

Gemeinde Ostseebad Sellin

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

Begründung für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
und der Träger öffentlicher Belange

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

Planbearbeitung:

Stadt
Land
BREHM

**Planungsbüro für Stadt
und Landschaft**

Schulweg 1
15711 Königs Wusterhausen

T 03375.52357-30
F 03375.52357-69
info@stadt-land-brehm.de

www.stadt-land-brehm.de

Bearbeitungsstand: 06. Mai 2024

Inhalt

1	Vorbemerkungen	5
1.1	Planungsanlass und Erforderlichkeit	5
1.2	Verhältnis Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan	6
1.3	Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs	8
1.4	Verfahren	9
1.5	Rechtsgrundlagen	9
1.6	Verfahrensübersicht	10
1.7	Bebauungsplanverfahren Nr. 36 „Seepark“	11
2	Übergeordnete Planungen	12
2.1	Landschaftsprogramm Mecklenburg – Vorpommern	12
2.2	Landesraumentwicklungsprogramm, Regionalplanung	12
2.3	Flächennutzungsplan	14
2.4	Schutzausweisungen	16
3	Ausgangssituation / Beschreibung und Bewertung des Plangebiets	17
3.1	Städtebauliche Einordnung des Plangebiets	17
3.2	Naturraum und Landschaft	18
3.3	Klima	18
3.4	Boden, Altlasten, Kampfmittel	18
3.5	Wasserhaushalt	19
3.6	Vegetation	19
3.7	Denkmalschutz	20
4	Geplante Bauvorhaben	21
4.1	Städtebauliches Konzept	21
4.2	Pflegeheim	22
4.3	Ergänzende Nutzungen	26
4.4	Verkehrliche Erschließung und Stellplätze, technische Erschließung	29
4.5	Freiflächenplanung	30
5	Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	31
5.1	Art der baulichen Nutzung	31
5.2	Maß der baulichen Nutzung	34
5.2.1	Sondergebiet „Pflegeheim“	34
5.2.2	Sondergebiet „Pflege und Betreuung“	36
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	37
5.4	Verkehrsflächen und Stellplätze	38
5.5	Grünordnerische Festsetzungen	38
5.6	Regelungen zum Immissionsschutz	38
5.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	39
6	Auswirkungen des Bebauungsplanes	40
6.1	Raumordnung und Städtebau	40
6.2	Verkehr	40
6.3	Natur- und Landschaftsschutz, Artenschutz	40
6.4	Lärmschutz	40
6.5	Denkmalschutz	40
6.6	Wirtschaftliche und soziale Auswirkungen	41
6.7	Auswirkungen auf den Haushalt der Gemeinde Ostseebad Sellin	41
6.8	Flächenbilanz	42

7	Rechtsgrundlagen	43
8	Quellen	44

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: VEP Nr. 1 „Zentrumsbereich“	5
Abb. 2: Geltungsbereich B-Plan und VEP	8
Abb. 3: Ausschnitt aus dem LEP M-V 2016.	13
Abb. 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan	15
Abb. 5: Übersichtsplan	17
Abb. 6: Lageplan des Vorhabens mit Umgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplans	21
Abb. 7: Ansichten Pflegeheim 1	23
Abb. 8: Grundriss EG	24
Abb. 9: Grundriss 1. OG.....	24
Abb. 10: 2. Grundriss Obergeschoss	25
Abb. 11: Grundriss Staffelgeschoss	25
Abb. 12: Ansicht Gebäude betreutes Wohnen (Nordostfassade).....	26
Abb. 13: Betreutes Wohnen Grundriss EG.....	27
Abb. 14: Betreutes Wohnen Grundriss OG	27
Abb. 15: Betreutes Wohnen Grundriss Staffelgeschoss.....	28
Abb. 16: Hospiz: Grundriss und Schnitt.....	29

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungsanlass und Erforderlichkeit

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 39 ist zur Zeit Bestandteil des deutlich größeren Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) Nr. 1 „Zentrumsbereich“. Dieser VEP ist seit 1995 rechtswirksam. Er umfasst großräumig Flächen im Südosten des Gemeindegebiets, die ehemals gewerblich und landwirtschaftlich genutzt wurden und seinerzeit brachgefallen waren. Auf der Grundlage dieses Bebauungsplans wurden u.a. der Seepark und das „Ahoi“-Schwimmbad errichtet und deren Erschließung hergestellt. Auch die Seeparkpromenade ist auf Grundlage dieses Bebauungsplans entstanden.

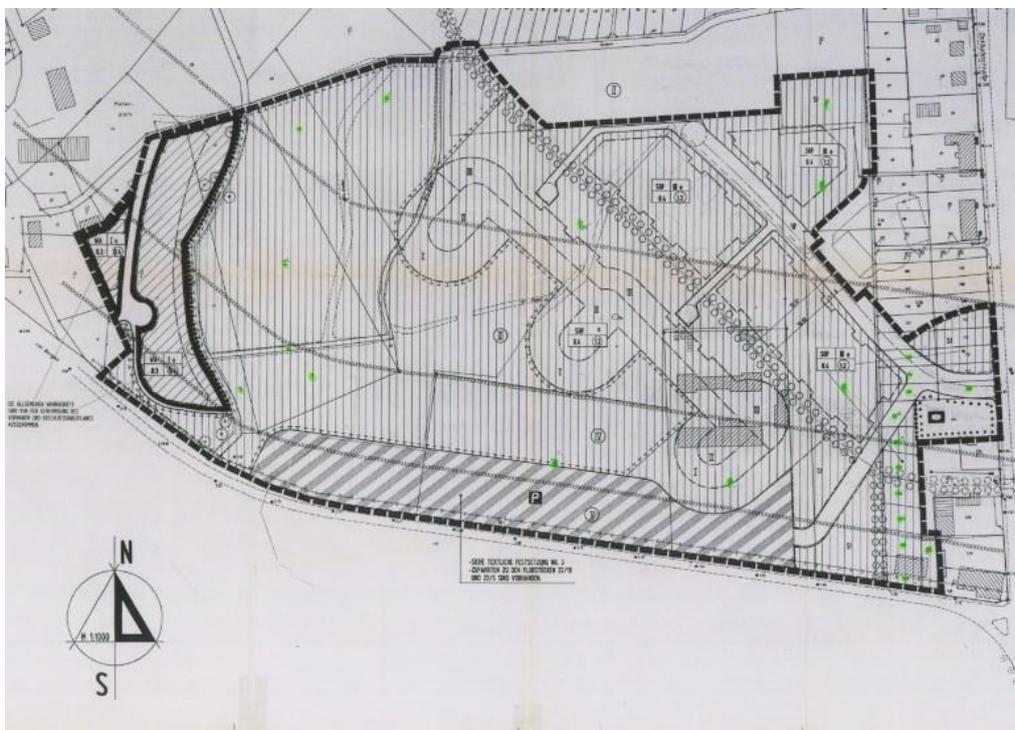


Abb. 1: VEP Nr. 1 „Zentrumsbereich“

Nach der Konzeption des VEP Nr. 1 sind weitere Flächen nordöstlich und südwestlich des „Seeparks“ für eine Bebauung vorgesehen. Südwestlich der Seeparkpromenade war nach den Festsetzungen des Planes ein prägnanter langgezogener Baukörper geplant, der drei nach Südwesten weisende Gebäudeflügel mit jeweils abgerundeten Fassaden erhalten sollte. Diese Planung wurde jedoch nicht umgesetzt. Realisiert wurde nur das Schwimmbad auf dem mittleren Baufeld, dessen abgerundete Südfassade die seinerzeitige Gestaltungsidee aufnimmt. Auf dem Baufeld südlich des Schwimmbades ist eine befestigte Fläche entstanden, die für saisonale Veranstaltungen genutzt wird (im Winter zeitweise als Eisbahn). Das nördlich des Schwimmbades gelegene Baufeld ist eine Rasenfläche und bis auf einen Spielplatz unbebaut.

Die Grün- und Wasserflächen weiter südwestlich des „Seeparks“ bzw. des Schwimmbads sind ebenfalls Bestandteil des VEP Nr. 1 und dort als Fläche für Maßnahmen

zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Auf der Grundlage des VEP Nr. 1 erfolgte die Gestaltung dieser Fläche als Parkanlage. Im Geltungsbereich des VEP Nr. 1 liegt zudem der öffentliche Parkplatz nördlich der B 196.

Das Deutsche Rote Kreuz, vertreten durch den DRK-Kreisverband Rügen-Stralsund, hat das nördlich des Schwimmbades gelegene Grundstück erworben. Es besteht die Absicht, dort ein Pflegeheim zu errichten. Zu einem späteren Zeitpunkt soll das Pflegeheim durch weitere Nutzungen aus dem Bereich Pflege, betreutes Wohnen oder Palliativversorgung ergänzt werden. Es liegt ein städtebauliches Konzept für einen „Pflegecampus“ vor. Dieses Konzept sieht vor, das Pflegeheim durch eine Anlage für das betreute Wohnen und ein Hospiz zu ergänzen. Die städtebaulichen Festsetzungen des Bebauungsplanes (Nutzungsmaße, überbaubare Grundstücksflächen) orientieren sich an diesem Entwurf. Hinsichtlich der zulässigen Nutzungen soll jedoch ein breites Spektrum ermöglicht werden, da sich Bedarfe und wirtschaftliche Rahmenbedingungen kurzfristig ändern können.

Das Pflegeheim soll zeitnah umgesetzt werden. Der Vorhabenträger, der DRK-Kreisverband Rügen-Stralsund e. V., betreibt auf der Insel Rügen sechs vollstationäre Pflegeeinrichtungen. Eine dieser Einrichtungen befindet sich im Ostseebad Binz und beherbergt 98 Bewohnerinnen und Bewohner mit vorwiegend altersbedingten Einschränkungen und Erkrankungen. Das Gebäude stammt aus dem Jahre 1972 und wurde als Einrichtung des Freien Deutschen Gewerkschaftsbundes (FDGB) in der DDR konzipiert. Es ist hinsichtlich seiner Raumkonzeption nicht mehr zeitgemäß. Sowohl die pflegerischen Anforderungen, als auch die persönlichen Ansprüche der dort versorgten Menschen haben sich im Laufe der Zeit verändert. Daher besteht die Notwendigkeit, für die Einrichtung in Binz einen Ersatzneubau zu errichten.

Die Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans sind für das Grundstück auf das konkrete Vorhaben zugeschnitten, das in den 1990er Jahren geplant war, jedoch nicht oder nur teilweise (Seepark) realisiert worden ist. Sie entsprechen nicht dem Vorhaben des DRK. Daher muss das Planungsrecht geändert und an die vorliegende Planung angepasst werden. Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde Sellin beschlossen, für das Vorhabengrundstück einen neuen Bebauungsplan aufzustellen.

1.2 Verhältnis Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan

Da es sich beim Pflegeheim um ein konkretes Vorhaben handelt, das zeitnah umgesetzt werden soll, hat die Gemeinde Sellin entschieden, den Bebauungsplan für das Grundstück des geplanten Pflegeheims als vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Das bedeutet, mit dem Bauherrn als Vorhabenträger ist auf Grundlage der Planung des Vorhabens (Vorhaben und Erschließungsplan) ein Durchführungsvertrag zu schließen. Der Durchführungsvertrag enthält unter anderem:

- eine Beschreibung des Vorhabens, das Gegenstand der Planung ist, und seiner Erschließung,

- Regelungen zur Übernahme sämtlicher Kosten für die Realisierung des Vorhabens (u.a. Planung einschließlich aller erforderlichen Gutachten, Hochbau, Erschließung, naturschutzrechtlicher Ausgleich) durch den Vorhabenträger,
- Verpflichtung zur Umsetzung der Planung innerhalb eines vertraglich definierten Zeitraums.

Vorhaben- und Erschließungsplan sowie Durchführungsvertrag bilden zusammen mit der Bebauungsplansatzung die Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Wenn das Vorhaben innerhalb des vertraglich vereinbarten Zeitraums nicht umgesetzt wird, soll die Stadt Peine den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufheben (§ 12 Abs. 6 BauGB).

Für die übrigen Flächen des Bebauungsplans soll keine Durchführungsverpflichtung begründet werden. Dies hat zwei Gründe: Die Errichtung des Pflegeheims ist mit erheblichen Investitionen verbunden. Daher kann sich das DRK als Vorhabenträger auf die Umsetzung der weiteren Nutzungen nicht zeitlich festlegen. Dies hat wiederum zur Folge, dass hinsichtlich der Art der Nutzungen auf den übrigen Grundstücken eine gewisse Flexibilität bestehen muss. Zwar existiert das eindeutige städtebauliche Ziel, dass es sich um Nutzungen aus dem Bereich der stationären oder ambulanten Pflege, des betreuten Wohnens oder der Palliativversorgung handeln muss. In diesem Rahmen sind jedoch mehrere konkrete Nutzungen, die sich auch nicht zwingend nur an ältere Menschen richten müssen.

Das BauGB bietet auf Grundlage des § 12 Abs. 4 BauGB die Möglichkeit, einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans in den Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans einzubeziehen. Von dieser Möglichkeit wird hier Gebrauch gemacht. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst neben dem Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans somit auch die angrenzenden Grundstücke. Zwar handelt es sich bei den einbezogenen Flächen nicht mehr um „einzelne Flächen“. Es ist aber städtebaulich geboten, für das Pflegeheim und die angrenzenden Grundstücke eine aufeinander bezogene Planung und Nutzung zu entwickeln bzw. festzusetzen, auch wenn die Umsetzung zeitlich versetzt erfolgt. Hinsichtlich der Nutzungen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans hat der vorhabenbezogene Bebauungsplan den Charakter eines Angebotsbebauungsplans.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß § 12 Abs. 3a BauGB aufgestellt. Diese Regelung bietet die Möglichkeit, die Art der baulichen Nutzung durch die Festsetzung eines Baugebiets nach der BauNVO (oder auf sonstige Weise) allgemein festzusetzen und dabei zu regeln, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags sind zulässig. Diese Regelung bietet eine größere Flexibilität für den Fall, dass das Vorhaben nach Beschlussfassung des Bebauungsplans geändert werden muss. Es kann dann der Durchführungsvertrag angepasst werden, ohne dass der Bebauungsplan geändert und ein entsprechendes Beteiligungsverfahren durchgeführt werden muss. Voraussetzung für die Zulässigkeit des

Vorhabens bleibt, dass es sich innerhalb des planungsrechtlichen Rahmens bewegt, den der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt.

Von dieser Regelung wird Gebrauch gemacht, da dafür das Pflegeheim bisher nur eine Vorplanung vorliegt. Allgemein festgesetzt wird ein „Sonstiges Sondergebiet“ gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Pflegeheim“. Das Vorhaben muss somit – unabhängig von seiner konkreten baulichen Ausführung – immer der Pflege von Personen dienen. Ein zusätzlicher Rahmen wird durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung gesetzt, um eine dem vorhandenen baulichen Umfeld angepasste städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Die überbaubaren Grundstücksflächen für das Pflegeheim orientieren sich an der vorliegenden Planung. Für die übrigen Grundstücke wird ein Sondergebiet „Pflege und Betreuung“ festgesetzt.

1.3 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt südwestlich des Seeparks und nördlich des Schwimmbades „Ahoi“. Es grenzt an die weitläufige Parklandschaft, die zwischen der B 196 bzw. dem dortigen Parkplatz im Süden und der Granitzer Straße im Norden gelegen ist.

Die Geltungsbereiche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des VEP (Grundstück Pflegeheim, schwarze gestrichelte Linie mit schematischer Darstellung des Vorhabens) sind in der Abb. 2 dargestellt.



Abb. 2: Geltungsbereich B-Plan und VEP

Das Plangebiet ist ungefähr 1 ha groß. Es umfasst die folgenden Flurstücke aus der Flur 4, Gemarkung Sellin: 21/3, 22/90, 22/94, 22/101, 22/102, 22/105, 32/2. Diese Flurstücke stehen im Eigentum des Vorhabenträgers. Bestandteil des Geltungsbereichs sind zudem die Flurstücke 22/88 teilweise (Grünfläche) sowie 22/93 teilweise

(Verkehrsfläche). Diese beiden Flächen stehen im Eigentum der Gemeinde Sellin. Sie werden ebenfalls gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. das Grundstück des Pflegeheims umfasst das Flurstück 22/90.

1.4 Verfahren

Der Bebauungsplan wird unter Anwendung der Vorschriften des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB liegen vor:

- Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Planungsgegenstand sind Flächen, die der Siedlungsfläche zuzuordnen sind. Es erfolgt keine Erweiterung der Siedlungsfläche bzw. neue bauliche Inanspruchnahme von Flächen, sondern lediglich eine Überarbeitung der Festsetzungen im Hinblick auf die zulässigen Nutzungen.
- Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unterhalb von 20.000 m².
- Es wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Buchst. B genannten Schutzgüter.
- Es sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4 c BauGB abgesehen. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 a BauGB sind dessen ungeachtet in der Begründung darzustellen und bei der Abwägung zu berücksichtigen. Die Beteiligung wird auf Grundlage von § 13 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Unabhängig von der Anwendung des § 13a BauGB ist zu prüfen, ob nach Bundesnaturschutzgesetz geschützte Tier- und Pflanzenarten sowie deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten beziehungsweise Standorte im Planungsgebiet vorkommen und beeinträchtigt werden können. Diese besonders und streng geschützten Arten beziehungsweise deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten unterliegen den Vorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Aufgrund der Beschaffenheit des Plangebiets (Scherrasen, außer zwei Bäumen kein weiterer Vegetationsbestand) kann davon ausgegangen werden, dass mit der Umsetzung der Planung keine Verstöße gegen artenschutzrechtliche Vorschriften verbunden sind.

1.5 Rechtsgrundlagen

Grundlage des Verfahrens sind insbesondere die folgenden Gesetze und Verordnungen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung 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
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1063)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I, S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

1.6 Verfahrensübersicht

Nachfolgende Aufstellung wird im laufenden Verfahren fortgeschrieben.

- In der Sitzung der Gemeindevertretung am 2024 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
- Die Bekanntmachung über die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte in der Zeit vom bis zum2024 ortsüblich durch Aushang.
- In der Sitzung der Gemeindevertretung am wurde die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes beschlossen
- Die Bekanntmachung über die Offenlage des Entwurfes des Bebauungsplanes erfolgte
- Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich im Gebäude der Amtsverwaltung des Amtes Mönchgut Granitz
- Die formelle Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte vom (Datum des Anschreibens) bis einschließlich
- Die Gemeindevertretung hat die vorliegenden Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange am abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung wurde den Bürger und Trägern öffentlicher Belange, die Stellungnahmen haben, mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat am den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
- Der Bebauungsplan wurde am ausgefertigt und trat am durch die ortsübliche Bekanntmachung in Kraft.

1.7 Bebauungsplanverfahren Nr. 36 „Seepark“

Am 15.12.2020 hat die Gemeinde Sellin die Aufstellung des Bebauungsplans „Seepark“ beschlossen. Dieser Bebauungsplan umfasst im Wesentlichen die Gebäude des in den 1990er Jahren neu errichteten „Seeparks“ sowie südwestlich und südlich vorgelagerten Flächen. Ziel und Zweck dieses Bebauungsplans ist es insbesondere, die bestehende Funktion des „Seeparks“ als ergänzendes Ortszentrum der Gemeinde Ostseebad Sellin dauerhaft zu sichern. Zu diesem Zweck sollen Festsetzungen getroffen werden, mit denen die zulässigen Nutzungen in den Erdgeschossen der Gebäude entlang der Seeparkpromenade und der Mönchguter Straße geregelt werden. Zudem sollen die Festsetzungen für die Flächen südwestlich und südlich des Seeparks bzw. der Seeparkpromenade an vorliegende Planungen bzw. an die städtebauliche Entwicklung angepasst werden, die sich seit dem Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 im Jahre 1995 vollzogen hat.

Das Verfahren konnte bisher nicht weitergeführt werden, weil für einige Flächen im Geltungsbereich die Planungsziele noch nicht abschließend definiert sind. Da für das DRK-Grundstück mit dem geplanten Pflegecampus ein konkretes Vorhaben entwickelt wurde, hat die Gemeinde entschieden, diese Fläche mit dem B-Plan Nr. 39 zeitlich vorgezogen separat zu überplanen.

2 Übergeordnete Planungen

Im Folgenden werden die wesentlichen Inhalte übergeordneter Planungen, die im Bebauungsplan zu berücksichtigen sind, wiedergegeben.

2.1 Landschaftsprogramm Mecklenburg – Vorpommern

Das Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern liegt vor in Form eines „Gutachterlichen Landschaftsprogramms Mecklenburg-Vorpommern¹, das zuletzt im Jahre 2003 fortgeschrieben wurde. Es definiert landschaftsplanerische Entwicklungsziele und Maßnahmen auf Ebene des gesamten Bundeslandes Mecklenburg-Vorpommern und beinhaltet keine konkret auf das Plangebiet bezogenen Maßnahmen.

In der Zusammenfassung (Textteil S 264) wird für Siedlungsflächen das Ziel definiert, dass die Bau- und Siedlungsentwicklung geordnet verlaufen sollte. Der Anteil der überbauten Flächen sollte je nach Region eine Größenordnung von 10 – 5% nicht überschreiten.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ist der Siedlungsfläche zuzuordnen. Eine Erweiterung von Siedlungsflächen ist nicht Gegenstand der Planung.

In der Karte VI „Ziele und Maßnahmen zur Erholungsvorsorge“ wird der Bereich um Sellin – ebenso wie der gesamte Südosten der Insel Rügen bis zum „Greifswalder Bodden“ unter der Überschrift „Sicherung ökologischer Funktionen vor Auswirkungen der Erholungsnutzung“ als „Nationalpark und Biosphärenreservat mit detaillierter Planung und Abstimmung“ dargestellt, zum Nationalpark und Biosphärenreservat vgl. auch Kap. 2.4.

2.2 Landesraumentwicklungsprogramm, Regionalplanung

Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V 2016) ist seit dem 9. Juni 2016 rechtswirksam. Der LEP M-V 2016 beinhaltet die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung für das Land Mecklenburg-Vorpommern.

Ziele (Z) sind verbindliche Vorgaben für die kommunale Bauleitplanung, gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Grundsätze der Raumordnung sind im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Bestimmte Ziele des LEP MV 2016 werden auf Ebene der Regionalplanung konkretisiert. Sellin liegt im Zuständigkeitsbereich des Regionalen Planungsverbandes Vorpommern. Die Ziele der Regionalplanung sind in dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2010 niedergelegt, das derzeit in der Fassung der 1. Änderung vom 08. Oktober 2013 gilt. Eine zweite Änderung ist im Verfahren.

In der Karte des LEP MV 2016 (siehe Abb. 3, Sellin ist mit einem schwarzen Kreis hervorgehoben) ist Sellin als Bestandteil eines Vorbehaltsgebiets Tourismus dargestellt.

¹ Hrsg.: Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern

Dargestellt ist außerdem die südlich des Plangebiets verlaufende B 196 als Teil des überregionalen Straßennetzes.

Im Textteil des LEP MV 2016 wird als Leitlinie der Landesentwicklung u.a. die „Profilingierung des Tourismus und Gesundheitslandes, des Freizeit- und Erholungsraums Mecklenburg-Vorpommern“ definiert.

Der nächstgelegene zentrale Ort ist Bergen (Mittelzentrum). Sellin gehört zum Mittelbereich der Stadt Bergen und ist regionalplanerisch als Grundzentrum ausgewiesen. Die Gemeinde zählt, ebenso wie nahezu die gesamte Insel Rügen, zur Raumkategorie der ländlichen Räume (Z).

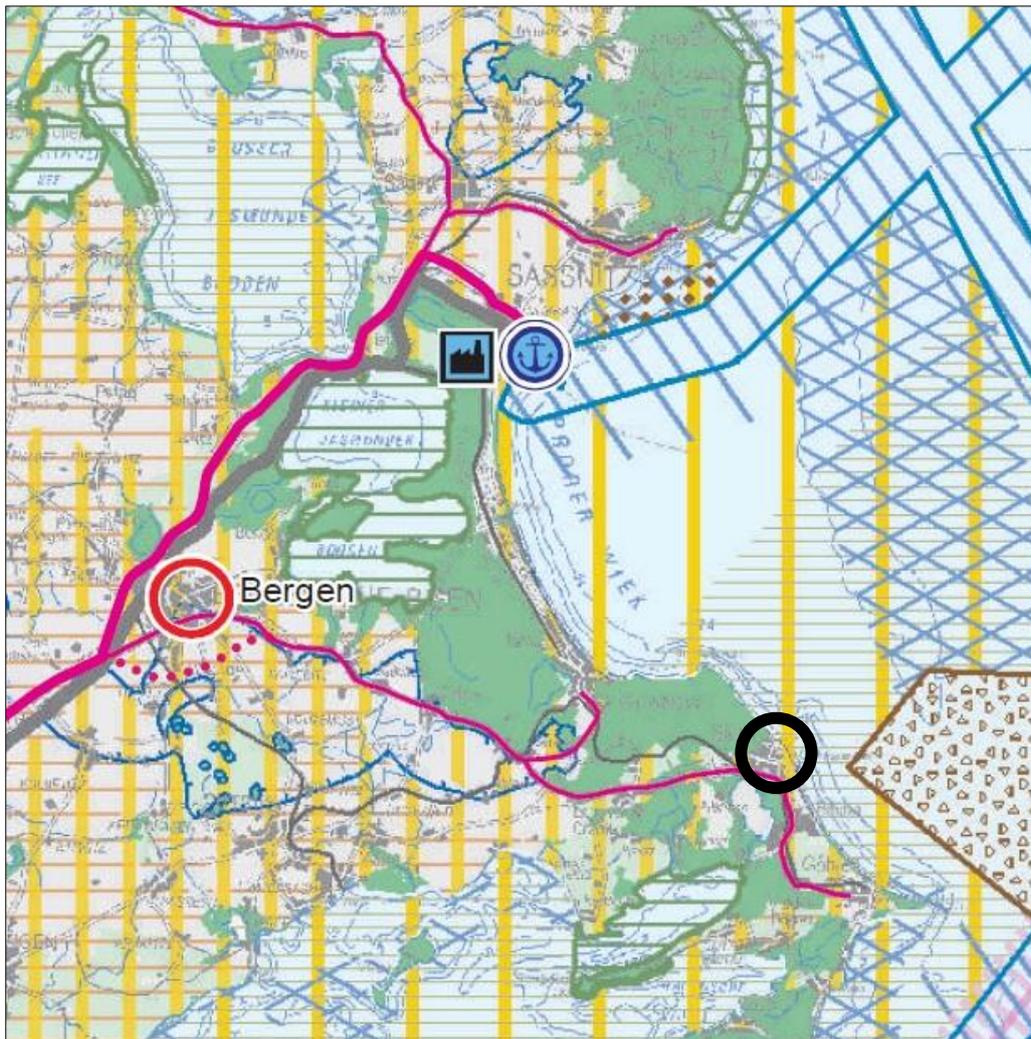


Abb. 3: Ausschnitt aus dem LEP M-V 2016.

Aussagen zum Tourismus enthält Kap. 4.6 des LEP MV 2016. Darin wird festgestellt, dass der Tourismus ein wichtiger Wirtschaftsbereich mit großer Einkommenswirkung und Beschäftigungseffekten ist. Er soll aufgrund seiner vielfältigen Wechselwirkungen mit anderen Wirtschaftsbereichen nachhaltig weiterentwickelt werden. In Kap. 4.6 Abs. 5 wird folgendes Ziel festgelegt: *In den bereits intensiv genutzten Bereichen der*

Außenküsten und der Inseln haben Maßnahmen zur Qualitätsverbesserung und zur Saisonverlängerung Priorität.

Als weiteres Ziel wird in Abs. 6 festgelegt, dass die Vorbehaltsgebiete des Tourismus in Schwerpunkte und Entwicklungsräume zu differenzieren sind. Dies erfolgt auf Ebene der Regionalplanung. Sellin wird im Regionalen Raumordnungsprogramm 2010 als Tourismusschwerpunkttraum ausgewiesen. Zu den Tourismusschwerpunkträumen wird im LEP MV 2016 erläutert, dass dies Räume sind, „die sich innerhalb einer Gemeinde oder eines Erholungsgebiets durch eine überdurchschnittlich hohe touristische Nachfrage und ein überdurchschnittlich hohes touristisches Angebot auszeichnen und in denen eine gezielte raumordnerische Steuerung der Entwicklung notwendig ist.“ In diesen Gebieten sollen Belange des Tourismus nicht durch andere Nutzungen beeinträchtigt werden.

In der Begründung dieser Ziele wird dargelegt, dass sich die Tourismusedwicklung der letzten Jahre in besonderem Maße entlang der Küste und auf den Inseln vollzogen hat. Hier seien inzwischen Belastungsgrenzen erreicht und es müssen die weitere Qualitätsverbesserung und die Komplettierung der Angebote im Vordergrund stehen. Auch in diesem Zusammenhang spielen die Verbesserung oder zumindest die Sicherung der vorhandenen touristischen Infrastruktur – u.a. in Form von tourismusbezogenem Einzelhandel und Gastronomie – eine wesentliche Rolle.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung im Einklang steht. Zwar dient die Planung nicht unmittelbar touristischen Zwecken. Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung besteht zusehends Bedarf nach Kapazitäten für die Pflege und für das betreute Wohnen.

Der Landesplanungsbehörde wird gemäß § 17 des Landesplanungsgesetzes (LPIG) die hier bestehende Planungsabsicht mitgeteilt. Sie wird um eine landesplanerische Stellungnahme gebeten.

2.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Sellin ist seit 2006 rechtswirksam, wobei die Bearbeitung bereits in den 1990er Jahren begonnen worden war. Er beinhaltet für die dargestellten Baugebiete jeweils eine detaillierte Auflistung der zulässigen Nutzungen. Für das Sondergebiet Fremdenverkehr „SF 3“ entsprechen diese weitgehend den Festsetzungen des VEP Nr. 1. Allgemein zulässige Arten der Nutzung sind danach:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Hotels
- Großflächige Fremdenverkehrs- und Freizeiteinrichtungen
- Einzelhandelsbetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Schank- und Speisewirtschaften

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Einrichtungen der Verwaltung

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind:

- Wohnungen gemäß Festsetzungen eines Bebauungsplans oder Vorhaben- und Erschließungsplans
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Vergnügungsstätten

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Sellin ist der Bereich des Plangebietes (roter Kreis) als Sondergebiet Fremdenverkehr „SF 3“ dargestellt:

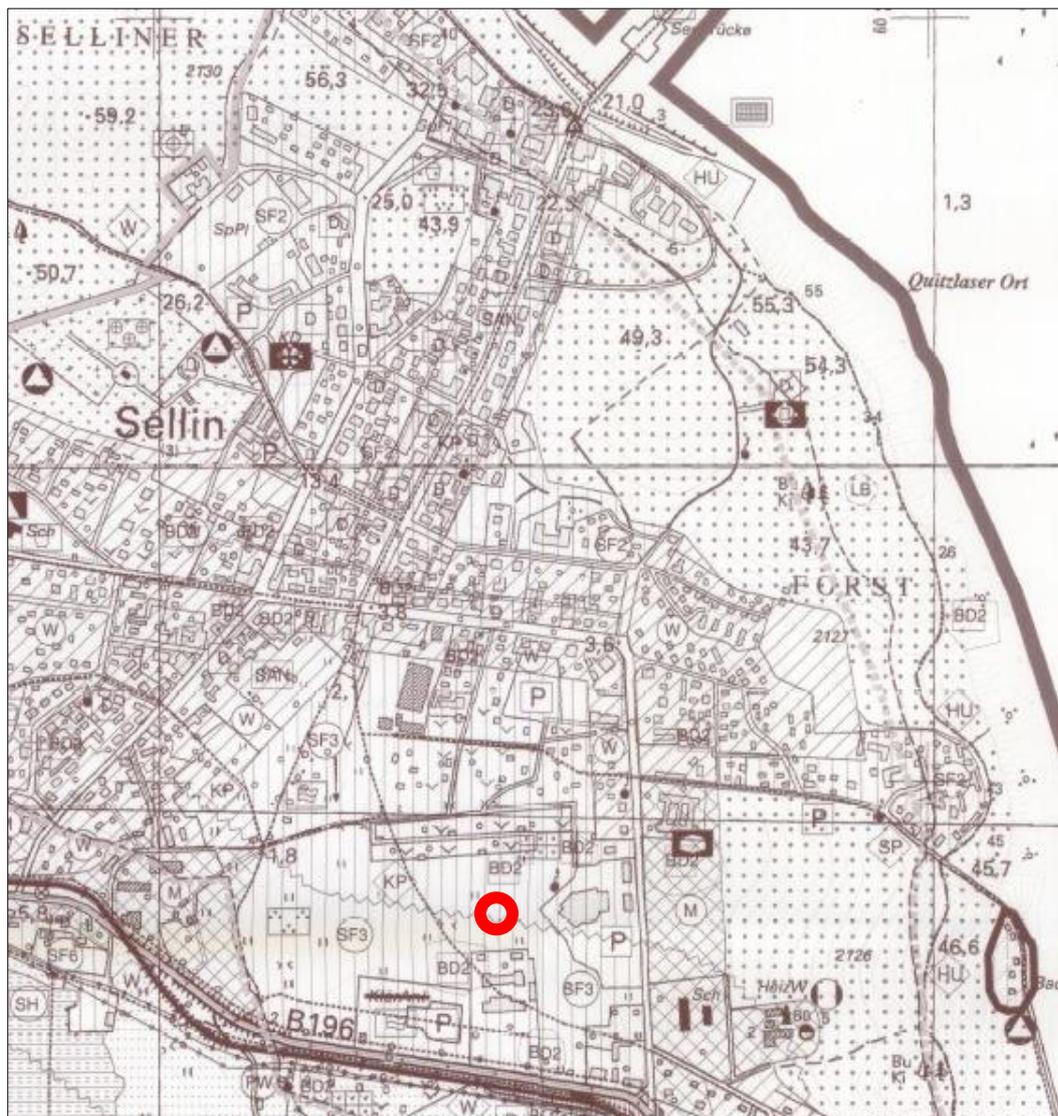


Abb. 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan

Die hier geplanten Nutzungen sind zwar von diesem Nutzungskatalog nicht erfasst. Sie betreffen aber nur eine untergeordnete Teilfläche des Sondergebiets und stehen zu den im FNP vorgesehenen Nutzungen nicht in Konflikt. Die Planung liegt damit im Rahmen des Entwicklungsgebots gemäß § 8 Abs. 2 BauGB. Eine Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) ist nicht erforderlich. Sie wäre aufgrund der Anwendung des § 13a BauGB ohnehin nicht notwendig, weil ein Bebauungsplan in diesem Fall von der Darstellung des FNP abweichen darf. Der FNP ist dann auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

2.4 Schutzausweisungen

Das Plangebiet wird von den folgenden Schutzgebieten berührt bzw. liegt in deren Geltungsbereich:

Biosphärenreservat Südost-Rügen, Landschaftsschutzgebiet

Die Gemeinde Ostseebad Sellin liegt vollständig innerhalb des Biosphärenreservats Südost-Rügen. Als Biosphärenreservate werden Modellregionen ausgewiesen, die als Kulturlandschaften eine besonders wertvolle Naturausstattung aufweisen und in denen das Verhältnis zwischen den dort lebenden Menschen und dem Schutz der natürlichen Ressourcen modellhaft entwickelt werden soll. Die Gründung des Biosphärenreservats erfolgte 1990. Es wurde ein repräsentativer Landschaftsausschnitt des nordostdeutschen Tieflandes unter Schutz gestellt, der auf kleinstem Raum alle Landschafts- und Küstenformen des Mecklenburg-Vorpommerschen Küstenraumes widerspiegelt².

Das Biosphärenreservat liegt seinerseits innerhalb des Landschaftsschutzgebiets (LSG) mit der Gesamtbezeichnung Biosphärenreservat Südost-Rügen. Dieses LSG umfasst weite Teile Rügens, darunter nahezu den gesamten östlichen Teil der Insel und die südlichen und westlichen Küstenbereiche (Boddenküste) einschließlich Hiddensee. In das LSG sind neben Sellin auch die bebauten Ortslagen Baabe und Göhren vollständig einbezogen.

² <https://www.biosphaerenreservat-suedostruegen.de/de/biosphaerenreservat>, Zugriff am 22.01.2020.

3 Ausgangssituation / Beschreibung und Bewertung des Plangebiets

3.1 Städtebauliche Einordnung des Plangebiets

Sellin zählt neben Binz und den weiter südlich gelegenen Orten Baabe und Göhren zu den meistbesuchten Ostseebädern auf Rügen. Bekannt ist Sellin unter anderem durch seine Seebrücke, die Ende der 1990er Jahre neu eingeweiht wurde, und durch seine ausgeprägte Topografie: Zwischen dem Ortskern und dem Strand besteht ein deutlicher Höhenunterschied, der über eine Treppe (die so genannte „Himmelsleiter“) oder über einen Aufzug überwunden werden kann.

Das Gemeindegebiet wird in nördlicher und östlicher Richtung von der Ostsee begrenzt. Die westliche Grenze bildet der „Granitz“, ein weitläufiges Waldgebiet, das bis zur Stadt Binz reicht. Richtung Süden wird der Siedlungsbereich durch die Bundesstraße B 196 begrenzt. Südlich der Bundesstraße liegt der Selliner See mit seinen angrenzenden Feuchtgebieten.

Das Plangebiet liegt im Südosten des Siedlungsbereiches von Sellin (siehe auch Abb. 5, die Lage des Plangebiets ist darin mit einem roten Kreis gekennzeichnet). Die Entfernung zum Ortszentrum an der Wilhelmstraße beträgt etwa 900 Meter. Die Seebrücke ist ungefähr 1.000 Meter entfernt.



Abb. 5: Übersichtsplan³

Südöstlich des Plangebiets liegt das Schwimmbad „Ahoi“, ein Spaß- und Freizeitbad mit mehreren Becken, Sauna, Wellnessangeboten sowie Außenbecken/Liegewiese und Gastronomie. Die nordöstliche Grenze bildet die Seeparkpromenade bzw. der

³ Plangrundlage: © Geoportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern, GeoBasis-DE/M-V, DTK 25

Seepark. Über die Seeparkpromenade besteht eine fußläufige Verbindung in das Ortszentrum. Der dem Plangebiet nächstgelegene Strandabschnitt ist der Südstrand (Entfernung etwa 500 m in östliche Richtung). Unmittelbar östlich des Seeparks befindet sich ein Lebensmittelmarkt, der eine der wichtigsten Nahversorgungsmöglichkeiten in Sellin darstellt. Nach Südwesten und Westen wird das Plangebiet durch Parkanlagen begrenzt, in die künstliche Wasserflächen eingebettet sind. Die Parkanlage ragt in Form zweier Halbinseln in diese Wasserflächen hinein. Die in den 1990er Jahren entwickelte Architektur, die Grundlage der Festsetzungen des VEP Nr. 1 ist, stellte Bezüge zu diesem Landschaftsraum her, indem die südwestlichen Fassaden der Gebäude abgerundet gestaltet werden sollten, vgl. Kap. 1.1. Das Schwimmbad nimmt dieses Motiv auf, und auch der hier vorliegende Bebauungsplan sieht für das Gebäude, das südwestlich des Pflegeheims entstehen soll, eine abgerundete Fassade vor.

3.2 Naturraum und Landschaft

Sellin und seine Umgebung zählen innerhalb Mecklenburg-Vorpommerns naturräumlich zum Ostseeküstenland und befinden sich im Bereich des nördlichen Insel- und Boddenlandes (vgl. Textkarte 1 „Naturräumliche Gliederung“ des gutachterlichen Landschaftsprogramms Mecklenburg-Vorpommern).⁴ Es wird der Untereinheit 122 „Nord- und Ostrügensches Hügel- und Boddenland“ zugeordnet. Kennzeichnend für das nördliche Insel- und Boddenland sind vielgestaltige Küstenbereiche mit Boden, Haffs, Wiecken, Buchten, Halbinseln und Inseln.

3.3 Klima

Die Angaben zum Klima sind dem Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan Vorpommern – Erste Fortschreibung entnommen⁵. Die Region Vorpommern liegt im Übergangsbereich vom ozeanisch geprägten subatlantischen Klima zum kontinentalen Klima, zählt dabei jedoch überwiegend noch im Bereich des ozeanisch geprägten Klimas. Die jährlichen Niederschlagsmengen liegen durchschnittlich bei mehr als 575 mm. Im Inneren der Insel Rügen werden mehr als 650 mm erreicht.

Der Klimaeinfluss der Ostsee ist entlang eines Küstenstreifens von 10 bis 30 km landeinwärts nachweisbar. Dies betrifft auch Sellin und das Plangebiet. Kennzeichnend für diesen Raum ist der temperaturstabilisierende Einfluss der Ostsee, eine höhere Luftfeuchtigkeit und eine stärkere Winderosion.

3.4 Boden, Altlasten, Kampfmittel

Sellin liegt im Bereich einer Endmoräne (Karte VII „Naturräumliche Gliederung“ des gutachterlichen Landschaftsprogramms Mecklenburg-Vorpommern).⁶ Im Plangebiet herrschen Sandböden vor (Geoportal Mecklenburg-Vorpommern, Übersichtskarte Bodenverhältnisse)⁷. Aus der Begründung des VEP Nr. 1 geht hervor, dass sich das

⁴ http://www.lung.mv-regierung.de/dateien/glp_textkarte_1_naturraeuml_glied.pdf, Zugriff am 21.01.2021

⁵ http://www.lung.mv-regierung.de/dateien/glrp_vp_10_2009.pdf, Zugriff am 22.01.2021

⁶ http://www.lung.mv-regierung.de/dateien/glp_karte_viii_naturraeume.pdf, Zugriff am 21.01.2021

⁷ <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>, Zugriff am 21.01.2021

Plangebiet im Übergangsbereich zwischen Stauendmoräne und Selliner See als ebene Grundmoräne mit südwestlich anschließendem vermoorten Niederungsbereich befindet und dem Höhenzug der Stauchendmoräne der Granitz umschlossen wird. Es liegt geschätzt geschützt auf einer Höhe zwischen 1,50 und 4,50 m über NHN und öffnet sich nach Südwesten zum Selliner See.

Im Plangebiet sind nach bisherigen Erkenntnissen keine Altablagerungen beziehungsweise Altlasten bekannt und keine Kampfmittelverdachtsflächen bekannt. Die zuständigen Träger öffentlicher Belange werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung um Mitteilung gebeten, sofern dort Belastungen bekannt sind.

3.5 Wasserhaushalt

Die Angaben zum Wasserhaushalt sind der Begründung des VEP Nr. 1 entnommen. Nach einer seinerzeitigen Auskunft des Geologischen Landesamtes Mecklenburg-Vorpommern verläuft der ungedeckte Grundwasserleiter in einer Tiefe von einem Meter mit saisonabhängiger Grundwasserführung. Der tiefer gelegene Grundwasserleiter wurde unter geologisch gestörten Deckschichten bei einem Flurabstand von 10 m kartiert. Es wird festgestellt, dass das Grundwasser gegen flächenhaft eindringende Schadstoffe nicht geschützt ist.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten. Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer, allerdings verläuft die südwestliche Grenze des Plangebiets nahe der Uferbereiche der Wasserflächen, die im Rahmen der Parkgestaltung künstlich angelegt worden sind.

3.6 Vegetation

Das Plangebiet weist keine Flächen mit natürlichem Vegetationsbestand auf. Es besteht im Wesentlichen aus einer Rasenfläche mit Wegeverbindungen und nahe dem Spielplatz stehen zwei Einzelbäume.

Zur Tierwelt liegen keine Informationen vor. Artenschutzrechtliche Konflikte sind nicht zu erwarten.

Potentielle natürliche Vegetation

Die Pflanzengesellschaft, die sich ohne die Einwirkung des Menschen unter regulären Klimabedingungen auf einem Standort als Klimaxgesellschaft einstellt und die sich im Gleichgewicht mit den aktuellen Geoökofaktoren ihrer Lebensumwelt befindet, wird als potentiell natürliche Vegetation bezeichnet.

Für das Plangebiet wie für das gesamte Gebiet der Gemeinde Ostseebad Sellin weist die Karte 2 „Potenzielle natürliche Vegetation“ des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplans Vorpommern⁸ den Biotoptyp M5 „Feuchte Ausbildung des Flattergras-Buchenwaldes“ aus. Im Erläuterungsbericht (S. II-5) wird dies als „Rasenschmielen-Buchenwald auf feuchten mineralischen Standorten“ konkretisiert.

⁸ http://www.lung.mv-regierung.de/dateien/glrp_vp_tkarte_02_hpvn.pdf, Zugriff am 22.01.2021

3.7 Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine dem Denkmalschutz und der Denkmalpflege unterliegenden Gebäude oder Einrichtungen vorhanden. Aus der Begründung des VEP Nr. 1 geht hervor, dass seinerzeit im Beteiligungsverfahren auf das Vorhandensein archäologischer Fundplätze aus der Stein- und der Bronzezeit hingewiesen wurde. Die zuständigen Träger öffentlicher Belange werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung um erneute Mitteilung gebeten.

1 BauGB). Der betreffende Bereich – das Grundstück des Pflegeheims – ist in der Abbildung 6 durch eine schwarze, gestrichelte Linie umgrenzt.

Der VEP umfasst das Pflegeheim, nicht jedoch die anderen Grundstücke. Die dort dargestellten Nutzungen sind beispielhaft zu verstehen. Sie stehen exemplarisch für das Ziel, auf den benachbarten Grundstücken weitere pflegebezogene Nutzungen anzusiedeln. Da deren Realisierung zeitlich noch nicht absehbar ist, soll dort im Rahmen eines Sondergebiets ein breites Nutzungsspektrum aus den Bereichen Pflege und Betreuung zulässig sein. Für das betreffende Grundstück ist der Bebauungsplan ein Angebotsbebauungsplan gemäß § 30 BauGB.

In städtebaulicher Hinsicht dient die Planung für die angrenzenden Grundstücke als Grundlage für die Festsetzung der Nutzungsmaße und der überbaubaren Grundstücksflächen. Es ist Ziel der Gemeinde, dass dort Gebäude entstehen, die sich hinsichtlich ihrer Kubatur, Standfläche und Geschossigkeit an den beispielhaft dargestellten Gebäuden für betreutes Wohnen bzw. Hospiz orientieren.

Die Erschließungsflächen, die an das Grundstück des Pflegeheims südöstlich angrenzen (hier grau dargestellt), werden ebenfalls auf Grundlage des § 2 Abs. 4 BauGB in den Geltungsbereich einbezogen. Sie verbleiben im Eigentum der Gemeinde und werden als öffentliche Verkehrs- bzw. Grünfläche festgesetzt.

4.2 Pflegeheim

Geplant ist eine vollstationäre Pflegeeinrichtung mit einer Kapazität für etwa 80 Personen. Sie ist für Menschen geplant, die aufgrund chronischer Krankheiten, körperlichen Beeinträchtigungen, Demenz oder anderen vorwiegend altersbedingten Einschränkungen nicht mehr in der Lage sind, sich allein zu Hause zu versorgen. Diese Menschen benötigen Unterstützung bei der Grundpflege, der Einnahme von Medikamenten, der Mobilität und den sozialen Interaktionen. Bei einer Vielzahl der Klienten werden zusätzlich verordnete Behandlungspflegen erbracht. Die Bewohnerinnen und Bewohner erhalten eine pflegerische Versorgung und Betreuung rund um die Uhr. Dies bedeutet, dass sowohl Fach- als auch Hilfspersonal ständig verfügbar ist, um die zu versorgenden Menschen bei allen Aspekten des täglichen Lebens individuell zu unterstützen. Die Versorgung erfolgt über eine hauseigene Küche.

Das Pflegeheim wird als massiver Mauerwerksbau mit heller Putzfassade und Wärmedämmverbundsystem errichtet. Es erhält drei Geschosse zzgl. Staffelgeschoss. Staffelgeschoss sowie der Sockel werden farbig abgesetzt. Das Gebäude wird U-förmig angelegt und öffnet sich in Richtung der südwestlich gelegenen Parklandschaft. Im Innenhof befinden sich eine Terrasse und eine gemeinschaftlich nutzbare Freifläche.



Abb. 7: Ansichten Pflegeheim 1

Es sind sechs Wohnbereiche vorgesehen, die sich über das Erdgeschoss und das erste und zweite Obergeschoss verteilen. Jeder Wohnbereich verfügt über einen vorgelagerten gemeinsamen Wohn- und Essbereich. Dort können gemeinschaftliche Aktivitäten im Rahmen von Kultur, Betreuung und sozialer Teilhabe stattfinden. Im rückwärtigen Areal eines jeden Wohnbereiches befinden sich die Bewohnerzimmer (jeweils Einzelzimmer mit eigenem Bad). In den beiden obersten Geschossen und insbesondere im Staffelgeschoss befinden sich Gemeinschaftsräume für das Angebot zusätzlicher Betreuungsleistungen sowie Räumlichkeiten für kulturelle Veranstaltungen und private Feiern sowie für externe Dienstleister (Friseur, Fußpflege). Nachfolgend sind die Grundrisse des Erdgeschosses, der beiden Obergeschosse und des Staffelgeschosses abgebildet. Es handelt sich um Vorentwürfe, die keinen Normcharakter haben und sich im Laufe der weiteren Planung ändern können.

Städtebauliche Rahmendaten des Gebäudes Pflegeheim:

Grundfläche (GR): ca. 1.700 m², zzgl. 35 m² Grundfläche für Nebengebäude (Müllcontainer, Gartengeräte)

Geschossfläche (GF): je Etage etwa 1.700 m², bei drei Etagen insgesamt 5.100 m², GF oberstes Vollgeschoss (Staffelgeschoss) 950 m², GF insgesamt etwa 6.050 m²

Gebäudehöhe (OK Flachdach Staffelgeschoss): ca. 13,30 m über OK Gelände

4.3 Ergänzende Nutzungen

Gebäude betreutes Wohnen

Das beispielhaft dargestellte Gebäude hat zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss. Das Staffelgeschoss erhält ein nicht ausgebautes geneigtes und abgewalmtes Dach. Nachfolgend sind Ansicht und Grundrisse dargestellt. Diese Planungen sind unverbindlich.

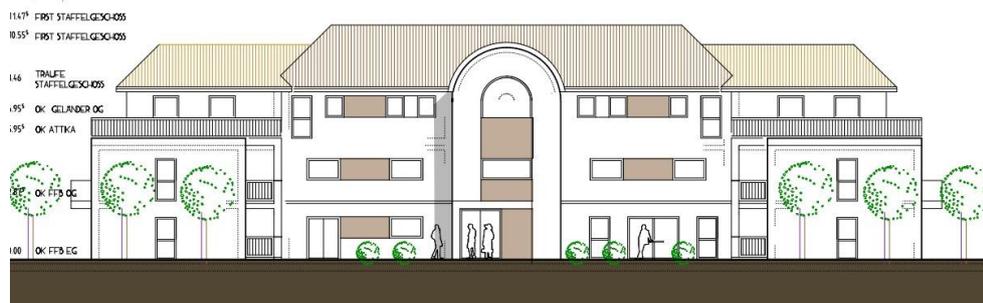


Abb. 12: Ansicht Gebäude betreutes Wohnen (Nordostfassade)

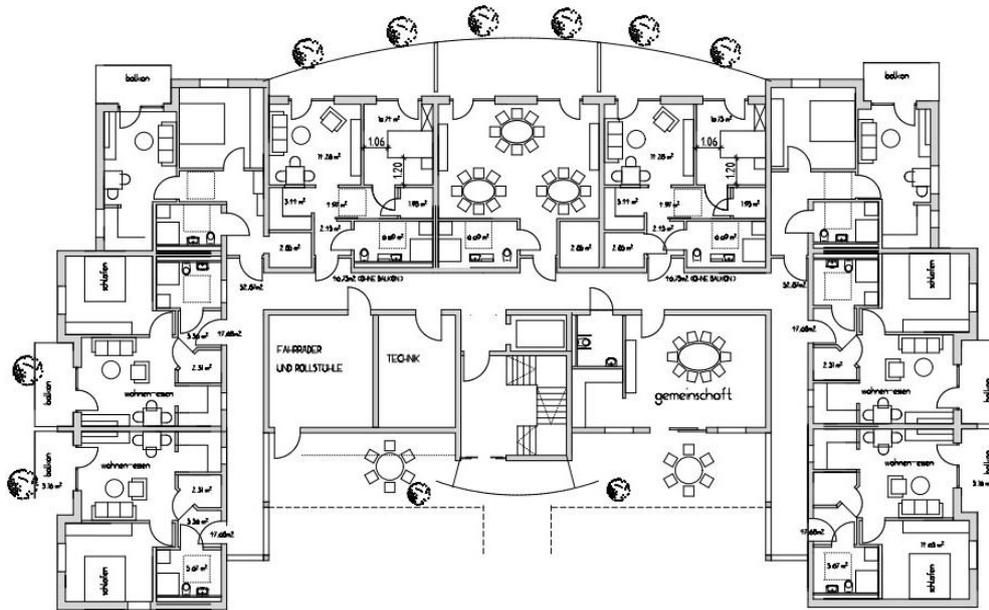


Abb. 13: Betreutes Wohnen Grundriss EG

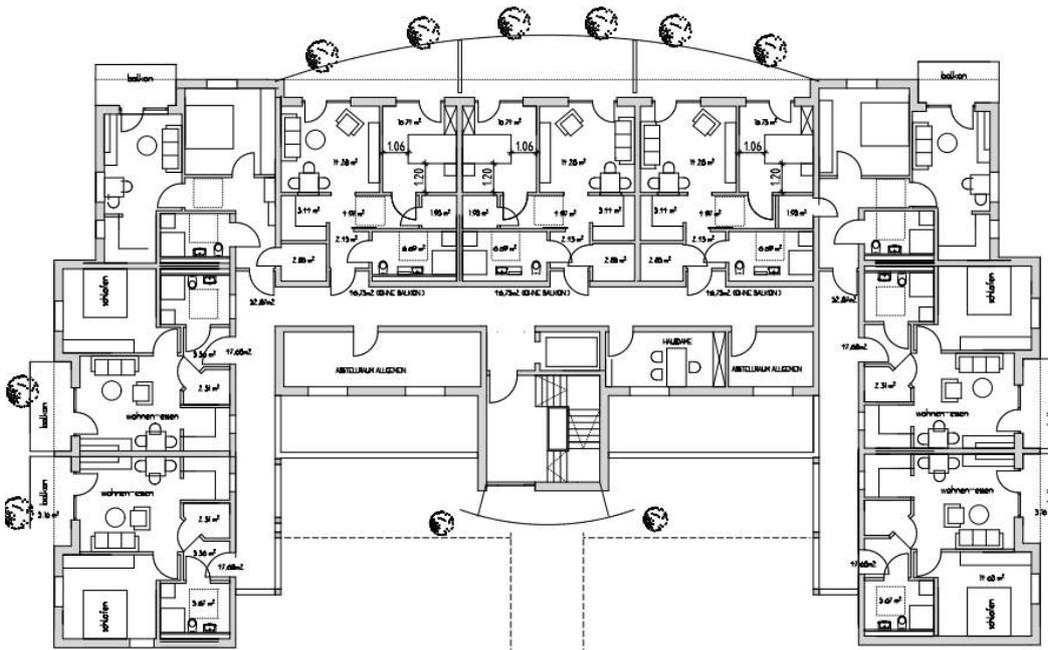


Abb. 14: Betreutes Wohnen Grundriss OG

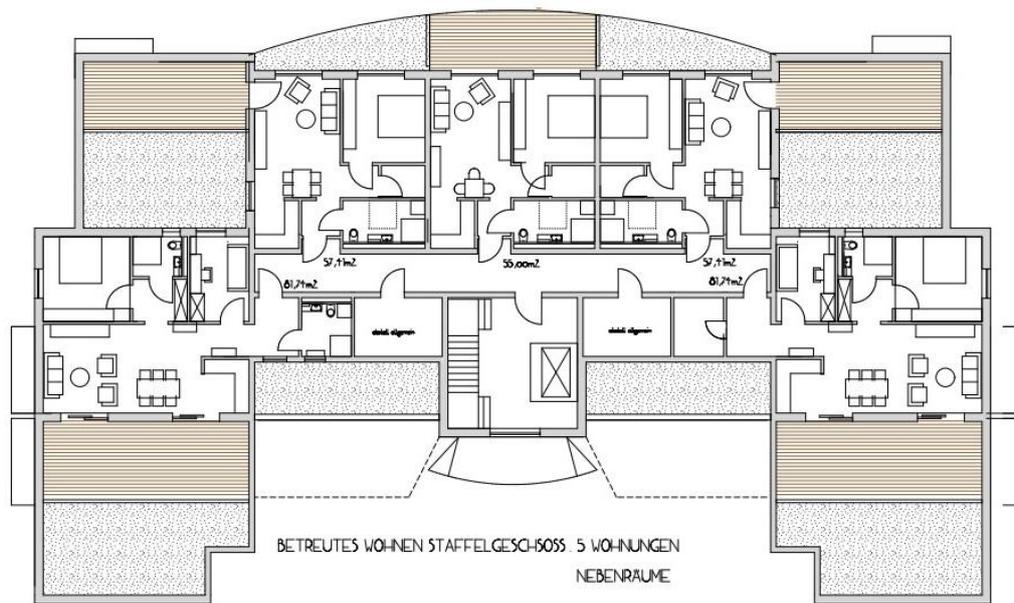


Abb. 15: Betreutes Wohnen Grundriss Staffelgeschoss

Städtebauliche Rahmendaten des Gebäudes für das betreute Wohnen:

Grundfläche (GR): ca. 760 m², zzgl. 100 m² Grundfläche für Terrassen, insgesamt 860 m²

Geschossfläche (GF): EG ca. 800 m², OG ca. 800 m², oberstes Geschoss ca. 460 m², GF insgesamt etwa 2.060 m²

Gebäudehöhe: Traufhöhe ca. 8,50 m über OK Gelände, Firsthöhe ca. 10,60 m /11,60 m (mittlerer Gebäudeteil) über OK Gelände

Gebäude Hospiz

Das ebenfalls beispielhaft zu verstehende Gebäude des Hospizes weist eine runde Form auf. Es knüpft damit an die gestalterische Ursprungsidee des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1 an, das ein Gebäude mit nach Süden abgerundeten Fassaden vorgesehen hat. Auch das benachbarte Schwimmbad orientiert sich hinsichtlich seiner Gestaltung an dieser Idee.

Der Grundriss sieht im Außenkreis die Zimmer der Bewohnerinnen und Bewohner vor, während sich Gemeinschaftsräume im Innenkreis befinden. Im Zentrum des Gebäudes befindet sich ein kleiner, grün angelegter Innenhof.

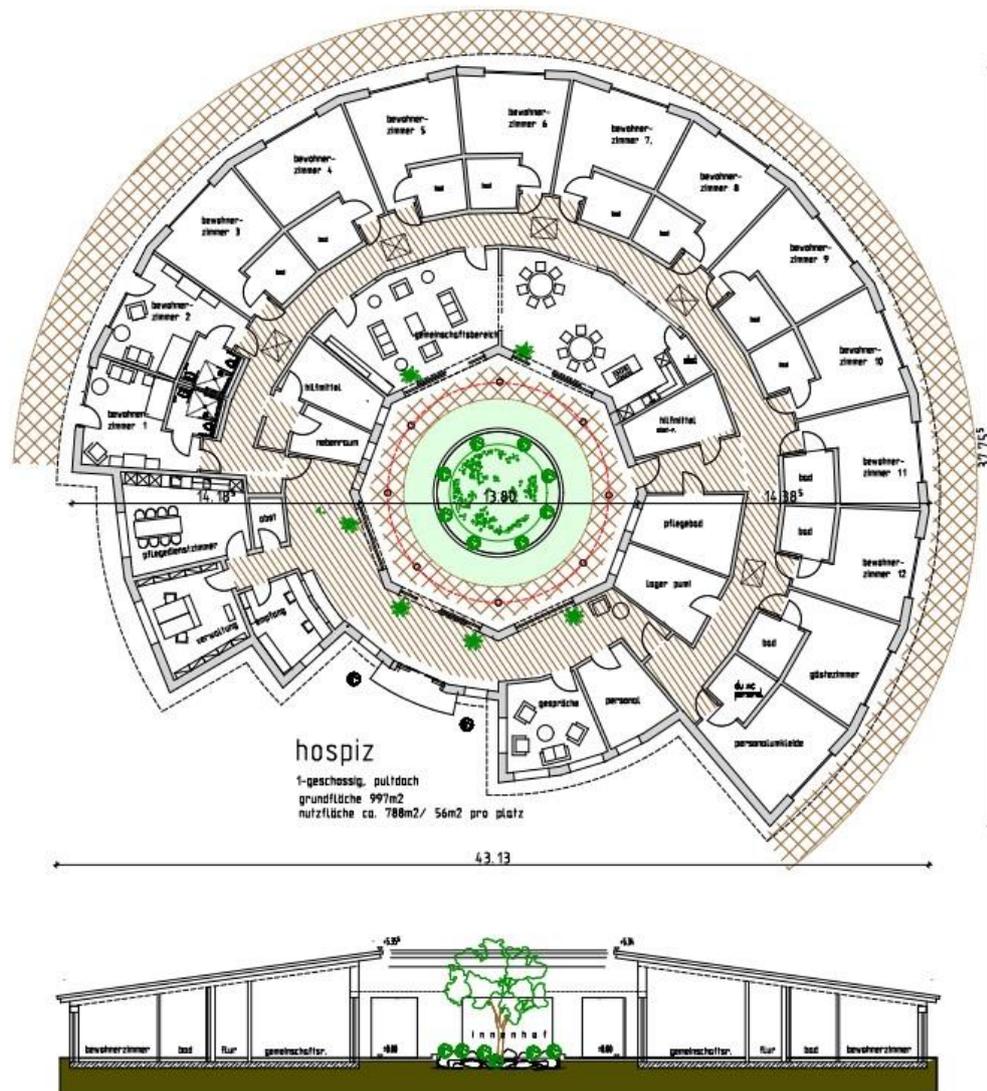


Abb. 16: Hospiz: Grundriss und Schnitt

Das derzeit geplante Gebäude ist eingeschossig. Das Dach wird als Pultdach ausgebildet, welches zum Innenhof ansteigt. Optional soll die Möglichkeit bestehen, ein zweigeschossiges Gebäude zu errichten, wobei eine Firsthöhe von 6 m nicht überschritten werden soll.

Städtebauliche Rahmendaten des Gebäudes Hospiz:

Grundfläche (GR): ca. 1000 m², zzgl. 135 m² Innenhof, insgesamt 1.135 m²

Geschossfläche (GF) bei Eingeschossigkeit: 1.000 m², bei Zweigeschossigkeit: 2.000 m²

Gebäudehöhe: Traufhöhe ca. 3,20 m über OK Gelände, Firsthöhe bis zu 5,35 m, im Mittel 4,40 m über OK Gelände

4.4 Verkehrliche Erschließung und Stellplätze, technische Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die B 196 und die Ostbahnstraße. Diese Straße stellt zudem in nördlicher Richtung über die Granitzer Straße die Verbindung in das Ortszentrum an der Wilhelmstraße dar. Die B 196 führt in westliche Richtung nach Bergen und mündet dort in die B 96 bzw. E 251, über die der Fernverkehr Richtung Stralsund / A 20 abgewickelt wird.

Von der Ostbahnstraße zeigt die Parkstraße bzw. Mönchguter Straße ab, die die Grundstücke des Plangebiets ebenso wie den Seepark und das Schwimmbad „Ahoi“ erschließt. Die Mönchguter Straße quert vor dem Plangebiet die Seeparkpromenade und mündet zukünftig auf einem kleinen Rondell, über das die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt. Von dort führt ein Erschließungsweg zum Pflegeheim bzw. den Stellplätzen, die vor dem Gebäude angeordnet sind. Das Pflegeheim verfügt über 15 Stellplätze, davon sind zwei rollstuhlgerecht. Das südlich angrenzende Grundstück (beispielhaft für das betreute Wohnen dargestellt) kann später ebenfalls über dieses Rondell erschlossen werden.

Südlich des Rondells führt in Fortsetzung der Mönchguter Straße ein öffentlicher Weg in die Parkanlage südlich des Plangebiets.

Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel besteht zum einen über den Bahnhof Sellin Ost. Dort verkehrt die Kleinbahn „Rasender Roland“ in Richtung Göhren bzw. Puttbus. Diese Bahn, auf der historische Dampflokotiven und Waggonmaterial eingesetzt werden, hat im Wesentlichen eine touristische Funktion. Für den alltäglichen Verkehr besteht eine Busverbindung Richtung Bergen (Linie 20). Die dem Plangebiet am nächsten gelegene Bushaltestelle befindet sich am Bahnhof Sellin Ost.

Die technische Erschließung (Wasser/Abwasser, Strom, Telekommunikation) ist vollständig vorhanden.

4.5 Freiflächenplanung

Die Freiflächen auf dem Grundstück werden gärtnerisch angelegt. Eine detaillierte Freiflächenplanung wird im Zusammenhang mit den Bauantragsunterlagen für das Pflegeheim erstellt. Das Grundstück ist gegenwärtig eine Rasenfläche und es befinden sich lediglich zwei einzelne Bäume im Bereich der nordwestlichen Grundstücksgrenze.

Ein im Plangebiet derzeit vorhandener Spielplatz wird auf das nordwestlich angrenzende Flurstück 22/91 verlegt.

5 Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

5.1 Art der baulichen Nutzung

Zulässige Nutzungen nach dem bestehenden Planrecht

Das bestehende Planrecht (Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 „Zentrumsbereich“) setzt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 39 neben Verkehrsflächen im wesentlichen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr“ fest. Der VEP Nr. 1 trifft hinsichtlich der im Sondergebiet Fremdenverkehr zulässigen Nutzungen bisher die folgenden Festsetzungen.

Allgemein zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Hotels
- Großflächige Fremdenverkehrs- und Freizeiteinrichtungen
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Schank- und Speisewirtschaften
- Kino
- Einzelhandelsbetriebe und nicht störende Handwerksbetriebe
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Vergnügungsstätten
- sonstige Wohnungen zur Fremdenbeherbergung
- sonstige Wohnungen

Gegenstand des Bebauungsplans Nr. 39 ist die Errichtung eines Pflegeheims, das später durch weitere Nutzungen aus dem Spektrum Pflege und Betreuung von Menschen ergänzt werden soll. Hinsichtlich ihrer Art (Anlagen für soziale bzw. gesundheitliche Zwecke) fügen sich diese Nutzungen in dieses Spektrum ein, d.h. sie wären auch nach dem bisherigen Planrecht zulässig. Änderungsbedarf besteht allerdings hinsichtlich der Nutzungsmaße (Geschossigkeit) und der überbaubaren Grundstücksflächen, die auf ein anderes, nicht realisiertes Vorhaben zugeschnitten sind. Zudem ist es Ziel der Gemeinde, das Plangebiet als Standort für Nutzungen aus dem Bereich der Pflege und der Betreuung zu entwickeln.

Es werden zwei sonstige Sondergebiete festgesetzt. Diese erhalten die Zweckbestimmung „Pflegeheim“ bzw. „Pflege und Betreuung“. Ein sonstiges Sondergebiet ist dann festzusetzen, wenn eine Nutzung beabsichtigt ist, die sich von der Zweckbestimmung der Baugebiete gemäß §§ 2 bis 9 BauNVO unterscheidet. Das ist hier der Fall. Planungsziel ist die Errichtung eines Pflegeheims als konkrete Nutzung. Dieses Pflegeheim soll perspektivisch durch weitere Nutzungen aus den Bereichen Pflege und Betreuung ergänzt werden („Pflegecampus“). Beispiele hierfür wären

eine Einrichtung für das betreute Wohnen oder ein Hospiz. Denkbar wären darüber hinaus Nutzungen, die sich an jüngere Menschen mit Betreuungsbedarf richten (Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe oder Einrichtungen für Menschen mit Behinderung). Es sollen insgesamt ergänzende Nutzungen ermöglicht werden, die eine unterschiedliche Intensität der Betreuung bzw. Pflege abdecken. Betreutes Wohnen ermöglicht eine eigenständige Haushaltsführung, bietet dabei jedoch ergänzende Serviceleistungen, die im Bedarfsfall (ggf. auch nur vorübergehend) genutzt werden. Im Unterschied dazu sind Pflegeeinrichtungen für Menschen bestimmt, deren Beeinträchtigung oder deren gesundheitlicher Zustand keine eigenständige Haushaltsführung ermöglicht und die – in unterschiedlichem Umfang – Unterstützung bei ihrer täglichen Lebensführung benötigen. Ein Hospiz ist schließlich für Menschen bestimmt, deren Lebensende absehbar ist und die ihre letzte Lebensphase in einer möglichst angenehmen Atmosphäre verbringen möchten.

Dieses Planungsziel des Pflegecampus mit aufeinander abgestimmten Nutzungen der Pflege und Betreuung von Menschen lässt sich durch keines der in der BauNVO vordefinierten Baugebiete erreichen, weil diese jeweils eine Vielzahl weitere Nutzungen ermöglichen würden, die an dieser Stelle nicht erwünscht sind

Vorhaben- und Erschließungsplan - Sondergebiet Pflegeheim

Im Hinblick auf das Pflegeheim wird der Plan vorhabenbezogen aufgestellt, vgl. Kap. 1.2. Das Grundstück des Pflegeheims bildet den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans, der entsprechend zeichnerisch abgegrenzt ist. Für das Pflegeheim liegt derzeit eine Vorentwurfsplanung vor. Da es sich dabei jedoch um eine spezifische Nutzung handelt, die auch von gesetzlichen Rahmenbedingungen abhängt, kann die Notwendigkeit bestehen, das Vorhaben nach Rechtskraft des Bebauungsplans im Zuge der weiteren Planung zu verändern. Daher wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 3a BauGB aufgestellt. Das bedeutet, für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans wird die Art der baulichen Nutzung durch die Festsetzung eines Baugebiets nach der BauNVO (hier Sondergebiet Pflegeheim) allgemein festgesetzt. Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB ist in diesem Fall zu regeln, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Festsetzung 1.1:

Im Rahmen der festgesetzten Nutzung sind im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. (Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Diese Regelung bietet die erforderliche Flexibilität für den Fall, dass das Vorhaben nach Beschlussfassung des Bebauungsplans geändert werden muss. Es kann dann der Durchführungsvertrag angepasst werden, ohne dass der Bebauungsplan geändert und ein entsprechendes Beteiligungsverfahren durchgeführt werden muss.

Zeichnerisch allgemein wird für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pflegeheim“ festgesetzt. Voraussetzung für die Zulässigkeit des Vorhabens bleibt, dass es sich innerhalb des planungsrechtlichen Rahmens bewegt, den der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt, d.h. es muss sich weiterhin um ein Pflegeheim handeln.

Festsetzung 1.2:

Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Pflegeheim dient dem Betrieb von Einrichtungen zur Unterbringung pflegebedürftiger Menschen. Es sind folgende Nutzungen allgemein zulässig: Einrichtungen zur Unterbringung pflegebedürftiger Menschen (Pflegeheime) einschließlich der dazugehörigen Sozial- und Mitarbeiteräume (Aufenthaltsräume, Räume für die Verpflegung und medizinische Versorgung der Bewohner, Räume für die Verwaltung, Aufenthaltsräume für das Personal).

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)

Sondergebiet Pflege und Betreuung

Die übrigen Grundstücke im Plangebiet werden als ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pflege und Betreuung“ festgesetzt. Zulässig sein soll ein breites Spektrum an Nutzungen aus den Bereichen der Pflege und der Betreuung von Menschen, das unterschiedliche Bedarfe abdeckt:

- Betreutes Wohnen als Sonderform des Wohnens, das sowohl in einer einzelnen Wohnung als auch im Rahmen einer Wohngruppe stattfinden kann. Die Bewohner führen ihren Haushalt eigenständig, jedoch stehen ihnen Betreuungs- und Serviceleistungen zur Verfügung. Diese werden entweder regelmäßig erbracht oder auf Wunsch im Bedarfsfall, ggf. auch nur zeitweise (z.B. während einer Erkrankung).
- Teilstationäre Pflege. Dieses Angebot beinhaltet, dass eine Pflege nur zeitweise stattfindet, beispielsweise nur tagsüber oder nur zu bestimmten Zeiten (vormittags/nachmittags) oder auch nur zur Nachtzeit. Sie stellt insbesondere ein Angebot für Menschen dar, die Angehörige zuhause pflegen, dies aber nicht den ganzen Tag tun können, weil sie in Teilzeit berufstätig sind oder auch weil das schlichtweg ihre Kräfte übersteigt.
- Vollstationäre Pflege: Dies ist zum einen die Form des Pflegeheims, wie sie im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umgesetzt wird. Es existieren dabei unterschiedliche bauliche Konzepte, die ein unterschiedliches Maß an Privatsphäre ermöglichen, beispielsweise Wohngemeinschaften mit ständiger Betreuung.
- Hospiz: Eine Einrichtung für die Palliativversorgung, die Menschen ermöglichen soll, ihre letzte Lebensphase in einer für sie möglichst angenehmen Umgebung zu verbringen.

Die vorgenannten Modelle der Betreuung und Pflege richten sich nicht nur an ältere Menschen. Sie beziehen sich auch auf Menschen mit körperlicher oder geistiger Behinderung und auf Einrichtungen für Kinder und Jugendliche.

Festsetzung 1.3:

Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pflege und Betreuung“ dient dem Betrieb von Einrichtungen für die Pflege und der Betreuung von Menschen. Es sind Pflegeheime, Einrichtungen für die ambulante Pflege, Einrichtungen für die Betreuung, Gebäude für das betreute Wohnen sowie Gebäude und Einrichtungen für die Palliativversorgung (Hospiz) zulässig.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)

Zur Klarstellung wird festgesetzt, dass die Zulässigkeit von Wohnnutzungen voraussetzt, dass den Bewohnern Betreuungsleistungen zur Verfügung stehen, die dauerhaft bzw. jederzeit nach Bedarf in Anspruch genommen werden können. Wohnen ohne die Möglichkeit von Betreuungsleistungen ist unzulässig. Auch Betriebswohnungen sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

Festsetzung 1.4:

Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pflege und Betreuung“ sind Wohngebäude nur dann zulässig, wenn deren Bewohnern auf Dauer Betreuungsleistungen zur Verfügung stehen, die diese jederzeit in Anspruch nehmen können (Gebäude für das betreute Wohnen). Wohnungen, deren Bewohnern keine Betreuungsleistungen zur Verfügung stehen, sind unzulässig.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Anzahl an Vollgeschossen sowie durch eine zulässige gebäudebezogene Grund- und Geschossfläche festgesetzt. Damit wird der Vorgabe des § 16 Abs. 3 BauNVO entsprochen. Danach sind im Bebauungsplan stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen sowie die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen. Die Festsetzungen orientieren sich jeweils an den Gebäudeentwürfen für die drei geplanten Nutzungen. In Anbetracht der vorliegenden konkreten Gebäudeplanung werden die zulässige Grundfläche und Geschossfläche jeweils als absoluter Wert in Quadratmetern festgesetzt.

5.2.1 Sondergebiet „Pflegeheim“

Grundfläche/Geschossfläche

Das geplante Pflegeheim verfügt über eine **Grundfläche** von etwa 1.700 m². Im Sinne der erwünschten Flexibilität für die weitere Planung des Gebäudes wird eine Grundfläche von **1.800 m²** als zulässig festgesetzt. Dies bietet auch Spielraum für eine Terrasse, die einen Bestandteil der Hauptanlage darstellt und daher in die Berechnung der GRZ einzubeziehen ist. Bezogen auf die Fläche des SO-Pflegeheims von etwa 4.000 m² ergibt sich eine GRZ von 0,45.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das

Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Gleichzeitig darf die festgesetzte GR für diese Anlagen um 50 % überschritten werden.

Mitzurechnen sind im Falle des Pflegeheims die vorgelagerten Stellplätze, die Grundfläche der Nebengebäude (Müllplatz, Schuppen für Gartengeräte) sowie die Wegeflächen auf dem Grundstück. Diese umfassen zusammen etwa 900 m², so dass die Überschreitungsmöglichkeit gemäß BauNVO ausreicht.

Bei der Festsetzung der zulässigen **Geschossfläche** ist zu berücksichtigen, dass Staffelgeschosse nach der Bauordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern als Vollgeschosse gelten¹¹. In § 2 Abs. 6 wird ein Vollgeschoss so definiert, dass seine Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und es über mindestens zwei Drittel seiner Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben muss. Der Begriff „Grundfläche“ bezieht sich nicht auf die Grundfläche des darunter liegenden Geschosses, sondern auf die Grundfläche des betreffenden Staffelgeschosses. Daher ist ein Staffelgeschoss immer ein Vollgeschoss, solange es eine lichte Höhe von mindestens 2,30 Meter aufweist.

Folglich ist die zulässige Geschossfläche unter Einbeziehung des obersten (Staffel-)Geschosses festzusetzen. Das Staffelgeschoss hat eine Grundfläche von etwa 950 m². Auch hier wird im Sinne einer Flexibilität für die weitere Planung etwas aufgerundet. Festgesetzt wird eine zulässige Geschossfläche von **6.400 m²**, die sich aus 5.400 m² Geschossfläche für die drei unteren Geschosse und 1.000 m² für das Staffelgeschoss zusammensetzt. Die sich daraus ergebende GFZ beträgt 1,6.

Anzahl Vollgeschosse

Vor dem Hintergrund der Regelung der Landesbauordnung zu Vollgeschossen wird das Gebäude als **dreigeschossig bzw. viergeschossig** festgesetzt.

Firsthöhe

Es wird maximal zulässige **Firsthöhe** von **13,50 m** festgesetzt. Bezugshöhe ist die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche der Seeparkpromenade, die bei etwa 3,15 m liegt. Diese Höhe gilt auch als Bezugshöhe für die Firsthöhe, die im südlich angrenzenden Baugebiet SO 1 festgesetzt ist. Für das Baugebiet SO 2 gilt die dortige Geländehöhe als Bezugsebene, die bei etwa 3,40 m liegt.

Festsetzung 2.1:

*Für die festgesetzten Firsthöhen im sonstigen Sondergebiet Pflegeheim und im sonstigen Sondergebiet Pflege und Betreuung SO 1 gilt eine Geländehöhe von 3,15 m über NHN (DHHN 2016) als Bezugsebene. Für die festgesetzten Firsthöhen im sonstigen Sondergebiet Pflege und Betreuung SO 2 gilt eine Geländehöhe von 3,40 m über NHN (DHHN 2016) als Bezugsebene.
(Rechtsgrundlage: § 18 Abs. 1 BauNVO).*

¹¹ Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)

5.2.2 Sondergebiet „Pflege und Betreuung“

Das Sondergebiet „Pflege und Betreuung“ besteht aus zwei Teilflächen, die räumlich durch den Geltungsbereich des SO „Pflegeheim“ und die festgesetzte Verkehrsfläche voneinander abgegrenzt sind. Für beide Flächen gelten entsprechend dem städtebaulichen Konzept (vgl. Kapitel 4) gesonderte Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.

Sie erhalten die Bezeichnung SO 1 (Fläche südöstlich des Pflegeheims) und SO 2 (Fläche südwestlich). Es wird festgesetzt:

Teilfläche SO 1

Die **Grundfläche** des dort beispielhaft dargestellten Gebäudes beträgt einschließlich der mitzurechnenden Terrassen ungefähr 900 m². Es wird eine Grundfläche von **1.000 m²** als zulässig festgesetzt, um für die spätere Bebauung, die ggf. eine andere pflege- oder betreuungsbezogene Nutzung vorsieht, einen Spielraum zu sichern.

Die zur Überprüfung dargestellten Nebenanlagen (vorgelagerte Stellplatzfläche, Zugang in das Gebäude) umfassen etwa 700 m², d.h. die Überschreitungsregelung des § 19 Abs. 4 BauNVO wäre nicht ausreichend. Der § 19 Abs. 4 bietet in Satz 3 die Möglichkeit, abweichende Festsetzungen zu treffen. Davon wird hier Gebrauch gemacht und festgesetzt:

Festsetzung 2.2:

Im sonstigen Sondergebiet Pflege und Betreuung“ mit der Bezeichnung SO 1 darf die zulässige Grundfläche durch die Anlagen, die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen sind, um bis zu 800 m² überschritten werden. (Rechtsgrundlage § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Das Sondergebiet SO 1 umfasst insgesamt etwa 3.000 m², d.h. die sich ergebende GRZ einschließlich Überschreitung beträgt 0,6. Die Kappungsgrenze von 0,8 (§ 19 Abs. 4 Satz 2) wird unterschritten.

Die zulässige **Geschossfläche** ergibt sich aus den Flächen der beiden unteren Geschosse und dem zurückgesetzten obersten Geschoss. Das oberste Geschoss soll hinsichtlich der Grundfläche kleiner sein, als die darunter liegenden Geschosse (siehe auch Festsetzung 2.3), es soll aber dennoch die Möglichkeit bestehen, ein Vollgeschoss auszubilden. Das oberste Geschoss des dargestellten Gebäudes hat eine Grundfläche von etwa 460 m², die auf 500 m² aufgerundet wird. Die zulässige Geschossfläche beträgt **2.500 m²**, dies entspricht einer GFZ von 0,83.

Es wird eine **Dreigeschossigkeit** als zulässig festgesetzt. Um zu erreichen, dass das oberste Geschoss zurückspringt, wird festgesetzt, dass das dritte Geschoss als zurückgesetztes Staffelgeschoss auszubilden ist, das maximal 65 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses aufweisen darf. Die Größenordnung von 65 % orientiert sich an der in der Bauordnung ansonsten gebräuchlichen Regelung für Dachgeschosse, die über höchstens 2/3 der Fläche des darunterliegenden Geschosses eine maximale Höhe von 2,30 m (Aufenthaltsraum) aufweisen dürfen.

Festsetzung 2.3:

Im sonstigen Sondergebiet Pflege und Betreuung“ mit der Bezeichnung SO 1 ist das dritte Geschoss als Staffageschoss auszubilden. Es darf maximal 65% der Fläche des darunterliegenden Geschosses umfassen.

(Rechtsgrundlage § 20 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Die zulässige **Firsthöhe** beträgt **12 m**. Bezugspunkt ist die angrenzende Verkehrsfläche der Seeparkpromenade, vgl. Festsetzung 2.1.

Teilfläche SO 2

Das dargestellte Gebäude verfügt über eine **Grundfläche** von ungefähr 1.200 m² einschließlich Innenhof. Es wird mit **1.300 m²** wiederum eine etwas höhere zulässige Grundfläche festgesetzt. Die Grundfläche für die Nebenanlagen (Vorfahrt, Stellplätze) beträgt etwa 380 m², so dass die Überschreitungsregelung des § 19 Abs. 4 BauGB ausreicht und keine zusätzliche Festsetzung erforderlich ist.

Das Gebäude ist eingeschossig geplant. Da die Option bestehen soll, ggf. auch ein zweigeschossiges Gebäude zu errichten, werden **zwei Vollgeschosse** als zulässig festgesetzt. Die zulässige **Geschossfläche** und **wird 2.000 m²** festgesetzt.

Die zulässige **Firsthöhe** im Baugebiet SO 2 liegt bei **6 m**, Bezugspunkt ist eine durchschnittliche Geländehöhe von 3,40 m (Festsetzung 2.1).

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Zur räumlichen Einordnung und Begrenzung der Gebäudestandorte werden überbaubare Grundstücksflächen mittels Baugrenzen festgesetzt und vermaßt.

Für das Pflegeheim (Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans) orientieren sich die Baugrenzen an der Standfläche des Gebäudes, sie halten jeweils einen Abstand zur Fassade ein.

Für die beiden Baugebiete SO 1 und SO 2, deren Realisierung voraussichtlich deutlich später erfolgt, belassen die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen einen größeren Spielraum. Im Baugebiet SO 1 wird die Baugrenze so festgesetzt, dass eine einheitliche Flucht mit dem Gebäude des Pflegeheims gebildet werden kann und gleichzeitig der vorgelagerte Bereich (vorgesehen insbesondere für Stellplätze) und der rückwärtige Grundstücksbereich von Bebauung freigehalten werden.

Im Falle des Baugebiets SO 2 folgt die Baugrenze mit Abstand der südwestlichen Fassade und zeichnet deren abgerundete Form nach. Die abgerundete Fassade Richtung Südwesten entstammt dem ursprünglichen Bebauungskonzept aus den 1990er Jahren. Sie wurde beim Schwimmbad als typisches Gestaltungsmerkmal aufgenommen und soll sich auch in diesem Plangebiet wiederfinden.

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO können Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden. Allerdings ist diese Regelung eine Ermessensentscheidung der Baugenehmigungsbehörde. Für die vorliegende Planung ist

es jedoch erforderlich, dass Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Ansonsten könnten die Baugrenzen ihre Funktion nicht erfüllen, die Standorte der Hauptgebäude auf die planerisch vorgesehenen und gewünschten Teilbereiche des Grundstücks zu konzentrieren. Daher wird festgesetzt:

Festsetzung 3.1:

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

5.4 Verkehrsflächen und Stellplätze

Als Verkehrsflächen werden die Flächen festgesetzt, die sich zwischen dem Pflegeheim und dem Baugebiet SO 1 befinden. Es handelt sich um Teilflächen der Flurstücke 22/92 (Seeparkpromenade) und 22/88 (Parkanlage südwestlich der Gebäude), die im Eigentum der Gemeinde stehen und bereits als Verkehrs- bzw. Wegflächen hergestellt sind. Die einbezogene Teilfläche des Flurstücks 22/92 dient der Erschließung der geplanten Gebäude. Es ist eine kurze Stichstraße mit einem kleinen Rondell, von dem aus die Grundstücke jeweils erschlossen werden. Sie wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt, d.h. es darf nur Schrittgeschwindigkeit gefahren werden.

Die einbezogene Teilfläche des Flurstücks 22/88 ist im Bestand ein Fußweg, der in den Park führt. Er stellt unter anderem eine fußläufige Verbindung zur öffentlichen Stellplatzfläche nördlich der B 196 her und hat eine entsprechende Bedeutung als Fußgängerverbindung. Diese Teilfläche wird als Verkehrsfläche (besondere Zweckbestimmung – Fußweg) festgesetzt.

Die Stellplätze des Pflegeheims werden vor dem Gebäude angeordnet. Die Stellplatzfläche wird zeichnerisch festgesetzt.

5.5 Grünordnerische Festsetzungen

Der VEP Nr. 1 sieht vor, dass je 100 m² überbauter Fläche ein Laubbaum zu pflanzen ist. Diese Festsetzung wird nicht übernommen, weil sich die Freiflächengestaltung für die geplanten Nutzungen innerhalb des Pflegecampus an dessen spezifischen Anforderungen orientieren soll. Zu dem Vorhaben- und Erschließungsplan für das Pflegeheim ist eine Freiflächenplanung vorzulegen. Es kann davon ausgegangen werden, dass diese Planung Baumpflanzungen vorsieht, um an heißen Tagen verschattete Bereiche zu schaffen. Entsprechend gilt dies zu einem späteren Zeitpunkt auch für die beiden anderen Baugebiete.

5.6 Regelungen zum Immissionsschutz

Die Festsetzung Nr. 11 des VEP Nr. 1 schränkt die Zulässigkeit von Wohnungen aufgrund von Verkehrslärmbelastung der B 196 ein. Hiervon betroffen ist im Gel-

tungsbereich des B-Plans Nr. 36 ungefähr die südliche Hälfte des SO Fremdenverkehr (dem Lärmpegelbereich III – V zugeordnet). Auch Teile des Plangebiets liegen innerhalb der seinerzeit festgelegten Lärmpegelbereiche III – V.

Die Festsetzung bedarf aufgrund des Zeitablaufs der Überprüfung. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird mit der Immissionschutzbehörde abgestimmt, ob eine schalltechnische Untersuchung erforderlich wird. Im Rahmen einer solchen Untersuchung wird ermittelt, ob und ggf. welche Festsetzungen zum Schutz gegen Verkehrslärm erforderlich sind. Erforderlichenfalls werden entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan ergänzt.

5.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Der VEP Nr. 1 enthält baugestalterische Festsetzungen (auf Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 3 LBauO M-V). In der Begründung wird hierzu erläutert, dass die gründerzeitliche Bebauung im historischen Ortszentrum an der Wilhelmstraße das gestalterische Leitmotiv für das Plangebiet sein soll. An anderer Stelle (vgl. Kap. 4.3 auf S. 12) wird betont, dass gestalterisches Ziel eine Einheit aus Architektur und Landschaft sein soll, die sich aus den Vorbildern der „Bäderarchitektur“ entwickelt.

Geregelt werden insbesondere Gestaltungsmerkmale wie Dächer und Fassadenfarben sowie Vorbauten (Balkone, Loggien, Wintergärten). Zudem werden Festsetzungen für Werbeanlagen getroffen, begründet wird dies mit der Sensibilität des umgebenden Landschaftsraums und der angestrebten Architektur.

Diese Architektursprache wurde seinerzeit für den Seepark umgesetzt. Für das Plangebiet werden diese Festsetzungen nicht übernommen. Das benachbarte Schwimmbad wurde als Solitärbau in moderner, der Nutzung entsprechender Architektur errichtet. Auch für die Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine moderne Architektursprache vorstellbar. Festsetzungen zu Werbeanlagen sind in Anbetracht der geplanten Nutzung nicht erforderlich.

6 Auswirkungen des Bebauungsplanes

6.1 Raumordnung und Städtebau

Zu den Zielen der Raumordnung vgl. Kap. 2.2. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung im Einklang steht.

6.2 Verkehr

Die verkehrlichen Auswirkungen des Bebauungsplans sind voraussichtlich begrenzt, weil die geplanten Nutzungen kein hohes Verkehrsaufkommen nach sich ziehen. Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist vorhanden. Parkmöglichkeiten für die Besucher werden vor den Gebäuden geschaffen. Sie bestehen darüber hinaus im Umfeld des Plangebiets (insbesondere auf dem öffentlichen Parkplatz nördlich der B 196).

6.3 Natur- und Landschaftsschutz, Artenschutz

Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sind kaum betroffen. Zum einen werden Flächen überplant, die schon nach dem bisherigen Planungsrecht für eine bauliche Nutzung vorgesehen sind. Sie könnten auch ohne diesen Bebauungsplan auf Grundlage des VEP Nr. 1 bebaut werden. Die Flächen, die nach dem VEP Nr. 1 als Landschaftspark gestaltet werden sollten und auch entsprechend gestaltet worden sind, bleiben weitgehend unberührt. Das Plangebiet ist eine Scherrasenfläche mit zwei Einzelbäumen, die keinen besonderen Wert als Biotop haben und keinen Lebensraum für geschützte Tierarten bieten. Daher hat die Planung nur geringfügige Eingriffe in den Naturhaushalt zur Folge.

Da das Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 durchgeführt wird, ist kein Ausgleich von Eingriffen erforderlich. Unabhängig davon wäre ein Ausgleich ohnehin nur erforderlich, soweit Eingriffe zugelassen werden, die über das bestehende Planrecht hinausgehen (§ 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB).

6.4 Lärmschutz

Vgl. Kap. 5.6.

6.5 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des VEP Nr. 1 liegen Bodendenkmale. Der VEP trifft in Hinblick auf die Bodendenkmale folgende Festsetzung:

- **Festsetzung Nr. 10:** *Durchführung archäologischer Prospektionen vor Beginn der Bauarbeiten, einvernehmliche Festlegung eines Maßnahmenplans mit dem Landesamt für Bodendenkmalpflege zur Durchführung der erforderlichen Untersuchungen, Genehmigungspflicht für alle Einzelbaumaßnahmen*

Diese Festsetzung kann in dieser Form nicht mehr in den Bebauungsplan Nr. 36 übernommen werden, weil das Baugesetzbuch hierfür keine Rechtsgrundlage bie-

tet. Rechtsgrundlage für den Umgang mit Bodendenkmalen bildet das Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V). Sofern Bodendenkmale aufgefunden werden, sind die darin enthaltenen Regelungen zu beachten.

Der VEP Nr. 1 beinhaltet keine Kennzeichnung der Fläche, auf der mit Bodendenkmalen zu rechnen ist. Die zuständige Denkmalpflegebehörde wird als Träger öffentlicher Belange um Hinweise gebeten, ob im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 39 Bodendenkmale vorhanden sein können und ob Kennzeichnungen erforderlich werden.

6.6 Wirtschaftliche und soziale Auswirkungen

Die Baugebiete südwestlich der Seeparkpromenade waren schon bisher für eine Bebauung vorgesehen. Sie waren allerdings hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen auf ein konkretes Vorhaben zugeschnitten, das nicht realisiert wurde. Dies hat die Entwicklung der Flächen erschwert. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die Voraussetzungen dafür geschaffen, diese exponiert gelegenen Flächen - bezogen auf den Bereich nördlich des Schwimmbades - baulich zu nutzen. Damit sind positive wirtschaftliche und auch soziale Auswirkungen verbunden.

In sozialer Hinsicht sind die Auswirkungen positiv, weil zusätzliche Kapazitäten für Pflege- und Betreuungseinrichtungen geschaffen werden, die aufgrund der demografischen Entwicklung benötigt werden. Bezogen auf das Pflegeheim kann darüber hinaus eine bestehende, nicht mehr zeitgemäße Einrichtung in Binz durch ein modernes Gebäude ersetzt werden.

In wirtschaftlicher Hinsicht wird insbesondere die Zentrenfunktion des Seeparks unterstützt, die auch für die touristische Attraktivität des Ortes eine Rolle spielt.

6.7 Auswirkungen auf den Haushalt der Gemeinde Ostseebad Sellin

Der Bebauungsplan hat keine wesentlichen Auswirkungen auf den Haushalt der Gemeinde Sellin. Der Bebauungsplan wird, bezogen auf das Pflegeheim, vorhabenbezogen aufgestellt. Die Kosten für die Planung und für die Erschließung trägt der Vorhabenträger, das DRK Stralsund-Rügen. Das Plangebiet ist verkehrlich und technisch erschlossen, so dass vergleichsweise geringe Erschließungskosten anfallen. Die Gemeinde hat die Kosten der verwaltungsinternen Vorgänge zu tragen, die im Rahmen der Ausübung ihrer Planungshoheit erforderlich sind.

6.8 Flächenbilanz

Die Festsetzungen des Vorentwurfs zum Bebauungsplan Nr. 39 ergeben die folgende Flächenbilanz. Die Angaben sind gerundet.

Gesamtfläche des Plangebiets:	9.888 m ²
davon:	
• SO Pflegeheim (gleichzeitig Geltungsbereich VEP):	3.986 m ²
• SO Pflege und Betreuung SO 1:	2.996 m ²
• SO Pflege und Betreuung SO 2:	2.519 m ²
• Verkehrsfläche bes. Zw. verkehrsberuhigt	211 m ²
• Verkehrsfläche bes. Zw. Fußweg:	176 m ²

7 Rechtsgrundlagen

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

Baunutzungsverordnung in der Fassung 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

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I, S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V), vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)

Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist

Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

Bundes-Klimaschutzgesetz vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3905) geändert worden ist

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)

8 Quellen

Literatur

siehe auch Fußnoten im Text

Dipl.-Ing. Architektin Petra Becker-Donath: Entwurfsplanung, Stand März 2024

LUNG, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern 2011: Anleitung für die Kartierung von marinen Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in den Küstengewässern Mecklenburg-Vorpommerns. Güstrow

LUNG, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern 2013: Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern. Güstrow

MEYNEN, E., SCHMITHÜSEN, J. ET AL 1961: Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands. Bad Godesberg

MIR / Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung 2014: Arbeitshilfe Bebauungsplanung, Potsdam

Internetseiten:

siehe auch Fußnoten im Text

www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/index.php

www.geoportal-mv.de/portal/Geodatenviewer/GAIA-MVlight

GeoPortal.MV

www.geodienste.lk-vr.de

www.umweltkarten.mv-regierung.de

www.b-plan-services.de

www.biosphaerenreservat-suedostruegen.de/de/biosphaerenreservat, Zugriff am 22.01.2020.

Geoportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern, GeoBasis-DE/M-V, DTK 25

www.lung.mv-regierung.de/dateien/glp_textkarte_1_naturraeuml_glied.pdf, Zugriff am 21.01.2021

www.lung.mv-regierung.de/dateien/glrp_vp_10_2009.pdf, Zugriff am 22.01.2021

www.lung.mv-regierung.de/dateien/glp_karte_viii_naturraeume.pdf, Zugriff am 21.01.2021

www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php, Zugriff am 21.01.2021

www.lung.mv-regierung.de/dateien/glrp_vp_tkarte_02_hpvn.pdf, Zugriff am 22.01.2021