

lars hertelt |
Stadtplanung und Architektur

Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel: 0721 378564

18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel: 03831 203496

Gemeinde Ostseebad Sellin

Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften

Nr. 1D „Am Circusplatz“

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

Satzungsfassung

Satzung der Gemeinde Ostseebad Sellin

über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 1D „Am Circusplatz“ als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB ohne Umweltbericht / Umweltbetrachtung.

Aufgrund §§ 10, 13b BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, sowie § 86 LBauO M-V vom 18. April 2006, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 1D „Am Circusplatz“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), im beschleunigten Verfahren ohne Umweltbericht erlassen.

Textliche Festsetzungen (Teil B)

I) Planungsrechtliche Festsetzungen

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

I.1.1) Als Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt: Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

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

Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

I.3) Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

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

I.4) Nebenanlagen

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

I.5) Maßnahmen zur Grünordnung

a) Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB): Je angefangene 500 qm Baugrundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum in der Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14-16 cm anzupflanzen. Eine Entwicklungspflege von 5 Jahren ist Bestandteil der Maßnahme. Von einer Pflanzung kann abgesehen werden, wenn auf dem jeweiligen

Baugrundstück der Erhalt eines Laubbaums mit einem Stammumfang von mind. 20 cm dauerhaft sichergestellt ist oder eine Ersatzpflanzung gemäß § 29 (2) BNatSchG vorgenommen wird.

Zusätzlich ausgenommen von dieser Regelung sind die westlich der Erschließung liegenden Grundstücke, für die ein Pflanzgebot von nur 1 Baum besteht.

Sofern eine Baumpflanzung als Kompensation für die Fällung geschützter Einzelbäume angerechnet werden soll, ist die Pflanzung abweichend von Satz 1 in der Qualität als dreimal verpflanzter Hochstamm mit einem Kronenansatz von 2,0 m und einem Stammumfang von 16 bis 18 cm (gemessen in einem Meter Höhe) vorzunehmen.

b) Umgrenzung einer Fläche, die von Bebauung und Anpflanzungen freizuhalten ist. Entlang des Grünstreifens auf den Baugrundstücken ist zusätzlich ein 2,00m breiter Streifen von Baumstandorten freizuhalten. Dies gilt auch für Grünfläche entlang des Grabens. Geländemodulationen sind nicht zulässig.

I.6) Maßnahmen zum Hochwasserschutz § 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB

Als Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden wird festgesetzt, dass Bereiche mit einer Höhenlage des Geländes unter 2,60 m NHN als Maßnahmen zum Gefährdungsausschluss auch den Standsicherheitsnachweis bei BHW, auf eine Unterkellerung zu verzichten ist sowie des BHW bei der Anordnung elektrotechnischer Anlagen und der Lagerung wassergefährdender Stoffe zu berücksichtigen ist.

Die überflutungsgefährdeten Bereiche sind außerdem als „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG“ anzusehen (§ 9 Abs. 6a BauGB).

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

II.1) Dächer / Dachgestaltung

a) Dächer sind als geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel von mind. 40° und max. 50° als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach auszuführen.

b) Dacheinschnitte zur Bildung von Loggien sind nur an der rückwärtigen, von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht einsehbaren Gebäudeseite zulässig.

II.2) Fassaden / Öffnungen

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

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

II.3) Farben

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

a) Dächer

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

b) Außenwände, Balkone, Loggien, Veranden, Wintergärten

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

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

Grün 6003- 6008

Grau 7035, 7036, 7038

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

II.4) Einfriedungen

a) Einfriedungen an Verkehrsflächen sind:

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

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

b) Zur Abgrenzung von rückwärtigen bzw. den Verkehrsflächen abgewandten Grundstücksbereichen sind lebende Hecken aus standortgerechten heimischen Gehölzen anzulegen. Sie können mit Maschendrahtzäunen bis zu einer Höhe von 1,2 m kombiniert werden.

II.5) Befestigte Flächen

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

II.6) Beleuchtung

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

II.7) Freiflächengestaltung

Die nicht überbauten, unbefestigten Grundstücksflächen (Vorgärten, Gärten) sind als Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten. Die Anlagen von flächigen Steingärten durch die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Findlingen, Glassteinen oder sonstigen Materialaufschüttungen ist unzulässig. Die Bepflanzung der Gärten und Vorgärten ist spätestens in der auf den Bezug folgenden Vegetationsperiode zu verwirklichen.

III) Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

III.1) Bodendenkmale

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

III.2) Stellplätze / Garagen

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

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

Gemäß § 39 BNatSchG ist die Entnahme von Gehölzen bzw. die Baufeldberäumung einschließlich der Entfernung der krautigen Vegetation und des Abschiebens des Oberbodens nur in der Zeit vom 01.10. bis 28./29.2. eines jeden Jahres möglich.

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

III.4) Gesetzlicher Baumschutz

Ein Teil der Bäume im Geltungsbereich des Bebauungsplans unterliegt dem gesetzlichen Baumschutz nach § 18 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern. Die Fällung der Bäume bedarf einer gesonderten Genehmigung. Das Genehmigungserfordernis gilt unabhängig von den Pflanzgeboten der festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung.

Bebauungsplans Nr. 1D „Am Circusplatz“, Gemeinde Ostseebad Sellin**Begründung****Inhaltsverzeichnis**

1) Grundsätze	8
1.1) Geltungsbereich	8
1.2) Planungsziele	8
1.3) Verfahren	9
1.4) Übergeordnete Planungen	9
1.4.1) Grundsätze der Raumordnung.....	9
1.4.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan.....	10
1.5) Bestandsaufnahme	10
1.5.1) Nutzung und Zustand des Plangebiets	10
1.5.2) Schutzgebiete und –objekte.....	11
1.5.3) Hochwasserschutz.....	12
1.5.4) Baugrund	12
2) Städtebauliche Planung	15
2.1) Nutzungskonzept.....	15
2.2) Festsetzungen.....	15
2.2.1) Art der baulichen Nutzung.....	15
2.2.2) Immissionsschutzrechtliche Auflagen.....	15
2.2.3) Maß der baulichen Nutzung	16
2.2.4) Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	16
2.2.5) Flächen für die Wasserwirtschaft	17
2.2.6) Maßnahmen zur Grünordnung.....	17
2.2.7) Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (ÖBV).....	18
2.3) Flächenbilanz	18
2.4) Erschließung	18
2.4.1) Verkehrliche Erschließung	18
2.4.2) Ver- und Entsorgung.....	19
3) Auswirkungen.....	20
3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung	20
3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt.....	21
3.2.1) Allgemeines	21
3.2.2) Umweltzustand und Umweltmerkmale (Bestand).....	22
3.2.3) Auswirkungen des Vorhabens.....	24
3.2.4) Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	25

3.2.5) Eingriffsermittlung	25
3.2.6) Belange des Artenschutzes	27
3.2.7) Immissionen	28
3.2.8) Zusammenfassende Beurteilung	29
Quellen.....	29

Anlage 1: Biotopkartierung, Planungsbüro Seppeler, Dülmen 07/2020

Anlage 2: Artenschutzprognose, Planungsbüro Seppeler, Dülmen 07/2020

Anlage 3: Dipl.-Ing. Gunter Ehrke, Geräuschimmissionsprognose, Stralsund 09/2020

Anlage 4: Ingenieurbüro Weiße, Baugrunduntersuchung, Bergen auf Rügen 30.04.2020

1) Grundsätze

1.1) Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt nordwestlich des Seeparks und umfasst die Flurstücke 16/2 (teilw.), 16/3, 18/4 (teilw.), 18/5 (teilw.), 20/2, 21/2, 23/2 (teilw.) der Flur 4, Gemarkung Sellin mit insgesamt 1,1 ha.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden: durch das Flurstück 157/2,
- im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstückes 23/1, durch die westlichen Grenzen des Flurstückes 21/6 (Circusplatz),
- im Süden: durch die südliche Grenze des Flurstückes 16/3 bis zum Schnittpunkt mit der westl. Grenze des Flurstückes 18/5, und
- im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 176/2, 176/4, 178/7, 178/8, und 180/2.

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

Die Planung beruht auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682).

1.2) Planungsziele

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

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

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

Mit dem Bebauungsplan sollen damit zusammenfassend folgende Ziele erreicht werden:

- Erschließung von Wohnungsbaumöglichkeiten

- Nutzung vorhandenen Siedlungspotentials zur Nachverdichtung
- Gestalterische Einbindung in den Seepark.

1.3) Verfahren

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

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

1.4) Übergeordnete Planungen

1.4.1) Grundsätze der Raumordnung

Seit 20.09.2010 ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm (RREP) für die Planungsregion Vorpommern rechtskräftig. Die Ortslage Sellin ist in der Karte des Regionalen Raumentwicklungsprogramms flächig als Tourismusschwerpunktraum ausgewiesen. Die Gemeinde Ostseebad Sellin ist zudem zusammen mit der Nachbargemeinde Ostseebad Baabe als Grundzentrum festgelegt. Im Bereich der Ortslage sind die boddenseitigen Hafens- und Steganlagen durch Symbol als Hafenstandort dargestellt. Die Kleinbahntrasse sowie die Ortsdurchfahrt der Bundesstraße sind als regional bedeutende Verkehrsinfrastruktur berücksichtigt. Die umgebenden Schutzgebietsflächen der Granitz sowie an Selliner See sind nachrichtlich als Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege berücksichtigt.

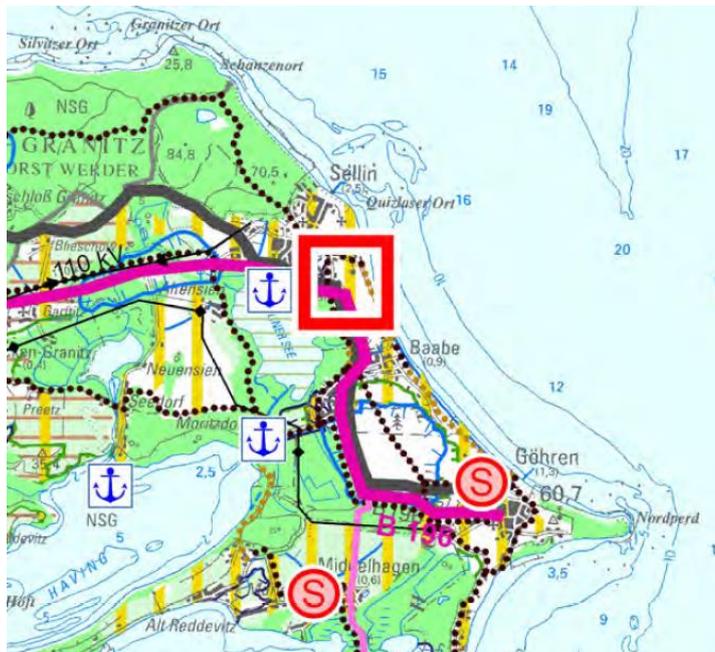


Abbildung 1 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 (Ausschnitt)

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

- Zentrale Orte sollen als Schwerpunkte der wirtschaftlichen Entwicklung, der Versorgung, der Siedlungsentwicklung, der sozialen und kulturellen Infrastruktur sowie als Verwaltungszentren vorrangig gesichert und ausgebaut werden. Gleichzeitig sind die Zentralen Orte die Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung (4.1(3) RREP) und müssen eine ausgewogene und bedarfsgerechte Versorgung der regionalen Bevölkerung mit Wohnraum zu gewährleisten (4.2(3) RREP).

- Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen. Dabei hat die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen (4.1(4) RREP). Grundsätzlich ist der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben (4.1(6) RREP).

Mit der Entwicklung eines Wohngebiets auf einer zentralen Fläche innerhalb des Siedlungsraums wird die Wohnraumversorgung der Bevölkerung gesichert und ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden ermöglicht.

1.4.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

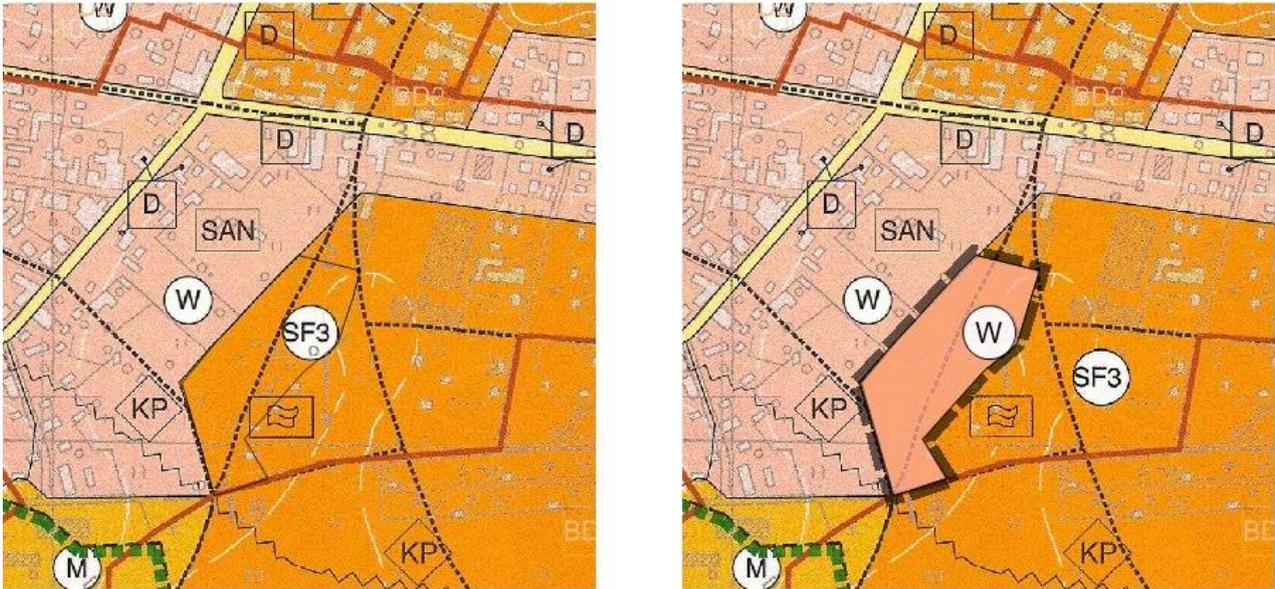


Abbildung 2: Flächennutzungsplan, Darstellung des rechtskräftigen und des berichtigten FNP's, Ausschnitt ohne Maßstab

Der Flächennutzungsplan für das Gemeindegebiet Sellin stellt für das Plangebiet sowie die anschließenden Flächen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Fremdenverkehr (SF3) gem. § 11 (2) BauNVO dar. Im dargestellten Gebiet wäre die im Plan zulässige Nutzung untergeordnet möglich.

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

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

1.5) Bestandsaufnahme

1.5.1) Nutzung und Zustand des Plangebiets

Das Plangebiet stellt sich nach dem Abbruch der früheren Datschen und der Aufgabe der gärtnerischen Nutzung im Wesentlichen als Grünland dar, das nahtlos mit den Freiflächen des angrenzenden Seeparks verschmilzt. Die Flächen werden mehrmals im Jahr gemäht, je nach Bedarf und Nutzung durch den Circus oder als Festplatz. Kleinräumig bildet das Gebiet den nördlichen Abschluss der Wasser- und Grünflächen des Seeparks zwischen der Seeparkpromenade und dem Vorflutgraben hinter den Grundstücken an der Hauptstraße.

Das Plangebiet ist unbebaut und derzeit für eine Bebauung nicht erschlossen. Es ist davon

auszugehen, dass die gesamte Erschließung incl. Ver- und Entsorgung komplett neu zu erstellen ist und die Vorflutverhältnisse anzupassen sind.

Nach Norden, außerhalb des Plangebietes, grenzen die rückwärtigen Hof- und Gebäudeflächen der vorwiegend II ½ geschossige Bebauung an der Granitzer Str. an den Planbereich. Nach Nordosten liegt das sog. Wäschereigrundstück welches gewerblich intensiv genutzt wird. Nach Süden grenzen die Grün- und Wasserflächen des Seeparks an. Nach Westen grenzt die neue Bebauung Alter Gutshof mit zumeist I ½ geschossigen Wohngebäuden und der rückwärtigen Grundstücksbereiche der Grundstücke an der Hauptstraße an den Plan. Diese Bereiche sind als Allgemeine Wohngebiete einzuordnen.

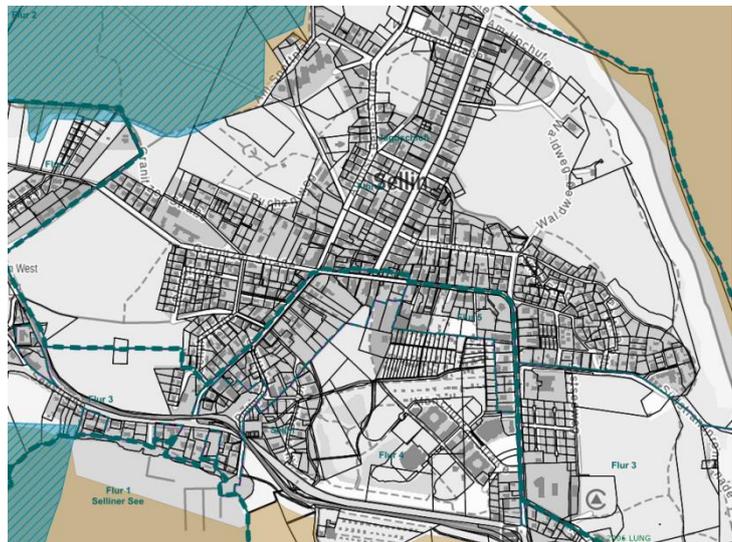
Der nordöstliche Abschnitt des Plangebiets wird durch den Gewerbelärm aus dem östlich benachbart liegenden Wäschereibetrieb belastet. Im Wäschereibetrieb wird werktags in 2 Schichten in der Regel von 04:30 bis 18:00 Uhr, in Spitzenzeiten bis 24:00 Uhr, gearbeitet. Pro Schicht arbeiten ca. 35 bis 40 Mitarbeiter. Die ungünstigste Nachtstunde ist die Zeit von 04:30 Uhr bis 05:30 Uhr, in der der Heizkessel angefahren wird, die ersten LKW das Betriebsgelände verlassen und die ersten Mitarbeiter zum Schichtbeginn mit PKW das Betriebsgelände befahren.

1.5.2) Schutzgebiete und -objekte

- Internationale Schutzgebiete

Nordwestlich der Ortslage Sellin in einer Entfernung von größer 550 m zum Plangebiet liegen mit leicht unterschiedlicher Abgrenzung das Gebiet Gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 1647-303 „Granitz“ sowie das EU-Vogelschutzgebiet (VSG) DE 1647-401 „Granitz“.

Der Selliner See ist Teil des EU-Vogelschutzgebiets DE 1747-402 „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“, der geringste Abstand beträgt 290 m, das Schutzgebiet ist durch Siedlungsflächen sowie die Verkehrsstrassen der Bundesstraße sowie der Kleinbahn vom Plangebiet getrennt. Der westliche Abschnitt des Selliner Sees ist zudem teilweise überlagernd Teil des Gebiets Gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 1648-302 „Küstenlandschaft Südostrügen“. Die Wasserfläche der Ostsee ist Bestandteil des EU-Vogelschutzgebiets DE 1649-401 „Westliche Pommersche Bucht“.



**Abbildung 3: GGB blau, VSG braun,
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).

- Sonstige Schutzgebiete und -objekte

Das Plangebiet liegt außerhalb des Gewässerschutzbereichs nach § 29 (1) NatSchAG M-V. Die Entfernung zur nächstgelegenen Mittelwasserlinie des Selliner See beträgt ca. 350 m. Der Abstand zum Selliner Parksee beträgt ≥ 70 m.

Bau- oder Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt.

1.5.3) Hochwasserschutz

Die für das Selliner Landschaftsbild charakteristische Gewässerverzahnung ergibt Überflutungsgefährdungen insbesondere für die Boddengewässer Selliner- u. Neuensiner See und das Vorland. Eine Gefährdung durch boddenseitiges Hochwasser ist für das Plangebiet zu erwarten. Die zu erwartenden Bemessungshochwasserstände betragen gem. Regelwerk Küstenschutz M–V für diesen Bereich des Greifswalder Boddens 2,6 m NHN (entspricht 2,45 m HN). Für das Plangebiet sind keine Küstenschutz- bzw. Hochwasserschutzanlagen vorhanden oder geplant.

1.5.4) Baugrund

Gemäß der Baugrunduntersuchung (Ingenieurbüro Weiße, Bergen auf Rügen 30.04.2020) muss nach Aussage geologischer Karten das Plangebiet zum Randbereich des Selliner Sees gerechnet werden. Als Deckschicht sind lokale Niedermoortorfareale als eine nacheiszeitliche Bildung des Holozäns ausgewiesen. Ansonsten stehen Becken- und Grundmoränensande als pleistozäne Erdstoffe des Pommerschen Stadiums aus dem Weichselglazial an.

Die Erkundungsergebnisse konkretisieren die Aussagen der Geologie und dokumentieren gleichzeitig großflächig vorhandene anthropogene Veränderungen durch das Vorhandensein von Auffüllungen. Die Stärke der Auffüllungen beträgt 0,5 bis 1,1 m. Im Bereich der flachen vertieften Geländeareale fehlen die Auffüllungen. Insofern sind die flachen vertieften Geländeareale entstanden, weil dort nicht aufgefüllt worden ist. Die neben und unter den Auffüllungen als Deckschicht bzw. überschüttete frühere Deckschicht anstehenden, natürlich gewachsenen Erdstoffe sind humose und lokal auch organische Erdstoffe. Im tieferen Untergrund stehen Sande und auch bindige Erdstoffe des Geschiebemergels an. Die organischen Erdstoffe wurden nur im nördlichen B-Planbereich festgestellt. Dort quert eine 2 bis 3 m mächtige organische Schicht rinnenartig das untersuchte Areal. Zur besseren Übersicht wurde die interpolierte Tiefenlage der Unterkante der humosen und organischen Schichten im Aufschlussplan flächenhaft dargestellt. Die Ausdehnung des Bereiches mit organischen Schichten wurde zudem farbig markiert (siehe Abbildung 4).

Die in der Auffüllung vorhandenen vereinzelt vorhandenen Bauschuttreste (vornehmlich Ziegel- und Betonbruch) sind Hinweise auf eine mögliche Schadstoffbelastung. Infolge der Umlagerung dieser Erdstoffe sind eventuell Durchmischungen mit Fremdstoffen vorhanden, die Kontaminationen verursachen können. Die lokal angetroffenen Bauschuttreste sind mitunter derartige Ursachen. Dadurch sind nicht unbedingt Schutzgüter gefährdet, aber eine Verwendung von anfallendem Aushub ist bei Erdbewegungen gemäß Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) gegebenenfalls nicht mehr uneingeschränkt möglich.

Die Auffüllungen liegen locker bis mitteldicht (0,2 s los 0,4). Vor allem wegen des Humusgehaltes müssen sie als zusammendrückbar und schlecht verdichtbar betrachtet werden. Deshalb sind sie kaum tragfähig. Die anstehenden natürlich gewachsenen humosen Sande sind Mittel- und Feinsande. Der Humusgehalt schwankt um 5 Ma.-%. Entsprechend DIN 18196 werden sie den grob- bis gemischtkörnigen Böden mit Beimengungen

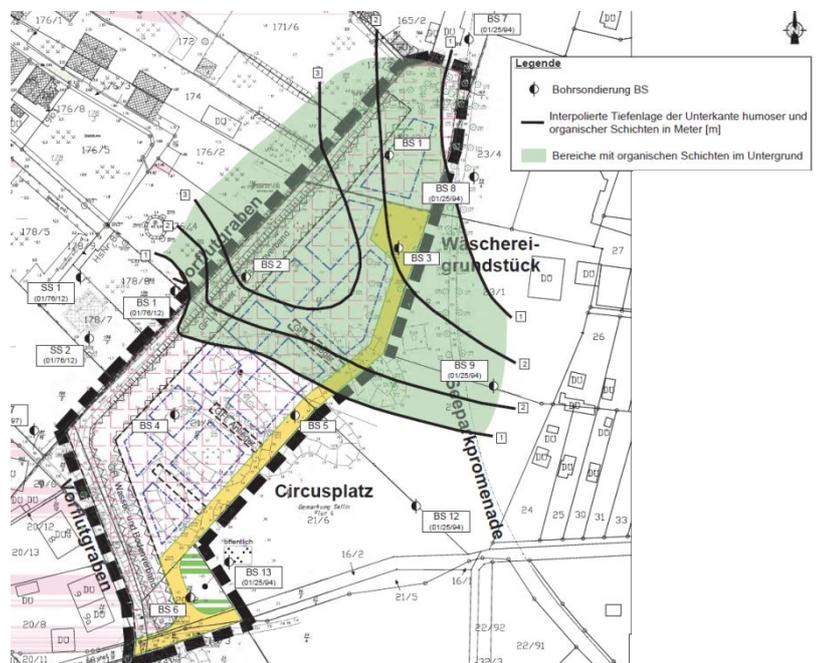


Abbildung 4: Baugrund, Bodengutachten [1]

humoser Art (OH) zugeordnet. Die humosen Sande wurden in lockerer und mitteldichter Lagerung ($0,2 < s_{lo} < 0,5$) angetroffen. Vor allem wegen des Humusgehaltes sind sie als zusammendrückbar und schlecht verdichtbar charakterisiert. Auch sie gelten als kaum tragfähig.

Die lokal vorhandenen organischen Erdstoffe sind Niedermoortorfe sowie auch Mudde.

Am untersuchten Standort sind wegen lokaler organischer Schichten mitunter erschwerte Gründungsbedingungen vorhanden. Bei der Realisierung von Bauvorhaben im untersuchten Areal, einschließlich von Maßnahmen zur Erschließung, muss wegen der überwiegend ungünstigen Gründungsbedingungen mit erhöhten Kosten gerechnet werden.

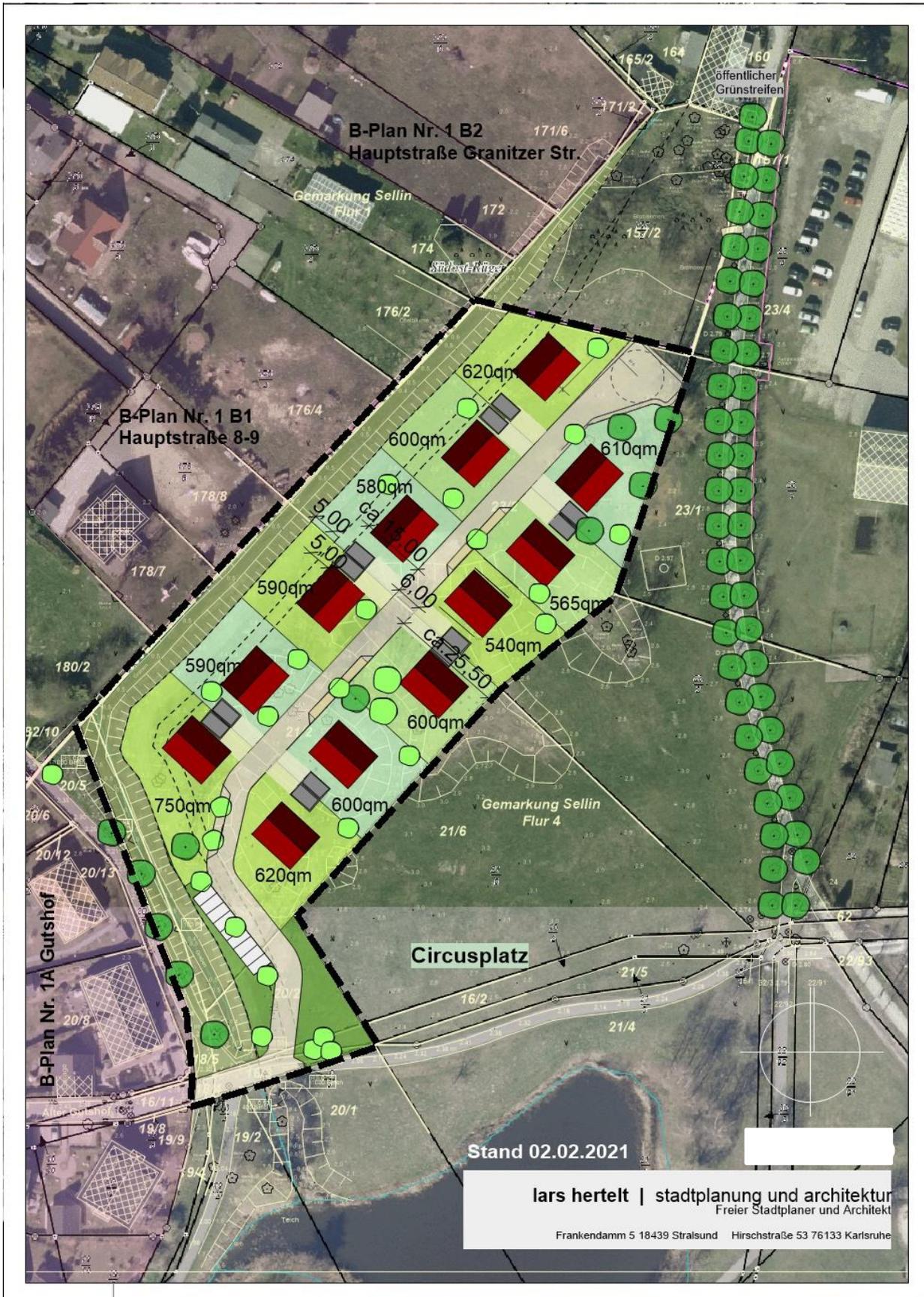


Abbildung 5: Städtebaulicher Entwurf, (Quelle des Luftbildes: www.umweltkarten.mv-regierung.de)

2) Städtebauliche Planung

2.1) Nutzungskonzept

Mit der Planung soll ein kleines Wohngebiet mit voraussichtlich 12 Bauplätzen für Ein- und Zweifamilienhäuser entwickelt werden. Mit Grundstücksgrößen zwischen rund 500 und 600 qm werden ortsübliche Größen erreicht. Die mittige Erschließungsstraße, die eine sparsame Dimensionierung der Verkehrsflächen erlaubt, endet im Norden mit einer Wendeanlage als platzartiger Aufweitung, die das Wohngebiet gleichzeitig zur Promenade hin öffnet.

2.2) Festsetzungen

2.2.1) Art der baulichen Nutzung

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

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

Zulässig sind für das Plangebiet als Nutzungen folglich Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Der im Plangebiet liegende Abschnitt des Grabens wird bisher und soll auch zukünftig durch die Gemeinde unterhalten werden. Zum Unterhalt wird ein 5,0 m breiter Streifen berücksichtigt, der im Eigentum der Gemeinde verbleibt und den Eigentümern der angrenzenden Wohnhäuser lediglich zur Nutzung übergeben wird. Der 5,0 m breite Streifen wird als öffentliche *Grünfläche* festgesetzt, um hier jegliche bauliche Nutzung auszuschließen.

2.2.2) Immissionsschutzrechtliche Auflagen

Eine frühere Entwurfsversion sah eine zusätzliche Bebauung mit drei Wohngebäuden im nördlichen Anschluss an die nunmehr vorgesehene Bebauung vor. Angesichts der angrenzenden

Gewerbenutzung (Groß-Wäscherei) ist jedoch im nordöstlichen Abschnitt eine Wohnnutzung nur bei Herstellung aktiver Schallschutzmaßnahmen sowie besonderer baulicher Vorkehrung des architektonischen Selbstschutzes möglich.

Nach der schalltechnischen Bewertung (Geräuschimmissionsprognose, Dipl.-Ing. Gunter Ehrke, Stralsund 09/2020) stellt der Gewerbelärm der Wäscherei tags für die geplante Wohnnutzung zwar kein Problem dar. Nachts wird der Immissionsrichtwert allerdings an den nördlichen Baufeldern überschritten. Die Überschreitungen betragen bis über 6 dB(A).

Da es sich um heranrückende Wohnbebauung an einen bestehenden Gewerbebetrieb handeln würde, muss der Vorhabenträger der Wohnbebauung für geeignete Lärminderungsmaßnahmen selbst sorgen. Hierzu müssten auf den Fremd-Flurstücken 23/4 und 23/1 der Flur 4, Gemarkung Sellin an der westlichen Grenze der Wäscherei möglichst nah an der Lärmquelle in Richtung des Plangebietes eine durchgehende Lärmschutzwand auf mind. 105 m mit folgenden Eigenschaften vollständig hergestellt werden.

Zur Absicherung der Herstellung könnte die Zulässigkeit der Wohnnutzung planungsrechtlich nach § 9 (2) BauGB an die Durchführung der Schallschutzmaßnahme gebunden werden. Die Festsetzung aufschiebender Bedingungen für die Zulässigkeit von Nutzungen kann regelmäßig im Zusammenhang mit der Bewältigung von planungsbedingten Immissionskonflikten Bedeutung erfolgen, z.B. dann, wenn der Bebauungsplan eine stöempfindliche Nutzung ermöglicht, die an eine vorhandene oder geplante störende Nutzung heranrückt. Die Festsetzung der aufschiebenden Bedingung wird jedoch nicht weiterverfolgt, da die Errichtung der Schallschutzmaßnahme vom Grundstückseigentümer nicht selbst herbeiführt werden können.

2.2.3) Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt mit der Grundflächenzahl (GRZ) die das Verhältnis der überbauten Fläche zur Grundstücksgröße angibt, der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen.

Entsprechend der südwestlich anschließenden, bereits vorhandenen Bebauung des Gutshofes, für die die ursprünglichen Formen der fischerbäuerlichen Siedlungsstruktur Vorbild sind, wird auch im Wohngebiet grundsätzlich von einer 30% Überbauung der Baugrundstücke ausgegangen und folglich als Regelfall die Grundflächenzahl mit 0,3 festgesetzt.

Da bei den bei den Grundstücken am Graben (WA₂) der rückwärtige Gartenbereich als Grünfläche normiert wird, muss hier eine etwas höhere Grundflächenzahl von 0,35 ausgewiesen werden, um bezogen auf das einzelne Baugrundstück insgesamt eine vergleichbare Bebauung sicherzustellen.

Analog zu den angrenzenden Wohngebieten am Gutshof wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse mit I sowie die Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhen) auf 11,25 m NHN begrenzt. Bezogen auf die auf Gründen des Hochwasserschutzes sicherzustellende Erdgeschossfußbodenhöhe von 2,6 m NHN erlaubt die Festsetzung Gebäudehöhen über Erdgeschossfußboden von 8,65 m.

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

2.2.4) Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

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

Die verhältnismäßig kleinteilige Festsetzung überbaubarer Flächen (Baugrenzen) soll die

Maßstäblichkeit der neu hinzukommenden Bebauung gewährleisten, indem verhindert wird, dass mögliche Bebauungen auf nebeneinanderliegenden Grundstücken zu größeren Komplexen zusammengezogen werden. Da die Errichtung von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebengebäuden ausdrücklich auf die ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche begrenzt wird, sichert die Festlegung durchgehende Grünschnitten, die von jeglicher hochbaulichen Nutzung frei zu halten sind.

2.2.5) Flächen für die Wasserwirtschaft

Für den das Plangebiet entlang seiner westlichen Grenze begrenzenden offenen Vorflutgraben 42/01 werden Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt.

Die notwendigen Flächen zur Unterhaltung des Grabens mit einer Breite von 5,0 m werden als öffentliche Grünfläche vor Bebauung gesichert und überlagernd als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Unterhaltspflichtigen zu belastend festgesetzt. Der Grünstreifen soll im Eigentum der Gemeinde verbleiben und den Eigentümern der angrenzenden Wohnhäuser lediglich zur Nutzung übergeben werden. Dies schließt auch ein Pflanzverbot bis zu 2m über den freizuhaltenen Pflegeraum mit ein.

Gemäß §§ 65 und 66 Wassergesetz des Landes M-V (LWaG) vom 30. November 1992 (GVObI. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GVObI. M-V S. 583, 584) haben die Anlieger und Hinterlieger das Aufbringen und Einebnen des Aushubs auf ihren Grundstücken zu dulden, soweit dadurch die bisherige Nutzung nicht dauerhaft beeinträchtigt wird, und ggf. entstehende Mehrkosten zu ersetzen. In der Planzeichnung wird zusätzlich ein 2,00m breiter Streifen angrenzend an den Grünstreifen gekennzeichnet, für den insbesondere die Anpflanzung von Bäumen nicht zulässig ist. Dadurch werden mögliche Schäden an Wurzeln der Bäume vermeiden.

2.2.6) Maßnahmen zur Grünordnung

Maßnahmen zur Grünordnung bestehen vor allem in der Beschränkung der zulässigen baulichen Dichte, wobei die Obergrenze des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete in dem randlich im Gemeindegebiet gelegenen Baugebiet bewusst nicht ausgeschöpft wird. Die festgesetzte GRZ von 0,3 bzw. 0,35 gewährleistet, dass gut die Hälfte der Baugrundstücksfläche dauerhaft unversiegelt bleibt. Für nicht überbaute Grundstücksflächen besteht das Gebot einer Begrünung bzw. Bepflanzung (vgl. § 8 (1) LBauO M-V).

Zur Sicherung einer angemessenen Strukturierung des Baugebiets mit Großgrün wird ein Pflanzgebot für Einzelbäume festgesetzt. Aufgrund der gewählten Bezugsgröße (angefangene 500 qm Baugrundstücksfläche) resultieren für die kleineren Grundstücke am Graben jeweils Pflanzgebots von 1 Baum, für die größeren südlich von 2 Bäumen, so dass in Summe voraussichtlich 22 Bäume zu pflanzen sind. Dabei wird bewusst auf Vorgaben zur räumlichen Einordnung verzichtet, damit die zukünftigen Bauherren die Pflanzung in Übereinstimmung mit der jeweiligen Freiflächengestaltung vornehmen können. Nur so kann gewährleistet werden, dass die Bäume zukünftig von den Bewohnern nicht als störendes Element (Verschattung, Laubwurf, etc.) erfahren werden.

Zusätzlich werden aus städtebaulichen Gründen drei Bäume zu Erhalt festgesetzt. Die beiden Weiden im Norden des Plangebiets verbinden als Großgrün das Plangebiet mit dem Baumbestand der Promenade und die Eiche im Plangebiet bietet auf Grund ihres Standortes und des Alters einen in dem neuen Baugebiet einen schönen Merkmak.

Von einer Pflanzung nach der Textlichen Festsetzung I.4 kann im Einzelfall abgesehen werden, wenn auf dem jeweiligen Baugrundstück der Erhalt eines Laubbaums mit einem Stammumfang von mind. 20 cm dauerhaft sichergestellt ist oder auf dem jeweiligen Baugrundstück eine Ersatzpflanzung gemäß § 29 (2) BNatSchG (Bestandsverlust geschützter Landschaftsbestandteile, hier; Fällung gesetzlich nach § 18 NatSchAG M-V geschützter Einzelbäume) vorgenommen wird. Sofern eine nach Textlicher Festsetzung I.4 festgesetzte Baumpflanzung als Kompensation für die

Fällung geschützter Einzelbäume angerechnet werden soll, ist die Pflanzung abweichend von der Festsetzung in der Qualität als dreimal verpflanzten Hochstämmen mit einem Kronenansatz von 2,0 m und einem Stammumfang von 16 bis 18 cm (gemessen in einem Meter Höhe) vorzunehmen.

2.2.7) Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (ÖBV)

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

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

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

2.3) Flächenbilanz

Insgesamt sieht die Planung die Ausweisung von 6.420 qm Allgemeine Wohngebiete mit einer zulässigen Grundfläche von 2.070 qm bzw. einer zulässigen Versiegelung im Sinne § 19 (4) BauNVO von 3.106 qm vor. Einschließlich der Verkehrsflächen erhöht sich die Versiegelung um bis zu rund 4.632 qm.

Nutzung	Größe	An- teil	Zulässige Grundfläche	Zulässige Versiegelung
Allgemeine Wohngebiete	6.420 qm	58%	2.070 qm	3.106 qm
davon GRZ 0,35	2.883 qm		1.009 qm	1.514 qm
davon GRZ 0,3	3.537 qm		1.061 qm	1.592 qm
Verkehrsflächen	1.636 qm	15%	--	1.636 qm*
Grünfläche	1.321 qm	12%	--	--
Flächen f.d. Wasserwirtschaft	1.762 qm	15%	--	--
Gesamtgebiet	11.139 qm		2.070 qm	4.632 qm

* 1.636 qm Verkehrsfläche abzüglich 5 Baumscheiben à 9 qm, davon Bestand ca. 110 qm

2.4) Erschließung

2.4.1) Verkehrliche Erschließung

Die ausgewiesene Verkehrsfläche schließt im Süden an die Straße Alter Gutshof an und setzt diese als Stichstraße in nördlicher Richtung fort, mit Wendehammer an ihrem nördlichen Ende.

Die Hauptfunktion der Verkehrsfläche ist die Erschließung der Baugrundstücke. Auf eine ursprünglich zusätzlich vorgesehene Wegeverbindung zwischen Granitzer Str. und Bollwerk für den Fuß- und Radverkehr sowie touristischen Sonderverkehr wird verzichtet, da parallel am östlichen

Rand des Plangebiets eine Promenade besteht.

Wegen des geringen Verkehrsaufkommens bzw. der geringen Anzahl der angeschlossenen Baugrundstücke ist die Verkehrsfläche für den Kfz. Verkehr des Ortes unbedeutend.

Die Verkehrsflächenbreite (6,0 m) entspricht in etwa der Breite der Straße Alter Gutshof (6,5 m). Sie ist ausreichend zur Aufnahme des zu erwartenden Verkehrs.

Für die Verkehrsfläche ist die maßgebende Funktion die Aufenthaltsfunktion. Das Entwurfsprinzip für die Straßengestaltung sollte das Mischungsprinzip sein (Fußgänger, Radfahrer, sonstige, KFZ auf der Fahrbahn). Der Begegnungsfall Lkw / Pkw muss nicht an jeder Stelle der Straße möglich sein und kann ggfs. kurze Wartezeiten bzw. gegenseitige Abstimmung erfordern. Die angestrebte Höchstgeschwindigkeit sollte kleiner als 30 km/h sein.

Öffentliche Besucherstellplätze für das Wohngebiet werden an der Einfahrt sowie in untergeordnetem Umfang innerhalb des Gebiets berücksichtigt. Der Nachweis der privaten Einstellplätze für die jeweiligen Baumaßnahmen ist auf dem jeweiligen Baugrundstück zu führen. Der Nachweis regelt sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde bzw. nach den geltenden bauordnungsrechtlichen Kriterien. Fahrradstellplätze sind gem. der Örtlichen Bauvorschrift nachzuweisen.

2.4.2) Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung für das Plangebiet wird von dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen vorgenommen. Anschlusspunkte in der direkten Umgebung sind gegeben. Planungen zum Leitungsverlauf liegen noch nicht vor und sind im Zuge der nachfolgenden Erschließungsplanung für das Baugebiet mit dem Versorgungsträger abzustimmen

Die Schmutzwasserbeseitigung für das Plangebiet wird von dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen vorgenommen. Anschlusspunkte in der direkten Umgebung sind gegeben. Planungen zum Leitungsverlauf liegen noch nicht vor und sind im Zuge der nachfolgenden Erschließungsplanung für das Baugebiet mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Die Versickerung des Regenwassers im Plangebiet ist auf Grund des Bodenaufbaus problematisch. Daher ist laut Wasserbehörde des Landkreises VR die gesamte abwassermäßige Erschließung des B-Plangebietes öffentlich im Trennsystem unter Regie des ZWAR zu realisieren. Mit dem ZWAR ist die Erschließungsplanung zu regeln und ggf. vertraglich zu vereinbaren. Der Antrag auf Erlaubniserteilung ist dann seitens des ZWAR bei der unteren Wasserbehörde zu stellen.

Das Plangebiet ist im Generalentwässerungsplan der Gemeinde keinem Einzugsgebiet zugeordnet worden. Es liegt an den Einleitstellen der EZG 3 (Wilhelmstraße) im Norden und dem EZG 4 (Hauptstraße) im Südwesten des Plangebietes. Beide Einleitstellen münden aktuell in den Graben 42/01 /01 aus, der das Plangebiet im Westen begrenzt. Die Entwässerung erfolgt derzeit im freien Gefälle zum Graben 42/01 /01 bzw. versickert im Plangebiet.

Der im Plangebiet liegende Abschnitt des Grabens wird bisher und soll auch zukünftig durch die Gemeinde unterhalten werden. Zum Unterhalt wird ein 5,0 m breiter Streifen berücksichtigt, der im Eigentum der Gemeinde verbleibt und den Eigentümern der angrenzenden Wohnhäuser lediglich zur Nutzung übergeben wird.

Die Gasversorgung auf der Insel Rügen wird von der EWE Aktiengesellschaft vorgenommen. Eine Versorgung des Gebiets mit Erdgas ist möglich. Planungen zum Leitungsverlauf liegen noch nicht vor und sind im Zuge der nachfolgenden Erschließungsplanung für das Baugebiet mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Das Plangebiet kann von der e.dis Energie Nord AG mit Elektrizität versorgt werden. Planungen zum Leitungsverlauf liegen noch nicht vor und sind im Zuge der nachfolgenden Erschließungsplanung für das Baugebiet mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist entsprechend dem DVGWArbeitsblatt W 405 auf Grund der Zulassung weicher Bedachungen eine Wassermenge von mindestens 96 m³ /h für mindestens 2 stunden erforderlich. Über die sich im näheren Umfang des Plangebietes befindenden Hydranten - Nr. 38104 und 38128 können maximal 96,00 m³/h Löschwasser bereitgestellt werden. Dieser Wert ist als Löschwassermenge für die zweistündige Erstbrandbekämpfung gemäß DVGW -- Regelwerk, Arbeitsblatt W 405 zu verstehen. Bei gleichzeitiger Nutzung beider Hydranten, stehen insgesamt auch nur maximal 96 m³/h Löschwasser zur Verfügung. Bei höherem Löschwasserbedarf sind zusätzliche Maßnahmen erforderlich. Als Einrichtungen für die unabhängige Löschwasserversorgung kommen in Frage:

- Trinkwassernetz (Unterflurhydranten DIN 3221 Teil1 oder Überflurhydranten DIN 3222 Teil1),
- Löschwasserteiche (DIN 14210),
- Löschwasserbrunnen (DIN 14220) oder
- Unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14230).

Die Entfernung der Löschwasserentnahmestellen zu den Objekten darf 300 m nicht überschreiten.

Im Plangebiet wird die Müllentsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen vom 17. Dezember 2015, in der aktuellen Fassung vom 17. Dezember 2018 durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas Und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger.

3) Auswirkungen

3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung

Neben den ausgewiesenen Planungszielen (vgl. Abschnitt 1.2) sind folgende öffentliche Belange in der Abwägung zu berücksichtigen:

- Die sozialen Belange, v.a. unter dem Aspekt der Sicherung Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung werden mit der Berücksichtigung von Wohnnutzung berücksichtigt.
- Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege: Der Planungsbereich umfasst randlich am Siedlungsbereich liegende Flächen mit mehrseitigem Anschluss an die im Zusammenhang bebaute Ortslage. Mit der Planung werden neue Eingriffe durch die Bebauung mit Haupt- und Nebenanlagen zugelassen, die jedoch angesichts der geringen Größe sowie allgemein der Vornutzung und Lage nicht erheblich sind. Im Rahmen des § 13b i.V.m. § 13a BauGB gelten planbedingte Eingriffe als bereits zulässig und erfordern keinen Ausgleich.

Die privaten Belange sind angemessen in der Abwägung zu berücksichtigen.

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

Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets wird der Siedlungsstruktur in der Nachbarschaft entsprochen. Die umliegenden Wohngebäude sind entweder durch Straßen getrennt oder halten aufgrund der großen Grundstücke einen vergleichsweise großen Abstand zum Plangebiet ein.

Nutzungskonflikte zwischen der bestehenden Wohnnutzung und dem Plangebiet sind nicht erkennbar.

Östlich des Plangebiets liegt in einem geringen Abstand die Großwäscherei (Textilpflege und Wäsche-Service Rügen GmbH). Da im Zuge der Planung auf eine Wohnbebauung in der Nachbarschaft zum bestehenden Gewerbebetrieb (Großwäscherei) verzichtet wurde, wird sichergestellt, dass der Gewerbebetrieb auch zukünftig durch die neue Wohnnutzung keine Einschränkungen seines derzeitigen Emissionsverhaltens zu befürchten hat.

3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

3.2.1) Allgemeines

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

Das Plangebiet umfasst eine im direkten mehrseitigen Anschluss an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil liegende Freifläche. Das Umfeld des Plangebiets ist durch Siedlungsnutzungen (nördlich, westlich und östlich) sowie den Seepark als öffentliche Grünanlage geprägt.

Durch die Planung wird die Entwicklung eines kleinen Wohngebiets vorbereitet.

- *Anlagebedingt* wird die Gesamtversiegelung im Allgemeinen Wohngebiet vor allem durch zusätzliche befestigte Gebäude- und Freiflächen sowie die Erschließung um bis zu rund 4.632 qm zunehmen. Die Planung sieht die Ausweisung von 6.420 qm Wohngebiet mit einer zulässigen Gebäudegrundfläche von 2.070 qm vor. Durch die Versiegelung geht die derzeitige Biotopausstattung (v.a. Wiesenfläche, einige Gehölze) verloren, im Bereich der zukünftigen Haugärten werden dabei jedoch dauerhafte Vegetationsflächen neu entstehen. Hinsichtlich der Gebäudehöhen fügen sich die neuen Gebäude grundsätzlich in die Silhouette des Ortes ein. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Eingrünung (Pflanzgebote, randlicher Pufferstreifen) sind erhebliche anlagebedingte Veränderungen des Landschaftsbilds nicht zu erwarten.
- *Betriebsbedingt* kommt es durch die Nutzung nur zu untergeordneten Auswirkungen. Die neue Wohnnutzung wird zu neuen Nachbarschaften sowie einer gewissen Verkehrszunahme führen, die jedoch angesichts der vergleichsweise geringen Größe der Entwicklung insgesamt kein erhebliches Ausmaß annehmen wird. Auf Grund des Anschlusses an das bestehende Siedlungsgebiet ist die Erschließung über die bestehenden öffentlichen Netze gewährleistet (Straße, Kanalisation).
- Die *baubedingten Auswirkungen* werden bei fach- und sachgerechter Ausführung (z.B. Schutz des Mutterbodens, Einhaltung einschlägiger Grenz- und Orientierungswerte gem. Allgemeiner Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm) als nicht erheblich eingeschätzt und können schon angesichts der Kurzfristigkeit und Kleinteiligkeit vernachlässigt werden. Der Rückbau der Altbebauung ist im Vorfeld der Planung bereits in der 2. Jahreshälfte 2017 erfolgt, seitdem wird die Fläche regelmäßig gemäht.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung: Mit der Planung wird eine Bebauung mit Wohngebäuden vorbereitet und damit die angrenzende Ortslage arrondiert. Die zugelassene Nutzung entspricht der Charakteristik der Umgebungsbebauung.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung: Ohne Planung würde keine Änderung des Status-Quo erfolgen. Die Wiesenfläche würde weiterhin regelmäßig gepflegt werden.

3.2.2) Umweltzustand und Umweltmerkmale (Bestand)

Schutzgut	Bestand
Boden	<p>Nach den geologischen Übersichtskarten liegt das Plangebiet v.a. im Süden im Bodenfunktionsbereich Niedermoore tiefgründig (fb10), ansonsten stehen Sande grundwasserbestimmt (fb02) an.</p> <p>Gem. Baugrunduntersuchung (Ingenieurbüro Weiße [1]) liegen großflächig anthropogene Veränderungen durch das Vorhandensein von Auffüllungen vor. Die Stärke der Auffüllungen beträgt 0,5 bis 1,1 m. Im Bereich der flachen vertieften Geländeareale fehlen die Auffüllungen. Die neben und unter den Auffüllungen als Deckschicht bzw. überschüttete frühere Deckschicht anstehenden, natürlich gewachsenen Erdstoffe sind humose und lokal auch organische Erdstoffe. Im tieferen Untergrund stehen Sande und auch bindige Erdstoffe des Geschiebemergels an. Die organischen Erdstoffe wurden nur im nördlichen B-Planbereich festgestellt. Dort quert eine 2 bis 3 m mächtige organische Schicht rinnenartig das untersuchte Areal.</p> <p>Die in der Auffüllung vorhandenen vereinzelt vorhandenen Bauschuttreste (vornehmlich Ziegel- und Betonbruch) sind Hinweise auf eine mögliche Schadstoffbelastung. Infolge der Umlagerung dieser Erdstoffe sind eventuell Durchmischungen mit Fremdstoffen vorhanden, die Kontaminationen verursachen können. Die lokal angetroffenen Bauschuttreste sind mitunter derartige Ursachen. Dadurch sind nicht unbedingt Schutzgüter gefährdet, aber eine Verwendung von anfallendem Aushub ist bei Erdbewegungen gemäß Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) gegebenenfalls nicht mehr uneingeschränkt möglich.</p> <p>Die Auffüllungen liegen locker bis mitteldicht (0,2 s los 0,4). Vor allem wegen des Humusgehaltes müssen sie als zusammendrückbar und schlecht verdichtbar betrachtet werden. Die anstehenden natürlich gewachsenen humosen Sande sind Mittel- und Feinsande. Der Humusgehalt schwankt um 5 Ma.-%. Entsprechend DIN 18196 werden sie den grob- bis gemischtkörnigen Böden mit Beimengungen humoser Art (OH) zugeordnet. Die humosen Sande wurden in lockerer und mitteldichter Lagerung (0,2 s lo < 0,5) angetroffen. Vor allem wegen des Humusgehaltes sind sie als zusammendrückbar und schlecht verdichtbar charakterisiert. Wie die Auffüllungen müssen auch sie als kaum tragfähig angesprochen werden. Die lokal vorhandenen organischen Erdstoffe sind Niedermoortorfe sowie auch Mudde.</p> <p>Wertvolle Bodenbildungen und gesetzlich geschützte Geotope sind innerhalb des Geltungsbereiches beziehungsweise dessen Wirkbereich nicht bekannt.</p>
Fläche	<p>Die gesamte Fläche liegt nördlich, westlich und östlich angrenzend an den im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereich. Es findet keine landwirtschaftliche Nutzung statt.</p>
Wasser	<p>Randlich im Plangebiet verläuft der nicht WRRL-berichtsflchtige Graben 42/01, der den Bereich in den Selliner See entwässert.</p> <p>Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.</p> <p>Im Rahmen der Bodenuntersuchungen wurden Grundwasserstände zwischen 0,9 und 1,5 m Tiefe angetroffen. Die aktuell festgestellten / gemessenen Wasserstände werden wegen der vorangegangenen trockenen Frühjahrsperiode als weitgehend mittlere Wasserstände charakterisiert. Entsprechend der Niederschlags- und Verdunstungsintensität sind für das Grundwasser jahreszeitlich bedingte Schwankungen von +60 cm / -60 cm möglich. Damit sind generell Grundwasserstände oberhalb 1 m Tiefe bis teils in unmittelbare Nähe der Geländeoberkante (GOK) möglich (vgl. [1]).</p> <p>Das Bemessungshochwasser (BHW) für die Boddenküste liegt bei +2,6 m NHN. Ein Hochwasser im Bodden wirkt sich bis in den Selliner See und dessen Randgebiete aus. Der Geltungsbereich ist angesichts einer Höhenlage von 1,8</p>

	bis 2,7 m NHN teilweise überschwemmungsgefährdet und als Risikogebiet anzusprechen.
WRRL	nicht betroffen
Klima/Luft	Die Freifläche nimmt im Siedlungszusammenhang keine regulierende Funktion im Sinne eines Kaltluftentstehungsgebietes ein. Es handelt sich um einen gut durchlüfteten, klimatisch unbelasteten Bereich. Es befinden sich keine Schadstoff- oder Geruchsemitter in der Umgebung.
Folgen des Klimawandels	Der Bestand ist nicht in besonderem Maße anfällig für die Folgen des Klimawandels.
Wärme / Strahlung	Das gut durchlüftete Plangebiet nahe der Küste der Ostsee neigt allgemein nicht zu Hitzeanstauungen und Strahlungsbelastungen.
Pflanzen / Tiere / Biologische Vielfalt	<p>Das Plangebiet besteht im Wesentlichen aus einer nicht landwirtschaftlich genutzten Wiesenfläche im Siedlungszusammenhang, die als Jüngere Parkanlage (PPJ) mit artenreichem Zierrasen (PEG)/Scherrasen angesprochen werden kann. V.a. randlich bestehen einzelne Siedlungsgehölze aus heimischen Baumarten (PWX) sowie einzelne jüngere und ältere Einzelbäume (BBJ, BBA) [vgl. 5].</p> <p>Nach § 20 NatSchAG M-V bestehen keine geschützten Biotope innerhalb bzw. im direkten Umfeld des Plangebiets. Der nahe Selliner Parksee unterliegt als RUE09291 permanentes Kleingewässer; Teich; trocken; Unterwasservegetation (Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.) dem gesetzlichen Biotopschutz.</p> <p>Tiere:</p> <p>Das Vorkommen geschützter bzw. streng geschützter Arten kann angesichts der Lage innerhalb des Siedlungsraums weitgehend ausgeschlossen werden.</p> <p>Säugetiere: Ausgenommen Kleinsäuger können regelmäßig genutzte Quartiere wildlebender Säugetiere einschließlich Fledermäuse im Plangebiet aufgrund der Habitatausstattung sowie der angrenzenden Siedlungsnutzung ausgeschlossen werden. Im Plangebiet bestehen keine Gebäude. Das Plangebiet mit lichtetem Baumbestand, der Vorflutgraben und weitere Wasserflächen im Umfeld sind jedoch aufgrund der Strukturvielfalt als Nahrungsflächen attraktiv für Fledermäuse. Für den Raum Sellin sind allgemein Breitflügel-, Wasser-, Fransen-, Zwerg-, Mücken- und Raauhautfledermaus sowie das Braue Langohr und der Große Abendsegler nachgewiesen.</p> <p>Vögel: Aufgrund der nicht störungsfreien Lage des Plangebietes im Umfeld des Seeparks und in Randlage zur bestehenden Bebauung wurde überwiegend mit dem Vorkommen von „Allerweltarten“ gerechnet, die tolerant gegenüber anthropogenen Störungen wie Lärm und Wegenutzung sind oder als Kulturfolger die Nähe zum Menschen suchen. Nach [6] wurden bei Begehungen folgende Arten mit revieranzeigendem Verhalten erfasst: Blau- und Kohlmeise, Amsel, Hausrotschwanz, Rotkehlchen, Zaunkönig, Mönchsgrasmücke. Als Nahrungsgäste auf der Wiese konnten Bachstelze, Nebenkrähe, Star, Spatz, Rabenkrähe, Rauch- und Mehlschwalbe beobachtet werden. Der südlich im Park liegende Teich ist zudem Lebensraum einzelner Schilfbrüter, sofern sich nach der Beräumung noch etwas Schild findet. Auch Schwäne und Stockenten nutzen das größere Gewässer zur Nahrungssuche, Stockente auch den Graben.</p> <p>Reptilien: Streng geschützte Reptilien (Zauneidechse, Schlingnatter) sind im Plangebiet habitatbedingt nicht zu erwarten.</p> <p>Amphibien: Als Laichgewässer geeignete Oberflächengewässer bestehen im Bereich des angrenzenden Seeparks. Der Vorflutgraben mit einem angrenzenden Grünstreifen bleibt als offenes Gewässer erhalten. Hinweise auf streng geschützte Arten, die im Rahmen von Rasterkartierungen in den letzten Jahren im Umfeld der Planung nachgewiesen wurden, sind dem Kartenportal [2]</p>

	nicht zu entnehmen. Nachweise für Grünfrosche gibt es für den südlich angrenzenden größeren Teich. Schutzgebiete: Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten (vgl. Abschnitt 1.5.2).
Landschaft	Der Ort Sellin ebenso wie das Umfeld wurden dem Landschaftsbildraum <i>Baaber Heide</i> (II 7 – 16) zugeordnet und erhalten mit einer Landschaftsbildbewertung von mittel bis hoch nur eine durchschnittliche Schutzwürdigkeit. Der Standort liegt im Siedlungszusammenhang.
Mensch / Menschliche Gesundheit / Bevölkerung	Umfeld durch allgemeine Wohnnutzung geprägt. Südlich grenzt der Seepark als öffentliche Grünanlage an. Es besteht im Plangebiet kein Hitzestress für Risikobevölkerungsgruppen (Kleinkinder, Menschen über 75, Vorbelastete).
Störfall	Im näheren Umfeld des Plangebietes sind keine Störfallbetriebe vorhanden, deren Sicherheitsbereiche sich in das Plangebiet hinein erstrecken.
Kultur und Sachgüter / Historisches Erbe	nicht betroffen

3.2.3) Auswirkungen des Vorhabens

Das Plangebiet liegt am Ortsrand von Sellin im Wirkungsbereich vorhandener Siedlungs- und Verkehrsflächen.

Schutzgut	Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standortes	Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Umwelt unter Verwendung der Kriterien Ausmaß, grenzüberschreitender Charakter, Schwere und Komplexität, Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen, Dauer, Häufigkeit, Reversibilität
Fläche	Ausweisung von neuem Allgemeinen Wohngebiet mit einer Größe von 7.946 qm	keine Erheblichkeit, da kleinteilige Arrondierung auf baulich vorgenutzter, durch Siedlung und Verkehr vorgeprägten Flächen,
Boden	Bauliche Nutzung mit bis zu 2.070 qm Gebäudegrundfläche und 3.106 qm Versiegelung im Baugebiet insgesamt, dadurch Zunahme der Versiegelung am Standort um bis zu rund 4.632 qm.	keine Erheblichkeit, da kleinteilige Arrondierung auf baulich vorgenutzter, durch Siedlung und Verkehr vorgeprägten Flächen
Wasser	Oberflächenwasser wird ortsüblich versickert bzw. durch den angrenzenden Graben abgeführt und verbleibt im Landschaftsraum	Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind nicht abzusehen.
Klima / Luft	Nutzungsbedingt keine erheblichen Emissionen	-
Anpassung an den Klimawandel	Planbedingte Auswirkungen auf den Klimawandel sind nicht erkennbar	-
Tiere / Pflanzen, biologische Vielfalt	Biotopverlust durch Bebauung und Versiegelung betrifft v.a. eingeebnete Rasenfläche ohne Altgebäude und mit nur geringem Gehölzbestand; auf den Freiflächen wird sich nach Abschluss der Baumaßnahmen eine im Vergleich zu heute ähnliche Biotopausstattung	Verlust von Einzelbäumen kann durch Ersatzpflanzungen ausgeglichen werden.

Schutzgut	Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standortes	Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Umwelt unter Verwendung der Kriterien Ausmaß, grenzüberschreitender Charakter, Schwere und Komplexität, Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen, Dauer, Häufigkeit, Reversibilität
	entwickeln (Hausgärten mit Baumpflanzungen gem. Pflanzgebot und randlichen Hecken). Der Vorflutgraben mit einem angrenzenden Grünstreifen bleibt als offenes Gewässer erhalten. Unter Berücksichtigung der anerkannten und üblichen Vermeidungsmaßnahmen bei der Umsetzung sind im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtungen und der vorliegenden Planung zurzeit keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erkennen.	
Landschaftsbild	Durch Einbindung in den Siedlungszusammenhang keine Veränderung des Landschaftsbilds. Die Gebäudehöhen entsprechen mit max. 8,5 m über Bemessungshochwasser allgemein der Umgebungsbebauung.	-
Mensch / Menschliche Gesundheit / Bevölkerung	Durch Wohnnutzung geringfügig zusätzlicher Verkehr.	-
Kultur- und Sachgüter	-	-
Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen,	-	-

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass keine erheblichen Auswirkungen festgestellt wurden.

3.2.4) Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Das Vorhaben beschränkt sich auf eine kleinteilige Arrondierung, so dass eine Flächeninanspruchnahme in bisher unberührten Naturräumen vermieden wird. Pflanzgebote bewirken eine Eingrünung des neuen Baugebiets und sichern eine angemessene Strukturierung des Siedlungsbereichs. Der angrenzende Graben wird erhalten und einschließlich eines Uferstreifens von mind. 5,0 m Breite als Grünfläche gesichert. Auf den Grundstücken wird eine moderate Dichte bis GRZ 0,3 bzw. 0,35 festgesetzt, so dass die Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete nach § 17 BauNVO nicht ausgeschöpft werden.

3.2.5) Eingriffsermittlung

Bei Bebauungsplänen nach § 13b BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgenommen von der generellen Befreiung von der Ausgleichsverpflichtung sind geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile wie Bäume.

Im Plangebiet ist geschützter Baumbestand vorhanden, der nicht vollständig erhalten werden kann und damit teilweise zur Umsetzung gefällt werden wird.

Gemäß § 18 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Dies gilt jedoch u.a. nicht für Bäume in Hausgärten mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen, Obstbäume mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie sowie Pappeln im Innenbereich.

Der Umfang der Ersatzpflanzungen richtet sich nach dem Stammumfang des geschützten Baumes, wobei grundsätzlich Vitalitätszustand und Standort des Baumes zu berücksichtigen sind. Hierbei sind in Anlehnung des Baumschutzkompensationserlasses folgende Richtwerte zu beachten:

- Stammumfang 100 bis 150 Zentimeter: ein Ersatzbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 bis 18 Zentimeter in 1,00 Meter Höhe,
- Stammumfang >150 bis 250 Zentimeter: zwei Ersatzbäume mit einem Mindeststammumfang von 16 bis 18 Zentimeter in 1,00 Meter Höhe,
- Stammumfang über 250 Zentimeter: drei Ersatzbäume mit einem Mindestumfang von 16 bis 18 Zentimeter in 1,00 Meter Höhe.

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

Stammumfang in cm	Betroffene Bäume Nr. gem. Kartierung		vorr. Anzahl Bäume als Kompensation
100-150	24, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, (41*)	10	10 (11)
>150-250	26, 28, (38*), (39*), (40*)	2	4 (10)
> 250			
Gesamt			14 (21)

* Lage im Grabenschutzstreifen, Erhaltungsmöglichkeit hinsichtlich der Erfordernisse der Grabenbewirtschaftung zu prüfen

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

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

Der Bebauungsplan enthält Pflanzverpflichtungen für die privaten Baugrundstücke in einem voraussichtlichen Umfang von 22 Bäumen. Sofern eine nach Textlicher Festsetzung I.4 festgesetzte Baumpflanzung als Kompensation für die Fällung geschützter Einzelbäume angerechnet werden soll, ist die Pflanzung in der Qualität als dreimal verpflanzten Hochstämmen mit einem Kronenansatz

von 2,0 m und einem Stammumfang von 16 bis 18 cm (gemessen in einem Meter Höhe) vorzunehmen.

3.2.6) Belange des Artenschutzes

Gesetzliche Grundlage

Für Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH- Richtlinie und für die europäischen Vogelarten ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG und somit ein Vollzugshindernis für die Bauleitplanung eintreten können.

Für bauliche Maßnahmen relevant sind die Zugriffsverbote nach § 44 (1) BNatSchG, demnach ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Für zulässige Maßnahmen im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegt ein Verstoß gegen

- das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,
- das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Nummer 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,
- das Verbot nach Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Um die Vollzugsfähigkeit und damit die Erforderlichkeit der Planung zu belegen, ist im Verfahren der Planaufstellung vorausschauend zu ermitteln, ob die vorgesehenen Festsetzungen dauerhaft auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse treffen. Nicht die Bebauungsplanung selber, sondern erst der Vollzug der Planung kann zu einem Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote führen.

Auf detaillierte Bestandserfassungen vor Ort kann dabei verzichtet werden, wenn es sich um „einfache“ Planungen handelt, so z.B. bei einem Baulückenschluss oder wenn allgemeine Kenntnisse zu den Habitatansprüchen einzelner Arten Rückschlüsse auf ein Vorkommen oder Fehlen zulassen. Berücksichtigt wurden, neben der Auswertung vorhandener Daten auch die Beobachtungen während verschiedener Ortsbegehungen im Januar, April, Mai und Juni 2020. Im Rahmen einer Prognose wurde geprüft, ob die Festsetzungen zum Bebauungsplan ggf. für relevante Tier- oder Pflanzenarten der Siedlungen Verbotstatbestände erwarten lassen und / oder diese durch

geeignete Vermeidungsmaßnahmen bereits im Vorfeld ausgeschlossen werden können.

Die Artenschutzprognose nach § 44 BNatSchG durch das Planungsbüro Seppeler [6] kommt nach Abprüfung der relevanten Arten zu folgendem Ergebnis:

Unter Berücksichtigung der anerkannten und üblichen Vermeidungsmaßnahmen bei der Umsetzung sind im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtungen und der vorliegenden Planung zurzeit keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erkennen. Entweder ist ein Vorkommen von Arten oder Gruppen aufgrund nicht geeigneter Habitats unwahrscheinlich oder die Beeinträchtigungen können im Vorfeld vermieden werden. Der offene Vorflutgraben sollte als potenzielle Biotopverbundfläche mit Leitlinienfunktion erhalten bleiben. Ausweichlebensräumen für störungstolerante Vogelarten der Siedlungen sind im nahen Umfeld der Planung während der Bauphase vorhanden, so dass keine Verschlechterung der lokalen Populationen einzelner Vogelarten des Siedlungsränder, sofern relevant, und eine zügige Wiederbesiedlung nach Abschluss möglicher Baumaßnahmen zu erwarten sind.

Als Hinweis zum Artenschutz, der bei der Umsetzung, z.B. bei Durchführung von Bodenarbeiten und Entnahme einzelner Bäume zu berücksichtigen ist wird zur Übernahme in den Bebauungsplan vorgeschlagen:

- Gemäß § 39 BNatSchG ist die Entnahme von Gehölzen bzw. die Baufeldberäumung nur in der Zeit vom 01.10. bis 28./29.2. eines jeden Jahres möglich. Die Baufeldberäumung ist außerhalb des Zeitraumes möglicher Amphibienwanderungen durchzuführen und je nach Bauzeit das Erfordernis einer Abzäunung des Grabens zur Vermeidung einer Einwanderung von Amphibien in den Baustellenbereich zu prüfen.

Zudem weist die Artenschutzprognose darauf hin, dass allgemein die Beleuchtung der Gebäude und des Umfelds auf das notwendige Maß begrenzt werden sollte. Ein Dauerbetrieb, auch mit LED-Lampen, ist zu vermeiden. Zum Schutz von Vögeln, Fledermäusen und Insekten sollten nur vollabgeschirmte Lampen mit Leuchtmitteln mit einer Farbtemperatur um 2700 Kelvin verwendet werden.

Mit dem vom Bundesamt für Naturschutz (BfN) veröffentlichten „Leitfaden zur Ausgestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen -Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung“ (2019) liegt eine praxisorientierte Grundlage auch für mögliche B-Planfestsetzungen für eine nachhaltige und naturschonende Beleuchtung vor: „Besondere auf Lichtimmissionen ausgerichtete Regelungen existieren derzeit nicht. Sofern aber künstliches Licht nachteilige Auswirkungen auf geschützte Rechtsgüter hervorruft, sind die jeweiligen Schutzvorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes anwendbar. Dazu zählen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) und die Regelungen zum allgemeinen und besonderen Gebietsschutz.“

Für die Beleuchtung des Grundstücks sind daher nur vollabgeschirmte Lampen mit Leuchtmitteln mit einer Farbtemperatur bis 2700 Kelvin zu verwenden.

3.2.7) Immissionen

Im Rahmen der Planaufstellung zum Bebauungsplan Nr. 1D „Am Circusplatz“ wurde eine Geräuschimmissionsprognose in Auftrag gegeben.

Anlass ist die Lage des Plangebiets zum im Einflussbereich der Geräuschemissionen eines benachbarten Wäschereibetriebes, der Kleinbahn „Rasender Roland“ und der benachbarten Straßen, insbesondere der B196.

Dabei waren die auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschemissionen in einem Gutachten für den Geltungsbereich des B-Planes zu untersuchen. Ausgehend von den schalltechnischen Daten der Geräuschemittenten waren die Geräuschimmissionen an maßgeblichen Immissionsorten im B-Plan-Gebiet zu ermitteln und mit den zutreffenden schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005

zu vergleichen.

Dabei ist entsprechend der Grundsätze des Bundesimmissionsschutzgesetzes der Nachweis zu führen, dass die Geräuschemissionen nicht zu schädigenden Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren, erheblichen Nachteilen und erheblichen Belästigungen für die Betroffenen im B-Plan-Gebiet führen.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass zwar der benachbarte Wäschereibetrieb am Tage zu keinen schalltechnischen Problemen im Geltungsbereich führt und in der Nacht im nördlichen Bereich Überschreitungen des Immissionsrichtwertes der TA Lärm für WA nach BauNVO auftreten. Jedoch wurde dieser Bereich im Planverfahren aus dem Geltungsbereich ausgegliedert, sodass für den verbleibenden Planbereich davon ausgegangen, dass es zu keinen überhöhten Immissionswerten kommen wird.

Der Verkehrslärm der benachbarten Straßen und -Schienenwege (einschl. Großparkplatz) führt im Geltungsbereich zu keinen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005.

3.2.8) Zusammenfassende Beurteilung

Durch die Bebauung der randlich an die im Zusammenhang bebaute Ortslage anschließenden Fläche zur kleinteiligen Arrondierung der Ortslage erfahren die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft einschl. Anpassung an den Klimawandel, Pflanzen / Tiere und biologische Vielfalt, Landschaft, Kultur- und Sachgüter keine wesentliche nachhaltige Verschlechterung im Vergleich zur Ausgangslage.

Zusammenfassend ist durch das Vorhaben nicht mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen.

Quellen

- [1] Ingenieurbüro Weiße, Baugrunduntersuchung, Bergen auf Rügen 30.04.2020
- [2] Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (zuletzt Stand 06/2020:
<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>)
- [3] LUNG (2013): Anleitung für die Kartierung von Biotopen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, 3. erg., überarb. Auflage – Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Heft 2/2013
- [4] Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (2018): Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern
- [5] Planungsbüro Seppeler, Biotopkartierung, Dülmen 07/2020
- [6] Planungsbüro Seppeler, Artenschutzprognose, Dülmen 07/2020
- [7] Dipl.-Ing. Gunter Ehrke, Geräuschimmissionsprognose, Stralsund 09/2020

Ostseebad Sellin, Juli 2021