

lars hertelt |
stadtplanung und architektur

Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt
76133 Karlsruhe, Wilhelmstraße 58
18439 Stralsund, Frankendamm 5

Tel: 0178 2014033
info@hertelt-stadtplanung.de

Gemeinde Ostseebad Sellin

3.Änderung und 2.Ergänzung des Bebauungsplans
mit örtlichen Bauvorschriften

Nr. 1A „Gutshof“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren
ohne Umweltbericht / Umweltbetrachtung

Offenlage

(gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)

3. Änderung und 2. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 1A „Gutshof“, Gemeinde Ostseebad Sellin

Begründung

Inhaltsverzeichnis

Anlagen	8
1) Grundsätze.....	9
1.1) Geltungsbereich	9
1.2) Notwendigkeit der Planung / Planungsziele.....	9
1.3) Verfahren	10
1.4) Übergeordnete Planungen	11
1.4.1) Grundsätze der Raumordnung	11
1.4.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan	11
1.5) Bestandsaufnahme	12
1.5.1) Nutzung und Zustand im und angrenzend an das Plangebiet.....	12
1.5.2) Schutzgebiete und –objekte	14
1.5.3) Hochwasserschutz	15
2) Städtebauliche Planung	16
2.1) Geltungsbereich	16
2.2) Nutzungskonzept.....	16
2.3) Festsetzungen.....	16
2.3.1) Art der baulichen Nutzung	16
2.3.2) Maß der baulichen Nutzung	16
2.3.3) Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	16
2.3.4) Verkehrsfläche	17
2.3.5) Maßnahmen zur Grünordnung	17
2.3.6) Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (ÖBV)	17
2.4) Flächenbilanz	17
2.5) Erschließung	18
2.5.1) Verkehrliche Erschließung.....	18
2.5.2) Ver- und Entsorgung	18
3) Auswirkungen.....	19
3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung	19
3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt.....	20
3.2.1) Allgemeines.....	20
3.2.2) Umweltzustand und Umweltmerkmale (Bestand)	21
3.2.3) Auswirkungen des Vorhabens.....	22
3.2.4) Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen.....	23

3.2.5) Eingriffsermittlung	24
3.2.6) Belange des Artenschutzes.....	24
3.2.7) Zusammenfassende Beurteilung	26

Anlagen

Anlage 1: Biotopkartierung, Planungsbüro Seppeler, Dülmen 07/2020

Anlage 2: Artenschutzprognose, Planungsbüro Seppeler, Dülmen 07/2020

Anlage 3: Baugrunduntersuchung Vorhaben: Erschließung B-Plan Nr. 1A Gutshof Sellin 2. Änderung, Ingenieurbüro Weiße, Bergen auf Rügen, 2020

1) Grundsätze

1.1) Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 3. Änderung und 2. Ergänzung liegt als Erweiterung im Wesentlichen östlich des bisherigen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Am Alten Gutshof“ und umfasst teilweise die Flurstücke 17/9, 17/11, 17/12, 18/1, 18/2, 19/2, 32/1 sowie vollständig die Flurstücke 32/4, 17/10, 17/13, 17/14, 17/25 der Flur 4, Gemarkung Sellin mit insgesamt ca. 0,5 ha.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Westen und Norden durch die Bebauung am *Alten Gutshof*,
- im Osten durch die öffentliche Parkanlage,
- im Süden durch die B196.

Die Planzeichnung basiert auf einer topographischen Vermessung des Plangebiets im Höhensystem DHHN 92 mit Stand vom Februar 2020 sowie auf einer Ergänzungsvermessung mit Stand November 2024 durch das Vermessungsbüro Krawutschke.

Die Planung beruht auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110).

1.2) Notwendigkeit der Planung / Planungsziele

Im Zusammenhang mit der Erschließung des Gebietes der 2. Änderung und 1. Ergänzung des B-Planes Nr. 1 A „Gutshof“ wird eine Plananpassung erforderlich. Es wurden Flächen östlich angrenzend an den Geltungsbereich für die Erschließung genutzt, die ihrerseits im VEP „Zentrumsbereich“ als Grünflächen dargestellt sind und in der Örtlichkeit auch als Grünflächen in einer Parkanlage entwickelt worden waren. Eine über die Grünflächenausweisung hinausgehende Nutzung, wie z.B. die Zugehörigkeit zu einem Wegesystem im Park, Aufenthaltsflächen o.ä., war hier nicht vorhanden und planerisch zumindest auch nicht vorgesehen.

So hat sich die Gemeinde dazu entschlossen, die Lage der neuen Erschließungsstraße trotz der vom B-Plan abweichenden Lage bauleitplanerisch im Nachhinein abzusichern. Ansonsten ist die Umsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplans auf Grund der fehlenden Erschließung gefährdet. Denn erst mit dem Heranreichen der neuen Grundstücke an die Erschließung gelten die Grundstücke als erschlossen. Mit der entfernteren Straßenlage zu den Grundstücken wäre dies nicht der Fall. Ein alternativer Rückbau sowie ein daran anschließender Wiederaufbau inklusive der schon verlegten Infrastruktur würden wirtschaftlich nicht verantwortbare Kosten erfordern. Die Fläche ist im Eigentum der Gemeinde Ostseebad Sellin.

Darüber hinaus erscheint eine Erweiterung des Bebauungsplans nach Osten auch insofern vertretbar, da die bisherigen neuen Grundstücke im Bereich der 2. Änderung und Ergänzung zwar eine ortsübliche Grundstücksgröße aufweisen, jedoch alle Grundstücke unterhalb der Durchschnittsgröße des westlich angrenzenden Siedlungsbereichs liegen. Die auf diese Weise umfangreicher zur Verfügung stehende Baufläche soll mit der vorliegenden Planung zur

Verschiebung der Baufenster und somit einer besseren Ausnutzung des Plangebiets genutzt werden. Insofern dient die vorliegende Planung der Innenentwicklung auch dem städtebaulichen Ziel einer besseren Nutzung des akzessorischen Gebäudeumfelds.

Mit dem Bebauungsplan sollen damit zusammenfassend folgende Ziele erreicht werden:

- Erschließung von Wohnbauflächen,
- Bessere Nutzung vorhandenen Siedlungspotentials zur Erweiterung des unmittelbaren Wohnumfelds (bebauungsakzessorische Flächen)
- Nachrichtliche Anpassung des Bebauungsplans an die tatsächlich in der Örtlichkeit entstandenen Verkehrsflächen bzw. Aktualisierung des Planstandes.

1.3) Verfahren

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine an den bebauten Siedlungsbereich anschließende und in einem VEP ausgewiesene Grünfläche. Mit der Planung soll das Wohnumfeld (private Grünflächen) entwickelt werden, sodass der Bebauungsplan als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht aufgestellt werden kann.

§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB beschränkt den Anwendungsbereich des beschleunigten Verfahrens ... auch inhaltlich. Begünstigt werden nur Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder eine andere Maßnahme der Innenentwicklung. ... Der unbestimmte Rechtsbegriff der "anderen Maßnahme der Innenentwicklung" dient nach der Konzeption des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB als Auffangtatbestand. (Urteil BVerwG Urteil v. 29.06.2021 - 4 CN 6/19) Der Begriff der Innenentwicklung beschränkt sich nicht auf eine quantitative Vermehrung baulicher Nutzungsmöglichkeiten; er hat nicht nur die Beseitigung von "Baulücken" jeglicher Art im Blick. Vielmehr soll § 13a BauGB in einem weiten Sinne eine Planung fördern, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dient. (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB; BT Drs. 16/2496 S. 12). Danach umfasst § 13a BauGB ... auch eine qualitative Entwicklung des Siedlungsbereichs, etwa durch Einbeziehung und Bewahrung von Grünflächen. (Urteil BVerwG 25. April 2023 - 4 CN 5.21)

Der Schwellenwert von 20.000m² zulässiger Grundfläche wird unterschritten (s. Pkt. 2.4 Flächenbilanz). Weitere Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, welche in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, sind bei dem Schwellenwert nicht zu berücksichtigen.

Aufgrund der im Plangebiet zu erwartenden Nutzungen und den Planungszielen ist es ausgeschlossen, dass Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Bst. b) BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes; z.B. Vogelschutzgebiete) liegen nicht vor. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen. Von einer Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Planung eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, wird im beschleunigten Verfahren ebenfalls abgesehen (§ 4c BauGB).

Im Verfahren wird ein Teilbereich des VEP Nr.1 „Zentrumsbereich“ überplant, der partiell durch

die Festsetzungen des hier vorliegenden Plans ersetzt wird. Ersetzt werden Grünflächenausweisungen.

1.4) Übergeordnete Planungen

1.4.1) Grundsätze der Raumordnung

Seit 20.09.2010 ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm (RREP) für die Planungsregion Vorpommern rechtskräftig. Die Ortslage Sellin ist in der Karte des Regionalen Raumentwicklungsprogramms flächig als Tourismusschwerpunktraum ausgewiesen. Die Gemeinde Ostseebad Sellin ist zudem zusammen mit der Nachbargemeinde Ostseebad Baabe als Grundzentrum festgelegt.

Auf Grund der geringfügigen Änderung der Planungsinhalte könnte die Planung als nicht raumrelevant angesehen werden. Bezogen auf den Planungsanlass (Vergrößerung der privaten bebauungsakzessorischen Flächen (Privatgarten) könnten folgende, im Regionalen Raumentwicklungsprogramm verankerten Ziele und Grundsätze für die Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen sein:

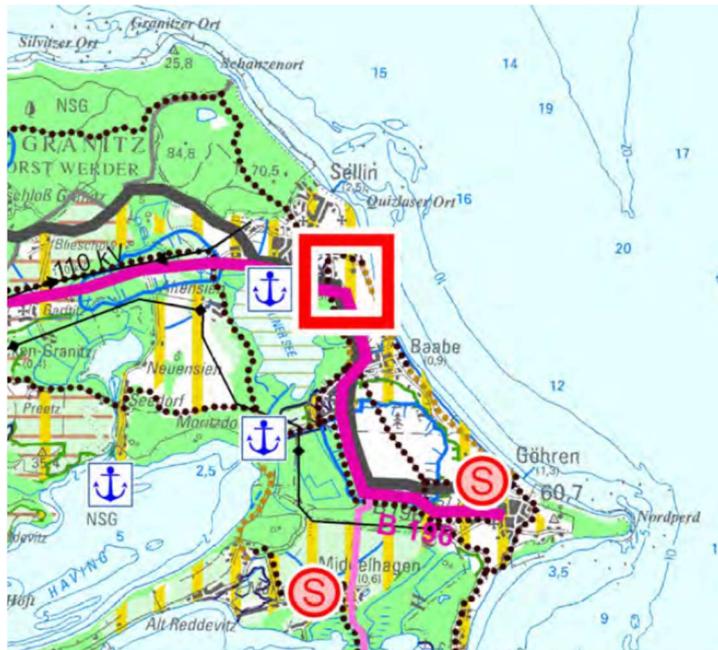


Abbildung 1 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 (Ausschnitt)

- Zentrale Orte sollen als Schwerpunkte ... der Siedlungsentwicklung ... vorrangig gesichert und ausgebaut werden. Gleichzeitig sind die Zentralen Orte die Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung (4.1(3) RREP) und müssen eine ausgewogene und bedarfsgerechte Versorgung der regionalen Bevölkerung mit Wohnraum zu gewährleisten (4.2(3) RREP).
- Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen. Dabei hat die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen (4.1(4) RREP). Grundsätzlich ist der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben (4.1(6) RREP).

Mit der Erweiterung bebauungsakzessorischer Flächen im Anschluss an eine bestehende Wohnbebauung innerhalb des Siedlungsraums wird die Wohnraumversorgung der Bevölkerung gestärkt und ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden ermöglicht.

1.4.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für das Gemeindegebiet Sellin stellt für das Plangebiet sowie die anschließenden Flächen ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Fremdenverkehr (SF3) gem. § 11 Abs. 2 BauNVO dar. Im Bereich des Sondergebiets ist eine Symbolsignatur als Parkanlage integriert.

Der Bebauungsplan der 2.Änderung und Ergänzung wurde als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt. In diesem Zusammenhang wurde der Flächennutzungsbereich für den Planbereich berichtigt und eine Wohnbaufläche dargestellt. Die nunmehr vom Flächennutzungsplan geringfügig abweichende Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet stellt sich als kleinräumige Konkretisierung dar und berührt weiterhin nicht die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans.

Auf eine Anpassung des Flächennutzungsplans wird auf Grund der Geringfügigkeit der Änderung und auf Grund des zu großen Maßstabs verzichtet.

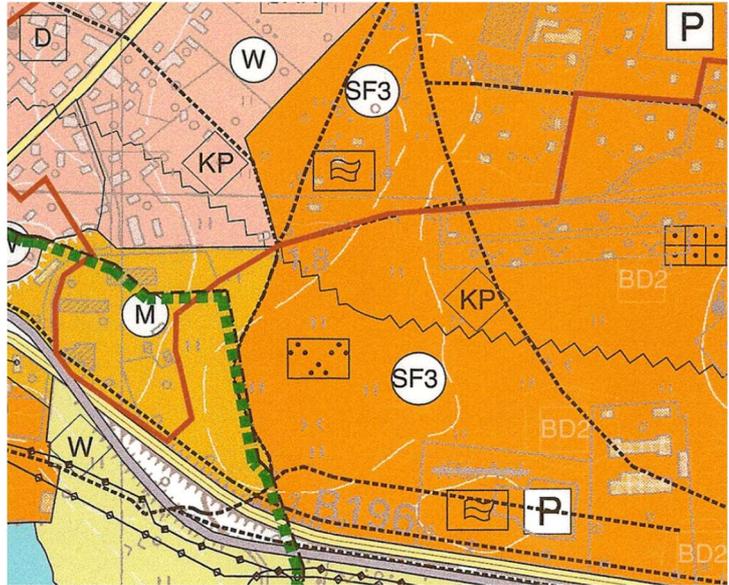


Abbildung 2: Flächennutzungsplan, Ausschnitt ohne Maßstab

1.5) Bestandsaufnahme

1.5.1) Nutzung und Zustand im und angrenzend an das Plangebiet

Der Geltungsbereich umschließt mehrere Teilflächen, die aktuell unterschiedlichen planungsrechtlichen B-Plänen zuzurechnen sind.

Das Plangebiet der 3. Änderung und 2. Erweiterung besteht aus dem Geltungsbereich der 2.Änderung und Ergänzung sowie zusätzlich aus den südöstlichen Erschließungs- und Grünflächen des ursprünglichen Bebauungsplans, die in der Zwischenzeit gemäß der bauleitplanerischen Vorgaben gestaltet wurden. Die westlich der Straße liegenden Flächen machen zur Zeit noch einen ungenutzten Eindruck, könnten auf Grund des bestehenden Baurechts jedoch auf Basis des Bebauungsplans 1A *Gutshof* als Wohnbebauung baulich entwickelt werden.



Abbildung 3: Luftbild 1991 mit Plangebietslage in Rot, Quelle: <https://geoport.lk-vr.de>

Im nördlichen Bereich wird der Ursprungsplan an die entstandene Straßenführung geringfügig angepasst. Dort grenzen die Flächen des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 1A „Gutshof“ an, der planungsrechtlich ein Dorfgebiet festgesetzt hat. Zugelassen ist eine eingeschossige Bebauung mit GRZ 0,3 in offener Bauweise mit einer Traufhöhe bis 3,0 m und einer Firsthöhe bis 8,5 m jeweils bezogen auf Straßenoberkante des angrenzenden Straßenabschnitts.

Das Plangebiet stellt sich z.Z. auch als Randbereich und bauliche Grenze des Seeparks dar. Die Freiflächen des Parks werden intensiv mehrmals im Jahr gemäht und gepflegt. Der Bereich des Seeparks ist außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 1A „Gutshof“ Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans „Zentrumsbereich“, der als Art der Nutzung ein *Sonstiges Sondergebiet* mit der Zweckbestimmung *Fremdenverkehr* festsetzt. Der Bereich ist überlagernd als *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft* für

folgende Maßnahmen festgesetzt: Anlage landschaftsgärtnerisch gestalteter Freianlagen als Bestandteil des Sondergebiets mit Wegen und eventuellen Wasserflächen in freier Linienführung (TF 4 a bis c).

Der Seepark mit der Wasserlandschaft wurde zusammen mit der nordöstlichen Bebauung in den 90er Jahren auf früheren Brach- und Landwirtschaftsflächen künstlich angelegt.

Das Plangebiet ist durch die nahe B 196 durch Verkehrslärm belastet. Verkehrszählungen prognostizieren eine durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge (DTV) in der Hauptsaison von 10- bis 15 tausend PKW am Tag. Diesen erheblichen Verkehrsspitzen während der Hauptsaison steht das erheblich geringere Verkehrsaufkommen außerhalb der Saison in den Monaten September/Mai gegenüber, für die ein durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen von 5000 PKW am Tag veranschlagt ist. Nach Auskunft des Straßenbauamtes Stralsund im November 2018 wird zunächst von einer DTV von ca. 8300 Kfz/24h. ausgegangen. In der Verkehrsmengenkarte M-V 2015 ist für die Zählstelle Zirkow eine DTV von 8.259 Kfz/24h bei 230 Kfz Schwerverkehr, für die in Göhren eine DTV von 8.321 Kfz/24h bei 180 Kfz Schwerverkehr ausgewiesen. Der Schwerverkehrsanteil liegt damit regional bei unter 3%.

Südlich und jenseits der B 196 verläuft die Gleistrasse der Rügensch BäderBahn. Betreiber der Eisenbahninfrastruktur ist die Eisenbahn-Bau- und Betriebsgesellschaft Pressnitzalbahn (PRESS). Die Bahngrundstücke der Eisenbahninfrastruktur Lauterbach Mole — Putbus - Göhren sind für den Eisenbahnbetrieb gewidmet und gelten als planfestgestellt. Dies gilt unabhängig von der eigentlichen Nutzung. Das Plangebiet grenzt nicht direkt an das Grundstück der Eisenbahnstrecke Lauterbach Mole — Putbus — Göhren, Eisenbahninfrastruktur RüBB an. Insofern ist eine unmittelbare Zustimmung zur vorgesehenen Bebauung durch den Infrastrukturbetreiber nicht erforderlich. Dennoch wird darauf hingewiesen, dass den Bauherren (nachfolgend auch der Eigentümer, Besitzer, Nutzer, Mieter, Pächter, usw.) bewusst sein, dass sich die überplanten Flächen in der Nähe einer Eisenbahnverkehrsfläche befinden. Brandempfindliche Dächer, z. B. Strohdächer, in unmittelbarer Nähe zu Bahnanlagen dürfen nicht neu errichtet werden.

1.5.2) Schutzgebiete und –objekte

Internationale Schutzgebiete

Der Selliner See ist Teil des EU-Vogelschutzgebiets DE 1747-402 „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“, der geringste Abstand beträgt 110 m zum Plangebiet bzw. gut 130 m zur geplanten Bebauung. Das Schutzgebiet ist vor allem durch die Verkehrsstrassen der Bundesstraße sowie der Kleinbahn vom Plangebiet getrennt, im Vergleich zur bestehenden westlich angrenzenden Bebauung ragt das Plangebiet nicht näher an das Schutzgebiet heran, so dass keine zusätzlichen Störungen verursacht werden.

Der westliche Abschnitt des Selliner Sees ist ergänzend teilweise überlagernd Teil des Gebiets Gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 1648-302 „Küstenlandschaft Südostrügen“, der geringste Abstand beträgt hier rund 580 m. Nordwestlich der Ortslage Sellin in einer Entfernung von rund 800 m zum Plangebiet liegen mit leicht unterschiedlicher Abgrenzung zudem das Gebiet Gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 1647-303 „Granitz“ sowie das EU-Vogelschutzgebiet (VSG) DE 1647-401 „Granitz“. Die Wasserfläche der Ostsee ist Bestandteil des EU-Vogelschutzgebiets DE 1649-401 „Westliche Pommersche Bucht“.

Nationale Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt wie die gesamte Ortslage von Sellin in der Schutzzone III des Biosphärenreservats Südost Rügen (ausgewiesen als Landschaftsschutzgebiet L84).

Sonstige Schutzgebiete und -objekte

Der angrenzende Selliner Seepark ist 2001 unter RUE09291 als nach § 20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop in den Biotopatlas des Landes als *permanentes Kleingewässer; Teich; trocken; Unterwasservegetation* (nach dem Gesetzesbegriff Stehende Kleingewässer, einschl. der Ufervegetation) mit einer Größe von 0,8720 ha verzeichnet worden. Sowohl die falsche Abgrenzung wie auch die Tatsache, dass das Gewässer mit dem technisch ausgebauten Ufern erst wenige Jahre zuvor künstlich als Regenauffangbecken angelegt worden war, lassen die damaligen Kartierung als unzutreffend erscheinen. Tatsächlich handelt es sich bei den Anlagen um Regenwassersammelbecken für die Selliner Ortslage. Gespeist werden die Becken über vier Zuläufe, die mit Sandfallen versehen sind. Auf eine Einzäunung der Wasserbecken wurde aus optischen Gründen innerhalb der Parkanlage verzichtet. Die Sicherung und Pflege der technischen Anlage liegen in der Verantwortung der Gemeinde.

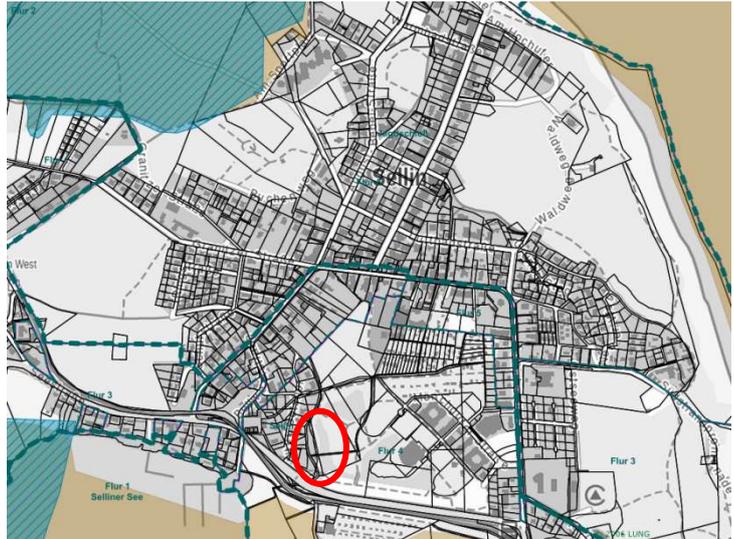


Abbildung 4: GGB blau, VSG braun, Planbereich in Rot (www.umweltkarten.mv-regierung.de)

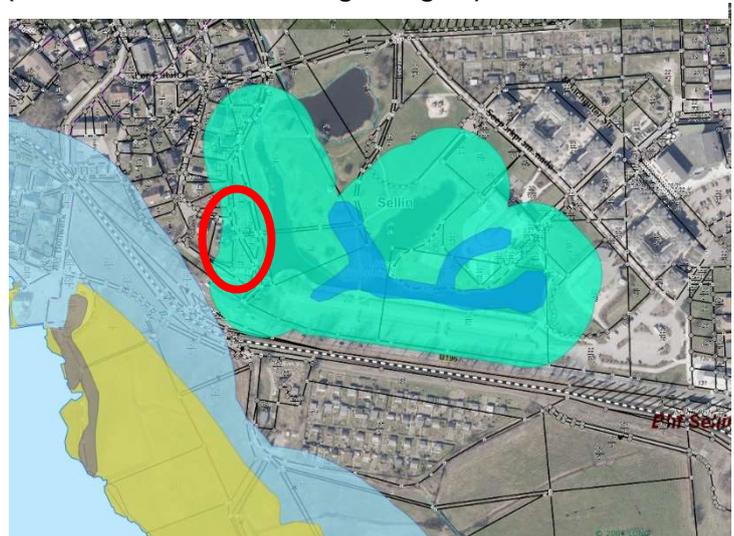


Abbildung 5: gemäß Umweltkarten dargestellte geschützte Biotope und Küsten- u. Gewässerschutzstreifen mit Geltungsbereich in Rot, (www.umweltkarten.mv-regierung.de)

Bau- oder Bodendenkmale

Bau- oder Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt.

1.5.3) Hochwasserschutz

Die für das Selliner Landschaftsbild charakteristische Gewässerverzahnung ergibt Überflutungsgefährdungen insbesondere für die Boddengewässer Selliner- u. Neuensiener See und das Vorland. Eine Gefährdung durch boddenseitiges Hochwasser ist für das Plangebiet angesichts einer Geländehöhe von über 3,0 m nicht zu erwarten. Die zu erwartenden Bemessungshochwasserstände betragen gem. Regelwerk Küstenschutz M–V für diesen Bereich des Greifswalder Boddens 2,6 m NHN. Für das Plangebiet sind keine Küstenschutz- bzw. Hochwasserschutzanlagen vorhanden oder geplant.

2) Städtebauliche Planung

2.1) Geltungsbereich

Im Wesentlichen stellt der Geltungsbereich der 3. Änderung und 2. Ergänzung eine Erweiterung der 2. Änderung und Ergänzung dar. Zusätzlich werden von der vorliegenden Planung auch Flächen des Ursprungsplans sowohl im Norden wie auch im Südosten erfasst. Im VEP *Zentrumsbereich* sind von der geringfügigen Überplanung keine Flächen betroffen, die bislang als Baugebiet ausgewiesen sind. Vielmehr handelt es sich um eine kleine Grünfläche des Parks, die abseits der internen Wegeführung liegt und wenig Publikumsverkehr erwarten lässt.

2.2) Nutzungskonzept

Mit Grundstücksgrößen von ca. 770 m² werden ortsübliche Größen erreicht; im angrenzenden Baugebiet ist eine Mindestgrundstücksgröße von 750 qm vorgeschrieben. Mit der Planung werden größere Gartenflächen für die vorgesehenen drei Bauplätze entstehen.

2.3) Festsetzungen

2.3.1) Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird nach Osten erweitert und weiterhin als *Allgemeines Wohngebiet* nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Aufgrund des geringen Erweiterungsumfanges sind die Ergänzungsflächen eher als Hausgartenerweiterungen zu verstehen. Das Baugebiet dient den bereits rechtskräftig zulässigen Nutzungen, wie sie die vorhergehende 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans vorsieht. Zulässig sind Wohnnutzungen, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2.3.2) Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt mit der Grundflächenzahl (GRZ), die das Verhältnis der überbauten Fläche zur Grundstücksgröße angibt, der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen.

Entsprechend den Ausweisungen der rechtskräftigen 2. Änderung und Ergänzung vorhandenen Bebauung des Gutshofes, wird in der vorliegenden Planung die festgesetzte Grundflächenzahl mit 0,3 für eine eingeschossige Bebauung beibehalten.

Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude bleiben einschränkende Sonderregelungen bestehen. Sie sind innerhalb der Baufenster zu errichten. Dadurch bleibt der Eindruck einer kompakten Bebauung erhalten.

2.3.3) Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Mit der 3. Änderung und 2. Ergänzung werden die Baufenster nach Nord-Osten verschoben und zusätzlich nach Osten erweitert, sodass nach Westen zu dem Gebäudebestand hin die Privatgärten der Neubebauung entstehen können. Die zukünftige Bebauung rückt mit der Planung an die neue Erschließung heran.



Abbildung 7: Städtebaulicher Entwurf, 2/2025; Luftbild: (www.geodienste.lk-vr.de/)

Da die Errichtung von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebengebäuden ausdrücklich auf die ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche begrenzt bleibt, sichert die Festlegung zusammenhängende Grünflächen, die von baulichen Nutzungen frei zu halten sind.

2.3.4) Verkehrsfläche

Die Planung sieht die Ausweisung einer öffentlichen Verkehrsfläche vor. Die Erschließungsanlage wurde bereits entsprechend den Erfordernissen der Bebauung und des Verkehrs einschließlich der Ver- und Entsorgungsstruktur hergestellt. Eine separate Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung für den Straßenbau wurde vorgelegt und die Straßen artenschutzfachrechtlich durch das Biosphärenreservatsamt Südost-Rügen genehmigt (Schreiben vom 01.02.2023, AZ.:5328.1/21/Br B-Nr.: 23016). Mit der Darstellung als öffentliche Verkehrsfläche im Bebauungsplan wird die Verkehrsfläche in das Verkehrsnetz der Gemeinde eingegliedert.

2.3.5) Maßnahmen zur Grünordnung

Maßnahmen zur Grünordnung bestehen vor allem in der Beschränkung der zulässigen baulichen Dichte. Für das Wohnbaugebiet gilt wie für die Ursprungsplanung eine GRZ von 0,3 und liegt unterhalb des Orientierungswertes für Allgemeine Wohngebiet des § 17 BauNVO von 0,4. Somit sind die Flächen nur mit Zufahrten überbaubar (s.o.). Für nicht überbaute Grundstücksflächen besteht das Gebot einer Begrünung bzw. Bepflanzung (vgl. § 8 Abs. 1 LBauO M-V).

Zur Sicherung einer angemessenen Strukturierung des Baugebiets mit Großgrün wurde in der 2.Änderung und Ergänzung ein Pflanzgebot für Einzelbäume festgesetzt. In der Summe resultieren aufgrund der gewählten Bezugsgröße (angefangene 500 qm Baugrundstücksfläche) für die drei Baugrundstücke jeweils Pflanzgebote von 2 Bäumen. Mit der vorgesehenen Ergänzungsfläche werden sich keine zusätzlichen Pflanzgebote zu den jetzt schon notwendigen zwei Bäumen ergeben. Alle Festsetzungen der 2.Änderung und Ergänzung zu den Pflanzungen behalten ihre Gültigkeit.

Die ausgewiesene öffentliche Verkehrsfläche weist keine Binnengliederung wie z.B. Flächen für Verkehrsgrün, Baumstandorte oder Entwässerungsanlagen auf. Damit bleibt die Möglichkeit erhalten, gegebenenfalls bei notwendigen Umbauten in Zukunft die Flächengeometrie zu ändern, ohne den Bebauungsplan ändern zu müssen.

Die Fällung von Bäumen, die dem gesetzlichen Baumschutz nach § 18 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern unterliegen, bedarf einer gesonderten Naturschutzgenehmigung. Das Genehmigungserfordernis gilt unabhängig von den Pflanzgeboten der festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung.

2.3.6) Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (ÖBV)

Örtliche Bauvorschriften werden erlassen, um das einheitliche Erscheinungsbild der vor allem eingeschossigen Gebäude mit ausgeprägtem Steildach auf privaten Grundstücken zu sichern. Die örtlichen Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplans behalten unverändert ihre Gültigkeit.

2.4) Flächenbilanz

Der Geltungsbereich hat einen Umfang von 3.534 m², der Ergänzungsbereich umfasst eine Fläche von 1.169 m². Der Ergänzungsbereich umfasst Flächen, die zuvor als Verkehrsflächen sowie Grünflächen festgesetzt waren. Insgesamt sieht die Planung die Ausweisung von 2.325 m² *Allgemeines Wohngebiet* vor. Die zulässige überbaubare Grundstücksfläche liegt nunmehr bei 1.046 m². Einschließlich der Verkehrsflächen entsteht im Plangebiet eine zulässige Versiegelung von bis zu rund 1.918 m².

Nutzung	Bestand	Planung	Zulässige Grundfläche	Zulässige Versiegelung (neu)	Anteil	Zulässige Versiegelung (alt)	Veränderung
Allgemeine Wohngebiete (GRZ 0,3)	1.664 m ²	2.325 m ²	698 m ²	1.046 m ²	66%	750 m ²	296 m ²
Verkehrsflächen	609 m ²	872 m ²		872 m ²	25%	491 m ²	381 m ²
Grünfläche	1.260 m ²	336 m ²	(- 924 m ²)		9%	--	--
Gesamtgebiet	3.533 m²			1.918 m ³		1.141 m ²	+ 677 m²

2.5) Erschließung

2.5.1) Verkehrliche Erschließung

Die ausgewiesene Verkehrsfläche schließt im Süden an die Straße *Alter Gutshof* an und setzt diese als Stichstraße in nördlicher Richtung fort. Angesichts des geringen zu erwartenden Verkehrsaufkommens sowie der bei kurzen Wohnwegen üblichen Beschränkung auf Schrittgeschwindigkeit ist eine Mischnutzung mit dem vorhandenen Fuß- und Radweg unproblematisch.

Für die Verkehrsfläche ist die maßgebende Funktion auch zukünftig die Aufenthaltsfunktion. Die Straße ist als Einbahnstraße mit einer Breite von 3,5m Verkehrsfläche und zusätzlichen Grabenstreifen angelegt. Auf eine innere Gliederung der Verkehrsfläche wurde verzichtet, sodass eventuell notwendige Umstrukturierungen innerhalb der ausgewiesenen Verkehrsfläche ohne Änderung des B-Plans möglich sind.

Für Baumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne des StrWG-MV ist eine Genehmigung nach § 10 StrWG-MV einzuholen. Der Träger der Straßenbaulast hat dafür einzustehen, dass die allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und der Technik eingehalten werden und ihre Bauten technisch allen Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen.

Der Nachweis der privaten Einstellplätze für die jeweiligen Baumaßnahmen ist auf dem jeweiligen Baugrundstück zu führen. Der Nachweis regelt sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde bzw. nach den geltenden bauordnungsrechtlichen Kriterien. Fahrradstellplätze sind gem. der Örtlichen Bauvorschrift nachzuweisen.

2.5.2) Ver- und Entsorgung

Anschlusspunkte in der direkten Umgebung im Alten Gutshof sind gegeben.

Mit der Errichtung der Straße sind öffentliche Trinkwasser- und Schmutzwasserentsorgungsanlagen an die Grundstücke herangeführt worden. Anschlussmöglichkeiten müssen grundstücksweise hergestellt werden. Zur Erschließung sind noch entsprechende Trink- und Schmutzwasserleitungen zu verlegen. Die Dimensionierung und Anschlussstellen an die öffentlichen Anlagen ergeben sich aus den konkreten Wasserbedarfszahlen und der detaillierten Bauplanung.

Über den sich im näheren Umfeld des Plangebietes befindenden Hydrant - Nr. 38127 können maximal 96,00 m³/h Löschwasser bereitgestellt werden. Dieser Wert ist als Löschwassermenge für die zweistündige Erstbrandbekämpfung gemäß DVGW - Regelwerk, Arbeitsblatt W 405 zu verstehen. Im Rahmen der Erschließung des Plangebietes wurde im Norden zwischen dem Plangebiet und dem B-Plan *Am Circusplatz* ein zusätzlicher Hydrant zur Löschwasser Versorgung errichtet. Bei gleichzeitiger Nutzung beider Hydranten, stehen dann insgesamt auch nur maximal 96 m³/h Löschwasser zur Verfügung. Bei höherem Löschwasserbedarf sind zusätzliche Maßnahmen erforderlich.

Im Plangebiet sind keine öffentlichen Entsorgungsanlagen zur Grundstücksentwässerung des Niederschlagswassers vorhanden. Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz soll das

Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserrechtliche Belange entgegenstehen. Die Errichtung von grundstücksbezogenen Anlagen zur Versickerung, Verrieselung oder Ableitung von Niederschlagswasser bedarf der Anzeige bei der zuständigen unteren Wasserbehörde bzw. deren Genehmigung im Falle der Einleitung in ein öffentliches Gewässer.

Auf der Basis des Bodengutachtens wird davon ausgegangen, dass die Versickerung des Niederschlagswassers problematisch ist. „Anfallendes Niederschlagswasser sollte deshalb in eine vorhandene Vorflut abgegeben werden. Die angrenzenden Seeparkteiche sind dafür geeignet.“ (Ingenieurbüro Weiße, Baugrunduntersuchung Vorhaben : Erschließung B-Plan Nr. 1A Gutshof Sellin 2. Änderung, 2020) Im Rahmen des Straßenbaus wurden Anlagen für die Niederschlagswasserbeseitigung für die Baugrundstücke in Richtung der Regenwasserbecken im Seepark errichtet. Die neue Straße entwässert über die beidseitig angelegten Mulden.

Die Gasversorgung der Gemeinde wird von der EWE Aktiengesellschaft vorgenommen. Eine Versorgung des Gebiets mit Erdgas ist möglich.

Das Plangebiet kann von der e.dis Energie Nord AG mit Elektrizität versorgt werden.

Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen in der jeweilig 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.

3) Auswirkungen

3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung

Neben den ausgewiesenen Planungszielen (vgl. Abschnitt 1.2) sind folgende öffentliche Belange in der Abwägung zu berücksichtigen:

- Die sozialen Belange, v.a. unter dem Aspekt der Sicherung Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung werden mit der Berücksichtigung von Wohnnutzung berücksichtigt.
- Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege: Der Planungsbereich umfasst randlich am Siedlungsbereich liegende Flächen mit mehrseitigem Anschluss an die im Zusammenhang bebaute Ortslage. Mit der Planung werden neue Eingriffe durch die Bebauung ausschließlich mit Nebenanlagen zugelassen, die jedoch angesichts der geringen Größe sowie allgemein der Vornutzung und Lage nicht erheblich sind. Im Rahmen des § 13a BauGB gelten planbedingte Eingriffe als bereits zulässig und erfordern keinen Ausgleich.
- Die Belange des Hochwasserschutzes sind angesichts der Höhenlage im Küstenabschnitt zu berücksichtigen. Der Bemessungshochwasserstand (BHW) beträgt gemäß Richtlinie 2-5/2012 des Regelwerkes „Küstenschutz M-V“ 2,60 NHN. Dieser Wasserstand stellt einen Ruhewasserspiegel dar und berücksichtigt nicht den mit Hochwasser einhergehenden Seegang bzw. Wellenauflauf. Darüber hinaus ist neben der Maßnahme zum Gefährdungsausschluss auch der Standsicherheitsnachweis bei BHW, einen Verzicht auf Unterkellerung sowie die Berücksichtigung des BHW bei der Anordnung elektrotechnischer Anlagen und der Lagerung wassergefährdender Stoffe zu beachten.
- Die Belange des Immissionsschutzes sind angesichts der Lage zur B 196, zum angrenzenden Parkplatz und der Rügenschke Bäder Bahn ebenfalls zu beachten. Zusätzlich zu

berücksichtigen ist der Freizeitlärm, der von dem regelmäßig stattfindenden Flohmarkt ausgeht.

- Die Belange des Wasserabflusses sind angesichts der allgemein in Bodenstärken von 2 bis 3 m vorhandenen Auffüllungen aus Gemischen von Sanden mit bindigen Erdstoffen des Geschiebemergels zu berücksichtigen. Zudem existiert Grundwasser ab 2,5 m Tiefe und oberhalb davon mögliches Stauwasser. Seitens der Gemeinde wurde eine entsprechende Entsorgungsanlage beim Bau der Straße bereits auch für die Wohnbaugrundstücke berücksichtigt.

Die privaten Belange sind angemessen in der Abwägung zu berücksichtigen. Mit der Beibehaltung eines Allgemeinen Wohngebiets wird der Siedlungsstruktur in der Nachbarschaft entsprochen. Nutzungskonflikte zwischen der zulässigen Wohnnutzung und dem Plangebiet sind nicht erkennbar.

3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

3.2.1) Allgemeines

Die Darstellung der Auswirkungen auf Natur und Umwelt gründet in den Zielen und Inhalten der Planung, die ausführlich in den Kapiteln 1 und 2 der Begründung dargestellt sind. Sie konzentriert sich auf das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das Umfeld. Betrachtet werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturraums und der Landschaft (Boden / Fläche / Wasser, Klima / Luft, Pflanzen und Tiere sowie Landschaft / Landschaftsbild), das Schutzgut Mensch sowie deren Wechselwirkungen.

Das Plangebiet umfasst eine im direkten mehrseitigen Anschluss an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil liegende Freifläche, die bereits Bestandteil eines Planbereichs nach § 30 BauGB ist. Das Umfeld des Plangebiets ist durch Siedlungsnutzungen (westlich) sowie den Seepark als öffentliche Grünanlage (östlich) geprägt.

Durch die Planung wird das bestehende Baugebiet geringfügig erweitert.

- *Anlagebedingt* wird die überbaubare Grundstücksfläche geringfügig zunehmen. Insgesamt sieht die Planung die zusätzliche Ausweisung von 296 m² versiegelbarer Wohnbaufläche vor. Die zulässige überbaubare Grundstücksfläche liegt nunmehr bei 1.046 m². Einschließlich der Verkehrsflächen entsteht im Plangebiet eine zulässige Versiegelung von bis zu rund 1.918 m². Durch die Versiegelung geht die derzeitige Biotopausstattung (v.a. Wiesenfläche, einige Gehölze) gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nur geringfügig verloren, im Bereich der zukünftigen Hausgärten werden dauerhafte Vegetationsflächen neu entstehen. Die bislang als Verkehrsfläche ausgewiesene Fläche wird nicht weiter überplant und bleibt unversiegelt.
- *Betriebsbedingt* kommt es durch die durch die Planung nur zu untergeordneten Auswirkungen. Eine Verkehrszunahme wird auf Grund der Planung nicht zunehmen. Es werden weiterhin lediglich drei Einzelbaufenster ausgewiesen. Auf Grund des Anschlusses an das bestehende Siedlungsgebiet ist die Erschließung über die bestehenden öffentlichen Netze gewährleistet (Straße, Kanalisation).
- Die *baubedingten Auswirkungen* werden bei fach- und sachgerechter Ausführung (z.B. Schutz des Mutterbodens, Einhaltung einschlägiger Grenz- und Orientierungswerte gem. Allgemeiner Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm) als nicht erheblich eingeschätzt und können schon angesichts der Kurzfristigkeit und Kleinteiligkeit vernachlässigt werden.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung: Mit der

Planung wird die Errichtung einer Straße und von Grundstückszufahrten vorbereitet und damit die angrenzende Ortslage arrondiert. Die zugelassene Nutzung entspricht der Charakteristik der Umgebungsbebauung.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung: Ohne Planung würde keine Änderung des planungsrechtlichen Status-Quo erfolgen. Das Plangebiet könnte als Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden.

3.2.2) Umweltzustand und Umweltmerkmale (Bestand)

Schutzgut	Bestand
Boden	Nach den geologischen Übersichtskarten liegt das Plangebiet in einem Bereich eines tiefgründigen Niedermoores (fb10). Nach der räumlich differenzierteren Betrachtung der Bodenschätzung steht Sand (S) mit einer geringen Bodenzahl an. Wertvolle Bodenbildungen und gesetzlich geschützte Geotope sind innerhalb des Geltungsbereiches beziehungsweise dessen Wirkungsbereich nicht bekannt.
Fläche	Die gesamte Fläche ist Bestandteil eines Plangebiets nach § 30 BauGB und liegt westlich angrenzend an den im Zusammenhang bebauten Siedlungsbe- reich. Es findet keine landwirtschaftliche Nutzung statt.
Wasser	Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Das Bemessungshochwasser (BHW) für die Boddenküste liegt bei +2,6 m NHN; angesichts einer Geländehöhe von über 3,0 m ist das Plangebiet nicht überflu- tungsgefährdet. Ein Hochwasser im Bodden wirkt sich bis in den Selliner See und dessen Randgebiete aus. Angrenzend befindet sich die Wasserlandschaft im Seepark, die zusammen mit dem Park und der nordöstlichen Bebauung erst in den 90er Jahren auf früheren Brach- und Landwirtschaftsflächen künstlich als Niederschlagswassersammel- anlagen angelegt wurde.
WRRL	nicht betroffen
Klima/Luft	Die Freifläche nimmt im Siedlungszusammenhang keine regulierende Funktion im Sinne eines Kaltluftentstehungsgebietes ein. Es handelt sich um einen gut durchlüfteten, klimatisch unbelasteten Bereich. Es befinden sich keine Schad- stoff- oder Geruchsemitenten in der Umgebung.
Folgen des Klima- wandels	Der Bestand ist nicht in besonderem Maße anfällig für die Folgen des Klimawan- dels.
Wärme / Strahlung	Das gut durchlüftete Plangebiet nahe der Küste der Ostsee neigt allgemein nicht zu Hitzeanstauungen und Strahlungsbelastungen.
Pflanzen / Tiere / Bio- logische Vielfalt	Das Plangebiet besteht im Wesentlichen aus einer nicht landwirtschaftlich ge- nutzten Wiesenfläche im Siedlungszusammenhang, die als Jüngere Parkanlage (PPJ) mit artenreichem Zierrasen (PEG)/Scherrasen angesprochen werden kann. V.a. randlich bestehen einzelne Siedlungsgehölze aus heimischen Baum- arten (PWX) sowie einzelne jüngere Einzelbäume (BBJ) Nach § 20 NatSchAG M-V bestehen keine geschützten Biotope innerhalb des Plangebiets. Tiere: Das Vorkommen geschützter bzw. streng geschützter Arten kann angesichts der Lage innerhalb des Siedlungsraums weitgehend ausgeschlossen werden. Säugetiere: Ausgenommen Kleinsäuger können regelmäßig genutzte Quartiere wildlebender Säugetiere einschließlich Fledermäuse im Plangebiet aufgrund der Habitatausstattung sowie der angrenzenden Siedlungsnutzung ausgeschlossen werden. Im Plangebiet bestehen keine Gebäude. Das Plangebiet mit lichtem Baumbestand und Wasserflächen im Umfeld ist jedoch aufgrund der Struktur- vielfalt als Nahrungsflächen attraktiv für Fledermäuse. Für den Raum Sellin sind

	<p>allgemein Breitflügel-, Wasser-, Fransen, Zwerg-, Mücken- und Rauhautfledermaus sowie das Braue Langohr und der Große Abendsegler nachgewiesen.</p> <p>Vögel: Aufgrund der nicht störungsfreien Lage des Plangebietes zwischen Bebauung und dem intensiv genutzten Seepark wurde überwiegend mit dem Vorkommen von „Allerweltarten“ gerechnet, die tolerant gegenüber anthropogenen Störungen wie Lärm und Wegenutzung sind oder als Kulturfolger die Nähe zum Menschen suchen. Nach [6] wurden bei Begehungen folgende Arten mit revieranzeigendem Verhalten erfasst: Blau- und Kohlmeise, Amsel, Hausrotschwanz, Rotkehlchen, Zaunkönig, Mönchsgrasmücke. Als Nahrungsgäste auf der Wiese konnten Bachstelze, Nebenkrähe, Star, Spatz, Rabenkrähe, Rauch- und Mehlschwalbe beobachtet werden. Der im Park liegende Teich ist zudem Lebensraum einzelner Schilfbrüter, sofern sich nach der regelmäßigen Beräumung noch etwas Schilf findet. Auch Schwäne und Stockenten nutzen das größere Gewässer zur Nahrungssuche, Stockente auch den Graben.</p> <p>Reptilien: Streng geschützte Reptilien (Zauneidechse, Schlingnatter) sind im Plangebiet habitatbedingt nicht zu erwarten.</p> <p>Amphibien: Als Laichgewässer geeignete Oberflächengewässer bestehen im Bereich des angrenzenden Seeparks. Hinweise auf streng geschützte Arten, die im Rahmen von Rasterkartierungen in den letzten Jahren im Umfeld der Planung nachgewiesen wurden, sind dem Kartenportal [2] nicht zu entnehmen. Nachweise für Grünfrosche gibt es für den angrenzenden größeren Teich.</p> <p>Schutzgebiete: Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten (vgl. Abschnitt 1.5.2).</p>
Landschaft	Der Ort Sellin ebenso wie das Umfeld wurden dem Landschaftsbildraum <i>Baaber Heide</i> (II 7 – 16) zugeordnet und erhalten mit einer Landschaftsbildbewertung von mittel bis hoch nur eine durchschnittliche Schutzwürdigkeit. Der Standort liegt im Siedlungszusammenhang.
Mensch / Menschliche Gesundheit / Bevölkerung	Umfeld durch allgemeine Wohnnutzung (festgesetzt als Dorfgebiet) geprägt. Östlich grenzt der Seepark als öffentliche Grünanlage an. Es besteht im Plangebiet kein Hitzestress für Risikobevölkerungsgruppen (Kleinkinder, Menschen über 75, Vorbelastete).
Störfall	Im näheren Umfeld des Plangebietes sind keine Störfallbetriebe vorhanden, deren Sicherheitsbereiche sich in das Plangebiet hinein erstrecken.
Kultur und Sachgüter / Historisches Erbe	nicht betroffen

3.2.3) Auswirkungen des Vorhabens

Das Plangebiet liegt am Ortsrand von Sellin im Wirkungsbereich vorhandener Siedlungs- und Verkehrsflächen.

Schutzgut	Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standortes	Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Umwelt unter Verwendung der Kriterien Ausmaß, grenzüberschreitender Charakter, Schwere und Komplexität, Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen, Dauer, Häufigkeit, Reversibilität
Fläche	Ausweisung von neuem Allgemeinen Wohngebiet mit einer Größe von 2.325 qm	keine Erheblichkeit, da kleinteilige Arrondierung auf baulich vorgenutzter, durch Siedlung und Verkehr vorgeprägten Flächen,
Boden	Bauliche Nutzung mit bis zu 698 qm Gebäudegrundfläche und 1.046 qm Versiegelung im Baugebiet insgesamt, dadurch Zunahme der Versiegelung am	keine Erheblichkeit, da kleinteilige Arrondierung auf baulich vorgenutzter, durch Siedlung und Verkehr vorgeprägten Flächen

Schutzgut	Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standortes	Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Umwelt unter Verwendung der Kriterien Ausmaß, grenzüberschreitender Charakter, Schwere und Komplexität, Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen, Dauer, Häufigkeit, Reversibilität
	Standort um bis zu rund 890 qm.	
Wasser	Oberflächenwasser wird ortsüblich versickert und verbleibt im Landschaftsraum	Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind nicht abzusehen.
Klima / Luft	Nutzungsbedingt keine erheblichen Emissionen	-
Anpassung an den Klimawandel	Planbedingte Auswirkungen auf den Klimawandel sind nicht erkennbar	-
Tiere / Pflanzen, biologische Vielfalt	Biotopverlust durch Bebauung und Versiegelung betrifft v.a. Rasenfläche ohne Altgebäude und mit nur geringem Gehölzbestand; auf den Freiflächen wird sich nach Abschluss der Baumaßnahmen eine im Vergleich zu heute ähnliche Biotopausstattung entwickeln (Hausgärten mit Baumpflanzungen gem. Pflanzgebot und randlichen Hecken). Unter Berücksichtigung der anerkannten und üblichen Vermeidungsmaßnahmen bei der Umsetzung sind im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtungen und der vorliegenden Planung zurzeit keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erkennen.	Verlust von Einzelbäumen kann durch Ersatzpflanzungen ausgeglichen werden.
Landschaftsbild	Durch Einbindung in den Siedlungszusammenhang keine Veränderung des Landschaftsbilds. Die Gebäudehöhen entsprechen mit max. rund 8,5 m über Gelände allgemein der Umgebungsbebauung.	-
Mensch / Menschliche Gesundheit / Bevölkerung	Durch die Grundstücksvergrößerung entsteht kein zusätzlicher Verkehr.	-
Kultur- und Sachgüter	-	-
Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen,	-	-

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass keine erheblichen Auswirkungen festgestellt wurden.

3.2.4) Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Das Vorhaben beschränkt sich auf eine kleinteilige Arrondierung des bestehenden Baugebiets,

so dass eine Flächeninanspruchnahme in bisher unberührten Naturräumen vermieden wird. Pflanzgebote bewirken eine Eingrünung des neuen Baugebiets und sichern eine angemessene Strukturierung des Siedlungsbereichs. Auf den Grundstücken ist eine moderate Dichte bis GRZ 0,3 festgesetzt, so dass die Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete nach § 17 BauNVO nicht ausgeschöpft werden. Für den Planbereich wird die Versiegelung auf Grund der Regelungen zu Nebengebäuden, Garagen und überdachten Stellplätzen noch geringer ausfallen. Im Grunde sind nur Zufahrten und kleiner versiegelte Flächen zu erwarten.

3.2.5) Eingriffsermittlung

Bei Bebauungsplänen nach § 13a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgenommen von der generellen Befreiung von der Ausgleichsverpflichtung sind geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile wie Bäume. Da die Errichtung der Straße vor dem 3. Änderungs- und 2. Ergänzungsverfahren stattgefunden hat, wurde dem Biosphärenreservatsamt Südost-Rügen eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung für den Straßenbau vorgelegt.

Im Plangebiet ist geschützter Baumbestand vorhanden, der nicht vollständig erhalten werden kann und damit teilweise zur Umsetzung gefällt werden wird.

Gemäß § 18 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Dies gilt jedoch u.a. nicht für Bäume in Hausgärten mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen, Obstbäume mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie sowie Pappeln im Innenbereich.

Der Umfang der Ersatzpflanzungen richtet sich nach dem Stammumfang des geschützten Baumes, wobei grundsätzlich Vitalitätszustand und Standort des Baumes zu berücksichtigen sind. Hierbei sind in Anlehnung des Baumschutzkompensationserlasses folgende Richtwerte zu beachten:

- Stammumfang 100 bis 150 Zentimeter: ein Ersatzbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 bis 18 Zentimeter in 1,00 Meter Höhe,
- Stammumfang >150 bis 250 Zentimeter: zwei Ersatzbäume mit einem Mindeststammumfang von 16 bis 18 Zentimeter in 1,00 Meter Höhe,
- Stammumfang über 250 Zentimeter: drei Ersatzbäume mit einem Mindestumfang von 16 bis 18 Zentimeter in 1,00 Meter Höhe.

Auf der Basis der vorliegenden Planung gehen keine Gehölze verloren. Baumbestand im Ergänzungsbereich besteht nicht. Baumfällungen sind auf Grund der vorliegenden Planung nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan enthält bislang Pflanzverpflichtungen für die privaten Baugrundstücke in einem voraussichtlichen Umfang von 4 Bäumen. Mit der Grundstücksvergrößerung ist in der Summe von insgesamt 6 Neupflanzungen auszugehen.

3.2.6) Belange des Artenschutzes

Gesetzliche Grundlage

Für Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH- Richtlinie und für die europäischen Vogelarten ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG und somit ein Vollzugshindernis für die Bauleitplanung eintreten können.

Für bauliche Maßnahmen relevant sind die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG,

demnach ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Für zulässige Maßnahmen im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegt ein Verstoß gegen

- das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,
- das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Nummer 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,
- das Verbot nach Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Um die Vollzugsfähigkeit und damit die Erforderlichkeit der Planung zu belegen, ist im Verfahren der Planaufstellung vorausschauend zu ermitteln, ob die vorgesehenen Festsetzungen dauerhaft auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse treffen. Nicht die Bebauungsplanung selber, sondern erst der Vollzug der Planung kann zu einem Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote führen.

Auf detaillierte Bestandserfassungen vor Ort kann dabei verzichtet werden, wenn es sich um „einfache“ Planungen handelt, so z.B. bei einem Baulückenschluss oder wenn allgemeine Kenntnisse zu den Habitatansprüchen einzelner Arten Rückschlüsse auf ein Vorkommen oder Fehlen zulassen. Berücksichtigt wurden, neben der Auswertung vorhandener Daten auch die Beobachtungen während verschiedener Ortsbegehungen im Januar, April, Mai und Juni 2020. Im Rahmen einer Prognose wurde geprüft, ob die Festsetzungen zum Bebauungsplan ggf. für relevante Tier- oder Pflanzenarten der Siedlungen Verbotstatbestände erwarten lassen und / oder diese durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen bereits im Vorfeld ausgeschlossen werden können.

Die Artenschutzprognose nach § 44 BNatSchG durch das Planungsbüro Seppeler vom September 2020 kam im Rahmen der 2.Änderung des Bebauungsplans nach Abprüfung der relevanten Arten zu folgendem Ergebnis:

Unter Berücksichtigung der anerkannten und üblichen Vermeidungsmaßnahmen bei der Umsetzung sind im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtungen und der vorliegenden Planung zurzeit keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erkennen. Entweder ist ein

Vorkommen von Arten oder Gruppen aufgrund nicht geeigneter Habitats unwahrscheinlich oder die Beeinträchtigungen können im Vorfeld vermieden werden. Der offene Vorflutgraben sollte als potenzielle Biotopverbundfläche mit Leitlinienfunktion erhalten bleiben. Ausweichlebensräume für störungstolerante Vogelarten der Siedlungen sind im nahen Umfeld der Planung während der Bauphase vorhanden, so dass keine Verschlechterung der lokalen Populationen einzelner Vogelarten des Siedlungsrandes, sofern relevant, und eine zügige Wiederbesiedlung nach Abschluss möglicher Baumaßnahmen zu erwarten sind.

Als Hinweis zum Artenschutz, der bei der Umsetzung, z.B. bei Durchführung von Bodenarbeiten und Entnahme einzelner Bäume zu berücksichtigen ist, wurde zur Übernahme in den Bebauungsplan vorgeschlagen und in der vorliegenden Planung beibehalten:

- Gemäß § 39 BNatSchG ist die Entnahme von Gehölzen bzw. die Baufeldberäumung nur in der Zeit vom 01.10. bis 28./29.2. eines jeden Jahres möglich. Die Baufeldberäumung ist außerhalb des Zeitraumes möglicher Amphibienwanderungen durchzuführen und je nach Bauzeit das Erfordernis einer Abzäunung des Grabens zur Vermeidung einer Einwanderung von Amphibien in den Baustellenbereich zu prüfen.

Zudem weist die Artenschutzprognose darauf hin, dass allgemein die Beleuchtung der Gebäude und des Umfelds auf das notwendige Maß begrenzt werden sollte. Ein Dauerbetrieb, auch mit LED-Lampen, ist zu vermeiden. Zum Schutz von Vögeln, Fledermäusen und Insekten sollten nur vollabgeschirmte Lampen mit Leuchtmitteln mit einer Farbtemperatur um 2700 Kelvin verwendet werden.

Die im Rahmen der 2.Änderung und Ergänzung erstellte Artenschutzprognose gilt weiterhin fort. Die artenschutzrechtliche Prüfung für die Erstellung der Straße wurde durch das Biosphärenreservatsamt bestätigt. Dabei liegt die neue Straße östlich angrenzend an den vormaligen Ergänzungsbereich, sodass mit der artenschutzrechtlichen Prüfung für die Straße und dem AFB für die 2.Änderung die Gesamtfläche der vorliegenden Planung erfasst ist.

3.2.7) Zusammenfassende Beurteilung

Durch die Bebauung der randlich an die im Zusammenhang bebaute Ortslage anschließenden Fläche zur kleinteiligen Arrondierung der Ortslage erfahren die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft einschl. Anpassung an den Klimawandel, Pflanzen / Tiere und biologische Vielfalt, Landschaft, Kultur- und Sachgüter keine wesentliche nachhaltige Verschlechterung im Vergleich zur Ausgangslage.

Zusammenfassend ist durch das Vorhaben nicht mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen.

Ostseebad Sellin, April 2025