

## **Gemeinde Ostseebad Sellin**

### **2.Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften**

#### **Nr. 1A „Gutshof“**

als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen  
in das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht / Umweltbetrachtung

## **Satzung**

# Satzung der Gemeinde Ostseebad Sellin

über die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 1A „Gutshof“ im beschleunigten Verfahren ohne Umweltbericht.

Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, sowie § 86 LBauO M-V vom 18. April 2006, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVBl. M-V S. 682), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 1A „Gutshof“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), im beschleunigten Verfahren ohne Umweltbericht erlassen.

## Textliche Festsetzungen (Teil B)

### I) Planungsrechtliche Festsetzungen

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

##### I.1.1) Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 5, 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie alle Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

##### I.1.2) Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 (Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

#### I.2) Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Mindesthöhe der Fertigfußböden im Erdgeschoss wird auf 2,6 m NHN festgesetzt.

#### I.3) Nebenanlagen

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO als Gebäude sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

#### I.4) Maßnahmen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB): Je angefangene 500 qm Baugrundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum in der Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14-16 cm anzupflanzen (s. Pflanzliste unter II.4). Eine Entwicklungspflege von 5 Jahren ist Bestandteil der Maßnahme.

Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nach zu pflanzen. Der Standort ist auf dem Gelände so zu wählen, dass eine freie Kronenentwicklung gewährleistet werden kann. Schnittmaßnahmen des Leittriebs sind verboten. Die Pflanzung ist vom 01.10 bis zum 31.02 jeden Jahres bei nicht durchfrorenem Boden durchzuführen

Sofern eine festgesetzte Baumpflanzung als Kompensation für die Fällung geschützter Einzelbäume angerechnet wird, ist die Pflanzung abweichend von der Festsetzung in der Qualität als dreimal verpflanzter Hochstamm mit einem Kronenansatz von 2,0 m und einem Stammumfang von 16 bis 18 cm (gemessen in einem Meter Höhe) vorzunehmen.

Von einer Pflanzung kann abgesehen werden, wenn auf dem jeweiligen Baugrundstück der Erhalt eines Laubbaums mit einem Stammumfang von mind. 20 cm dauerhaft sichergestellt ist oder eine Ersatzpflanzung gemäß § 29 (2) BNatSchG vorgenommen wird

I.6) Maßnahmen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)

Zur Vermeidung einer Auslösung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG ist zu beachten:

- Brutvögel: Zeitliche Regelung für die Baufeldfreimachung: Gehölzfällungen, die Entfernung der krautigen Vegetation und das Abschieben des Oberbodens sind nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar des Folgejahres möglich.

- Amphibien: Einfassung des Baufeldes mit einem Amphibienschutzzaun: Das gesamte Baufeld ist während der Wanderzeit der Amphibien vollständig mit einem Amphibienschutzzaun einzuzäunen.

Eine Einzäunung ist lediglich vom 01.11. bis zum 01.02. des Folgejahres nicht notwendig. In Abständen von 50 m sind an der Innenseite des Zaunes entlang spezielle Fangeimer mit einer Zaunquerung einzubauen, über die gegebenenfalls eingeschlossene Amphibien das Baufeld selbstständig verlassen können.

I.6) Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB)

Für Bereiche mit einer Höhenlage des Geländes unter 2,60 m NHN ist ein Standsicherheitsnachweis bei BHW vorzulegen. Auf Unterkellerung ist zu verzichten. Bei der Anordnung elektrotechnischer Anlagen und der Lagerung wassergefährdender Stoffe ist das BHW zu beachten.

I.7) Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

In Teilbereichen des Plangebietes werden die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005 durch die Immissionsbelastungen aus Gewerbe- und Verkehrslärm überschritten. Für Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Büroräume) sind somit erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen.

1. Bei der Neuerrichtung oder wesentlichen baulichen Änderung bestehender Gebäude innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche III und IV des Plangebietes, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, müssen die Mindestanforderungen der DIN 4109 an das Bau-Schalldämm-Maß der nach außen abschließenden Bauteilen von Aufenthaltsräumen eingehalten werden.

Das erforderliche Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  ergibt sich dabei aus der Gleichung 6 der DIN 4109 Blatt 1:  $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$

Dabei ist

$K_{Raumart} = 25$  dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien

$K_{Raumart} = 30$  dB für Aufenthaltsbereiche in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. Ähnliches

$K_{Raumart} = 35$  dB für Büroräume und Ähnliches  $L_a$  der Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 Blatt 2. Dieser ist anzusetzen mit:

<b>Lärmpegelbereich</b>	<b>Maßgeblicher Außenlärmpegel <math>L_a</math> in dB</b>
<i>III</i>	65
<i>IV</i>	70
<i>V</i>	75

Für die straßenabgewandte Gebäudeseite darf das Schalldämm-Maß ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB und bei geschlossener Bebauung um 10 dB gemindert werden. Von den Anforderungen an das bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach diesen Vorgaben kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass geringere Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2: 2018-01, Kapitel 4.5.5 an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-2: 2018-01 reduziert werden.

## **II) Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)**

### **II.1) Dächer / Dachgestaltung**

a) Dächer sind als geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel von mind. 40° und max. 50° auszuführen. Die Errichtung von Dächern aus Reet ist nicht zulässig.

b) Dacheinschnitte zur Bildung von Loggien sind bei eingeschossiger Bauweise nur an der rückwärtigen, von der im Plangebiet als öffentlich gekennzeichneten Verkehrsfläche nicht einsehbaren Gebäudeseite zulässig.

### **II.2) Fassaden / Öffnungen**

a) In jeder der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Fassade sind Öffnungen vorzusehen, wobei die Summe der Öffnungsflächen mindestens 20% der Wandflächen betragen muss. Dies gilt nicht für Garagen und Nebengebäude.

b) Sind der Hauptfassade Anbauten vorgelagert, sind deren verglaste oder nicht verglaste Öffnungen anstelle der Öffnungen der Hauptfassade anzurechnen.

### **II.3) Farben**

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

#### **a) Dächer**

Grau 7001, 7035, 9002 sowie allgemein Rot- Rotbrauntöne und Naturfarben.  
Glasierte Materialien sind ausgeschlossen.

#### **b) Außenwände, Balkone, Loggien, Veranden, Wintergärten**

Weiß 1013-1015, 7035, 9001, 9002, 9018

Rot 2001-2004, 2008, 3000, 3002-3005, 3007, 3009, 3011-3014, 3016-3018, 3022, 3027, 4002, 4004, 4007

Grün 6003- 6008

Grau 7035, 7036, 7038

Braun 8000, 8001, 8003, 8004, 8007, 8008, 8011, 8012, 8014- 8017, 8023-8025

### **II.4) Einfriedungen**

#### **a) Einfriedungen an Verkehrsflächen sind:**

- als lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m aus standortgerechten Laubgehölzen (s. Pflanzliste)
- als verputzte Ziegelmauer oder Natursteinmauer bis zu einer Höhe von 0,60 m
- oder als Zaun aus vertikalen Holzlatten oder filigranem Metallstabwerk bis zu einer Höhe von 1,20 m über Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.
- Steinwallhecken sind bis zu einer Höhe von 1,2 m incl. Bewuchs zulässig.

Die Höhenangaben beziehen sich auf die an die Einfriedung anschließende Verkehrsfläche.

b) Zur Abgrenzung von rückwärtigen bzw. den Verkehrsflächen abgewandten Grundstücksbereichen sind lebende Hecken aus standortgerechten heimischen Gehölzen anzulegen. Sie können mit Maschendrahtzäunen bis zu einer Höhe von 1,2 m kombiniert werden. Der Abstand Fahrbahnrand und Einfriedungen soll mindestens 0,50 m betragen.

## **Pflanzliste**

### **Bäume I. Ordnung**

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Tilia cordata	Winterlinde
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Malus sylvestris	Wildapfel

#### Bäume II. Ordnung

Carpinus betulus	Hainbuche
Betula pubescens	Moorbirke
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Syringa vulgaris	Flieder
Obstbäume in allen Sorten	

#### Sträucher

Frangula alnus	Faulbaum
Salix cinerea	Grauweide
Salix aurita	Ohrweide
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Crataegus laevigata	Weißdorn
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weissdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Hundsrose -	Rosa canina
Sambucus nigra -	Schwarzer Holunder
Forsythia intermedia	Goldglöckchen
Hydrangea macrophylla	Hortensien
Ilex aquifolium	Stechhölse

#### II.5) Befestigte Flächen / Gärten

Soweit eine Befestigung von Flächen (außer öffentliche Verkehrsflächen) erforderlich ist, sind hierfür versickerungsfähige Materialien zu verwenden (z.B. Schotterrasen, Pflaster, Pflaster mit breiten Fugen, Ökopflaster, wassergebundene Decke, Versickerungsgrad mind. 20%).

Das Anlegen von Steingärten ist nicht zulässig.

#### II.6) Beleuchtung

Für die Beleuchtung von Grundstücken sind nur vollabgeschirmte Lampen mit Leuchtmitteln mit einer Farbtemperatur bis 2700 Kelvin zu verwenden.

### III) Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

#### III.1) Bodendenkmale

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

#### III.2) Stellplätze / Garagen

Der Nachweis der notwendigen Stellplätze/ Garagen ist gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde zu führen.

### III.3) Artenschutz gem. §§ 39, 44 BNatSchG

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 zudem 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.

### III.4) Biosphärenreservats Südost Rügen

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

### III.5) Gesetzlicher Baumschutz

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.

### III.6) Gewässerschutzstreifens nach § 29 NatSchAG M-V

Der Abstand der geplanten Bebauung zum Selliner Parksee beträgt  $\geq 20$  m. Angesichts der Größe der Wasserfläche von derzeit knapp über 1,0 ha ragt der Geltungsbereich damit in den Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 29 NatSchAG M-V hinein. Die Ausnahme von den Verboten des § 29 NatSchAG M-V gem. § 29 Abs. 3 Nr. 4 NatSchAG MV ist beim Biosphärenreservatsamt Südost-Rügen zu beantragen.

### III.7) Rügensch BäderBahn

Südlich und jenseits der B 196 verläuft die Gleistrasse der Rügensch BäderBahn. Es 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.

### III.8) Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des 8 78b Abs. 1 WHG

Das Plangebiet ist als „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des 8 78b Abs. 1 WHG“ anzusehen. Die Fläche ist als solche dargestellt.

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

# Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1) Grundsätze</b>	<b>9</b>
1.1) Geltungsbereich	9
1.2) Planungsziele	9
1.3) Verfahren	9
1.4) Übergeordnete Planungen	10
1.4.1) Grundsätze der Raumordnung	10
1.4.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan	11
1.5) Bestandsaufnahme	11
1.5.1) Nutzung und Zustand des Plangebiets	11
1.5.2) Schutzgebiete und –objekte	12
1.5.3) Hochwasserschutz	13
<b>2) Städtebauliche Planung</b>	<b>14</b>
2.1) Nutzungskonzept	14
2.2) Festsetzungen	15
2.2.1) Art der baulichen Nutzung	15
2.2.2) Immissionsschutz	15
2.2.3) Maß der baulichen Nutzung	16
2.2.4) Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	16
2.2.5) Maßnahmen zur Grünordnung	16
2.2.6) Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (ÖBV)	17
2.3) Flächenbilanz	17
2.4) Erschließung	18
2.4.1) Verkehrliche Erschließung	18
2.4.2) Ver- und Entsorgung	18
<b>3) Auswirkungen</b>	<b>19</b>
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	24
3.2.5) Eingriffsermittlung	24
3.2.6) Belange des Artenschutzes	25

3.2.7) Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V.....	26
3.2.8) Zusammenfassende Beurteilung .....	27
Quellen.....	27

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 2. Änderung und Ergänzung liegt östlich der Bebauung Am Alten Gutshof und umfasst die Flurstücke 17/25 (teilw.), 17/10 (teilw.), 32/4, 18/2 (teilw.), 17/12 (teilw.) der Flur 4, Gemarkung Sellin sowie Flurstück 157/2 der Flur 1, Gemarkung Sellin mit insgesamt 0,16 ha.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

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

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

Die Planung beruht auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- 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 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682).

### **1.2) Planungsziele**

Der Bebauungsplan dient der Deckung der hohen Nachfrage nach Wohnraum und Baugrundstücken für Wohngebäude.

Im Vorfeld wurden mögliche Entwicklungsflächen im Bereich der Gemeinde untersucht. Als kleinere Entwicklungsflächen im Innenbereich wurden die dem Seepark zugewandten Bereiche entlang der bereits vorhandenen Baugebiete am Alten Gutshof und der im rückwärtigen Bereich der Hauptstraße gelegenen Baugrundstücke östlich des Vorflutgrabens am Festplatz ermittelt. In der gemeinsamen Sitzung des BA und der GV am 22.10.2018 wurden die Bereiche vorgestellt und es wurde der Grundsatzbeschluss zur Entwicklung dieser Flächen gefasst.

Wegen der herausgehobenen Lage an den zentralen Grünflächen der Gemeinde und deren ortsbildprägender Präsenz zur Seeparkpromenade sollen für die Bebauung Vorgaben zur Gestaltung der Gebäude und Freianlagen gemacht werden. Gestalterisches Vorbild sollen dabei die regionalen ländlichen Bebauungsformen sein. Das erfordert die Aufstellung Örtlicher Bauvorschriften gem. § 86 (3) Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V).

Mit dem Bebauungsplan sollen damit zusammenfassend folgende Ziele erreicht werden:

- Erschließung von Wohnungsbaumöglichkeiten
- Nutzung vorhandenen Siedlungspotentials zur Nachverdichtung
- Gestalterische Einbindung in den Seepark
- schlüssige Wegeverbindung zwischen Granitzer Str. und Bollwerk

### **1.3) Verfahren**

Da es sich um eine an den Siedlungsbereich anschließende Außenbereichsfläche handelt und mit der Planung Wohnnutzung entwickelt werden soll, kann der Bebauungsplan nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht aufgestellt werden. Von einer

Umweltprüfung wird abgesehen.

Angesichts der angestrebten Wohnnutzung sind Vorhaben ausgeschlossen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Bst. b) BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes; z.B. Vogelschutzgebiete) liegen aufgrund der großen Distanz des Plangebiets zum jeweiligen Schutzgebiet nicht vor. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

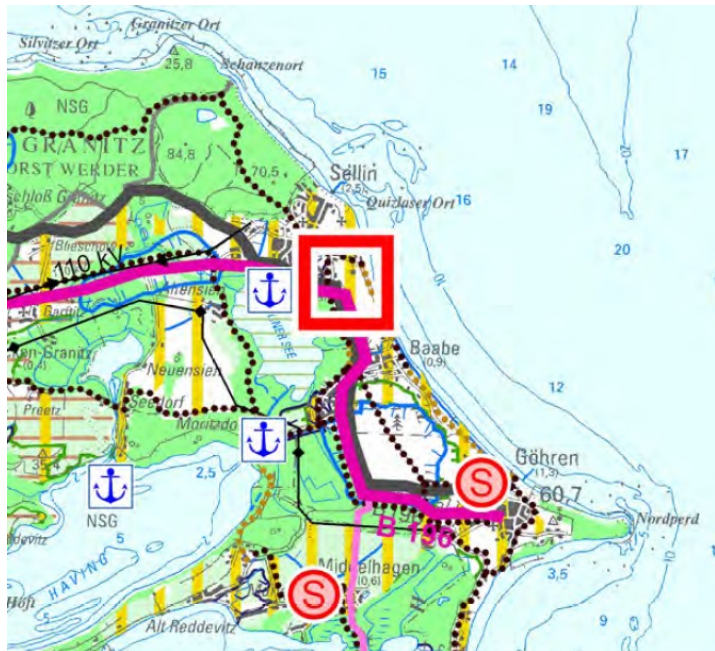
Der Bebauungsplan darf als Bebauungsplan nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 10 000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen *sachlichen, räumlichen* und *zeitlichen* Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. In entsprechendem Zusammenhang befindet sich zusätzlich der Bebauungsplan 1D Circusplatz mit einer zulässigen Grundfläche von 2.070qm. Gemeinsam mit dem hier vorliegenden B-Plan mit einer zulässig überbaubaren Grundfläche von 500qm werden die o.g. 10.000qm nicht erreicht (2.570qm). Der angrenzende B-Plan „Seepark“ wird als Sondergebiet ausgewiesen. Ein sachlicher Zusammenhang besteht somit nicht.

Im Verfahren wird ein Teilbereich des VEP Nr.1 „Zentrumsbereich“ überplant, der in diesem Bereich durch die Festsetzungen des hier vorliegenden Plans ersetzt wird.

## 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 Tourismusschwerpunkttraum ausgewiesen. Die Gemeinde Ostseebad Sellin ist zudem zusammen mit der Nachbargemeinde Ostseebad Baabe als Grundzentrum festgelegt. Im Bereich der Ortslage sind die boddenseitigen Hafen- und Steganlagen durch Symbol als Hafenstandort dargestellt. Die Kleinbahntrasse sowie die Ortsdurchfahrt der Bundesstraße sind als regional bedeutende Verkehrsinfrastruktur berücksichtigt. Die umgebenden Schutzgebiete der Granitz sowie an Selliner See sind nachrichtlich als Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege berücksichtigt.



**Abbildung 1 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 (Ausschnitt)**

Bezogen auf den Planungsanlass (Entwicklung von Flächen für den Wohnungsbau) sind folgende, im Regionalen Raumentwicklungsprogramm verankerte Ziele und Grundsätze für die Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen:

- Zentrale Orte sollen als Schwerpunkte der wirtschaftlichen Entwicklung, der Versorgung, der Siedlungsentwicklung, der sozialen und kulturellen Infrastruktur sowie als Verwaltungszentren vorrangig gesichert und ausgebaut werden. Gleichzeitig sind die Zentralen Orte die Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung (4.1(3) RREP) und müssen eine ausgewo-

gene 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 Entwicklung eines Wohngebiets auf einer zentralen Fläche innerhalb des Siedlungsraums wird die Wohnraumversorgung der Bevölkerung gesichert 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 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Fremdenverkehr (SF3) gem. § 11 (2) BauNVO dar. Im Bereich des Sondergebiets ist eine Symbolsignatur als Parkanlage integriert. Der westlich angrenzende Siedlungsbereich ist als gemischte Baufläche berücksichtigt.

Die vom Flächennutzungsplan abweichende Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet stellt sich als kleinräumige Konkretisierung dar und berührt nicht die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans.

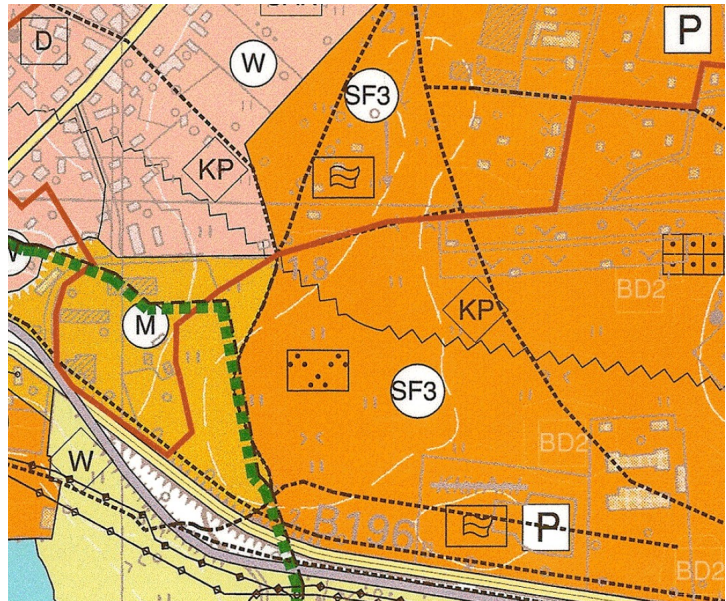


Abbildung 2: Flächennutzungsplan, Ausschnitt ohne Maßstab

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung nach Abschluss des Verfahrens angepasst.

### 1.5) Bestandsaufnahme

#### 1.5.1) Nutzung und Zustand des Plangebiets

Das Plangebiet stellt sich als diffuser Randbereich des Seeparks dar. Während die Freiflächen des angrenzenden Seeparks jedoch intensiv mehrmals im Jahr gemäht und gepflegt wird, vermitteln die westlich des Rad- und Fußweges liegenden Flächen einen ungenutzten Eindruck, so dass in der Örtlichkeit fraglich bleibt, ob es sich um Flächen der öffentlichen Parkanlage oder um unbebaut brachliegende Privatgrundstücke handelt.

Das Plangebiet ist unbebaut und derzeit für eine Bebauung nicht erschlossen. Im bestandskräftigen Bebauungsplan Nr. 1A „Gutshof“ ist der Bereich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesen.

Nach Westen, außerhalb des Änderungsbereichs, grenzen die mit Wohngebäuden bebauten Grundstücke am



Abbildung 3: Luftbild 1991 (Quelle: <https://geoport.lk-vr.de>)



Alten Gutshof an, die im Bebauungsplan Nr. 1A „Gutshof“ planungsrechtlich als Dorfgebiet festgesetzt sind. 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.

Der Bereich des Seeparks ist außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 1A „Gutshof“ Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans „Zentrumsbereich“, der hier 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 erster 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 Rügenische BäderBahn. Betreiber der Eisenbahninfrastruktur ist die Eisenbahn-Bau- und Betriebsgesellschaft Pressnitztalbahn (PRESS). Die Bahngrundstücke der Eisenbahninfrastruktur Lauterbach Mole — Putbus - Göhren sind für den Eisenbahnbetrieb gewidmet und gelten als planfestgestellt. Dies gilt unabhängig von der unmittelbaren Nutzung. Das Plangebiet grenzt nicht unmittelbar 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

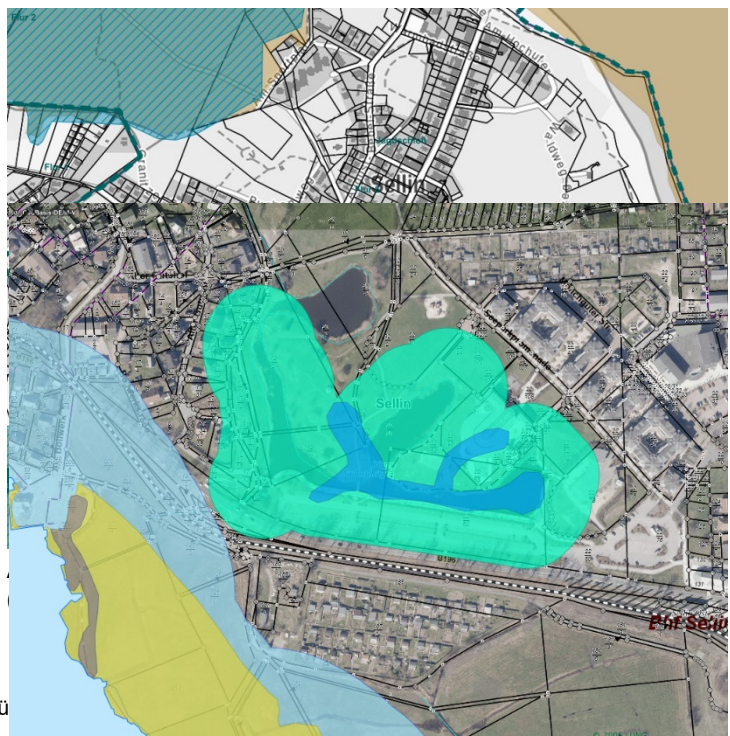


Abbildung 5: ges. geschützte Biotope und Küsten- u. Gewässerschutzstreifen ([www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de))

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 Wasseroberfläche 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 Parksee 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. Schon die vollkommen falsche Abgrenzung, erst recht jedoch die Tatsache, dass das Gewässer mit zum Teil technisch ausgebauten Ufern erst wenige Jahre zuvor künstlich angelegt worden war, lassen die damalige Kartierung als unzutreffend erscheinen.

Das Plangebiet liegt angesichts eines Mindestabstands von gut 190 m zum Selliner See außerhalb dessen Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 29 NatSchAG M-V.

Der Abstand der geplanten Bebauung zum Selliner Parksee beträgt  $\geq 20$  m. Angesichts der Größe der Wasseroberfläche von derzeit knapp über 1,0 ha ragt der Geltungsbereich damit in den Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V hinein. Die Ausnahme von den Verboten des § 29 NatSchAG M-V gem. § 29 Abs. 3 Nr. 4 NatSchAG MV ist beim Biosphärenreservatsamt Südost-Rügen zu beantragen.

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 (entspricht 2,45 m HN). Für das Plangebiet sind keine Küstenschutz- bzw. Hochwasserschutzanlagen vorhanden oder geplant.





## 2) Städtebauliche Planung

### 2.1) Nutzungskonzept

Mit der Planung soll das angrenzende Wohngebiet kleinteilig bis zum vorhandenen Weg arrondiert werden. Entstehen können drei Bauplätze für ortsübliche Eigenheime, verbleibende Restflächen

können den angrenzenden Grundstücken als Gartenfläche zugeschlagen werden.

Mit Grundstücksgrößen von 680 und 720 qm werden ortsübliche Größen erreicht; im angrenzenden Baugebiet ist eine Mindestgrundstücksgröße von 750 qm vorgeschrieben.

Die Erschließung kann über den vorhandenen Fuß- und Radweg erfolgen, indem dieser für eine Befahrung für Anlieger geöffnet wird. Zumindest für den Baustellenverkehr muss der als Fuß- und Radweg ausgebaute Weg jedoch ertüchtigt werden. Wieweit Müllfahrzeuge und anderer Lieferverkehr zugelassen werden, ist im weiteren Realisierungsverlauf zu klären.

Für die Medienerschließung ist eine Trasse über das bislang unbebaute Flurstück 17/33 an die bestehende Medienversorgung in der Straße Am Gutshof geplant.

## **2.2) Festsetzungen**

### **2.2.1) Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird als *Allgemeines Wohngebiet* nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Angesichts des starken touristischen Nutzungsdrucks muss der Sicherung der Wohnnutzung v.a. gegenüber einer Zweckentfremdung durch touristische Vermietung eine hohe Bedeutung beigemessen werden. Auch die Erschließung ausschließlich über Wohnstraßen erfordert eine Einschränkung der nach § 4 (3) BauNVO ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Abweichend von § 4 (3) BauNVO werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Zudem wird auf die Zulässigkeit von Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften verzichtet.

- Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften sind zur Versorgung des kleinen Gebiets weder tragfähig noch erforderlich. In fußläufiger Nähe stehen solche Einrichtungen in Lauterbach bereits zur Verfügung. Angesichts der begrenzten Erschließung (Mischverkehrsfläche mit nur einer Zufahrt) ist zur Vermeidung gebietsfremden Verkehrs eine entsprechende Ansiedlung auch zukünftig auszuschließen.
- Grundsätzlich ist die Wohnnutzung im Ort vor einer Verdrängung durch fremdenverkehrliche Nutzungen zu schützen. Mit dem Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben soll eine touristische Nutzung von Gebäuden oder Grundstücken ausgeschlossen werden.
- Auch weitere nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen sollen zur Vermeidung von Gewerbeverkehr angesichts der geringen Ausbaubreite der Zufahrt ausgeschlossen bleiben.
- Gartenbaubetriebe können ausgeschlossen werden, da diese nicht auf Standorte innerhalb von Wohngebieten angewiesen sind. Die gartenbauliche Erzeugung fällt nach § 201 BauGB unter den Begriff der Landwirtschaft und ist nach § 35 BauGB privilegiert.
- Tankstellen scheiden schon wegen ihrer Anforderungen an eine Anbindung an überörtliche Straßen praktisch aus.

Zulässig sind für das Plangebiet als Nutzungen folglich Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Insofern besteht eine Abgrenzung gegenüber einem Reinen Wohngebiet, da die vorgenannten Nutzungen ausdrücklich gewünscht sind z.B. als Betriebssitz oder als Praxis für Physiotherapie.

### **2.2.2) Immissionsschutz**

Das Plangebiet ist durch die nahe B 196 durch Verkehrslärm belastet. Nach erster Auskunft des Straßenbauamtes Stralsund wird von einer DTV von ca. 8300 Kfz/24h. ausgegangen, daraus ergibt sich eine stündliche Belastung von  $M_{\text{tags}} = 500 \text{ Kfz/h}$  (0,06) und  $M_{\text{nachts}} = 91 \text{ Kfz/h}$  (0,011). Bislang gilt im Bereich der Ortsdurchfahrt tags wie nachts 50 km/h. Der Schwerverkehrsanteil liegt regional bei unter 3% (vgl. Abschnitt 1.5.1).

Für die städtebauliche Planung gibt Beiblatt 1 der DIN 18005 Orientierungswerte für die Beurteilungspegel vor. Als Orientierungswerte für den Verkehrslärm sind anzusetzen

- für Allgemeine Wohngebiete tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A).

Für die Gemeinde bzw. für den Planbereich liegen Lärmkarten (LUNG MV und UmweltPlan GmbH Stralsund) vor, die im Zusammenhang mit einem Lärmaktionsplan erstellt wurden. Entsprechend der zeichnerischen Ausweisung liegt das Plangebiet in Bereichen für die tags Pegelwerte zwischen 50 dB(A) und 60 dB(A) festgestellt wurden. Die entsprechenden Werte liegen nachts bei 45 dB(A) bis 50 dB(A). In Teilbereichen des Plangebietes werden die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005 durch die Immissionsbelastungen überschritten. Für Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Büroräume) sind somit erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen.

Bei der Neuerrichtung oder wesentlichen baulichen Änderung bestehender Gebäude innerhalb der gutachterlich zu ermittelnden und zu kennzeichnenden Lärmpegelbereiche III und IV des Plangebietes, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, müssen die Mindestanforderungen der DIN 4109 an das Bau-Schalldämm-Maß der nach außen abschließenden Bauteilen von Aufenthaltsräumen eingehalten werden.

### **2.2.3) 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 der südwestlich anschließenden, bereits vorhandenen Bebauung des Gutshofes, für die die ursprünglichen Formen der fischerbäuerlichen Siedlungsstruktur Vorbild sind, wird auch im Wohngebiet grundsätzlich von einer 30%igen Überbauung der Baugrundstücke ausgegangen und folglich als Regelfall die Grundflächenzahl mit 0,3 für eine eingeschossige Bebauung festgesetzt. Dieses Maß entspricht den Festsetzungen für die angrenzenden Baugrundstücke.

Analog zu dem angrenzenden Baugebiet am Alten Gutshof wird ergänzend auch die zulässige Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhen) auf rund 8,5 m begrenzt. Bezogen auf die durchschnittliche Geländehöhe von 3,5 m NHN wird eine absolute Höhe von 12,0 m NHN festgesetzt.

Begleitet werden diese Festsetzungen durch Regelungen zur Dachneigung als örtliche Bauvorschrift.

### **2.2.4) Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Die westlich anschließende Bebauung wurde in offener Bauweise entwickelt. Dementsprechend wird für das Plangebiet ebenfalls die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sollen nur Einzelhäuser sein, um die aufgelockerte Struktur weiterzuführen. Die Gebäudegrößen werden indirekt über die zulässige Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt.

Die verhältnismäßig kleinteilige Festsetzung überbaubarer Flächen (Baugrenzen) soll die Maßstäblichkeit der neu hinzu kommenden Bebauung gewährleisten, indem verhindert wird, dass die beiden möglichen Gebäude zu einem größeren Komplex zusammengezogen werden. Da die Errichtung von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebengebäuden ausdrücklich auf die ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche begrenzt wird, sichert die Festlegung durchgehende Grünschnitten, die von jeglicher hochbaulichen Nutzung frei zu halten sind.

### **2.2.5) Maßnahmen zur Grünordnung**

Maßnahmen zur Grünordnung bestehen vor allem in der Beschränkung der zulässigen baulichen Dichte, wobei die Obergrenze des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete in dem randlich im



Gemeindegebiet gelegenen Baugebiet bewusst nicht ausgeschöpft wird. Die festgesetzte GRZ von 0,3 gewährleistet, dass gut die Hälfte der Baugrundstücksfläche dauerhaft unversiegelt bleibt. Für nicht überbaute Grundstücksflächen besteht das Gebot einer Begrünung bzw. Bepflanzung (vgl. § 8 (1) LBauO M-V).

Zur Sicherung einer angemessenen Strukturierung des Baugebiets mit Großgrün wird ein Pflanzgebot für Einzelbäume festgesetzt. Aufgrund der gewählten Bezugsgröße (angefangene 500 qm Baugrundstücksfläche) resultieren für die drei Baugrundstücke jeweils Pflanzgebote von 2 Bäumen. Dabei wird bewusst auf Vorgaben zur räumlichen Einordnung verzichtet, damit die zukünftigen Bauherren die Pflanzung in Übereinstimmung mit der jeweiligen Freiflächengestaltung vornehmen können. Nur so kann gewährleistet werden, dass die Bäume zukünftig von den Bewohnern nicht als störendes Element (Verschattung, Laubwurf, etc.) erfahren werden.

Von einer Pflanzung nach der Textlichen Festsetzung I.4 kann im Einzelfall abgesehen werden, wenn auf dem jeweiligen Baugrundstück der Erhalt eines Laubbaums mit einem Stammumfang von mind. 20 cm dauerhaft sichergestellt ist oder auf dem jeweiligen Baugrundstück eine Ersatzpflanzung gemäß § 29 (2) BNatSchG (Bestandsverlust geschützter Landschaftsbestandteile, hier; Fällung gesetzlich nach § 18 NatSchAG M-V geschützter Einzelbäume) vorgenommen wird. Sofern eine nach Textlicher Festsetzung I.4 festgesetzte Baumpflanzung als Kompensation für die Fällung geschützter Einzelbäume angerechnet werden soll, ist die Pflanzung abweichend von der Festsetzung in der Qualität als dreimal verpflanzten Hochstämmen mit einem Kronenansatz von 2,0 m und einem Stammumfang von 16 bis 18 cm (gemessen in einem Meter Höhe) vorzunehmen.

### 2.2.6) Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (ÖBV)

Im Rahmen der Fortentwicklung der Bauleitplanung für das Gemeindegebiet Sellin wird deutlich, dass für Teilbereiche des Gemeindegebietes unterschiedliche Gestaltanforderungen zu erfüllen sind. Als Gestaltungsschwerpunkte bilden sich die ländlichen Bebauungsformen von Alt-Sellin sowie die sog. gründerzeitliche Bäderarchitektur der Wilhelmstraße als typisch Rügener Bebauungsformen heraus. Diese sollen exemplarisch um den Seepark herum präsentiert werden. Im Westen entlang einer ländlich orientierten Wegeführung die ländlichen Bebauungsformen, im Osten entlang der Seeparkpromenade die gründerzeitlichen Bebauungsformen.

Die Örtlichen Bauvorschriften für den Planbereich haben das Ziel, eine erkennbare Verwandtschaft der Baukörper in Anlehnung an die ländlichen Bebauungsformen Süd-Ost-Rügens zu erreichen. Die Bauvorschriften erstrecken sich neben den wesentlichen Gestaltmerkmalen wie Farbe und Material der Dächer in Abhängigkeit von der Dachneigung und Farbe der Wandflächen auch auf Aussagen zu Fassadenanteil und Form von Öffnungen, Gestaltungsmerkmale von Anbauten wie Balkonen, Loggien und Veranden sowie Grundstückseinfriedungen. Dabei lassen die Örtlichen Bauvorschriften den Bauherren und Architekten genügend Raum für eigene Initiativen zur Neuinterpretation der historischen Bauformen.

Das in der ÖBV genannte Farbregister RAL wird als Referenz für die Bestimmung der jeweiligen Farbtöne herangezogen. Es ist jedermann unter [RALfarbpalette.de](http://RALfarbpalette.de) zugänglich. Verwendet wird das RAL-Codierungssystem „Classic“ das in den Bereichen Industrie, Verkehrssicherheit und Bauindustrie standardmäßig verwendet wird.

### 2.3) Flächenbilanz

Insgesamt sieht die Planung die Ausweisung von 1.664 qm Allgemeine Wohngebiete mit einer zulässigen Grundfläche von 500 qm bzw. einer zulässigen Versiegelung im Sinne § 19 (4) BauN-VO von 750 qm vor. Einschließlich der Verkehrsflächen entsteht im Plangebiet eine zulässige Versiegelung von bis zu rund 1.141 qm (gegenüber rund 250 qm im Bestand).

<b>Nutzung</b>	<b>Größe</b>	<b>An- teil</b>	<b>Zulässige Grundfläche</b>	<b>Zulässige Versiegelung</b>
Allgemeine Wohngebiete (GRZ 0,3)	1.664 qm	70%	500 qm	750 qm

<b>Nutzung</b>	<b>Größe</b>	<b>An- teil</b>	<b>Zulässige Grundfläche</b>	<b>Zulässige Versiegelung</b>
Verkehrsflächen	491 qm	21%	-	491 qm
Grünfläche	208 qm	9%	--	--
<b>Gesamtgebiet</b>	<b>2.363 qm</b>		<b>500 qm</b>	<b>1.141 qm</b>

## 2.4) Erschließung

### 2.4.1) 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.

Mit einer durchgehenden Verkehrsflächenbreite von mind. 3,5 m wird der bestehende Fuß- und Radweg um rund 1,0 m verbreitert. Für die Verkehrsfläche ist die maßgebende Funktion auch zukünftig die Aufenthaltsfunktion. Ein Begegnungsfall muss nicht an jeder Stelle der Straße möglich sein und kann auf eine einzelne Ausweichbucht beschränkt bleiben, so dass ggfs. kurze Wartezeiten bzw. gegenseitige Abstimmungen erforderlich werden.

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.

### 2.4.2) Ver- und Entsorgung

Anschlusspunkte in der direkten Umgebung im Alten Gutshof sind gegeben.

Im Plangebiet sind noch keine öffentlichen Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgungsanlagen vorhanden. Anschlussmöglichkeiten an die jeweiligen Öffentlichen Anlagen bestehenden in den benachbarten Straßen bzw. Wegen „Alter Gutshof“. Zur Erschließung sind noch entsprechende Trink- und Schmutzwasserleitungen zu verlegen. Die Dimensionierung und Anschlussstellen an die öffentlichen Anlagen ergeben sich aus den konkreten Wasserbedarfswerten und der detaillierten Bauplanung.

Über den sich im näheren Umfeld des Plangebietes befindenden Hydrant - Nr. 38127 können maximal 96,00 m<sup>3</sup>/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 kann im Plangebiet ein zusätzlicher Hydrant zur Löschwasserversorgung errichtet werden. Bei gleichzeitiger Nutzung beider Hydranten, stehen dann insgesamt auch nur maximal 96 m<sup>3</sup>/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)

Das von überbauten Flächen anfallende Niederschlagswasser sollte mittels Regenwasserleitung bis in den Seeparkteich geleitet werden. Dies lässt sich über eine zentrale Regenwasserleitung im Erschließungsweg für die Baufelder regeln. Die Ableitung ist mittels separater Regenwasserleitung für jedes einzelne Baufeld/Grundstück möglich. Daher beabsichtigt die Gemeinde als Grundstückseigentümer den Aufbau einer öffentlichen Niederschlagswasserkanalisation im Plangebiet. Die Dimensionierung und Anschluss- bzw. Einleitstellen ergeben sich aus der detaillierten Bauplanung.

Die Gasversorgung auf der Insel Rügen 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 mit Haupt- und Nebenanlagen zugelassen, die jedoch angesichts der geringen Größe sowie allgemein der Vornutzung und Lage nicht erheblich sind. Im Rahmen des § 13b i.V.m. § 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 be-

rücksichtigen 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 soll eine entsprechende Entsorgungsanlage aufgebaut werden.

Die privaten Belange sind angemessen in der Abwägung zu berücksichtigen.

Für die Grundstücke innerhalb des Plangebiets besteht angesichts der Lage im Außenbereich bislang kein Baurecht.

Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets wird der Siedlungsstruktur in der Nachbarschaft entsprochen. Nutzungskonflikte zwischen der bestehenden 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 / 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 kleinteilig arrondiert.

- *Anlagebedingt* wird die Gesamtversiegelung im Allgemeinen Wohngebiet auf bis zu 750 qm zunehmen. Die Planung sieht die Ausweisung von 1.664 qm Wohngebiet mit einer zulässigen Gebäudegrundfläche von 500 qm vor. Durch die Versiegelung geht die derzeitige Biotopausstattung (v.a. Wiesenfläche, einige Gehölze) verloren, im Bereich der zukünftigen Hausgärten werden dabei jedoch dauerhafte Vegetationsflächen neu entstehen. Hinsichtlich der Gebäudehöhen fügen sich die neuen Gebäude grundsätzlich in die Silhouette des Ortes ein. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Eingrünung (Pflanzgebote, angrenzende Parkanlage) sind erhebliche anlagebedingte Veränderungen des Landschaftsbilds nicht zu erwarten.
- *Betriebsbedingt* kommt es durch die Nutzung nur zu untergeordneten Auswirkungen. Die neue Wohnnutzung wird zu neuen Nachbarschaften sowie einer Verkehrszunahme in untergeordneter Größenordnung führen. 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 eine Bebauung mit Wohngebäuden 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 Status-Quo erfolgen. Die Wiesenfläche könnte als Bestandteil einer festgesetzten Grünanlage regelmäßig gepflegt 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 Wirkbereich nicht bekannt.
Fläche	Die gesamte Fläche ist Bestandteil eines Plangebiets nach § 30 BauGB und liegt westlich angrenzend an den im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereich. 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 überflutungsgefährdet. 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 angelegt wurde (vgl. Abbildung 3). Angesichts der Größe der Wasserfläche von derzeit knapp über 1,0 ha ist ein Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 29 BauGB zu berücksichtigen; demnach dürfen bauliche Anlagen in einem Abstand von bis zu 50 Metern land- und gewässerwärts von der Mittelwasserlinie an gerechnet nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Da der Abstand der geplanten Bebauung zum Selliner Parksee nur etwas mehr als 20 m beträgt, bedarf die Planung einer Ausnahme nach § 29 (3) Nr. 4 NatSchAG M-V.
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 Schadstoff- oder Geruchsemitenten in der Umgebung.
Folgen des Klimawandels	Der Bestand ist nicht in besonderem Maße anfällig für die Folgen des Klimawandels.
Wärme / Strahlung	Das gut durchlüftete Plangebiet nahe der Küste der Ostsee neigt allgemein nicht zu Hitzeanstauungen und Strahlungsbelastungen.
Pflanzen / Tiere / Biologische Vielfalt	Das Plangebiet besteht im Wesentlichen aus einer nicht landwirtschaftlich genutzten Wiesenfläche im Siedlungszusammenhang, die als Jüngere Parkanlage (PPJ) mit artenreichem Zierrasen (PEG)/Scherrasen angesprochen werden kann. V.a. randlich bestehen einzelne Siedlungsgehölze aus heimischen Baumarten (PWX) sowie einzelne jüngere Einzelbäume (BBJ) Nach § 20 NatSchAG M-V bestehen keine geschützten Biotop innerhalb des Plangebiets. Der nahe Selliner Parksee unterliegt als RUE09291 permanentes Kleingewässer; Teich; trocken; Unterwasservegetation (Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.) dem gesetzlichen Biotopschutz. Die Einstufung als naturnaher Teich und damit als Biotop ist angesichts des künstlichen Ursprungs sowie eines teilweise ausgebauten Ufers fraglich.  <b>Tiere:</b>  Das Vorkommen geschützter bzw. streng geschützter Arten kann angesichts der

	<p>Lage innerhalb des Siedlungsraums weitgehend ausgeschlossen werden.</p> <p><b>Säugetiere:</b> 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 Strukturvielfalt als Nahrungsflächen attraktiv für Fledermäuse. Für den Raum Sellin sind allgemein Breitflügel-, Wasser-, Fransen, Zwerg-, Mücken- und Rauhauffledermaus sowie das Braue Langohr und der Große Abendsegler nachgewiesen.</p> <p><b>Vögel:</b> 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><b>Reptilien:</b> Streng geschützte Reptilien (Zauneidechse, Schlingnatter) sind im Plangebiet habitatbedingt nicht zu erwarten.</p> <p><b>Amphibien:</b> 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 Grünfrösche gibt es für den angrenzenden größeren Teich.</p> <p><b>Schutzgebiete:</b></p> <p>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 Allgemeinem	keine Erheblichkeit, da kleinteilige Arron-

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
	Wohngebiet mit einer Größe von 1.664 qm	dierung auf baulich vorgennutzter, durch Siedlung und Verkehr vorgeprägten Flächen,
Boden	Bauliche Nutzung mit bis zu 500 qm Gebäudegrundfläche und 750 qm Versiegelung im Baugebiet insgesamt, dadurch Zunahme der Versiegelung am Standort um bis zu rund 890 qm.	keine Erheblichkeit, da kleinteilige Arrondierung auf baulich vorgennutzter, durch Siedlung und Verkehr vorgeprägten Flächen
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 Wohnnutzung geringfügig zusätzlicher Verkehr.	-
Kultur- und Sachgüter	-	-
Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastro-	-	-

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
phen,		

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 wird eine moderate Dichte bis GRZ 0,3 festgesetzt, so dass die Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete nach § 17 BauNVO nicht ausgeschöpft werden.

### 3.2.5) Eingriffsermittlung

Bei Bebauungsplänen nach § 13b BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (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.

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.

Im Zuge der Bebauung sind bei Ausschöpfung der Baufenster gewisse Baumverluste unumgänglich. Dies betrifft folgende nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume (vgl. Baumkartierung durch das Planungsbüro Seppeler [5]):

Stammumfang in Metern	Betroffene Bäume Nr. gem. Kartierung	Laubbaum	vor. Anzahl Bäume als Kompensation
0,9	1	Linde	---
1,0	2	Linde	1
1,3	3	Linde	Kann voraussichtlich erhalten bleiben



\* Baumarten, die nach § 18 NatSchAG M-V zu ersetzen sind; Ersatz nach den Vorgaben des Baumschutzkompensationserlasses M-V (2007)

Das Kompensationserfordernis für Eingriffe in geschützte Landschaftsbestandteile wie Bäume gründet auf § 29(2) BNatSchG. Nach allgemeiner Kommentarlage (vgl. Lütke/Ewer, Kommentar zum BNatSchG, S. 310) ist dabei nicht vorzusehen, dass in jedem Fall die Entfernung eines Baumes zwingend immer eine Ersatzpflanzung erfordert. „Die Entscheidung über die Anordnung einer Ersatzpflanzung erfordert vielmehr eine abwägende Einzelfallprüfung unter Würdigung der von der von dem betroffenen Baum u.a. nach seinem Zustand, Alter und Standort ausgehenden Wohlfahrtswirkung einerseits und den mit der Unterschutzstellung bzw. deren Fortführung in Form der Ersatzpflanzung zu verbindenden Belastungen für den privaten Eigentümer andererseits (OVG Münster, NuR 1999, 526 ff.).“ Diese Einzelfallprüfung obliegt der Genehmigungsbehörde.

Die im Zuge der weiteren Entwicklung erforderlich werdenden Baumfällungen sind entsprechend zu beantragen. Der Eingriff entsteht erst mit der tatsächlichen Fällung. Das Maß eines erforderlichen Ausgleichs wird durch die zuständige Behörde festgesetzt; die Ersatzpflanzungen als Auflage in der Fällgenehmigung rechtlich abgesichert.

Der Bebauungsplan enthält Pflanzverpflichtungen für die privaten Baugrundstücke in einem voraussichtlichen Umfang von 4 Bäumen. Sofern eine nach Textlicher Festsetzung I.4 festgesetzte Baumpflanzung als Kompensation für die Fällung geschützter Einzelbäume angerechnet werden soll, ist die Pflanzung in der Qualität als dreimal verpflanzten Hochstämmen mit einem Kronenansatz von 2,0 m und einem Stammumfang von 16 bis 18 cm (gemessen in einem Meter Höhe) vorzunehmen.

### 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 (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 Fortpflan-

zungs- 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 [6] kommt 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 Habitate unwahrscheinlich oder die Beeinträchtigungen können im Vorfeld vermieden werden. Der offene Vorflutgraben sollte als potenzielle Biotopverbundfläche mit Leitlinienfunktion erhalten bleiben. Ausweichlebensräumen 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 Siedlungsränder, 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, wird zur Übernahme in den Bebauungsplan vorgeschlagen:

- 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. Da für Anforderungen an die Beleuchtung aber weder eine gesetzliche Grundlage besteht noch eine Einhaltung von der Gemeinde überprüft werden kann, wird auf eine Übernahme in die Satzung verzichtet.

### **3.2.7) Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V**

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 angelegt wurde (vgl. Abbildung 3). Angesichts der Größe der Wasserfläche von derzeit

knapp über 1,0 ha ist ein Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V zu berücksichtigen; demnach dürfen bauliche Anlagen in einem Abstand von bis zu 50 Metern land- und gewässerwärts von der Mittelwasserlinie an gerechnet nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Da der Abstand der geplanten Bebauung zum Selliner Parksee nur etwas mehr als 20 m beträgt, bedarf die Planung einer Ausnahme nach § 29 (3) Nr. 4 NatSchAG M-V.

Hinsichtlich des Schutzzwecks wird allgemein auf den Zweck der Sicherung des Erholungswerts von Natur und Landschaft sowie des Schutzes der Uferzonen als ökologisch bedeutsame Flächen hingewiesen (vgl. Lütke/Ewer, RNr. 2 zu § 61). Auch der Kommentar zum früheren LNatG M-V wies als Zielsetzung aus: „Zum Einen soll das jeweilige Gewässer einschließlich seiner Umgebung in seiner Funktion als Lebensstätte zahlreicher, oft bedrohter Pflanzen- und Tierarten erhalten bleiben (Gewässerschutzstreifen). Zum Anderen setzt die Bestimmung exemplarisch den Auftrag des Artikels 12 Abs. 2 Satz 2 LVerf. um, den freien Zugang zu im Einzelnen aufgezählten Naturschönheiten zu gewährleisten (sog. Erholungsschutzstreifen).“

Nach § 61 (3) Nr. 1 BNatSchG kann eine Ausnahme zugelassen werden, „wenn die durch die bauliche Anlage entstehenden Beeinträchtigungen des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes, insbesondere im Hinblick auf die Funktion der Gewässer und ihrer Uferzonen, geringfügig sind oder dies durch entsprechende Maßnahmen sichergestellt werden kann“. Mit dem Erhalt des bestehenden Fuß- und Radweges wird zum Einen die öffentliche Zugänglichkeit der Parkanlage und damit des Uferbereichs auch zukünftig in gleichem Umfang gewährleistet. Zum Anderen trennt der asphaltierte Weg den engeren Uferbereich von den angrenzenden Freiflächen, so dass der geringe Flächenverlust die Funktion der Gewässer und ihrer Uferzonen nicht erheblich beeinträchtigt.

### 3.2.8) 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, Mai 2022

### Quellen

- [1] Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (zuletzt Stand 06/2020: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>)
- [2] LUNG (2013): Anleitung für die Kartierung von Biotopen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, 3. erg., überarb. Auflage – Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Heft 2/2013
- [3] Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (2018): Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern
- [4] Planungsbüro Seppeler, Biotopkartierung, Dülmen 09/2020
- [5] Planungsbüro Seppeler, Artenschutzprognose, Dülmen 09/2020
- [6] Planungsbüro Seppeler, Verträglichkeitsvorprüfung zum Vogelschutzgebiet DE 1747-402 „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“ Dülmen 09/2020
- [7] Ingenieurbüro Weiße, „Baugrunduntersuchung Vorhaben: Erschließung B-Plan Nr. 1A Gutshof Sellin 2. Änderung“, Bergen auf Rügen, 2020