



Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin
Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Architekt
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt
Prof. Dr. Ing. Günther Uhlig
Freier Architekt und Stadtplaner
Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023
76131 Karlsruhe, Waldhomstraße 25
Tel/Fax: 0721 37 85 64
Tel: 0172 96 83 511
18439 Stralsund, Neuer Markt 5
Tel: 03831 203 496
Fax: 03221 11 45 382
www.stadt-landschaft-region.de
stralsund@stadt-landschaft-region.de

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20 „Haus Roewer“

Gemeinde Sellin / Rügen



Satzung



Liethke
Bürgermeister

Begründung





Gabriele
Bürgermeister

1) Grundsätze

1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 37/20 und 37/21 der Flur 1 Gemarkung Seedorf. Die Fläche beträgt 1.469 qm.

Das Plangebiet liegt in Seedorf, einem ländlichen Teilort der Gemeinde Sellin. Das Plangebiet befindet sich östlich der Dorfstraße südlich der örtlichen Brücke.

Das Plangebiet wird begrenzt im Norden und Süden durch angrenzende Siedlungsflächen, im Westen durch die Dorfstraße sowie im Osten durch einen landwirtschaftlichen Weg, der den Siedlungsbereich zur offenen Landschaft hin abgrenzt.

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist derzeit nach § 35 BauGB als Außenbereich einzustufen. Da es sich bei dem Vorhaben nicht um ein privilegiertes Vorhaben handelt, ist zur Umsetzung die Aufstellung eines B-Plans notwendig.

1.2) Ziele der Planung

Der Vorhabenträger plant den Neubau eines Doppelwohnhauses.

Mit der Planung werden durch die Gemeinde folgende allgemeine Ziele verfolgt:

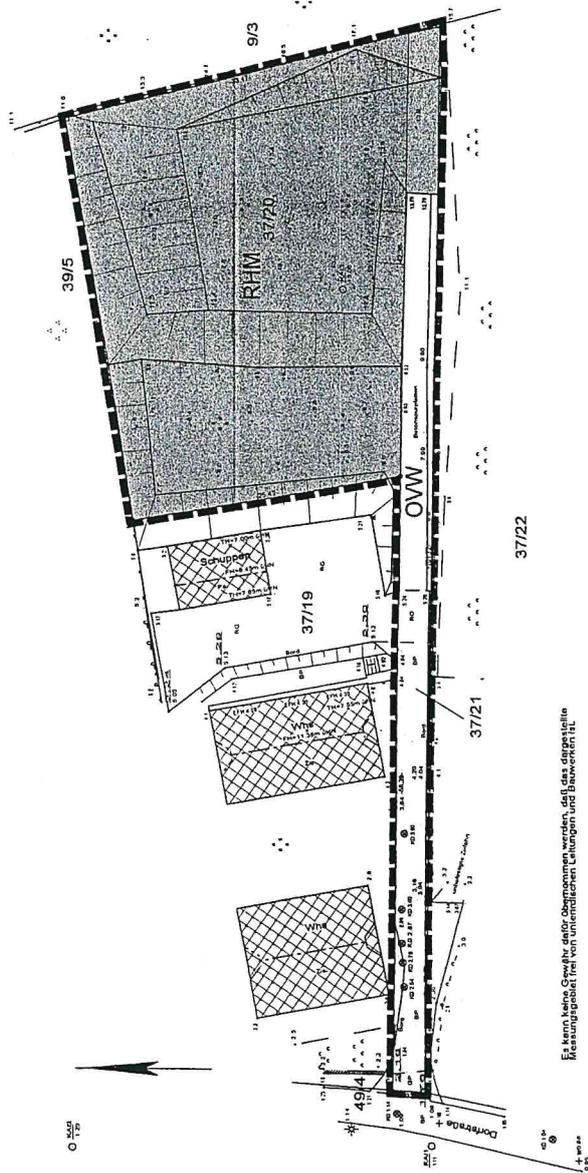
- Arrondierung der Ortslage gemäß der Darstellung im FNP durch die
- Nutzung von Baulandpotenzialen, die ohne zusätzliche (öffentliche) Erschließungskosten bereit stehen.

1.3) Ableitung aus dem FNP

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Haus Roewer“ wird aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan abgeleitet. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Sellin stellt den Planbereich einheitlich als gemischte Bauflächen dar.

Der FNP stellt im Erläuterungsbericht allgemein fest, dass trotz stagnierender Bevölkerungsentwicklung die Wohnraumversorgung unbefriedigend ist. Neben den gestiegenen Flächenansprüchen ist die Nutzung vormaligen Wohnraums für touristische Zwecke dafür verantwortlich. Dabei handelt es sich sowohl um frühere Hotel- und Pensionsgebäude, die zwischenzeitlich für Wohnzwecke umgewidmet worden waren, wie um Wohnhäuser, die heute (gewerblich oder privat) als Ferienwohnungen genutzt werden. Die Tourismusentwicklung in der Region hat so zu einem Engpass in der Wohnraumversorgung geführt.

Der derzeitige Bedarf an Wohnbauflächen lässt sich auch statistisch belegen. Mit 0,98 fertiggestellten Wohnungen je 100 Einwohner liegt Sellin deutlich unter dem Durchschnitt des Amtsbezirks (1,3 Wohnungen je 100 Einwohner), was allein dem mangelnden Flächenangebot geschuldet ist. Auch der Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern liegt mit 68,5% bezogen auf den Gesamtbestand an Wohngebäuden weit unterhalb der Vergleichszahlen des Amtsbezirks (76%) oder Rügens (79%), so dass auch für die Zukunft von anhaltender Nachfrage ausgegangen werden muss.



- Legende Biototypen**
- 10. Staudensäume, Ruderalfluren und Trittrassen (R)
 - 10.1 Staudensaum und Ruderalflur (RH)
 -  10.1.1 Mesophiler Staudensaum frischer bis trockener Mineralstandorte (RHM) BwB
 - 14. Siedlungs-, Verkehrs- und Industrieflächen (O)
 - 14.7 Verkehrsflächen (OV)
 -  14.7.4 Wirtschaftsweg, versiegelt (OVW)
 -  Untersuchungsraum

Datum	13.02.2007	Verteiler	Uhlig & Partner	Anzahl	3x
Nr.		Name			
		Datum			
		Aenderung/Ergänzung			
bifa thomas niessen Büro für Landschafts- und Freiraumarchitektur Dipl.-Ing. Thomas Niessen, Bahnhofstraße 16 in 18528 Bergen auf Rügen Tel.: 03838 - 8285 20 Fax.: 03838 - 8285 50					
Auftraggeber: Uhlig & Partner, Büro Für Stadtforschung, Planung und Architektur Waldhornstraße 25 - 76131 Karlsruhe Objekt: VB - Plan Nr. 20 der Gemeinde Sellin - Haus Roeyer - Zeichnung:					
Biotypenkartierung					
Proj.-Nr.: LA 06-010					
Maßstab:					
Leistungsphase: ---					
Architekt:	T. Niessen	Bearbeitet:	K. Fuß	Datum:	07.11.2006
				Blatt-Nr.:	1.00

Begründung

1) Grundsätze

1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 37/20 und 37/21 der Flur 1 Gemarkung Seedorf. Die Fläche beträgt 1.469 qm.

Das Plangebiet liegt in Seedorf, einem ländlichen Teilort der Gemeinde Sellin. Das Plangebiet befindet sich östlich der Dorfstraße südlich der örtlichen Brücke.

Das Plangebiet wird begrenzt im Norden und Süden durch angrenzende Siedlungsflächen, im Westen durch die Dorfstraße sowie im Osten durch einen landwirtschaftlichen Weg, der den Siedlungsbereich zur der offenen Landschaft hin abgrenzt.

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist derzeit nach § 35 BauGB als Außenbereich einzustufen. Da es sich bei dem Vorhaben nicht um ein privilegiertes Vorhaben handelt, ist zur Umsetzung die Aufstellung eines B-Plans notwendig.

1.2) Ziele der Planung

Der Vorhabenträger plant den Neubau eines Doppelwohnhauses.

Mit der Planung werden durch die Gemeinde folgende allgemeine Ziele verfolgt:

- Arrondierung der Ortslage gemäß der Darstellung im FNP durch die
- Nutzung von Baulandpotenzialen, die ohne zusätzliche (öffentliche) Erschließungskosten bereit stehen.

1.3) Ableitung aus dem FNP

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Haus Roewer“ wird aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan abgeleitet. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Sellin stellt den Planbereich einheitlich als gemischte Bauflächen dar.

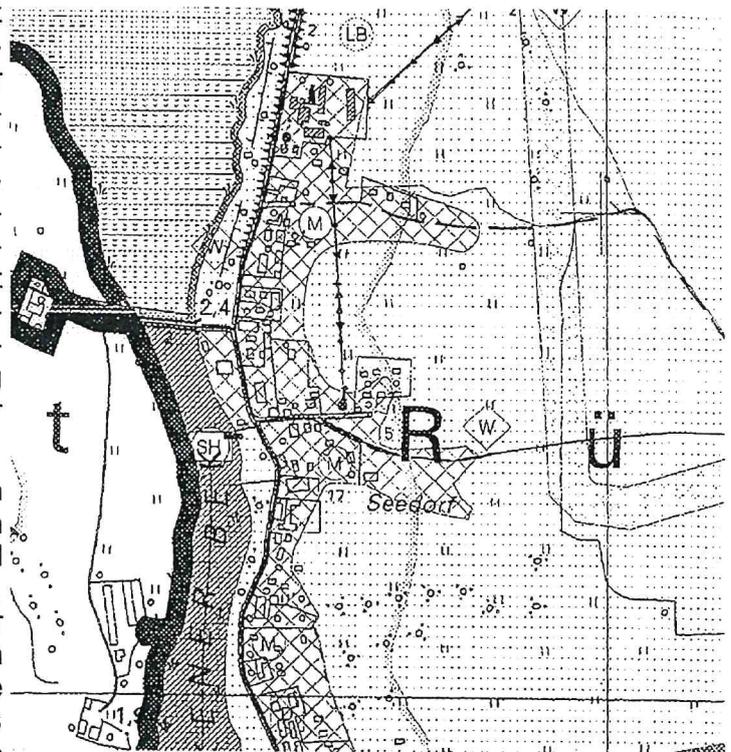
Der FNP stellt im Erläuterungsbericht allgemein fest, dass trotz stagnierender Bevölkerungsentwicklung die Wohnraumversorgung unbefriedigend ist. Neben den gestiegenen Flächenansprüchen ist die Nutzung vormaligen Wohnraums für touristische Zwecke dafür verantwortlich. Dabei handelt es sich sowohl um frühere Hotel- und Pensionsgebäude, die zwischenzeitlich für Wohnzwecke umgewidmet worden waren, wie um Wohnhäuser, die heute (gewerblich oder privat) als Ferienwohnungen genutzt werden. Die Tourismusentwicklung in der Region hat so zu einem Engpass in der Wohnraumversorgung geführt.

Der derzeitige Bedarf an Wohnbauflächen lässt sich auch statistisch belegen. Mit 0,98 fertiggestellten Wohnungen je 100 Einwohner liegt Sellin deutlich unter dem Durchschnitt des Amtsbezirks (1,3 Wohnungen je 100 Einwohner), was allein dem mangelnden Flächenangebot geschuldet ist. Auch der Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern liegt mit 68,5% bezogen auf den Gesamtbestand an Wohngebäuden weit unterhalb der Vergleichszahlen des Amtsbezirks (76%) oder Rügens (79%), so dass auch für die Zukunft von anhaltender Nachfrage ausgegangen werden muss.

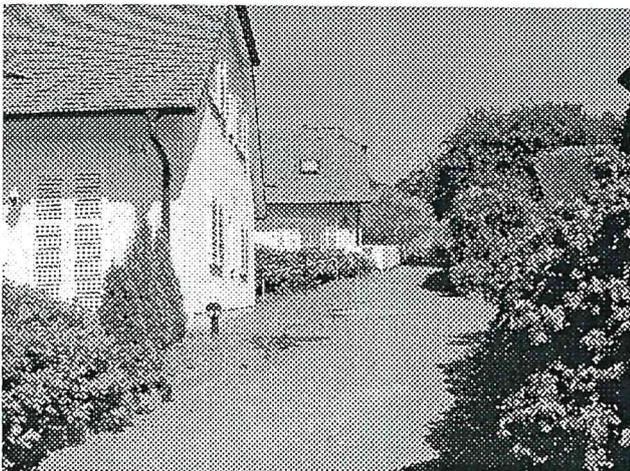
Wegen der allgemeinen Baulandknappheit besteht ein leichter, jedoch nicht wünschenswerter Trend zur Abwanderung, der mit den Flächenausweisung im FNP aufgehalten werden soll. Die bisherigen Baugebiete sind weitgehend erschöpft (nahezu völlige Umsetzung der Baugebiete Weißer Steg und Haus am Wald, rege Bautätigkeit im Bereich Hartmanns Ruh, fast vollständige Vormerkung im jüngst erschlossenen Gebiet Gutshof). Ziel der Einwohnerstabilisierung ist u.a. die Sicherung der lokalen Kaufkraft auch außerhalb der Saison.

Wohnbautätigkeiten in den ländlichen Ortslagen, die ein Durchmischung von Wohnen, privater Ferienvermietung und kleinen Beherbergungsbetrieben fördern, sind wünschenswert und erfahren mit der Ausweisung von Mischflächen im FNP in den ländlichen Ortslagen von Sellin ihre Absicherung. Dabei ist derzeit ein überaus haushälterischer Umgang mit der Fläche zu konstatieren. Sellin weist mit nur 6,88 ha Siedlungs- und Verkehrsfläche je 100 Einwohner den mit Abstand geringsten Wert im Amtsbereich auf (Amtsbereich 10,44 ha; LK Rügen 10,19 ha; Land M-V 9,3 ha). Damit dies so bleibt, sind der Innenentwicklung sowie der flächensparenden Arrondierung und Mobilisierung von (bereits erschlossenen) Baulandpotenzialen wie in Seedorf höchste Priorität einzuräumen.

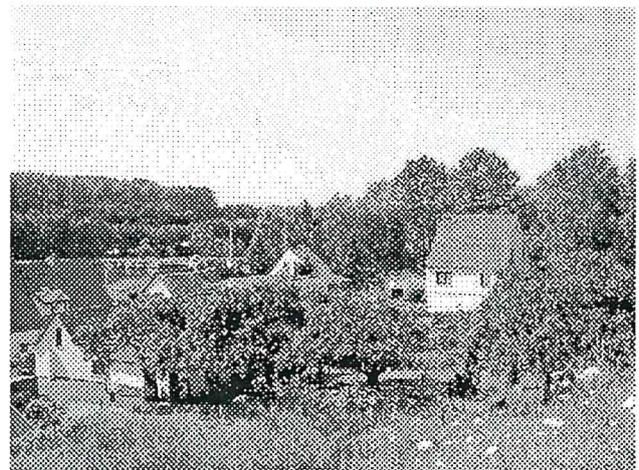
Ein Landschaftsplan für die Gemeinde Sellin liegt nicht vor.



1.4) Zustand des Plangebiets



Blick von der Dorfstraße nach Osten in das Plangebiet



Blick von der oberen Aufschüttung nach Norden

1.4.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am Hang hinter einer bestehenden Bebauung und erstreckt sich hangseitig bis zu einem unbefestigten Weg, der die Siedlungsfläche Seedorfs zur offenen Landschaft hin abgrenzt. Der zur Bebauung vorgesehene Bereich steigt von 8 m HN (im Nordwesten) bis auf 17 m HN (im Südosten) an. Im Zuge einer früheren (vorbereitenden) Maßnahme wurde der natürliche Hangverlauf durch Abgrabungen und Aufschüttungen stark verändert, so dass zwei nahezu ebene Plattformen entstanden sind (untere auf rund 8,5 m HN, obere auf gut 13 m HN).HN).

Das Plangebiet selbst ist unbebaut, im unmittelbaren Umfeld wurden jedoch in den letzten Jahren zwei größere Ferienhäuser mit jeweils mehreren Einheiten errichtet, die über den im Plangebiet befindlichen Weg erschlossen werden. Die gemeinsame Parkierung der Neubauten nebst einem Nebengebäude befindet sich direkt an der westlichen Grundstücksgrenze des Flst. 37/20.

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich weitere Gebäude mit Ferienwohn- sowie Wohnnutzung.

1.4.2) Schutzobjekte im bzw. in der Nähe zum Plangebiet

Küsten- und Gewässerschutz

Das Plangebiet befindet sich, wie ein Großteil der gesamten Ortslage Seedorf, weitgehend innerhalb des 200 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 19 LNatG M-V bzw. § 89 WaG -MV.

Biosphärenreservat Südost-Rügen

Das Vorhaben liegt vollständig innerhalb der Schutzzone III des Biosphärenreservates Südost-Rügen.

Naturschutzgebiete

Naturschutzgebiet 189 "Mönchgut": Das NSG "Mönchgut" besteht aus acht Teilgebieten im Biosphärenreservat Südost-Rügen, die nach der Erweiterung am 12.09.1990 mit einer Gesamtfläche von 2.340 ha unter Schutz gestellt wurden. In einer Entfernung von ca. 250 m südlich des Plangebietes liegt das Teilgebiet "Having und Reddevitzer Höft", welches eine Bucht des Greifswalder Boddens sowie küstennahe Bereiche (Steilufer) des Reddevitzer Höfts umfasst.

Naturschutzgebiet 190 "Neuensiener und Selliner See": Das NSG "Neuensiener und Selliner See" wurde am 12.09.1990 unter Schutz gestellt. Die Grenze des NSG liegt in einer Entfernung von 500 m nordwestlich des Plangebietes.

Europäische Schutzgebiete

Der Geltungsbereich des B-Plabnes befindet sich in einem geringeren Abstand als 300 m zum FFH-Gebiet DE 1648-302 "Küstenlandschaft Südost-Rügen" sowie zum Europäischen Vogelschutzgebiet DE 1747-301 "Greifswalder Bodden".

Erhebliche, über das Maß derzeitiger und durch die im Ort bereits vorhandene Bebauungs- und Nutzungsstruktur verursachten Beeinträchtigungen hinausgehende Auswirkungen auf Natur und Umwelt sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten (vgl. Kap. 3.3).

1.5) Plangrundlage

Die Planzeichnung basiert auf einer 2006 durch das Vermessungsbüro Krawutschke Meißner Schönemann erstellten Vermessung des Planungsgebiets.

1.6) Vorhabenträger

Vorhabenträger ist Herr Prof. Norbert Roewer, Nikolasstraße 20, 97082 Würzburg. Vor Satzungsbeschluss ist ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen, der die Gemeinde kostenfrei stellt.

2) Städtebauliche Planung

2.1) Bebauungsentwurf

Das neue Doppel-Wohnhaus ist als eingeschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss geplant. Die Architektur soll der ortstypischen Weise entsprechen; geplant ist ein Sichtfachwerk in hoher handwerklicher Qualität mit Ausfachungen in Putz oder Sichtmauerwerk. Als Dachdeckung ist ein Rohrdach mit 50 Grad Dachneigung vorgesehen.

Zur besseren Einbindung des neuen Gebäudes wird die vorhandene Aufschüttung teilweise rückgebaut, die Erdgeschoßhöhe wird rund 12,80 m HN betragen. Unter Berücksichtigung der für Rohrdächer notwendigen Neigung ergibt sich eine Firsthöhe von knapp 22,00 m HN. Zu dem das Grundstück im Osten begrenzenden Weg wird eine im Mittel ca. 4,5 m breite Hecke auf der vorhandenen Böschung angelegt.

Das Gebäude soll vorwiegend als Wohnhaus durch den Vorhabenträger selbst genutzt werden, wobei eine private Vermietung als Ferienhaus nicht zuletzt zur Erleichterung der Finanzierung rechtlich nicht ausgeschlossen werden soll.

2.2) Flächenbilanz

Insgesamt ergibt sich durch die Planung folgende Flächenbilanz:

<i>Nutzung</i>	<i>Fläche</i>	<i>Anteil</i>	<i>Bestand</i>	<i>Veränderung</i>
Allgemeines Wohngebiet	1.209 qm	82 %		+ 1.209 qm
Davon:				
GR Hauptanlage zulässig	242 qm	GRZ 0,2	qm	+ 242 qm
GR Haupt- / Nebenanlage zulässig	363 qm	GRZ 0,3	qm	+ 363 qm
Pflanzfläche	151 qm			
Verkehrsfläche	260 qm	18 %	ca. 260 qm	-- qm
Gesamtgebiet	1.469 qm	100 %		

2.3) Erschließung

2.3.1) Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über das Flurstück 37/21, das vom Vorhabenträger erworben worden ist. Die Erschließung wird durch Darstellung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts gesichert, damit auch bei zukünftigen (nicht vorhersehbaren) Eigentumswechseln der Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche erhalten bleibt.

2.3.2) Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Grundstückes mit Strom und Wasser ist gesichert. Gleiches gilt für die Abwasserentsorgung. Entsprechende Anschlüsse liegen bereits in der Uferstraße.

Die innere Erschließung ist ebenfalls mit dem ZWAR abzustimmen. Der Abschluß eines Erschließungsvertrages ist dazu notwendig.

Zur Versickerung des Regenwassers sind in Oberflächennähe günstige Verhältnisse zu erwarten. Nach Aussage der geologischen Karten liegt Seedorf im Bereich von Grundmoränensanden als eine pleistozäne Bildung des Pommerschen Stadiums im Weichselglazial. Die Versickerung des Niederschlagswassers mittels Versickerungsanlage (z.B. Sickerschächte) oder direkte Einleitung in ein oberirdisches Gewässer stellt eine Gewässerbenutzung dar, die gem. § 7 WHG der behördlichen Genehmigung bedarf. Der Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis hierfür ist bei der Unteren

Wasserbehörde des Landkreises Rügen zu stellen.

Bei Gebäuden, die ganz oder mit teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind (hier ca. 80 m), sind Zufahrten nach § 5 Abs. 1 Satz 2 LBauO M-V zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind.

2.4) Begründung der grundlegenden Festsetzungen

2.4.1) Art und Maß der baulichen Nutzung

Angesichts der geringen Plangebietsgröße stellt das Plangebiet eigentlich kein eigenständiges Baugebiet dar, sondern verbindet sich mit den angrenzenden Flächen zu einer einheitlichen Bebauung entlang der Uferstraße. Der FNP sieht im Planungsbereich eine gemischte Baufläche vor, wobei sich die gewerblichen Nutzungen eher im engeren Umfeld der Uferstraße, die Wohnnutzung eher in den rückwärtigen Bereichen konzentriert.

In räumlicher Präzisierung der gemischten Baufläche wird für den zur Bebauung anstehenden Bereich deshalb ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Nach Fickert/Fieseler Rn 34.1 zu § 10 sind Feriengebiete meistens als WR oder WA einzustufen. Die Vermietung einer einzeln gelegenen Ferienwohnung in einem solchen Feriengebiet, die weder hotelmäßig genutzt noch hotelmäßig angeboten wird, begründet keinen Gewerbebetrieb i.S.d. Gewerbesteuerrechts und damit nicht die Notwendigkeit einer MI-Ausweisung.

Angesichts der vorhandenen Struktur als Feriengebiet wird jedoch der Katalog der zulässigen Nutzungen in Anlehnung der Formulierung im § 22 BauGB um „Wohngebäude mit Fremdenbeherbergung“ erweitert.

Wegen der rückwärtigen Lage mit einer langen, potenziell störenden Zufahrt werden gleichzeitig die normalerweise zulässigen Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe ausgeschlossen. Gleiches gilt vom Grundsatz her auch für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die jedoch als untergeordnete Nutzungen das Wohnen ergänzen können und deshalb nicht gänzlich ausgeschlossen werden (Genehmigungsvorbehalt als ausnahmsweise zulässig). Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen scheidern schon wegen der geringen Größe des Grundstücks aus und werden deshalb auch als Ausnahme nicht zugelassen.

Die Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung wird auf eine GRZ von 0,2 bei eingeschossiger Bebauung festgelegt. Die Firsthöhe des Gebäudes wird auf 22,00 m HN begrenzt. Insgesamt wird damit ein verantwortungsbewusster, weil zugleich sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden erreicht.

2.4.2) Bauweise / Überbaubarer Bereich

In Entsprechung zur bestehenden Bebauung wird eine offene Bauweise festgesetzt. Bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche werden die für Rohrdeckung notwendigen Abstände berücksichtigt (6 m zur Grundstücksgrenze gemessen vom äußersten Punkt des Dachvorsprungs).

2.4.3) Festsetzung zur Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung umfassen Pflanzgebote, die als Flächen zur Bepflanzung sowie als zu pflanzende Einzelbäume festgesetzt werden.

Bestandteil der Ausgleichsmaßnahme ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden.

3) Auswirkungen / Umweltbericht

3.1) Abwägungsrelevante Belange

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind insbesondere zu berücksichtigen:

- die *Wohnbedürfnisse der Bevölkerung*: Angesichts weiterhin steigender Wohnflächenansprüche ist zur Sicherung des Einwohnerbestands eine angemessene Neubebauung (Nachverdichtung/Arrondierung) zu ermöglichen. Die vorhandenen Bauplätze in der Gemeinde sind bebaut / vergeben, so dass eine Abwanderung droht. Das Gebäude wird den Wohnungsmarkt entlasten, auch wenn es durch den Vorhabenträger selbst genutzt wird.
- die *Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege*: Angesichts der Lage sowohl innerhalb des 200 Meter-Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 19 LNatG M-V als auch innerhalb der Schutzzone III des Biosphärenreservat Südost-Rügen ist dem Naturschutz hohe Bedeutung einzuräumen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet durch die bestehende Bebauung vom Bodden getrennt ist und als siedlungsnahe Grünfläche bereits Bestandteil der Siedlungsfläche.
- die *Belange der Baukultur*, hier insbesondere des *Orts- und Landschaftsbilds* § 1 (6) Nr. 5 BauGB). Bei der Lage am Ortsrand im Übergang in die offene Landschaft ist der Gestaltung der Gebäude im Zusammenhang mit der Nachbarbebauung großes Gewicht beizumessen.

Darüber hinaus sind die privaten Belange angemessen zu berücksichtigen.

3.2) Kosten / Durchführungsvertrag

Durch das Vorhaben entstehen der Gemeinde keine Kosten. Die Planung (vB-Plan mit Grünordnung) wurde durch den Vorhabenträger beauftragt.

Die Durchführungsverpflichtung und die Kostenübernahme z.B. für Ausgleichsmaßnahmen wird im Durchführungsvertrag geregelt. Hierbei wird vom Vorhabenträger der Gemeinde vertraglich zugesichert, dass ihr durch das Vorhaben keine Kosten entstehen werden.

3.3) Umweltbericht

3.3.1) Allgemeines

Die Umweltprüfung gründet auf den Zielen und Inhalten der Planung, wie sie insbesondere in den Punkten 1 und 2 der Begründung dargestellt sind.

Die Umweltprüfung wird gemäß Hinweise der Fachbehörden aus der Beteiligung nach § 4(1) erstellt.

Methoden:

Die Umweltprüfung 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, Landschaft / Landschaftsbild), das Schutzgut Mensch sowie deren Wechselwirkungen.

Aktuell wurde eine Biotoptypenkartierung gem. "Anleitung zur Biotopkartierung im Gelände" Mecklenburg-Vorpommern (Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt und Natur 1998/Heft 1) erstellt (20.10.2006), welche der Bewertung von Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft gem. Landesnaturschutzgesetz zugrundeliegt. Die Eingriffsbilanzierung wird gem. Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999/Heft 3) ermittelt.

Vertiefende Untersuchungen der Schutzgüter Flora / Fauna wurden nicht beauftragt.

Alternativen:

Im Rahmen der Alternativprüfung wird neben der geplanten Nutzung des Areals als eigentliches Vorhaben (Durchführung der Planung) die Nichtdurchführung der Planung mit Aufgabe der Nutzung geprüft.

Eine sinnvolle Alternative zur geordneten Bebauung des Grundstücks besteht nicht. Durch die bereits erfolgte Terrassierung des Geländes wurde dieses aus dem Zusammenhang mit der umgebenden hügeligen Landschaft genommen. Ein Brachliegen würde zur zunehmenden Verbuschung der Fläche mit der Entwicklungsrichtung hin zum Wald führen. Aufgrund der Attraktivität durch die Lage des Grundstücks wären illegale Nutzungen z.B. als Gartengrundstück denkbar, welche die Errichtung von Schuppen u.ä. nach sich ziehen würde. Eine qualitätsorientierte Entwicklung wäre nicht möglich.

Angesichts der allgemeinen Entwicklung der Gemeinde sollte aus Gründen der Ortsqualität auf die mögliche behutsame Entwicklung der Ortslage als touristischer Magnet für gehobene touristische Angebote nicht verzichtet werden.

Zur Nutzung des Geländes im geplanten Umfang gibt es keine ökonomisch bzw. ökologisch vertretbare Alternative.

3.3.2) Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Das FFH-Gebiet DE 1648-302 "Küstenlandschaft Südostrügen" nimmt eine Gesamtfläche von 2.426 ha ein. Eine Teilfläche des FFH-Gebietes, welche den Neuensierer See sowie westlich daran angrenzende Flächen umfasst, liegt in einer Entfernung von ca. 600 m nordwestlich des Plangebietes. Südlich in einer Entfernung von unter 100 m grenzt die Teilfläche "Having" als Teil des Greifswalder Boddens an.

Gebietsmerkmale: Das FFH-Gebiet umfasst einen repräsentativen Ausschnitt einer eiszeitlich geformten, durch enge Verzahnung von Land und Meer gekennzeichneten einmaligen Kulturlandschaft, die in Verbindung mit einer natürlichen Küstendynamik einer Vielzahl von bedrohten Arten Lebensraum bietet.

Schutzzweck und Erhaltungsziele: Die Güte und Bedeutung des Gebietes besteht im repräsentativen Vorkommen von FFH-Lebensraumtypen und -arten, Schwerpunkt vorkommen von FFH-Lebensraumtypen, Vorkommen von Lebensraumtypen an der Verbreitungsgrenze, der Häufung von FFH-Lebensraumtypen und prioritären Lebensraumtypen sowie deren großflächige Komplexbildung innerhalb des kohärenten Netzes.

Die Verletzlichkeit des Gebietes ergibt sich aus Nähr- und Schadstoffeinträgen in die Seen und nährstoffarmen Lebensraumtypen, der Nutzungsaufgabe der Salzwiesen und Magerrasen sowie der Intensivierung ungelenkter Freizeitwirkungen.

Das Entwicklungsziel liegt im Erhalt und der teilweisen Entwicklung einer Küstenlandschaft mit marinen Küsten-, Offenland- und Wald-Lebensraumtypen sowie Vorkommen von FFH-Arten.

FFH-Lebensraumtypen (EU-Code) laut Standard-Datenbogen Stand März 2006:

Natura 2000 – Code	Lebensraumtyp	Definition
1110	Sandbänke mit nur schwacher ständiger Überspülung durch Meerwasser	Sandbänke sind Erhebungen des Meeresgrundes im Sublitoral, die bis dicht unter die Meeresoberfläche reichen können, aber bei Niedrigwasser nicht frei fallen. Sie sind vegetationsfrei oder haben eine spärliche Makrophytenvegetation (z. B. <i>Zosteretum marinae</i> , <i>Cymodoceion nodosae</i>). Der Lebensraumtyp stellt Erhebungen des Meeresgrundes dar und ist auf das Sublitoral beschränkt. Diese reichen in der Nordsee durchschnittlich in größere Tiefen als in der Ostsee. Für die Abgrenzung ist weiterhin das Vorkommen von Sanden (Fein- bis Grobsand) ausschlaggebend. In der Regel unterliegen die Sandbänke einer gewissen Umlagerungsdynamik. Sie können sowohl vollständig aus Sanden bestehen oder als mehr oder weniger mächtige Ablagerungen auf submarinen Geschiebemergelrücken oder anderen Hartsubstraten auftreten. Bei Letzteren können die Übergänge zu Riffen (EU-Code 1170) fließend sein und teilweise besonders in der Ostsee eine enge Verzahnung aufweisen. Eine Zuordnung zur Sandbank erfordert eine flächenhafte Dominanz der Sande mit einer Mindestmächtigkeit von 40 cm, um den typischen Sandbodengemeinschaften einen Lebensraum zu bieten. Einzelne erratische Blöcke können die Oberfläche durchragen. Die Grenze zu

Natura 2000 – Code	Lebensraumtyp	Definition
		den Wattflächen der Nordsee wird durch die mittlere Tide-Niedrigwasserlinie (MTNW) gebildet.
1140	Vegetationsfreies Schlick-, Sand- und Mischwatt	Wattflächen, die bei Ebbe regelmäßig trocken fallen, mit Sand-, Schlick- oder Mischsubstrat. Höhere Pflanzen fehlen weitgehend, in den nur selten trockenfallenden Bereichen findet sich ggf. eine lockere Seegras-Vegetation. Das Watt stellt für eine Reihe mariner Fischarten den Lebensraum für ihre Jugendstadien dar. Es ist ein wichtiger Nahrungsplatz von Wasservögeln mit besonderer Bedeutung für Zugvögel im Zusammenhang mit Mauser, Rast und Überwinterung. An der Ostsee (geringer Gezeitenhub) sind die Windwattflächen eingeschlossen. Abgegrenzt wird der regelmäßig trockenfallende Bereich zwischen MTNW und MTHW. Der Bereich kann bei Kenntnis des lokalen Tidenhubs aus den Höhenangaben der Topographischen Karten abgeleitet werden. In der Ostsee werden die Flächen des Windwatts zu diesem Typ gezählt, die regelmäßig (mehrmals im Jahr) trockenfallen. Bereiche von Sandbänken, die bei Niedrigwasser trocken fallen werden als Watt angesprochen und vom Typ 1110 (Sandbank) abgegrenzt.
1150 *	Lagunen des Küstenraumes	Vom Meer weitgehend oder vollständig abgeschnittene salzige / brackige oder stärker ausgesüßte Küstengewässer (Strandseen, Lagunen) mit zumindest temporärem Salzwassereinfluss verstanden. Sie sind oft nur durch schmale Strandwälle, seltener auch durch Geröllwälle oder Felsriegel vom Meer getrennt und bei winterlichen Sturmfluten noch von Meerwassereinbrüchen betroffen. Lagunen sind ein charakteristisches Element der Ausgleichsküsten. Der Salzgehalt und der Wasserstand der Strandseen kann stark variieren. Lagunen sind vegetationsfrei oder haben eine Vegetation der <i>Ruppiaetea maritima</i> , <i>Potamoetea</i> , <i>Zosteretea</i> oder <i>Charetea</i> . Im Uferbereich können Röhrichte ausgebildet sein. Lagunen können primär (Strandwälle, Ausgleichsküsten) entstanden oder sekundär durch Dämme oder Sieltore vom Meer abgetrennt sein. Sie unterscheiden sich von den Lagunen durch die kontinuierliche Zufuhr von Süßwasser.
1160	Flache große Meeresarme und -buchten (Flachwasserzonen und Seegraswiesen)	Flache große Meeresarme und -buchten mit ihren Flachwasserzonen, insbesondere zwischen den Inselketten der Nordsee und dem Festland (soweit nicht Wattflächen), einschließlich Bodden und Haffs der Ostsee; je nach Gebiet unterschiedliche Substrate (Hart-/Weichsubstrate), vegetationsfrei oder mit Seegraswiesen. Flachwasserzonen des Meeres in Küstennähe, d.h. mit ständiger Wasserbedeckung und in denen durchlichtete Flachwasserzonen dominieren. Die landseitige Grenze wird in der Ostsee durch die Mittelwasserlinie gebildet. Die Abgrenzung zu den Wattflächen der Nordsee erfolgt auf der Grundlage der Linie des mittleren Tide-Niedrigwassers. Innerhalb des Lebensraumtyps liegende Vorkommen von Lebensraumtyp 1110 (Sandbank), 1140 (Watt), 1170 (Riffe) werden ausgegrenzt und dem jeweiligen Typ zugeordnet. Buchten mit einem fjordartigen Charakter die Flachwasserbereiche aufweisen, werden vollständig diesem Typ zugeordnet. Eingedeichte Flächen zählen nicht zu diesem Lebensraumtyp. Im Gegensatz zu Lagunen (1150) ständiger Wasseraustausch mit dem offenen Meer und durch fehlenden deutlichen Süßwasserdurchstrom von den Ästuaren (1130) unterschieden.
1170	Riffe	Vom Meeresboden aufragende mineralische oder biogene Hartsubstrate des Eu- und Sublitorals, häufig von Großalgen und Muscheln bewachsen, v.a. in der Ostsee auch mit höheren Pflanzen. Eingeschlossen sind sowohl Felswatten, Riffe entlang der Felsküsten (litoral reefs) als auch im offenen Meer aufragende Riffe (offshore reefs). Hierzu zählen dauerhaft überflutete oder bei Niedrigwasser herausragende Erhebungen aus Hartsubstraten, wie Felsen, Felswatt, Geschiebe und biogene Bildungen (z.B. Miesmuschelbänke und Sandkorallen- (Sabellaria)-Riffe), aber auch Steine und Blöcke auf submarinen Moränenrücken. Auf Grund der spezifischen glazialen und postglazialen Entwicklung von Nord- und Ostsee treten hier vielfach enge Verzahnungen mit dem Lebensraumtyp 1110 (Sandbank) auf. Geschiebereiche Erhebungen mit Mischsubstraten (z.B. Geschiebe, Mergel, Sande, Schlick) werden zu diesem Typ gestellt, wenn das Hartsubstrat dominiert.
1210	Einjährige Spülsäume	Von einjährigen Pflanzen besiedelte junge Spülsäume mit Meersenf-Gesellschaften (<i>Cakiletea maritima</i>) auf angeschwemmtem organischem Material der Hochfluten und auf mit organischem Material angereichertem Kies. An Sandstränden häufig sandüberschüttet, ferner an Geröllstränden. Meist handelt es sich um schmale lineare Lebensräume, seltener auf Sandplatten auch um flächige Ausbildungen. Das Auftreten einer entsprechenden Vegetation (vgl. angegebene Syntaxa) ist eine wesentliche Voraussetzung für die Zuordnung eines Strandabschnittes zu diesem Lebensraumtyp. Die Vegetation aus überwiegend einjährigen Arten ist oft lückig (je nach Nutzungsintensität des Strandes) und kann sich nach jeder Hochflutsituation räumlich mehr oder weniger stark verändern. Daher sind auch vegetationsfreie Bereiche des Spülsaums in die Abgrenzung mit einzubeziehen, wenn in dem betrachteten Abschnitt wenigstens ab und zu entsprechende Pflanzenarten vorkommen. Die Spülsäume sind meist linear ausgebildet, im Bereich der Sandplatten seltener auch flächig. Auf Grund der jahrweise unterschiedlichen

Natura 2000 – Code	Lebensraumtyp	Definition
		Lage der Spülsäume über der Wasserlinie wird der gesamte Strand, bzw. Sandplate zwischen der Linie des Mittelwassers in der Ostsee bzw. mittleren Tide-Hochwassers in der Nordsee und landseits den Dünen 2110, 2120, 2130) bzw. dem Auftreten von ausdauernder Vegetation in die Abgrenzung mit einbezogen. Primärdünen können Spülsaumarten enthalten, sie werden als eigener Lebensraumtyp 2110 abgetrennt, wenn Dominanz von <i>Elymus farctus</i> vorliegt und eine deutliche Erhöhung von i.d.R. mindestens 30 cm über den umliegenden Strand vorliegt.
1220	Mehrjährige Vegetation der Kiesstrände	<p>Geröll- und Kiesstrände mit ausdauernder, salzertragender und nitrophiler Vegetation im oberen Bereich (<i>Cakiletea maritima</i> p.p.). Eingeschlossen sind auch gischtbeeinflusste Unterhänge von Fels- und Steilküsten mit entsprechender Vegetation.</p> <p>Der Lebensraumtyp umfasst Kies- und Geröllstrände, an denen die typische halophytische Vegetation aus überwiegend mehrjährigen Arten ausgebildet ist. Kleinere vegetationsfreie Bereiche zwischen Vorkommen der entsprechenden Vegetation können in die Abgrenzung mit einbezogen werden.</p> <p>Im Bereich von Steilküsten werden vorgelagerte Kiesstrände mit entsprechender Vegetation separat erfasst.</p>
1230	Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steilküsten	<p>Fels- und Steilküstenkomplexe des Atlantiks, der Nord- und Ostseeküsten mit mindestens teilweise Bewuchs höherer Pflanzen. Da es sich um einen dynamischen Lebensraum handelt, ist der Gesamtkomplex des Steilabfalls einschließlich eines mindestens 100 m breiten Schutzstreifens oberhalb der Abbruchkante einzubeziehen. An der Ostsee kommen Kreidesteilküsten und Moränensteilküsten, an der Nordsee i.w. die Sandsteinfelsküste von Helgoland vor. Der Lebensraumtyp stellt einen Biotopkomplex dar. Darin können Vorkommen anderer Lebensraumtypen enthalten sein (z.B. Kalk-Trockenrasen [6210], Kalktuffquellen [7220] etc.), die nicht zusätzlich einzeln erfasst werden müssen.</p> <p>Die Abgrenzung des Lebensraumtyps schließt die vorgelagerten Strände (1210, 1220) aus und beginnt direkt am Hangfuß. Sie schließt die obere Abbruchkante mit ein. Bei aktiven Kliffs sollte bei der Gebietsabgrenzung die Rückverlagerung der Abbruchkante berücksichtigt werden. Mindesthöhe 1 m, maximale Entfernung des Hangfußes zur Küstenlinie 100 m, Inklination in den steilsten Partien mindestens 30°. Auf Grund der unterschiedlichen Aktivität der Steilküstenabschnitte zählen sowohl aktiv im Rückgang befindliche als auch derzeit inaktive Steilküsten zu diesem Lebensraumtyp. Fossile Kliffs (ohne Kontakt zum Meer) sind ausgeschlossen. Auf Grund der Dynamik können auch zeitweise größere vegetationsfreie Abschnitte auftreten.</p>
1330	Atlantische Salzwiesen (<i>Glauco-Puccinellietalia maritima</i>)	<p>Salzgrünland des Atlantiks, der Ost- und Nordsee in seiner gesamten typischen Zonation vom Andelrasen (natürlich oder beweidet bzw. halbnatürlich), über die höher gelegenen Rotschwengel-, Bottenbinsenrasen und Strandwermutgestrüpp bis zu den Hochflutspülsaumen mit <i>Agropyron pycnanthum</i>. Eingeschlossen sind auch Bestände mit den Seggen <i>Carex distans</i> und <i>Carex extensa</i> oder von <i>Eleocharis uniglumis</i> und <i>Eleocharis palustris</i>. Wichtiges Kennzeichen des Salzgrünlandes ist die natürliche Überflutungsdynamik durch das Meerwasser (Nordsee). An der Ostsee tritt Salzgrünland u.a. auch auf Torfsubstraten ("Küstenüberflutungsmoore") auf und ist hier sekundär durch Beweidung aus Brackwasserröhricht etc. entstanden. Der Lebensraumtyp umfasst das von den Hochfluten von Nord- und Ostsee erreichte salzbeeinflusste Grünland. Als Abgrenzungskriterium kann damit das Vorkommen von Vegetation der genannten Syntaxa verwendet werden. Kleinere vegetationsfreie Stellen können in die Abgrenzung mit einbezogen werden. Angrenzende, bereits verlandete Brackwasserröhrichte, die Arten der Salzwiesen enthalten, sind eingeschlossen.</p>
2120	Weißdünen mit Strandhafer (<i>Ammophila arenaria</i>)	<p>Von Strandhafer (<i>Ammophila arenaria</i> und x <i>Ammocalamagrostis baltica</i>) dominierte, bis mehrere Meter hohe Weißdünen an den Atlantik-, Nord- und Ostseeküsten. Charakteristisch sind meist hohe Sandzufuhr, beginnende Aussüßung des Bodens und Grundwasserunabhängigkeit.</p> <p>Kriterium für die Abgrenzung des Lebensraumtyps ist das dominante Vorkommen von <i>Ammophila arenaria</i> bzw. <i>Ammocalamagrostis baltica</i> oder v.a. im östlichen Teil der Ostseeküste <i>Leymus arenarius</i>. Dünen ohne Vorkommen dieser Arten sind ausgeschlossen.</p> <p>Natürlicherweise sind <i>Ammophila arenaria</i> und auch <i>Leymus arenarius</i> zum Lebendverbau (biologische Festlegung von wandernden Küstendünen u.a.) geeignet. Die Lebensräume lassen sich aus vegetationskundlicher Sicht relativ leicht regenerieren, wobei die selteneren Arten nur langsam einwandern.</p>
2130 *	Festliegende Küstendünen mit krautiger Vegetation (Graudünen)	<p>Festliegende, meist von Süßgräsern dominierte, gehölzfreie bzw. -arme Dünen mit beginnender Bodenbildung landwärts der Strandhaferdünen an den Küsten des Atlantiks, der Nord- und Ostsee.</p> <p>Neben artenreichen Beständen des <i>Koelerion albescentis</i> (Dünenschillergras-Rasen), des <i>Corynephorion</i> (Silbergras-Rasen) und des <i>Thero-Airion</i>-Verbandes (Kleinschmielen-Rasen) ist ferner <i>Kryptogamen</i>reichtum (stellenweise Moos- und Flechtenteppiche) charakte-</p>

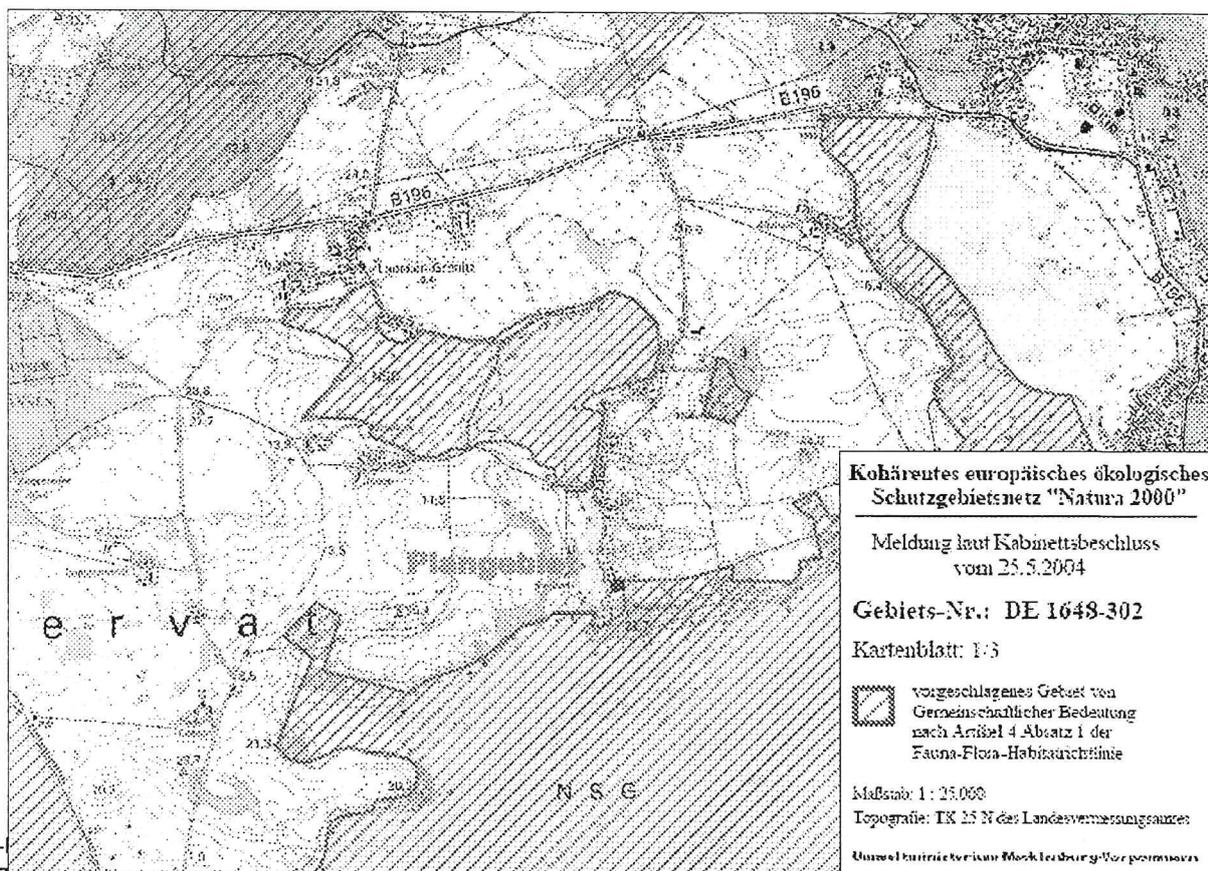
Natura 2000 – Code	Lebensraumtyp	Definition
		<p>ristisch. Gelegentlich kommen Übergänge zu Halbtrockenrasen des <i>Mesobromion</i> und zu den Säumen der <i>Trifolio-Geranietea</i> vor. Der Kalkgehalt variiert je nach Ausgangssubstrat. Wesentliches Abgrenzungskriterium ist das Vorkommen von Vegetation der genannten Syntaxa auf Küstendünen. Größere Sandebenen sowie Vorkommen, in denen kein Küsteneinfluss mehr besteht, gehören nicht zum Lebensraumtyp. Eingeschlossen sind kleinere, flache Bereiche zwischen Dünenkomplexen und kleinere vegetationsfreie Bereiche. Vorkommen auf Geest- (Nordsee) oder Moränenmaterial (Ostsee) gehören nicht zu den Graudünen. Graudünen mit von Holzgewächsen dominierter Vegetation, wie Heiden, Gebüsche und Vorwaldstadien und Wälder, gehören nicht zum Lebensraumtyp. Sie sind separat als Lebensraumtypen Küstendünen mit <i>Empetrum nigrum</i> – Heiden (2140), Küstendünen mit <i>Calluna</i> – Heiden (2150) und Küstendünen mit <i>Hippophaë rhamnoides</i> (2160), Küstendünen mit <i>Salix arenaria</i> (2170) und Bewaldete Dünen der Küste (2180) zu erfassen.</p>
3150	<p>Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des <i>Magnopotamions</i> oder <i>Hydrocharitions</i></p>	<p>Natürliche eutrophe Seen und Teiche einschließlich ihrer Ufervegetation mit Schwimm- und Wasserpflanzenvegetation [z.B. mit Wasserlinsendecken (<i>Lemnetea</i>), Laichkrautgesellschaften (<i>Potamogetonetea pectinati</i>), Krebseschere (<i>Stratiotes aloides</i>) oder Wasserschlauch (<i>Utricularia</i> ssp.)].</p> <p>Die EU-Kommission hat klargestellt, dass - entsprechend der Definition von natürlich - dieser Lebensraumtyp sowohl primäre als auch sekundäre Vorkommen (z.B. Teiche) umfasst, wenn diese einer (halb)natürlichen Entwicklung unterliegen.</p> <p>Kriterium zur Abgrenzung dieses Lebensraumtyps ist das Vorkommen von Vegetation der aufgeführten Syntaxa in eutrophen Stillgewässern. Die Abgrenzung umfasst das gesamte Gewässer, in dem Vegetation der aufgeführten Syntaxa nachgewiesen werden kann. Neben dem eigentlichen Wasserkörper ist auch der amphibische Bereich mit seinen Röhrichten, Hochstaudenfluren und Seggenriedern in die Abgrenzung mit einzubeziehen. Vorkommen der Vegetationstypen in langsam fließenden Gewässern sind ausgeschlossen.</p>
6210	<p>Naturnahe Kalk-Trockenrasen bzw. deren Verbuschungstadien (<i>Festucobrometalia</i>)</p>	<p>Basiphytische Trocken- und Halbtrockenrasen submediterraner bis subkontinentaler Prägung. Schließt primäre Trespen-Trockenrasen (<i>Xerobromion</i>) und sekundäre, durch extensive Beweidung oder Mahd entstandene Halbtrockenrasen (<i>Mesobromion</i>, <i>Koelerio-Phleion phleoides</i>) ein. Letztere zeichnen sich meist durch Orchideenreichtum aus und verbuschen nach Einwandern von Saumarten bei Nutzungsaufgabe.</p>
6510	<p>Extensive Mähwiesen der planaren bis submontanen Stufe (<i>Arrhenatherion</i>, <i>Brachypodio-Centaureion nemoralis</i>)</p>	<p>Artenreiche, extensiv bewirtschaftete Mähwiesen des Flach- und Hügellandes (planar bis submontan) des Arrhenatherion- bzw. Brachypodio-Centaureion nemoralis-Verbandes. Dies schließt sowohl trockene Ausbildungen (z.B. Salbei-Glatthaferwiese) und typische Ausbildungen als auch extensiv genutzte, artenreiche, frische-feuchte Mähwiesen (mit z.B. <i>Sanguisorba officinalis</i>) ein. Im Gegensatz zum Intensivgrünland blütenreich, wenig gedüngt und erster Heuschnitt nicht vor der Hauptblütezeit der Gräser.</p> <p>Hauptkriterium der Zuordnung zu diesem Lebensraumtyp ist die Ausbildung der Vegetation, die eine eindeutige Zuordnung zum Verband des Arrhenatherion erlauben muss. Unter artenreichen Mähwiesen sind solche Bestände zu verstehen, die für die jeweilige Gesellschaft typisch ausgebildet sind und eine hohe Zahl charakteristischer Pflanzenarten aufweisen. Das Hinzutreten von gesellschaftsfremden Arten z.B. von ruderalen Arten in Brachen soll nicht als eine Erhöhung des Artenreichtums gewertet werden. Weist ein Bestand eine typische Artenkombination eines der genannten Syntaxa auf, so ist er unabhängig von der aktuellen Intensität seiner Nutzung als Vorkommen dieses Lebensraumtyps zu erfassen. Damit sind neben reinen Mähwiesen ggf. auch Mähweiden oder junge Brachestadien, eingeschlossen. Die Abgrenzung von den Bergwiesen (6520 <i>Polygono-Trisetion</i>) erfolgt anhand der charakteristischen Pflanzenarten des jeweiligen Lebensraumtyps.</p>
7230	<p>Kalkreiche Niedermoore</p>	<p>Kalkreiche Niedermoore des Caricion davallianae mit meist niedrigwüchsiger Seggen- und Binsenvegetation und Sumpfmooßen (<i>Caricetalia davallianae</i>). Dazu gehören der Davalleggengrasen (<i>Caricetum davallianae</i>) und die Kopfbinsenrasen (<i>Primulo-Schoenetum ferruginei</i>, <i>Orchido-Schoenetum</i>) sowie Bestände der Alpen-Binse (<i>Juncus alpinus</i>) und von <i>Juncus subnodulosus</i>.</p> <p>Eingeschlossen sind auch wasserzügige und mit Basen gut versorgte kalkarme Standorte mit z.B. Vegetation des <i>Caricetum frigidae</i>.</p> <p>Voraussetzung der Zuordnung zu diesem Lebensraumtyp ist das Vorhandensein eines durch Vegetation der aufgeführten Syntaxa ausgezeichneten Niedermoorkerns. Kleinräumige Durchdringungen mit Pfeifengraswiesen können integriert werden. Ist der Niedermoorkern vergleichsweise scharf begrenzt, so sollen für die Meldung für Natura 2000 Kontaktbiotope mindestens insoweit eingeschlossen werden, wie sie von der Geländeform oder der Hydrologie im Zusammenhang mit dem eigentlichen Niedermoorkern stehen. Bestände des Caricion davallianae in Dünentälern sind dem Lebensraumtyp 2190, Vermoorungen in feuchten Dünentälern zu zuordnen. Schlenken mit Characeen-Rasen in Niedermoorkomplexen sind mit eingeschlossen.</p>
9110	<p>Hainsimsen-Buchen-</p>	<p>Bodensaure, meist krautarmer Buchenwälder von der planaren / kollinen Stufe (hier oft mit</p>

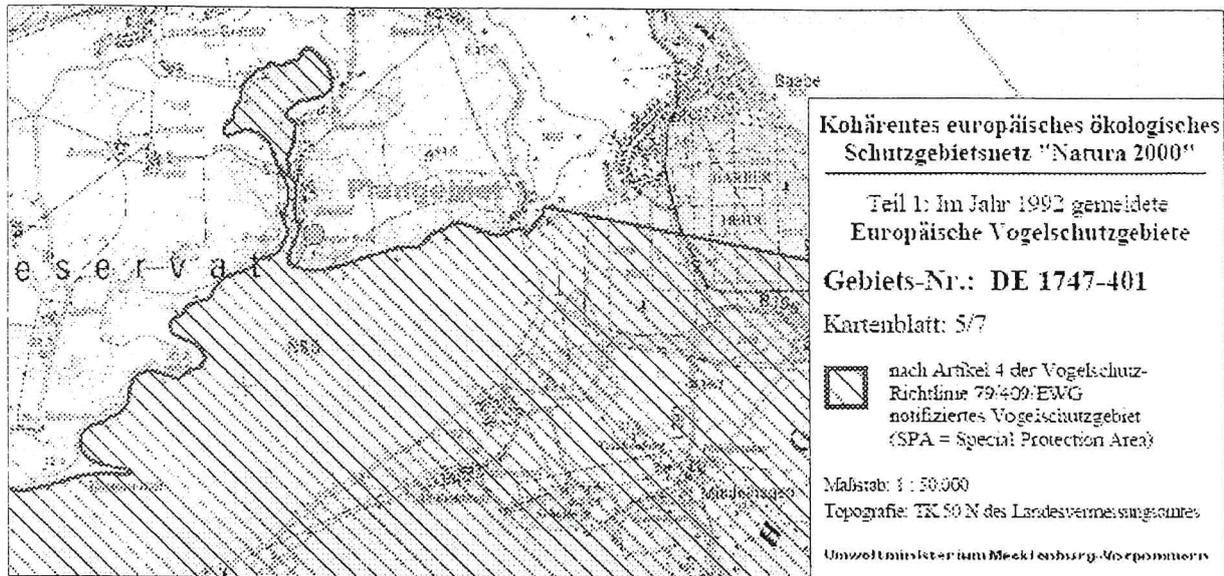
Natura 2000 – Code	Lebensraumtyp	Definition
	wald (<i>Luzulo Fagetum</i>)	Eiche <i>Quercus petraea</i> , <i>Quercus robur</i> in der Baumschicht) bis in die montane Stufe (mit Hochstauden in der Krautschicht). Eingeschlossen sind auch bodensaure naturnahe Flachland-Buchenwälder, die z.T. als eigene Assoziationen beschrieben sind. Dies schließt auch buchenreiche Ausbildungen des <i>Fago-Quercetum</i> mit ein. In der Höhenzonierung eingeschlossen sind auch Buchen-Tannen- und Buchen-Tannen-Fichtenwälder der montanen Stufe ("Bergmischwälder" basenarmer Standorte), ohne das <i>Aceri-Fagetum</i> der hochmontanen bis subalpinen Stufe (eigener Lebensraumtyp 9140). Die Abgrenzung gegenüber anderen Wäldern der tieferen Lagen (planar bis submontan) ist durch das dominante Vorkommen von Buche (<i>Fagus sylvatica</i>) gegeben. Der Lebensraumtyp umfasst die ganzen bodensauren Buchenwälder (z.T. als Unterverband <i>Luzulo-Fagenion</i> gefasst). Die epiphytenreichen Buchenwälder des Lebensraumtyps 9120 mit Stechpalme und Eibe stellen ausgesprochen atlantisch verbreitete Vegetationseinheiten dar, die in Deutschland allenfalls fragmentarisch in der atlantischen Region vorkommen.
9130	Waldmeister-Buchenwald (<i>Asperulo-Fagetum</i>)	Mitteuropäische Buchen- und Buchen-Eichenwälder auf kalkhaltigen und neutralen aber basenreichen Böden der planaren bis montanen Stufe. Krautschicht meist gut ausgebildet, oft geophytenreich. In höheren Lagen z.T. mit Beimischung von <i>Picea abies</i> und <i>Abies alba</i> (Bergmischwälder basenreicher Böden).
9180 *	Schlucht- und Hangmischwälder (<i>Tilio Acerion</i>)	Schlucht- und Hangmischwälder kühl-feuchter Standorte einerseits und frischer bis trocken-warmer Standorte auf Hangschutt andererseits. Dazu gehören u.a. Ahorn-Eschen-Schluchtwälder, Winterlinden-Hainbuchen-Hangschuttwälder, Ahorn-Linden-Hangschuttwälder, Sommerlinden-Bergulmen-Blockschuttwälder und die perialpinen Blaugras-Winterlindenwälder. Oft in Steilhanglage und mit Rutschen des Substrats. I.d.R. mit relativ lichtem Kronenschluss und entsprechend üppiger Krautschicht. Die Subtypen sind bei der Kartierung zu unterscheiden und nach den Biotoptypen aufzutrennen. Die Abgrenzung von Hainbuchenwäldern (Lebensraumtypen 9160 und 9170) ist über das Fehlen der <i>Carpinion</i> -Arten und die geringe Beteiligung von <i>Carpinus betulus</i> gegeben; Steillagen-Schluchtwälder mit <i>Carpinus</i> -Dominanz können jedoch sekundär vorkommen.
9190	Alte bodensaure Eichenwälder auf Sandebenen mit <i>Quercus robur</i>	Naturnahe Birken-Stieleichenwälder (<i>Betulo-Quercetum roboris</i>) und Buchen-Eichenmischwälder auf Sand (z.B. Altmoränen, Binnendünen, altpleistozäne Sande) im norddeutschen Flachland. Baumschicht i.d.R. fast buchenfrei, auf trockenen, sehr armen Sandböden, aber auch feuchte Standorte mit <i>Molinia caerulea</i> . Wälder mit Eichendominanz. Die Abgrenzung gegenüber den zum Lebensraumtyp Buchenwald auf sauren Böden (9110) zu stellenden Beständen des <i>Fago-Quercetum</i> erfolgt über die nur geringe oder fehlende Beteiligung der Buche am Aufbau der Kronenschicht. Die im nordostdeutschen Tiefland auftretenden Mischbestände von <i>Quercus robur</i> mit <i>Quercus petraea</i> zählen zu diesem Typ.

FFH-Arten laut Standard-Datenbogen Stand März 2006:

EU – Code	FFH – Art	Lebensraum und Lebensweise
1357	Fischotter (<i>Lutra lutra</i>)	Population: ca. 1.200 Tiere Lebensraum: Europa, Asien bis Polarkreis und nördliches Afrika. Nicht auf Arabischer Halbinsel, Südiran, Südpakistan und Vorderindien, außer Vorkommen im südlichsten Vorderindien und Sri Lanka Körperbau: Rumpf 55 -95 cm lang, Schwanz 26-55- cm, Weibchen kleiner als Männchen Nahrung: zu 90 % Fisch, weiterhin Insekten, Lurche, Wasservogel, Kleinsäuger, Krebse und Molluske. Verhalten: Fischotter sind scheu und leben in unzugänglichen Uferzonen von Gewässern. Sie sind an naturnahe Lebensräume, an morphologisch reich gegliederte Biotope gebunden. Die Reviergröße ist vom Nahrungsangebot und den Eisverhältnissen im Winter abhängig. Im Revier, das durch Kot mit Duftmarken an Stellen markiert wird, an denen andere Fischotter vorbeikommen können, sind meist ein unterirdischer Hauptbau und mehrere Fluchtunterschlüpfen. Gefährdungsursachen: Umweltveränderungen insbesondere Wasserverschmutzung und Uferberäumung. Vorkommen im Umfeld des Untersuchungsraumes: Sichtung eines Tieres am Baaber Boll-

EU - Code	FFH - Art	Lebensraum und Lebensweise
		werk vor 2003; Totfund eines Tieres am Selliner Wasserwerk 2002, Fraßspuren an der Brücke Seedorf (Feb. 2006).
1014	Schmale Windelschnecke (<i>Vertigo angustior</i>)	<p>nicht kalkliebende, feuchtigkeitsliebende, stenöke Art "basenreicher Nassbiotope, die auch vorübergehend nicht austrocknen", wie Sumpfwiesen der Talauen, "durchgehend nasse Wiesen, zwischen Moos", Quellhorizonte an Berghängen (TURNER et al. 1998), ferner in den "Spülsäumen von Fließgewässern" (Schalenfunde) und auch in nassen Dünenmulden (KERNEY et al., 1983) anzutreffen. In Schweden, aber auch in Mitteleuropa, auch in Sumpfwäldern auf kalkreichem Substrat und in der Streu von Weiden- und Erlengebüschen (FECHTER & FALKNER 1990, TURNER et al. 1998, HELSDINGEN et al. 1996).</p> <p>Häufig zusammen mit <i>V. geyeri</i> im selben Gebiet. Nachweise im Genist von Flüssen können auch allochthon sein und begründen für sich allein noch nicht ein Vorkommen an dieser Stelle (TURNER et al. 1998).</p> <p>Gefährdungsursachen: "Grundwasserabsenkungen, Aufschüttungen, Bauten, Überdüngung" (TURNER et al. 1998). Entwässerung von Feuchtgebieten (HELSDINGEN et al. 1996).</p> <p>Nach längerer Trockenheit oft schwierig nachweisbar.</p>
1364	Kegelrobbe (<i>Halichoerus grypus</i>)	<p>Diese Tiere kommen an den subarktischen bis kaltemperierten Küsten beiderseits des Nordatlantiks vor. Sie leben in Küstengewässern und an felsigen Küstenabschnitten, aber auch in der Ausschließlichen Wirtschaftszone (AWZ) findet man sie. Man findet sie häufig in britischen, isländischen und neufundländischen Gewässern. Sie leben auch im nordwestlichen und nordöstlichen Atlantik und sind die häufigste Art der Ostsee mit von Ost nach West deutlich abnehmender Besiedlungsdichte.</p> <p>Die männliche Kegelrobbe kann bis zu 320kg schwer und 2,50m lang werden. Sie wiegt damit fast zweimal so viel wie das Weibchen, welches auch nur bis 1,80m lang wird. Die Bullen haben massive Schultern, über welche die dicke Haut in Falten hängt, eine kegelförmig verlängerte Schnauze und eine breite dicke Nase. Das Profil des Weibchens ist ein wenig abgeflacht, die Schnauze ist schlanker und weniger plump.</p> <p>Diese Tiere können bis zu 30 Jahre alt werden.</p> <p>In der Ostsee ist die Population u.a. infolge der hohen Belastung mit Chlorkohlenwasserstoffen bereits unter 1% der Ursprungszahl gesunken und vom Aussterben bedroht. Die Kegelrobbe lebte bis etwa 1900 auch an den Küsten Mecklenburg-Vorpommerns, wurde aber dann bis 1920 infolge ihrer Bejagung ausgerottet. Wiederansiedlungsbemühungen des BfN im Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft sind u.a. am Widerstand der Fischer gescheitert. Das BfN hatte das Ziel, in einem exemplarischen Zusammenwirken von Naturschutz und Fischerei die Ostseekegelrobben wieder anzusiedeln.</p>





Benennung der Maßnahmen, mit denen erheblichen Auswirkungen im Gebiet entgegengewirkt werden soll und Bewertung ihrer Wirksamkeit: Erheblichen Auswirkungen auf die Schutzziele des FFH-Gebietes sowie die FFH-Arten werden nicht vermutet. Folglich werden keine Maßnahmen zur Minderung erheblicher Wirkungen festgelegt.

Vorhandene Vorbelastungen und Entwicklungstendenzen des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens: Die Ortslage Seedorf entwickelt sich bereits seit Jahrzehnten in Richtung qualitativ hochwertiger Angebote für Ferienwohnen und touristischen Service. Zunehmend werden Grundstücke in der 2. oder 3. Reihe bebaut, so dass das erkennbare Siedlungsband eine größere Breite eingenommen hat. Östlich an das Plangebiet angrenzend beabsichtigt die Gemeinde Sellin die Entwicklung einer Golfanlage, welche die derzeitigen Ackerflächen bis zur Ortslage Moritzdorf einnehmen soll. Die vorgefundenen Biotoptypen sind siedlungsgeprägt. Die Erschließung des geplanten Hauses ist geordnet.

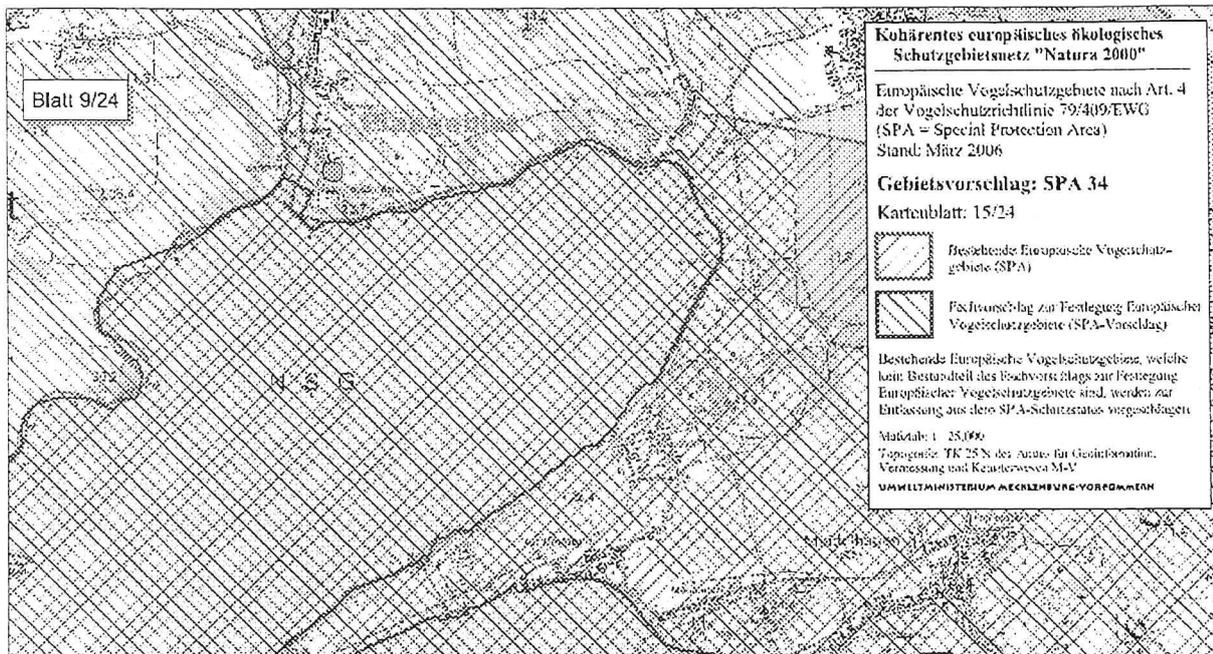
Ohne Verwirklichung des Vorhabens würde der derzeit ungeordnete Zustand der Grundstücks beibehalten werden. Vermutlich würde eine illegale Nutzung des Areals stattfinden.

Wirkungen des Vorhabens auf die Schutz und Erhaltungsziele der betroffenen FFH-Gebietes "Küstenlandschaft Südost-Rügen" (1648-302): Art und Umfang des Vorhabens sind nicht geeignet, die Schutz- und Erhaltungsziele des bestehenden FFH-Gebietes zu beeinträchtigen.

Eine vorhabenbedingte erhebliche Beeinträchtigung des FFH-Gebietes ist im derzeitigen Planungsstand nicht erkennbar. Die im Standard-Datenbogen aufgeführten FFH-Arten werden aufgrund eines vom Untersuchungsraum verschiedenen Lebensraumes keiner vorhabenbedingten Beeinträchtigung unterliegen.

Europäische Vogelschutzgebiete (SPA)

Das Plangebiet liegt unweit des bestehenden europäischen Vogelschutzgebietes DE 1747-301. Dieses umfasst neben dem Neuensieder See die Lanckener Bek und anbindend die Having bis hin zu wesentlichen Teilen des Greifswalder Boddens. Mit den Vorschlägen zur Nachmeldung von Europäischen Vogelschutzgebieten vom April 2006 wird das SPA DE 1747-301 in zwei separate Gebiete, das SPA 31 "Südost-Rügen und Selliner See" sowie das SPA 34 "Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund" aufgeteilt.



Im Bezug auf das Plangebiet ergibt sich die Veränderung, dass die umgebenden Freifläche in das SPA 31 integriert wurden. Die Grenze des SPA wird im Bereich Lanckener Bek und Neuensierer See künftig entlang des östlichen Ufers verlaufen. Im Umfeld des Plangebietes wurde ein ca. 40 m breiter Streifen als Teil des unbebauten Hanges aus dem Gebietsvorschlag ausgegrenzt.

Important Bird Area MV008 "Greifswalder Bodden"

Bei den Important Bird Areas (IBA), die vom internationalen ornithologischen Dachverband "Birdlife International" auf der Grundlage nationaler Auswertungen von Vogelzählungen (überwiegend ehrenamtliches Seevogelmonitoring) ausgewiesen werden, handelt es sich insbesondere um bedeutende zusammenhängende Rastgebiete. Die Ausweisung der IBA's ist als gutachterliche Stellungnahme des Verbandes zu bewerten.

Teile der IBA's wurden im Land Mecklenburg-Vorpommern bereits als Vogelschutzgebiete gemeldet. Bis zur Unterschutzstellung sind gem. § 28 Abs. 5 NatSchG M-V in Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäischen Vogelschutzgebieten alle Vorhaben, Maßnahmen, Veränderungen oder Störungen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen des Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen führen können, unzulässig.

Das Plangebiet liegt innerhalb des unter dem Nationalen Code MV008 "Greifswalder Bodden" geführten IBA (Important Bird Area). Das relevante Gebiet wurde in der Liste der vorgeschlagenen Nachmeldung von Europäischen Vogelschutzgebieten (SPA) des Landes Mecklenburg-Vorpommern im April 2006 berücksichtigt, jedoch wurden in der Präzisierung der Schutzgebietsgrenze die im Zusammenhang bebauten Gebiete (Ortschaften) ausgespart.

Die Schutzziele und Gefährdungsursachen des IBA sind hinsichtlich der Avifauna identisch mit denen der Naturschutzgebiete Nr. 189 "Mönchgut" und Nr. 190 "Neuensierer und Selliner See" sowie denen der benannten FFH-Gebiete (s. obenstehende Betrachtung der FFH-Gebiete).

Eine Gefährdung der Schutzziele des IBA durch die Realisierung des Vorhabens ist nicht absehbar.

Nationale Schutzgebiete

Landschaftsschutzgebiet "Ostrügen" / Biosphärenreservat "Südost-Rügen"

Das Landschaftsschutzgebiet "Ostrügen" wurde mit Beschluss des Rates des Bezirkes Rostock vom 04.02.1966 gemäß § 2 und § 6 des Gesetzes zur Erhaltung und Pflege der heimatlichen Natur (Naturschutzgesetz der DDR) vom 04.08.1954 zum Landschaftsschutzgebiet erklärt.

Naturschutzgebiete und ein Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung wurden mit Verord-

nung vom 12.09.1990 unter der Gesamtbezeichnung Biosphärenreservat Südostrügen zusammengefasst.

Die Flächen des Biosphärenreservates werden in der o.g. Verordnung wie folgt beschrieben: "Das Biosphärenreservat umfasst die von den jüngsten Gletschervorstößen der Weichselkaltzeit und holozäner Küstendynamik geformte Jungmoränen- und Küstenlandschaft von Südost-Rügen mit Mönchgut, der Granitz, der Umgebung von Putbus und dem Rügischen Bodden einschließlich der Insel Vilm.

Mit Endmoränenhügeln, Grundmoränenplatten, Haken, Nehrungen, vermoorten Niederungen, Boddengewässern, Inseln, Halbinseln und Küstenvorsprüngen in enger Durchdringung von Land und Meer, mit reich differenzierter naturnaher und anthropogener Vegetation sowie artenreicher Pflanzen- und Tierwelt weist das Gebiet auf engstem Raum eine außerordentliche Formenvielfalt von Natur und Landschaft auf.

Es ist seit der mittleren Steinzeit von Menschen bewohnt; Großsteingräber, Hügelgräber, Burgwälle, Kirchen und Siedlungen, historische Bauwerke, Parks, Alleen, Feldgehölze und Einzelbäume prägen das Bild dieser alten Kulturlandschaft."

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Biosphärenreservates "Südost-Rügen". Gemäß "Verordnung über die Festsetzung von Naturschutzgebieten und einem Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung mit der Gesamtbezeichnung Biosphärenreservat Südost-Rügen" vom 12. September 1990, § 5 Abs. 1 ist in der Schutzzone III (Zone der harmonischen Kulturlandschaft) durch nachhaltige land-, forst- und fischereiwirtschaftliche sowie touristische Nutzung die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und den Erholungswert der Landschaft zu erhalten.

Das Vorhaben gilt, da es sich in den bestehenden baulichen Zusammenhang der Ortslage Seedorf einfügt und sich der ortstypischen Bauweise unterordnet, als mit den Schutzziele der Biosphärenreservatsverordnung vereinbar.

Naturschutzgebiet 189 "Mönchgut": Das NSG "Mönchgut" besteht aus acht Teilgebieten im Biosphärenreservat Südost-Rügen, welche nach der Erweiterung am 12.09.1990 mit einer Gesamtfläche von 2.340 ha unter Schutz gestellt wurden. Der Schutzzweck besteht im Erhalt, der Pflege und Wiederherstellung des Mosaiks von Offenland-, Küsten- und Waldlebensräumen mit seltenen Pflanzen- und Tierarten. Der Sicherung der Küstendynamik sowie der ungestörten Waldentwicklung am Zickerschen Höft wird besondere Bedeutung beigemessen. Weiterhin dient es dem Schutz durchziehender und rastender Vögel. In einer Entfernung von ca. 100 m südlich des Plangebietes liegt das Teilgebiet "Having und Reddevitzer Höft", welches eine Bucht des Greifswalder Boddens sowie küstennahe Bereiche (Steilufer) des Reddevitzer Höfts umfasst.

Naturschutzgebiet 190 "Neuensiener und Selliner See": Das NSG "Neuensiener und Selliner See" wurde mit einer Gesamtfläche von 234 ha am 12.09.1990 unter Schutz gestellt. Es dient dem Erhalt und der Regeneration von Küstenüberflutungs- und Durchströmungsmooren, der Sicherung als Nahrungs-, Rast- und Brutgebiet zahlreicher Vogelarten und als Lebensraum für Amphibien. Die Grenze des NSG liegt in einer Entfernung von 600 m nordwestlich des Plangebietes.

Bewertung: Art und Dimension des Vorhabens sowie die Lage des Plangebietes an der von den Schutzgebieten abgewandten Seite des Ortes wird die Schutzziele der NSG-Verordnungen nicht beeinträchtigen.

3.3.3) Naturhaushalt und Landschaftsbild

Boden

Bestand: Nach Aussage der geologischen Karten liegt Seedorf im Bereich von Grundmoränensanden als eine pleistozäne Bildung des Pommerschen Stadiums im Weichselglazial. Zur Versickerung des Regenwassers sind in Oberflächennähe günstige Verhältnisse zu erwarten.

Entwicklungsziel: Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können. Natürliche sowie von Natur aus geschlossene Pflanzendecken sowie die Ufervegetation sind zu sichern. Für nicht land- oder forstwirtschaftlich bzw. gärtnerisch ge-

nutzte Böden, deren Pflanzendecke beseitigt worden ist, ist eine standortgerechte Vegetationsentwicklung zu ermöglichen. Bodenerosion ist zu vermeiden.

Auswirkungen: Durch die Bebauung werden Teilflächen versiegelt bzw. überbaut. Auf diesen Flächen gehen die allgemeinen Bodenfunktionen verloren. Besonders schützenswerte Bodenbildungen werden nicht beeinträchtigt.

Prognose bei Nichtdurchführung: Eine Nichtdurchführung der Baumaßnahme wird keine Auswirkungen auf den Bodenhaushalt haben. Der zunehmende Bewuchs wird das Risiko einer Auswaschung der anstehenden Materialien mindern.

Bewertung: Vom Vorhaben werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden verursacht.

Wasser

Bestand: Fließgewässer sind im Plangebiet sowie dessen Umfeld nicht vorhanden. Als Stillgewässer liegt der Neuensierer See bzw. die Lanckener Bek in einer Entfernung von ca. 100 m zum Plangebiet. Das Plangebiet liegt auf einer Höhe zwischen 8 m HN und 16 m HN und somit oberhalb der mittleren Hochwasserlinie.

Das Vorhabengebiet befindet sich innerhalb des 200 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 19 LNatG M-V bzw. § 89 LWaG M-V.

Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt. Der Grundwasserflurabstand des Gebietes wird mit 5-10 m angegeben. Die Grundwasserneubildungsrate beträgt 15 % (Angaben zum Grundwasser aus LUNG, Linfos light).

Entwicklungsziel: Natürliche oder naturnahe Gewässer sowie deren Uferzonen und natürliche Rückhalteflächen sind zu erhalten, zu entwickeln und wieder herzustellen. Änderungen des Grundwasserspiegels, die zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung schutzwürdiger Biotope führen können, sind zu vermeiden. Unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen. Ein Ausbau von Gewässern soll so naturnah wie möglich gestaltet werden.

Auswirkungen: Die Anlage des geplanten Wohnhauses verursacht der Oberfläche, wodurch die Grundwasserneubildungsfunktion lokal beeinträchtigt wird. Das anfallende Oberflächenwasser soll lokal versickert werden, so dass keine beeinträchtigenden Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt der Umgebungen zu erwarten sind.

Verunreinigungen des Grundwassers sind vorhaben- und betriebsbedingt auszuschließen.

Prognose bei Nichtdurchführung: Im Falle einer Nichtdurchführung des Vorhabens werden sich die Bedingungen des Schutzgutes Wasser nicht verändern.

Bewertung: Eine Bebauung innerhalb des 200 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 19 LNatG M-V bzw. § 89 LWaG M-V entspricht der Ortstypik. Vom Vorhaben werden keine Beeinträchtigungen der Belange des Schutzgutes Wasser verursacht.

Klima

Bestand: Rügen und somit auch das UG gehören großräumig zum "Ostdeutschen Küstenklima". Hierbei handelt es sich um einen Bereich entlang der deutschen Ostseeküste, der unter maritimen Einfluss steht. Das Klima wird bestimmt durch relativ ausgeglichene Temperaturen mit kühlen Sommern und milden Wintern. Der im Mittel kälteste Monat ist mit $-0,3\text{ °C}$ der Februar, die wärmsten sind Juli und August mit $16,7\text{ °C}$, was einer mittleren Jahresschwankung von 17 °C entspricht. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt $8,0\text{ °C}$.

Die mittlere Jahressumme der Niederschlagshöhe beträgt 601 mm (Messstelle Sassnitz). Im Mittel entfallen auf den niederschlagsreichsten Monat, den August, 12 % und auf den trockensten Monat, den Februar, 5 % der mittleren Jahressumme. Bedingt durch die unmittelbare Nähe zur Ostsee werden sowohl die täglichen als auch die jährlichen Temperaturextreme abgeschwächt und im Vergleich zum Binnenland zeitlich verzögert.

Das Plangebiet liegt westexponiert an einem Hang. Aufgrund der umgebenden klimatisch günstigen Oberflächenstruktur besitzt das Plangebiet im gemeindlichen Bezug keine Bedeutung.

Entwicklungsziel: Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden. Auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinzuwirken. Wald und sonstige Gebiete mit günstiger klimatischer Wirkung sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten, zu entwickeln und wieder herzustellen.

Auswirkungen: Durch die Bebauung werden Teilflächen versiegelt bzw. überbaut. Das Kleinklima verändert sich gebäudenah. Die Auswirkungen auf die Umgebung werden aufgrund des Umfangs des Vorhabens äußerst gering sein.

Prognose bei Nichtdurchführung: Die klimatische Situation des Plangebietes wird sich bei Nichtdurchführung der Planung nicht verändern.

abschließende Bewertung: Aufgrund der ausgeglichenen klimatischen Situation im gesamten Umfeld wird weder für das unmittelbare Plangebiet noch für das weitere Umfeld eine Beeinträchtigung der klimatischen Situation verursacht.

Pflanzen und Tiere

Bestand: Das Plangebiet wurde im Zuge einer zuvor durch einen anderen Bauherren geplanten Baumaßnahme terrassiert und vom ehemals (vermutlich) vorhandenen Bewuchs befreit.

Die vorgefundenen Biotoptypen sind in ihrer ökologischen Wertigkeit von untergeordneter Bedeutung. Der angrenzende Landschafts- und Naturraum unterliegt durch die starke Ausbreitung nicht-heimischer Gehölze und einer Vielzahl als 'Trampelpfade' genutzter Wege einer erheblichen Beeinträchtigung und weist einen bereits bestehenden Verlust seines ursprünglichen Charakters als offene Wiesenfläche auf. Der Standort und die angrenzenden Flächen können somit nicht als landschaftlich ungestört angesprochen werden.

Aus faunistischer Sicht besitzt das Plangebiet keine besondere Bedeutung.

Entwicklungsziel: Zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ist die biologische Vielfalt zu erhalten und zu entwickeln. Sie umfasst die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten. Die wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wieder herzustellen. Nicht mehr benötigte versiegelte Flächen sind zu renaturieren und soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Auswirkungen: Durch das Vorhaben geht der durch das Brachliegen der Fläche vorhandene Spontanbewuchs verloren. Die Bebauung des Grundstücks verursacht eine Neuversiegelung. Die gärtnerische Anlage der Grundstücksfläche mit Anlage einer naturnahen Heckenpflanzung sowie Einzelbaumpflanzungen kompensiert zu Teilen den unvermeidbaren Verlust der vorhandenen Biotopstruktur.

Prognose bei Nichtdurchführung: Bei Nichtdurchführung des Vorhabens schreitet die Sukzession weiter voran. Eine illegale, nicht kontrollierbare Nutzung der Grundstücksfläche ist wahrscheinlich.

Bewertung: Vom Vorhaben gehen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere aus.

Landschaftsbild

Bestand: Die Lanckener Bek liegt als Einschnitt zwischen den Hochflächen, welche westlich der Lanckener Bek in Höhe des Weges nach Preetz in die Niederung des Neuensiner Sees übergeht bzw. sich in Verlängerung der bebauten Struktur der Ortslage Seedorf in Richtung Neuensien erstreckt. Hier liegt der Übergang zur Niederung des Neuensiner Sees im Bereich der ufernahen Straße.

Die Ortslage Seedorf zieht sich östlich der Bek entlang des in Richtung Westen orientierten Hangs. Im großräumigen Zusammenhang sind die Bebauung sowie im Hafen liegende Segelschiffe bereits von der Landesstraße 196 aus, welche die Niederung des Neuensieder Sees in nördlicher Richtung durchschneidet, sichtbar. Aus Richtung Preetz kommend ist Seedorf erst ab dem Aussichtspunkt mit Sitzplatz, welcher an einer Kurve des Weges eingerichtet wurde, erlebbar. Von Moritzdorf aus kommend, bleibt die Bebauung der Ortslage hinter der oberen Hangkante der Hochfläche zurück. Die Hochfläche ist durch weite Ackerflächen geprägt, welche durch einzelne Gehölzbestände gegliedert werden. Zahlreiche Erholungssuchende nutzen den gut ausgebauten Radweg zwischen Seedorf und Moritzdorf.

Das Plangebiet liegt am Hang, oberhalb bestehender Bebauung. Zu beiden Seiten schließen bebauete Grundstücke an. Auch weiter hangaufwärts sind im Verlauf der Ortslage vereinzelt Wohn- bzw. Ferienhäuser vorhanden. Innerhalb des Plangebietes wird ein Höhenunterschied von bis zu 9 m überwunden. Das Gelände ist bereits terrassiert. Ebene Flächen liegen auf etwa 8 m HN und 13 m HN.

Entwicklungsziel: Landschaften sind wesentlicher Bestandteil des Lebensraumes der Menschen. Sie sind Ausdruck des europaweiten gemeinsamen Kultur- und Naturerbes und Grundlage für die Identität ihrer Bewohner. Die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Ihre charakteristischen Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- und Erholungswertes der Landschaft sind zu vermeiden. Zum Zweck der Erholung sind nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen zu schützen und, wo notwendig, zu pflegen, zu gestalten und zugänglich zu erhalten oder zugänglich zu machen.

Die Lage des Plangebietes im Biosphärenreservat Südost-Rügen erfordert einen besonders bedachten Umgang mit dem wertvollen Landschaftsbild.

Auswirkungen: Das Vorhaben fügt sich in das Band vorhandener Bebauungen in der hinteren Reihe ein. Das Erdgeschoss des geplanten Gebäudes wird auf 12,80 m HN eingeordnet. Dafür wird die vorhandene Terrassierung verändert. Die Firsthöhe des rohrgedeckten Daches liegt auf knapp 22 m HN.

Zur besseren Einbindung des neuen Gebäudes wird die vorhandene Aufschüttung teilweise rückgebaut, die Erdgeschosshöhe wird rund 12,80 m HN betragen. Unter Berücksichtigung der für Rohrdächer notwendigen Neigung ergibt sich eine Firsthöhe von knapp 22,00 m HN. Zu dem das Grundstück im Osten begrenzenden Weg wird eine im Mittel ca. 4,5 m breite Hecke auf der vorhandenen Böschung angelegt. Einzelbaumpflanzungen strukturieren das Grundstück.

Prognose bei Nichtdurchführung: Im Falle einer Nichtdurchführung wird sich für die durch Abgrabungen bereits veränderte Flächen kaum eine sinnvolle Nutzungsmöglichkeit finden. Es ist von einer Brachfläche auszugehen, welche sich durch Sukzession in Richtung der potenziell natürlichen Vegetation des Gebietes entwickeln wird. Die derzeit unbewachsene Fläche wird sich künftig als Gehölzbestand in das Band der Ortslage Seedorf einfügen. Da das Vorhaben nicht auf einer Brachfläche innerhalb einer Ortslage errichtet werden kann, wird der Investor nach einer anderen bebaubaren Fläche, eventuell auf bisher unbeeinträchtigtem Gebiet suchen. Das bedarfsorientierte Vorhaben wird nicht verhindert werden.

Bewertung: Die geplante Bebauung wird das Landschaftsbild des Ortes geringfügig verändern, indem in einer bisherigen Baulücke ein ortstypisches Gebäude errichtet wird. Zur Einbindung in die umgebende Landschaft sowie zur Minderung der Eingriffe in das Landschaftsbild ist eine angemessene Eingrünung aus Einzelbäumen / Hochstämmen sowie einer Hecke in Richtung der östlich angrenzenden Landschaft anzulegen.

Das Vorhaben wird das Landschaftsbild nicht erheblich beeinträchtigen.

Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Das Vorhaben wird auf einem durch Abtrag von Vegetation und Terrassierung bereits anthropogen veränderten Grundstück mit untergeordneter ökologischer Wertigkeit innerhalb des bebauten

Zusammenhangs der Ortslage Seedorf geplant. Somit wird dem Minimierungsgebot der Naturschutzgesetzgebung Rechnung getragen. Eine ausgebaute (versiegelte) Grundstückszufahrt ist bereits vorhanden. Weitere Aufwendungen für die verkehrliche Erschließung sind nicht erforderlich.

Zur Minderung des Eingriffs in das Orts- und Landschaftsbild wird die Pflanzung von Einzelbäumen sowie einer Hecke auf dem Grundstück festgesetzt.

Maßnahmen zum Ausgleich negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG i.d.F.v. (5. März 2002 zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juni 2004) und Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Oktober 2002, GVOBl. M-V 2003 S. 1, zuletzt geändert am 14. Juli 2006, GVOBl. M-V S. 560) zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen.

Zum Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft (hier: Landschaftsbild) wird an der östlichen Grundstücksgrenze ein durchschnittlich 4,5 m breiter Gehölzstreifen aus Gehölzen der standortheimischen Flora angepflanzt. Fünf Bäume der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm bieten eine Grundstruktur an Großgehölzen und binden das Vorhaben in den Zusammenhang der umgebenden Bebauung sowie die umgebende Landschaft ein.

Sofern das Vorhaben im geplanten Umfang zur Realisierung kommt, sind Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft unvermeidbar. Mit der Realisierung des Vorhabens ist der Verlust der vorhandenen Vegetation (Brachefläche) unumgänglich. Der Anteil überbauter Fläche (mit der damit verbundenen Totalversiegelung) erhöht sich. Das Oberflächenwasser verbleibt im wesentlichen im Gelände. Somit werden verlorengelungene Funktionen des Boden- und Wasserhaushalts teilkompensiert.

Der Freiraumbeeinträchtigungsgrad wird mit 1 (Der Abstand des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Flächen – hier Erschließungsweg bzw. benachbarte Bebauung - beträgt vom Schwerpunkt des Vorhabens < 50m) festgesetzt. Der Korrekturfaktor beträgt somit 0,75.

Eingriffsermittlung (naturschutzfachlich)

Als Eingriff mit Totalversiegelung wird in der Bilanzierung der Verlust an mesophilem Staudensaum frischer bis trockener Mineralstandorte im Bereich des Baufensters geltend gemacht. Weiterhin wird der Funktionsverlust der nicht- oder teilversiegelten Fläche berechnet.

Biotopbeseitigung mit Totalverlust

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung* x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Mesophiler Staudensaum frischer bis trockener Mineralstandorte (RHM) (für Baufenster)	13.3.4	260,00	2	2 + 0,5 x 0,75	487,50
Gesamt:					487.50

Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung* x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Mesophiler Staudensaum frischer bis trockener Mineralstandorte (RHM) (für Grundstücksfläche)	13.3.4	970,00	2	2 x 0,75	1455,00
Gesamt:					1455

Ermittlung des Gesamteingriffs:

Biotopbeseitigung mit Totalverlust	487,50 Kompensationsflächenpunkte
<u>Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust</u>	<u>1.455,00 Kompensationsflächenpunkte</u>
Gesamteingriff	1.942,50 Kompensationsflächenpunkte

Ausgleichsmaßnahmen (naturschutzfachlich)

Als interner Ausgleich werden die Pflanzung eines Gehölzstreifens im Übergang zur Landschaft (östlichen Plangebietsgrenze) sowie von 5 Bäumen (Pflanzqualität Hochstamm) aus Arten heimischer Laubgehölze bzw. Obstgehölze bilanziert.

Die Anlage eines Hausgartens, d.h. die dauerhafte Begrünung des Grundstücks wird als kompensationsmindernde Maßnahme betrachtet.

Ermittlung des Flächenäquivalents für die Kompensationsmaßnahmen

Biotoptyp	Fläche in m ²	Wertstufe	Kompensations- wertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
Anlage eines Gehölz-streifens (A1)	165,00	2	2	1,0 ^{1, 2}	330,00
Anpflanzung Einzelbäume (A 2)	120,00	2	2	1,0 ^{1, 2}	240,00
Landschaftsbild 5 x 25 m ² Kompensationsmindernde Maßnahme Anlage von Hausgärten	970,00	-	0,5	1,0 ¹	485,00
Gesamtumfang der Kompensation innerhalb des Plangebietes (Flächenäquivalent für Kompensation):					1.055,00

- 1 Die Ausgleichsmaßnahme wird innerhalb des Baufeldes realisiert = Intensitätsgrad 100% = Leistungsfaktor 1,0
2 Die Ausgleichsmaßnahme besitzt besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild.

Als externe Kompensationsmaßnahme wird festgesetzt:

Beteiligung an der **Sammelkompensationsmaßnahme Naturnahe Parkanlage Glowe**

Anlage einer naturnahen Parkanlage mit heimischen Arten und extensiver Pflege auf insgesamt 37.700 qm Fläche. Die Maßnahme wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises abgestimmt und erbringt 60.320,40 Ökopunkte.

Biotoptyp	Fläche in m ²	Wertstufe	Kompensations- wertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
	37.700,00	2	2	0,8	60.320,40

Auf 4.760 m² sind gemäß Plandarstellung Waldflächen anzulegen. 30 % der zu bewaldenden Grundfläche sind der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Weiterhin sind im Bereich der Parkanlage 50 Bäume der Pflanzqualität Ho, 3 x v, ew, mB, StU 16-18 cm zu pflanzen. Die Artenauswahl orientiert sich an der Liste der zu verwendenden Gehölzarten. Die Wiesenfläche ist durch eine zweimalige Mahd pro Jahr dauerhaft zu pflegen. Eine Entwicklungspflege von 3 Jahren ist Bestandteil der Maßnahme.

Die Modellierung der Oberfläche zur Anlage von temporären Feuchtbereichen ist zulässig. Die Neigung des Geländes darf 5 % nicht überschreiten. Die Anlage eines Teiches mit naturnaher Ufergestaltung zur Aufnahme des im Gebiet anfallenden Oberflächenwassers ist zulässig.

Die Wege sind in wassergebundener Bauweise auszuführen. Es ist eine maximale Wegebreite von 2,50 m zulässig. Gebäude, Überdachungen sowie flächige Spiel- und Sportbereiche sind unzulässig.

Für die Sammelkompensationsmaßnahme wurde ein Wert pro Kompensationsflächenpunkt von 4,50 € ermittelt. **(270.000,- EUR Pflanz- und Grundstückskosten bei 60320 Ökopunkte = 4,48 EUR / Ökopunkt = gerundet 4,50 EUR)**

Daraus ergibt sich für die Planung eine finanzielle Beteiligung von:
887,5 x 4,48 EUR = 3976 EUR

Bilanzierung:

Dem Eingriff im rechnerisch ermittelten Wert von **1.942,50** Kompensationsflächenpunkten stehen interne Kompensationsmaßnahmen im Wert von **1.055,00** Kompensationsflächenpunkten sowie externe Kompensationsmaßnahmen im Umfang von **887,50** Kompensationsflächenpunkten gegenüber.

Mit der Erbringung der aufgeführten Kompensationsmaßnahmen gilt der Eingriff rechnerisch als ausgeglichen.

3.3.2) Mensch und seine Gesundheit

Die Steigerung der Attraktivität des wohnungsnahen Umfeldes in der Ortslage Seedorf sowie die Erschließung neuer küstennaher Erholungsbereiche bewirken über die eigentliche Ortslage hinaus eine Verbesserung der Belange von Mensch und Gesundheit.

Vom Vorhaben werden weder stoffliche noch nichtstoffliche, die Gesundheit des Menschen schädigende Wirkungen ausgehen.

Das Schutzgut Mensch sowie dessen Gesundheit wird vom Vorhaben nicht beeinträchtigt.

3.3.3) Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Denkmalschützte Gebäude sind im Umfeld des Vorhabens nicht vorhanden, Bodendenkmale nicht bekannt.

Umweltbezogene Auswirkungen auf sonstige Sachgüter sind nicht erkennbar.

3.3.4) Wechselwirkungen

Im Plangebiet handelt es sich um ein anthropogen vorgeprägtes Grundstück mit einer spontanen Vegetationsstruktur. Das Vorhaben umfasst die Ausweisung eines Bauplatzes für ein Ferienhaus. Die Auswirkungen auf die Belange von Natur und Umwelt sind als nicht erheblich einzustufen. Es werden keine ökosystemaren Zusammenhänge mit hoher Wertigkeit beeinträchtigt. Die mit dem Vorhaben verbundenen Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft sind eher einfacher Art und beschränken sich auf die Überbauung bzw. Versiegelung von Grundstücksflächen.

Belange von Boden und Wasser werden aufgrund der Art und des Umfangs des Vorhabens nicht erheblich beeinträchtigt. Das anfallende Oberflächenwasser verbleibt im Landschaftsraum.

Der Neubau wird in einer ortstypischen Bauweise errichtet und führt zu einer Verbesserung des Erscheinungsbildes des Ortes. Eine angemessene Eingrünung verhindert negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild bzw. das Landschaftsempfinden.

3.3.5) Zusammenfassung

Das Vorhaben vB-Plan Nr. 20 "Haus Roewer" der Gemeinde Sellin ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bzgl. der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Landschaftsbild sowie Mensch als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden durch die Bebauung des bereits anthropogen veränderten Geländes nicht verursacht.

Bezüglich der Schutzgüter *Flora / Fauna* ist das Vorhaben auf regionaler Ebene als umweltverträglich einzustufen. Vorhaben- und lagebedingt werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes auftreten. Das Vorhaben steht in keiner Wechselwirkung zu anderen Vorhaben. Lokal wurde durch die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung das Maß des erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichs festgelegt.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet 1648-302 "Küstenlandschaft Südostrügen", Europäisches Vogelschutzgebiet Nr. DE 1747-401) werden durch das Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt.

Erhebliche, über das Maß derzeitiger und durch die im Ort bereits vorhandene Bebauungs- und

Nutzungsstruktur verursachten Beeinträchtigungen hinausgehende Auswirkungen auf Natur und Umwelt sind durch das Vorhaben weder für die Schutzziele des Biosphärenreservats noch für das im Umfeld angrenzende NSG 190 Neuensieder und Selliner See und das FFH-Gebiet (DE 1648-302) zu erwarten.

Landschaft / Landschaftsbild: Die exponierte Lage der geplanten Bebbauung am Ortsrand lässt eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vermuten. Art und Dimension des Vorhabens fügen sich in das Ortsbild ein. Das grünordnerische Grundkonzept sieht die Anpflanzung eines strukturgebenden Gehölzbestandes in Form von Einzelbäumen und einer Heckenstruktur auf dem Grundstück vor. Der visuelle Eindruck des Ortes wird nicht erheblich beeinträchtigt.

Vorhaben- und anlagebedingt werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes *Klima/Luft* auftreten. Das Vorhaben steht in keiner Wechselwirkung zu anderen Vorhaben.

In Summe betrachtet verursacht das Vorhaben durch zusätzliche Versiegelungen geringfügige Beeinträchtigungen der Schutzgüter *Boden und Wasser*. Nachhaltige Beeinträchtigungen des Grundwassers werden vorhabenbedingt nicht auftreten. Das Oberflächenwasser verbleibt im wesentlichen im Gebiet.

Schutzgut Mensch: Das Vorhaben ist auf die Verbesserung der Erholungsqualität des Ortes Seedorf sowie die Schaffung einer individuellen, hochwertigen Beherbergungsmöglichkeit ausgerichtet. Eine ästhetisch hochwertige, harmonische Umfeldgestaltung wird das Vorhaben in die Umgebung einbinden.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter: Denkmalschutzte Gebäude sind im Umfeld des Vorhabens nicht vorhanden, Bodendenkmale nicht bekannt. Umweltbezogene Auswirkungen auf sonstige Sachgüter sind nicht erkennbar.

3.3.6) Monitoring

Durch die Realisierung des Vorhabens werden keine erheblichen Beeinträchtigungen der Belange von Natur und Umwelt verursacht. Es werden bereits beeinträchtigte Biotope des Siedlungsraumes verändert, so dass besondere Monitoringprogramme zur Entwicklung der Belange von Natur und Umwelt nicht erforderlich sind.

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind im Rahmen der Entwicklungspflege auf einen Anwacherfolg hin zu kontrollieren. In den folgenden Jahren ist der dauerhafte Erhalt der Pflanzungen im Zuge der Unterhaltungspflege zu prüfen und ggf. durch gärtnerische Maßnahmen zu verbessern.

Sellin, Februar/August 2007