

Büro für Stadtforschung, Planung und Architektur Prof. Dr. Günther Uhlig und Partner  
Freie Architekten und Stadtplaner

Prof. Dr.Ing. Günther Uhlig  
Dr.Ing. Frank-Bertolt Raith

Waldhornstraße 25  
D - 76131 Karlsruhe  
Tel / Fax: 0721 37 85 64  
Tel: 0172 96 83 511  
mail: [uhlig-partner@t-online.de](mailto:uhlig-partner@t-online.de)  
[www.uhligundpartner](http://www.uhligundpartner)

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 18 „Wohnbebauung Seedorf“

Gemeinde Sellin / Rügen



*10.11.04*  
*[Signature]*  
Bürgermeister

## Satzung



*[Handwritten signature]*  
C. 00440  
Bürgermeister

## Begründung

### 1) Grundsätze

#### 1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 67/2, 69 und 70 der Flur 1 Gemarkung Seedorf. Die Fläche beträgt rund 0,3 ha. Das Plangebiet liegt in Seedorf, einem ländlichen Teilort der Gemeinde Sellin. Das Plangebiet befindet sich östlich der Ortsdurchfahrt auf der Höhe der örtlichen Brücke.

Der überwiegende Teil des Planungsgebietes ist derzeit nach § 35 BauGB als Außenbereich einzustufen, da es im Übergangsbereich zur Landschaft liegt und noch unbebaut ist.

#### 1.2) Ziele der Planung / Abwägungsrelevante Belange

Der Vorhabenträger, Herr Andreas Wilhelm, plant den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage für PKW. Der im westlichen Bereich des Flurstückes 67/2 vorhandene Baukörper (ehem. Ferienheim) befindet sich derzeit im Umbau.

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 Erschließungskosten zur Erfüllung der Wohnbedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung bereit stehen, sowie

Neugestaltung des Ortsrandes im Übergang in die Landschaft u.a. durch

Anlage einer Obstwiese (Fläche zur Bepflanzung).

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 für den Eigenbedarf (Nachverdichtung/Arrondierung) zu ermöglichen. Zur Unterstützung der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung ist dabei einem Kosten sparenden Bauen etwa auf bereits erschlossenen Baulandreserven ein hoher Stellenwert einzuräumen.

die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile:

die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege: Angesichts der Lage sowohl im 200 Meter-Küsten- und Gewässerschutzstreifen als auch in der Schutzzone III des Biosphärenreservat Südost-Rügen ist dem Umweltschutz hohe Priorität einzuräumen.

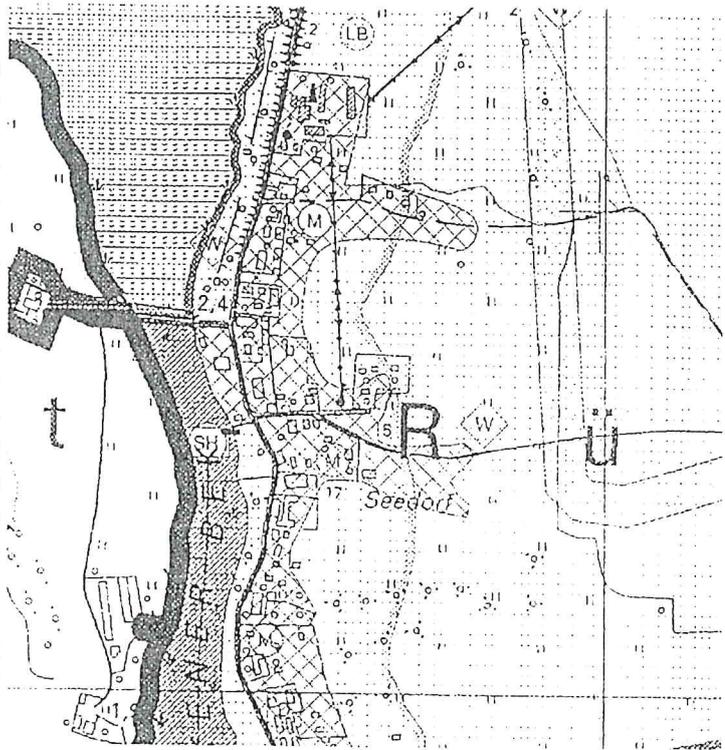
die Belange der Baukultur, hier insbesondere des Landschaftsbilds. Bei der Lage am Ortsrand im Übergang in die offene Landschaft ist der Gestaltung der Gebäude im Zusammenhang mit der Nachbarbebauung großes Gewicht beizumessen.

Darüber hinaus sind die privaten Belange auf Eigentumsschutz angemessen zu berücksichtigen.

### 1.3) FNP

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wohnbebauung Seedorf“ ist aus dem gegenwärtigen Entwurf des Flächennutzungsplans abgeleitet und wird im Parallelverfahren aufgestellt. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Sellin (Stand: Entwurf) 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.

Die örtliche Wohnbautätigkeit wird weitgehend von Ortsansässigen ausgeführt. 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 anlaufenden Gebiet Gutshof). Der Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung soll mit den Flächenausweisungen im FNP auch zukünftig gesichert werden. Ziel der Einwohnerstabilisierung ist u.a. die Sicherung des örtlichen Schulstandortes von Real- und Grundschule und damit der Grundversorgung der Bevölkerung.

Wohnbautätigkeiten in den ländlichen Ortslagen, die eine Durchmischung von Wohnen, privater Ferienvermietung und kleinen Beherbergungsbetrieben fördern, sind daher wünschenswert und erfahren mit der Ausweisung von Mischflächen im FNP in den ländlichen Ortslagen von Sellin ihre Absicherung. Dabei ist derzeit ein überaus behäuflicher 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 Amtsbezirk auf (Amtsbezirk 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) Schutzobjekte im bzw. in Nähe zum Plangebiet

Das Vorhaben befindet sich, wie ein Großteil der gesamten Ortslage Seedorf, weitgehend inner-

halb des 200 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 19 LNatG M-V bzw. § 89 LWaG M-V und vollständig innerhalb der Schutzzone III des Biosphärenreservates Südost-Rügen. 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 Neuensierer und Selliner See und das FFH-Gebiet MV-Nr. 128 (EU-Nr. 1647-304) Having, Neuensierer und Selliner See zu erwarten (vgl. FFH-Vorprüfung zum vB-Plan, Anhang 1).

Die Ausnahme vom Küstenschutzstreifen nach § 89(3) Wassergesetz des Landes M-V wurde vom STAUN mit Schreiben vom 10.08.2004 erteilt, die Ausnahme vom Gewässerschutzstreifen nach § 19(1) LNatSchG M-V wurde vom NPA mit Schreiben vom 27.10.2004 in Aussicht gestellt.

Denkmäler oder archäologische Fundstätten sind im Plangebiet nicht bekannt. Die allgemeine Sorgfaltspflicht bei Erdarbeiten bleibt hiervon unberührt.

### 1.5) UVP

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht notwendig, da die entsprechenden Grenzwerte der Anlage 1 des UVPG nicht erreicht werden (Grenzwerte gemäß Nr. 18.7.1/2 für sonstige bauplanungsrechtliche Vorhaben von 20.000 qm bis weniger als 100.000 qm Vorprüfung und bei 100.000 qm oder mehr Grundfläche UVP).

### 1.6) Plangrundlage

Die Planzeichnung basiert auf einer Februar 1999 durch das Vermessungsbüro Krawutschke Meißner Schönemann erstellten Vermessung des Planungsgebiets.

### 1.7) Vorhabenträger

Vorhabenträger ist Herr Andreas Wilhelm, Moritzdorf 8, 18586 Sellin.

## 2) Städtebaulicher Entwurf

### 2.1) Bestand

Auf dem Grundstück befindet sich bereits eine zweigeschossige Bebauung (ehem. Ferienhaus), die derzeit in Ferienwohnungen umgebaut wird. Das Gebäude ist Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Seedorf; nach § 34 BauGB besteht Baurecht im Rahmen des Einfügegebots in die Eigenart der näheren Umgebung. Da zukünftig keine Grundstücksteilung vorgenommen werden soll, wird die Bestandsbebauung im bestehenden Umfang in die Planung übernommen.

### 2.2) Neubau

Das neue Wohnhaus ist als eingeschossiges Gebäude mit Unterkellerung und ausgebautem Dachgeschoss sowie mit Garage geplant. Keller- und Dachgeschosse sind nicht als Vollgeschosse geplant. Die Unterkellerung gleicht die Hanglage aus und reduziert die notwendigen Erdarbeiten. Gestalterisch werden Materialien und Elemente wie Rohrdeckung, Putzfassade und Gebäudeform in Anlehnung an das südlich gelegene Wohnhaus der Familie Strate übernommen. Die Architektur soll der ortstypischen Weise entsprechen.

Die traditionell heterogene Bebauung der Ortslage erhält mit der vorliegenden Planung einen städtebaulich geordneten rückwärtigen Abschluss, indem die südlich angrenzende Bestandsbebauung (Flst. 66/4B, 66/4A) in ähnlicher Kubatur fortgesetzt wird. Mit der baulichen Ergänzung erhält die derzeit ausufernde Bebauung in diesem Bereich eine klare Abgrenzung zur Landschaft.

Die Anlage einer großen Obstwiese stellt einen Übergangsbereich in die offene Landschaft her, der auf traditionelle Art und Weise zwischen der Bebauung und den offenen Flächen vermittelt. Angesichts der abschnittsweise stark in die Landschaft hineingreifenden Bebauung wird sich die Arrondierung nicht auf das Landschaftsbild auswirken.

### 2.3) Flächenbilanz

	<i>Planung</i>		<i>Bestand</i>	<i>Veränderung</i>
	<i>Größe</i>	<i>Anteil</i>	<i>Größe</i>	
Mischgebiet	ca. 3.156 qm	-- %		
GR Hauptanlage zulässig	631 qm	GRZ 0,2	381 qm	250 qm
GR Haupt- / Nebenanlage zulässig	947 qm		577 qm	390 qm
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung	ca. 1.530 qm	48%	---	1.530 qm
Gesamtgebiet	ca. 0.3 ha	100 %		

### 2.4) Erschließung

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die Flurstücke 69 und 70, die vom Vorhabenträger erworben worden sind. 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.

### 2.5) Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Grundstückes mit Strom und Wasser ist gesichert. Gleiches gilt für die Abwasserentsorgung. Entsprechende Anschlüsse liegen bereits auf dem Grundstück.

Zur Versickerung des Regenwassers sind in Oberflächennähe günstige Verhältnisse zu erwarten. Nach Aussage der geologischen Karten liegt das Plangebiet im Bereich von Grundmoränensanden als eine pleistozäne Bildung des Pommerschen Stadiums im Weichselglazial. Die unter der Deckschicht anstehenden natürlich gewachsenen Sande sind, wie ein Bodenaufschluss ca. 50 m südlich auf vergleichbarer Hanghöhe bestätigt, zunächst feinsandige Mittelsande von einheitlich 0,7m Stärke und danach schluffige Sande, deren Schluffgehalt sich teilweise mit zunehmender Tiefe erhöht. Die Lagerungsdichte dieser Grundmoränensande ist mitteldicht ( $I_D = 0,4$ ) und auch dicht ( $I_D = 0,6$ ). Die in den oberen Bodenzonen anstehenden humosen Mittelsande können mit ihren Durchlässigkeitswerten von  $k = 1 \cdot 10^{-4}$  m/s bis  $k = 5 \cdot 10^{-4}$  m/s als gut sickertfähig angesehen werden, so dass Flächen- und Rigolenversickerung anwendbar sind. Sickerschächte sollten nicht angewandt werden, da im Untergrund der Schluffgehalt in den Sanden zunimmt. Grundwasser wurde bis 6m Tiefe nicht festgestellt.

## 3) Begründung der grundlegenden Festsetzungen

### 3.1) Art und Maß der baulichen Nutzung

Angesichts der geringen Plangebietsgröße stellt das Plangebiet 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. Die Art der baulichen Nutzung wird aus den Vorgaben des FNP abgeleitet und dementsprechend der Nutzung eines MI festgeschrieben. Diese Darstellung entspricht der vorhandenen örtlichen Nutzung (Bestand vor allem Betriebe des Beherbergungsgewerbes / Ferienwohnungen und Wohnen).

Die Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung wird auf eine GRZ von 0,2 festgelegt.

Die Firsthöhe des Gebäudes wird auf 20,00 m ü.H.N. begrenzt und liegt damit deutlich unter der Firsthöhe der unmittelbar südlich gelegenen Nachbarbebauung (Firsthöhe von ca. 21,10 m ü.H.N.). Anders als das höhere Nachbargebäude wird die neue Bebauung die Kontur des Hügels nicht durchbrechen (vom Standpunkt am Ende der Brücke aus auf den Ort gesehen).

Angesichts der Geschossigkeit des Bestandsgebäudes muss für diesen Teilbereich eine Zweigeschossigkeit zugelassen werden. Über die Festsetzung einer geringen Firsthöhe von 13,20 m ü.H.N. (angesichts der geringen Dachneigung) wird gesichert, dass das Bestandsgebäude auch zukünftig nicht dominant in Erscheinung treten kann.

### 3.2) Bauweise / Überbaubarer Bereich

In Entsprechung zur bestehenden Bebauung wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird eng eingegrenzt und im Anschluss an die Nachbarbebauung angeordnet.

### 3.3) Festsetzung zur Grünordnung

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

## 4) Wirtschaftliche Auswirkungen

### 4.1) Kosten / Durchführungsvertrag

Durch das Vorhaben entstehen der Gemeinde keine Kosten. Die Planung (B-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.

## 5) Auswirkungen auf Natur und Umwelt / Umweltbericht

### 5.1) Grundlagen / Zusammenfassung

Die Umweltprüfung gründet auf den Zielen und Inhalten der Planung, wie sie insbesondere in den Punkten 2 und 3 der Begründung dargestellt sind.

Es gibt keine Hinweise, dass im vorliegenden Einzelfall die Regelvermutung des UVPG nicht zutreffen könnte, eine erhebliche Umweltbelastung erst ab 100.000m<sup>2</sup> zu unterstellen bzw. erst ab 20.000m<sup>2</sup> Grundfläche für möglich zu halten.

Größe des Vorhabens: Die Größe des Vorhabens (Neubau) liegt weit unterhalb der in Nr. 18.1.2 angegebenen Größenordnung. Erheblich Verluste (> 1 ha) bzw. starke Veränderungen der natürlichen Bodenfunktion (> 2 ha) sind nicht zu erwarten, vielmehr ist die Größe des Gesamtvorhabens mit ca. 0,08 ha versiegelte / teilversiegelte Fläche überaus gering. Wasser- und Energieversorgung (Elektro, Gas) sowie Abwasserbehandlung können über bestehende Anlagen sichergestellt werden. Bauliche Maßnahmen mit Bodenversiegelung außerhalb des Plangebiets sind nicht geplant.

☐ Wasser, Boden, Natur und Landschaft: Das Niederschlagswassers der befestigten Flächen wird angesichts des großen Freiflächenanteils versickert werden können.

☐ Abfallerzeugung, Umweltverschmutzung und Belästigung: Durch die Nutzung (Wohnen) entsteht Hausmüll, der über das bestehende örtliche Verwertungs- und Recyclingsystem entsorgt werden kann. Überwachungsbedürftige oder giftige / gefährliche Abfälle fallen nicht an.

Die Abwässer können über das örtliche Abwassernetz entsorgt werden.

Nennenswerte Emissionen gehen vom Vorhaben nicht aus. Die durch das Vorhaben induzierte

Zunahme der Verkehrsmenge (Zunahme der Lärmemission und Luftverunreinigung durch Verbrennungsmotoren) ist im Verhältnis zur vorhandenen Verkehrsmenge geradezu verschwindend gering.

- Unfallrisiko: Das Vorhaben ist nicht als risikobehaftetes Bauvorhaben einzustufen; es werden keine Stoffe oder Bauverfahren eingesetzt, die Risiken für die menschliche Gesundheit erzeugen. Unfallrisiko beim Betrieb der Anlage besteht nicht.

Der Standort erweist sich hinsichtlich der ökologischen Eigenschaften als unbedenklich. Die Ortslage wird mit der Neubebauung räumlich definiert und erhält einen gestalteten Übergang in die angrenzende Landschaft.

Bestehende Nutzung: Das Plangebiet wird derzeit als Baustelle genutzt (kein Vegetationsbestand mehr / nur noch offener Boden). Aufgrund der partiell vorhandenen Vegetationsrestflächen und auf den Rasenflächen tlw. einzelstehenden Ziersträucher wurde für das gesamte Gebiet von einem Biotoptyp Ziergarten ausgegangen (vgl. Punkt 5.2)

Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft: Das Gebiet ist durch die südlich, westlich und nördlich an das Plangebiet anschließende Wohnbebauung sowie die etwa 50 m westlich vom Flächenschwerpunkt des Plangebietes entfernt liegende Ortsdurchfahrt vorbelastet. Auch der angrenzende Landschafts- und Naturraum unterliegt durch die starke Ausbreitung nichtheimischer Gehölze und einer Vielzahl als 'Trampelpfade' genutzter Wege einer erheblichen Beeinträchtigung und weist einen bereits bestehenden Verlust seines ursprünglichen Charakters als offene Wiesenfläche auf.

Belastbarkeit der Schutzgüter unter Berücksichtigung von Schutzgebietsausweisungen: 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 MV-Nr. 128 (EU-Nr. 1647-304) Having, Neuensieder und Selliner See zu erwarten (vgl. FFH-Vorprüfung zum vB-Plan, Anhang 1). Das Landschaftsbild wird durch die neue Bebauung nicht beeinträchtigt, da sich das Gebäude dem Zusammenhang der Bebauung des Ortes zwischen Küste und Hügelkuppe einfügt. Voraussetzung ist die Tatsache, dass das Gebäude von der östlich angrenzenden Hügellandschaft nicht sichtbar wird.

Auch die Merkmale möglicher Auswirkungen sind unkritisch:

Ausmaß der Auswirkungen: Vom Vorhaben werden positive Auswirkungen auf das Wohnungsangebot im Ort erwartet. Folgeprojekte sind nicht bekannt.

Komplexität der Auswirkungen: Ein Konflikt zu benachbarten Nutzungen (Schutzgut Mensch) ist nicht zu erwarten. Die unmittelbar durch das Vorhaben induzierte Zunahme der Verkehrsmenge ist verschwindend gering.

Ausgleichsbilanzierung: Der Eingriff kann vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden (vgl. Punkt 5.3)

Als Fazit ist festzustellen, dass die direkt betroffene Fläche (Totalverlust durch Bebauung) überaus klein ist. Auch die mittelbaren Auswirkungen durch die Nutzung liegen angesichts des vorgezogenen Umfelds in einem kaum mehr messbaren Bereich.

Die Umweltprüfung kommt deshalb zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass durch die Planung keine erheblichen Auswirkung auf die Umwelt entstehen.

## 5.2) Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft

Während der am 30.04.2004 durchgeführten Kartierung befand sich ein Großteil der vorhandenen Flächen durch Umbaumaßnahmen des vorhandenen Gebäudes in überformten Zustand (kein Vegetationsbestand mehr / nur noch offener Boden). Aufgrund der partiell vorhandenen Vegetationsrestflächen und auf den Rasenflächen tlw. einzelstehenden Ziersträucher wurde für das gesamte Gebiet von einem Biotoptyp Ziergarten ausgegangen. An den südlichen, östlichen

und nördlichen Randbereichen des Plangebiets und in einer größeren Gruppe im Gelände sind Bestände nicht heimischer Siedlungsgebüsche (überwiegend Flieder, zum Teil auch Sauerkirsche) vorhanden. Die im Plangebiet und zum Teil auch auf den Nachbargrundstücken vorhandenen Fliederbestände (*Syringa vulgaris*) haben sich weit auf die nordöstlich bis östlich angrenzenden Flächen der un bebauten Landschaft ausgebreitet, so dass die dort ursprünglich vorhandene Vegetation bereits stark mit nichtheimischen Siedlungsgehölzen durchsetzt ist. An der östliche Grundstücksgrenze befinden sich zwei Jungbäume.

Die Erschließung des Grundstückes erfolgt über einen von der Ortsdurchfahrt in östlicher Richtung verlaufenden nicht- bzw. teilversiegelten Fahrweg.

Im einzelnen wurden im Gebiet folgende Biotoptypen kartiert:

#### 2.7.2 Jüngerer Einzelbaum (BBJ)

Jüngere Einzelbäume sind Bäume mit einem Brusthöhendurchmesser < 50 cm. An der östliche Grundstücksgrenze wurden zwei Einzelbäume (Eiche und Ahorn) mit einem Stammdurchmesser von 30 cm bzw. 20 cm kartiert.

#### 13.2.1 Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Baumarten (PHY)

Nichtlineare Gebüsche des Siedlungsbereiches mit Dominanz von nichtheimischen Straucharten, im Plangebiet überwiegend an den Randbereichen und in Form größerer Gruppen aus Flieder (*Syringa vulgaris*), in Abschnitten durchsetzt mit Sauerkirschen. Ausbreitung der Fliederbestände bis weit über das Plangebiet hinaus in nordöstlicher bis östlicher Richtung.

#### 13.8.4 Ziergarten (PGZ)

Aufgrund der vorgefundenen relativ artenarmen Restbestände an Rasenflächen und dem Bestand einzelner Ziergehölze wurde für die gesamte Fläche im Untersuchungsgebiet dieser Biotoptyp angenommen. Ein großer Teil der Flächen befand sich aber zum Kartierzeitpunkt aufgrund der Baumaßnahmen ohne Vegetationsbestand im Zustand eines offenen Bodens (durch Bautätigkeit beeinträchtigt Bereich des Ziergartens).

#### 14.4.2 Lockeres Einzelhausgebiet (OEL)

Einzelhausgebiete mit größeren Hausgärten. Dieser Kartiereinheit wurde die im Plangebiet vorhandene Bebauung (ehem. Ferienheim) zugeordnet.

#### 14.7.2 Versiegelter Rad- und Fußweg (OVF)

Im Plangebiet in Form der bereits neu erstellten gepflasterten Flächen vor dem vorhandenen Gebäude und als Betonfläche im Bereich der Grundstückszufahrt vorhanden.

#### 14.7.3 Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt (OVU)

Unter dieser Kartiereinheit wurden der unversiegelte Zufahrtsweg und ein mit Rasengitterplatten befestigter Bereich innerhalb der Gartenfläche erfasst.

Die vorgefundenen Biotoptypen sind in ihrer ökologischen Wertigkeit von nur untergeordneter Bedeutung. Der angrenzende Landschafts- und Naturraum unterliegt durch die starke Ausbreitung nichtheimischer 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.

## 5.3) Auswirkungen

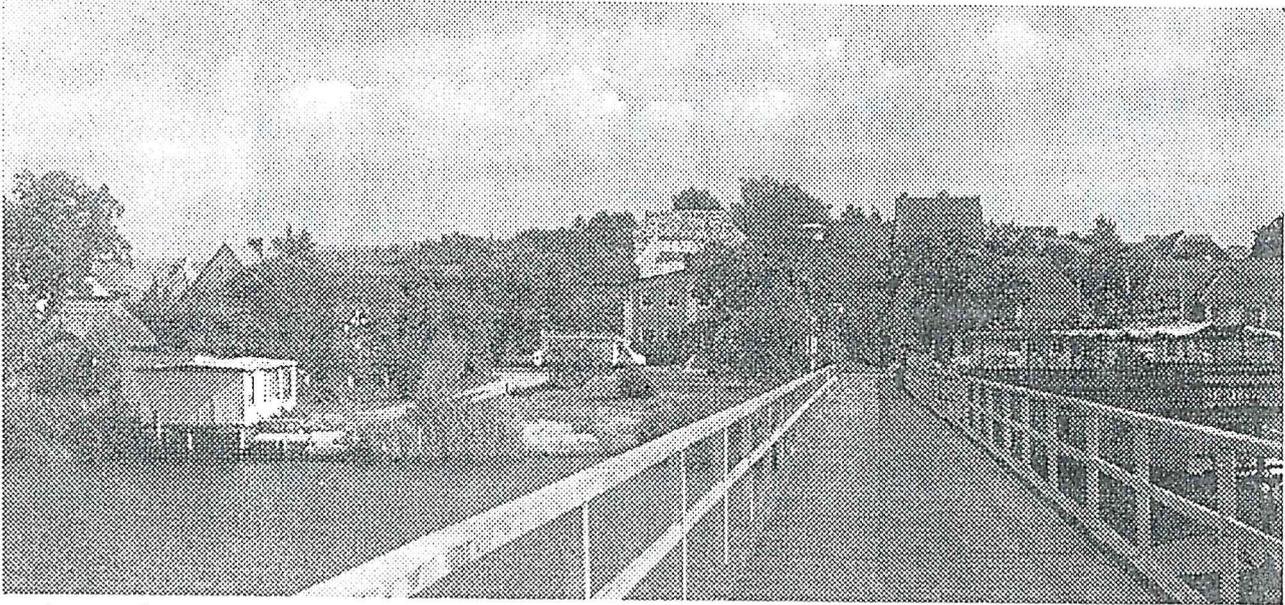
### 5.3.1) Orts- und Landschaftsbild

Aufgrund des sensiblen Landschaftsbildes wurde das neue Gebäude sorgfältig in den Bebauungszusammenhang integriert. Absolute Voraussetzung ist, dass das Gebäude - wie der Rest der Ortslage - von der östlich angrenzenden Hügellandschaft aus nicht sichtbar wird.

Sichtbar ist das neue Gebäude vor allem vom Ende der Brücke (Richtung alte Schule). Dabei wurde durch eine deutlich niedrigere Firsthöhe (verglichen mit dem südlichen Nachbargebäude) der Vorrang der landschaftlichen Figur des Hügels gewahrt. Die Festsetzung einer abgetönten Wandfarbe (Hellbezugswert unter 80, angegeben auf den Farbtafeln aller gebräuchlichen Hersteller) verhindert, dass das Volumen weithin grell leuchtend heraussticht.

Obwohl eine klare ursprüngliche Siedlungsform wahrscheinlich seit mehr als einem Jahrhundert

verlorengegangen ist und die Erscheinung der Ortslage Seedorf nicht mehr erkennbar prägt, ist die Ortslage dennoch als reizvoll anzusehen, da der Ort eine klare, durch die landschaftlichen Vorgaben geprägte Form erkennen lässt und somit nicht zuletzt bei den zahlreichen Gästen als landschaftstypisch gilt. Die Bebauung erstreckt sich zwischen der Straße und dem Hügel, wobei die Bebauung unterhalb der Kuppe und damit weitgehend innerhalb der Silhouette des Hügels bleibt. Traditionell gibt es eine je nach den Möglichkeiten der Topographie in die Tiefe gestaffelte Bebauung, wobei es sowohl hintereinanderliegende Gebäude auf einem Grundstück (z.B. Ferienhausanlagen im Norden), eine Erschließung über öffentliche Stichwege (insb. im Bereich der Quertäler sowie im Süden der Ortslage) sowie Erschließungen über private Grundstückszufahrten gibt. Im Bereich des Grundstücks war schon früher eine Zufahrt, da noch hinter dem heute



geplanten Standort eine Bebauung (Mühle, Bootshalle) bestand.

Die in der Ortslage ehemals betriebenen "historischen Landnutzungsformen" (Landwirtschaft, Fischerei) wurde inzwischen nahezu völlig aufgegeben und durch die Funktionen Wohnen und Tourismus (Beherbergung, Gastronomie) ersetzt.

### 5.3.2) FFH-Vorprüfung

Zum vB-Plan wurde eine FFH-Vorprüfung durchgeführt (vgl. Anhang 1). Eine vorhabensbedingte Beeinträchtigung konnte dabei aus mehreren Gründen ausgeschlossen werden. Zum Einen sind weder im unmittelbaren Vorhabensgebiet noch in den angrenzenden Bereichen bisherige Vorkommen der FFH-Arten bekannt, zum Anderen ist aufgrund der Lebensraumsprüche der 2 Arten ein Vorkommen im Plangebiet und seiner näheren Umgebung nicht zu erwarten. Sowohl Kegelrobbe als auch Seehund sind als marine Säugetiergattungen an die unmittelbare Nähe zu Meerwasserflächen gebunden. Da es sich mit dem Vorhabensgebiet um einen überwiegend trockenen bis halbtrockenen Standort mit starker anthropogener und baulicher Vorbelastung handelt, sind die Lebensraumbedingungen für die FFH-Arten nicht gegeben. Zwischen den Biotoptypen des FFH-Gebiets und dem Plangebiet besteht darüber hinaus kein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang, da die Ortsstraße als Barriere wirkt und die neue Bebauung irückwärtig hinter der bestehenden geplant ist.

Eine indirekte oder sekundäre Einwirkung auf das FFH-Gebiet wird in Anbetracht der geplanten Nutzung nicht vermutet.

### 5.3.3) Eingriffs- / Ausgleichsberechnung

#### Bestimmung der Kompensationserfordernisse aufgrund betroffener Biotoptypen

Als eingriffsrelevante Vorhabensbestandteile, die mit einem Totalverlust der vorhandenen Natur-

raumfunktionen einhergehen, wird die Errichtung von Gebäuden (Baufenster) und die Anlage versiegelter Verkehrs- und Nebenflächen auf unversiegelten Biotoptypen angesehen.

Die Wiederherstellung von teilversiegelten Verkehrsflächen (vorgesehen ist die Verwendung eines durchlässigen Oberflächenbelages aus Rasengitterplatten) auf vorhandenen voll- oder teilversiegelten Biotoptypen wird nicht bilanziert. Gleiches gilt für vorhandene Ziergartenflächen, auf denen mit der Anlage einer gestalteten Grünanlage oder Obstwiese die zeitnahe Wiederherstellung des gleichen Biotoptyps bzw. Herstellung eines höherwertigen Biotoptyps vorgesehen ist.

Der Freiraum-Beeinträchtigungsgrad wurde mit 1 festgelegt (Abstand zu Störquellen und vorbelasteten Bereichen  $\leq 50$  m). Als Störquellen wurde dabei die südlich, westlich und nördlich an das Plangebiet anschließende Wohnbebauung sowie die etwa 50 m westlich vom Flächen-schwerpunkt des Plangebietes entfernt liegende Ortsdurchfahrt gewertet. Für den Korrekturfaktor ergibt sich somit ein Wert von 0,75. Der Wirkungsfaktor wurde mit 1,00 festgesetzt. Biotopbe-seitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Biotoptyp	Code gem Schlüssel des Landes M-V	Flächenver-brauch (m <sup>2</sup> )	Wert-stufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung* x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Ziergarten (PGZ)	13.8.4	353	-	$(0,3 + 0,5) \times 0,75$	211,8
Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt (OVU)	14.7.3	37	-	$(0,2 + 0,5) \times 0,75$	19,43
<b>Gesamt:</b>		390			<b>231,23</b>

\* für Teilversiegelung Zuschlagfaktor 0,2

#### *Erläuterungen zum Kompensationserfordernis:*

Durch Bebauung gehen auf den neu ausgewiesenen Bauflächen (250 qm) und den Nebenflächen / Verkehrsflächen (140 qm) auf insgesamt 390 qm (überbaubare Flächen Haupt- und Nebenanlagen abzüglich bereits versiegelter Biotoptypen/Flächen) sämtliche Naturraumfunktionen verloren. Die vorhandene Bebauung (ca. 198 qm Gebäudegrundfläche sowie ca. 183 qm Terrassen) sowie die bestehenden Wegeflächen und im Zuge des Umbaus bereits genehmigten Stellplätze (ca. 176 qm Wege sowie ca. 100 qm für 5 Stellplätze) sind in der Bilanzierung nicht zu berücksichtigen (§1a(3) Satz 4 BauGB).

Der ausgleichsrelevante Totalverlust / Kompensationsflächenbedarf ergibt sich somit in einer Höhe von 231,23 qm / Kompensationsflächenpunkten.

#### Ermittlung des Flächenäquivalent für die Kompensationsmaßnahmen

Biotoptyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertstufe	Kompensations-wertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäqui-valent
Einzelbaumpflanzungen Obstbäume (10 Bäume mit einer angenommenen Grundfläche von 25 m <sup>2</sup> )	(10 Stck. x 25 m <sup>2</sup> ) 250	2	2	0,5	250
<b>GESAMTUMFANG DER KOMPENSATION INNERHALB DES PLANGEBIETES:</b>					<b>250</b>
(Flächenäquivalent für Kompensation)					

#### 5.3.4) Bilanzierung, Gesamtbeurteilung des Eingriffs

Dem Kompensationsflächenäquivalent von 231 Kompensationsflächenpunkten stehen interne Kompensationsmaßnahmen im Umfang von 250 Kompensationsflächenpunkten gegenüber. Mit der Realisierung der angegebenen internen Kompensationsmaßnahmen gilt der Eingriff rechnerisch als ausgeglichen.

#### 5.4) Planungsalternativen und -varianten

Angesichts der geringen Vorhabengröße sind bei Zugrundelegung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs keine alternativen Entwürfe erkennbar, die sich in Bezug auf die Auswirkungen auf Natur und Landschaft wesentlich unterscheiden würden.

Im Laufe der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde die Firsthöhe kritisch diskutiert und von ursprünglich 20,80 m ü.H.N. auf nunmehr 20,00 m ü.H.N. reduziert.

#### 5.5) Ausgleichsmaßnahmen

Auf dem Grundstück ist die Pflanzung von 10 Einzelbäumen der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen aus extra weitem Stand, Stammumfang 10-12 cm vorgesehen. Die Artenauswahl berücksichtigt standortheimische und für Vorpommern nachgewiesene Gehölze.

Die im Plangebiet vorhandenen zwei Einzelbäume sowie die kartierten Siedlungsgebüsche (vorwiegend Flieder) werden erhalten. Die gebäudenahen Bereiche der Außenlagen werden als intensiv gestaltete Grünanlage (Ziergarten) angelegt. Alle anderen Flächen sollen den Charakter einer naturnahen Wiese erhalten.

Dr. Raith  
Sellin, November 2004

6) Anhang 1: FFH-Vorprüfung zum vB-Plan Nr. 18