch nicht alle Gebäudefassaden von der Dorfstraße einsehbar waren, ist eine Nutzung nicht vollständig auszuschließen. Sollten daher Abriss-, Umbau oder Sanierungsarbeiten an Gebäuden oder Dächern anstehen, ist im Vorfeld und in Abstimmung mit dem Biosphärenreservatsamt eine nochmalige Begehung durch einen Fledermauskundler erforderlich, um gebäudenutzende Fledermausarten und somit Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszuschließen. Gleiches gilt für die Fällung alter Bäume mit Spalten oder Höhlen, die von Fledermäusen genutzt werden könnten.

Unter Berücksichtigung der o. a. Vermeidungsmaßnahmen und ggf. erforderlich werdenden CEF-Maßnahmen (Ersatzhabitate, -kästen) sind erhebliche Auswirkungen auf die relevanten geschützten Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie und der Europäischen Vogelarten nach § 44 (1) BNatSchG auszuschließen. Eine Prüfung der Voraussetzung einer Befreiung von den Verboten des § 44 (1) BNatSchG würde entfallen.

### **3.7 Landschafts- bzw. Ortsbild**

Das Plangebiet liegt in einem Raum mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit für das Landschaftsbild und einer hohen Schutzwürdigkeit (Funktionsbewertung) für landschaftliche Freiräume (Stufe 3).

Die Ortslage Moritzdorf ist bereits bebaut, eine Neuausweisung von Baufeldern in unversiegelten Bereichen erfolgt nicht. Es sollte vor dem Hintergrund der Lage am Kliff und

---

des heutigen Gebäudebestandes eine geringe Bauhöhe bevorzugt werden, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden.

### **3.8 Kultur- und Sachgüter**

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt. Hinweise zum Verhalten beim Auffinden von Bodenfunden können zusätzlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Lage und Nutzung von Sachgütern oder vorhandenen Leitungen wird bei der Konkretisierung der Planung berücksichtigt.

### **3.9 Wechselwirkungen**

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über die oben genannten Aspekte hinausgehen, sind nicht bekannt.

## **4. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes (Nullvariante)**

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe der heutige Gebäudebestand entsprechend dem geltenden Planungsrecht bestehen. Gestalterische Anpassungen oder verbindliche Festsetzungen für die Ortslage Moritzdorf wären nicht möglich.

## **5. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Auswirkungen**

Folgende Maßnahmen tragen allgemein zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen auf einzelne Schutzgüter bei:

- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Nachnutzung eines vorbelasteten Standortes.
- Vermeidung oder Minimierung der Vollversiegelungen durch Verwendung von versickerungsfähigen Materialien; Erhalt von Bodenfunktionen und Bodenfeuchte durch Versickerung vor Ort, sofern möglich
- Erhalt von Bäumen und Sträuchern im Plangebiet.
- Baufeldberäumung unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vorgaben gemäß Artenschutzfachbeitrag (PLANUNGSBÜRO SEPPELER 2022) und Abstimmung mit dem Biosphärenreservatsamt Südost-Rügen.
- Dauerhafter Erhalt der privaten Grünflächen östlich der Dorfstraße; Erhalt und Neuschaffung von Habitatstrukturen für einzelne Arten auf den privaten Grundstücken.
- Erhalt und Neuschaffung von Pflanzflächen oder Fassadenbegrünung zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas, zur Vermeidung von Überhitzung innerörtlicher Flächen und als Beitrag zum Biotopverbund der Lebensräume für Siedlungsarten.

- 
- Erhalt des Ortsbildes durch niedrige Bauhöhe und Verringerung der Beeinträchtigung durch organische Farbgebung der Gebäudefassaden.
  - Vermeidung von zusätzlicher Bodenverdichtung im Bereich nicht überbaubarer Flächen.
  - Bevorzugte Verwendung von Geräten und Maschinen mit biologisch abbaubaren Ölen; Lagerung von Treibstoff und Schmiermitteln für Maschinen und Betankung der Maschinen bei notwendigen Baumaßnahmen nur auf entsprechend gesicherten Standorten zur Vermeidung einer Versickerung in den Boden, des Eintrags in das Grundwasser und Abfließens in nahe Gewässer.
  - Ordnungsgemäße Entsorgung von sonstigen potenziell boden-, wasser- und luftbelastenden Stoffen, die während der Bau- oder Betriebsphase anfallen können.
  - Ausschluss lärmintensiver Arbeiten in der Dämmerung oder während der Nachtstunden zum Schutz störepfindlicher Tierarten im Umfeld (Brut- und Rastvögel, Fledermäuse, Fischotter).
  - Schutz der zu erhaltenden Gehölzbestände während einer Bauphase, z.B. durch einen Bauzaun; Berücksichtigung einer Bauzeitenregelung bei Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten an Gebäuden und ggf. Kontrolle durch eine ökologische Baubegleitung (ÖBB).
  - Rückhaltung des unverschmutzten Niederschlagswassers im Plangebiet durch Dachbegrünung, Versickerung vor Ort und / oder zur Bewässerung von Pflanzflächen durch Auffangen oder Ableitung in Pflanzflächen, sofern die Bodenbedingungen dies im Plangebiet zulassen.
  - Installation von Photovoltaikanlagen, wo es Neigung, Exposition und Material des Daches erlauben.
  - Außenbeleuchtung mit keinem oder geringen UV- / IR-Anteil zwischen 2.400 K und 2.700 K für die Außenbeleuchtung zur Verringerung der Störung von Fledermäusen, Vögeln oder Insekten aus der Umgebung; bodenwärtsgerichteter Strahl, Ablendung nach oben, seitwärts und zur Wald- oder Wasserseite.
  - Berücksichtigung des Leitfadens zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung, BfN-Skripten 543 (SCHROER et al. 2020).
  - Berücksichtigung des Leitfadens zum vogelfreundlichen Bauen mit Glas und Licht ([www.vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel\\_glas\\_licht\\_2012.pdf](http://www.vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel_glas_licht_2012.pdf)).
  - Berücksichtigung der Belange von Gebäudebrütern, z.B. Schwalben und Haussperlingen bei Abriss, Umbau oder Sanierung von Gebäuden und Fassaden,

detaillierte Fachinformationen hierzu erhältlich über [info@biostation-hagen.de](mailto:info@biostation-hagen.de), Franco Cassese.

Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich, sofern der Bestand nicht wesentlich erweitert wird. Das Ausbringen von Ersatzquartieren für z.B. Gebäudebrüter und Schaffung von Quartieren für Fledermäuse ist bei Verlust durch Baumaßnahmen zum Ausgleich erforderlich.

Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen sind zur Verringerung von Auswirkungen von besonderer Bedeutung. Der Erhalt von Grünstrukturen oder die Möglichkeit der zusätzlichen Versickerung auf den Grundstücksfreiflächen oder Verzögerung des Abflusses durch Fassaden oder Dachbegrünung vermindert den schnellen Oberflächenabfluss des Niederschlagswassers. Hierdurch bleiben die mikroklimatisch günstigen Bedingungen im Plangebiet erhalten.

## **6. Verfahren und Methodik der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten**

Zum Zeitpunkt der Bearbeitung des Umweltberichtes lag der zeichnerische Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 37 „Moritzdorf“ (MELZER & VOIGTLÄNDER - IGN PARTG-MBH 7/2022) vor.

Zum Artenschutz wurden im Mai 2022 zu den Brutvögeln drei Begehungen durchgeführt und parallel auf Hinweise zu Fledermäusen im Bereich der Fassaden geachtet. Zu anderen Gruppen wurden verfügbare Unterlagen ausgewertet und im Artenschutzfachbeitrag dargestellt.

Darüber hinaus wurden ausgewertet: Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern (2009), Managementplan für das angrenzende Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Küstenlandschaft Südostrügen“, aktuelle Luftbilder und die allgemein zugänglichen Umweltdaten (LUNG M-V, Stand 7/2022). Für die vorliegende Bauleitplanung ergaben sich keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen.

## **7. Monitoring, Zusammenfassung nach BauGB, Anlage 1**

Erhebliche Umweltauswirkungen werden durch den Bebauungsplan „Moritzdorf“ unter Berücksichtigung des derzeitigen Planstandes und der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht erwartet. Es handelt sich hier um bereits bebaute und genutzte Flächen.

Folgende Maßnahmen sollten in einem späteren Monitoring kontrolliert werden:

- Die Berücksichtigung und Durchführung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der Hinweise zum Arten- und Biotopschutz im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, sofern erforderlich.

In der nachfolgenden Tabelle werden die aus der Planung voraussichtlich resultierenden Auswirkungen auf die Umwelt zusammengefasst dargestellt:

Tabelle 2: Zusammenfassung nach BauGB

Schutzgut	Auswirkungen durch die geplanten Festsetzungen	Vermeidung / Minimierung / Kompensation	verbleibende, erhebliche Auswirkungen
<b>Mensch, Gesundheit</b>	geringe Lärm- und Staubbelastung während einzelner Abriss-, Umbau oder Sanierungsphasen oder der späteren Nutzung, Vorbelastungen bereits gegeben	keine Bauarbeiten in der Dämmerung oder bei extremer Trockenheit und Wind (Staubentwicklung)	werden nicht erwartet
<b>Arten und Lebensgemeinschaften, Schutzgebiete</b>	visuelle Unruhewirkungen, teilweiser Verlust oder Funktionsverlust / -änderung von Biotopen ohne erhebliche Auswirkungen auf Teilflächen des Vogelschutzgebietes, keine erheblichen Auswirkungen auf FFH-Lebensraumtypen oder Zielarten der Schutzgebiete oder auf streng geschützte Arten oder Europäische Vogelarten unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF-Maßnahmen (Ersatzhabitate), soweit erforderlich	keine Bauarbeiten in der Dämmerung; Beachtung der Hinweise zum Arten- und Biotopschutz; Ablendung von Lichtquellen nach oben, zur Seite, zu den Wasserflächen oder zum Wald, niedrige UV / IR-Anteil im Bereich von 2.400 K bis max. 2.700 K; Vogelschutzglas; Schaffung neuer Lebensräume durch Ergänzung von Bäumen und Sträuchern im Umfeld der Gebäude, Schaffung von Ersatzhabitaten und zusätzliche Erhöhung des Nischenpotenzials durch künstliche Quartiere	werden nicht erwartet
<b>Boden</b>	Verringerung von Bodenfunktionen bei Ausbau oder Neubau nach Abriss	Verwendung von versickerungsfähigen Materialien für Wege und Stellplätze, Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort, z.B. in Pflanzflächen oder -mulden zum Erhalt von Bodenfunktionen, Pflanzung von zusätzlichen Bäumen und Sträuchern	werden nicht erwartet

Schutzgut	Auswirkungen durch die geplanten Festsetzungen	Vermeidung / Minimierung / Kompensation	verbleibende, erhebliche Auswirkungen
<b>Grundwasser</b>	Verlust oder Einschränkung der Flächen zur Versickerung, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate bei weiterer Verdichtung der Bebauung	Rückhaltung und (Teil-) Versickerung der Niederschläge vor Ort, z.B. durch Dachbegrünung oder in Pflanzflächen möglich, sofern die Bodenverhältnisse dies zulassen	werden nicht erwartet
<b>Klima/Luft</b>	geringer Verlust von Verdunstungsfläche	Zusätzliche Ein- und Begrünungen im Plangebiet (Fassaden- oder Dachbegrünung auf Nebengebäuden zusätzlich möglich, Rückhaltung von Niederschlagswasser durch Dachbegrünung, Versickerung vor Ort	werden nicht erwartet
<b>Landschafts-/ Ortsbild</b>	optische Veränderung bei Abriss und Neubau von Flächen oder Nutzung von Flächen	Eingrünung der Gebäude durch Pflanzmaßnahmen, Erhalt und Ergänzung von Grünstrukturen, organische Farbgebung der Gebäudefassaden, Dach- und Fassadenbegrünung	werden nicht erwartet
<b>Kultur und Sachgüter</b>	Denkmale sind im Plangebiet nicht bekannt, Sachgüter sind bei Umsetzung der Planung zu berücksichtigen	ggf. Abstimmung bzgl. Sachgüter erforderlich	werden nicht erwartet

Sellin,

---

Bürgermeister Käske