

Dipl. Ing. Kirsten Fuß  
Freie Landschaftsarchitektin  
Dipl. Ing. Lars Hertelt  
Freier Stadtplaner und Architekt  
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith  
Freier Stadtplaner und Architekt  
Partnerschaftsgesellschaft  
Mannheim PR 100023  
76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53  
Tel: 0721 378564  
Fax: 0721 5688881  
Tel: 0172 9683511  
18439 Stralsund, Neuer Markt 5  
Tel: 03831 203496  
Fax: 03831 203498  
www.stadt-landschaft-region.de  
info@stadt-landschaft-region.de

# Bebauungsplan Nr. 26 „Granitzer Straße“


**Gemeinde Ostseebad Sellin / Rügen**

## Satzung



  
Liechke  
Bürgermeister



  
Gabriele  
Bürgermeister

## Begründung

### Inhaltsverzeichnis

1) Grundsätze.....	3
1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebiets.....	3
1.2) Ziele der Planung.....	3
1.3) Ableitung aus dem FNP .....	3
1.4) Zustand des Plangebiets.....	3
1.4.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebiets.....	3
1.4.2) Schutzobjekte.....	4
2) Städtebauliche Planung.....	5
2.1) Bebauungsentwurf.....	5
2.2) Flächenbilanz.....	6
2.3) Erschließung.....	6
2.3.1) Verkehrliche Erschließung.....	6
2.3.2) Ver- und Entsorgung.....	7
2.4) Begründung der grundlegenden Festsetzungen.....	7
2.4.1) Art und Maß der baulichen Nutzung.....	7
2.4.2) Festsetzung zur Grünordnung.....	7
3) Auswirkungen / Umweltbericht .....	8
3.1) Abwägungsrelevante Belange.....	8
3.2) Umweltbericht.....	8
3.2.1) Allgemeines.....	8
3.2.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt.....	10
3.2.3) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich.....	17
3.2.4) Mensch und seine Gesundheit.....	18
3.2.5) Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	19
3.2.6) Wechselwirkungen.....	19
3.2.7) Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung.....	19
3.2.8.) Zusammenfassung.....	25
3.2.9.) Monitoring.....	26

# 1) Grundsätze

## 1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 36/1, 36/2 36/3 sowie 39 (Granitzer Straße teilw.) der Flur 1 Gemarkung Sellin. Die Fläche beträgt 5.106qm.

Das Plangebiet liegt an der Granitzer Straße im Westen der Ortslage Sellin, im Übergang zur Granitz und wird begrenzt im Norden und Westen durch angrenzende Siedlungsflächen (Wochenendhäuser), im Süden durch die Granitzer Straße sowie im Osten durch weitere bislang unbebaute Grundstücke.

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

Die Planzeichnung basiert auf einer März 2010 durch das Vermessungsbüro Krawutschke Meißner Schönemann erstellten Vermessung des Planungsgebiets (Lage- und Höhenplan).

## 1.2) Ziele der Planung

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

- Arrondierung der Ortslage gemäß der Darstellung im FNP durch die
- Nutzung von vorgeprägten Baulandpotenzialen, die im unmittelbaren Zusammenhang mit der bestehende Siedlungsfläche stehen.

## 1.3) Ableitung aus dem FNP

Der Bebauungsplan wird aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan abgeleitet. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Sellin stellt den Planbereich einheitlich als Wohnbaufläche dar.

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

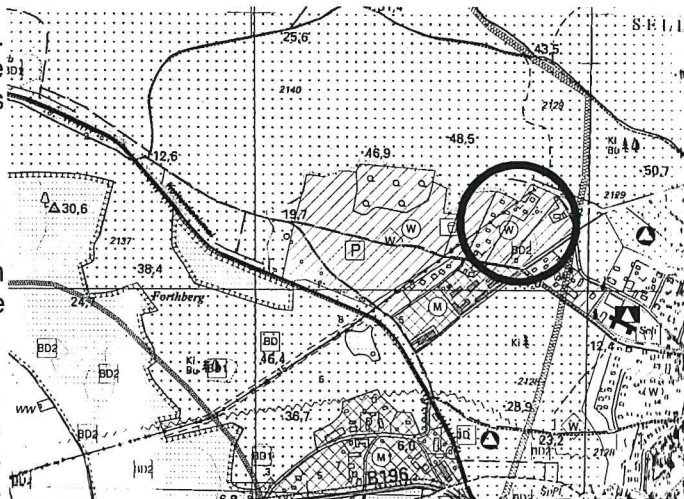


Abbildung 1: FNP (Ausschnitt)

Die bisherigen Baugebiete sind weitgehend erschöpft (nahezu völlige Umsetzung der Baugebiete Weißer Steg und Haus am Wald und Hartmanns Ruh, fast vollständige Vormerkung im jüngst erschlossenen Gebiet Gutshof).

Ein Landschaftsplan für die Gemeinde Sellin liegt nicht vor.

## 1.4) Zustand des Plangebiets

### 1.4.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebiets

Das Plangebiet liegt nördlich der Granitzer Straße neben einer bestehenden Wochenendhaus siedlung. Die Topographie steigt von 14,5 m HN (Granitzer Straße) auf gut 30,0 m HN an. Das Plangebiet, das bis auf zwei Bungalows im nördlichen Teil unbebaut ist, stellt sich als eingezäunte



Rasenfläche dar. Vor allem im mittleren Bereich sowie im Umfeld der beiden Bungalows befinden sich zahlreiche Gehölze (Eichen, Kiefern).

Nordwestlich schließt auf dem Flurstück 35/18 Wald an.

#### 1.4.2) Schutzobjekte

##### Biosphärenreservat Südost-Rügen

Das Vorhaben liegt vollständig innerhalb der Schutzzone III des Biosphärenreservates Südost-Rügen und grenzt im Norden direkt an die Schutzzone II (Naturschutzgebiet Granitz).

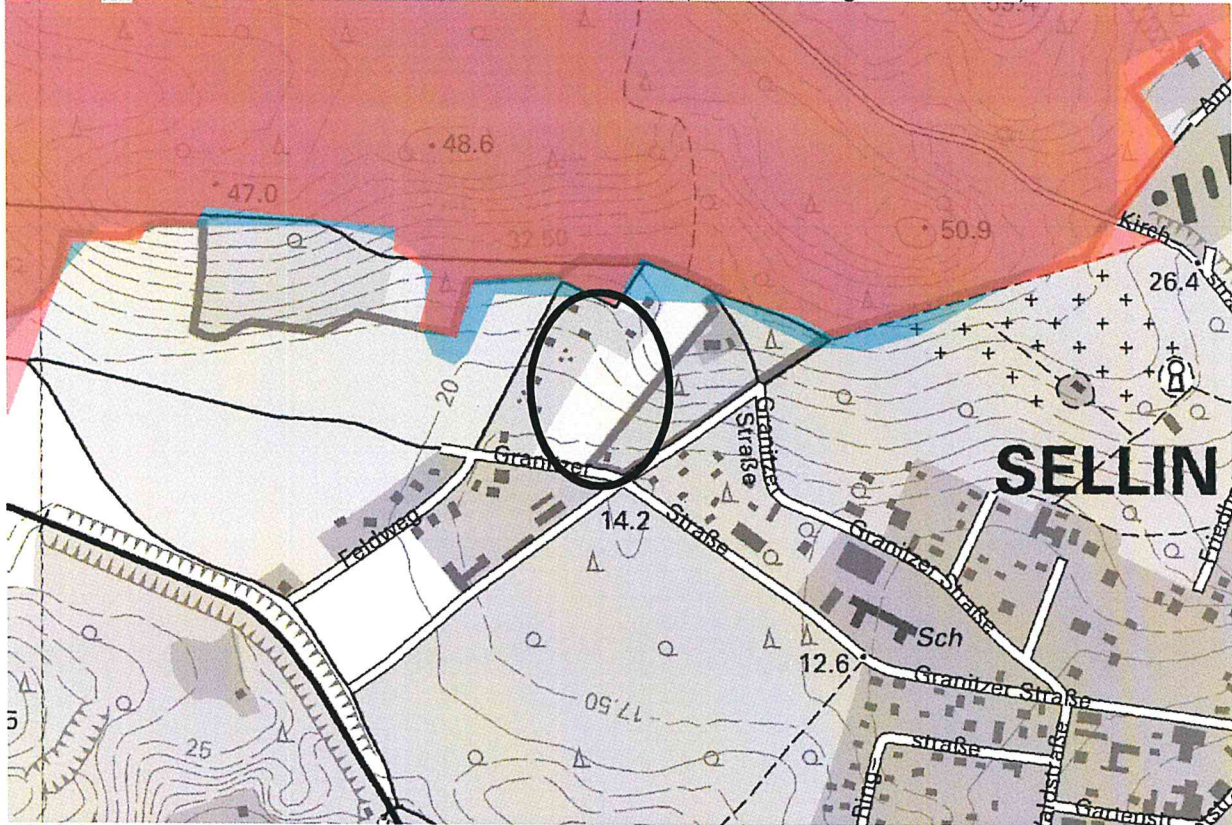


Abbildung 2: Schutzgebiete blau: FFH- Gebiet, rot: NSG Quelle: [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de)

##### Europäische Schutzgebiete

Der Geltungsbereich des B-Planes befindet sich in einem geringeren Abstand zum FFH-Gebiet DE 1647-303 "Granitz", das hinsichtlich der Abgrenzung weitgehend identisch ist mit dem NSG „Granitz“.

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 (vgl. Kap. 3.3).

##### Naturschutzgebiete

In geringem Abstand nördlich liegt das seit 12.09.1990 ausgewiesene Naturschutzgebiet Nr. 188 „Granitz“ mit insgesamt 1161 ha. Das NSG ist hinsichtlich der Abgrenzung weitgehend identisch mit dem FFH- Gebiet DE 1647-303 "Granitz".

##### Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Sellin. Dieses Wasserschutzgebiet wurde mit Beschluss des Kreistages Rügen Nr. 66-15/77 am 31.03.1977 festgesetzt und durch § 136 Abs. 1 LWaG M-V in seiner Gültigkeit, einschließlich der entsprechenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen, bestätigt.



### Bodendenkmale

Im Bereich des Plangebiets sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand Bodendenkmale bekannt, die durch die geplanten Maßnahmen berührt werden. Für das Vorhaben ist deshalb eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V erforderlich. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der mit der Farbe Blau gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs. [ 6 (5) DSchG M-V]. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

## **2) Städtebauliche Planung**

### **2.1) Bebauungsentwurf**

Im Plangebiet werden vier Bauplätze mit jeweils rund 650qm Grundstücksfläche für ortsüblich ein- bzw. Zweifamilienhäuser vorgesehen, zuzüglich der beiden Bestandsgebäude. Dabei wurde die Bebauungsstruktur angrenzender Siedlungsbereiche aufgenommen (Feldweg, Granitzer Straße).

Varianten wurden hinsichtlich der Erschließung untersucht.

- Bei Beibehaltung der Zufahrt entlang der westlichen Grundstücksgrenze (Variante 1) ergeben sich gewisse Störungen für die angrenzende Wochenendhausnutzung, insgesamt ist der durch die wenigen Wohneinheiten verursachte Verkehr jedoch nicht erheblich. Die topographische Situation ist im Westen günstig (vergleichsweise langsamer Anstieg des Hangs).
- Bei Führung der Erschließung im Osten (Variante 2) könnte das östlich angrenzende Grundstück später die Erschließungsanlagen des B-Plans Nr. 26 gegen Kostenbeteiligung mitnutzen. Sollte es jedoch nicht zu einer Einigung kommen, wäre auch eine für das Ortsbild negative Doppelung der Zufahrten nicht auszuschließen. Im oberen Bereich steigt das Plangebiet an der östlichen Grenze zudem stark an, so dass dort die Straße nur mit erheblichen Eingriffen in die Topographie (Stützmauern) gebaut werden könnte.

Angesichts der topographischen Situation wird die Variante 1 der weiteren Planung zugrunde gelegt.

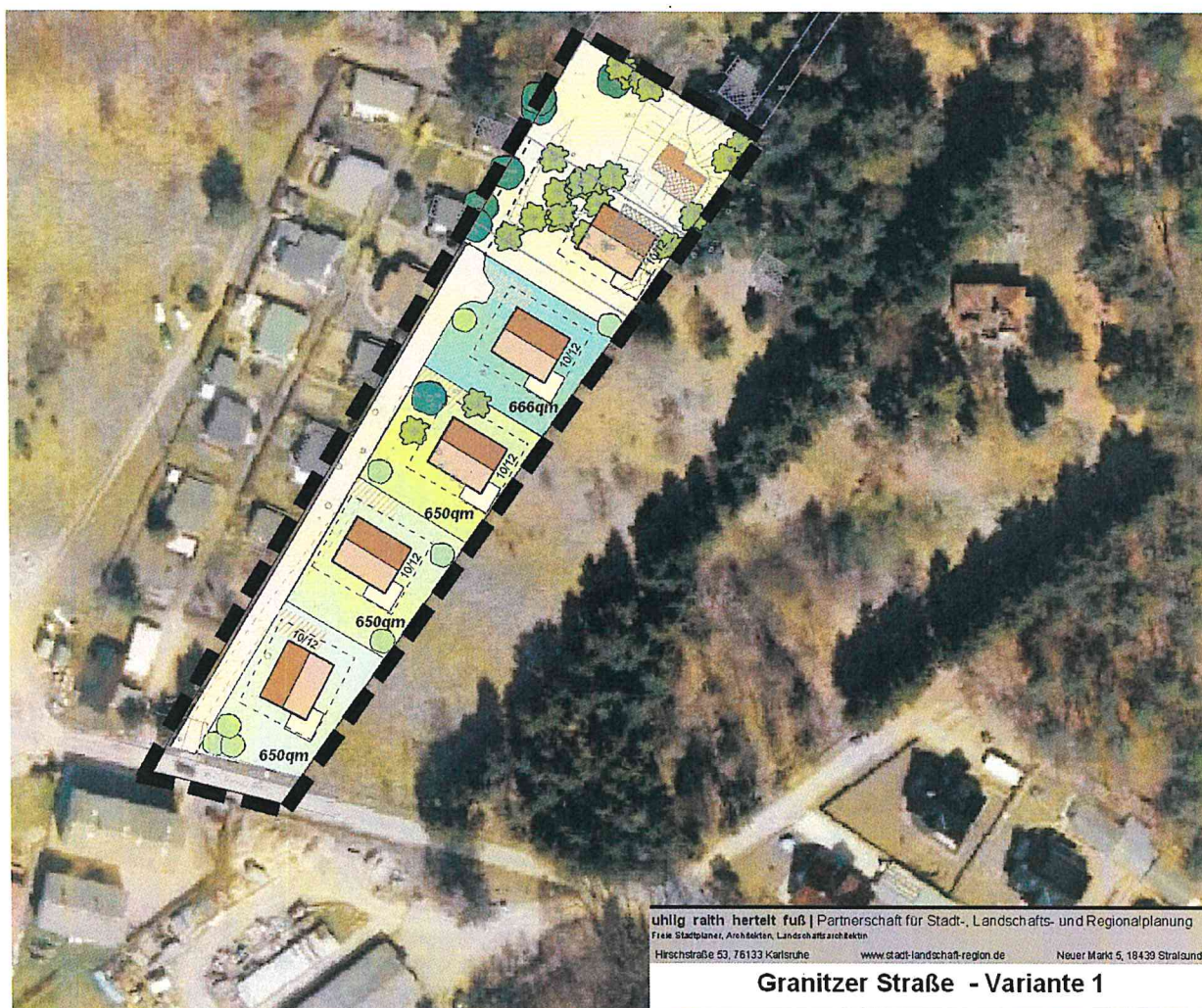


Abbildung 3: Variante 1 (Vorzugsvariante)

## 2.2) Flächenbilanz

Durch die Planung nimmt die Versiegelung durch Bebauung und Verkehrsflächen im Plangebiet um rund 1.990 qm zu.

Nutzung	Fläche	Anteil	Gebäude Planung	Versiegelung Planung	Versiegelung Bestand	Veränderung
Allgemeines Wohngebiet	4.260 qm	84 %				
Davon:						
GR Hauptanlage zulässig	4.260 qm	GRZ 0,25	1.065 qm	1.598 qm	ca. 200 qm	ca. + 1.398 qm
Verkehrsfläche mit Ver- kehrsrün	846 qm	16 %		734 qm	142 qm	+ 592 qm
Gesamtgebiet	5.106 qm	100 %				ca. 1.990 qm

## 2.3) Erschließung

### 2.3.1) Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die Granitzer Straße sowie über einen neuen privaten Stichweg (Mischverkehrsfläche). Am Ende des Stichwegs wird ein PKW- Wendehammer vorgesehen. Die Müllbehälter sind an der Granitzer Straße zur Abholung bereit zu stellen.

Angesichts des geplanten Ausbaus von Hartmanns Ruh muss in Zukunft die Granitzer Straße für den Begegnungsfall ausgebaut werden (gepl. Fahrbahnbreite 4,75 m). Hierzu ist die derzeit nur



3,5 m breite Fahrbahn in nördlicher Richtung um 1,25 m aufzuweiten. Die für den Ausbau benötigten Flächen im Plangebiet werden berücksichtigt.

Verkehrsregelnde Maßnahmen, insbesondere durch Verkehrszeichen und Verkehrseinrichtungen, sollten während der Erschließungsplanung mit der Straßenverkehrsbehörde abgestimmt werden. Sie unterliegt der abschließenden Prüfung und Genehmigung durch die Straßenverkehrsbehörde.

### **2.3.2) Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Grundstückes mit Strom und Wasser ist gesichert. Gleiches gilt für die Abwasserentsorgung. Entsprechende Anschlussmöglichkeiten liegen in der Granitzer Straße.

Sowohl die Trinkwasserversorgung als auch die Abwasserableitung sind entsprechend der gültigen Satzungen des ZWAR aufzubauen. Die innere Erschließung ist mit dem ZWAR abzustimmen. Der Abschluss eines Erschließungsvertrages ist dazu notwendig.

Zur Versickerung des Regenwassers sind in Oberflächennähe günstige Verhältnisse zu erwarten. Nach Aussage der Geologischen Karten herrschen im Untersuchungsgebiet sickerwasserbestimmte Sande vor. Die Versickerung des Niederschlagswassers mittels Versickerungsanlage (z.B. Sickerschächte) oder direkte Einleitung in ein oberirdisches Gewässer stellt eine Gewässerbenutzung dar, die gem. §7 WHG der behördlichen Genehmigung bedarf. Der Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis hierfür ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Rügen zu stellen.

Die Löschwasserversorgung für den Siedlungsbereich (westlicher Abschnitt Granitzer Straße, Feldweg) ist nach Aussagen der örtlichen Feuerwehr über einen bestehenden Hydranten auf der Granitzer Straße (ca. 80 m östlich der inneren Erschließung des Plangebiets) gewährleistet.

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

## **2.4) Begründung der grundlegenden Festsetzungen**

### **2.4.1) Art und Maß der baulichen Nutzung**

Angesichts der geringen Plangebietsgröße stellt das Plangebiet eigentlich kein eigenständiges Baugebiet dar, sondern verbindet sich mit den angrenzenden Flächen zu einer einheitlichen Bebauung entlang der Granitzer Straße.

Die Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung wird auf eine GRZ von 0,25 bei eingeschossiger Bebauung festgelegt. Bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von rund 650 qm ist damit eine Grundfläche für die Hauptanlage (Gebäude mit Terrasse) von ca. 160 qm zulässig. Die Firsthöhe der Gebäudes wird auf 8,50 m (bezogen auf die Erdgeschossfußbodenhöhe) begrenzt, wobei differenziert für jedes Grundstück eine Bezugshöhe (Erdgeschossfußbodenhöhe) festgelegt wird. Insgesamt wird damit ein verantwortungsbewusster, weil zugleich sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden erreicht.

Für das nördlichste Gebäude muss die überbaubare Grundstücksfläche auf den Bestand beschränkt bleiben, um eine Verringerung des Waldabstands zu verhindern.

In Entsprechung zur bestehenden Bebauung wird eine offene Bauweise festgesetzt.

### **2.4.2) Festsetzung zur Grünordnung**

Die Festsetzungen zur Grünordnung umfassen Erhaltungs- und Pflanzgebote. Bestandteil der Pflanzung (Ausgleichsmaßnahme für den Verlust an Einzelbäumen) ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden.

## 3) Auswirkungen / Umweltbericht

### 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.

- Angesichts der Planungsziele sind vorrangig die *sozialen Belange* zu berücksichtigen: d.h. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, auch durch Unterstützung der Eigentumsbildung weiterer Kreise der Bevölkerung. Zur Sicherung des Einwohnerbestands ist aufgrund weiterhin steigender Wohnflächenansprüche eine angemessene Neubebauung (Nachverdichtung/Arrondierung) zu ermöglichen. Die vorhandenen Bauplätze in der Gemeinde sind bebaut / vergeben, so dass eine Abwanderung droht, wie sie bereits in der Vergangenheit zu verzeichnen war.
- die *Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege*  
Der Planungsbereich liegt in der Schutzzone III des Biosphärenreservat Südost-Rügen, angrenzend zu Schutzgebieten nach internationalem und nationalem Recht (vgl. Kap. 1.4.2). Dem Naturschutz ist eine sehr hohe Bedeutung einzuräumen. Es ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet durch die bestehende Bebauung von den Schutzgebieten getrennt ist und als siedlungsnahe Grünfläche bereits durch Siedlungsnutzung geprägt ist.

Zu berücksichtigen sind dabei als Einzelpunkte insbesondere:

- die Verträglichkeit mit den angrenzenden Schutzgebieten
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden. Gemäß §1a BauGB werden jedoch Maßnahmen zur Wiedernutzung von baulich vorgeprägten Flächen ausdrücklich empfohlen, um zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzung zu verringern. Durch eine Arrondierung des Siedlungsbereichs können bestehende Flächenbedarfe ohne zusätzliche Verkehrsflächen sparsam und schonend berücksichtigt werden. Zur offenen Landschaft hin (nach Westen und Norden) ist das Plangebiet durch bestehende Bebauung abgegrenzt.
- *Die Belange der Forstwirtschaft (Wald)*. Angrenzend an das Plangebiet bestehen Waldflächen nach § 2 LWaldG M-V. Da die bisherigen Waldflächen nicht für eine bauliche Nutzung beansprucht werden, können die Gehölze einschließlich des Unterwuchs unter Beachtung der Verkehrssicherungspflicht unverändert erhalten werden. Der örtliche geprägte Waldabstand wird beibehalten. Nach § 20 Abs. 2 LWaldG M-V und der dazu erlassenen Waldabstandsverordnung § 2 Punkt 6 kann für Anlagen, die nicht Wohnzwecken oder dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, eine Ausnahme erteilt werden. Da hierfür im Einzelfall eine Genehmigung der Forstbehörde und das Einverständnis des Waldeigentümers notwendig ist, kann die Zulässigkeit von Nebengebäuden nur als Ausnahme im B-Plan aufgenommen werden.
- die *Belange der Baukultur*, hier insbesondere des Orts- und Landschaftsbilds §1 (6) Nr. 5 BauGB). Bei der Lage am Ortsrand im Übergang in die offene Landschaft ist der Gestaltung der Gebäude im Zusammenhang mit der Nachbarbebauung großes Gewicht beizumessen. Die Belange der Baukultur erfordern nicht zuletzt eine sorgfältige Einbindung der neuen Gebäude in die stark bewegte Topographie.

Darüber hinaus sind die privaten Belange der Grundstückseigentümer im Plangebiet sowie der angrenzenden Nachbargrundstücke gemäß den Erfordernissen des Nachbarschutzes zu berücksichtigen.

### 3.2) Umweltbericht

#### 3.2.1) Allgemeines

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

#### Methoden:

Die Umweltprüfung konzentriert sich auf das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das Umfeld. Betrachtet werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturraums und der Landschaft (Boden / Wasser, Klima /



Luft, Pflanzen und Tiere, Landschaft / Landschaftsbild, Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (NATURA 2000), das Schutzgut Mensch sowie deren Wechselwirkungen.

Aktuell wurde eine Biotoptypenkartierung gem. "Anleitung zur Biotopkartierung im Gelände" Mecklenburg-Vorpommern (Schriftenreihe des LUNG Heft 2/2010) erstellt, welche der Bewertung von Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft gem. Naturschutzausführungsgesetz zugrunde liegt. Die Eingriffsbilanzierung wird gem. Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999/Heft 3) ermittelt. Vertiefende Untersuchungen der Schutzgüter Flora /Fauna wurden nicht beauftragt.

Im Rahmen der Alternativprüfung werden neben der geplanten Nutzung des Areals als eigentliches Vorhaben (Entstehung von 4 Wohngebäuden) die Nichtdurchführung der Planung als Nullvariante geprüft. Zur Nutzung des Geländes im geplanten Umfang gibt es keine ökonomisch bzw. ökologisch vertretbare Alternative. Unter Beachtung der Planungsziele sowie des Plangebiets sind nur geringe Spielräume für den Entwurf erkennbar. Varianten wurden vor allem hinsichtlich der Lage der Erschließung untersucht (vgl. 2.1).

*Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung:* Die Realisierung des Vorhabens beseitigt zunächst den vorhandenen Bungalow im Flurstück 36/2 und schafft 5 neue Wohngebäude. Der Verlust an unversiegelter Fläche ist bei Realisierung des Vorhabens unvermeidbar. Das Plangebiet wird angemessen mit Großgrün strukturiert und somit in die Umgebung eingebunden.

Durch die Planung werden Eingriffe in Natur und Umwelt verursacht, die unter Berücksichtigung der Nutzungsanforderungen nicht zu vermeiden sind.

- *Anlagebedingt* wird durch die Planung die Versiegelung um rund 1.990 m<sup>2</sup> erhöht (Bebauung und Erschließungsanlagen). Zudem müssen für die Bebauung sowie die neue Erschließungsstraße Einzelbäume gefällt werden.
- Erhebliche *betriebsbedingte* Auswirkungen sind durch die Siedlungserweiterung (vier zusätzliche Bauplätze) angesichts der bereits in der näheren Umgebung bestehenden Nutzung nicht zu erwarten. Die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen entsprechen hinsichtlich ihrer Qualität der Umgebungscharakteristik (Wohnen, Tourismus). Die Verkehrszunahme ist im Vergleich mit der Vorbelastung geringfügig. Eine Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Granitzer Straße über einen neuen privaten Stichweg, so dass sich der Fahrverkehr zum Standort nicht wesentlich verändern wird. Durch Anschluss des Standorts an die öffentliche Abwasserkanalisation wird eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung und -behandlung sichergestellt. Stoffliche Belastungen auf die Natur sind nach Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten.
- *Baubedingt* sind durch Abbruch und Neubau kurzzeitige Auswirkungen u.a. durch Baustellenlärm, erhöhten Schwerlastverkehr zu erwarten, die jedoch angesichts der geringen Größe der Maßnahme sowie wegen des zeitlich befristeten Charakters und bei sachgerechter Ausführung (z.B. Einhaltung der Verbotszeiten für Baumfällungen, fachgerechter Umgang mit Mutterboden, etc.) als nicht erheblich eingeschätzt werden.

*Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung:* Die allgemeine Situation des Umweltzustandes wird bei Nichtdurchführung der Planung nicht verändert. Das Gebiet würde weiterhin als Ferien- bzw. Wochenendstandort genutzt werden. Die bestehende Möglichkeit zur qualitätvollen Entwicklung der westlichen Ortslage als Wohnstandort würde nicht genutzt werden.

Alternativen: Unter Berücksichtigung des Plangebiets sowie der Planungsziele waren keine grundlegend sich unterscheidenden Alternativen erkennbar. Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist baulich vorgeprägt, durch zwei Bungalows und eine kleine Zufahrt von der Granitzer Straße ist ein Teil des Standortes bereits teil- bzw. vollversiegelt. Eine Bebauung des Gebietes mit Wohnhäusern fördert eine qualitätvolle Entwicklung der westlichen Ortslage als Wohnstandort. Eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme von landschaftsexponierteren Standorten kann durch dieses Vorhaben vermieden werden.

### 3.2.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

#### Klima

Bestand: Rügen und somit auch das UG gehören großräumig zum „Ostdeutschen Küstenklima“. Hierbei handelt es sich um einen Bereich entlang der deutschen Ostseeküste, der unter maritimen Einfluss steht. Das Klima wird bestimmt durch relativ ausgeglichene Temperaturen mit kühlen Sommern und milden Wintern.

Bewertung: Aufgrund der küstennahen Lage sowie der daraus resultierenden guten Luftzirkulation übernimmt der Standort keine im überörtlichen Zusammenhang bedeutende klimatische Funktion.

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

Prognose bei Nichtdurchführung: Keine Veränderung.

Minimierung und Vermeidung: Die geplante relativ geringfügige Zunahme von Versiegelung ist im vorliegenden klimatisch unbelasteten Raum nicht geeignet, das Lokalklima negativ zu beeinflussen. Folglich können keine wirksamen Minimierungsmaßnahmen ausgewiesen werden.

Zustand nach Durchführung: Die geringfügige Zunahme der Versiegelung wird das Lokalklima nicht verändern. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen der klimatischen Situation sind nicht abzusehen.

#### Boden

Bestand/ Bewertung: Nach Aussage der Geologischen Karten herrschen im Untersuchungsgebiet sickerwasserbestimmte Sande vor.

Gemäß Gutachterlichem Landschaftsplan der Region Vorpommern gehört das Plangebiet einem Bodenfunktionsbereich an, welcher mit Stufe 3 (hoch bis sehr hoch) bewertet wird. Dies gründet in der Einordnung des Plangebietes sowie dessen weiterer Umgebung in den Bodenfunktionsbereich „Sande sickerwasserbestimmt“.

Bewertung: Die vorgefundene Situation zeigt Bodenbedingungen auf, die durch menschliche Nutzung (Rasen- und Ziergartenflächen) und Bebauung gekennzeichnet sind. Etwa 4 % des Plangebietes sind derzeit versiegelt. Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist bereits durch Wohnbebauung und flächenhafte Versiegelungen gekennzeichnet.

Entwicklungsziel: Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können. Natürliche sowie von Natur aus geschlossene Pflanzendecken sowie die Ufervegetation sind zu sichern. Für nicht land- oder forstwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzte Böden, deren Pflanzendecke beseitigt worden ist, ist eine standortgerechte Vegetationsentwicklung zu ermöglichen. Bodenerosion ist zu vermeiden.

Prognose bei Nichtdurchführung: Eine Nichtdurchführung des Vorhabens wird die bestehende Situation des Schutzgutes Boden nicht verändern. Die Rasen- und Ziergartenflächen und die vorhandenen Bebauungen würden erhalten bleiben. Im Falle einer Nichtnutzung des Geländes würde sich im Plangebiet sukzessiv weiterer Gehölzbestand einstellen.

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. Eine Erhöhung der Versiegelung durch den Bau neuer Gebäude und neuer Erschließungsflächen ist nicht zu vermeiden.

Zustand nach Durchführung: Der Anteil an versiegelten bzw. teilversiegelten Flächen erhöht sich um ca. 39 %. Die Bodenfunktionen gehen auf diesen Flächen verloren, die Grundstücksflächen werden anthropogen verändert. Aufgrund der Art und des Umfangs des Vorhabens sind Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden nicht absehbar.



## Wasser

**Bestand/ Bewertung:** Das Plangebiet liegt zwischen Ostsee (nördlich) und Selliner See (südlich). Der Selliner See befindet sich in einer Entfernung von ca. 685 m zum Plangebiet und die Ostsee in einer Entfernung von ca. 1.020 m.

Das Grundwasser im Plangebiet ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt, da der Anteil bindiger Bildungen an der Versickerungszone unter 20 % liegt (Angaben aus der landesweiten Analyse und Bewertung der Naturraumpotentiale im Umweltportal des Landes M-V). Die Grundwasserneubildung besitzt bei einer Neubildungsrate von 15-20 % im Plangebiet eine hohe Bedeutung (Stufe 3). Dem nutzbaren Grundwasserdargebot wird eine sehr hohe Bedeutung ( $>10.000\text{m}^3/\text{d}$ ) beigemessen. (Quelle: Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern).

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Sellin. Dieses Wasserschutzgebiet wurde mit Beschluss des Kreistages Rügen Nr. 66-15/77 am 31.03.1977 festgesetzt und durch § 136 Abs. 1 LWaG M-V in seiner Gültigkeit, einschließlich der entsprechenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen, bestätigt.

Die Versiegelung der Grundfläche des Plangebietes für die Anlage von 5 Wohnhäusern verhindert lokal die Grundwasserneubildung. Hinsichtlich der relativen Geringfügigkeit der Bebauung ist diese nicht geeignet, die Grundwasserneubildungsfunktion des Einzugsgebietes erheblich zu beeinträchtigen.

**Entwicklungsziel:** Natürliche oder naturnahe Gewässer sowie deren Uferzonen und natürliche Rückhalteflächen sind zu erhalten, zu entwickeln und wieder herzustellen. Änderungen des Grundwasserspiegels, die zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung schutzwürdiger Biotope führen können, sind zu vermeiden. Unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen.

**Prognose bei Nichtdurchführung:** Eine Nichtdurchführung des Vorhabens wird die gegenwärtige Situation des Grund- und Oberflächenwassers nicht verändern.

**Minimierung und Vermeidung:** Das Vorhaben sieht keine Veränderungen vor, welche den derzeitigen Zustand des Schutzgutes Wasser erheblich beeinträchtigen könnte. Die geplante Erweiterung der Wohnbauflächen birgt bei normaler Nutzung keine Gefahr hinsichtlich des Zustands des Schutzgutes Wasser. Maßnahmen zur Minimierung können außer dem Ableiten des völlig unbelasteten Oberflächenwassers (Dachwasser) in den Untergrund als Teilkompensation der durch die Überbauung lokal gestörten Grundwasserneubildungsfunktion nicht benannt werden.

**Zustand nach Durchführung:** Die Bebauung von neu ausgewiesenen Wohngrundstücken mit einem entsprechend erhöhten Anteil an versiegelten Flächen wird das Schutzgut Wasser lokal beeinträchtigen. Der Verbleib von unbelastetem Dachwasser auf dem Grundstück kann dies zu Teilen kompensieren. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind aufgrund des geringen Planumfangs nicht abzusehen. Das Vorhaben wird den Wasserhaushalt der Umgebung nicht verändern.

Bei Beachtung der Bestimmungen zum Grundwasserschutz sind Art und Umfang der geplanten Bebauung nicht geeignet das Schutzgut Wasser erheblich zu beeinträchtigen.

## 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 Waldmeister-Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Perlgras-Buchenwald auf. Dieser Bestand würde sich einstellen, wenn jegliche Nutzung der Flächen aufgegeben würde.

Das Plangebiet wird derzeit als Ferien- bzw. Wochenendhausstandort genutzt. Neben zwei Bungalows im Norden des Plangebietes befindet sich auf der Fläche Rasen, sowie zahlreiche Laub- und Nadelbäume. Auf einem Teil der Rasenfläche breitet sich flächig Farnbewuchs aus. Eine Zufahrt aus Rasengittersteinen und einer Schotterdecke führt von der Granitzer Straße ca. 85 m in das Plangebiet hinein. Angrenzend zum Plangebiet liegen im Norden und Westen Siedlungsflächen (Wochenendhäuser), im Süden die Granitzer Straße und im Osten weitere bislang unbebau

te Grundstücke. In der Strauchschicht sind Brombeeren und Ginster zu finden. Die Vertreter der Baumschicht sind in Tabelle 1 dargestellt.

Nr.	Baumart	StU in m	KrØ in m	Bemerkungen
1	Quercus robur	0,95/ 0,92	10,00	
2	Quercus robur	0,94	8,00	
3	Quercus robur	1,26	8,00	
4	Pinus nigra	0,98	7,00	
5	Quercus robur	0,97/ 0,95	14,00	
6	Quercus robur	0,91/ 0,96	14,00	
7	Pinus nigra	0,65	3,00	
8	Quercus robur	0,30	3,00	
9	Pinus nigra	0,90/ 0,93	10,00	
10	Quercus robur	1,30	8,00	
11	Quercus robur	0,60	8,00	
12	Quercus robur	0,65	8,00	
13	Pinus nigra	0,90	7,00	
14	Pinus nigra	1,50	10,00	2-stämmig, brüchig
14a	Prunus domestica	0,55	6,00	
15	Quercus robur	0,98	7,00	
16	Pinus nigra	1,30/ 1,26	12,00	
17	Quercus robur	0,35	3,00	1 Trieb (kein Leittrieb ausgebildet), steht im Kronendruck der Kiefer
18	Abies alba	0,92	6,00	
19	Quercus robur	1,59	10,00	
20	Picea nigra	0,68	5,00	
21	Pinus nigra	1,30	6,00	
22	Pinus nigra	1,56	6,50	
23	Pinus nigra	0,95	4,50	
24	Pinus nigra	0,91	5,00	
25	Pinus nigra	0,98	5,00	
26	Pinus nigra	0,95/ 1,05	4,00	
27	Pinus nigra	0,31	3,00	
28	Pinus nigra	1,27	4,00	
29	Pinus nigra	0,95/ 0,92	5,00	
30	Pinus nigra	0,97	5,00	
31	Pinus nigra	0,66	4,50	
32	Pinus nigra	1,23	6,00	
33	Pinus nigra	1,30	6,00	
34	Pinus nigra	1,27	6,00	
35	Pinus nigra	1,26	6,00	
36	Pinus nigra	0,70	4,00	
37	Pinus nigra	1,26	6,00	
38	Pinus nigra	0,70/ 0,63	5,00	
39	Pinus nigra	0,38	4,00	



Nr.	Baumart	StU in m	KrØ in m	Bemerkungen
40	Picea abies	0,29	4,00	
41	Picea abies	0,31	4,00	
42	Picea abies	0,28	4,50	
43	Fagus sylvatica purpurea	0,67	7,00	
44	Picea abies	0,30	4,00	-steht im Kronendruck der Blutbuche

Tabelle 1: Bestand Gehölze

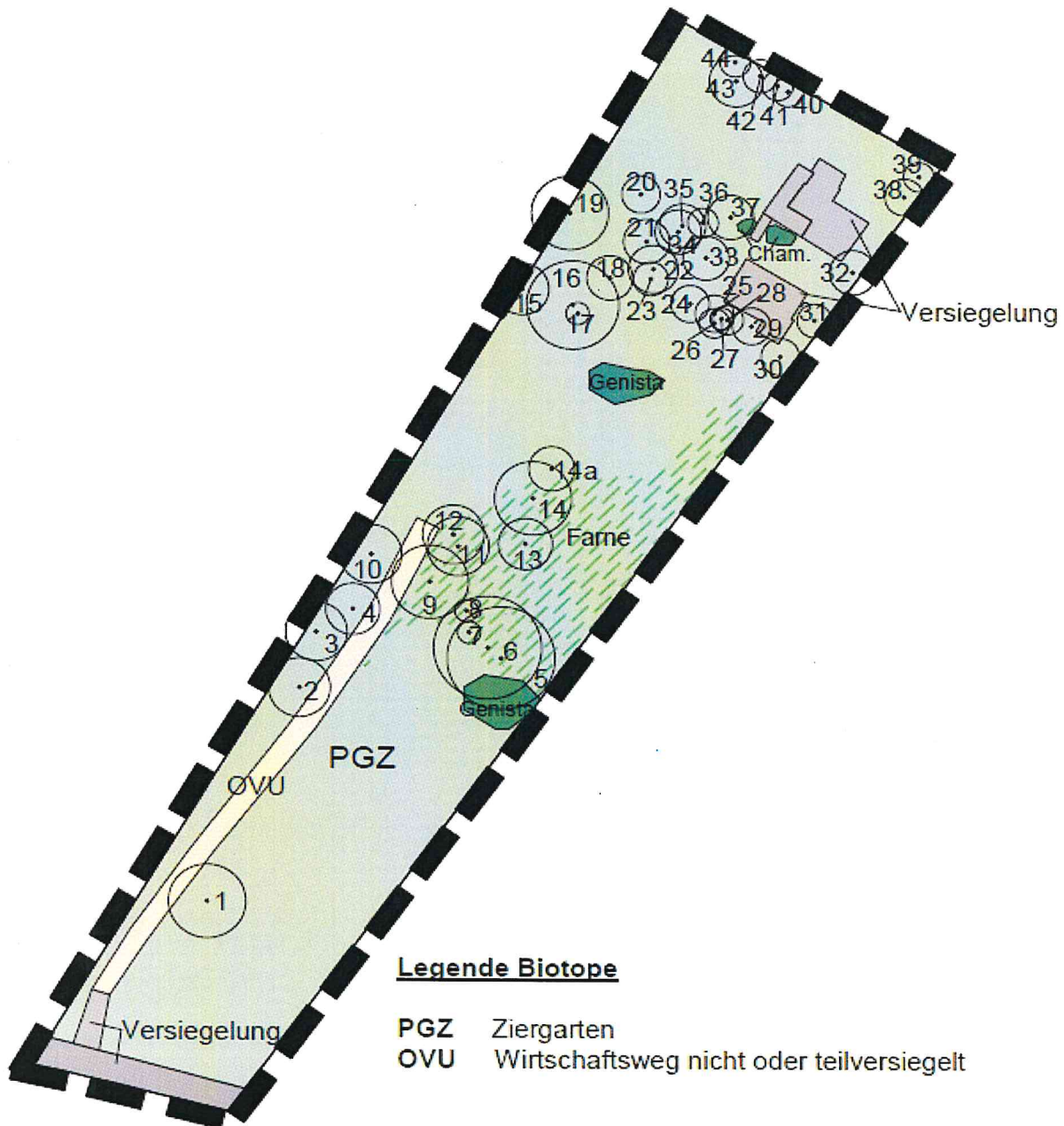


Abbildung 4: Bestand Biotoptypen, Darstellung unmaßstäblich

Nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich auf dem Flurstück 35/18 eine Waldfläche. Die Baumbestockung auf den außerdem angrenzenden Flurstücken 35/17, 36/4, 37 und 38 sind Gehölze, die nach Einzelbaumschutz zu behandeln sind, auch weil die Flächen eingezäunt und



nicht frei zugänglich sind. Hier handelt es sich nicht um Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz M-V und die Waldabstandspflicht kommt nicht zum Tragen.

Eine Ausnahme von der Einhaltung des Waldabstandes ist für neue Wohnnutzungen forstbehördlich nicht genehmigungsfähig. Der gesetzlich vorgeschriebene Abstand zum Wald wird deshalb bei allen zusätzlichen Gebäuden eingehalten. Nur das Bestandsgebäude im Norden des Plangebiets unterschreitet den Waldabstand.

Die Schutzziele des Waldes, welche im Erhalt und der Entwicklung naturnah geprägter Waldbestände liegen, werden durch das Vorhaben nicht gefährdet, da sich die Entwicklung weder in die Bestände hinein erstreckt, noch geeignet ist, die grundlegenden naturräumlichen Verhältnisse zu verändern. Die Anforderungen an die Verkehrssicherung verändern sich nicht.

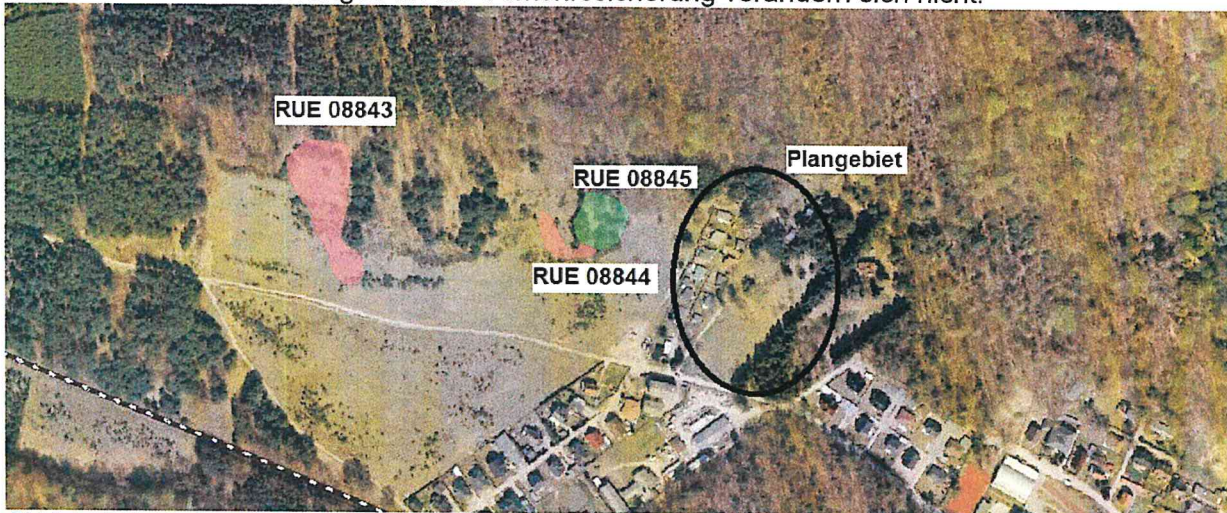


Abbildung 5: Biotope (Quelle: Kartenportal Umwelt MV 2008)

Westlich vom Plangebiet befinden sich drei gem. §20 NatSchAG M-V besonders geschützte Biotope. Ca. 85 m entfernt liegen die Biotope mit den Nummern RUE 08844 mit dem Biotopnamen Kleinflächiger Sandmagerrasen nordwestlich Sellin, Gesetzesbegriff Trocken- und Magerrasen; Naturnahe Feldgehölze und RUE 08845 mit dem Biotopnamen Baumgruppe; Kiefer; lückiger Bestand/ lückenhaft, Gesetzesbegriff Naturnahe Feldgehölze. Ca. 275 m entfernt befindet sich das Biotop Sandmagerrasen nordwestlich Sellin mit der Nummer RUE 08843, es wird unter dem Gesetzesbegriff Trocken- und Magerrasen; Naturnahe Feldgehölze geführt. Im nördlichen Umfeld der Biotope befindet sich eine Waldfläche. Aufgrund der fortschreitenden Sukzession des Waldbestandes in die Wiesenfläche hinein, gehen die Biotope nach und nach in den Waldbestand über. Das Biotop Nr. 08845 Naturnahe Feldgehölze ist bereits in den Bestand eingebunden.

Pflanzen/ Bewertung: Die vorgefundenen Biotoptypen weisen keine besonders wertvollen Strukturen auf. Das Waldgebiet, das im Norden das Plangebiet angrenzt, wird vom Bauvorhaben kaum beeinflusst. Eine Ausnahme bilden die kurzzeitigen, baubedingten Störungen (Baustellenlärm) durch Abbruch und Neubau, die jedoch als nicht erheblich eingeschätzt werden. Hinsichtlich der potenziell natürlichen Vegetation ist zu bemerken, dass der Standort durch die Nutzung als Ferien- bzw. Wochenendstandort bereits menschlich vorgeprägt ist.

Die gem. §20 NatSchAG M-V besonders geschützten Biotope des Umfelds werden aufgrund der räumlichen Trennung sowie der Entfernung vom Vorhaben nicht beeinträchtigt.



Abbildung 6: Blick ins Plangebiet (04.08.2010)



Erhebliche Beeinträchtigungen von Biotopen mit übergeordneter Bedeutung werden vom Vorhaben nicht verursacht.

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 bietet den kartierten Biototypen entsprechend allgemeine Lebensraumfunktionen, so beispielsweise die angrenzenden Gehölzbestände für Fledermäuse und Avifauna allgemein, die vorhandenen Gebäude für Fledermäuse und gebäudebrütende Vogelarten.

Die Gebäude wurden, soweit zugänglich, auf das Vorhandensein bzw. Anzeichen von Fledermäusen und gebäudebrütenden Vogelarten hin untersucht. Es wurden keine Spuren dahingehend entdeckt. Hinsichtlich des Potenzials als Lebensraum von Fledermäusen werden die zwei Bungalows als Winterquartier für ungeeignet eingeschätzt (kein Keller bzw. dauerhaft feuchte, weitestgehend geschlossene Räume mit kontinuierlich geeigneten Temperaturen vorhanden). Eine Nutzung als Sommerquartier kann nicht ausgeschlossen werden. Die Fledermäuse würden in der Randstruktur des Waldes und der Wiesenlandschaft vor dem Wald geeignete Jagdreviere vorfinden. Das Gebäude auf dem Flurstück 36/3 besteht aus Beton, das Dach ist mit Dachpappe gedeckt. Da Türen und Fenster gut verschließbar sind, ist eine Nutzung durch Fledermäuse unwahrscheinlich. Das Gebäude auf dem Flurstück 36/2 ist kein Massivbau. Es besitzt ein Wellasbestdach, dessen Nischen für einige Fledermausarten ein geeignetes Sommerquartier darstellen würde. Anzeichen einer regelmäßigen Nutzung durch Fledermäuse (Kotspuren, Fraßplätze) wurden nicht festgestellt. Beide Gebäude unterliegen einer regelmäßigen Nutzung als Wohn- bzw. Ferienhaus. Diese stetig wiederkehrenden Störungen würden die Fledermäuse in Ihrem Lebensraum stark einschränken, so dass davon ausgegangen wird, dass ein besonderes Potenzial als Teillebensraum für Fledermäuse nicht gegeben ist.

Die Nähe des angrenzenden Waldbestandes, stellt hochwertige Lebensräume für Wild der verschiedensten Ausprägungen dar. Die Waldränder und die angrenzenden sonnigen Wiesen bieten geeignete Habitate (Reproduktions- oder Überwinterungsräume) für Reptilien und Bodenbrüter. Auf der Rasenfläche des Plangebietes können sie jedoch aufgrund der intensiven Nutzung durch den Menschen ausgeschlossen werden.

Repräsentative Vorkommen streng geschützter Arten sind innerhalb des Bereichs derzeit nicht bekannt. Es werden von der Planung keine FFH- Lebensraumtypen, ausgewiesene Flächen europäischer Vogelschutzgebiete oder besonders geschützten Biotope beansprucht, welche das Vorhandensein dieser Arten bzw. relevante Lebensräume vermuten ließen. Das Vorhaben beschränkt sich auf das intensiv genutzte Umfeld vorhandener Bebauung, liegt also innerhalb langjährig anthropogen geprägter Biototypen. Ein Verbotstatbestand gem. §44 BNatSchG wurde aktuell nicht festgestellt.

Die Betroffenheit von Verbotstatbeständen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist in Vorbereitung von Bauarbeiten erneut zu prüfen, sofern die Realisierung des Vorhabens nicht innerhalb der kommenden 5 Jahre realisiert wird. Im positiven Fall wäre eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Bundesnaturschutzgesetz erforderlich. Die Ausnahmegenehmigung ist im Landesamt für Umwelt, Natur und Geologie MV zu beantragen. Durch das LUNG sind Schutz- bzw. Kompensationsmaßnahmen festzulegen.

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

*Prognose bei Nichtdurchführung:* Eine Nichtdurchführung des Vorhabens wird den Zustand von Natur und Umwelt nicht verändern. Die vorhandenen Nutzungen (Wohn- und Ferienwohnnutzung)

würden erhalten bleiben. Im Falle einer Nichtnutzung des Geländes würde sich im Plangebiet sukzessiv Gehölzbestand einstellen.

*Minimierung und Vermeidung:* Durch Nutzung von Freiflächen, die bereits von Bebauung umgeben sind, werden Eingriffe in die Belange von Natur und Umwelt minimiert und Eingriffe in baulich nicht vorgeprägte Standorte vermieden. Das Vorhaben beansprucht keine völlig ungestörten Landschaftsräume. Die Erweiterung der Wohnbebauung nördlich der Granitzer Straße ist von verhältnismäßig geringem Umfang. Die gärtnerische Anlage der Grundstücksfläche sowie die Pflanzung von Gehölzflächen und Einzelbäumen schaffen eine dauerhafte Grünstruktur. Hinsichtlich des möglichen Vorkommens von Fledermäusen im Naturraum und dem geringfügig vorhandenen Potenzial der zwei Bungalows für eine Tagesquartier-Nutzung, sind zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des potentiellen Teillebensraumes Arbeiten zur Entkernung bzw. zum Abbruch des Gebäudes im Zeitraum zwischen dem 31. Oktober und dem 30. April durchzuführen. Minimierungsmaßnahmen sind auf der Stufe der Bebauungsplanung festzusetzen.

*Zustand nach Durchführung:* Das Vorhaben beansprucht versiegelte Flächen (vorhandene Bebauung) sowie die derzeitige Ziergartenfläche für Versiegelung und Überbauung. Zudem müssen für die Bebauung sowie die neue Erschließungsstraße Einzelbäume gefällt werden. Durch Baum- und Strauchpflanzungen wird eine dauerhafte Struktur an Großgrün gesichert.

Biotoptypen mit übergeordneter Bedeutung bzw. übergeordnete Habitatstrukturen sind vom Vorhaben nicht betroffen. Art und Dimension der geplanten Nutzung stellen keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen und Tiere dar.

#### Landschaftsbild

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

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Sellin. Aufgrund der Rahmung durch die vorhandenen Gehölzflächen (nördlich und östlich) und die vorhandene Bebauung (westlich) ist das Plangebiet nur von der Granitzer Straße aus gut einsehbar.

Entwicklungsziel: Landschaften sind wesentlicher Bestandteil des Lebensraumes der Menschen. Sie sind Ausdruck des europaweiten gemeinsamen Kultur- und Naturerbes und Grundlage für die Identität ihrer Bewohner.

Die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Ihre charakteristischen Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- und Erholungswertes der Landschaft sind zu vermeiden. Zum Zweck der Erholung sind nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen zu schützen und, wo notwendig, zu pflegen, zu gestalten und zugänglich zu erhalten oder zugänglich zu machen.

*Prognose bei Nichtdurchführung:* Eine Nichtdurchführung des Vorhabens wird das Schutzgut Landschaftsbild nicht verändern. Die vorhandenen Nutzungen würden beibehalten bleiben. Im Falle einer Nichtnutzung des Geländes würde sich im Plangebiet sukzessiv Gehölzbestand einstellen.

*Minimierung und Vermeidung:* Die Ausweisung von zusätzlichen Wohnbauflächen erfolgt unter Berücksichtigung der rahmenden Gehölzbestände und eines entsprechenden Abstandes dazu so wie zum Wald der Granitz. Eine Erweiterung der Wohnbebauung der Ortslage an dieser Stelle vermeidet den Verbrauch an ungestörten und landschaftsbildwirksameren Standorten.

*Zustand nach Durchführung:* Der westliche Ortsrand von Sellin wird durch die Errichtung moderner Wohngebäude baulich gefasst. Aufgrund der Rahmung mit Wald und Gehölzstrukturen wird sich diese zusätzliche Bebauung nicht negativ auf das Landschaftsbild auswirken. Der naturgeprägte Charakter des Umfelds von Sellin (Nähe zu den Waldflächen der Granitz) bleibt bewahrt.

Das Landschaftsbild wird durch die Bebauung geringfügig verändert. Ergänzende Einzelbaum



pflanzungen strukturieren das Gebiet. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind nicht absehbar.

### 3.2.3) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, Artikel 1 G. v. 29.07.2009 BGBl. I S. 2542; Geltung ab 01.03.2010) und Naturschutzausführungsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern [NatSchAG M-V, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S.66)] zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen.

#### Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Aufgrund des Ausmaßes der für das allgemeine Wohngebiet erforderlichen Gebäude und Nebenflächen wird unter dem Aspekt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine intensive Grundstücksauslastung gewählt, die als grünordnerische Mindestforderung Einzelbaumpflanzungen als Maßnahme zum Einbinden der Gebäude in die umgebende Landschaft erfordern.

#### Maßnahmen zum Ausgleich negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die festgesetzten Einzelbaumpflanzungen werden als gebietsinterne Kompensationsmaßnahme für den Verlust von Einzelbäumen betrachtet, da diese eine Mindestausstattung des Plangebietes mit Großgrün und somit eine entsprechende Biotopqualität anbieten. Der rechnerisch ermittelte Eingriff in die Belange von Natur und Umwelt ist im Wesentlichen in einer externen Maßnahme zu kompensieren.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen: Sofern das Vorhaben im geplanten Umfang zur Realisierung kommt, sind Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft unvermeidbar. Dies betrifft einen Teilverlust des vorhandenen Biotoptyps Ziergarten (PGZ). Bodenfunktionen besonderer Bedeutung werden vom Vorhaben nicht berührt.

Es werden anlagebedingt Flächen für die neuen Wohnhäuser versiegelt. Für die Anlage von Stellplatz- und sonstigen Erschließungsflächen werden zusätzliche Flächen vollversiegelt.

Der Freiraumbeeinträchtigungsgrad wird mit 1 festgesetzt, d.h. der Abstand des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Flächen vom Schwerpunkt des Vorhabens beträgt  $\leq 50\text{m}$ . Dies entspricht einem Korrekturfaktor von 0,75.

#### Eingriffsermittlung (naturschutzfachlich)

##### Biotopbeseitigung mit Totalverlust

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Ziergarten (PGZ)	13.08.04	1.990,00	0,7	$[0,7 + 0,5] \times 0,75$	1.791,00
<b>Gesamt:</b>		<b>1.990,00</b>			<b>1.791,00</b>

Tabelle 2: Biotopbeseitigung mit Totalverlust

##### Mittelbare Eingriffswirkungen

Mittelbare Eingriffswirkungen aufgrund negativer Randeinflüsse des Vorhabens betreffen gem. Stufe 3 der Ermittlung des Kompensationserfordernisses (Hinweise zur Eingriffsregelung im Land Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999/Heft 3, Kap. 2.4.1) Biototypen mit einer Werteinstufung  $\geq 2$  innerhalb projektspezifisch zu definierender Wirkzonen.

Mittelbare Eingriffswirkungen werden daher in der Ermittlung des Gesamteingriffs rechnerisch nicht zu berücksichtigen sein.

### Ermittlung des Gesamteingriffs:

Biotopbeseitigung mit Totalverlust	1.791,00 Kompensationsflächenpunkte
Mittelbare Eingriffswirkungen	0,00 Kompensationsflächenpunkte
<b>Gesamteingriff</b>	<b>1.791,00 Kompensationsflächenpunkte</b>

### Kompensation gem. §18 NatSchAG M-V

Der Verlust an Einzelbäumen wird gemäß §18 NatSchAG M-V bzw. Baumschutzkompensationserlass des Landes Mecklenburg-Vorpommern wie folgt bewertet:

Stammumfang	Anzahl Ersatzbäume	Betroffene Bäume Nr. gem. Kartierung	Anzahl Bäume als Kompensation
			(Ho, 3xv, mDB, StU 16-18 cm)
>1,00m <1,50m	1	3, 10, 14	3,00
<b>Gesamt</b>			<b>3,00</b>

Tabelle 3: Verlust an Einzelbäumen

Als Ersatz für die gem. §18 NatSchAG M-V kompensationspflichtigen Bäume sind auf dem Grundstück 3 Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (siehe Maßnahme A 1). Die Maßnahme A 1 setzt fest, dass je Grundstück 1 Baum gepflanzt wird, das sind insgesamt 6 Einzelbäume auf dem Plangebiet. Die zusätzlichen 3 Bäume dienen zur Strukturierung der Landschaft. Das Kompensationsverhältnis entspricht den Vorgaben des Baumschutzkompensationserlasses vom 15.10.2007.

Mit der Erbringung der aufgeführten Kompensationsmaßnahmen gilt der Eingriff gem. §18 NatSchAG M-V als ausgeglichen.

### Kompensationsmaßnahmen (naturschutzfachlich)

Der rechnerisch ermittelte Umfang des Eingriffs beträgt 1.791,00 Kompensationsflächenpunkte. Diese Kompensationsflächenpunkte sind durch eine externe Maßnahme zu kompensieren.

Externe Kompensationsmaßnahme E 1: Zahlung von 3.761,10€ zugunsten der externen Sammelkompensationsmaßnahme „Hofstelle Bubkevitz“ zu erbringen (2,10€ brutto / Kompensationspunkt). Die Sammelkompensationsmaßnahme „Hofstelle Bubkevitz“ (Gemeinde Rappin) ist eine von der Unteren Naturschutzbehörde zugelassene Maßnahme, welche das ausgeräumte und intensiv genutzte Umfeld der ehemaligen Schule neu strukturiert und durch Extensivierung sowie Anpflanzung von Feldgehölzen und Einzelbäumen ökologisch aufwertet.

### Gesamtbilanz

Mit der Pflanzung von 6 Bäumen auf dem Plangrundstück sowie der Zahlung von 3.761,10€ zugunsten der Sammelkompensationsmaßnahme „Hofstelle Bubkevitz“ gilt der rechnerisch ermittelte Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft als kompensiert.

### **3.2.4) Mensch und seine Gesundheit**

Als mögliche umweltbezogene Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut „Mensch und seine Gesundheit“ sind zu berücksichtigen:

Auswirkungen auf die Erholungseignung: Das Vorhaben ist auf einer Fläche geplant, die bereits von Wohnbebauung (Wochenend-/Ferienhäusern) umgeben ist. Angesichts der Lage in einem Tourismusschwerpunktraum genießt die Erholungsfürsorge bei allen Planungen im Gemeindegebiet einen hohen Stellenwert. Ziel ist eine Attraktivitätssteigerung der Ortslage Sellin, die den Anwohnern und den Gästen gleichermaßen zugute kommt. Die Schaffung neuer Bauplätze für die Ansiedlung von Familien stellt eine wichtige Ergänzung zur Stabilisierung des Tourismusgewerbes sowie einen wesentlichen Bestandteil der Attraktivität der Ortslage als Wohnort dar.

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch und seiner Gesundheit ist das Vorhaben als positiv zu bewerten.



Allgemeine Lebensqualität: Das Vorhaben dient der planungsrechtlichen Absicherung des geplanten Neubaus von 4 Wohngebäuden einschließlich deren Erschließungsflächen. Einen wichtigen Faktor stellen in der Bewertung und dem Empfinden des Vorhabens die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, auch durch Unterstützung der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung dar.

### **3.2.5) Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Denkmalgeschützte Gebäude sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Im Bereich des Plangebiets sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand Bodendenkmale bekannt, die durch die geplanten Maßnahmen berührt werden. Für das Vorhaben ist deshalb eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V erforderlich. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der mit der Farbe Blau gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs. [ 6 (5) DSchG M-V]. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erteilt die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde bzw. das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin. Die fachgerechte Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen kann gemäß § 10g Einkommenssteuergesetz (EStG) steuerlich begünstigt werden. Die Inanspruchnahme einer Steuervergünstigung setzt voraus, dass die Maßnahmen vor Beginn ihrer Ausführung mit dem Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege als zuständiger Bescheinigungsbehörde abgestimmt und entsprechend dieser Abstimmung durchgeführt worden sind. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die denkmalschutzrechtliche Genehmigung bzw. die Baugenehmigung nicht die Abstimmung mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege im steuerrechtlichen Bescheinigungsverfahren ersetzen.

Bei Bauarbeiten können jederzeit weitere 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.

Umweltbezogene Auswirkungen auf sonstige Sachgüter sind nicht erkennbar.

### **3.2.6) Wechselwirkungen**

Die Frequentierung der unmittelbar umgebenden Landschaft über vorhandene Wanderwege, wird sich aufgrund der geplanten Nutzungsart nicht verändern. Die geplante Wohnnutzung entspricht der Nutzung im umgebenden Bestand. Umweltrelevante Wechselwirkungen wurden nicht festgestellt. Das Vorhaben sichert Flächen für die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und entspricht der Nutzung im umgebenden Bestand.

Die zulässige bauliche Verdichtung der Ortslage sichert eine qualitätvolle Entwicklung des westlichen Ortsrandes und wirkt sich positiv auf die Qualität des Wohn- und Tourismusstandortes, die Nutzungsdauer der Beherbergungsangebote sowie das Image des Ortes Sellin aus. Die Arbeitsplätze im tourismusrelevanten Bereich der Ortslage werden gestärkt, ggf. neue geschaffen. Zusätzliche Bauplätze ermöglichen die Ansiedlung zusätzlicher Einwohner.

### **3.2.7) Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung**

#### FFH DE 1648-302 Küstenlandschaft Südostrügen

Das FFH Gebiet DE 1648-302 Küstenlandschaft Südostrügen liegt in einer Entfernung zum Plangebiet (ca. 628 m), die ausreicht das Schutzgebiet nicht vom Vorhaben zu beeinträchtigen.

#### FFH DE 1647-303 Granitz

Das FFH- Gebiet DE 1647-303 Granitz grenzt unmittelbar an das Plangebiet an. Es nimmt eine

Fläche von 1.227 ha ein und ist hinsichtlich seiner Abgrenzung weitgehend identisch mit dem Naturschutzgebiet Granitz.

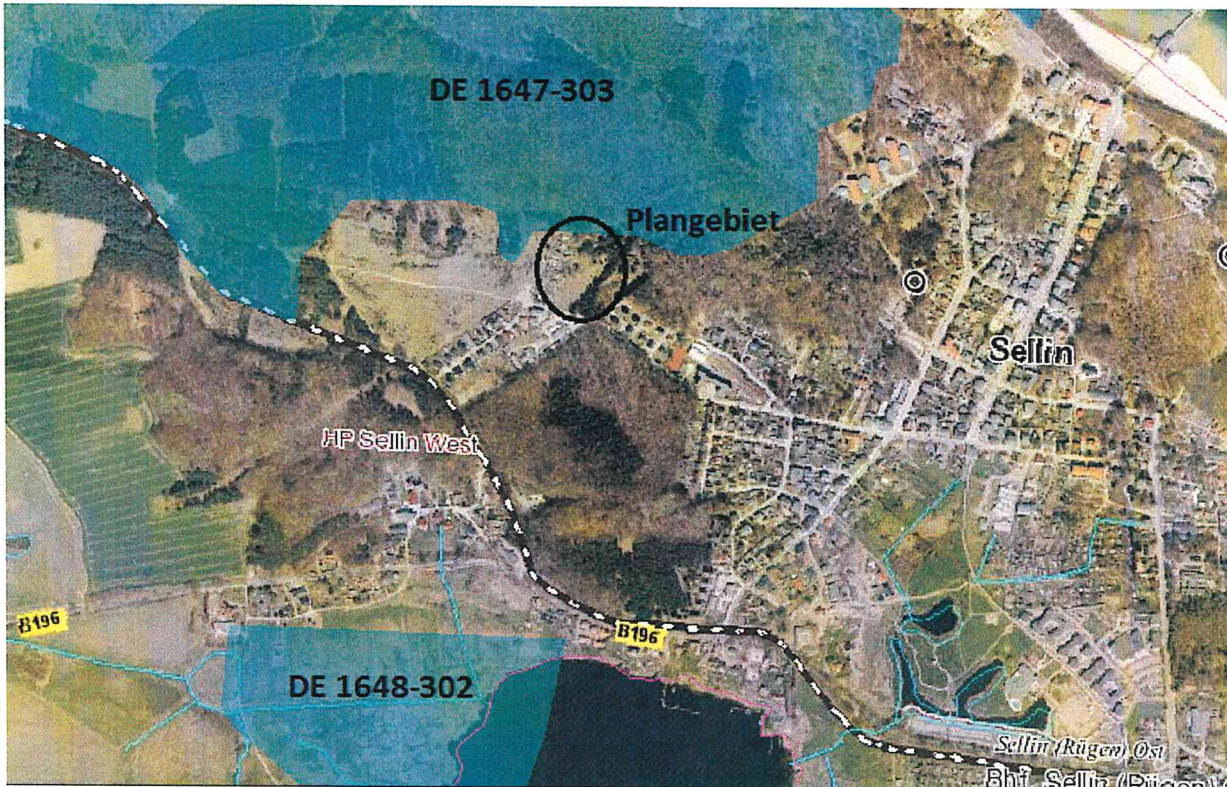


Abbildung 7: FFH- Gebiete DE 1647-303 Granitz, DE 1648-302 Küstenlandschaft Südostrügen (Quelle: Kartenportal Umwelt MV 2008)

**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 ungelenkter Freizeitwirkungen.

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

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

Tabelle 4: FFH- Lebensraumtypen des Gebietes DE1647-303 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

Tabelle 5: FFH- Lebensraumtypen des Gebietes DE1647-303 Granitz gem. Standarddatenbogen Stand Mai 2004

*Abgrenzung des Wirkraumes:* Das FFH- Gebiet DE 1647-303 Granitz befindet sich zwischen den Ostseebädern Binz und Sellin. Es nimmt die Flächen des Waldbestandes und der angrenzenden Küstenabschnitte ein. Die Tiefe des Betrachtungsraumes hängt von den zu erwartenden Auswirkungen ab. Dabei sind die Lebensraumsprüche der einzelnen FFH- Arten als auch die Empfindlichkeit der Lebensraumtypen gegenüber den zu erwartenden Beeinträchtigungen zu berücksichtigen. Als Wirkraum sind aufgrund der Lage und der geplanten Nutzung die Flächen innerhalb des Plangebietes zu betrachten.

*Benennung der Maßnahmen, mit denen erheblichen Auswirkungen im Gebiet entgegengewirkt werden soll und Bewertung ihrer Wirksamkeit:* Das Vorhaben beschränkt sich auf die Bebauung des Plangebietes mit insgesamt 6 Wohnhäusern und deren Erschließungsflächen. Eine funktionale Beziehung zum Waldbestand der Granitz besteht nicht.

Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzziele des FFH- Gebietes sowie die FFH- Arten werden aufgrund des geringen Umfangs der zulässigen Bebauung sowie den daraus resultierenden Nutzungen nicht vermutet. Im Vergleich zur heutigen Nutzung werden ausgehend vom Plangebiet keine intensiveren Nutzungen des FFH- Gebietes erwartet. Folglich werden keine Maßnahmen zur Minderung erheblicher Wirkungen festgelegt.

*Vorhandene Vorbelastungen und Entwicklungstendenzen des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens:* Das Plangebiet umfasst einen Standort der bereits als Wohn- bzw. Ferienwohnstandort genutzt wird.

Ohne Verwirklichung des Vorhabens würde auf eine bestehende Möglichkeit zur qualitätvollen Entwicklung des westlichen Ortsrandes von Sellin verzichtet werden.

*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.

Die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes mit Baufenstern erfolgt innerhalb bereits baulich vorgeprägter Strukturen. Es sind ausschließlich Nutzungen, die den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung dienen zulässig. Daraus ist eine vorhabenbedingte erhebliche Beeinträchtigung des FFH- Gebietes im derzeitigen Planungsstand nicht erkennbar. Die im Standarddatenbogen aufgeführten FFH- Arten werden keiner vorhabenbedingten Beeinträchtigung unterliegen.

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 (vgl. Kap. 3.3).

#### Europäische Vogelschutzgebiete (SPA)



Die Gebiete nach Art. 4 der EU- Richtlinie über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogel schutzrichtlinie, Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 2. April 1979, zuletzt geändert durch Richtli nie 2006/105/EG des Rates vom 20. November 2006) wurden durch die Beschlüsse des Kabinetts der Landesregierung Mecklenburg-Vorpommerns vom 25.09.2007 und 29.01.2008 festgelegt und durch Erlass der Vogelschutzgebietslandesverordnung vom 12. Juli 2011 formell bestätigt. Sie werden als „Besondere Schutzgebiete“ bzw. „Special Protected Areas (SPA)“ bezeichnet.

Die SPA DE 1747-402 *Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund* und DE 1649-401 *Westliche Pommersche Bucht*, befinden sich in einer Entfernung von über 600 m zum Plangebiet. Aufgrund der Umgrenzung des Plangebietes von Wohnbebauung und Waldflächen, besteht kein räumlicher Bezug zwischen dem Plangebiet und den Schutzgebieten. Eine vorhabenbedingte Beeinträchtigung ist durch den Eingriff hinsichtlich der Entfernung nicht erkennbar. Von der geringfügige Ar rondierung der Ortslage werden keine nachweisbaren Auswirkungen auf die Schutzgebiete ausge hen.

Unmittelbar angrenzend 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 Landschaftsele mente wie Inseln, Haken, Nehrungen, Strandwälle, kleine Wieken, Windwatten, große Flachge wässer, Strandseen, Steilküsten und Flachküsten. Die auf den angrenzenden Grundmoränenplät ten liegenden Ackerflächen und großflächigen Niedermoore fungieren als Nahrungsflächen für herbivore Großvögel und Watvögel.

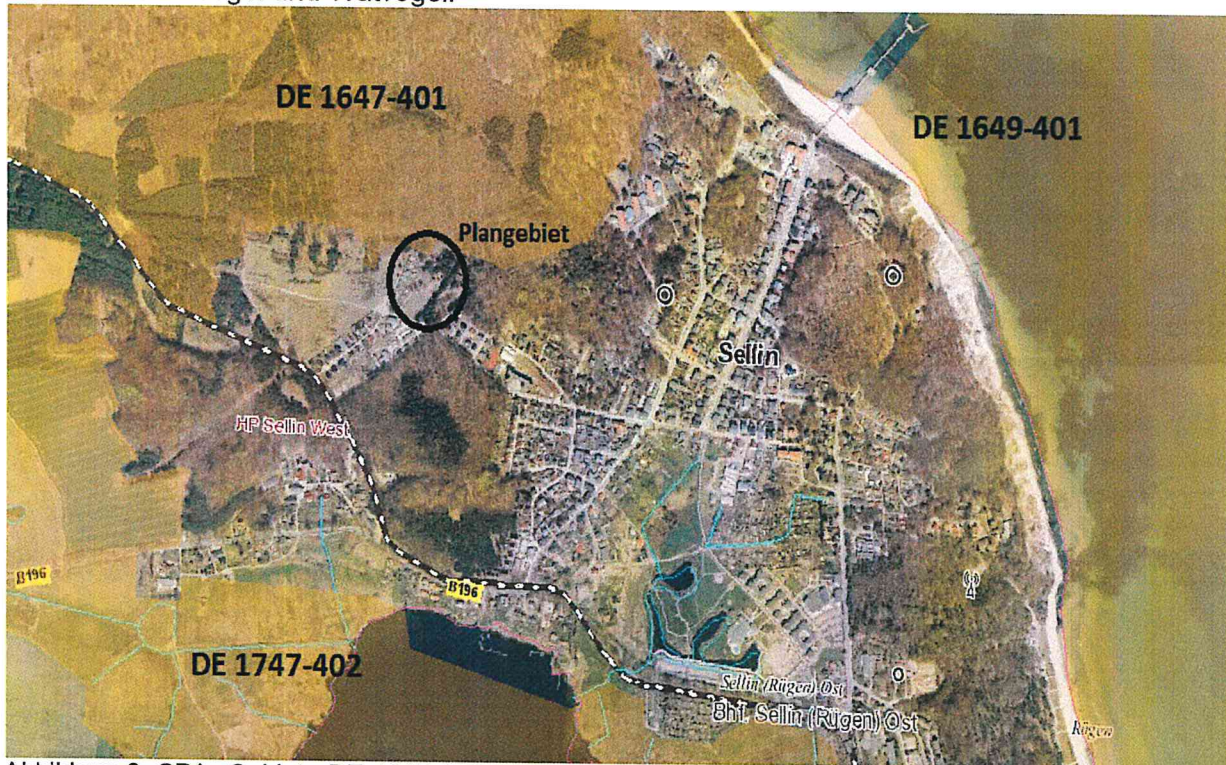


Abbildung 8: SPA- Gebiete DE 1647-401 Granitz, DE 1747-402 Greifswalder Bodden und südlicher Strela sund, DE 1649-401 Westliche Pommersche Bucht (Quelle: Kartenportal Umwelt MV 2008)

**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 Zwerg schnäpper 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%

Folgend aufgelistet werden gem. Standarddatenbogen die Arten, auf die sich Artikel 4 der Richtlinie 79/409/EWG aufgeführt sind und die Gebietsbeurteilung für sie.

a) Vögel, die im Anhang I der Richtlinie 79/409/EWG aufgelistet sind

Name	Nicht ziehend	Ziehend			Gebietsbeurteilung			
		brütend	überwinternd	auf dem Durchzug	Population	Erhaltung	Isolierung	Gesamt
Dendrocopos medius		p~			C	B	B	C
Dryocopus martius		p~			C	B	C	C
Ficedula parva		p~			C	B	B	B
Haliaeetus albicilla		p=1			C	B	C	C
Lanius collurio		p>4			C	B	C	C
Milvus milvus		p>1			C	B	C	C
Sylvia nisoria		p~5			C	B	C	C

Tabelle 6: Vögel, die im Anhang I der Richtlinie 79/409/EWG aufgeführt sind

b) Regelmäßig vorkommende Zugvögel, die nicht im Anhang I der Richtlinie 79/409/EWG aufgeführt sind

Name	Nicht ziehend	Ziehend			Gebietsbeurteilung			
		brütend	überwinternd	auf dem Durchzug	Population	Erhaltung	Isolierung	Gesamt
Falco tinnunculus		p~3			C	B	C	C
Phoenicurus phoenicurus		p~5			C	B	C	C
Scolopax rusticola		p~5			C	B	C	C

Tabelle 7: Regelmäßig vorkommende Zugvögel, die nicht im Anhang I der Richtlinie 79/409/EWG aufgeführt sind

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 folgende Tabelle stellt die in den Datenbögen (Arbeitsstand April 2007) formulierten Schutzerfordernisse den voraussichtlichen Beeinträchtigungen/ negativen Auswirkungen gegenüber.

Schutzerfordernis	Voraussichtliche Beeinträchtigungen durch Vorhaben
Erhaltung und Entwicklung störungsarmer und störungsfreier Waldbereiche	keine
Erhaltung bzw. Entwicklung reich strukturierter Laubwälder mit hohen Altholzanteilen durch Umsetzung einer nutzungsfreien Waldentwicklung	keine
Erhaltung bzw. Wiederherstellung von intakten Waldmooren (Kesselmoore) und -sümpfen	keine

Tabelle 8: Schutzerfordernisse

Die Verletzlichkeit des Gebietes ergibt sich insbesondere durch:

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

Einflüsse und Nutzungen im Gebiet sowie davon betroffene Flächen:

	Intensität des Einflusses	Auswirkungen	Flächenanteil des Gebietes
Forstwirtschaftliche Nutzung	mittlerer Einfluss	negativ	40,00%
Siedlungsgebiete/ Urbanisation	hoher Einfluss	negativ	10%
Freiz- und Tourismus	hoher Einfluss	negativ	15%
Trittbelastung (Überlastung durch Besucher)	hoher Einfluss	negativ	5%

*Auswirkungen des Vorhabens auf das Vogelschutzgebiet SPA 1647-303.* Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sichert Flächen für die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung. Die Kapazität des allgemeinen Wohngebietes wird nicht verändert.

Die bereits vorhandene Bebauung wird als Vorbeeinträchtigung betrachtet, welche durch das Vorhaben nur geringfügig verstärkt wird. Das Fortführen der Wohnbebauung im derzeitigen Umfang wird keine zusätzlichen Störungen des SPA bzw. Beeinträchtigen der Rastplatzfunktion hervorrufen.

Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der geplanten relativ geringen Nutzungsintensivierung, der zulässigen Nutzungsarten sowie der Bebauungsstruktur das Vorhaben keine die einzelnen Populationen erheblich beeinträchtigenden Auswirkungen ausüben wird. Über das derzeitige Maß der Beeinträchtigungen der Schutzgebiete durch Beleuchtung, Bewegung im Gelände oder Lärm oder Nutzung der Wasserflächen hinausgehende Auswirkungen sind durch das Planvorhaben nicht absehbar.

*Maßnahmen zur Minimierung der möglichen Auswirkungen auf das Schutzgebiet* bestehen im Grundkonzept, welches die vorhandenen Bebauungen in ihrer Dimension erhält und somit dem Verbrauch ungestörter Landschaftsräume entgegenwirkt.

*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. Eine Sicherung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, auch durch Unterstützung der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung, wird von der Gemeinde für den Planbereich als Ziel angestrebt.

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

Landschaftsschutzgebiet "Ostrügen" / Biosphärenreservat "Südost-Rügen"

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

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

Naturschutzgebiete

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich zwei Naturschutzgebiete. Das Naturschutzgebiet *Neuensiener See und Selliner See* Nr. 190 liegt in einer größeren Entfernung (ca. 600 m) zum Plangebiet. Beeinträchtigungen durch das Vorhaben sind aufgrund der Entfernung und der Ab



grenzung des Plangebietes zu den Schutzgebieten durch Waldflächen und Bebauung nicht zu erkennen.

Nördlich angrenzend zum Plangebiet liegt das Naturschutzgebiet *Granitz* Nr. 188, mit einer Fläche von 1.161 ha. Das NSG ist hinsichtlich der Abgrenzung weitgehend identisch mit dem FFH- Gebiet DE 1647-303 *Granitz*.

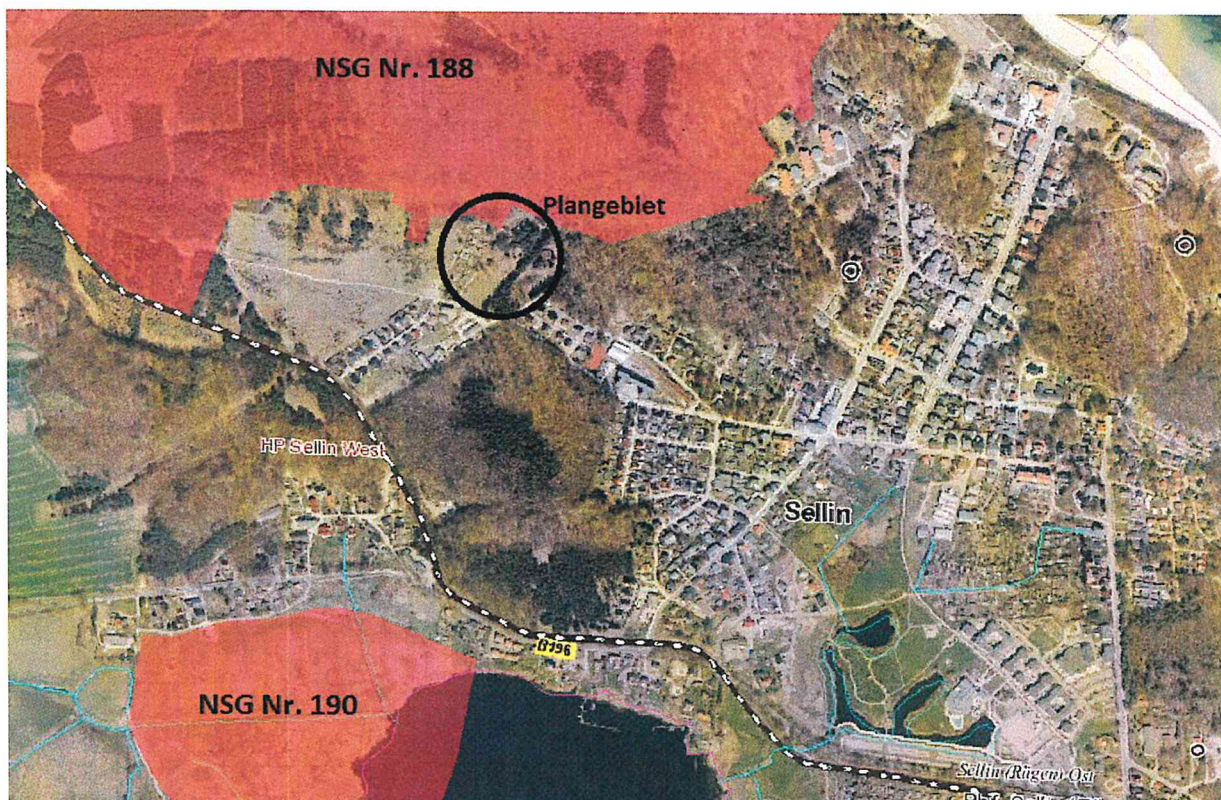


Abbildung 9: NSG- Gebiete Nr. 188 Granitz, Nr. 190 Neuensiener und Selliner See (Quelle: Kartenportal Umwelt MV 2008)

**Bewertung:** Der Bestand an Bebauung und die daraus resultierende Ausweisung der Ortslage in ihren vorhandenen Nutzungen stellen keine Veränderung gegenüber den Schutzgebieten dar und werden als vorhandene Beeinträchtigung angesehen.

Hinsichtlich des geringen Umfangs des Vorhabens sind im nahe gelegenen NSG 188 (Granitz) keine Störungen zu erwarten. Eine Ausnahme bilden die kurzzeitigen, baubedingten Störungen durch Abbruch und Neubau, die jedoch als nicht erheblich eingeschätzt werden. Die Erschließung erfolgt über die Granitzer Straße sowie einen neuen privaten Stichweg. Mögliche Beeinträchtigungen durch zusätzliches Befahren der Waldwege o.ä. wird konzeptionell ausgeschlossen.

Art und Dimension des Vorhabens sind nicht geeignet, die Schutzziele der NSG- Verordnung erheblich zu beeinträchtigen.

### 3.2.8.) Zusammenfassung

Das Vorhaben B-Plan 26 „Granitzer Straße“ 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 Trennwirkung der Ortslage sowie dem geringen Planumfang wird das Vorhaben keine nachteiligen Auswirkungen auf die benachbarten Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH- Gebiet DE 1647-303 Granitz, DE 1648-302 Küstenlandschaft Südost-Rügen sowie SPA DE 1647-401 Granitz, DE 1747-402 Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund, DE 1649-401 Westliche Pommersche Bucht und NSG Nr. 190 Neuensiener und Selliner

See, 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.

<b>Schutzgut</b>	<b>Erheblichkeit</b>
Boden / Wasser / Klima	geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit
Mensch	positive Entwicklung
Landschaft / Landschaftsbild	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen

Wechselwirkungen zwischen umweltrelevanten Belangen sind nicht zu erwarten.

### **3.2.9.) Monitoring**

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

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

Ostseebad Sellin, Juli 2012