

Gemeinde Sellin

Begründung zur 7. Änderung des Bebauungsplan Nr. 2A „Siedlung am Wald“

für das Gebiet

**südlich der Straße „Siedlung am Wald“ und östlich der
„Friedrich-von-Hagenow-Straße“**

Entwurf

März

2022

Architektur + Stadtplanung
Stadtplanungsbüro Beims
Schwerin

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Inhalt

1 Einführung.....	4
1.1 Rechtsgrundlagen.....	4
1.2 Planunterlagen.....	4
1.2 Lage des Planungsgebietes	4
1.3 Planungserfordernis und Planungsziel	5
1.4 Planungskonzeption	7
1.5 Planungsalternativen	7
1.6 Planverfahren	8
1.7 Eigentumsverhältnisse.....	9
2 Bestandssituation.....	9
2.1 Bestand und Nutzung	9
2.2 Verkehrserschließung.....	9
2.3 Ver- und Entsorgung.....	10
2.3.1 Allgemeines	10
2.3.2 Vorhandene Leitungen und Kanäle	10
2.4 Topografie.....	11
2.5 Grünordnung.....	11
2.6 Landschafts- und Ortsbild.....	11
3 Überörtliche und örtliche Planungsvorgaben.....	11
3.1 Landes- und Regionalplanung.....	11
3.2 Flächennutzungsplan.....	12
3.3 Grundsätze des Immissionsschutzes	13
4 Planinhalt.....	16
4.1 Art der baulichen Nutzung	17
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	17
4.3 Bauweise	18
4.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	18
4.5 Geplante Verkehrserschließung	19
4.5.1 Straßen- und Wegeerschließung.....	19
4.5.2 Ruhender Verkehr	19
4.6 Erhaltung von Bäumen	20
4.7 Ver- und Entsorgung.....	20
4.8 Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung	22

5 Planbezogene Umweltbelange	23
5.1 Landschaftsbild, Boden, Altlasten, Wasser, Klima, Luft, Mensch, Gesundheit, Kultur- und sonstige Sachgüter	23
5.1.1 Landschaftsbild	23
5.1.2 Boden, Altlasten, Wasser	25
5.1.3 Klima, Luft.....	26
5.1.4 Mensch und Gesundheit.....	26
5.1.5 Kultur- und sonstige Sachgüter	27
5.2 Artenschutz.....	28
5.2.1 Eingriffsfrist	28
5.2.2 Sicherstellung des Nichtvorhandenseins von höhlenbewohnenden Tierarten	28
5.2.3 Beleuchtung	28
5.2.4 CEF – Maßnahme	29
5.3 Sicherstellung von Flächen und Maßnahmen für den Eingriff.....	29
5.4 Sicherung über städtebaulichen Vertrag	30
6 Flächenbilanz	31

Anlagen:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
(Dipl.-Biol. Thomas Frase, Rostock, Stand: 09.11.2021)
- Antrag auf Einzelbaumfällung
(grünblau Landschaftsarchitektur, Dipl.-Ing. Kirsten Fuß, Stralsund, Stand: 25.06.2021)
- Übersicht der zeichnerischen sowie der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes
Nr. 2A sowie deren Umgang im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2A

1 Einführung

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Sellin hat am 05.11.2013 den Aufstellungsbeschluss zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2A „Siedlung am Wald“ für das Gebiet südlich der Straße „Siedlung am Wald“ und östlich der Friedrich-von-Hagenow-Straße“ beschlossen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Landesbauordnung Mecklenburg – Vorpommern (LBauO M-V)

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), die zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist. Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert wurde. Es gilt die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, die zuletzt durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVObI. M-V S. 1033) geändert worden ist.

1.2 Planunterlagen

Mit der Ausarbeitung der Planung wurde das Büro Architektur + Stadtplanung, Stadtplanungsbüro Beims, Schwerin, beauftragt. Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde von dem Biologen Herrn Dipl.-Biol. Thomas Frase, Rostock erarbeitet. Ein erforderlicher Antrag auf Befreiung bezüglich § 18 NatSchAG M-V wurde von dem Büro „grünblau Landschaftsarchitektur“, Dipl.-Ing. Kirsten Fuß, Stralsund verfasst. Die Planunterlage ist von dem Vermessungsbüro Dipl.-Ing. (FH) Holger Krawutschke, Bergen auf Rügen, erstellt worden (Stand: 15.01.2020).

1.2 Lage des Planungsgebietes

Das Plangebiet der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2A liegt im südöstlichen Siedlungsbereich des Ostseebades Sellin, südlich der Straße „Siedlung am Wald“ und östlich der „Friedrich-von-Hagenow-Straße“. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 2.118 qm und wird wie folgt begrenzt:

- nördlich: durch die Straße „Siedlung am Wald“ (hier: Flurstück 139/27 (nördlicher Teilbereich), Flur 4 der Gemarkung Sellin)
- östlich: durch Wohnbebauung (hier: Flurstück 139/30 (nördlicher Teilbereich), Flur 4 der Gemarkung Sellin)
- südlich: durch eine Grünfläche bzw. einen Grünstreifen (hier: Flurstück 139/11 (nördlicher Teilbereich) sowie einer Stellplatzfläche für den angrenzenden Einzelhandel (hier: Kaufhaus Stolz) (hier: Flurstück 139/23 (nördlicher Teilbereich), Flur 4 der Gemarkung Sellin)
- westlich: durch die „Friedrich-von-Hagenow-Straße“ (hier: Flurstück 139/27 (zentraler Teilbereich), Flur 4 der Gemarkung Sellin)

Das Plangebiet der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2A umfasst die Flurstücke Flurstück 139/27 (nördlicher und zentraler Teilbereich) sowie 139/28, Flur 4 der Gemarkung Sellin und ist in der folgenden Abbildung dargestellt.



Lageplan zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2A der Gemeinde Sellin

1.3 Planungserfordernis und Planungsziel

Das Ostseebad Sellin verzeichnete in den letzten Jahren eine starke Bautätigkeit. Angesichts der erfolgreichen Entwicklung des Ostseebades ist auch für die Zukunft mit einem anhaltenden Bedarf an Wohnraum zu rechnen. Die Einwohnerzahlen im Ostseebad Sellin stiegen von Ende 2010 (2.412) bis Ende 2020 (2.653) um rund 10%.¹

Gemäß Wohnungsbauentwicklungskonzept (raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung, Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitektin, Entwurfsstand: 04.04.2018) wird die Wohnsituation auch zukünftig durch folgende Faktoren beeinflusst:

- Sellin verzeichnet eine rechnerische Beschäftigungsquote von 83% (sozialversicherungspflichtig Beschäftigte je 100 Einwohner zwischen 15 und 65 Jahren). Knapp 2/3 der in Sellin Beschäftigten wohnen außerhalb des Gemeindegebiets. Der langjährig starke Einpendlerüberschuss von über 300 Personen zeigt die Rolle des Ostseebades als regionales Wirtschaftszentrum. Der Wunsch nach Zuwanderung darf bei einem Anteil der Einpendler unterstellt werden, scheitert aber derzeit schon am knappen Wohnraumangebot (vgl. hierzu auch die grundsätzlich übertragbaren Ergebnisse der Wohnungsbaustudie für das Ostseebad Göhren²).

¹ Statistisches Amt Mecklenburg – Vorpommern – Bevölkerungsstand der Kreise, Ämter und Gemeinden 2010 und 2020

² GERTZ GUTSCHE RÜMENAPP und wagner Planungsgesellschaft, Wohnungsbauentwicklungskonzept Göhren 2030, 07/2017

- Gleichzeitig führte die Konkurrenz durch touristische Nutzungen (einschließlich eigengenutzter Freizeitwohnungen) schon in der Vergangenheit zu einem starken Preisanstieg und einer zunehmenden Ausrichtung auf Eigentumswohnungen. Mit Mieten zwischen 6,2 €/qm und 7,2 €/qm liegen die Preise tendenziell eher über den Mieten im Oberzentrum Stralsund, so dass der Ausbau des Mietwohnungssektors im Ostseebad weiterhin eine hohe Priorität genießt.
- Auch wenn die Gemeinde bestrebt ist, planungsrechtlich einer weiteren Verdrängung der Wohnnutzung aus den zentralen Bereichen vorzubeugen und randlich den Vorrang der Wohnnutzung zu sichern, ist auch in der nächsten Zukunft mit einem weiteren Ausbau der touristischen Nutzungen und dadurch mit einem gewissen Verlust an Wohnraum zu rechnen - vor allem in den nicht überplanten Innenbereichen.

Die ungenügende Wohnraumversorgung wird sich mittelfristig negativ auch auf die wirtschaftliche Entwicklung des Ostseebads auswirken. Mit der zunehmenden Knappheit an qualifizierten Arbeitskräften, der nur durch regionale bzw. überregionale Anwerbungen zu begegnen sein wird, erhalten die weichen Standortfaktoren der Gemeinde Ostseebad Sellin eine immer stärkere Bedeutung. Hierzu gehören an erster Stelle die Verfügbarkeit an Wohnraum, aber auch deren Zuordnung zu den Einrichtungen der Infrastruktur (soziale Einrichtungen, Nahversorgung, Sportanlagen), die im Grundzentrum Ostseebad Sellin gut ausgebaut sind.

Die Gemeinde Sellin plant daher die städtebauliche Nachverdichtung und Erweiterung des Wohnungsangebotes in der bereits bestehenden „Siedlung am Wald“. Die positive Einwohnerentwicklung Sellins und die verstärkte Nachfrage nach Mietwohnungen durch junge Leute sowie nach kleineren Wohnungen erfordern eine Anpassung des ursprünglichen Planungskonzeptes des ehemaligen Siedlungsgroßvorhabens „Siedlung Am Wald“. Flächen dafür stehen im Zusammenhang mit den bereits für den Mietwohnungsbau bebauten Bereichen der „Siedlung am Wald“ nur noch in begrenztem Umfang zur Verfügung. Der Bebauungsplan Nr. 2A setzt für diesen Bereich u.a. folgende Bestimmungen fest:

- Allgemeines Wohngebiet
- Geschossflächenzahl 1,2
- GRZ 0,4
- III Vollgeschosse / offene Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche
- Gemeinschaftsstellplätze / Gemeinschaftsgaragen

Die o.g. Festsetzungen ermöglichen keine städtebauliche Nachverdichtung und Erweiterung des Wohnungsangebotes im Sinne der neudefinierten Planungskonzeption.

Es werden folgende Planungsinhalte verfolgt:

- Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche, so dass die Gebäudeflucht im rechten Winkel zur „Ferdinand-von Hagenow-Straße“ bzw. Bundesstraße „B 196“ abknickt
- Aufstockung auf 8 Geschosse

Mit dem Bebauungsplan will die Gemeinde Sellin die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die o.g. Planungsinhalte i.V.m. dem Planungsziel schaffen.

1.4 Planungskonzeption

Das Plangebiet soll als verdichteter Wohnstandort (hier: Geschosswohnungsbau) entwickelt werden, da es aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach kostengünstigen Wohnformen, seiner räumlichen Lage im Siedlungsgefüge und der vorhandenen Bebauungs- und Nutzungsstruktur ein gutes Wohnumfeld gewährleistet. Die Planungskonzeption sieht eine bauliche Weiterführung des nordöstlich angrenzenden Bestandsgebäudes vor. Dabei werden die Gebäudekanten der direkt angrenzenden Wohnbebauung berücksichtigt und in die Planung aufgenommen. Die städtebauliche Gestaltung soll in Form einer straßenbegleitenden Wohnbebauung, durch ein nördliches abknicken im rechten Winkel zur „Friedrich-von-Hagenow-Straße“ bzw. zur Bundesstraße „B 196“, gesichert und fortgeführt werden. Es wird dabei eine klare funktionelle und städtebauliche Trennung (hier: klare „Siedlungskante“) gegenüber der direkt anschließenden freien Landschaft östlich des Plangebietes und des bestehenden Einzelhandelsbetriebes südöstlich des Plangebietes angestrebt. Es ist davon auszugehen, dass die bauliche Stellung des künftigen Wohngebäudes (hier: „L-förmig“) eine Reduzierung des, durch die Bundesstraße „B 196“ verursachten, Verkehrslärms gewährleistet. Der Verkehrslärm wird somit nicht mehr im vollen Maß in die bestehende Wohnanlage hineingetragen. Im Sinne eines verdichteten Wohnungsbaus wird eine Geschossigkeit von 8 Vollgeschossen und einer Gebäudehöhe von 28,80 m ü. NHN angestrebt. Aufgrund bestehender Gebäudehöhen innerhalb der Wohnanlage „Siedlung am Wald“ von rd. 29,80 m ü. NHN ist aufgrund topografischer Gegebenheiten eine bauliche Unterordnung des Neubaus mit 8 Vollgeschossen gegenüber dem Bestand mit 5 Vollgeschossen plus Staffelgeschoss gewährleistet. Die künftigen Gemeinschaftsstellplätze sollen auf Grund der hohen baulichen Dichte und der Anzahl der Wohnungen in Tiefgaragen und einer neun oberirdischen Stellplatzfläche untergebracht werden. Dies führt zu einer störungsfreien Unterbringung des ruhenden Verkehrs.

1.5 Planungsalternativen

Wesentliches Planungsziel der Gemeinde Sellin ist die städtebauliche Nachverdichtung und Erweiterung des Wohnungsangebotes in der bereits bestehenden „Siedlung am Wald“. Die positive Einwohnerentwicklung Sellins und die verstärkte Nachfrage nach Mietwohnungen durch junge Leute sowie nach kleineren Wohnungen erfordern eine Anpassung des ursprünglichen Planungskonzeptes des ehemaligen Siedlungsgroßvorhabens „Siedlung Am Wald“. Flächen dafür stehen im Zusammenhang mit den bereits für den Mietwohnungsbau bebauten Bereichen der „Siedlung am Wald“ nur noch in begrenztem Umfang zur Verfügung. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2A ermöglichen keine städtebauliche Nachverdichtung und Erweiterung des Wohnungsangebotes im Sinne der neudefinierten Planungskonzeption. Die Vorgaben des BauGB zur Berücksichtigung der Innenentwicklung und des schonenden Umgangs mit Grund und Boden wurde im Rahmen der Planung bzw. der Änderung berücksichtigt. Mit der vorliegenden Bauleitplanung erfolgt im Wesentlichen die Anpassung des baulichen Maßes (hier: Höhe, Anzahl der Vollgeschosse), in dem Bereich, in dem bereits eine Bebauung zulässig ist. Die vorliegende Planung wird dementsprechend nicht als Neuinanspruchnahme von Flächen gewertet und folgt vielmehr der Maßgabe Innenentwicklung vor Außenentwicklung, weshalb auf eine tiefgehende Alternativenbetrachtung verzichtet wird.

1.6 Planverfahren

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2A wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, da es sich um eine Planung im Rahmen der Innenentwicklung handelt. Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind, dass

- der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient,
- weniger als 20.000 qm zulässige Grundstücksfläche festgesetzt wird,
- keine Pflicht zur Durchführung einer UVP besteht,
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele von gemeinschaftlicher Bedeutung (insb. EU - Vogelschutzgebiete und FFH - Gebiete) bestehen.

Maßnahme der Innenentwicklung

Die Änderung des Bebauungsplanes dient der Bebauung einer bebaubaren bzw. bereits bebauten Fläche (hier: Stellplatzfläche) innerhalb der „Siedlung am Wald“ im Sinne der Planungskonzeption, welche durch die vorhandenen Erschließungsstraßen im nördlichen und westlichen Bereich des Plangebietes (hier: „Siedlung am Wald“, „Friedrich-von-Hagenow-Straße“ und Bundesstraße „B 196“) an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden ist.

Zulässige Grundfläche

Das Plangebiet umfasst eine Größe von 2.118 qm. Bei einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 ergibt sich somit eine -rein rechnerisch- zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 847,2 qm. Die 7. Änderung setzt eine Grundfläche (GR) von 392 qm fest.

Kumulierungsregelung

Mit dieser Regelung soll verhindert werden, dass ein Plangebiet in mehrere Einzelgebiete aufgeteilt wird, bis zu denen das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann, um damit ein „Normalverfahren“ zu umgehen. Die Satzung bzw. der Bebauungsplan Nr. 2A „Siedlung am Wald“ ist am 01.12.1995 in Kraft getreten. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2A wurden in einem zeitlichen Rahmen von 20 Jahren, in unterschiedlichen Teilbereichen insgesamt 6 Änderungen vorgenommen. Die 6. Änderung ist mit Ablauf des 22.12.2015 in Kraft getreten. Eine Kumulation sei nach dem Zweck der gesetzlichen Regelungen nur dann zu erwägen, wenn eine Planung künstlich aufgespalten wird, obwohl ein einheitliches Vorhaben verfolgt werde. Das war im Rahmen der einzelnen Änderungen nicht der Fall. Es erfolgte keine Veränderung der im Ursprungsplan festgesetzten Grundflächenzahlen bzw. der möglichen Grundflächen. Es wurden lediglich die Art der baulichen Nutzung und sonstige Festsetzungen geändert. Die städtebauliche Entwicklung folgte der abschnittswisen Planung und Realisierung von Projekten. Die einzelnen Änderungen bzw. Bebauungspläne stehen somit in keinem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang. Gegen die Kumulierungsregelung des § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB wird nicht verstoßen.

Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000 - Gebiete

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (hier: Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000 - Gebiete) vorliegen. Dieses kann im vorliegenden Fall ausgeschlossen werden. Das Plangebiet besitzt keine Bedeutung bzw. Sensibilität hinsichtlich von Natura 2000 - Gebieten.

Ausgleichsregelung nach § 1a (3) S. 6 BauGB

Gem. § 13a Abs. 2 S. 1 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Umweltverträglichkeitsprüfung gem. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Bei dem geplanten allgemeinen Wohngebiet handelt es sich nicht um ein Vorhaben, das einem Prüfungserfordernis nach dem UVPG unterliegt.

Ergebnis

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Eine Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen gemäß § 4c BauGB ist ebenfalls nicht anzuwenden.

1.7 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 139/28 befindet sich im Eigentum der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Sellin mbH. Für die verkehrliche Anbindung bzw. Erschließung des Plangebietes werden nördlich und westlich des Flurstückes 139/27 Teilflächen des gemeindeeigenen Straßenflurstückes 139/27 einbezogen.

2 Bestandssituation

2.1 Bestand und Nutzung

Das Plangebiet der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2A ist bereits bebaut. Im zentralen Bereich des Flurstückes 556/9 befindet sich eine Anwohner - Stellplatzfläche für rd. 30 PKW – Fahrzeuge.

Das Flurstück 139/27 umfasst einen Straßenabschnitt der asphaltierten Straßen „Siedlung am Wald“ und „Friedrich-von-Hagenow-Straße“ mit fahrbahnbegleitenden Gehwegen sowie öffentlichen Parkplatzflächen. Das direkte Umfeld des Plangebietes ist wie folgt gekennzeichnet:

- nördlich des Plangebietes befinden sich eine eingeschossige Einzelhausbebauung (hier: Fachbetrieb für Elektroinstallationen, Imbiss)
- östlich des Plangebietes grenzt unmittelbar das Mehrfamilienhaus als 6-geschossiges Wohngebäude an
- südlich des Plangebietes befindet sich die Stellplatzfläche eines angrenzenden Einzelhandelsbetriebes (hier: Kaufhaus Stolz)
- westlich des Plangebietes befindet sich ein

2.2 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist erschlossen. Im nördlichen Bereich des Plangebietes liegt die Straße „Siedlung am Wald“ und im westlichen Bereich die „Friedrich-von-Hagenow-Straße“. Beide Straßen sind öffentlich gewidmet und an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Über die „Friedrich-von-Hagenow-Straße“ und einer gesonderten Zufahrtsstraße ist das Plangebiet an das überörtliche Verkehrsnetz (hier: Bundesstraße B 196) angeknüpft.

Ruhender Verkehr

Im zentralen Bereich des Plangebietes befindet sich eine Anwohner - Stellplatzfläche (Gemeinschaftsstellplatz) für rd. 30 PKW – Fahrzeuge. Innerhalb der westlich angrenzenden „Friedrich-von-Hagenow-Straße“ sind öffentliche Parkplatzflächen für rd. 4 PKW – Fahrzeuge vorhanden.

2.3 Ver- und Entsorgung

2.3.1 Allgemeines

Das Plangebiet ist erschlossen. Die Ver- und Entsorgung ist durch den Anschluss an vorhandene Netze und Leitungen auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften sichergestellt. Für die jeweiligen Anschlüsse gelten die technischen Regelwerke sowie die satzungsrechtlichen Vorgaben der Gemeinde Sellin und der jeweiligen Ver- und Entsorgungsbetriebe / -unternehmen.

2.3.2 Vorhandene Leitungen und Kanäle

Gas / Fernwärme

Die EWE Netz GmbH teilte mit dem Schreiben vom 04.11.2021 mit, dass sich innerhalb der Wohnanlage Gas- und Fernwärmeverteilungsleitungen der EWE Netz GmbH mit den zugehörigen Anlagen befinden. Gemäß Leitungsplan vom 21.02.2022 befindet sich eine Gasleitung (hier: 160 PE 1994) innerhalb des Straßenraumes der Bundesstraße B 196. Es tangieren Fernwärmeverteilungsleitungen den Straßenraum der Straße „Siedlung am Wald“ auf Höhe der Bestandsbebauung mit der postalischen Anschrift „Siedlung am Wald 10b“. Alle o.g. Gas- und Fernwärmeverteilungsleitungen befinden sich außerhalb des Plangebietes der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2A.

Strom

Die E.DIS Netz GmbH teilte mit dem Schreiben vom 24.09.2021 mit, dass sich innerhalb des Plangebietes mehrere Niederspannungskabel der E.DIS Netz GmbH befinden.

Telekommunikation

Die Deutsche Telekom Technik GmbH teilte mit dem Schreiben vom 06.10.2021 mit, dass sich im Planungsbereich Telekommunikationslinien (hier: erdverlegte Kabeltrasse) der Deutschen Telekom Technik GmbH befinden. Gemäß Lageplan verläuft die Telekommunikationslinie im östlichen Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Friedrich-von-Hagenow-Straße.

Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen teilt mit dem Schreiben vom 04.10.2021 mit, dass über das Plangebiet öffentliche Trinkwasserver- und Abwasserentsorgungsleitungen verlaufen. Es handelt sich dabei um eine quer über das Baugrundstück verlaufende Schmutzwasserleitung (hier: DN 200 STZ) einschließlich einer in nördliche Richtung abzweigenden Schmutzwasseranschlussleitung (hier: DN 150 STZ), eine im östlichen Randbereich verlaufende Niederschlagswasserleitung (hier: DN 200 STZ), eine im nördlichen Randbereich (Erweiterungsbereich) verlaufende Trinkwasserleitung (hier: PE 125 x 11,4) einschließlich Schieber und Hydrant und im westlichen Randbereich (Erweiterungsbereich) der Friedrich-von-Hagenow-Straße verlaufende Trinkwasserleitung (hier: DN 90 x 8,2). Direkt an der westlichen Baufeldgrenze verläuft die, mittig der Friedrich-von-Hagenow-Straße bestehende, Niederschlagswasserleitung (hier: DN 500 B). Ein überbauen dieser Leitungen ist grundsätzlich nicht zulässig. Es sind die aus den Schutzstreifenbreiten gemäß DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt W 400-1 (A) / Februar 2015 Abs. 6.6 resultierenden Mindestabstände einzuhalten.

2.4 Topografie

Der Boden bzw. die Topografie im Plangebiet ist durch die aktuelle Nutzung (hier: Stellplatzfläche) bereits anthropogen beeinflusst. Das Plangebiet ist aus topografischer Sicht überschlägig als bewegt zu bestimmen. Die Geländehöhen variieren innerhalb des Plangebietes von durchschnittlich 4,80 m ü. NHN im westlichen Bereich bis zu überschlägig 7,20 m ü. NHN im östlichen Bereich des Geltungsbereiches. Es besteht somit innerhalb des Plangebietes ein Höhenunterschied von rd. 2,40 m ü. NHN.

2.5 Grünordnung

Die Grünstruktur ist innerhalb des Plangebietes durch die aktuelle Nutzung (hier: Stellplatzfläche) bereits anthropogen beeinflusst. Das Plangebiet bildet einen Teilbereich einer bereits bestehenden Großwohnsiedlung. Das Flurstück 139/28 umfasst eine erschlossene Stellplatzfläche, welche von mehreren Einzelbäumen, Baumgruppen, einseitigen Baumreihen in unterschiedlichen Wachstumsstadien sowie von mehreren Hecken- und Strauchstrukturen umschlossen wird. Bei den vorhandenen Bäumen handelt es um Ahorn, Buchen, Linden, Weiden und Pappeln mit Stammumfängen von 0,20 m bis 2,80 m. Die Einzelbäume und Baumgruppen befinden sich im zentralen sowie östlichen Bereich des Flurstückes 139/28. Die einseitigen Baumreihen (hier: Ahorn) liegen innerhalb der Straßenräume der Straßen „Siedlung am Wald“ sowie „Friedrich-von-Hagenow-Straße“. Die Vegetation im Plangebiet ist durch Rasen- und strukturarme Grünflächen bestimmt. Im Verlauf der westlichen Flurstücksgrenze steht innerhalb der vorhandenen Böschungskante eine geschnittene Hecke als ergänzende Grundstückseinfriedung.

2.6 Landschafts- und Ortsbild

Entsprechend der „Naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommerns“ liegt das Plangebiet innerhalb der Landschaftseinheit „Nord - und Ostrügensches Hügel- und Boddenland“, welches durch vielgestaltige Küstenbereiche sowie in Teilen durch eine starke Reliefierung gekennzeichnet ist. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Schutzzone III (Landschaftsschutzgebiet) des Biosphärenreservates Südost-Rügen. Dem Bewahren des Landschaftsbildes wird innerhalb des Biosphärenreservates Südost-Rügen eine besondere Bedeutung beigemessen. Im Rahmen der landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale wurde die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes nach den Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewertet (Umweltkarten LUNG). Westlich des Plangebietes grenzt der Landschaftsbildraum Selliner See an. Die sehr hohe Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes Selliner Sees ist vor allem durch seine Grünländer und Röhrichte geprägt. Es erfährt durch die Bundesstraße „B 196“, die Schmalspurbahn, Radweg sowie bestehender Siedlungsstrukturen eine Zäsur. Das Plangebiet befindet sich aufgrund seiner Lage in einem landschaftsbild-räumlichen Siedlungsband, welches sich entlang der Bundesstraße „B 196“ erstreckt.

3 Überörtliche und örtliche Planungsvorgaben

3.1 Landes- und Regionalplanung

Die Ziele der Raumordnung ergeben sich aus den Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg - Vorpommern (LEP M - V) aus dem Jahr 2016 und den Vorgaben des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP) aus dem Jahr 2010.

Laut LEP M – V befindet sich das Plangebiet in einem:

- Vorbehaltsgebiet Tourismus

Gemäß RREP VP liegt das Plangebiet in einem:

- Tourismusschwerpunktraum
- Grundzentrum

Das Ostseebad Sellin ist zusammen mit dem benachbarten Ostseebad Baabe im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 (RREP) als Grundzentrum eingestuft. Nach 3.2.4 RREP sollen Grundzentren die Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs versorgen. Sie sollen als überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt werden und Arbeitsplätze für die Bevölkerung ihres Nahbereiches bereitstellen. Grundzentren sind Bestandteile des Netzes der zentralen Orte, die allgemein nach 3.2.1 RREP als Schwerpunkte der wirtschaftlichen Entwicklung, der Versorgung, der Siedlungsentwicklung, der sozialen und kulturellen Infrastruktur sowie als Verwaltungszentren vorrangig gesichert und ausgebaut werden sollen. Nach 4.1 (3) RREP sind die Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung die Zentralen Orte. Sie sollen sich funktionsgerecht entwickeln und sind von der Beschränkung auf den Eigenbedarf nicht erfasst. Begründend wird ausgeführt, dass im Sinne der dezentralen Konzentration die Erhaltung der Siedlungsstruktur angesichts der rückläufigen Einwohnerentwicklung ein wichtiges Anliegen ist. Deshalb sind Ansiedlungspotenziale vor allem für die Stärkung der Zentralen Orte zu nutzen. Mit der Sicherung der Grundausstattung in den Grundzentren wird auch in den dünn besiedelten ländlichen Räumen die Wahrnehmung der Daseinsgrundfunktionen gewährleistet. Raumordnerisch besteht an das gemeinsame Grundzentrum Sellin - Baabe daher die Forderung, die Wohnungsversorgung regional für den gesamten Verflechtungsraum sicherzustellen (d.h. auch für das Ostseebad Göhren). Grundsätzliches Ziel ist es, vorhandene Städte und Dörfer Vorpommerns entsprechend ihrer Bedeutung und Funktion im Siedlungsnetz zu erhalten und qualitativ weiterzuentwickeln. Daraus ergibt sich, dass sich die Wohnbauentwicklung innerhalb vorhandener Siedlungsbereiche ausrichten soll. Die Einordnung neuer Wohnbauvorhaben soll an städtebaulich integrierten Standorten mit guter Verkehrsanbindung erfolgen und eine günstige räumliche Zuordnung der städtischen Grundfunktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen sicherstellen. Generell gilt der Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Aufgrund der Größe und der Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsbereiches wird das Vorbehaltsgebiet Tourismus in deren jeweiliger Gesamtheit durch die Planung nicht beeinträchtigt, bzw. ist der Siedlungs- und Wohnbauflächenentwicklung im Sinne des Wohnungswesens gemäß 5.3 RREP VP unterzuordnen.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung teilte in dem Schreiben vom 28.10.2021 mit, dass die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2A „Siedlung am Wald“ der Gemeinde Ostseebad Sellin mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Sellin (Stand: Mai 2006) stellt den Bereich des Plangebietes als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar. Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2A entwickelt sich somit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sellin.

3.3 Grundsätze des Immissionsschutzes

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Als relevante Schallquelle, die auf das Plangebiet einwirken wird, ist die Bundesstraße B 196 westlich des Plangebietes zu benennen. Von der westlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2A beträgt die Entfernung zur Fahrbahnkante der Bundesstraße B 196 rd. 70 m, zur östlichen Plangebietsgrenze umfasst der Abstand rd. 105 m. Grundlage zur Einschätzung der Lärmsituation in der Bauleitplanung ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Die Orientierungswerte der DIN 18005, sind für ein Allgemeines Wohngebiet wie folgt gelistet:

- **Tag (06.00 – 22.00 Uhr)**
Orientierungswert: 55 dB (A)
- **Nacht (22.00 – 06.00 Uhr)**
Orientierungswert: 45 dB (A)

Lärmaktionsplanung

Zur Umsetzung der Umgebungslärmrichtlinie sind gemäß §§ 47a-f Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)³ von den Gemeinden Lärmaktionspläne aufzustellen, mit denen Lärmprobleme und Lärmauswirkungen erfasst werden. In diesem Zusammenhang hat das Amt Mönchgut – Granitz, in Abstimmung mit dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg – Vorpommern, in dem Jahr 2018 einen gemeindeübergreifenden Lärmaktionsplan auf Amtsebene aufgestellt. Darin wurden u. a. die Bewertung der Ist - Situation (hier: Zusammenfassung der Daten der Lärmkarten, Bewertung der Anzahl von Personen, die Lärm ausgesetzt sind und Angaben von Lärmproblemen und verbesserungsbedürftige Situationen) vorgenommen und Aussagen über die Maßnahmenplanung (hier: bereits vorhandene Maßnahmen zur Lärmminde- rung und geplante Maßnahmen zur Lärmminde- rung an der Bundesstraße B 196) getroffen. Im Rahmen des Lärmaktionsplanes sind für das Plangebiet folgende Lärmkarten (hier: Lärmkarte LDen sowie Lärmkarte LNight) in dem Lärmaktionsplan aufgeführt.

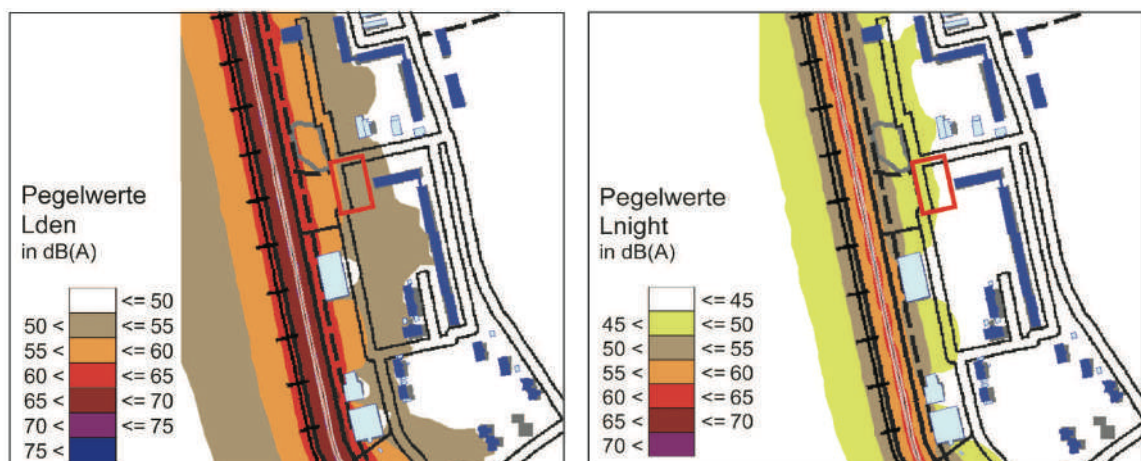


Abbildung der Lärmkarten aus dem Lärmaktionsplan, Auszug aus den Lärmkarten „Lärmsituation für den Tag-Abend-Nachtzeitraum (Lärmkarte LDen - Variante 1)“ sowie „Lärmsituation für den Nachtzeitraum (Lärmkarte LNight – Variante 1)“ mit Kennzeichnung des Plangebietes

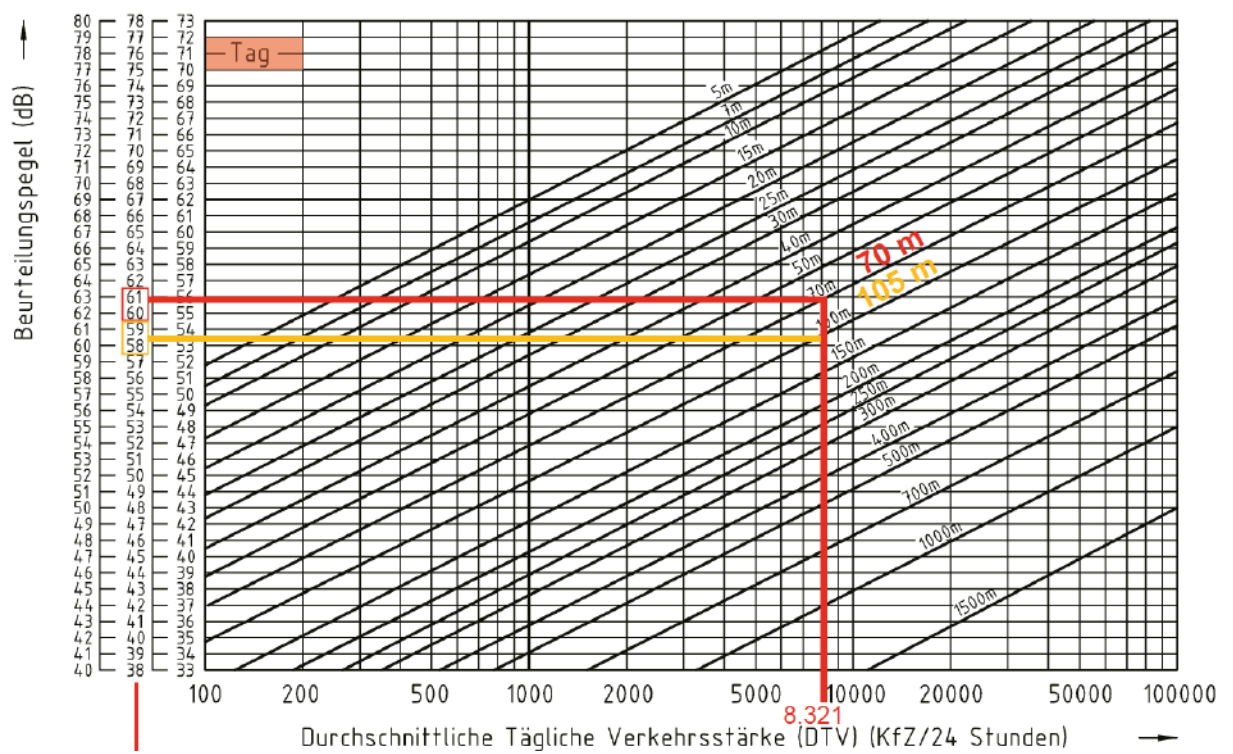
³ Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz -BImSchG), vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771, 2773)

Es ergeben sich für das Plangebiet folgende Beurteilungspegel:

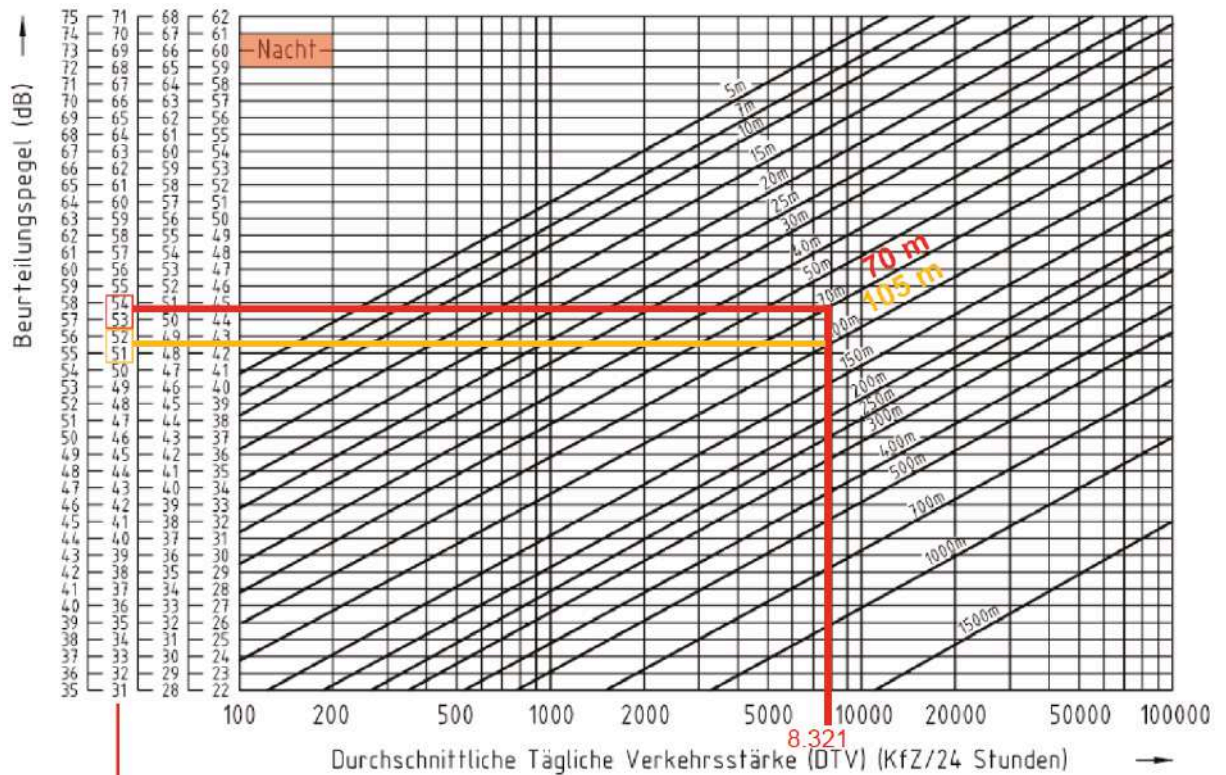
- **Tag (06.00 – 22.00 Uhr)**
Pegelwert L_{Den}: 50 dB - 55 dB (A)
- **Nacht (22.00 – 06.00 Uhr)**
Pegelwert L_{Night} (westlicher Bereich des Teilgebietes): 45 dB - 50 dB (A)
Pegelwert L_{Night} (östlicher Bereich des Teilgebietes): < 45 dB (A)

Die o.g. Beurteilungspegel L(Den) und L(Night) wurden auf der Grundlage einer Berechnungsmethode gebildet, die sich von Beurteilungen im Rahmen der Bauleitplanung unterscheiden. Daher wird im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2A auf Grundlage des vereinfachten Ermittlungsverfahrens für Lärmimmissionen gemäß DIN 18005 eine gesonderte bzw. spezifizierte Prüfung des Schalldruckpegels (dB) explizit für das Plangebiet herangezogen. Hierfür werden die Ergebnisse der Straßenverkehrszählung 2015 auf öffentlichen Straßen, u.a. der Straßenklasse Bundesstraße, herangezogen.

Die durchschnittlich tägliche Verkehrsstärke an allen Tagen beträgt im Straßenabschnitt der Zählerstelle 0213 rd. 8.321 Kfz / 24 Std. Basierend auf den vorliegenden Daten lassen sich für den westlichen sowie für den östlichen Bereich des Plangebietes folgende Beurteilungspegel für den Tag- und Nachtzeitraum ableiten:



Beurteilungspegel entlang der westlichen (hier: rot) und östlichen (hier: orange) Grenze des räumlichen Geltungsbereiches am Tag (06.00 Uhr – 22.00 Uhr)



Beurteilungspegel entlang der westlichen (hier: rot) und östlichen (hier: orange) Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (hier: rot) in der Nacht (22.00 Uhr – 06.00 Uhr)

Fazit

Im gesamten Plangeltungsbereich liegen die Beurteilungspegel über den Orientierungswerten der DIN 18005. Der westliche Bereich des Plangebietes ist hierbei stärker betroffen als der östliche Bereich. Im westlichen Bereich sind Überschreitungen von bis zu 6 dB tagsüber und bis 9 dB nachts zu verzeichnen. Im östlichen Bereich sind Überschreitungen von bis zu 4 dB tagsüber und bis 7 dB nachts zu verzeichnen. Das Plangebiet befindet sich im Lärmpegelbereich III und als solcher planungsrechtlich zu bewerten.

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes in den Hauptgebäuden mit Aufenthaltsräumen können passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (hier: Fenster und Wände) vorgesehen werden. Ein aktiver Schallschutz in Form von Wällen und Wänden lässt sich städtebaulich und in einem verhältnismäßigen Zusammenhang mit dem Plangebiet nicht darstellen. Deshalb werden für das allgemeine Wohngebiet passive Schallschutzmaßnahmen auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt. Zwar lassen sich die beiden Messgrößen „Schalldruckpegel dB“ und „bewerteter Schalldruckpegel dB (A)“ nicht miteinander vergleichen/vermischen, dennoch können daraus Schlussfolgerungen für den Schallschutz gezogen werden. Insofern sind bei Hauptgebäuden die Außenbauteile entsprechend dem textlich festgesetzten Schalldämm-Maß gemäß der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochhaus“ (hier: Luftschalldämmung von Außenbauteilen) auszubilden. Es liegt hier ein Außenlärmpegel von 58 dB (A) bis 61 dB (A) tagsüber und von 51 dB (A) bis 54 dB (A) zugrunde. Hinweisgebend sei erwähnt, dass heutige Außenbauteile, die der geltenden Energieeinsparverordnung entsprechen, durchaus schallschützende Eigenschaften aufweisen können, die das hier zu erreichende Schalldämm-Maß bereits einhalten. Darüber hinaus spielt auch das Wohnklima mit einer Rolle und hier kommt der Luftaustausch zum Tragen. Neben einem Quer-/Stoßlüften durch das Öffnen von Fenstern und Türen ist bspw. ein nächtliches Offenhalten von Fenstern, z. B. zugunsten des Schlafklimas/-komforts, durchaus üblich. Geöffnete Fenster vermindern jedoch den zum Schlaf notwendigen Schallschutz.

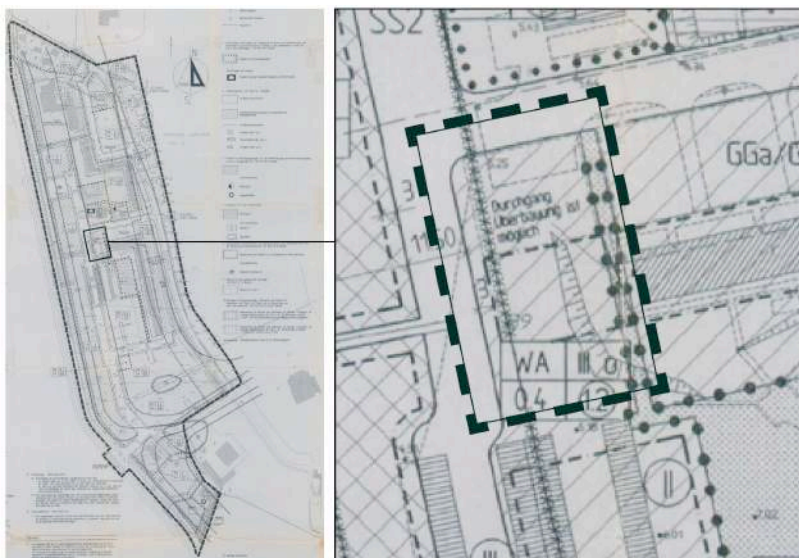
Daher sind schallgedämpfte Lüftungen (so genannte Schalldämmlüfter) im Außenwand-Fenster-Bereich von Aufenthaltsräumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden (hier: Schlaf- und Kinderzimmer) geeignet, einen gebotenen Schallschutz gewährleisten zu können. Aus Sicht der planerischen Vorkehrung sind deshalb für Aufenthaltsräume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, schallgedämpfte Lüftungen vorzusehen, die einen, von der WHO empfohlenen, äquivalenten Dauerschallpegel von weniger als 35 dB (A) im Raum gewährleisten. Der Freiraum (Balkon) bleibt von den o. g. gebäudebezogenen Schallschutzmaßnahmen unberührt. Hier können letztendlich Maßnahmen zur „architektonischen Selbsthilfe“ greifen. Hierbei kommen z. B. eine vorgelagerte „Verglasung“ des Balkonbereiches (hier: verglaste Loggien) an der lärmzugewandten Gebäudeseiten. Desweiteren kann angenommen werden, dass durch die Stellung des künftigen Wohngebäudes aufgrund seiner abgewinkelten Stellung eine leichte Reduzierung des Außenlärmpegels im Bereich östlich des Neubaus eintreten kann (hier: Lärmschattenwirkung von Gebäuden). Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel z.B. infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper bzw. baulicher Anlagen vermindert, so kann von den o.g. Festsetzungen abgewichen werden.

Zusätzliche Betrachtungen

Die geplante Wohnbebauung fügt sich in die Nutzungsstruktur der umgebenen Wohnbebauung ein, so dass sie selbst nicht als störende Nutzung zu bewerten ist. In der Umgebung sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anlagen vorhanden, die erhebliche Immissionen verursachen. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt im nördlichen, östlichen und südlichen Bereich Wohnbauflächen dar, so dass immer von einer wohngebietstypischen Kulisse auszugehen ist. Durch die zusätzlichen Wohneinheiten wird es zu einer wohnüblichen Zunahme des Verkehrs kommen, der als zumutbar betrachtet werden kann.

4 Planinhalt

Der seit 01.12.2005 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2A „Siedlung am Wald“ setzt derzeit für die Fläche des Änderungsbereiches im Wesentlichen ein allgemeines Wohngebiet sowie öffentliche Straßenverkehrsflächen im nördlichen und westlichen Bereich und eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ im östlichen Bereich fest. Die Geschossflächenzahl ist mit 1,2 und die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,4 bestimmt. Es sind bis zu III Vollgeschosse in einer offenen Bauweise innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2A „Siedlung am Wald“ mit Kennzeichnung des räumlichen Geltungsbereiches der 7. Änderung (ohne Maßstab)

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird im Sinne der Planungskonzeption weiterhin als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets fördert die wohnverträgliche Nutzungsdurchmischung und eröffnet zukunftsweisende Möglichkeiten von Wohnen und wohnverträglichen Arbeiten an einem Ort. Die dauerhafte Wohnnutzung steht in diesem Zusammenhang im Vordergrund. Unter Berücksichtigung der geplanten Wohnnutzung, der Größe und der Lage des Plangebiets, der geplanten Erschließung und aufgrund ggf. anzunehmender Störungen und Belästigungen für das umliegende Siedlungsgefüge wird der Zulässigkeitskatalog im Rahmen der 7. Änderung berücksichtigt bzw. übernommen.

In dem allgemeinen Wohngebiet sind die folgenden Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Im allgemeinen Wohngebiet sind die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Derartige ausnahmsweise zulässigen Anlagen und Einrichtungen sind u. a. immissionssträchtig, da sie Besucherverkehre anziehen, zum anderen entsprechen sie nicht der städtebaulichen Zielsetzung, den örtlichen Wohnungsbedarf zu decken. Darüber hinaus sind derartige Anlagen und Einrichtungen bereits an anderen, dafür günstigen Standorten in anderen Ortschaften vorhanden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundfläche (GR), der Zahl der Vollgeschosse sowie der Oberkantenhöhe bestimmt. Die Planungskonzeption orientiert sich dabei an dem Planungsziel der städtebaulichen Nachverdichtung (hier: verdichteter Wohnungsbau) und einer damit verbundenen Erweiterung des Wohnungsangebotes.

Grundflächen

Unter Berücksichtigung der geplanten städtebaulichen Konzeption wird von der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 für abgesehen. Für das allgemeine Wohngebiet ist im Rahmen der Änderung nun eine GR von 392 qm festgesetzt. Die festgesetzte GR im allgemeinen Wohngebiet ermöglicht, in Zusammenhang mit der Baugrundstücksgröße, eine bauliche Weiterführung des östlich angrenzenden Wohngebäudes unter Berücksichtigung des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Gebäudeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche der unter § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen grundsätzlich bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Satz 3 lässt zudem abweichende Bestimmungen im Bebauungsplan zu, allerdings nur bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von höchstens 0,8. Um die erforderlichen Stellplätze i.V.m. der beabsichtigten Gebäudehöhe und der sich daraus zu entwickelnde Anzahl an Wohnungen durch eine Tiefgarage sowie einer oberirdischen Stellplatzfläche zu gewährleisten, darf im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2A die zulässige Grundfläche innerhalb des Plangebietes durch die Grundflächen der oben genannten Anlagen bis über 50 vom Hundert überschritten werden. Die Überschreitung findet ihr Ende in der o.g. GRZ von 0,8, d. h. das Baugrundstück darf letztendlich bis zu 80 % „baulich versiegelt“ werden.

Es ist davon auszugehen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Überschreitung nicht beeinträchtigt werden, zumal im engeren Umfeld auch weitreichende Frei-/Grünflächen vorhanden sind.

Zahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen

Die Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 Abs. 6 Satz 2 LBauO M-V sowie die Höhe der baulichen Anlagen orientieren sich an der örtlichen bzw. umliegenden Baustruktur sowie dem Planungsziel 40 Wohnung innerhalb des Plangebietes zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang ist in dem allgemeinen Wohngebiet eine Geschossigkeit von 8 Vollgeschosse zulässig. Vollgeschosse sind gemäß der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern 2015 (LBauO M-V) Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Da allein über die Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung des Gebäudes nicht ausreichend gesteuert werden kann, da weitere Geschosse unter Berücksichtigung der LBauO M-V in Form von Staffelgeschossen möglichen sind, wird zusätzlich eine Höhenbegrenzung in Form von einer maximal zulässigen Gebäudehöhe (hier: Oberkante) festgelegt. Die Höhe des Wohngebäudes darf die festgesetzten Oberkanten von 24 m nicht überschreiten. Der Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (hier: Oberkante) wird mit 4,80 m über NHN bestimmt. (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Der Bezugspunkt umfasst das durchschnittliche Höhenniveau der Erschließungsstraße „Friedrich-von-Hagenow-Straße“. Die Gebäudehöhe beträgt somit 28,80 m ü. NHN. Aufgrund bestehender Gebäudehöhen innerhalb der Wohnanlage „Siedlung am Wald“ von rd. 29,80 m ü. NHN ist aufgrund topografischer Gegebenheiten eine optische Unterordnung des Neubaus mit 8 Vollgeschossen gegenüber dem Bestand mit 5 Vollgeschossen plus Staffelgeschoss gewährleistet.

4.3 Bauweise

Aufgrund der Baufeldgröße i.V.m. der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche ist eine Regulierung der Bauweise hinsichtlich der Gebäudelänge nicht notwendig.

4.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche innerhalb des Plangebietes ist mittels Baugrenzen vorgegeben. Unter Berücksichtigung der geplanten städtebaulichen Konzeption wird von dem Verlauf der festgesetzten Baugrenzen im Bebauungsplanes Nr. 2A abgesehen und neu bestimmt. Im Rahmen der Änderung orientiert sich das ausgewiesene „Baufenster“ im Sinne der Planungskonzeption an den Gebäudekanten der angrenzenden Wohnbebauung, den vorhandenen Flurstücksgrenzen des Flurstückes 139/28, an dem Verlauf der öffentlichen Verkehrsflächen (hier: „Siedlung am Wald“ sowie „Friedrich-von-Hagenow-Straße“) sowie an künftigen Wegen (hier: Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit) innerhalb des Plangebietes.

4.5 Geplante Verkehrserschließung

4.5.1 Straßen- und Wegeerschließung

Das Plangebiet ist durch die öffentlich gewidmeten Straßen „Siedlung am Wald“ und „Friedrich-von-Hagenow-Straße“ unmittelbar an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Straßen werden im Rahmen der Änderung weiterhin als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Um eine Anbindung der südöstlich vom Plangebiet gelegenen Grünfläche (hier: Innenhof) für Bewohner und Besucher der Wohnanlage „Siedlung am Wald“ sowie für Rettungsdienste zu gewährleisten, ist entlang der östlichen Plangebietsgrenze ein 3 m breites Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie ein Fahrrecht zugunsten der Rettungsdienste planungsrechtlich festgesetzt und im Rahmen des Vollzugs der Planung mithilfe eines Durchganges im künftigen Gebäude umzusetzen. Der Verlauf des ausgewiesenen Geh- und Fahrrechts ergibt sich aus der Planungskonzeption. Der Durchgang ist so zu befestigen, dass er von Rettungsfahrzeugen befahren werden kann. Alle Einzelheiten zur Gestaltung der geplanten Erschließung sind im Vollzug der Planung zu berücksichtigen und obliegen der technischen Erschließungsplanung. Die Rechte sind grundbuchlich abzusichern.

4.5.2 Ruhender Verkehr

Gemeinschaftsstellplätze

Die erforderlichen Flächen für notwendige private Stellplätze ist gemäß § 12 Abs. 2 BauNVO auf dem Baugrundstück herzustellen. Damit ist eine Entlastung des Stellplatzbedarfs im öffentlichen Verkehrsraum gewährleistet. Der Ursprungsplan setzt im Änderungsbereich, südlich der Straße „Siedlung am Wald“, eine Fläche für Gemeinschaftsstellplätze und -garagen fest. Diese Planungskonzeption wird im Rahmen der Änderung aufgenommen bzw. verfolgt. Die bestehende Stellplatzanlage ist für die geplante Wohnbebauung im Sinne der Planungskonzeption nicht ausreichend. Die ursprünglichen Fläche von rd. 460 qm wird hierbei auf 890 qm erweitert. Die Stellplätze können somit auf einer Fläche von -rein rechnerisch- insgesamt 1.780 qm sowohl oberirdisch als auch unterirdisch (Tiefgarage) angeordnet werden. Die künftigen Gemeinschaftsstellplätze sind durch eine Stellplatzausweisung sowie über eine Tiefgaragenfestsetzung im zentralen Bereich des Flurstückes 139/28 bestimmt. Die Zahl der auf dem Grundstück zu schaffenden Stellplätze bestimmt sich nach den Richtwerten der Stellplatzsatzung der Gemeinde Sellin (Rechtskraft Stellplatzsatzung: 03.08.2006, Rechtskraft 1. Änderung Stellplatzsatzung: 22.03.2011). Es befinden sich desweiteren großflächige Gemeinschaftsstellplätze und -garagen innerhalb der Wohnanlage. Die aktuelle Stellplatzsituation der Wohnanlage ermöglicht eine Zuweisung von zusätzlichen Stellplätze auf den bereits festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze und -garagen gemäß Ursprungsplan. Alle Einzelheiten bezüglich notwendiger Gemeinschaftsstellplätze werden im Rahmen des Vollzugs der Planung berücksichtigt, obliegen der technischen Erschließungsplanung und sind auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Parkplätze

Nach den städtebaulichen Prinzipien sollen - rein rechnerisch gesehen - 1/3 der erforderlichen Stellplätze als Parkplätze im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung stehen, um z. B. den Besucherverkehr mit abdecken zu können. Bei 40 Wohnungen sind somit rd. 13 Parkplätze erforderlich.

Fazit

Es ist davon auszugehen, dass der Bedarf an Parkplätzen für Besucher auf den bestehenden Parkplatzflächen in den vorhandenen Straßenräumen der Straßen „Siedlung am Wald“ und „Friedrich-von-Hagenow-Straße“ untergebracht werden können. Die vorhandenen Parkplatzflächen innerhalb des Plangebietes werden als solche im Rahmen 7. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzt.

4.6 Erhaltung von Bäumen

Im Rahmen der Umsetzung der Planung werden die nach § 19 NatSchAG M – V gesetzlich geschützten Bäume entlang der „Friedrich-von-Hagenow-Straße“ erhalten. Die Erhaltung der 4 gesetzlich geschützten Bäumen im öffentlichen Straßenraum lässt sich in die städtebauliche Konzeption einbinden. Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind zu pflegen und bei Abgang durch eine standortgerechte Neupflanzung zu ersetzen. Beim Vollzug der Planung sind die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" (2014), die RAS-LP 4 "Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" (1999) sowie das DVGW-Arbeitsblatt GW 125 (M) (2013) und das DWA-Merkblatt 162 (2013) zu beachten und einzuhalten. Die Vorschriften sind während des Vollzuges der Planung zu berücksichtigen bzw. einzuhalten.

4.7 Ver- und Entsorgung

Allgemeines

Im Plangebiet werden Bereiche des Baugrundstückes von Leitungen tangiert bzw. durchquert. Diese sind im Rahmen des Vollzugs der Planung bzw. vor Baubeginn zum Teil umzuverlegen. Alle Einzelheiten im Umgang mit den vorhandenen Leitungen sowie zur Gestaltung der künftigen technischen Infrastruktur innerhalb des Plangebietes werden im Vollzug der Planung berücksichtigt und obliegen der technischen Erschließungsplanung. Die für die technische Vorgehensweise geltenden gesetzlichen Regelungen, Vorgaben der Gemeinde Sellin und der jeweiligen Ver- und Entsorgungsbetriebe / -unternehmen sowie anerkannten Regeln der Technik sind zu berücksichtigen bzw. einzuhalten.

Trinkwasserver-, Schmutzwasserent- und Niederschlagswasserentsorgung

Der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen teilt mit dem Schreiben vom 04.10.2021 mit, dass die Trinkwasserver-, Schmutzwasserent- und Niederschlagswasserentsorgung der im Plangebiet vorgesehenen Wohnbebauung mit Anschluss an den öffentlichen Anlagen des ZWAR erfolgen kann.

Strom

Die E.DIS Netz GmbH teilte mit dem Schreiben vom 24.09.2021 mit, dass eine ausreichende Versorgung im geplanten Bereich mit Elektroenergie durch Erweiterung des vorhandenen Anlagenbestandes abgesichert werden kann. Es bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben.

Gas

Die Versorgung des Plangebietes mit Erdgas kann durch die EWE Aktiengesellschaft als örtliches Versorgungsunternehmen gesichert werden. Der Siedlungsbereich ist mit Erdgas erschlossen, wobei das Versorgungsnetz bei Bedarf erweitert werden kann.

Abfallentsorgung

Zur Abfallentsorgung ist die Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern - Rügen (Abfallsatzung - AbfS) vom 14.12.2020 einzuhalten. Der Landkreis Vorpommern - Rügen ist als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger nach Maßgabe der geltenden Rechtsvorschriften und der Abfallsatzung für die Erfassung, den Transport und die weitere Entsorgung der in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle verantwortlich. Er erfüllt damit eine Pflichtaufgabe im eigenen Wirkungskreis. Der Landkreis betreibt die Vermeidung und Abfallbewirtschaftung in Form eines kommunalen Eigenbetriebes. Das Baugrundstück ist über ausreichend dimensionierte öffentliche Straßen erreichbar. Die privaten Müllsammelbehälter sind auf dem Grundstück unterzubringen und an den Abfuhrtagen zur nächsten vom Abfuhrfahrzeug erreichbaren Stelle zu bringen und nach der Entleerung wieder zurückzuführen.

Gemäß Abfallsatzung ist bei der Bereitstellung der Müllsammelbehälter an den Straßenrändern darauf zu achten, dass Fußgängerinnen und Fußgänger sowie der Straßenverkehr nicht behindert oder gefährdet werden. Straßen und Wege werden durch die Entsorgungsfahrzeuge grundsätzlich nur dann befahren, wenn dies ohne Gefährdung der eingesetzten Fahrzeuge, ihrer Besatzung oder anderer Personen oder Sachen - insbesondere ohne Rückwärtsfahrt - möglich ist. Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine (sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen) gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Vorpommern - Rügen erfolgen kann.

Löschwasserversorgung

Für ein allgemeines Wohngebiet liegt der Löschwasserbedarf gem. DVGW Arbeitsblatt 405 bei 800 l/min (48 cbm/h), die jeweils für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen müssen (Grundschatz). Das Löschwasser ist innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt. Zugänge und Zufahrten von öffentlichen Verkehrsflächen auf den Grundstücken sind gemäß der LBauO M-V zu gewährleisten. Dabei sind die Vorgaben zur lichten Breite und Höhe gemäß der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu beachten. Innerhalb des Plangebietes, im südlichen Kreuzungsbereich „Siedlung am Wald“ – „Friedrich-von-Hagenow-Straße“ befindet sich ein Überflurhydrant mit einem Zuleitungsdurchmesser von 100 mm (Ø 100 mm). Ein weiterer Überflurhydrant befindet sich nordöstlich zum Plangebiet, innerhalb des Straßenraumes der Straße „Siedlung am Wald“. Der Überflurhydrant umfasst einen Zuleitungsdurchmesser von 200 mm (Ø 200 mm).

Der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen teilte mit dem Schreiben vom 04.10.2021 mit, dass über die o.g. Hydranten eine maximal Löschwassermenge von 96 cbm/h bereitgestellt werden kann. Daher ist anzunehmen, dass die vorgegebenen Wassermengen gemäß DVGW Arbeitsblatt 405 ausreichend sind. Bei höherem Löschwasserbedarf sind zusätzliche Maßnahmen erforderlich.

Es befinden sich in Sellin zum gegenwärtigen Zeitpunkt eine Ortsfeuerwehr (hier: Freiwillige Feuerwehr), welche folgende Entfernung bzw. Fahrtzeit zum Plangebiet hat und über folgende technische Ausstattung verfügt :

Standort	Entfernung	Fahrtzeit Kfz	Technische Ausstattung
FF Ostseebad Sellin Siedlung am Wald Nr. 50 18586 Sellin	rd. 700 m	rd. 2 min	Löschgruppenfahrzeug (LF 8/6) Drehleiter mit Korb (DLK 23/12) Gerätewagen Logistik (GW-L) Mannschaftstransportwagen Schlauchtransportanhänger (STA) Mehrzweckfahrzeug (MZF)

Es ist somit davon auszugehen, dass für das Plangebiet die Anforderungen an die Löschwasserversorgung (Grundschutz) gemäß DVGW Arbeitsblatt 405 aufgrund des Vorhandenseins der nahgelegenen Löschwasserentnahmestellen (s.o.) sowie der technischen Ausstattung der Freiwilligen Feuerwehr der Gemeinde Sellin erfüllt werden.

4.8 Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2A orientiert sich an den Inhalten der örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2A und übernimmt diese. Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung dienen grundsätzlich der Gestaltung des Ortsbildes, unter Berücksichtigung ortsüblicher Gestaltungselemente. Dabei soll die architektonische Freiheit jedoch nicht allzu sehr eingeschränkt werden. Die gestalterischen Vorschriften orientieren sich auch an den gestalterischen Strukturen der Umgebung. Die baulichen Anlagen müssen gemäß § 9 LBauO M-V nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe so gestaltet sein, dass sie nicht verunstaltet wirken. Entsprechende Festsetzungen wurden in diesem Zusammenhang im Bebauungsplan rahmengebend getroffen.

Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung umfassen im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplanes die folgenden Gestaltungselemente:

- Öffnung
- Balkone, Loggien, Veranda, Wintergärten
- Farben
- Werbeanlagen
- Gestaltung von Gehwegen, Zufahrten und sonstigen Flächenbefestigungen
- Standplätze für Abfallbehälter

Die Gestaltung des Ortsbildes orientiert sich an der umliegenden Baustruktur der angrenzenden Großwohnsiedlung. Ziel ist es, ein weitgehend einheitlich wirkendes, städtebaulich geordnetes, homogenes Siedlungsbild zu erzeugen. Daher wurden die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2A im Rahmen der Änderung erneut herangezogen.

Dachgestaltung

Im Rahmen der 7. Änderung setzt die Gemeinde Sellin im Sinne der Planungskonzeption ein Flachdach für den Änderungsbereich fest. Die Festsetzung eines Flachdaches ermöglicht unter Beachtung der hohen baulichen Dichte und der Gebäudehöhe i.V.m. der Anzahl der Wohnungen die Einhaltung der festgesetzten Oberkante von 24 m. Das Flachdach ist mit entsprechenden Dachmaterialien zu gestalten. Alternativ können Dächer auch begrünt werden.

5 Planbezogene Umweltbelange

5.1 Landschaftsbild, Boden, Altlasten, Wasser, Klima, Luft, Mensch, Gesundheit, Kultur- und sonstige Sachgüter

5.1.1 Landschaftsbild

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 (hier: Entwicklungsziel). 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.⁴

Im Rahmen der Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes wurde seitens des Planungsbüros „ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG, Stadtplanungsbüro Beims, Schwerin eine städtebauliche Kurzanalyse hinsichtlich der baulichen Höhe (hier: OK = 24 m / 8 Vollgeschosse) und der damit verbundenen Wahrnehmung des Neubaus aus dem landschaftsräumlichen Umfeld unter Berücksichtigung der Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung in Form einer Präsentation in der Bauausschusssitzung am 07.04.2021 aufgezeigt. Dabei wurden u.a. verschiedene bauliche Höhenpunkte innerhalb der Siedlungsstruktur von Sellin aufgezeigt und mit bestehenden natürlichen Höhenpunkten außerhalb der Bebauungsstrukturen ins Verhältnis gesetzt. Zur Veranschaulichung der baulichen Höhenentwicklung im Plangebiet i.V.m. der umliegenden Bestandsstruktur wurde eine Visualisierung des Vorhabens vorgenommen.

⁴ 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2A „Siedlung am Wald“, Gemeinde Ostseebad Sellin, S. 23, raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung, Stralsund (Stand: 18.06.2014)



Auszug aus der Präsentation vom 07.04.2021, Darstellung der Höhenentwicklung in Bezug baulicher und natürlicher Hochpunkten in der Umgebung, Stadtplanungsbüro Beims, Fotoaufnahme: 06.04.2021



Auszug aus der Präsentation vom 07.04.2021, Gegenüberstellung des IST-Zustandes (Foto, obere Abbildung) und des künftigen Zustandes beim Vollzug der Planung (Visualisierung, untere Abbildung), Stadtplanungsbüro Beims, Fotoaufnahme: 06.04.2021

Das Landschaftsbild wird sich durch die bauliche Entwicklung gemäß Planungskonzeption nicht wesentlich verändern. Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2A umfasst lediglich bereits bebaute bzw. bebaubare Flächen. Das Vorhaben wird sich höhenmäßig einfügen und keine zusätzlichen visuellen Störreize auf die Wahrnehmung des Landschaftsbildes ausüben. Landschaftsbildbestimmend werden weiterhin die Bebauung entlang der Wilhelmstraße im nördlichen Siedlungsbereich von Sellin sowie die mehrgeschossigen Großwohnanlage und die „Türme“ des „Cliff Hotel Rügen“ im südlichen Siedlungsbereich von Sellin als bauliche Höhenpunkte in Erscheinung treten. Die östlich angrenzende Waldfläche rückt aufgrund topografischer Gegebenheiten als natürlicher Höhenpunkte in den Vordergrund und bestimmt das vorhandene Landschaftsbild entscheidend mit.

Das sehr wertvolle Landschaftsbild der Niederungsfläche des Selliner Sees wird daher keine Veränderung erfahren. Das Vorhaben sieht keine Veränderungen vor, welche den derzeitigen Zustand des Schutzgutes Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen könnten. Der bestehende Siedlungscharakter bleibt in diesem Zusammenhang erhalten. Das Biosphärenreservatamt Südost-Rügen teilte in dem Schreiben vom 04.01.2022 mit, dass die Festsetzungen zur Geschossigkeit sowie der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung mit dem Schutzzweck des Biosphärenreservates Südost-Rügens für das Landschaftsbild vereinbar sind.

Prognose bei Nichtdurchführung

Eine Nichtdurchführung des Vorhabens wird das Schutzgut Landschaftsbild in diesem Bereich nicht verändert. Eine Wohnbebauung innerhalb des Plangebietes würde weiterhin möglich sein, jedoch würde die mögliche Wohnungsanzahl im Vergleich zur Planungskonzeption deutlich geringer ausfallen.

Es ist vorstellbar, dass aufgrund der anhaltenden Wohnungsnachfrage und des dann geringfügigeren Wohnungsangebots zusätzlich Flächen für die Wohnungsbauentwicklung innerhalb des Ostseebades Sellin heranzuziehen wären. Eine „flächige“ Wohnungsbauentwicklung in Form von Einzel- und Doppelhäusern könnte das Landschaftsbild an einer anderen Stelle im Siedlungsgefüge von Sellin beeinträchtigen.

5.1.2 Boden, Altlasten, Wasser

Der Boden im Plangebiet ist durch vorhandene Stellplatzfläche und den umliegenden Erschließungsstraßen bereits stark anthropogen beeinflusst. Die bereits vollversiegelte Stellplatzfläche wird nunmehr einer Bebauung zugeführt. Durch das Vorhaben erfolgt nunmehr eine leichte Erhöhung der Bodenversiegelung. In Anbetracht der Tatsache, dass ein verdichteter Wohnstandort geschaffen wird, wird im übergeordneten Sinn das planungsrechtliche Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden gem. § 1 a Abs. 2 BauGB berücksichtigt. Eine „flächenbezogene“ Wohnungsbaupolitik wird somit vermieden. Sollten bei Arbeiten Kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen oder die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Beeinträchtigung des Wasser- und Grundwasserhaushalts sind durch die vorgesehene Planung nicht zu erwarten. Das von den befestigten Verkehrsflächen sowie der Dachfläche des Neubaus abfließende Niederschlagswasser wird entsprechend abgeleitet.

Der Wasser- und Bodenverband Rügen teilte mit dem Schreiben vom 27.09.2021 mit, dass die Belange des Wasser- und Bodenverbandes „Rügen“ durch das vorliegende Vorhaben nicht berührt werden. Es befinden sich keine Gräben und Anlagen des Verbandes im Planungsraum.

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. In Mecklenburg - Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen. Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Der Bauherr hat die allgemeinen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) kann der Bauherr gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M - V erhalten. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen. Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht bekannt.

Ergeben sich jedoch während der Erdarbeiten konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde zu informieren, um die weiteren Verfahrensschritte abzustimmen. Werden schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, ist auf Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land M - V (Landesbodenschutzgesetz LBodSchG M - V) der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises hierüber Mitteilung zu machen.

5.1.3 Klima, Luft

Beeinträchtigung des lokalen Klimas und der Lufthygiene sind nicht zu erwarten. Die angrenzenden Siedlungsflächen sind stark durchgrünt und durch die Bauweise und Gebäudestellungen gut durchlüftet. Sie stellen keine klimatischen Belastungsbereiche dar, die klimatischer Ausgleichsräume bedürfen. Die Art der Bebauung wird auch im Plangebiet fortgesetzt, so dass keine zusätzlichen Auswirkungen auf das Lokalklima erwartet werden. Bei künftigen baulichen Maßnahmen ist prinzipiell von aktuellen ökologischen Standards auszugehen, die durch bestehende Regelwerke vorgegeben werden. Intention dieser bestehenden Regelwerke, wie die jeweils gültige EnEV, ist eine Verminderung des Primärenergiebedarfes eines Gebäudes, auch i. S. d. Klimaschutzes.

5.1.4 Mensch und Gesundheit

Emission

Bei Umsetzung der Planung werden - mit Ausnahme von Bauphasen - keine zusätzlichen Emissionen erzeugt. Es ist davon auszugehen, dass im Rahmen des Einfügens keine Einrichtungen bzw. baulichen Anlagen entstehen, die der Eigenart der näheren Umgebung widerspricht. Auf das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme gemäß § 15 BauNVO wird hingewiesen.

Auswirkung der Planung auf bestehende Wohngebäude außerhalb des Plangebietes

Nach § 1 Abs. 6 Nr.1 BauGB bilden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse einen bei der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belang. Der § 136 Abs. 3 Nr.1 a) BauGB definiert "gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse" als "die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten". Zum gegenwärtigen Zeitpunkt befinden sich innerhalb des Plangebietes mehrere Bäume, die aufgrund ihres Wachstumsstadiums und Großkronigkeit einen je nach Tageszeit mittleren Grad der Verschattung für den nördlichen Bereich des Flurstückes 139/28 sowie für Teilbereiche der Straße „Siedlung am Wald“ und des östlich angrenzenden Flurstücks 139/30 (nordwestlicher Teilbereich) hervorrufen. Das betroffene Wohngebäude befinden sich östlich der Plangebiets. Der Grad der Verschattung der vorhandenen Nordfassade sowie der nördlich angeordneten Räume innerhalb des Wohngebäudes ist grundsätzlich als sehr hoch zu werten. Erfahrungsgemäß wird ein geringer Grad der Belichtung dieser nur am späten Nachmittag bzw. Abend in den Sommermonaten auftreten. Durch das Vorhaben wird der Grad der Verschattung für die o.g. Bereiche grundsätzlich zunehmen. In Bezug zum Wohngebäude und der nördlich angeordneten Räume wird in diesem Zusammenhang lediglich in den Sommermonaten geringfügig zunehmen. Die vorhandenen 3- und 4-Raum-Wohnen im benachbarten Wohngebäude ermöglichen aufgrund der Gebäudestellung ein Durchwohnen in Nord-Süd-Richtung (hier: Gewährleistung Belüftung). Die Aufenthaltsräume sind dabei im südlichen Bereich des Wohngebäudes angeordnet und erfahren grundsätzlich einen hohen Grad an Belichtung im Laufe eines Tages (hier: Gewährleistung Belichtung und Besonnung). Es ist somit anzunehmen, dass der Grad der Verschattung durch den Neubau in Bezug zu dem östlich angrenzenden Wohngebäude und deren Bewohner zumutbar und aufgrund Planungskonzeption hinzunehmen ist.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für einen städtebaulichen Missstand bzw. eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen.

Soziale Auswirkung

Die Gemeinde Sellin verfolgt mit der Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2A eine bauliche Weiterführung des nordöstlich angrenzenden Wohnblocks. Von anderen baulichen Möglichkeiten sieht die Gemeinde Sellin daher ab. Planungshoheit hat die Gemeinde Sellin. Die in § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB aufgeführten Belange (soziale Auswirkungen) finden bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Berücksichtigung. Von dem Bebauungsplan betroffene soziale Auswirkungen sind in der folgenden Tabelle aufgelistet und bewertet.

Belange	Einschätzung der Auswirkung	Bewertung
Eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung	Sozialgerechte Bodennutzung ist durch angemessen dichte Wohnbebauung gewährleistet.	Gut
Wohnbedürfnisse der Bevölkerung	Dem dringenden Bedarf an kostengünstigen Wohnungen wird durch die Planung nachgekommen.	Sehr gut
Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	Das Gebiet ist durch Geschosswohnungsbau mit Mietwohnungen geprägt. Die „Siedlung am Wald“ umfasst 303 Mietwohnungen. Ca. 40 weitere Mietwohnungen (Steigerung von rd. 13 %) lassen keine negativen Auswirkungen auf die Bewohnerstruktur erwarten.	wertneutral

Es entsteht neuer Wohnraum der den aktuellen Anforderungen an die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gerecht wird. Die damit verbundene Ansiedlung weiterer Einwohner in Sellin wird das soziale Gefüge positiv beeinflussen. Neue nachbarschaftliche Beziehungen entstehen und bestehende nachbarschaftliche Verhältnisse werden erweitert.

5.1.5 Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Vorhaben berührt nach gegenwärtigem Kenntnisstand im Bereich des Plangebietes keine Bodendenkmale. Generell gilt, wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG MV die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich ist hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

5.2 Artenschutz

Der Begründung liegt ein -Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag- des Biologen Dipl.-Biol. Thomas Frase, Rostock (Stand: 09.11.2021) bei, auf den an dieser Stelle verwiesen wird. Im Rahmen des vorliegenden Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wurde untersucht, ob bei der Umsetzung des geplanten Vorhabens die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die Europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt werden könnten und ob im Fall der Verletzung der Verbote eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zulässig ist. Als Grundlage der Beurteilung der Beeinträchtigungen, die zu einer Verletzung der Verbote führen könnten, wurden für die Arten bzw. Artengruppen Fledermäuse und Brutvögel Habitatkartierungen sowie Potenzialanalysen durchgeführt. Im Ergebnis der Untersuchungen wurden für die Europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie unter der Voraussetzung der Einhaltung von Vermeidungs-, Minderungs- sowie Ersatzmaßnahmen die Verletzung der Verbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen. Eine Prüfung der Voraussetzungen einer Befreiung von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG entfällt entsprechend. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Bezug auf Lebensstätten der Arten des Anhangs IV FFH-RL sowie der Europäischen Vogelarten dienen nicht nur der Herstellung der Rechtskonformität mit den Vorgaben des § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG, sondern auch der Stabilisierung und dem Ausgleich von eingriffsbedingten Beeinträchtigungen von Lebensraumfunktionen der Arten. Dementsprechend sind diese Maßnahmen auch im Rahmen der Eingriffsregulierung zu behandeln und nicht nur als CEF-Maßnahmen anzusehen. Die Maßnahmen zielen nicht nur auf die im Rahmen des AFB beurteilungsrelevanten Arten ab, sondern beziehen auch andere Arten mit gleichartigen Lebensraumsprüchen mit ein.

5.2.1 Eingriffsfrist

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG sind Baumaßnahmen (hier: Neubau, Umbauarbeiten an dem Gebäude) sowie Fällungen der Gehölze nur zwischen 30. November und 1. Februar zulässig. Alternativ können Umbau- und Fällzeiten ab dem 1. September genutzt werden, wenn im Vorfeld durch eine fachkundige Person im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung keine Bruten mehr in den Gehölzen und Gebäuden nachgewiesen wurden und dieses Vorgehen mit dem Biosphärenreservatsamt Südost-Rügen als zuständige untere Naturschutzbehörde abgestimmt wurde. Die Bauaufreimung sowie die Bauarbeiten müssen zwischen dem 30. November und 1. Februar begonnen und ohne größere Pausen fortgeführt werden.

5.2.2 Sicherstellung des Nichtvorhandenseins von höhlenbewohnenden Tierarten

Vor Umbauarbeiten an dem Gebäude sowie Fällungen der Gehölze ist die Eignung von potenziell betroffene bzw. beeinträchtigte Quartierbereiche als Lebensraum für höhlenbewohnenden, gesetzlich beschützten Tierarten im Beisein eines Fledermaussachverständigen zu untersuchen.

5.2.3 Beleuchtung

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes darf die Beleuchtungsstärke nicht über die nach EU-Standards erforderlichen Mindestmaße hinausgehen. Störende Lichtausbreitung in angrenzende Räume sind durch gerichtete Beleuchtung von oben nach unten zu vermeiden. Einsatz von vollabgeschirmten LED-Lampen mit Farbtemperaturen von 2.700 Kelvin oder weniger sowie Wellenlängen > 540 nm.

5.2.4 CEF – Maßnahme

Als Ersatz für vorhabenbedingt verlorene Quartierpotenziale für Fledermäuse sind in dem vorhandenen Baumbestand 2 Stück Fledermaushöhle mit zwei Einschlüpfen 12 mm (Firma Hasselfeldt) und 2 Stück Fledermaushöhle mit dreifacher Vorderwand 18 mm (Firma Hasselfeldt) sowie am angrenzenden Gebäudebestand 2 Stück Fledermaus Universal Sommerquartier 2FTH (Firma Schwegler) oder 4 Stück Fledermaus Wandquartier mittelgroß (Firma Hasselfeldt) anzubringen. Die Standortbedingungen der Ersatzquartiere sind dem Kapitel 6.1.2 CEF-Maßnahmen des Artenschutzfachbeitrages zu entnehmen. Als Ersatz von beanspruchten Brutplätzen für Gebäudebrüter sind 3 Stück artgerechte Nistkästen für Hausperling, 3 Stück artgerechte Nistkästen für Hausrotschwanz sowie 3 Stück artgerechte Nistkästen für Mauersegler im räumlichen Umfeld an geeigneten Gebäuden anzubringen. Die Maßnahmen sind vor Baubeginn durchzuführen. Die künstlichen Nisthilfen und Quartiere sind instand zu halten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Umsetzungen der CEF - Maßnahmen ist zu dokumentieren (hier: Dokumentation der Ausführung der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen) und dem Biosphärenreservatsamt Südost-Rügen als zuständige untere Naturschutzbehörde unmittelbar nach der Durchführung zu übermitteln.

5.3 Sicherstellung von Flächen und Maßnahmen für den Eingriff

Um die städtebauliche Zielsetzung umzusetzen, bedarf es einer Rodung von 13 Bäumen innerhalb des Plangebietes, von denen 3 Bäume gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind. Die Fällung dieser Bäume bedarf einer gesonderten Naturschutzgenehmigung die nach dem Beschluss des Bebauungsplanes beim Biosphärenreservatsamt Südost-Rügen zu beantragen ist. Die Erforderlichkeit der Fällungen ergibt sich letztendlich daraus, dass das Planvorhaben gemäß Bebauungsplan sonst nicht verwirklicht werden könnte. Insofern sind die Ausnahmevoraussetzungen des § 18 Abs. 3 Nr. 1 NatSchAG M-V zutreffend. Es liegt als Anlage dieser Begründung ein Befreiungsantrag auf Grundlage des § 18 NatSchAG M-V inklusive eines Lageplans der Baumfällung vor, auf den an dieser Stelle verwiesen wird. Gemäß Befreiungsantrag ergibt sich für die Inanspruchnahme der 3 gesetzlich geschützten Bäume ein Kompensationsbedarf von insgesamt **6 neu anzupflanzenden Einzelbäumen**.

Zuordnungsfestsetzung

Gemäß Baumschutzkompensationserlass sind Ausgleichspflanzungen nach Möglichkeit auf den von der Baumabnahme betroffenen Grundstücken oder in unmittelbarer Umgebung (hier: Wohnanlage „Siedlung am Wald“) vorzunehmen. Aufgrund der Planungskonzeption ist eine Kompensation innerhalb des Plangebietes nicht möglich. Innerhalb des nahegelegenen Flurstückes 139/11, Flur 4 der Gemarkung Sellin kann dagegen eine **Anpflanzung von 6 Einzelbäumen** vorgenommen werden. In diesem Zusammenhang sind 6 Laubbäume innerhalb des Flurstückes 139/11, Flur 4 der Gemarkung Sellin anzupflanzen.

Die Standorte der anzupflanzenden Bäume sind in der folgenden Abbildung (hier: ohne Maßstab) konzeptionell dargestellt.



Auszug aus der Anlage Befreiungsantrag (hier: Anlage: Lageplan Baumfällung)

Die anzupflanzenden Bäume (hier: Laubbaum) müssen gemäß Baumschutzkompensationserlass Mecklenburg-Vorpommern folgende Pflanzqualität nachweisen:

- dreimal verpflanzte Hochstämme mit einem Kronenansatz von zwei Metern
- Stammumfang von 16 bis 18 Zentimetern (gemessen in einem Meter Höhe)

5.4 Sicherung über städtebaulichen Vertrag

Die o.g. artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahme sind gesondert in einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Sellin zu regeln bzw. planungsrechtlich zu sichern.

6 Flächenbilanz

Plangebiet	rd. 2.118 qm
Allgemeines Wohngebiet	rd. 1.557 qm
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	rd. 561 qm

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Sellin
am gebilligt.

Gemeinde Sellin, den

.....
(Bürgermeister)