



Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdlA
Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt dwb
Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023
76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel: 0721 378564
Fax: 0721 568 88881
18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel: 03831 203496
Fax: 03831 203498
www.stadt-landschaft-region.de
info@stadt-landschaft-region.de

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 „Strandhotel“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht

Gemeinde Ostseebad Sellin / Rügen

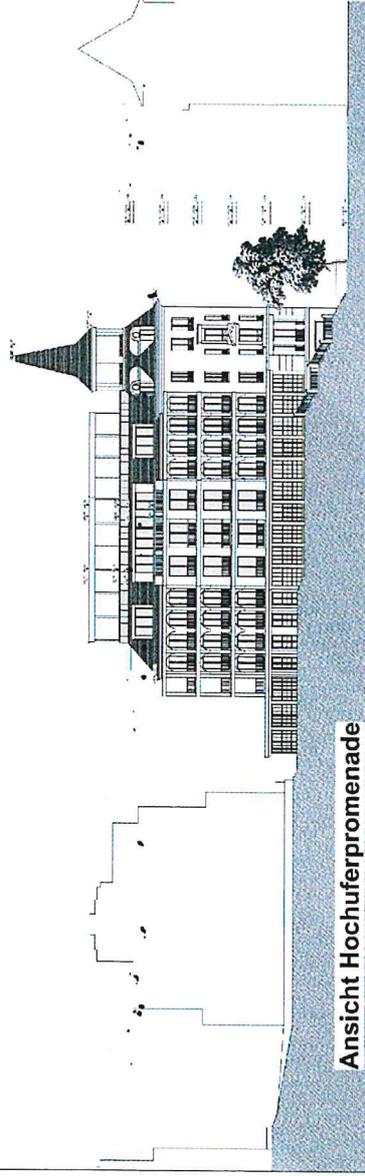
Satzung





Liedtke
Bürgermeister

Ansichten 1:500

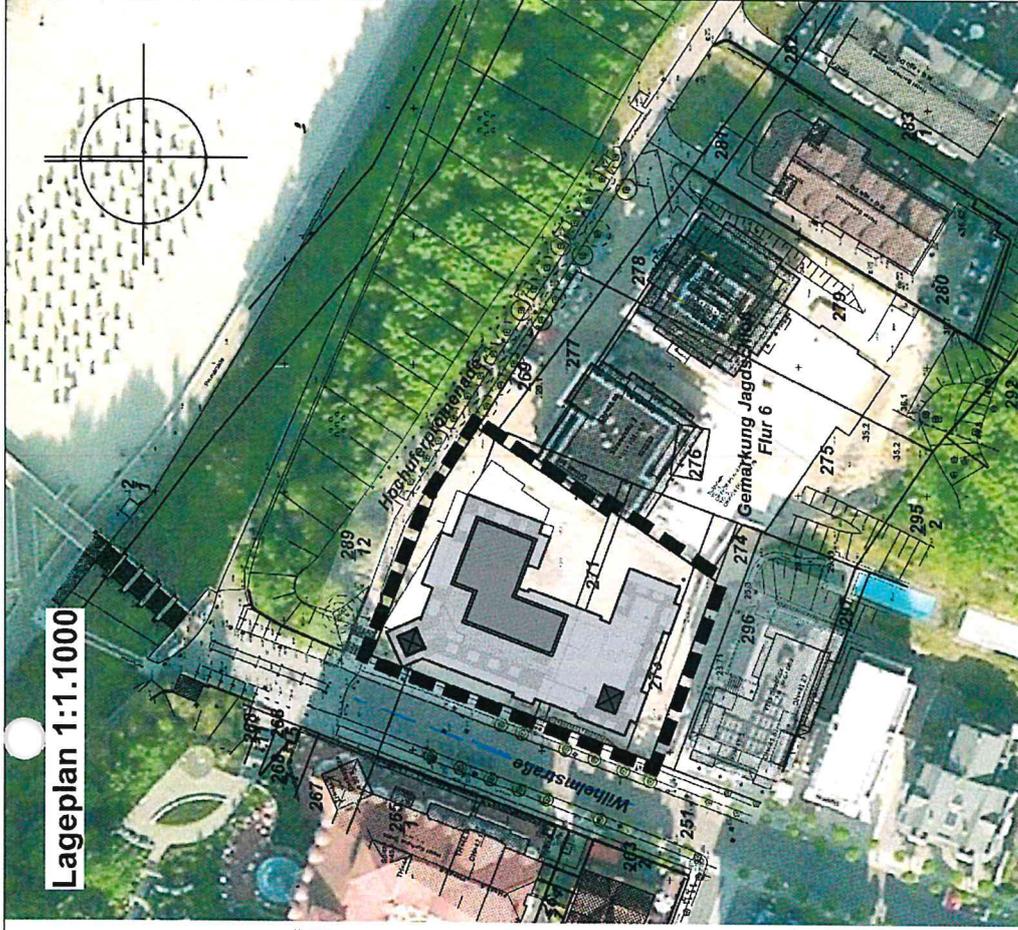


Ansicht Hochuferpromenade



Ansicht Wilhelmstraße

Lageplan 1:1.1000



raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitekten
Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Frankendamm 5, 18439 Stralsund

**Gemeinde Ostseebad Sellin
Vorhaben- und Erschließungsplan
Nr. 31
"Strandhotel"**

Fassung vom 11.12.2013, Stand 23.03.2015



Begründung

Inhaltsverzeichnis




Gieffke
Bürgermeister

1) ZIELE UND GRUNDLAGEN DER PLANUNG	3
1.1) Plangebiet	3
1.1.1) Lage des Plangebiet	3
1.1.2) Plangrundlage	3
1.2) Grundlagen der Planung.....	3
1.2.1) Planungsziele	3
1.2.2) Verfahren	3
1.2.3) Vorhabenträger	4
1.3) Planerische Vorgaben.....	4
1.3.1) Ziele und Grundsätze der Raumordnung	4
1.3.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan	4
1.3.3) Einzelhandelsentwicklungskonzept	5
1.4) Bestandsaufnahme	6
1.4.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet	6
1.4.2) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet	7
1.4.3) Küstenrückgang	8
1.4.4) Baugrund	8
1.4.5) Bundeswasserstraße	10
2) STÄDTEBAULICHE PLANUNG	10
2.1) Nutzungskonzept.....	10
2.2) Gestaltung.....	11
2.3) Erschließung.....	12
2.3.1) Verkehrliche Erschließung	12
2.3.2) Ver- und Entsorgung	13
2.4) Begründung zentraler Festsetzungen.....	13
2.5) Flächenbilanz.....	16
3) AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	16
3.1) Abwägungsrelevante Belange	16
3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt	18
3.2.1) Allgemeines	18
3.2.2) Naturhaushalt und Landschaftsbild	18
3.2.3.) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich	21
3.2.4.) Mensch und seine Gesundheit	22
3.2.5.) Kulturgüter und sonstige Sachgüter	22
3.2.6.) Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	22
3.2.7.) Zusammenfassung	28



1) Ziele und Grundlagen der Planung

1.1) Plangebiet

1.1.1) Lage des Plangebiet

Das Plangebiet umfasst den Standort des ehemaligen Strandhotels. Bestandteil der Planung sind die Flurstücke 269 bis 274 (alle teilweise) der Flur 6, Gemarkung Jagdschloss. Der Geltungsbereich der Planung umfasst rund 2.450 qm.

Im Westen wird das Plangebiet durch die Wilhelmstraße, im Norden durch die Hochuferpromenade begrenzt. Im Osten reicht das Plangebiet bis an die bereits realisierte Bebauung (Strandvilla 2 mit gemeinsamer Tiefgarage) heran. Die südliche Plangebietsgrenze verläuft auf der südlichen Grundstücksgrenze des Flst. 273.

1.1.2) Plangrundlage

Als Plangrundlage dient eine topographische Vermessung durch ÖbVI Arno Mill vom Mai 2010, die um die Lagepläne der inzwischen realisierten Nachbarbebauung ergänzt und mit einem digitalen Auszug aus der aktuellen Automatisierten Liegenschaftskarte vom 22.01.2013 überlagert wurde.

1.2) Grundlagen der Planung

1.2.1) Planungsziele

Mit dem Vorhaben soll ein städtebaulicher Missstand (Brachfläche in zentraler Lage) beseitigt und die Wiedernutzung baulich vorgeprägter Flächen als Beitrag zum Flächensparen gesichert werden (Ressourcenschutz). Das Plangebiet ist als Baulücke Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Orts und insofern im Rahmen des Einfügegebots nach § 34 BauGB bebaubar. Angesichts der prominenten Lage am nördlichen Abschluss der Wilhelmstraße wird die Bebauung jedoch den Ort über die nähere Umgebung hinaus prägen, so dass zwischen Gemeinde und Vorhabenträger umfangreiche Abstimmungen vor allem hinsichtlich der geplanten Nutzung sowie der architektonischen Gestaltung des Baukörpers vorgenommen wurden.

Mit der Planung werden durch die Gemeinde daher vor allem folgende Ziele verfolgt:

- Sicherung von Flächen für die Ansiedlung einer anspruchsvollen Einrichtung des gewerblichen Tourismus (gehobene Hotellerie mit Gastronomie),
- Sicherung einer der herausragenden Lage angemessenen Gestaltung der Gebäude nach dem Vorbild der gründerzeitlichen Bäderarchitektur.

1.2.2) Verfahren

Angesichts der baulichen Vorprägung sowie der Zugehörigkeit zum Innenbereich kann die Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Nach Nr. 18.1.1 der Anlage 1 Liste "UVP-pflichtige Vorhaben zum UVP-G ist für den Bau eines Feriendorfes, eines Hotelkomplexes oder einer sonstigen großen Einrichtung für die Ferien- und Fremdenbeherbergung, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer Bettenzahl von jeweils insgesamt 300 oder mehr oder mit einer Gästezimmerzahl von jeweils insgesamt 200 oder mehr eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Von 100 bis weniger als 300 Betten ist eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Nach Nr. 30 der Anlage 1 zum Landes-UVP-Gesetz ist für solche Vorhaben auch unabhängig von der Lage im Außenbereich eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (§ 3 Absatz 6 Satz 1) erforderlich.



Angesichts einer Beherbergungskapazität von voraussichtlich 150 bis maximal 200 Betten (vgl. Abschnitt 2.1) ist damit trotz der baulichen Vornutzung, die auch nach dem Abriss der Altbebauung in der Topographie noch nachwirkt, sowie der Prägung durch die angrenzenden Siedlungsgebiete das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) nur durchzuführen, wenn zuvor die Umweltverträglichkeit durch Vorprüfung nachgewiesen wird.

1.2.3) Vorhabenträger

Vorhabenträger ist die KapHag Architektur und Bau Gesellschaft mbH, vertreten durch die Geschäftsführer, Herr Dr. Gernot Moegelin, Herr André Sudmann, Herr Dr. H. Jürgen Tiemann, in Stromstraße 47, 10551 Berlin-Mitte.

Der Vorhabenträger ist Miteigentümer der Grundstücksflächen im Plangebiet. Der Vorhabenträger ist hinsichtlich des Vorhabens gemäß Teilungserklärung vom (UR-Nr. 145/2012 des Notars Michael Severin, Berlin) allein handlungsberechtigt. Hinsichtlich des Plan- und Vertragsgebietes ist ausschließlich der Vorhabenträger Nutzungsberechtigt und auch deshalb in der Lage, das Vorhaben zu realisieren.

1.3) Planerische Vorgaben

1.3.1) Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Gemeinde Ostseebad Sellin ist entsprechend dem aktuellen Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP 2010) zusammen mit dem benachbarten Ostseebad Baabe als Grundzentrum ausgewiesen. Grundzentren sollen nach 3.2.4(2) als überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt werden und Arbeitsplätze für die Bevölkerung ihres Nahbereiches bereitstellen.

Darüber hinaus ist das Gemeindegebiet von Sellin mit Ausnahme der Vorrangflächen für den Naturschutz als Tourismusschwerpunktraum (3.1.3(3)) ausgewiesen. In den Tourismusschwerpunkträumen stehen die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung im Vordergrund. Das Beherbergungsangebot soll in seiner Aufnahmekapazität nur behutsam weiterentwickelt und ergänzt werden.

Grundsätzlich ist gemäß 4.1(6) der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben.

1.3.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan

Gemeinde Sellin, vB-Plan Nr. 31 "Strandhotel"
Satzung, Fassung vom 11.12.2013, Stand 23.03.2015

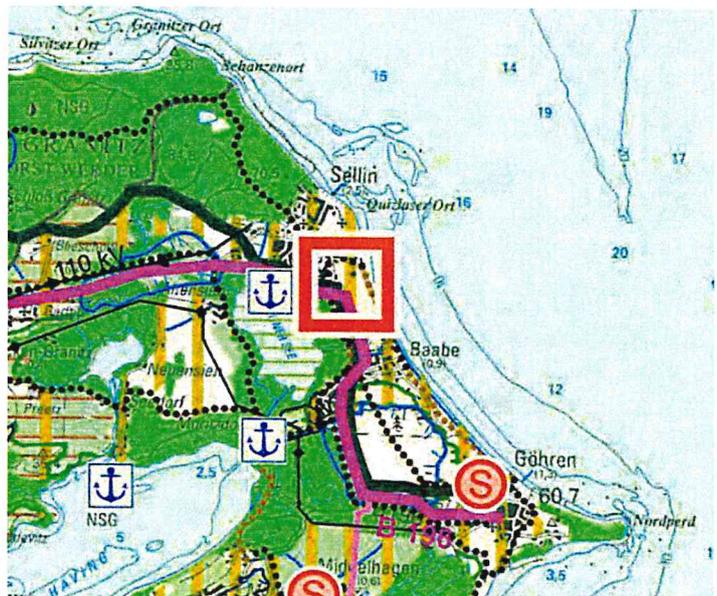


Abbildung 1 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 (Ausschnitt)

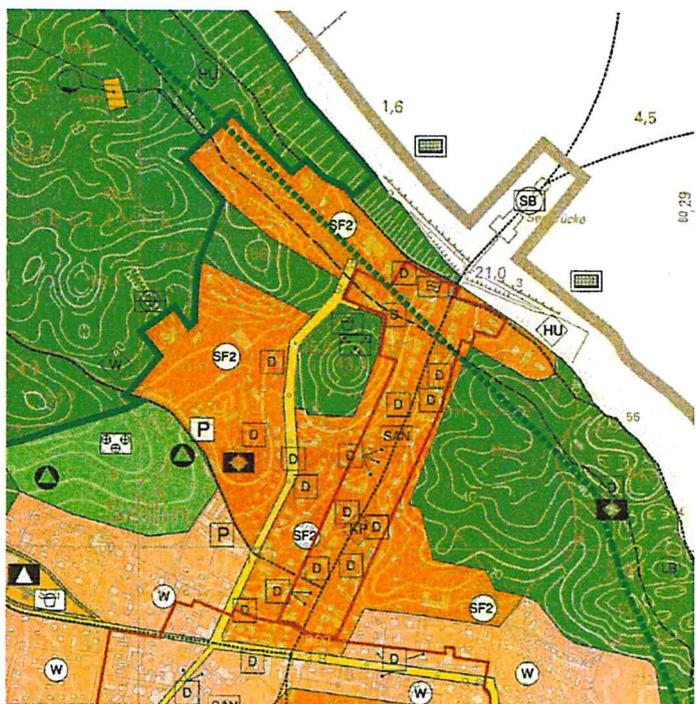


Abbildung 2 Ausschnitt Flächennutzungsplan



der Gemeinde Ostseebad Sellin stellt den für die Bebauung vorgesehenen Bereich als sonstiges Sondergebiet Fremdenverkehr (SF2) dar. Als allgemein zulässig werden aufgeführt: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke, Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Gäste des Gebiets dienen, Dienstleistungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Wohnungen. Als ausnahmsweise zulässige Nutzungen werden im Flächennutzungsplan für den Bereich aufgeführt: Anlagen für kirchliche, sportliche und soziale Zwecke, Anlagen für die örtliche Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungsstätten mit örtlichem Bezug.

Der Bebauungsplan kann damit aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan abgeleitet werden.

1.3.3) Einzelhandelsentwicklungskonzept

In Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzept aus dem Jahre 2003 wurde im März 2013 ein neues Einzelhandelskonzept verabschiedet (Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, Hamburg, Stand März 2013).

Das Einzelhandelsgutachten sieht im Grundzentrum Sellin / Baabe ein polyzentrales Zentrenmodell realisiert: „Als zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des § 34 BauGB sind davon der traditionelle Ortskern entlang der Strandstraße in Baabe sowie ein tripolarer zentraler Versorgungsbereich, bestehend aus drei sich gegenseitig funktional ergänzenden Teilbereichen, in Sellin einzuordnen. ... Die tripolare Zentrenstruktur in Sellin resultiert daraus, dass kein Bereich für sich genommen den Anforderungen eines zukunftsfähigen zentralen Versorgungsbereichs vollständig gerecht wird:

Der traditionelle Ortskern weist zwar eine dichte Nutzungsstruktur auf und bietet ein vergleichsweise hohes Maß an Multifunktionalität. Die hochwertige, aber eben auch sehr kleinteilige Bebauungsstruktur bietet jedoch keine Flächenpotenziale für großflächige Einzelhandelsbetriebe. Der Ortskern ist vor allem für Touristen von großer Bedeutung.“

Für die Entwicklung der Wilhelmstraße gibt das Einzelhandelsentwicklungskonzept folgende Empfehlung: „Positionierung der Ortskerne von Sellin und Baabe als tragende Einzelhandelsstandorte durch die Konzentration von tourismusspezifischen, höherwertigen, weniger transportsensiblen Angeboten. Die vorhandenen kleinteiligen Fachgeschäftsstrukturen gilt es dabei zu erhalten und maßvoll zu ergänzen, um die Angebotsvielfalt und damit die Attraktivität der Ortskerne zu erhöhen. Der Schwerpunkt sollte hier auf den sog. ‚Lustkauf‘ bzw. den ‚Einkaufsbummel‘ in einem hochwertigen städtebaulichen Umfeld gelegt werden. Dabei ist vor allem der Anteil der (hoch) zentrenrelevanten Sortimente zu sichern und weiter auszubauen.“



Abbildung 3 Zentrenstruktur im Grundzentrum Sellin/Baabe (Dr. Lademann & Partner 2013)



1.4) Bestandsaufnahme

1.4.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Das Plangebiet stellt sich seit dem Abriss der früheren Bebauung als Brachfläche dar. Bei dem früheren Strandhotel handelte es sich um ein viergeschossiges Gebäude mit einer Firsthöhe von 40,35 m HN.

Mit dem Neubau der Villa Claire und Villa Philine einschließlich der großen Tiefgarage wurde in den letzten Jahren der östliche Bereich der Baulücke bereits hochwertig bebaut. Es entstanden zwei fünfgeschossige Appartementhäuser, die die östlich angrenzende Hochuferbebauung in ähnlichen Dimensionen fortführen. Die Firsthöhen liegen im oberen (östlichen) Abschnitt bei rund 50 m HN (Hotel Bernstein 49,7 m HN; Hotel Seeschloss mit 50,3 m HN, Strandvilla 1 mit 48,7 m HN bzw. bei 50,6 m HN mit Dachaufbauten).

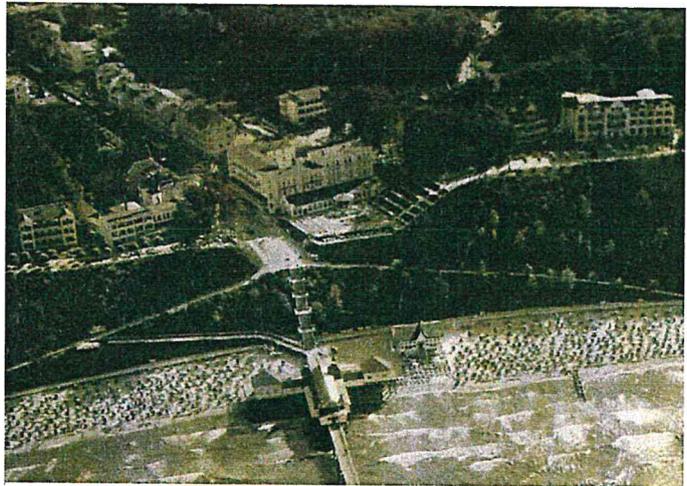


Abbildung 4: Fliegerbild Hochufer Sellin, 1938

Unbebaut blieb bislang jedoch das städtebaulich in besonderem prominente Eckgrundstück Wilhelmstraße / Hochuferpromenade.

Bauvorbereitend wurden für die Eckbebauung Wilhelmstraße / Strandpromenade jedoch bereits 49 Stellplätze in der bestehenden Tiefgarage reserviert. Die bestehende Tiefgaragenzufahrt verläuft über die Flurstücke 273 und 274.

Das historische Strandhotel entstand gegen Ende des 19. Jahrhunderts als repräsentatives Hotelgebäude mit umfangreichen Loggien im Stil der gründerzeitlichen Bäderarchitektur. Der zur Wilhelmstraße hin viereinhalbgeschossige Baukörper wurde seeseitig durch einen diagonal gestellten, schlanken fünfgeschossigen Turm mit markanter Haube abgeschlossen. Zur Hochuferpromenade öffnete sich das erste Obergeschoss mit einem großen verglasten Wintergarten.



Abbildung 5: historische Ansichten des Strandhotels und seines großen Wintergartens

Die Bebauung im Plangebiet wird zusammen mit dem auf der gegenüberliegenden Straßenseite liegenden Hotel Travel Charme den seeseitigen Abschluss der Wilhelmstraße bilden und damit das zentrale Element in der Silhouette des Ortes darstellen. Das gegenüberliegende Hotel Travel Charme weist eine Traufhöhe des straßenseitig fünfgeschossigen Hauptbaukörpers von ca. 40 m HN auf (bei ca. 24,3 m HN Geländehöhe). Der Eckbereich wird durch einen diagonalgestellten

Turm betont (Traufhöhe ca. 45 m HN, Turmspitze 50,4 m HN).

Auch entlang der Wilhelmstraße schließen sich mehrgeschossige Gebäude vorwiegend touristischer Nutzung mit zum Teil erdgeschossig Läden an. Die direkt angrenzende Villa Theres (Alte Schule) weist eine Firsthöhe von 41,9 m HN bei einer Höhenlage von ca. 22,8 m HN auf.

Die in den 90er Jahren beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7 „Wilhelmstraße“ wurde nach mehrmaligen Beteiligungsrunden aufgegeben. Seinerzeit war eine bestandsorientierte Ausweisung für ein viergeschossiges Gebäude mit einer GRZ von 0,6 geplant.

1.4.2) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Internationale Schutzgebiete

Nördlich der Ortslage Sellin in einer Entfernung von rund 220 m zum Plangebiet liegen mit leicht unterschiedlicher Abgrenzung das FFH-Gebiet DE 1647-303 „Granitz“ sowie das EU-Vogelschutzgebiet DE 1647-401 „Granitz“.

Die nahe Wasserfläche der Ostsee (Abstand ca. 100 m) ist Bestandteil des EU-Vogelschutzgebiets DE 1649-401 „Westliche Pommersche Bucht“.

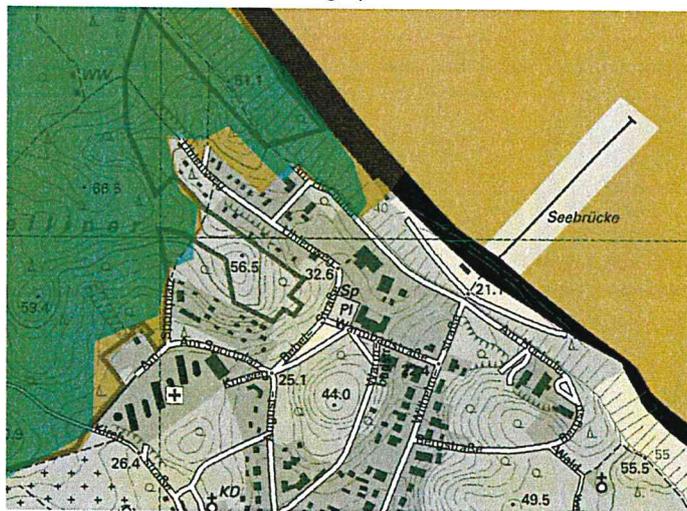


Abbildung 6: FFH-Gebiet (blau), EU-Vogelschutzgebiet (braun) gemäß www.umweltkarten.mv-regierung.de

Nationale Schutzgebiete

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

Biotop/Geotope nach § 20 NatSchAG M-V

Die Böschungsfäche des Kliffs einschließlich des Strandes stellt gemäß Biotopatlas des Landes ein nach § 20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop dar. Der Abschnitt südlich der Seebrücke ist als Biotop Nr. RUE08868 „Kliffabschnitt südlich der Seebrücke von Sellin“ unter dem Gesetzesbegriff: Fels- und Steilküsten gelistet. Es handelt sich gemäß Biotopbogen „um einen stark anthropogen überprägten inaktiven Kliffabschnitt in unmittelbarer Nähe der Seebrücke Sellin. Das Kliff ist Bestandteil der Ortslage und wurde in deren Gestaltung einbezogen. Dabei wurde der Kliffuß teilweise befestigt und mit einer Steinschüttung versehen. Ein befestigter Weg teilt den Kliffabschnitt in einen oberen, bewaldeten und einen unteren, offenen Teil. Im oberen Teil kommen vor allem Spitzhorn, Roter Hartriegel, Buche und Heckenkirsche vor. Die Krautschicht wird dort von Efeu, Rot-Schwengel und Hain-Rispengras dominiert. Im unteren offenen Teil siedeln sich Roter Hartriegel und Brombeere an. Auffallend sind große Bestände von Adler-Farn. Weitere bestandsbildende Kräuter sind Giersch, Acker-Schachtelhalm und Deutsches Weidelgras. Das Kliff wird von der Ortslage Sellin, einem intensiv genutzten Strand und einem aktiven Kliffbereich begrenzt.“

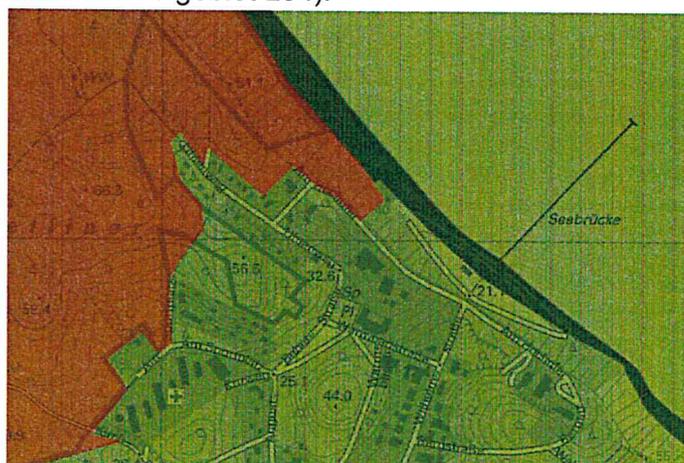


Abbildung 7: NSG (rot), LSG (grün), Biosphärenreservat (rot schraffiert) gemäß www.umweltkarten.mv-regierung.de

Das Kliff wird von der Ortslage Sellin, einem intensiv genutzten Strand und einem aktiven Kliffbereich begrenzt.“

Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V bzw. § 89 LWaG M-V



Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 29 NatSchAG M-V sowie des 200 m Streifens nach § 89 LWaG M-V.

Bodendenkmale

Bau- oder Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt.

1.4.3) Küstenrückgang

Im Küstenbereich der Ortslage Sellin sind Küstenschutzanlagen des Landes mit unterschiedlicher Schutzwirkung vorhanden.

Nach Aussagen der Abteilung Küste des StALU, Rostock ist das Steilufer im Bereich des Plangebiets als unvollständig gesichertes Steilufer zu beurteilen. Bei extremen Sturmfluten sind noch Küstenrückgangsvorgänge möglich sind, weil die Hangsicherung über der Spundwand nicht hoch genug ausgeführt ist. Als Bemessungsgrundlage ist dabei nach Aussage des StALU Rostock das Hochwasser der Sturmflut vom 13.11.1872 mit + 2,30 m HN zugrunde zu legen. Aufgrund einer sogenannten säkulären Hebung muss mit einem Zuschlag von 0,40 m für den Zeitraum bis zum Jahr 2070 gerechnet werden, so dass ein maximales Bemessungshochwasser von + 2,70 m HN zugrunde gelegt werden muss.

Zur Dämpfung der Wellenhöhen sind im Bereich der Seebrücke zwei Wellenbrecher gebaut worden, die unter Mittelwasser liegen. Bei einer signifikanten Wellenhöhe von 3,20 m ist bei einer Höhe der jetzt vorhandenen Promenade auf + 3,65 m HN mit einem Auflaufen der Welle an der Böschung bis + 6,10 m HN zu rechnen.

Die derzeitige Befestigung der Böschung reicht nur bis + 4,75 m HN. Es ist daher zu befürchten, dass bei maximaler Sturmflut und entsprechendem Wellenschlag der Fußpunkt der Böschung oberhalb der jetzigen Steinpackung weggespült wird und somit eine Böschungsabrutschung im Fußbereich entstehen kann. Nach Einschätzung der Abt. Küste des StALU, Rostock, wäre dabei ein Küstenrückgangsbetrag von 10 m auf dem Höhenniveau der Spundwandoberkante zu erwarten.

Entsprechend der Bewertungsgrundlage, der Verwaltungsvorschrift des LU vom 23.03.2010 „Erlass zur einheitlichen Anwendung des § 89 (3) des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern“, wurde für den Standort des Plangebiets ein notwendiger Sicherheitsabstand von 40 m ermittelt. Für das spezielle Vorhaben wurde die Standsicherheit unter Berücksichtigung des ungünstigsten Falls (Küstenrückgang bei einem extremen Sturmflutereignis KRS= 10 m) auch für einen geringeren Abstand zur Kliffkante gutachterlich nachgewiesen (vgl. 1.4.4). Der verringerte Abstand ist gemäß Bescheid des StALU VP 42a/2011/027/9673/§89/3255 mit den Belangen des Küstenschutzes bei Beachtung von Nebenbestimmungen grundsätzlich vereinbar, sofern die Lastannahme nicht überschritten wird.

Die wasserrechtliche Zulässigkeit von baulichen Anlagen muss erlöschen, sobald infolge eines extremen Sturmflutereignisses ein Küstenrückgang eingetreten ist, da in diesem Fall die im Standsicherheitsnachweis eingerechneten 10 m, die sich bei jedem weiteren Extremereignis einstellen können, nicht mehr als Sicherheit vorhanden sind. In diesem Fall ist von einer akuten Gefahr für die baulichen Anlagen auszugehen, so dass deren Nutzung eingestellt werden muss. Außerdem können durch die Gefährdung der baulichen Anlagen selbst auch Gefährdungen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung (z.B. durch abstürzende Bauwerksteile) ausgehen.

1.4.4) Baugrund

Das Baugebiet liegt auf dem Hochufer von Sellin. Die geologische und statische Situation des Hangs wurde in Vorbereitung der Neubebauung gutachterlich untersucht, es liegen insbesondere folgende Unterlagen vor:

- Grundbaulabor Bremen Ingenieurgesellschaft für Geotechnik mbH, Geotechnischer Bericht Nr. 1 Geländebruchsicherheit vom 19.02.2010



- Grundbaulabor Bremen Ingenieurgesellschaft für Geotechnik mbH, Geotechnischer Bericht Nr. 2 Geländebruchsicherheit unter Berücksichtigung von Küstenrückgangsbeträgen vom 16.08.2010
- Erdbaulabor Regine Nehmzow, Neubau Stadtvillen, Wilhelmstraße, Sellin/Rügen, Geotechnischer Bericht, Züssow, 21.09.2010
- GuD Geotechnik und Dynamik GmbH Berlin, Bericht Bautechnische Prüfung zum Neubau Tiefgarage vom 22.10.2010
- Georisikobewertung für das Bauvorhaben Neubau Tiefgarage und Strandvillen – Wilhelmstraße in 18586 Sellin/Rügen, Kurzbericht, FUGRO-HGN GmbH, 04.03.2011

Nach den vorliegenden Baugrunderkundungen für die frühere Planung ist folgender Baugrunderbau vorhanden:

Unter 0,1 m bis 3,40 m Auffüllung aus Sand und Bauschutt wurden Sande erkundet, die bereichsweise leicht schluffige Beimengungen aufweisen. In einer Drucksondierung wurden zwischen 7,60 m bis 9,40 m Tiefe sandige Schluffschichten angetroffen.

In den Baugrunderkundungen, die im Bereich der Böschung durchgeführt wurden, sind durchgehend Sande angetroffen worden.

In den Sondierbohrungen bis 10 m Tiefe wurde kein Grundwasser erkundet. Lediglich die am Böschungsfuß ausgeführte Sondierbohrung BS 17 zeigte einen Wasserstand von + 0,48 m HN. Das Grundwasser wird mit dem Ostseewasserstand korrespondieren.

Die Baugrundfestigkeit wurde überwiegend durch Drucksondierungen und im Bereich der Böschung durch Rammsondierungen überprüft. Im Bauflächenbereich wurden oberflächlich bereichsweise geringe Baugrundfestigkeiten ermittelt. An den zur Kliffkante gelegenen Drucksondierungen wurden große bis sehr große Baugrundfestigkeiten festgestellt.

Ergebnis der verschiedenen Berechnungen (s.o.) ist, dass die geforderte Standsicherheit nach DIN 1054 gegeben ist. Die Ausnutzungsgrade sind $\mu \leq 1,0$. Bei den Geländebruchuntersuchungen nach DIN 4084 von Grundbaulabor Bremen (Geotechnischer Bericht Nr. 2) wurde als Lastannahme unter der Außenwand ein Streifenfundament von 0,50 m Breite mit einer Bodenpressung $\sigma = 180 \text{ kN/m}^2$ sowie für die weiter innen liegenden Stützen Einzelfundamente mit einer Bodenpressung $\sigma = 400 \text{ kN/m}^2$ angesetzt. Die Berechnungen zeigen, dass auch unter Berücksichtigung eines Küstenrückgangsbetrages von 10 m hinter der vorhandenen Spundwand eine ausreichende Böschungsbruchsicherheit - auch unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung - vorhanden ist.

1.4.5) Bewirtschaftungskonzept Hangwald

Durch Gemeinde und Forstbehörde wurde ein Bewirtschaftungskonzept zur langfristigen Hangsicherung erarbeitet und mit dem Biosphärenreservat Südostrügen als Unterer Naturschutzbehörde abgestimmt. Der Grundgedanke besteht darin, die für die Stabilität des Hanges erforderliche Bewehrung des Bodens durch das Wurzelwerk der Bestockung auf Dauer zu erhalten und dessen Entwicklung zu fördern (vgl. hierzu die Empfehlungen in: geo-international Dr. Johannes Feuerbach GmbH, Ingenieurgeologisch-geotechnisches Gutachten über die Standsicherheit der Handareale im Bereich der Seebrücke Sellin, 08.01.2013).

Baumarten wie Linde, Ahorn und Buche bilden ein etwa 1,5 Meter tiefes, den Hangboden durchdringendes und stabilisierendes Wurzelgeflecht aus. Voraussetzung hierfür ist, dass den Bäumen hinreichend Zeit (ca. 50 Jahre) zur Bildung dieses Wurzelwerkes zugestanden wird. Einzelne Bäume können erst dann entnommen werden, wenn in ihrer unmittelbaren Umgebung eine geeignete Verjüngung hinreichenden Alters etabliert ist, die nahtlos die Funktion der Bodenbewehrung übernehmen kann. Ziel ist der Aufbau eines dauerhaften, in Alter und Höhe strukturierten Bestandes mit stabilen Einzelbäumen. Die Bäume des Oberstandes (Bestandesschlussgrad mindestens



0,4) bilden ober- und unterirdisch das Stützgefüge (sind relativ gleichmäßig auf der Fläche verteilt). Im Oberhangbereich wird ein Zieldurchmesser der Bäume des Oberstandes mit 20 cm festgelegt (Baumalter von ca. 50 bis 60 Jahren), im Unterhangbereich orientiert sich die Entnahme nur an der Stabilität des Einzelstammes und des Bestandes, d.h. hier werden die Bäume älter und stärker. Die Pflege des Zwischen- und Unterstandes dient der Erziehung stabiler Einzelbäume und somit der dauerhaften Sicherung des Hanges durch einen naturnahen Bewuchs. Auf Grund der in letzter Zeit erfolgten Holznutzungen ist der Hangbereich derzeit instabil. Die auf der Fläche verbliebenen Bäume (an der Hangoberkante und Hangunterkante) müssen bis zur Stabilisierung des Hanges durch die Entwicklung eines vitalen Wurzelsystems erhalten bleiben, d.h. ein Rückschnitt darf erst in ca. 20 Jahren (also 2034) erfolgen.

1.4.6) Bundeswasserstraße

Das Plangebiet ist im Norden von der Bundeswasserstraße Ostsee einsehbar. Nach § 31 und § 34 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) vom 2. April 1968 in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23. Mai 2007 (BGBl. S. 971 und 972)

- ist für die Errichtung, die Veränderung und den Betrieb von Anlagen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihren Ufern eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung einzuholen, in der die Belange der Schifffahrt gegebenenfalls durch Auflagen berücksichtigt werden,
- dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.
- Projekte von Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen im B-Plangebiet, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig zur Stellungnahme/Genehmigung vorzulegen.

2) Städtebauliche Planung

2.1) Nutzungskonzept

Mit der Planung soll der Bereich des historischen Strandhotels einer anspruchsvollen Neubebauung zugeführt werden. Beabsichtigt ist die Ansiedlung eines hochwertigen Gastronomie- und Hotellerie Betriebs mit 5 Sterne-Standard, der Bekanntheit und Image des Ostseebads unterstützt.

Im Zentrum wird eine hochwertige gastronomische Einrichtung stehen, die einen Anspruch auf nationale Bekanntheit bieten soll. Gemäß dem hohen Anspruch werden für die Gastronomie hochwertige Flächen an der Hochuferpromenade mit direktem Ostseeblick vorgesehen.

Die Obergeschosse werden rund 45 Wohnungen / Appartements enthalten, die vorwiegend touristisch genutzt werden, aber auch als Wohnungen im planungsrechtlichen Sinne zur Eigennutzung zur Verfügung stehen. Dabei ist geplant, dass gut 50 % der Eigentümer aller Wohneinheiten die Bewirtschaftung (insbesondere Vermietung) ihrer Appartements / Ferienwohnungen im Sinne eines Suiten-Hotels dem Betreiber der gastronomischen Einrichtung oder einem einheitlichen Dritten übertragen, der neben der Vermietung der möblierten Appartements ergänzende fremdenverkehrliche Dienstleistungen anbietet. Der Beherbergungsbetrieb wird so eine Kapazität von rund bis 30 Einheiten bzw. ca. 100 bis 120 Betten erhalten.

Mit den Synergieeffekten eines solchen Nutzungskonzeptes soll eine überdurchschnittliche Belegung der jeweiligen Appartements erreicht werden. Damit verbessert das Konzept die Wirtschaftlichkeit des Hotelleriebetriebs und minimiert gleichzeitig das wirtschaftliche Risiko, da für den Be-



trieb die Gebäudekosten für Beherbergung nur bei tatsächlicher Belegung anfallen. Eine ergänzende zeitlich begrenzte Eigennutzung der Appartements / Ferienwohnungen durch deren Eigentümer ist nicht ausgeschlossen

In den Erdgeschossflächen zur Wilhelmstraße werden rund 700 qm hochwertige Ladenflächen entstehen. Die Läden / nicht störenden Gewerbebetriebe sollen eine gestalterisch hohe Qualität aufweisen, was insbesondere mit Raumhöhen erreicht werden kann, die es zum Teil ermöglichen, eine zusätzliche Galerie einzubauen. Hochwertige, modern ausgestattete Läden / nicht störende Gewerbebetriebe werden – im Sinn des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Gemeinde – zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches beitragen.

Räume und Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben (beispielsweise Massage, Pediküre, Maniküre), sollen im Erdgeschoss möglich sein, aber nicht straßenseitig.

Ergänzend kann ein qualitativ hochwertiger Wellness-/Spa- und Fitnessbereich mit Schwimmbad entstehen, der die möglichst hochwertige und anspruchsvolle gastronomische Einrichtung und insbesondere die zugleich bewirtschafteten Appartements ergänzt. Nicht nur gewinnen die Appartements in ihrer Nutzung damit ganz erheblich an Attraktivität. Darüber hinaus sollen diese Gemeinschaftseinrichtungen auch die Eigentümer derjenigen Wohnungen in Anspruch nehmen können, die ihre Wohnungen (zeitlich begrenzt) selbst oder diese – im planungsrechtlichen Sinn – als Ferienwohnungen nutzen. Außerdem ist beabsichtigt, diese Gemeinschaftseinrichtungen auch den Eigentümern der Wohnungen der Villen „Claire“ und „Philine“ entgeltlich zur Verfügung zu stellen.

Parallel zur Planung wurde vom Vorhabenträger ein Hochbauvorentwurf mit einer klaren räumlichen Verteilung der Funktionsbereiche vorgelegt. Städtebaulich relevant und daher im Sinne der Planungsziele insbesondere zu sichern sind

- Gastronomie auf attraktiven seeseitigen Flächen mit direkter Anbindung an die Hochuferpromenade (ca. 220 qm zuzüglich Lager/Nebennutzflächen): gemäß dem hohen Anspruch sind für die Gastronomie hochwertige Flächen an der Hochuferpromenade mit direktem Ostseeblick vorzusehen.
- Hotelmäßige Betreibung von mind. 50% der Appartements im Sinne eines hochwertigen Suitenhotels als Beherbergungsbetrieb,
- Rund 700 qm ebenerdige Ladenflächen entlang der Wilhelmstraße: hochwertige moderne Ladenflächen mit räumlichen Qualitäten (hohe Räume, evtl. mit zusätzlicher Galerie) werden im Sinne des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches beitragen (vgl. 1.3.3).

Die Sicherung erfolgt durch eine präzise Beschreibung der Funktionseinheiten im Durchführungsvertrag.

Entsprechend stehen die im Zulässigkeitskatalog für das Plangebiet aufgeführten Nutzungen unter den Vorbehalt, dass sich der Vorhabenträger zuvor zu deren Durchführung im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind nach § 12 (3a) BauGB zulässig.

2.2) Gestaltung

Parallel zur Planung wurde vom Vorhabenträger ein Hochbauvorentwurf vorgelegt, der einen Eindruck von der beabsichtigten Architektursprache zeigt und die Einbindung des Gebäudes in die Umgebung belegt.



Abbildung 8 Abwicklung entlang der Hochuferpromenade (oben) und der Wilhelmstraße (unten)
Petra und Paul Kahlfeld Architekten Berlin, Vorentwurf, Stand 3/2015

Architektonisches Hauptcharakteristikum ist der schlanke diagonal gestellte Eckturm, der auf den ähnlichen Turm des gegen überliegenden Hotels Travel Charme antwortet und so die grundsätzlich symmetrische Eingangssituation für die Wilhelmstraße wieder herstellt. Angesichts der städtebaulichen Bedeutung des Eckturms wird die Grundfigur eng durch Baulinien vorgegeben.

Insgesamt zeigt der Entwurf eine zurückhaltende, an der klassizistischen „weißen“ Bäderarchitektur orientierte Fassadengestaltung mit

- klassischem Fassadenaufbau aus Sockelzone, Schaft (Normgeschosse) und Bekrönung (Dachabschluss),
- Gliederung vor allem an der Wilhelmstraße in einzelne, durch Vor- bzw. Rücksprünge abgesetzte Fassadenabschnitte mit jeweils in sich symmetrischer Gestaltung,
- achsialer Fassadenstruktur mit stehenden Fensterelementen und betonten horizontalen Gliederungselementen (Gesimse, Profilierung, etc.).

2.3) Erschließung

2.3.1) Verkehrliche Erschließung

Das Baugebiet wird verkehrlich über die westlich angrenzende Wilhelmstraße erschlossen. Die nördlich anschließende Hochuferpromenade ist schon aufgrund der Treppenstufen autofrei und kann nicht zur verkehrlichen Erschließung des Plangebiets herangezogen werden.

Insgesamt werden für das Strandhotel 57 Stellplätze vorgesehen, von denen 49 Stellplätze in der bestehenden Tiefgarage unter den Strandvillen sowie 8 Stellplätze unterirdisch unter dem Hof des Strandhotels angeordnet werden (EG benachbarte Tiefgarage: 5 Stellplätze; Ebene -1 benachbarte Tiefgarage: 26 Stellplätze; Ebene -2 benachbarte Tiefgarage: 18 Stellplätze). Die östlich unmit-



telbar angrenzende Tiefgarage wurde bereits im Zusammenhang mit dem Neubau der benachbarten Villen Claire und Philine (Strandvillen 1 und 2) realisiert.

Die Zufahrt zur Tiefgarage liegt am südlichen Rand des Plangebiets, so dass der obere Abschnitt der Wilhelmstraße durch den täglichen Verkehr nicht belastet wird.

2.3.2) Ver- und Entsorgung

Trinkwasserversorgung

Die trinkwasserseitige Erschließung kann durch die Versorgungsleitung in der Wilhelmstraße gesichert werden. Bedingt durch die geodätische Höhenlage des B-Plangebietes ist zur bedarfsgerechten Wasserversorgung eine hauseigene Druckerhöhungsanlage vorzusehen.

Löschwasserversorgung

Löschwasser kann in Höhe von 48 m³/h über die bestehenden Hydranten bereitgestellt werden. Bei einem höheren Löschwasserbedarf sind zusätzliche Maßnahmen erforderlich.

Strom- und Gasversorgung

Die Erschließung mit Strom und Gas kann über die anliegenden Netze gesichert werden. Die notwendige Abstimmung mit den Leitungsträgern ist rechtzeitig vor Baubeginn durchzuführen.

Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung kann über den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Wilhelmstraße erfolgen.

Niederschlagswasserentsorgung

Die Regenwasserableitung aus dem Plangebiet kann über die vorhandene Regenwasserleitung in der Wilhelmstraße erfolgen.

2.4) Begründung zentraler Festsetzungen

2.4.1) Art und Maß der baulichen Nutzung

Angesichts des vorhabenbezogenen Charakters der Planung kann auf die Festsetzung eines Baugebiets nach §§ 2 bis 11 BauNVO verzichtet werden. Stattdessen werden die möglichen, weil städtebaulich verträglichen Nutzungen im Einzelnen aufgeführt. Dies sind für eine zentrale Fläche im Ortskern des Ostseebades Sellin neben den Betrieben des Beherbergungsgewerbes und damit verbundenen Schank- und Speisewirtschaften sowie ergänzenden fremdenverkehrsbezogenen Dienstleistungen einschließlich Räume für freie Berufe (z.B. für Physiotherapie) vor allem Läden und Wohnungen.

Die planerische Unterscheidung zwischen einem Suiten-Hotel im Sinne eines Betriebs des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen wurde dabei durch die neuere Rechtsprechung bestätigt und ausgedeutet. Gemäß Urteil des OVG Greifswald vom 19.02.2014 (3 L 212/12) sind Ferienwohnungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes bauplanungsrechtlich unterschiedliche Nutzungsarten. Allerdings, so führt die Urteilsbegründung weiter aus, „bedarf der Begriff des Betriebs des Beherbergungsgewerbes im Hinblick auf entstandene Zwischenformen wie z.B. Apart(ment)hotels der Modifizierung. Da es für die Zuordnung zu bestimmten Nutzungsarten allgemein nicht nur auf die mit einer bestimmten baulichen Ausstattung gegebenen Möglichkeiten der Nutzung ankommt, sondern maßgeblich auch auf das Nutzungskonzept und dessen grundsätzliche tatsächliche Verwirklichung ..., können auch Unterkünfte, die eine unabhängige Gestaltung des häuslichen Wirkungskreises ermöglichen, zu einem Beherbergungsbetrieb gehören, nämlich dann wenn neben der Überlassung von Räumen beherbergungstypische Dienstleistungen



angeboten und auch typischerweise in Anspruch genommen werden, die einen nennenswerten Umfang erreichen und die Nutzung prägen ... Soweit eine Unterkunft nach Größe und Ausstattung die Möglichkeit bietet, auf eine gewisse Dauer ein selbst bestimmtes häusliches Leben zu führen, insbesondere weil diese über eine eigene Küchenzeile mit Kühlschrank und darüber hinaus weitere zur eigenständigen Haushaltsführung geeignete technische Geräte verfügt, kann daher gleichwohl ein Beherbergungsbetrieb vorliegen, wenn hotelähnliche Nebenleistungen wie Frühstücksbuffet, Reinigungsdienst, Wäscheservice, Bettwäschewechsel oder Lebensmitteldienste einen nennenswerten Umfang erreichen, vom eigenen Hauspersonal erbracht werden und im Preis inbegriffen sind. Danach ist das Vorhandensein der für einen solchen Betrieb typischen Servicebereiche außerhalb der vermieteten Unterkünfte wie Speise- und Aufenthaltsräume mit dem zugehörigen Personalservice, betriebsnotwendige Nebenräume, Aufenthalts- und Sozialräume für das Personal sowie Lagerräume für die Unterbringung von Servicegerätschaften und Bedarfsartikeln - ein Indiz für einen Beherbergungsbetrieb; der räumlichen Struktur der Gesamtanlage und den sich dadurch bietenden Nutzungsmöglichkeiten kommt neben dem Nutzungskonzept ein besonderes Gewicht zu“.

Mit zentralem Empfang und Aufenthaltsbereich (Lobby), gastronomischem Angebot und umfangreichem Dienstleistungsangebot (Reinigung, Wäscheservice, Bettwäschewechsel) soll die Anlage einem hotelartigen Beherbergungsbetrieb entsprechen, ungeachtet der Frage, ob die einzelnen Einheiten an verschiedene Eigentümer veräußert werden oder nicht. Schließlich kommt es auf die Eigentumsform bei der städtebaulichen Bewertung des Betriebs nicht an.

Die o.g. zugelassenen Nutzungen sind sämtlich in der näheren Umgebung des Plangebiets vorhanden, so dass auch bei vertikaler Mischung keine gebietsuntypischen Nutzungskonflikte zu erwarten sind.

Die im Zulässigkeitskatalog für das Plangebiet aufgeführten Nutzungen stehen unter den Vorbehalt, dass sich der Vorhabenträger zuvor zu deren Durchführung im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Die Zulässigkeit der baulichen Anlagen muss entschädigungslos aufgehoben werden, sobald infolge eines extremen Sturmflutereignisses ein Steiluferrückgang eingetreten ist. Diese Bedingung ist erforderlich, da im Fall eines einmaligen Küstenrückgangs die Standsicherheit nicht mehr gegeben ist, da die für den Standsicherheitsnachweis eingerechneten 10 m Küstenrückgang, die sich bei einem Extremereignis einstellen können, nicht mehr für zukünftige Schadensfälle als Sicherheit vorhanden sind. Diese Bedingung der Genehmigung wird vom Landkreis als Genehmigungsbehörde in der Baugenehmigung nach § 72(4) LBauO M-V zu berücksichtigen sein.

Beim entsprechenden Küstenabschnitt handelt es sich um ein unvollständig geschütztes Steilufer, so dass mit einem Küstenrückgang nur zu rechnen ist, wenn bei Extremsturmfluten die Ufermauer überspült und/oder das Deckwerk zerstört wird, was wiederum zu einem Nachrutschen des Hanges führen kann. In diesem Fall wird zu prüfen sein, ob die entstandene Gefahr durch eine Wiederherstellung der Ufermauer mit anschließender Hangsanierung oder nur durch Rückbauverfügung abgewendet werden kann.

Das Maß der baulichen Nutzung wird unter Berücksichtigung der zentralen Lage mit einer GRZ von 0,7 festgelegt. Angesichts der Ecksituation ist eine gute Belichtung und Belüftung sichergestellt.

Angesichts der Lage am Hang können im rückwärtigen Bereich jedoch zusätzlich ohne Verlust an Wohn- / Aufenthaltsqualität ergänzend unterirdische Baukörper für die Funktionsflächen angeordnet werden. Vielmehr werden durch unterirdische Anordnung z.B. von Müllbereich, Anlieferungszone und Stellplätze die Lärmbelastungen für die umliegenden Nutzungen reduziert.

Auch im Vorgartenbereich werden aus städtebaulichen Gründen angesichts der Ladennutzung (Schaufensterfront) keine unversiegelten Bereiche erwünscht. Ein gärtnerisch gestalteter Vorgarten würde eine Trennung zur Straße bewirken und die angestrebte Einzelhandelsnutzung erschweren.

Daher wird bezüglich der Grundfläche eine Überschreitungsmöglichkeit für begehbare oder begrünte Flächen bis zu einer GRZ von 1,0 vorgesehen. Die mit der flächigen Befestigung des Plangebiets verbundene möglichst vollständige Ableitung des Niederschlagswassers ist auch unter



dem Gesichtspunkt der Hangsicherung erstrebenswert.

Die Höhenentwicklung ist sorgfältig in die Silhouette (Ansicht von Ostsee) bzw. Straßenabwicklung (Ansicht entlang der Wilhelmstraße) eingepasst.

Die im Norden zugelassenen Firsthöhen (49,0 m HN) entsprechen mit Ausnahme des Turms in etwa den der östlich angrenzenden Strandvillen (Strandvilla 1 mit FH 49,0 m HN, Strandvilla 2 mit 48,0 m HN). Im südlichen Bereich wird die Firsthöhe um rund ein Geschoss auf 44,0 m HN zurückgenommen, um zur Nachbarbebauung zu vermitteln (Villa Seeblick (Wilhelmstraße Nr. 22) mit FH 41,9 m HN). Technisch bedingte Dachaufbauten wie Aufzugsüberfahrten und Lüftungselemente sind städtebaulich nicht relevant, so dass gewisse Überschreitungen der festgesetzten Firsthöhe zugelassen werden können.

Während die Firsthöhe die Wirkung des Gebäudes vor allem aus der Ferne bestimmt, ist für das nähere Umfeld eher die Traufhöhe für den Eindruck maßgebend. Analog zur Firsthöhe wird auch hier zwischen dem Baukörper am Schnittpunkt von Hochuferpromenade (TH 43,3 m HN) und Wilhelmstraße und dem südlichen Abschnitt (TH 40,5 m HN) unterschieden. Die Traufhöhe bestimmt die sichtbare Wandhöhe in der vorderen Fassadenebene; zurückgesetzte Bauteile im Dachbereich treten nicht mehr prägend in Erscheinung, so dass statt eines klassischen geneigten Daches auch zurückgestaffelte Wände möglich sind. Dabei wird von der Silhouette eines 45 Grad Daches ausgegangen, d.h. die die Tiefe des Rücksprungs mindestens die Hälfte des Maßes betragen, mit dem die zulässige Traufhöhe überschritten wird.

Der Turm wird angesichts einer Grundfläche von höchstens 64 qm als schlankes Bauteil erscheinen und trotz der markanten Höhe von Traufhöhe 46,0 m HN und Firsthöhe von 56,5 m HN keine erdrückende Wirkung ausüben.

2.4.2) Gestaltung

Aus gestalterischen Gründen wird ergänzend entlang der Hochuferpromenade die Traufhöhe festgelegt, um die optisch wirksame Wandhöhe zu begrenzen und die Gliederung in Wand und Dachzone zu sichern.

2.4.3) Waldflächen / Waldabstand

Südöstlich des Plangebiets und nördlich angrenzend an die Hochuferpromenade befinden sich Waldflächen im Sinne des § 2 LWaldG M-V.

Für den Wald entlang des Hochufers (Flst. 289/12) ist aus Gründen der Hangsicherung eine intensive Bestandspflege erforderlich (vgl. Abschnitt 1.4.5). Bei Umsetzung des beschlossenen Bewirtschaftungskonzeptes auf Dauer ist eine Ausnahme nach § 3 Abs. 2 Punkt 2 Waldabstandsverordnung möglich, da dauerhaft gewährleistet ist, dass auf Grund örtlicher Gegebenheiten oder geeigneter Maßnahmen der mit dem Waldabstand beabsichtigte Schutzzweck nicht beeinträchtigt wird. Ableitend vom Bewirtschaftungskonzept ist zwischen Hangkante und Baufenster, statt des gesetzlichen Abstandes von der Traufkante des Waldes zur Bebauung (30 Meter), ein Mindestabstand von 16 m ausreichend und einzuhalten. Die dauerhafte Bewirtschaftung wurde vertraglich Absicherung zwischen dem Eigentümer (StALU) der in Rede stehenden Kliffbereiche und der Gemeinde Sellin abgesichert. Die Kosten für die Pflege des Hangs zwischen Wilhelmstr. und Hotel Bernstein werden im ersten Pflegejahr vollständig vom Vorhabenträger übernommen. Die Kosten der weiteren Pflegegänge sollen anteilig auf die begünstigten Anlieger umgelegt werden.

Ergänzend wird unter Bezugnahme auf § 4 Nr. 1 WAbstVO M-V entlang der Hochuferpromenade eine Überschreitung der Baugrenze mit Balkonen auf 8,0 m Länge um bis zu 1,5 zugelassen. Der Umfang der zugelassenen Überschreitung beträgt weniger als 1/3 der Wandlänge zur Hochuferpromenade (insg. ca. 34m).

Auch im Südosten des Plangebiets grenzt auf den Nachbargrundstücken Flst. 295/2 und 292/177 Wald im Sinne des § 2 LWaldG M-V an. Der gesetzliche Waldabstand wird durch die Bestandsbebauung unterschritten. Die im Planbereich vorgesehene Bebauung wird den gesetzlichen Wald-



abstand von 30 m einhalten.

2.5) Flächenbilanz

Art	Flächen- größe	GRZ	Zulässige GR Hauptanlage	Zulässige Versiegelung
Plangebiet	2.453 qm	0,7	1.717 qm	2.453 qm
Gesamt	2.453 qm			

3) Auswirkungen der Planung

3.1) Abwägungsrelevante Belange

Bei der Abwägung ist neben den erklärten Planungszielen (siehe 1.2.1) insbesondere auf die im Folgenden aufgeführten öffentlichen Belange einzugehen. Die privaten Belange sind angemessen zu berücksichtigen.

- Die Belange der Wirtschaft, insbesondere unter dem Aspekt der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Aufgrund der wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Ausgangslage des Landes ist der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen bei allen Abwägungsentscheidungen und Ermessensspielräumen Priorität einzuräumen (vgl. Landesraumentwicklungsprogramm M-V, S. 15). Sellin als Grundzentrum und zertifiziertes Seebad in einem Tourismusschwerpunktraum ist das wirtschaftliche Zentrum der Region Mönchgut und stellt Arbeitsplätze für die Bevölkerung des Nahbereiches bereit. Mit der Sicherung von Flächen für den gewerblichen Tourismus wird die Tourismusedwicklung gefördert. Die angestrebte Ansiedlung eines Restaurants mit nationaler Bekanntheit füllt eine Angebotslücke und wird deutliche Alleinstellungsmerkmale aufweisen. Die Hotellerie im Luxussegment wird das bestehende Beherbergungsangebot in der Hotellerie (vor allem 3-4 Sterne) qualitativ ausweiten. Betriebe der gehobenen Gastronomie sowie Hotellerie sind durch einen hohen Arbeitseinsatz gekennzeichnet, so dass zusätzliche Arbeitsplätze entstehen.
- Die Belange sicherer Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Angesichts der Lage auf dem Hochufer sowie des nicht sicher auszuschließenden Küstenrückgangs ist der Gefährdungssituation gemäß der Einschätzung der zuständigen Fachbehörde Rechnung zu tragen (vgl. Kap. 1.4.3). Bei Eintreten eines Küstenrückgangs ist von einer akuten Gefahr für die baulichen Anlagen auszugehen, so dass deren Nutzung eingestellt werden muss. Außerdem können durch die baulichen Anlagen selbst auch Gefährdungen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung (z.B. durch abstürzende Bauwerksteile) ausgehen.
- Nördlich sowie südöstlich zum Plangebiet befindet sich Wald im Sinne des § 2 LWaldG M-V, so dass die Belange des Waldes in der Planung zu berücksichtigen sind. Die Planung sieht keine In-Anspruch-Nahme (Umwandlung) von Waldflächen für andere Nutzungen vor. Durch die zur Hangsicherung vorgesehene Waldbewirtschaftung (vgl. Abschnitte 1.4.5 und 2.4.3) wird die Waldeigenschaft nicht aufgehoben. Angesichts der dauerhaft reduzierten Wuchshöhen ist eine Verringerung des gesetzlichen Waldabstands mit dem Schutzzweck der Vorschrift vereinbar.
- Der Planbereich liegt innerhalb der Schutzzone III des Biosphärenreservats Südost-Rügen und teilweise im 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V sowie in der Nähe zu Schutzgebieten nach internationalem und nationalem Recht, die Belange des Naturschutzes sind daher am Standort zu berücksichtigen. Die Verträglichkeit der geplanten Nutzungen mit den Zielen der angrenzenden Natura 2000 Gebiete wird nachgewiesen. Die Schutzziele des Küsten- und Gewässerschutzstreifens werden angesichts der Beschränkung auf einen vollständig dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzu-



rechnenden Bereich berücksichtigt. Weder wird in einen baulich nicht geprägten Uferstreifen eingegriffen, noch die Erholungseignung der angrenzenden Uferbereiche geschmälert. Die bauliche Vornutzung des für die Bebauung vorgesehenen Bereichs sowie die Prägung durch die angrenzenden Siedlungsflächen (als Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB) sind dabei auch hinsichtlich des Bodenschutzes zu berücksichtigen [vgl. § 1a (2) BauGB: sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung].

Hinsichtlich des Landschaftsbilds ist zu verhindern, dass die Neubebauung als Fremdkörper in der Landschaft erscheint. Bei der Bewertung des Landschaftsbilds ist auf einen aufgeschlossenen Durchschnittsbetrachter abzustellen, der das Landschaftsbild bei großflächiger Betrachtungsweise für das Vorliegen einer erheblichen Beeinträchtigung als gestört empfinden muss. Dies wird durch die sorgfältige Einbindung des Neubaus in die Silhouette des Ortes sichergestellt (vgl. Abbildung 8).

Die privaten Belange, insbesondere das nach § 34 BauGB für das Plangebiet bestehende Baurecht einerseits (Baulücke, der Abstand von der Strandvilla 2 zum Travel Charme Hotel beträgt nur 67 m) sowie das Schutzbedürfnis angrenzender Nutzungen andererseits, sind zu berücksichtigen.

Dabei ist sicherzustellen, dass der geplante Neubau keine erdrückende Wirkung auf die angrenzenden Gebäude ausübt (vgl. 2.4a). Bei der Bewertung ist sowohl die besondere topographische Situation am Standort als auch die festgesetzte Traufhöhe zu berücksichtigen. Durch den Geländeanstieg wird ein Teil der Baumassen insbesondere im Norden und Osten nicht sichtbar werden. Auch die oberen Geschosse werden durch den festgesetzten Rücksprung in ihrer Wirkung gemindert. Die zugelassenen Firsthöhen (49,0 m HN) entsprechen mit Ausnahme des Turms in etwa den der östlich angrenzenden Strandvillen (Strandvilla 1 mit FH 49,0 m HN, Strandvilla 2 mit 48,0 m HN).

Die gesetzlichen Abstandsflächen sind nach LBauO M-V nachzuweisen. Sowohl Baugrenzen wie die Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhe geben dabei keinen verbindlichen Baukörper vor, sondern begrenzen dessen mögliche Ausdehnung. Nicht überall im Baufenster kann dabei die maximal zulässige Firsthöhe erreicht werden. Dies ist schon dadurch festgelegt, dass straßenseitig ergänzend eine Traufhöhe festgelegt ist, ab der das Dach (bzw. eine entsprechende Dachausbildung durch rückspringende Staffelgeschosse) beginnen muss.

Durch den Neubau wird der derzeit zum Teil freie Blick aus den Nachbargebäuden behindert, zudem entstehen neue Einblicksmöglichkeiten auf die angrenzenden Grundstücke. Dies ist jedoch hinzunehmen, da sich auch die bestehenden Gebäude im direkten Umfeld mit zum Teil raumhohen Fenstern sowie mit Balkonen / Loggien zum geplanten Strandhotel hin öffnen und damit seinerseits umfangreiche Einblicksmöglichkeiten auf/in das Plangebiet bieten. Es wäre nicht zu rechtfertigen, dem Neubau etwas zu verwehren (nämlich die Möglichkeit einer seitlichen Befensterung), was man selber in Anspruch genommen hat.

Das Bundesverwaltungsgericht hat zudem mehrfach erkannt, dass es in der Regel weder einen Schutz vor Verschlechterung der freien Aussicht noch vor Einsichtsmöglichkeiten von benachbarten Häusern gebe. Dies gilt im vorliegenden Fall um so mehr, als eine Bebauung des Plangebiets immer beabsichtigt und auch unabhängig vom vorliegenden vB-Plan nach § 34 BauGB bereits zulässig war. Die Angrenzer konnten folglich zu keinem Zeitpunkt davon ausgehen, dass Einblicksmöglichkeiten von einer Bebauung im Plangebiet ausgeschlossen seien.

Nutzungskonflikte bezüglich Lärmentwicklung sind nicht zu erwarten, da die geplanten Nutzungen den im Umfeld bereits bestehenden Nutzungen entsprechen. Auch die Emissionsbelastung durch Fahrzeugverkehr wird sich, verglichen mit der nach § 34 BauGB zulässigen Bebauung des Eckgrundstücks Wilhelmstraße / Hochuferpromenade, nicht erheblich verändern. Die Tiefgarage ist im Wesentlichen Bestand - 49 Stellplätze stehen in der bestehenden Tiefgarage unter den Strandvillen bereits für die Eckbebauung Wilhelmstraße / Hochuferpromenade zur Verfügung. Im Plangebiet werden lediglich 8 zusätzliche Stellplätze vorgesehen, die das Verkehrsaufkommen nicht erheblich verändern.

Durch die geplante unterirdische Anordnung von Müllraum, Anlieferungszone und der zusätzlichen 8 Stellplätze werden mögliche Emissionen von vorneherein abgeschirmt.



3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt – UVP-Vorprüfung

3.2.1) Allgemeines

Der Darstellung der Auswirkungen auf Natur und Umwelt gründet in den Zielen und Inhalten der Planung, die ausführlich in den Kapiteln 1 und 2 der Begründung dargestellt sind. Sie konzentriert sich auf das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das Umfeld. Betrachtet werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturraums und der Landschaft (Boden / Wasser, Klima / Luft, Pflanzen und Tiere sowie Landschaft / Landschaftsbild), das Schutzgut Mensch sowie deren Wechselwirkungen.

- *Anlagebedingt* wird die Gesamtversiegelung vor allem durch zusätzliche befestigte Gebäude- und Freiflächen zunehmen; insgesamt orientiert sich die vorgesehene Bebauung jedoch dem bereits vor der Planung nach § 34 BauGB zulässigen Maß. Auch die abgerissene Altbebauung war durch einen hohen Versiegelungsgrad gekennzeichnet. Hinsichtlich der Höhe fügt sich das Vorhaben grundsätzlich in die Silhouette des Ortes ein (vgl. Abbildung 8), der Turm wird angesichts der geringen Grundfläche als schlankes Bauteil erscheinen und keine erdrückende Wirkung ausüben. Erhebliche anlagebedingte Veränderungen des Landschaftsbilds sind daher nicht zu erwarten.
- *Betriebsbedingt* kommt es durch die Nutzung nur zu untergeordneten Auswirkungen. 2012 bestanden in der Gemeinde neben den zahlreichen Privatvermietern 79 Beherbergungsbetriebe mit zusammen 5.227 gewerblich bewirtschafteten Betten. Die zusätzliche Beherbergungskapazität von ca. 100 bis 120 Betten (bei 2/3 touristischer Nutzung der Wohneinheiten) entspricht einer Zunahme der Beherbergungskapazität um statistisch rund 3 % und kann als geringfügig vernachlässigt werden. Es ist nicht zu erwarten, dass sich der Nutzungsdruck auf angrenzende Naturbereiche spürbar verändert. Das Entstehen von Nutzungskonflikten kann ausgeschlossen werden, da die geplanten Nutzungen den im Umfeld schwerpunktmäßig ausgeübten Nutzungen entsprechen (Beherbergung, Einzelhandel, untergeordnet Wohnen). Im direkten Umfeld des Plangebiets wird es zu einer gewissen Verkehrszunahme kommen, die jedoch angesichts der bestehenden Belastung nicht relevant ist.
- Die *baubedingten Auswirkungen* werden bei fach- und sachgerechter Ausführung als nicht erheblich eingeschätzt. Die Beräumung des Plangebiets (Abbriss der Altbebauung) ist bereits erfolgt.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung: Grundsätzlich orientiert sich die Planung hinsichtlich des zukünftigen Zulässigen an der im Umfeld bestehenden Nutzung. Das Plangebiet ist derzeit nach § 34 BauGB mit einem Gebäude in ähnlichem Umfang bebaubar.

3.2.2) Naturhaushalt und Landschaftsbild

Klima

Bestand / Bewertung: Die Insel Rügen liegt, großräumig betrachtet, im Einflussbereich des Ostdeutschen Küstenklimas, d.h. sie wird dem ozeanisch geprägten, subatlantischen „Ostdeutschen Küstenklima“ zugerechnet, welches noch in einem 10 bis 30 km breiten Streifen landeinwärts der deutschen Ostseeküste wirkt. Es zeichnet sich gegenüber dem Klima des Binnenlandes durch stärkere Winde, einen gleichmäßigeren Temperaturgang mit niedriger Jahrestemperatur und kleiner Jahresschwankung aus. Das Lokalklima des Plangebietes wird vom umgebenden Wald sowie der angrenzenden Ostsee beeinflusst. Entscheidend für die klimatischen und lufthygienischen Verhältnisse im Planungsgebiet sind neben den oben beschriebenen makroklimatischen Bedingungen vor allem die Vegetationsstruktur und -dichte.



Die hohe Sonnenscheindauer kombiniert mit anderen klimatischen Faktoren der Region begünstigt ein für Menschen wertvolles Reizklima, was grundsätzlich als positiver Faktor im Hinblick auf die geplante Nutzung zu betrachten ist.

Das Plangebiet ist das Gelände des ehemaligen Strandhotels und war auch früher zu einem hohen Grad versiegelt. Derzeit besteht Baurecht im Rahmen des § 34 BauGB. Dies wird als Vorbeeinträchtigung betrachtet, welche durch das Vorhaben kaum verstärkt wird.

Aufgrund der Lage direkt an der Küste sowie der daraus resultierenden guten Luftzirkulation treten am Standort keine klimatischen Belastungen auf. Das Plangebiet übernimmt keine im überörtlichen Zusammenhang bedeutende klimatische Funktion.

Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben ist aus klimatischer Sicht von untergeordneter Größe. Im Vergleich zur Vorbelastung ist das Vorhaben im klimatisch unbelasteten Raum nicht geeignet, das Lokalklima negativ zu beeinflussen. Die angrenzenden Grünstrukturen (Waldflächen, Großgehölze) bleiben erhalten.

Zustand nach Durchführung: Das Vorhaben wird nach Umsetzung überwiegend zu Gewerbe- bzw. touristisch genutzt. Ansiedlungen mit erheblichen emittierenden Nutzungen bleiben ausgeschlossen. Art und Umfang der Planung werden keine nachweisbaren Auswirkungen auf die klimatische Situation verursachen.

Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen der klimatischen Situation wie z.B. durch veränderte Windzirkulation / Kanalisierung der Winde oder übermäßige Beschattung angrenzender Nutzungen sind nicht abzusehen.

Wasser

Bestand / Bewertung: Das Plangebiet befindet sich nahe der Kliffkante des Steilufers. Die offene Wasserfläche der Ostsee befindet sich nach der erfolgten Strandaufspülung in einer Entfernung von ca. 130 m nördlich. Weitere Gewässer innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes sind nicht vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet, jedoch teilweise innerhalb des 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 29 NatSchAG M-V, sowie innerhalb des 200 m Küstenstreifens gem. § 136 LWaG. Den Belangen des Küsten- und Hochwasserschutzes ist besondere Aufmerksamkeit zu widmen.

Die Erteilung einer Ausnahme von den Verboten des § 29 wird angesichts des bestehenden Baurechts nach § 34 BauGB sowie der starken Vorbeeinträchtigung durch die angrenzend bestehenden Gebäude gerechtfertigt.

Minimierung und Vermeidung: Schon aufgrund der vergleichsweise geringen Größe des Plangebiets ist das Vorhaben nicht geeignet, den derzeitigen Zustand des Schutzgutes Wasser erheblich zu beeinträchtigen. Schmutzwasser wird einer ordnungsgemäßen Behandlung zugeführt.

Unter Beachtung der Bestimmungen zum Grundwasserschutz sind Art und Umfang der geplanten Bebauung nicht geeignet, das Schutzgut Wasser erheblich zu beeinträchtigen, so dass weitergehende Maßnahmen zur Minimierung nicht benannt werden können.

Zustand nach Durchführung: Durch den Neubau des Strandhotels wird schon wegen der geringen Größe die lokale Grundwasserneubildung nicht erheblich beeinträchtigt. Oberflächenwasser wird künftig zugunsten der Standsicherheit des Kliffs aus dem Gelände abgeleitet.

Das Vorhaben wird den Wasserhaushalt der Umgebung nicht erheblich verändern. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind nicht abzusehen.

Boden / Geologie

Bestand / Bewertung: Nach Aussage der Geologischen Karte herrschen grundwasserbestimmte Sande vor. In Folge des Abrisses des ehemaligen Gebäudes des Strandhotels ist die Fläche ent-



siegelt und der vorgefundene Boden als unbelastet nachgewiesen worden.

Das Baugebiet liegt in einer geogenen Gefährdungszone, s. auch 1.4.4. Baugrund.

Minimierung und Vermeidung: Auf eine Ausweisung von Baugebieten auf ungestörten Standorten wird zugunsten einer Innenentwicklung sowie einer behutsamen Ergänzung von Bauflächen in bereits bebauten Gebieten verzichtet. Durch eine hinsichtlich der Nutzungsdichte angemessene Wiederbebauung bereits erschlossener Grundstücke wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sichergestellt. Eine Erhöhung der Versiegelung durch den Bau neuer Gebäude und neuer Erschließungsflächen ist auch ohne Planung nicht zu vermeiden, da eine Bebauung nach § 34 BauGB zulässig ist.

Zustand nach Durchführung: Es werden überwiegend schon in der Vergangenheit beeinträchtigte Flächen für Versiegelung und Überbauung beansprucht. Aufgrund der Vorbeeinträchtigungen lassen sich anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden nicht vermuten.

Pflanzen und Tiere

Bestand / Bewertung: *Pflanzen.* Die Karte der Heutigen Potenziellen Natürlichen Vegetation Mecklenburg-Vorpommerns (Schriftenreihe des LUNG M-V 2005, Heft 1) weist für das Plangebiet keine Vegetationsgesellschaften aus, da es als Bestandteil des bebauten Bereiches betrachtet wird.

Der Kliffbereich wird als Waldmeister-Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Perlgras-Buchenwald im Komplex mit der Vegetationsmosaikgruppe Moschuskraut-Ahorn-Hangwald mit unterschiedlichen Anteilen von Rot-Buche, Berg-Ulme, Gewöhnlicher Esche und Winter-Linde geführt. Der unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Kliffbereich wird als gemäß § 20NatSchAG M-V besonders geschütztes Biotop RUE08868 „Kliffabschnitt südlich der Seebrücke von Sellin“ Atlas der geschützten Biotope geführt. Es handelt sich gemäß Biotopbogen „um einen stark anthropogen überprägten inaktiven Kliffabschnitt in unmittelbarer Nähe der Seebrücke Sellin. Das Kliff ist Bestandteil der Ortslage und wurde in deren Gestaltung einbezogen. Dabei wurde der Kliffuß teilweise befestigt und mit einer Steinschüttung versehen. Ein befestigter Weg teilt den Kliffabschnitt in einen oberen, bewaldeten und einen unteren, offenen Teil. Im oberen Teil kommen vor allem Spitzahorn, Roter Hartriegel, Buche und Heckenkirsche vor. Die Krautschicht wird dort von Efeu, Rot-Schwengel und Hain-Rispengras dominiert. Im unteren offenen Teil siedeln sich Roter Hartriegel und Brombeere an. Auffallend sind große Bestände von Adler-Farn. Weitere Bestandsbildende Kräuter sind Giersch, Acker-Schachtelhalm und Deutsches Weidelgras. Das Kliff wird von der Ortslage Sellin, einem intensiv genutzten Strand und einem aktiven Kliffbereich begrenzt.“

Das Plangebiet ist nach dem Abriss der Altbebauung selber weitgehend vegetationslos. Innerhalb des Plangebietes bestehen keine Einzelbäume. Die vorgefundenen Biotoptypen weisen im Plangebiet keine wertgebenden Strukturen auf. Für das Vorhaben werden ausschließlich bereits vorbeeinträchtigte Biotoptypen beansprucht.

Die Umgebung des Plangebietes, insbesondere die Wilhelmstraße und die Hochuferpromenade, ist flächig versiegelt und wird vor allem in den Sommermonaten stark frequentiert.

Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben beansprucht keine ungestörten Landschaftsräume. Ein qualitativ hochwertiger Ersatz-Neubau in einem bereits langjährig baulich genutzten Gebiet vermeidet Eingriffe in derzeit unberührte Naturbereiche. Durch eine besucherlenkende Wegestruktur (Hochuferpromenade, Wanderwege) kann auch zukünftig ein unkontrolliertes Betreten der angrenzenden Waldfläche und der Kliffkante verhindert werden.

Die Bäume der Hochuferpromenadenallee sind während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und ZTV-Baumpfleger zu erhalten und entsprechend zu schützen.

Zustand nach Durchführung: Die Bebauung bleibt innerhalb des baulich geprägten Siedlungsbereichs und ist durch die Hochuferpromenade (öffentlicher Fußweg mit Grünanlage) eindeutig von den angrenzenden Naturflächen getrennt. Das ausgewiesene Maß der zukünftig zulässigen Be-



bauung orientiert sich am bereits derzeit zulässigen Maß.

Biotoptypen mit besonderer Bedeutung bzw. übergeordneter Habitatstruktur sind vom Vorhaben nicht betroffen. Art und Dimension stellen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen dar. Die Zunahme der Beherbergungskapazität ist geringfügig, so dass keine Veränderungen hinsichtlich des Nutzungsdrucks auf angrenzende hochwertige Naturbereiche zu erwarten sind.

Tiere / Besonderer Artenschutz nach § 44 BNatSchG: Für Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH- Richtlinie und für die europäischen Vogelarten ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG eintreten können. Faunistische Kartierungen wurden nicht beauftragt.

Das Plangebiet selbst weist kein besonderes Lebensraumpotenzial auf. Die Brache nach Abbruch der Gebäude stellt mit ihren derzeitigen Nutzungen (Fahrradparkplatz, Baustofflager) ein Zwischenstadium dar, dem keine wertgebenden Lebensraumfunktionen zugewiesen werden können. Im Plangebiet bestehen keine Gebäude oder Gehölze, so dass auch für Kulturfolger (z.B. Fledermäuse, gebäudebewohnende Vögel) kein Lebensraumpotenzial besteht.

Landschaftsbild

Bestand / Bewertung: Entsprechend der „Naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommerns“ liegt das Plangebiet innerhalb der Landschaftseinheit „Nord- und Ost- und Ostrügensches Hügel- und Boddenland“, welches durch vielgestaltige Küstenbereiche sowie in Teilen durch eine starke Relieferung gekennzeichnet ist. Das Plangebiet liegt im Biosphärenreservat Südost- Rügen. Dem Bewahren des Landschaftsbildes wird innerhalb des Biosphärenreservats Südost- Rügen eine besondere Bedeutung beigemessen.

Das Plangebiet stellt derzeit ein unbebautes Grundstück am Ende der Wilhelmstraße gegenüber dem mehrgeschossigen Neubau des Hotels Travel Charme dar. Es liegt exponiert am Selliner Hochufer. Das ehemals das Ortsbild prägende Band der Hochuferbebauung ist heute im Plangebiet unterbrochen. Die abgeräumte Brachfläche in prominent zentraler Lage stellt einen städtebaulichen Missstand und damit eine Belastung des Straßenbilds dar.

Minimierung und Vermeidung: Die Bebauung des Plangebietes durch ein zusätzliches Hotelgebäude erfolgt unter Wahrung der Silhouette des Ortes (vgl. Abbildung 8).

Zustand nach Durchführung: Der Neubau wird sich in die Silhouette des Ortes zwischen der Bebauung am Hochufer und dem Neubau des Hotels Travel Charme einfügen (vgl. Abbildung 8). Der Eckturm an der Wilhelmstraße wird das Motiv der gegenüberliegenden Bebauung aufnehmen und angesichts einer geringen Grundfläche (höchstens 8,0 m auf 8,0 m) als schlankes Bauteil erscheinen, das die Silhouette gemäß der Prinzipien der historischen Bäderarchitektur in positivem Sinne auflockert.

Bei der Bewertung des Landschaftsbildes ist dabei grundsätzlich auf einen aufgeschlossenen Durchschnittsbetrachter abzustellen, der das Landschaftsbild bei großflächiger Betrachtungsweise für das Vorliegen einer erheblichen Beeinträchtigung als gestört empfinden muss. Dies wird durch die sorgfältige Einbindung des Neubaus in die Silhouette des Ortes sichergestellt (vgl. Abbildung 8).

Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind nicht absehbar.

3.2.3.) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Wiederbebauung einer Brachfläche). Das Vorhaben beansprucht einen bereits nach § 34 BauGB bebaubaren und durch ein intensiv genutztes Umfeld geprägten Standort. Das Vorhaben gewährleistet damit im Sinne des § 1a BauGB einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden.

Nach § 13a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Planung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.



Besonders geschützte Biotope bzw. ein nennenswerter Baumbestand bestehen im Plangebiet nicht. Auswirkungen auf Schutzgebiete nach Internationalem Recht sind angesichts der vergleichsweise großen Abstände sowie eines nur geringfügigen Kapazitätswachses nicht zu erkennen.

3.2.4.) Mensch und seine Gesundheit

Wohnnutzungen sind innerhalb des Plangebietes derzeit nicht vorhanden. Das nahe Umfeld ist geprägt durch Wohnungen mit Wohnnutzung und Fremdenbeherbergung sowie größere Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich gastronomischer Einrichtungen. Das Umfeld entspricht aufgrund der gewerblichen Nutzungen hinsichtlich der Störanfälligkeit einem Mischgebiet.

Angesichts grundsätzlich ähnlicher Nutzungen in der näheren Umgebung sind keine Nutzungskonflikte erkennbar. Die Parkierung wird in einer unterirdischen Stellplatzanlage erfolgen, so dass auch die direkte Umgebung nicht durch Stellplatzgeräusche belastet wird, vor allem nicht durch das hinsichtlich des Maximalpegelkriteriums relevanten Türenschielen.

Die gesetzlichen Grenzabstände (Verschattung) sind einzuhalten.

Die Verkehrszunahme durch die zusätzlichen Nutzungen auf der als Einbahnstraße angelegten Wilhelmstraße und Warmbadstraße wird angesichts der bestehenden Belastung die Erheblichkeitsschwelle nicht überschreiten.

Vom Vorhaben gehen keine das Schutzgut Mensch (Wohnen, Wohnumfeld, Gesundheit) erheblich beeinträchtigenden Wirkungen aus. Das Vorhaben wirkt sich bei Umsetzung positiv auf den Tourismus aus und trägt somit zu einer Stärkung der Wirtschaft in der Gemeinde bei. Betriebe der gehobenen Gastronomie sowie Hotellerie sind durch einen hohen Arbeitseinsatz gekennzeichnet, so dass zusätzliche Arbeitsplätze entstehen.

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch und seiner Gesundheit ist das Vorhaben positiv zu bewerten. Insgesamt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

3.2.5.) Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Denkmalgeschützte Gebäude bzw. Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden und angesichts des bereits vollzogenen Abrisses der Altbebauung auch nicht zu erwarten. Umweltbezogene Auswirkungen auf sonstige Sachgüter sind nicht erkennbar. Folglich sind auch keine negativen Auswirkungen auf die Schutzziele zu erwarten.

Bei Bauarbeiten können jedoch noch unbekannt archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten: Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenveränderungen entdeckt werden, ist gemäß §11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamts für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

3.2.6.) Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Nördlich der Ortslage Sellin in einer Entfernung von rund 220 m zum Plangebiet liegen mit leicht unterschiedlicher Abgrenzung das FFH-Gebiet DE 1647-303 „Granitz“ sowie das EU-Vogelschutzgebiet DE 1647-401 „Granitz“. Die nahe Wasserfläche der Ostsee (Abstand ca. 100 m) ist Bestandteil des EU-Vogelschutzgebiets DE 1649-401 „Westliche Pommersche Bucht“.

Angesichts eines Abstands von unter 300 m ist im Rahmen einer Vorprüfung die Verträglichkeit mit den Schutzziele der Gebiete zu belegen.



FFH DE 1647-303 Granitz

Das FFH Gebiet DE 1647-303 Granitz liegt in einem Abstand von ca. 220 m nordwestlich des Plangebies. Es nimmt eine Fläche von 1.227 ha ein und ist hinsichtlich seiner Abgrenzung weitgehend identisch mit dem Naturschutzgebiet Granitz.



Abbildung 9: FFH-Gebiet 1647-303 Granitz (blau flächig)

Gebietsmerkmale: Die Granitz stellt eines der ausgedehntesten und ältesten Buchenwaldgebiete Rügens dar. Im Norden und Osten wird sie durch ein bis zu 70 m hohes aktives Kliff begrenzt. Das starke Relief bedingt eine hohe standörtliche Vielfalt der Waldgesellschaften. In Verbindung mit einer natürlichen Küstendynamik bietet das Gebiet einer Vielzahl von bedrohten Arten Lebensraum.

Schutzerfordernisse und Erhaltungsziele: Die Güte und Bedeutung des Gebietes besteht im repräsentativen Vorkommen von FFH- Lebensraumtypen und -arten, Schwerpunkt vorkommen von FFH- Lebensraumtypen, Vorkommen von Lebensraumtypen an der Verbreitungsgrenze, der Häufung von FFH- Lebensraumtypen und prioritären Lebensraumtypen. Schutzerfordernisse und Erhaltungsziele bestehen weiterhin im Erhalt und der Sicherung bzw. Optimierung der Lebensräume der FFH- Arten und dem Erhalt bzw. der Verbesserung der Verbundwirkung innerhalb des Gebietes und zu anderen FFH- Gebieten (kohärentes Netz).

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

Das Entwicklungsziel liegt im Erhalt und der teilweisen Entwicklung einer Küstenlandschaft mit marinen Küsten-, Offenland- und Wald- Lebensraumtypen sowie Vorkommen von FFH- Arten. Die folgende Tabelle listet die für das FFH- Gebiet benannten Lebensraumtypen auf.

Natura 2000- Code	Lebensraumtyp
1170	Riffe
1210	Einjährige Spülsäume
1230	Atlantik- Felsküsten und Ostsee- Fels- und Steilküsten
3150	Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions
3160	Dystrophe Seen



7140	Übergangs- und Schwinggrasemoore
9110	Hainsimsen- Buchenwald (Luzulo Fagetum)
9130	Waldmeister- Buchenwald (Asperulo- Fagetum)
9190	Alte bodensaure Eichenwälder auf Sandebenen mit Quercus robur
91D0	Moorwälder

FFH- Lebensraumtypen des Gebietes DE 1647-303 Granitz gem. Standarddatenbogen Stand Mai 2004

Folgende FFH- Arten werden für das Gebiet benannt:

FFH- Art	Vorhabenbedingte Beeinträchtigung
Halichoerus grypus (Kegelrobbe) EU-Code 1364	keine
Triturus cristatus (Kammolch) EU-Code 1166	keine
Vertigo angustior (Schmale Windelschnecke) EU-Code 1014	keine

FFH- Lebensraumtypen des Gebietes DE 1647-303 Granitz gem. Standarddatenbogen Stand Mai 2004

Abgrenzung des Wirkraumes: Die Tiefe des Betrachtungsraumes hängt von den zu erwartenden Auswirkungen ab. Dabei sind die Lebensraumansprüche der einzelnen FFH- Arten als auch die Empfindlichkeit der Lebensraumtypen gegenüber den zu erwartenden Beeinträchtigungen zu berücksichtigen.

Angesichts der Lage des Plangebiets innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortes reichen die zu erwartenden Auswirkungen kaum über die direkt angrenzenden Nachbargrundstücke hinaus. Die zusätzliche Beherbergungskapazität von 150 bis höchstens 200 Betten entspricht einer Zunahme der Beherbergungskapazität im Ostseebad Sellin um statistisch rund 3 % und kann als geringfügig vernachlässigt werden. Es ist nicht zu erwarten, dass sich der Nutzungsdruck auf angrenzende Naturbereiche messbar verändert.

Aufgrund einer Entfernung von gut 220 m zum FFH-Gebiet sind damit im FFH-Gebiet keine dem Vorhaben kausal zuzurechnenden Auswirkungen zu erkennen.

Benennung der Maßnahmen, mit denen erheblichen Auswirkungen im Gebiet entgegengewirkt werden soll und Bewertung ihrer Wirksamkeit: Da keine dem Vorhaben kausal zuzurechnenden Auswirkungen auf die Flächen des Schutzgebiets zu erkennen sind, können auch keine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen formuliert werden.

Vorhandene Vorbelastungen und Entwicklungstendenzen des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens: Ohne eine Überplanung des Standorts würde eine Bebauung auf der Grundlage des § 34 BauGB in grundsätzlich ähnlicher Größe erfolgen. Dabei könnten ohne Planung weder Festlegungen hinsichtlich der Beherbergungskapazität noch der gestalterischen Qualität erfolgen.

Wirkungen des Vorhabens auf die Schutz- und Erhaltungsziele des betroffenen FFH- Gebietes „Granitz“ (1647-303): Art und Umfang des Vorhabens sind nicht geeignet, die Schutz- und Erhaltungsziele des bestehenden FFH- Gebietes zu beeinträchtigen. FFH-Lebensraumtypen werden nicht beansprucht, eine Beeinträchtigung der benannten FFH-Arten kann aufgrund der vorgefundenen Biotopstruktur ausgeschlossen werden.

Erhebliche, über das Maß derzeitiger und durch die im Ort bereits vorhandene Bebauung und Nutzung verursachten Beeinträchtigungen hinausgehende Auswirkungen auf die Natura-2000 Gebiete sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

SPA DE 1647-401 Granitz

Die Gebiete nach Art. 4 der EU- Richtlinie über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie, Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 2. April 1979, zuletzt geändert durch Richtlinie 2009/147/EG des Rates vom 30. November 2009) wurden 2011 durch die Vogelschutzgebietslandesverordnung M-V rechtssicher festgesetzt.

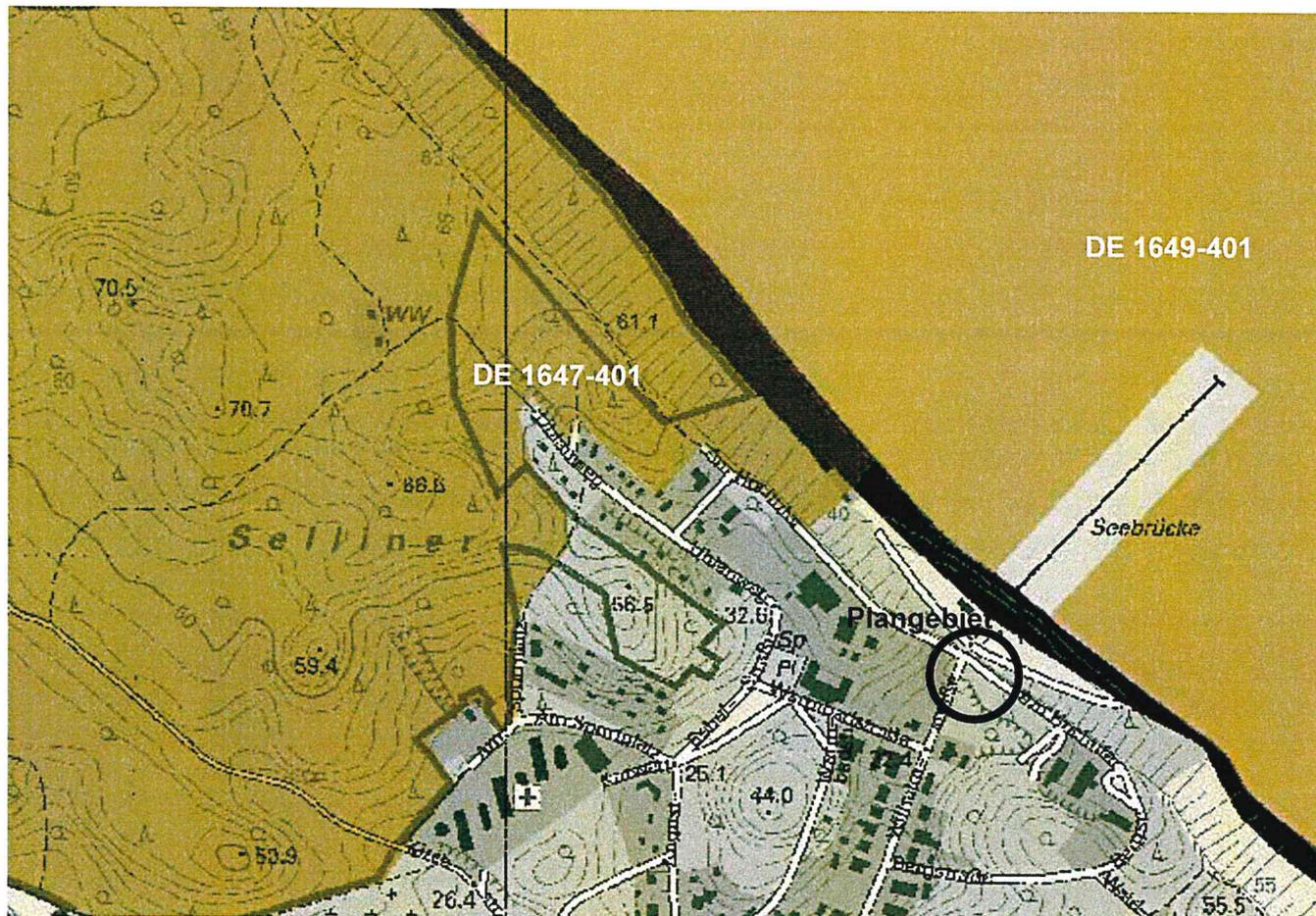


Abbildung 14: SPA- Gebiete DE 1647-401 Granitz, DE 1649-401 Westliche Pommersche Bucht
(Quelle: Kartenportal Umwelt MV 2013)

In einem Abstand von gut 220 m zum Plangebiet liegt das SPA DE 1647-401 Granitz. Es umfasst im Wesentlichen die Waldflächen der Granitz sowie die Küstenlebensräume bzw. Küstenlandschaft auf einer Gesamtfläche von 1.108 ha.

Die Küstenlandschaft ist geprägt durch eine Vielzahl eng miteinander verzahnter Landschaftselemente wie Inseln, Haken, Nehrungen, Strandwälle, kleine Wieken, Windwatten, große Flachgewässer, Strandseen, Steilküsten und Flachküsten. Die auf den angrenzenden Grundmoränenplatten liegenden Ackerflächen und großflächigen Niedermoore fungieren als Nahrungsflächen für herbivore Großvögel und Watvögel.

Gebietscharakteristik: Die Granitz ist ein in Küstennähe gelegener überwiegend naturnaher alter Laubwald auf stark bewegtem Geländere relief und Hangneigungen bis zu 40 Grad. Eng miteinander verzahnter terrestrische und marine Küstenlebensräume sind Rast- und Reproduktionsraum für eine Vielzahl von Vogelarten. Für Vogelarten älterer Laubwälder, insbesondere für den Zwergschnäpper stellt die Granitz ein Konzentrationsgebiet dar.

Nachfolgend werden die Lebensräume in ihrem flächenmäßigen Anteilen aufgelistet:

- Küstendünen, Sandstrände, Machair 1%
- Strandgestein, Felsküsten, Inselchen 3%
- Moore, Sümpfe, Uferbewuchs 1%
- Laubwald 71%



- Nadelwald 22%

Die Schutzerfordernisse der SPA liegen im Erhalt der Gewässerqualität und der Küstendynamik in all ihrer Vielfalt sowie dem Erhalt störungsarmer offener und halboffener Landschaften mit Verbuchungszonen sowie störungsarmer Rastgewässer. Die Ortslagen des Gemeindegebietes wurden aus der Gebietskulisse herausgenommen. Diese Flächen entsprechen keinem der für das SPA benannten Lebensraumtypen.

Die Verletzlichkeit des Gebietes ergibt sich insbesondere durch:

- weitere Minimierung des Alt- und Totholzanteils
- forstliche Nutzung
- weitere touristische Erschließung

Prognose möglicher Beeinträchtigungen der maßgeblichen Gebietsbestandteile des Schutzgebietes durch das Vorhaben: Als maßgebliche Gebietsbestandteile des SPA DE 1647-401 Granitz werden die in den Standarddatenbögen aufgeführten Vogelarten einschließlich ihrer Lebensraumelemente gem. der Vogelschutzgebietslandesverordnung M-V betrachtet. Aufgrund der nahe liegenden Ostsee sowie der Nähe zum Wald der Granitz sind die folgenden Vogelarten zu betrachten, deren Lebensraumelemente die Teillebensräume Gewässer und Wälder (Brut- oder Rastplatz, Überwinterungsplatz, Nahrungshabitat) umfassen.

dt. Name	Wiss. Name	Lebensraumelemente / Kommentar	Beeinträchtigungen
Mittelspecht	<i>Dendrocopos medius</i>	Laub- und Laub- Nadel- Mischwälder mit ausreichend hohen Anteilen an Altbeständen	keine
Neuntöter	<i>Lanius collurio</i>	Strukturreiche Hecken, Waldmäntel, Strauchgruppen oder Einzelsträucher mit angrenzendem Grünland, Staudenfluren oder ähnliche Flächen, Heide- Sukzessionsflächen mit Einzelgehölzen oder halboffenem Charakter	keine
Rotmilan	<i>Milvus milvus</i>	Möglichst unzerschnittene Landschaftsbereiche mit Laubwäldern und Laub- Nadel- Mischwäldern insbesondere im Waldrandbereich, ersatzweise auch Feldgehölze und Baumreihen	keine
Schwarzspecht	<i>Dryocopus martius</i>	Größere, vorzugsweise zusammenhängende Laub- ,Nadel- und Mischwälder mit ausreichend hohen Anteilen an Altbeständen und Totholz	keine
Seeadler	<i>Haliaeetus albicilla</i>	Möglichst unzerschnittene Landschaftsbereiche mit störungsarmen Wäldern (vorzugsweise Laub- und Laub- Nadel- Mischwälder, ersatzweise Feldgehölze) mit ausreichend hohen Anteilen an Altbeständen als Bruthabitat sowie fisch- und wasservogelreiche größere Gewässer als Nahrungshabitat (Küstengewässer, Seen)	keine
Sperbergrasmücke	<i>Sylvia nisoria</i>	Hecken, Gebüsche und Waldränder mit einer bodennahen Schicht aus dichten, dornigen Sträuchern und angrenzenden offenen Flächen (vorzugsweise Feucht- und Nassgrünland, Trockenrasen, Hochstaudenfluren, Gras- oder Staudenfluren oder ähnliche Flächen)	keine
Zwergschnäpper	<i>Ficedula parva</i>	Laub- und Laub- Nadel- Mischwälder mit ausreichend hohen Anteil an Totholz	keine

Mögliche, in der Nähe des Standortes vorkommende Vogelarten

Angesichts der Lage des Plangebiets innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortes reichen die zu erwartenden Auswirkungen kaum über die direkt angrenzenden Nachbargrundstücke hinaus. Die zusätzliche Beherbergungskapazität von 150 bis höchstens 200 Betten entspricht einer Zunahme der Beherbergungskapazität im Ostseebad Sellin um statistisch rund 3 % und kann als geringfügig vernachlässigt werden. Es ist nicht zu erwarten, dass sich der Nutzungsdruck auf angrenzende Naturbereiche messbar verändert.

Aufgrund einer Entfernung von gut 220 m zum SPA-Gebiet sind damit im SPA-Gebiet keine dem



Vorhaben kausal zuzurechnenden Auswirkungen zu erkennen.

Maßnahmen zur Minimierung der möglichen Auswirkungen auf das Schutzgebiet: Da keine dem Vorhaben kausal zuzurechnenden Auswirkungen auf die Flächen des Schutzgebiets zu erkennen sind, können auch keine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen formuliert werden.

Bewertung: Die Gemeinde Sellin ist bemüht die naturräumlichen Werte des Ortes wirtschaftlich zu nutzen. Durch eine Funktionsanreicherung und bauliche Abrundung soll die gewachsene Struktur des Ortes als touristisches Potenzial entwickelt und genutzt werden. Durch vorhandene starke touristische Nutzungen in der Nähe der Seebrücke (Konzerte, Badegäste, Wanderer) ist eine weitere Belastung für die oben aufgeführten Vogelarten durch die Neubebauung mit nur geringfügiger Auswirkung auf die Beherbergungskapazität im Ort auszuschließen.

Eine vorhabenbedingte erhebliche Beeinträchtigung der EU- Vogelschutzgebiete ist nicht erkennbar.

SPA DE 1649-401 Westliche Pommersche Bucht

Das SPA DE 1649-401 *Westliche Pommersche Bucht* befindet sich in einer Entfernung von circa 100 m zum Plangebiet. Es umfasst die gesamte westliche Pommersche Bucht mit einer Größe von 98.051 ha.

Gebietsmerkmale: Das europäische Schutzgebiet umfasst ein flachgründiges Meeresgebiet zwischen der östlichen Küste Rügens und der nordöstlichen Küste Usedom. Überwiegend sandige Sedimente beherrschen die Geologie. Das Gebiet ist ein bedeutendes, landübergreifendes Zugrast-, Überwinterungs- und Übersommerungsgebiet für See- und Lappentaucher sowie Meerestenten.

Prognose möglicher Beeinträchtigungen der maßgeblichen Gebietsbestandteile des Schutzgebietes durch das Vorhaben: Als maßgebliche Gebietsbestandteile des SPA DE 1649-401 Westliche Pommersche Bucht werden die in den Standarddatenbögen aufgeführten Vogelarten einschließlich ihrer Lebensraumelemente gem. der Vogelschutzgebietslandesverordnung M-V betrachtet. Aufgrund der marinen Prägung sind die folgenden Vogelarten zu betrachten, deren Lebensraumelemente den Teillebensraum Gewässer (Brut- oder Rastplatz, Überwinterungsplatz, Nahrungshabitat) umfassen.

dt. Name	Wiss. Name	Lebensraumelemente / Kommentar	Beeinträchtigungen
Eisente	<i>Clangula hyemalis</i>	Offene Meeresbereiche bis 20 m Wassertiefe	keine
Ohrentaucher	<i>Podiceps auritus</i>	Fisch und polychaetenreiche Küstengewässer und Meeresgebiete bis 20 m Wassertiefe	keine
Prachtaucher	<i>Gavia arctica</i>	Fischreiche Küstengewässer und Meeresgebiete mit 20 m Wassertiefe	keine
Samtente	<i>Melanitta fusca</i>	Offene Meeresbereiche bis 20 m Wassertiefe	keine
Sternentaucher	<i>Gavia stellata</i>	Fischreiche Küstengewässer und Meeresgebiete bis 20 m Wassertiefe	keine
Tordalk	<i>Alca torda</i>	Fischreiche Küstengewässer und Meeresgebiet bis 20 m Wassertiefe	keine
Trottellumme	<i>Uria aalge</i>	Fischreiche Küstengewässer und Meeresgebiet bis 20 m Wassertiefe	keine
Zwergmöwe	<i>Larus minutus</i>	Meeresgebiete der Außenküste sowie Bodden, Wicken und Strandseen	keine
Kormoroan	<i>Phalacrocorax carbo sinensis</i>	Fischreiche Küsten und Boddengewässer sowie ungestörte Schlafplätze in Gewässernähe (insbesondere Baumbestände, Sandbänke und aus dem Wasser ragende Steinblöcke)	keine
Mittelsänger	<i>Mergus serra-</i>	störungsarme Bereiche der küstennahe Ostsee und der Außenbodden mit reichen Fischbeständen und möglichst	keine



	<i>tor</i>	geringen fischereilichen Aktivitäten (in Bezug auf Stellnetze)	
Trauerente	<i>Melanitta nigra</i>	Offene Meeresgebiete bis 20 m Wassertiefe	keine

Der Lebensraum der Ostsee liegt vom Plangebiet durch das bewaldete Moränenkliff sowie den stark frequentierten Strand des Ostseebads Sellin getrennt. Der Lebensraum der meisten wertgebenden Vogelarten benötigt eine Mindestwassertiefe von 20m, die erst in großer Entfernung zum Plangebiet gegeben ist, so dass vorhabenbedingte Störwirkungen gänzlich ausgeschlossen werden.

Angesichts der Lage des Plangebiets innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortes reichen die zu erwartenden Auswirkungen kaum über die direkt angrenzenden Nachbargrundstücke hinaus. Die zusätzliche Beherbergungskapazität von 150 bis höchstens 200 Betten entspricht einer Zunahme der Beherbergungskapazität im Ostseebad Sellin um statistisch rund 3 % und kann als geringfügig vernachlässigt werden. Es ist nicht zu erwarten, dass sich der Nutzungsdruck auf angrenzende Naturbereiche messbar verändert.

Maßnahmen zur Minimierung der möglichen Auswirkungen auf das Schutzgebiet: Da keine dem Vorhaben kausal zuzurechnenden Auswirkungen auf die Flächen des Schutzgebiets zu erkennen sind, können auch keine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen formuliert werden.

Bewertung: Die Gemeinde Sellin ist bemüht die naturräumlichen Werte des Ortes wirtschaftlich zu nutzen. Durch eine Funktionsanreicherung und bauliche Abrundung soll die gewachsene Struktur des Ortes als touristisches Potenzial entwickelt und genutzt werden. Durch vorhandene starke touristische Nutzungen in der Nähe der Seebrücke (Konzerte, Badegäste, Wanderer) ist eine weitere Belastung für die oben aufgeführten Vogelarten durch die Neubebauung mit nur geringfügiger Auswirkung auf die Beherbergungskapazität im Ort auszuschließen. Eine Verstärkung der Seefahrt und somit potenzielle Störungen des SPA 1649-401 *Westliche Pommersche Bucht* sind mit dem Vorhaben nicht in Verbindung zu bringen.

Eine vorhabenbedingte erhebliche Beeinträchtigung des EU- Vogelschutzgebiets ist nicht erkennbar.

3.2.7.) Zusammenfassung

Das Vorhaben B-Plan 31 „Strandhotel“ der Gemeinde Ostseebad Sellin ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bzgl. der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild sowie Mensch als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind durch das geplante Vorhaben in einer bereits baulich vorgeprägten Umgebung nicht zu erkennen.

Aufgrund der räumlichen Entfernung, der Vorbeeinträchtigung sowie dem geringen Planumgriff wird das Vorhaben keine nachteiligen Auswirkungen auf die benachbarten Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH- Gebiet DE 1647-303 Granitz, sowie SPA DE 1647-401 Granitz, DE 1649-401 Westliche Pommersche Bucht) sowie das NSG Nr. 188 Granitz) ausüben.

Die Auswirkungen der mit dieser Planung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vorbelastung, die bestehende Darstellung und die Vermeidungsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit.

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden / Wasser / Klima	geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	keine erhebliche Beeinträchtigung
Mensch	positive Entwicklung
Landschaft / Landschaftsbild	keine erhebliche Beeinträchtigung, Tendenz positiv
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen



Wechselwirkungen zwischen umweltrelevanten Belangen sind nicht zu erwarten.

Gemeinde Ostseebad Sellin, März 2015