

Dipl. Ing. Kirsten Fuß  
Freie Landschaftsarchitektin bdlA

Dipl. Ing. Lars Hertelt  
Freier Stadtplaner und Architekt

Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith  
Freier Stadtplaner und Architekt dwb

Partnerschaftsgesellschaft  
Mannheim PR 100023

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53  
Tel: 0721 378564  
Fax: 0721 56888881

18439 Stralsund, Frankendamm 5  
Tel: 03831 203496  
Fax: 03831 203498

[www.stadt-landschaft-region.de](http://www.stadt-landschaft-region.de)  
[info@stadt-landschaft-region.de](mailto:info@stadt-landschaft-region.de)

## Entwicklungs- und Ergänzungssatzung

### „Neuensien“

Gemeinde Ostseebad Sellin

Satzung



  
Liedtke  
Bürgermeister



C. Hehl  
Bürgermeister

# Begründung

## Inhalt

1) Grundsätzliches .....	5
1.1) Plangebiet.....	5
1.2) Planungsziele .....	5
1.3) Schutzgebiete.....	6
1.4) Überflutungsgefahr .....	6
1.5) Vermessungsmarke.....	7
1.6) Abgrenzung Geltungsbereich.....	7
1.7) Festsetzungen .....	7
1.8) Erschließung.....	8
2) Auswirkungen der Planung.....	9
2.1) Auswirkungen auf Natur und Umwelt .....	9
2.2) Eingriffs- / Ausgleichsbilanz .....	16
2.3) Kompensation gem. §18 NatSchAG M-V .....	17
2.4) Mensch und seine Gesundheit.....	18
2.5) Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	18
2.6) Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung.....	18
2.7) Zusammenfassung .....	25

## 1) Grundsätzliches

### 1.1) Plangebiet

Für die historisch gewachsene Ortslage Neuensien in Sellin soll eine kombinierten Entwicklungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 (4) Nr. 2 und 3 BauGB aufgestellt werden. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 46(teilw.), 47 (teilw.), 48/2, 48/3, 75/3, 75/4, 83 (teilw.), 76/3, 76/4, 76/5, 77/1, 78 sowie Teile der Wegegrundstücke 71/2, 49, 73, alle Flur 2 Gemarkung Neuensien. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 2,3 ha.

Die Plangrundlage bildet ein Auszug aus dem ALK vom Mai 2013.

### 1.2) Planungsziele

Das Plangebiet wird siedlungsnah als Wohn- und Ferienstandort mit entsprechenden Privatgärten genutzt. Wegen der Lage im Außenbereich (Splittersiedlung) ist derzeit eine Umnutzung bestehender Nebengebäude bzw. eine ergänzende Bebauung auf den alten Hofstellen nicht zulässig.

Mit der Planung sollen der Siedlungsbereich als Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB etabliert und auf den vorgeprägten Flächen arrondiert werden. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sollen dabei die Grenzen der Bebaubarkeit der Ortslage Neuensien grundsätzlich klargestellt werden, um einem „Auswuchern“ der Bebauung in die umgebende Landschaft vorzubeugen. Gleichzeitig können jedoch durch eine ergänzende Bebauung bereits vorhandene Erschließungspotentiale genutzt werden, so dass dem Ziel des Bodenschutzes im Sinne des § 1a BauGB (Sparsamer und Schonender Umgang mit Grund und Boden) entsprochen wird.

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB kann eine Gemeinde durch Satzung bebaute Bereiche im Außenbereich zum bebauten Ortsteil (Innenbereich) entwickeln, sofern der Bereich im Flächennutzungsplan als Baugebiet dargestellt ist. Der Weiler Neuensien ist als gemischte Baufläche ausgewiesen. Gleichzeitig kann eine Gemeinde gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches geprägt sind.

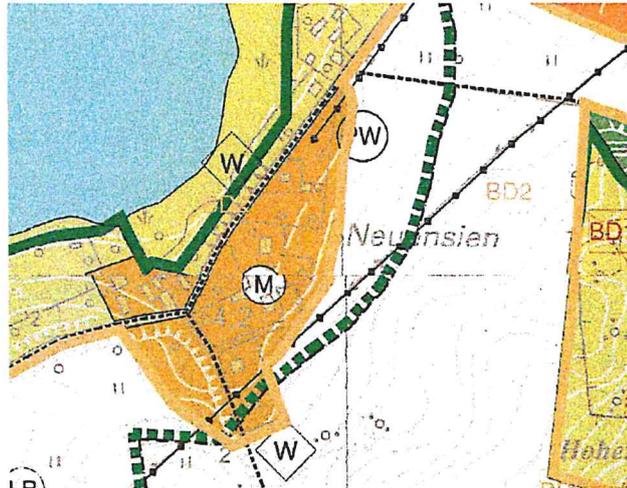


Abbildung 1: Flächennutzungsplan (Ausschnitt unmaßstäblich)

### 1.3) Schutzgebiete

Der Weiler Neuensien liegt vollständig im Biosphärenreservat Südost-Rügen. Darüber hinaus ist er von einer weiteren Schutzgebietskulisse umgeben, wobei die Grenzen der sich überlagernden Schutzgebietsausweisungen im Einzelnen ohne ersichtlichen Grund differieren. Der Siedlungsbereich bleibt jedoch bis auf geringe Überlagerungen aus den Schutzgebieten ausgespart.



Abbildung 2: Schutzgebiete: FFH blau; EU-Vogelschutz braun; NSG rot (Quelle:www.umweltkarten.mv-regierung.de)

Der nördlich angrenzende Neuensier See mit seinem Uferbereich ist mit jeweils abweichender Grenzziehung überlagernd als FFH-Gebiet, als EU-Vogelschutzgebiet sowie als Naturschutzgebiet ausgewiesen. Die Verträglichkeit mit den Schutzziele wird unter Punkt 2.6 nachgewiesen.

Der Großteil des Plangebiets liegt innerhalb des 150m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 29 NatSchAG M-V.

An der östlichen Grenze des Geltungsbereiches (Flst. 77/1) ragt eine nach § 20(1) NatSchAG M-V als gesetzlich geschütztes Biotop Nr. 9078 (Naturnahes Feldgehölz, Baumgruppe Ahorn) gelistete Baumgruppe in den Geltungsbereich hinein.

Nordöstlich ragt das Bodendenkmal „Neuensien, Fundplatz 5“ in den Geltungsbereich hinein. Es handelt sich um den Standort einer mittelalterlichen Siedlung. Daher ist bei Arbeiten mit entsprechenden archäologischen Funden sowie Befunden, z.B. vom Hausfundament zu rechnen. Jegliche, in die Erde eingreifenden Arbeiten bedürfen zuvor der denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern.

### 1.4) Überflutungsgefahr

Der Bemessungshochwasserstand (BHW) gemäß Richtlinie 2-5/2012 des Regelwerkes „Küstenschutz M-V“ beträgt für den betroffenen Bereich 2,60 m NHN. Der örtlich zu erwartende Wellenauflauf ist dem hinzuzufügen.

### 1.5) Vermessungsmarke

An der Ostseite des Gebäudes Nr. 7 besteht ein Mauerbolzen als gesetzlich geschützte Vermessungsmarke. Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz – GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVObI. M-V S. 713) gesetzlich geschützt:

- Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.

- Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren (z.B. GPS) nutzen zu können, sollten im Umkreis von 30 m um die Vermessungsmarken Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden.

- Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.

- Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen.

Falls Festpunkte bereits jetzt durch das Bauvorhaben gefährdet sind, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen. Ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu 5 000 Euro geahndet werden.

### 1.6) Abgrenzung Geltungsbereich

Die Satzung orientiert sich hinsichtlich ihrer Abgrenzung am historischen Bestand (vgl. Abbildung 3). Die abseits vom eigentlichen Weiler nördlich des Plangebiets zum Neuensienener See hin gelegenen Einzelgehöfte bleiben Außen vor.

Auf die im Flächennutzungsplan dargestellte südliche Erweiterung im Bereich des angrenzenden Ackers wird verzichtet.

### 1.7) Festsetzungen

Satzungen nach § 34 BauGB können mit einzelnen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB verbunden werden. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden folgende Festsetzungen getroffen:

#### *Art der baulichen Nutzung*

Die Baugrundstücke innerhalb des Plangebiets werden als Mischgebiet ausgewiesen. Abweichend von § 6 BauNVO wird die Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben analog zu der Ausweisung in den Bebauungsplänen für die ländlichen Gebiete wie Altensien oder Seedorf auf eine kleinteilige Privatvermietung eingeschränkt. Die Zulassung von Wohnungen mit Fremdenbeherbergung setzt voraus, dass eine dauerhaft genutzte Wohnung im Wohngebäude vorhanden ist.

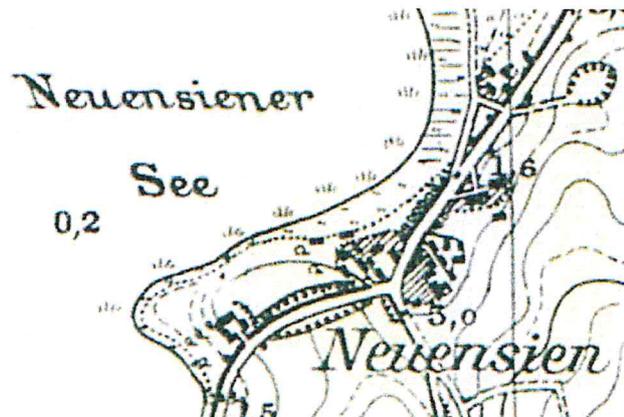


Abbildung 3: Preußische Landesaufnahme 1887

Grundsätzlich hat eine private Fremdenvermietung in der Küstenregion eine lange Tradition. Bereits im 19. Jahrhundert war es üblich, während der Saison die „gute Stube“ an Feriengäste zu vermieten und so das Haushaltseinkommen aufzubessern. Auch heute ermöglicht die private Vermietung weiten Kreisen der Bevölkerung eine direkte Teilhabe an den Verdienstmöglichkeiten im Tourismus. So trägt die Einliegerwohnung häufig nicht unwesentlich zur Finanzierung der ansonsten eigengenutzten Immobilie bei. Viele Gäste schätzen zudem die private Atmosphäre mit häufig auch persönlichem Kontakt zum Vermieter (und entsprechenden Ratschlägen hinsichtlich lohnender Ausflüge, guter Restaurants etc.).

Früher bestand die Privatvermietung im Wesentlichen in der Vermietung möblierter Zimmer, angesichts gestiegener Ansprüche (Ablehnung von Gemeinschaftsbädern) handelt es sich heute häufig aber um eine möblierte Einliegerwohnung mit eigenem Bad und Kochgelegenheit. Die Räume sind je nach Betreiber buchbar mit unterschiedlichen Angeboten (z.B. mit Endreinigung, Wäscheservice, Frühstücksservice, Leihfahrrädern) häufig mit einer Mindestbelegungsdauer von nur drei Übernachtungen.

Die touristisch genutzten Wohnungen werden landläufig als Ferienwohnungen bezeichnet (z.B. in den einschlägigen Buchungsportalen im www). Planungsrechtlich handelt es sich jedoch um Wohnungen mit Fremdenbeherbergung, da der Begriff Ferienwohnung gemäß § 10 BauNVO über den Zweck Erholung („Freizeitwohnen“) definiert wird (vgl. hierzu etwa die Begrifflichkeit des § 22 BauGB, der klar zwischen Ferienhausgebieten einerseits und durch Wohngebäude mit Fremdenbeherbergung geprägten Gebieten andererseits unterscheidet). Mischgebiete sind hinsichtlich ihrer Zweckbestimmung nicht auf Erholung ausgerichtet, sie erlauben jedoch gewerbliche Nutzungen wie Beherbergung oder kurzfristige Vermietungen als nicht wesentlich störende Nutzungsarten.

#### *Überbaubare Grundstücksfläche*

Zur städtebaulichen Ordnung des Bereichs werden die überbaubaren Grundstücksflächen und damit die Anordnung und Stellung der Gebäude vorgegeben. Die Baufensterausweisung greift auf die Standorte ehemaliger bzw. noch bestehender Nebengebäude zurück und stärkt damit den traditionell bebauten Bereich der ehemaligen Hofstellen.

Da sich die Baufenster nur auf Hauptgebäude beziehen, werden ergänzend für die jeweilige Hofstelle Bereiche für Nebenanlagen (als Gebäude und Überdachungen) festgelegt.

Durch die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche sollen

- die Gruppierung jeweils mehrerer Gebäude in Entsprechung zu den historischen Hofstellen (Ensemblewirkung) vorgegeben werden,
- prägende straßenseitige Freibereiche dauerhaft von jeglicher Bebauung frei gehalten werden.

#### *Örtliche Bauvorschriften*

Im Zuge der Satzung werden örtliche Bauvorschriften zur Sicherung des Ortsbilds erlassen. Der traditionelle Charakter des Dorfes wird maßgeblich durch die (Dreiseit)-Höfe mit ihren rohrdedeckten Wohn- und Ökonomiegebäuden geprägt. Um diese Einheitlichkeit zu bewahren, sollen auch die hinzutretenden Gebäude mit rohrgedeckten Steildächern ausgeführt werden. Die hierfür notwendigen Abstände sind angesichts einer allgemein lockeren Anordnung der Gebäude gegeben. Für Bestandsgebäude, die diese Abstände nicht einhalten, wird eine bestandssichernde Ausnahmemöglichkeit vorgesehen.

### **1.8) Erschließung**

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes kann über die örtlichen Wasserversorgungsleitungen erfolgen. Über die Grundstücke, Flurstücke 78, 77/1, 76/5 und 76/3 verläuft im Abstand von ca. 10 bis 15 m zur Straße eine Trinkwasserleitung DN 80 AZ. Das Überbauen bzw. Abtragen von Erdreich im Trassenbereich dieser Leitung ist nicht zulässig.

Die Schmutzwasserentsorgung aus dem Plangebiet kann über die vorhandenen Schmutzwasserleitungen in den anliegenden Straßen erfolgen.

Die Niederschlagswasserentsorgung erfolgt ortsüblich durch Versickerung oder Ableitung. Sofern Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der DWA Arbeitsblatt A-138 (Ausgabe April 2005) zum Einsatz kommen oder wird eine direkte Einleitung in ein oberirdisches Gewässer vorgenommen, handelt es sich hierbei um eine Gewässerbenutzung, welche der behördlichen Erlaubnis bedarf. Der Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis hierfür ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen zu stellen.

## 2) Auswirkungen der Planung

### 2.1) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Für Satzungsverfahren nach § 34 (4) Nr. 1 und 3 BauGB ist im Gegensatz zu sonstigen Bauleitplanungen keine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden, erforderlich. Ebenso ergibt sich aus der geplanten Bebauung keine UVP- Pflicht. Allerdings sind die allgemeinen umweltbezogenen Belange zu ermitteln und in das Satzungsverfahren einzustellen. Für Ergänzungssatzungen sind weiterhin die Regelungen § 1a (2), (3) und § 9 (1a) BauGB zur Aufstellung von Bauleitplänen hinsichtlich Berücksichtigung der Umweltbelange entsprechend anzuwenden.

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

Methoden: Die Darstellung konzentriert sich auf das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das direkte Umfeld. Betrachtet werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturraums und der Landschaft (Boden / Wasser, Klima / Luft, Pflanzen und Tiere, Landschaft / Landschaftsbild), das Schutzgut Mensch sowie deren Wechselwirkungen.

Bei dem Untersuchungsgebiet handelt es sich um einen Ergänzungsbereich auf vorgemerkten Flächen. Für den Bereich wurde eine Biotoptypenkartierung gem. *Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH- Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern* (Materialien zur Umwelt 2010, Heft 2, LUNG) erstellt, welche der Bewertung von Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft gem. *Hinweise zur Eingriffsregelung* (Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999/ Heft 3) zugrunde liegt.

Als eingriffsrelevante Bestandteile der Planung sind zu berücksichtigen:

- *Anlagebedingt* wird die Gesamtversiegelung im Plangebiet um rund 1000 qm erhöht. Dabei gehen siedlungsnah geprägte Flächen verloren (Dorfgebiet).
- *Betriebsbedingte Auswirkungen* (z.B. durch zusätzlichen Verkehr) werden als nicht erheblich eingeschätzt; zusätzliche Nutzungen müssen sich nach § 34 BauGB in den vorhandenen Bestand einfügen, so dass keine Nutzungskonflikte zu erwarten sind.
- Die *baubedingten Auswirkungen* können bei fach- und sachgerechter Ausführung vernachlässigt werden.

#### *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 maritimem 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 ist der Standort als klimatisch weitestgehend ungestört anzusprechen. Er übernimmt keine im überörtlichen Zusammenhang bedeutende klimatische Funktion. Die umgebenden Ackerflächen fungieren als Kaltluftentstehungsgebiete. Der Neuensierer See gleicht kleinere Temperaturschwankungen aus.

#### *Boden*

Bestand: Nach Aussage der Geologischen Karten herrschen im Untersuchungsgebiet Sand-Tieflehme, sickerwasserbestimmt, vor. Gemäß Gutachterlichem Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern gehört das Plangebiet einem Bereich an, welcher mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit bewertet wird.

Bewertung: Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Neuensien. Die vorgefundene Situation zeigt Bodenbedingungen auf, die durch alt etablierte menschliche Nutzungen, mehrere Hofstellen mit Grünflächen, gekennzeichnet ist. Auf eine Ausweisung eines Baugebietes auf ungestörten Standorten wird zugunsten einer Innenentwicklung sowie einer behutsamen Ergänzung von Bauflächen in bereits bebauten Gebieten verzichtet.

#### *Wasser*

Bestand: Der Ort Neuensien erstreckt sich entlang des östlichen Ufers des Neuensierer Sees. Die Uferlinie ist zwischen 30 und 50 m vom Plangebiet entfernt. Der See ist zirka 1,1 Kilometer lang und bis zu 500 Meter breit bei einer Fläche von 47,2 Hektar und öffnet in Richtung Süden über die *Lanckener Bek* zur Having. Das Gewässer ist sehr flach, nur im Süden am Übergang zur Lanckener Bek ist die Bucht über zwei Meter tief. Das Nordufer ist komplett eingedeicht.

Der Planbereich liegt gemäß Kartenportal Umwelt, LUNG MV in einem Gebiet mit potenziell nutzbarem Dargebot an Grundwasser mit hydraulischen Einschränkungen (lithologisch ungünstige Ausbildung des GWL). Die Mächtigkeit bindiger Deckschichten beträgt weniger als 5 m daher wird die Geschüttheit des Grundwassers als gering eingestuft.

Die Tiefenlage der Grundwasserhöhengleichen des oberen zusammenhängenden Grundwasserleiters beträgt im Plangebiet 0-2,5 m zu NN. Die Grundwasserneubildung besitzt bei einer Neubildungsrate von 10-15 % im Plangebiet eine mittlere Bedeutung (Stufe 2). (Quelle: Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern).

Das Plangebiet liegt 800 m südlich der Wasserschutzzone III Sellin mit der Nummer MV\_WSG\_1647\_03.

Bewertung: Das Vorhaben dient der Errichtung von maximal drei weiteren Wohnhäusern mit zentraler Lage innerhalb der Ortschaft Neuensien. Es sieht keine Veränderungen vor, welche den derzeitigen Zustand des Schutzgutes Wasser erheblich beeinträchtigen könnten.

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

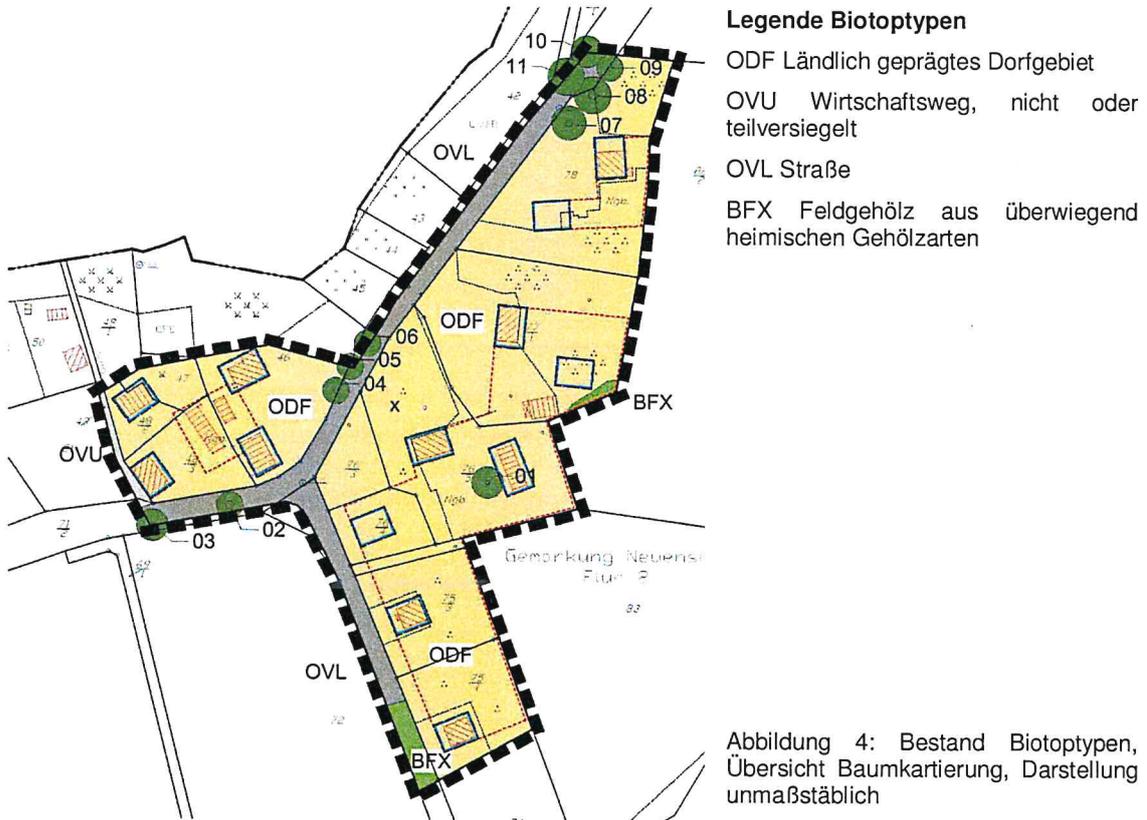
#### *Pflanzen und Tiere*

##### Bestand: Pflanzen

Die Karte der Heutigen Potenziellen Natürlichen Vegetation Mecklenburg-Vorpommerns (Quelle: Kartenportal Umwelt, LUNG MV) weist für den überwiegenden Teil des Plangebiets einen Geophytenreichen Waldmeister-Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Perlgras-Buchenwald auf. Westlich in Richtung Neuensierer See an das Plangebiet angrenzend sind Röhrichte der Ostsee- und Boddenküste auf oligohalinen Standorten angegeben.

Dieser Bestand würde sich einstellen, wenn jegliche Nutzung der Flächen aufgegeben würde.

Im Gebiet der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung mit seiner Lage in der zentralen Ortslage Neuensien dominieren vor allem Biotoptypen des ländlich geprägten Dorfgebietes. Das Gebiet umfasst überwiegend als Hausgarten genutzte Flächen.



Folgend werden die im Plangebiet vorhandenen Großgehölze aufgeführt:

Nr.	Baumart	StU in cm	Kr. Ø in m	Bemerkungen
1	<i>Juglans regia</i>	*140	12	
2	<i>Tilia spec</i>	3,24	10	Straßenbaum, zum Straßenraum beschnitten
3	<i>Tilia spec.</i>	2,20	12	Straßenbaum, zum Straßenraum beschnitten
4	<i>Fraxinus excelsior</i>	1,99	8	Straßenbaum, einseitiger Wuchs, auf Wall gepflanzt
5	<i>Fraxinus excelsior</i>	1,78	8	Straßenbaum, einseitiger Wuchs, auf Wall gepflanzt
6	<i>Fraxinus excelsior</i>	2,51	10	Straßenbaum, einseitiger Wuchs, auf Wall gepflanzt
7	<i>Fraxinus excelsior</i>	2,52	12	Straßenbaum, Schäden im Wurzelbereich
8	<i>Tilia spec.</i>	3,00	12	Straßenbaum, Totholz, einseitiger Wuchs, beschnitten
9	<i>Tilia spec.</i>	1,87	6	Straßenbaum, einseitiger Wuchs
10	<i>Tilia spec.</i>	2,83	12	

11	<i>Tilia spec.</i>	2,82	14	
----	--------------------	------	----	--

Tabelle Baumbestand, aufgenommen am 10.01.2014, Bearbeiter: A. Stahr, K. Böttcher, (\* Baumstandort war nicht zugänglich)

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich gemäß §20 NatSchAG M-V besonders geschützte Biotope:

- RUE09060 *Gebüsch/ Strauchgruppe*, Gesetzesbegriff *Naturnahe Feldgehölze*, Entfernung ca. 20 m südlich, Fläche: 2301 m<sup>2</sup>
- RUE09048 *Gebüsch/ Strauchgruppe*, Gesetzesbegriff *Naturnahe Feldgehölze*, Entfernung ca. 130 m südwestlich, Fläche: 133 m<sup>2</sup>
- RUE09050 *Baumgruppe; Kiefer; trocken gefallen*, Gesetzesbegriff *Naturnahe Feldgehölze*, Entfernung ca. 100 m südwestlich, Fläche: 597 m<sup>2</sup>
- RUE09052 *Baumgruppe; Kiefer; trocken gefallen*, Gesetzesbegriff *Naturnahe Feldgehölze*, Entfernung ca. 90 m südwestlich, Fläche: 173 m<sup>2</sup>
- RUE09044 *Gebüsch/ Strauchgruppe*, Gesetzesbegriff *Naturnahe Feldgehölze*, Entfernung ca. 120 m südwestlich, Fläche: 3904 m<sup>2</sup>
- RUE09040 *Gebüsch/ Strauchgruppe*, Gesetzesbegriff *Naturnahe Feldgehölze*, Entfernung ca. 175 m südwestlich, Fläche: 3061 m<sup>2</sup>
- RUE09100 *Baumgruppe; Weide; Eiche; Buche*, Gesetzesbegriff *Naturnahe Feldgehölze*, Entfernung ca. 80 m nordöstlich, Fläche: 1017 m<sup>2</sup>
- RUE07760 RUE07106 *Offenwasser Boddien*, Gesetzesbegriff *Boddengewässer mit Verlandungsbereichen; Röhrichtbestände und Riede*, Entfernung ca. 30 m nordwestlich, Fläche: 88.220.839 m<sup>2</sup>
- RUE09077 *Trockenrasenkomplex am Westhang des Hohen Berges*, Gesetzesbegriff *Trocken- und Magerrasen; Naturnahe Gebüsche und Wälder trockenwarmer Standorte; Zwergstrauch- und Wacholderheiden*, Entfernung ca. 260 m südöstlich, Fläche: 10473 m<sup>2</sup>
- RUE09078 *Baumgruppe Ahorn*, Gesetzesbegriff *Naturnahe Feldgehölze*, am östlich Rand im Plangebiet gelegen, Fläche: 204 m<sup>2</sup>
- RUE09114 *Gebüsch/ Strauchgruppe; Weide*, Gesetzesbegriff *Naturnahe Feldgehölze*, Entfernung ca. 200 m nördlich, Fläche: 788 m<sup>2</sup>

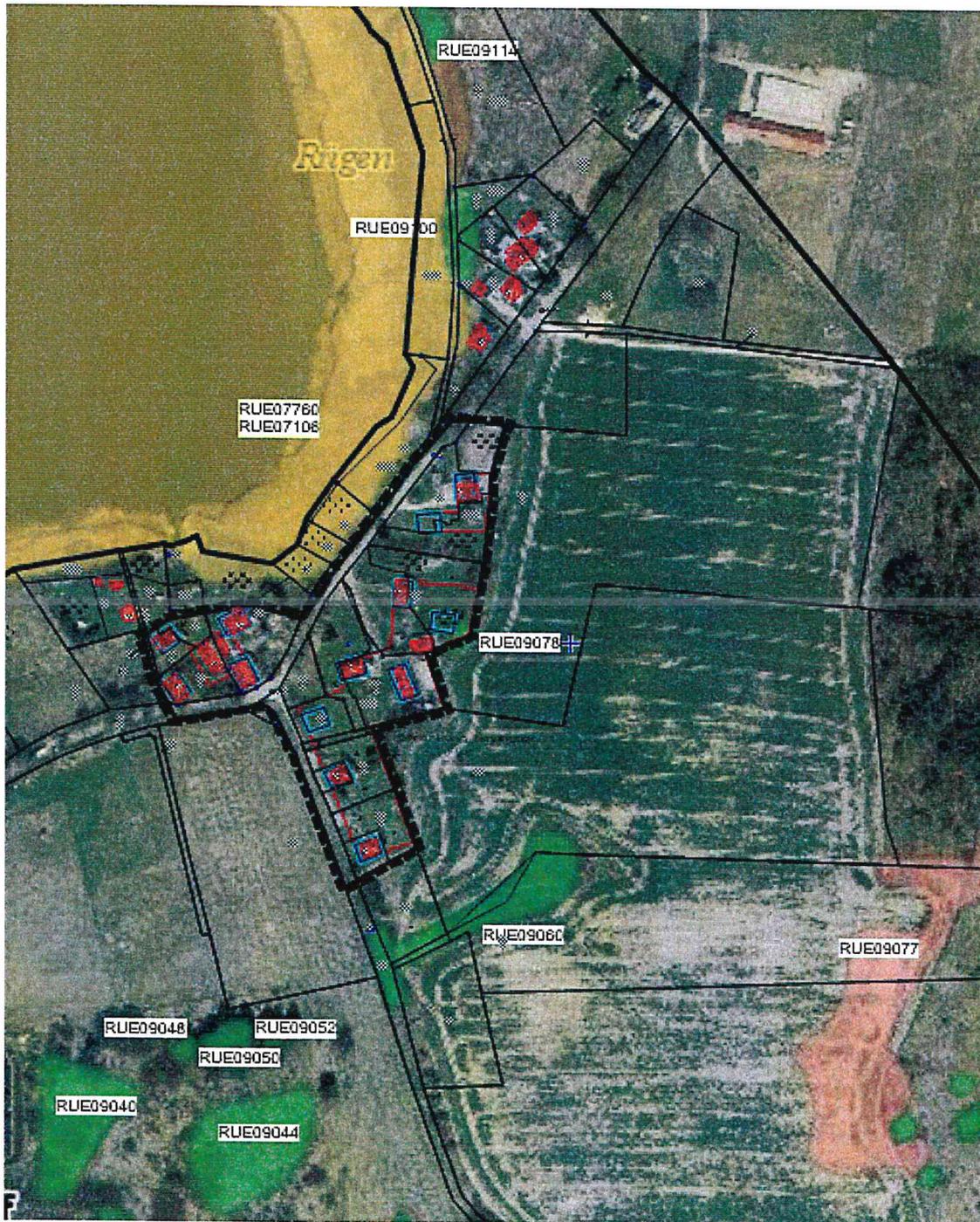


Abbildung 5: gemäß §20 NatSchAG M-V besonders geschützte Biotope (Quelle [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de))

**Pflanzen / Bewertung:** Die vorgefundenen Biotoptypen des Plangebietes weisen allgemeine Funktionen eines ländlichen Dorfgebietes mit großen Grundstücken auf. Die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen sind vor allem im südlichen Bereich von gemäß §20 NatSchAG – MV geschützte Biotopen gegliedert. Die feuchten Röhrichtflächen der Ufer des Neuensieners Sees grenzen an das nord-westliche Plangebiet.

Das Vorhaben beinhaltet den Neubau von maximal drei neuen Wohnhäusern in zentraler Lage der Ortschaft auf intensiv gepflegten Rasenflächen und ist nicht als Verursacher erheblicher Beeinträchtigungen der Biotoptypen geeignet.

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 Biotoptypen entsprechend allgemeine Lebensraumfunktionen, so beispielsweise ein auffälliger Stall den Brutvögeln oder Fledermäusen.

Repräsentative Vorkommen streng geschützter Arten sind innerhalb des Plangebietes derzeit nicht zu vermuten. Das Vorhaben liegt in zentraler Lage anthropogen geprägter Biotoptypen. Es werden von der Planung keine FFH- Lebensraumtypen oder besonders geschützte Biotope beansprucht, welche das Vorhandensein dieser Arten bzw. relevante Lebensräume vermuten ließen.

Ein Vorkommen geschützter Arten (z.B. Brutvögel) in den Gehölzbeständen ist jedoch anzunehmen. Brutplätze wurden während der Potenzialansprache in geringem Umfang gesichtet. 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.

Amphibien: Amphibien können aufgrund der Nähe zum Neuensierer See nicht ausgeschlossen werden. Gemäß der Vorprägung des Geländes und der Entfernung zum See ist dennoch nicht mit dem Vorkommen streng geschützter Arten im Plangebiet zu rechnen.

Reptilien /Bodenbrüter: Ebenfalls kann ein Vorkommen an Reptilien und Bodenbrütern vor allem in Richtung Neuensierer See mit seinen natürlichen Habitatstrukturen (Wiesen und Sonnenplätze) nicht ausgeschlossen werden. Dennoch befinden sich diese Habitate außerhalb des Plangebietes und sind durch die Straße vom Bereich der zusätzlichen Bebauung räumlich getrennt.

Vögel: Es ist nicht auszuschließen, dass der Gehölzbestand von Brutvögeln besiedelt ist, daher sind Baumfäll- und -pflegearbeiten gem. § 39 BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. zulässig. Die vorhandenen Gebäude, insbesondere der auffällige Stall im westlichen Plangebiet, bieten Mehl- sowie Rauchschnalben oder Hausrotschwanz gute Nistmöglichkeiten. Bei der Begehung sind dennoch keine Nester gesichtet worden. Bei geplanten Abbruch- sowie sonstigen Bauarbeiten wird eine vorangehende artenschutzrechtliche Kontrolle erforderlich sein, um den Eintritt artenschutzrechtlicher Verbote des § 44 BNatSchG sicher ausschließen zu können. Im positiven Fall sind geeignete Schutz- oder CEF-Maßnahmen (z.B. das Anbringen von Nistkästen) mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

Das Umland von Neuensien ist als Vogelrastgebiet ausgewiesen. (Quelle [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de)). Der Neuensierer See mit seinen 55.093 ha, am nord-westlichen Rand des Plangebietes gelegen, wird mit der Rastgebietsfunktionsstufe 4 bewertet. Die offene Landschaft angrenzend an den Siedlungsbereich Neuensien wird ebenfalls intensiv als Rastgebiet genutzt und ist mit der Stufe 3 bewertet. Eine mögliche Scheuchwirkung während der Bauphase sowie der eigentlichen Betriebsphase kann aufgrund der zentralen dörflichen Lage aber ausgeschlossen werden.

Fledermäuse: Der Baumbestand im Plangebiet weist nach Besichtigung im unbelaubten Zustand keine auffälligen Höhlen oder Rindentaschen auf, die als Sommerquartier für Fledermäuse geeignet wären. Dennoch ist nicht auszuschließen, dass in höheren nicht einsehbaren Bereichen der Bäume mögliche Aufenthaltsräume zu finden sind. Die vorhandenen Gebäude sind überwiegend als Wohnhaus genutzte, unzugängliche Bauten. Das auffällige Stallgebäude ohne offensichtliche Nutzung im westlichen Plangebiet bietet den Fledermäusen einen möglichen Unterschlupf. Auch wenn bei näherer Betrachtung keine Kot oder Fraßspuren zu finden waren sind in diesem Gebäude Sommer- bzw. Wochenquartiere für Fledermäuse nicht auszuschließen. Das umliegende offene Land sowie der Neuensierer See bieten ein großes Potenzial an geeigneten Jagdrevieren. Abschließend kann gesagt werden, dass in Neuensien ein erhöhtes

Lebensraumpotential für Fledermäuse gegeben ist. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten ist daher eine artenschutzrechtliche Kontrolle durchzuführen, um den Eintritt artenschutzrechtlicher Verbote des § 44 BNatSchG sicher ausschließen zu können. Im positiven Fall sind auch hier geeignete Schutzmaßnahmen mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

Säugetiere: Der Neuensierer See und sein Umland gelten gemäß [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de) als Lebensraum für Fischotter. Sein Uferbereich mit den weitläufigen Schilfflächen bietet gute Bedingungen als Jagdrevier. Der Ort Neuensien und damit das Plangebiet befinden sich im möglichen Durchzugsgebiet der Fischotter zum weiter östlich gelegenen Selliner See. Es ist nicht auszuschließen, dass die Fischotter das Plangebiet kreuzen. Aufgrund der nachteiligen örtlichen Gegebenheiten (belebte Ortschaft mit Straßen, weite landwirtschaftliche Flächen) kann davon ausgegangen werden, dass der Fischotter attraktivere Routen weiter nördlich (kürzere Strecken zwischen den Seen) oder weiter südlich (direkter Wasserweg über die Lanckener Beek und den Having) wählt. Totfunde in der Umgebung sind nicht bekannt.

Bewertung/Tiere: Repräsentative Vorkommen streng geschützter Arten sind innerhalb des Plangebietes derzeit nicht bekannt. Es werden von der Planung keine FFH- Lebensraumtypen oder besonders geschützte Biotope beansprucht, welche das Vorhandensein dieser Arten bzw. relevante Lebensräume vermuten ließen. Das Bauvorhaben liegt innerhalb anthropogen geprägter Biotoptypen. Ein Verbotstatbestand gem. §44 BNatSchG wurde aktuell nicht festgestellt. Durch Nutzung von Flächen, die bereits unter anthropogenen Einfluss stehen, werden Eingriffe in die Belange von Natur und Umwelt minimiert. Das Vorhaben beansprucht keine ungestörten Landschaftsräume. 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“ wird das Plangebiet in die Landschaftseinheit „Nord- und Ostrügensches Hügel –und Boddenland“ innerhalb der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ eingeordnet.

Im Rahmen der landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale wurde die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes nach den Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewertet. Auf einer 4-stufigen Skala wurde das Untersuchungsgebiet und seine Umgebung (Landschaftsbildraum: Landschaftsraum südlich Lancken-Granitz, Nr. II 7 - 14) der Stufe hoch bis sehr hoch (4) zugeordnet (LAUN 1996).

Das Plangebiet umfasst die Ortslage Neuensien der Gemeinde Sellin. Neuensien erstreckt sich langgezogen mal mehr, mal weniger verdichtet entlang des östlichen Ufers des Neuensierer Sees. Der Ort geht weiter südlich fast unmerklich in die touristisch geprägte Ortschaft Seedorf über. Westlich grenzen große landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Als Zufahrt wird die nördlich querende 1,5 km entfernte B196 zwischen Bergen a. Rügen und Sellin genutzt. Das Plangebiet befindet sich inmitten der Ortslage Neuensien und umfasst mehrere locker gestellte Wohnhäuser mit großem Abstand zueinander, der nach Seedorf führenden Straße und einem asphaltierten Stichweg in östlicher Richtung. Teile der Gebäude zeugen von einer langjährigen traditionellen Besiedelung dieser Ortschaft.

Bewertung/Landschaftsbild: Das Vorhaben beansprucht keine ungestörten Landschaftsräume, es wird bereits langjährig durch den Menschen als Siedlungsraum genutzt. Im Hinblick auf die bestehende Bebauung ist durch die beabsichtigte bauliche Abrundung eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nicht absehbar. Durch die Festlegung auf Rohrdächer wird das Ortsbild auch zukünftig gewahrt.

## 2.2) Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

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.

Die Flurstücke werden als ländlich geprägtes Dorfgebiet (ODF), (BFX) Feldgehölz aus überwiegend heimischen Gehölzarten, Straße (OVL) sowie Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt (OVU) angesprochen. Eine Versiegelung umfasst die Straßen sowie die vorhandenen Gebäude. Die übrigen Flächen sind als unversiegelt zu betrachten.

Die Bewertung mit Kompensationserfordernis von 0,5 entspricht der üblichen Wertung von Gartenbereichen im Siedlungsraum. Die vorgefundene Vegetation ist durch intensive Bewirtschaftung / Nutzung geprägt (mit mehrmaliger Mahd), wie sie für Wohnumfeldbereiche charakteristisch ist. Die Flächen weisen keine besondere floristische oder faunistische Qualität auf. Auch hinsichtlich der wertbestimmenden Merkmale gem. Anlage 7a der Hinweise zur Eingriffsregelung (Arteninventar, Seltenheit und Gefährdung der Arten, Repräsentanz, Seltenheit, Wiederherstellbarkeit, Naturnähe, Struktureichtum, Verbundfunktion) ist keine besondere Bedeutung der Flächen erkennbar.

Allgemein wird das ODF in der Kartieranleitung wie folgt beschrieben: „Alte Dorfkerne in landschaftstypischen Bauweisen, z.T. mit traditionellen Bauerngärten und Viehhaltung. Auch alte dörfliche Fischersiedlungen im Küstenbereich.“ Auch im Vergleich mit den für den Biotoptyp wertgebenden strukturreichen alten Bauerngärten sind die betroffenen Flächen von geringer Bedeutung. Zudem liegen die Eingriffsflächen (vorwiegend neue, durch Baufenster vorgegebene Gebäudestandorte) im engen räumlichen Anschluss an die jeweiligen bestehenden Hofstellen und nicht in randlichen Bereichen mit möglicherweise extensiverer Nutzung.

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. Für die Totalversiegelung (Wohngebäude mit Nebengebäuden und Pflasterflächen) wird ausschließlich der Biotoptyp Ländlich geprägtes Dorfgebiet, beansprucht.

Der Eingriff wird wie folgt bewertet:

### Biotoptypeseitigung mit Totalverlust

Es werden Flächen mit intensiv genutzten Hausgärten in drei Wohnhäuser mit Garage und versiegelten Zuwegungen umgewandelt und damit als Totalverlust berechnet.

Biotoptyp	Flurstück	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Ländlich geprägtes Dorfgebiet (ODF)	76/4	14.05.01	231	-	[0,5 + 0,5] x 0,75	173,25
Ländlich geprägtes Dorfgebiet (ODF)	77/1	14.05.01	231	-	[0,5 + 0,5] x 0,75	173,25
Ländlich geprägtes Dorfgebiet (ODF)	78	14.05.01	231	-	[0,5 + 0,5] x 0,75	173,25
Ländlich geprägtes Dorfgebiet (ODF)	alle übrigen Grundstücke	14.05.01	100	-	[0,5 + 0,5] x 0,75	37,5

### 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) Biotoptypen mit einer Werteinstufung  $\geq 2$  innerhalb projektspezifisch zu definierender Wirkzonen.

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

### Gebietsinterne Kompensationsmaßnahmen

Den gemäß ausgewiesenen Flächeneinheiten ermittelten Eingriffen wird als Ausgleichsmaßnahme die Pflanzung von Einzelbäumen (als kompensationsmindernde Maßnahme) gegenübergestellt. Der Kompensationswert eines Einzelbaumes wird wie folgt ermittelt:

Ein Einzelbaum wird in der Bewertung mit einer zu erzielenden Grundfläche von 25 m<sup>2</sup> berücksichtigt. Der Kompensationswert wird mit 2,0, der Leistungsfaktor aufgrund umgebender Beeinträchtigungen mit 0,8 festgesetzt.

### Kompensationsmaßnahmen je Flurstück\*

Biotoptyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
A1 Flurstück 76/4 Pflanzung von Einzelbäumen zur Strukturierung in der Landschaft 5 Stck. á 25qm	125,00	2	2,0	0,8	200,00
A2 Flurstück 77/1 Pflanzung von Einzelbäumen zur Strukturierung in der Landschaft 5 Stck. á 25qm	125,00	2	2,0	0,8	200,00
A3 Flurstück 78 Pflanzung von Einzelbäumen zur Strukturierung in der Landschaft 5 Stck. á 25qm	125,00	2	2,0	0,8	200,00
A4 übrige Flurstücke Pflanzung von Einzelbäumen zur Strukturierung in der Landschaft 2 Stck. á 25qm je angefangene 100 m <sup>2</sup> Versiegelung	100	2	2,0	0,8	160,00

\* Die Eingriffsermittlung wurde für den jeweils maximal zulässigen Eingriff berechnet. Der Umfang der erforderlichen Kompensation ist entsprechend der Größe des tatsächlich realisierten Vorhabens zu erbringen.

Dies bedeutet bei einer zulässigen Gesamtversiegelung für die Flurstücke 76/4, 77/1 und 78 von jeweils 231 m<sup>2</sup> und einem ermittelten Eingriff von jeweils 173,25 Kompensationsflächenpunkten, dass je angefangene 50 m<sup>2</sup> zusätzlicher versiegelter Flächen ein Einzelbaum zu pflanzen ist.

Sollten die Eigentümer der übrigen Flurstücke weitere Versiegelungen im Rahmen der zulässigen Gesamtversiegelung vornehmen, ist gem. **A 4** je angefangene 50 m<sup>2</sup> zusätzlicher Versiegelung ebenfalls 1 Baum auf den jeweiligen Grundstücken zu pflanzen.

Bilanz: Mit Erbringung der jeweils erforderlichen Kompensationsmaßnahmen gelten die rechnerisch ermittelten Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft als ausgeglichen.

### **2.3) Kompensation gem. §18 NatSchAG M-V**

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.

Auch zukünftig ist ein möglicher Verlust an Einzelbäumen gemäß § 18 NatSchAG M-V bzw. Baumschutzkompensationserlass des Landes Mecklenburg- Vorpommern zu bewerten und auszugleichen. Die Kompensationspflanzung ist bei möglicher Fällung des Baumes im Geltungsbereich der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung zu erbringen.

## 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 allgemeine Lebensqualität: Das Vorhaben dient der Errichtung von Wohngebäuden. Einen wichtigen Faktor stellen in der Bewertung und dem Empfinden des Vorhabens die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung Rügens dar. Die Errichtung ergänzender Wohngebäude innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs wird keine Beeinträchtigung des Schutzgutes hervorrufen.

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

## 2.5) Kulturgüter und sonstige Sachgüter

### Bodendenkmale

Nordöstlich ragt das Bodendenkmal „Neuensien, Fundplatz 5“ in den Geltungsbereich hinein. Es handelt sich um den Standort einer mittelalterlichen Siedlung. Daher ist bei Arbeiten mit entsprechenden archäologischen Funden sowie Befunden, z.B. vom Hausfundament zu rechnen. Jegliche, in die Erde eingreifenden Arbeiten bedürfen zuvor der denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V).

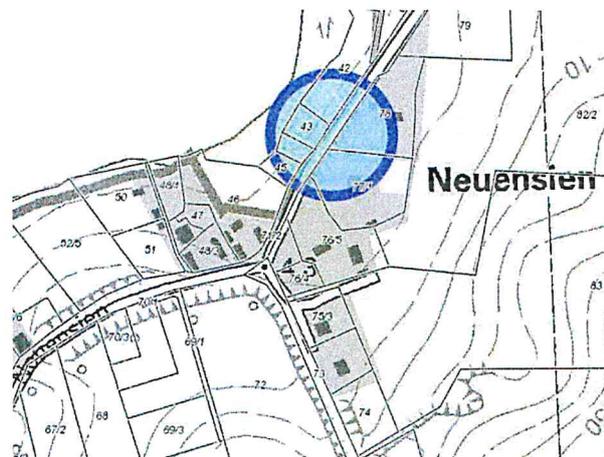


Abbildung 6: Bodendenkmal

Werden bei Erdarbeiten sonstige Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß §11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die 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. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß §11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. §11 (3) DSchG M-V).

## 2.6) Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

### FFH DE 1648-302 Küstenlandschaft Südostrügen

Das FFH-Gebiet DE 1648-302 *Küstenlandschaft Südostrügen* ragt teilweise in das Plangebiet hinein. Es nimmt eine Fläche von 2.426 Hektar ein und umfasst unter anderem wesentliche Bereiche der Halbinsel Groß- Zicker sowie der südlich angrenzenden Gewässer.



Abbildung 7: FFH 1648-302 (unmaßstäblich)

*Gebietsmerkmale:* Das FFH- Gebiet umfasst einen repräsentativen Ausschnitt einer eiszeitlich geformten, durch enge Verzahnung von Land und Meer gekennzeichneten einmaligen Kulturlandschaft, die in Verbindung mit einer natürlichen Küstendynamik einer Vielzahl von bedrohten Arten Lebensraum bietet.

*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 ungleicher 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 Kaming und die Zickersee südlich des Gemeindegebietes werden dem prioritären Lebensraumtyp 1150 Lagunen des Küstenraumes zugeordnet.

Das Erhaltungsziel für die Lagunen des Küstenraumes kann wie folgt beschrieben werden:

Erhalt der vom offenen Meer weitgehend abgeschnittenen Strandseen, Lagunen und Bodden mit sporadischem oder aufgrund spezifischer geomorphologischer Verhältnisse dauerhaft geringem Einstrom von Meerwasser mit ihrem charakteristischen Arteninventar insbesondere durch Vermeidung von Schadstoff- und Nährstoffeintrag sowie gefährdender Nutzungen.

Die folgende Tabelle listet die für das FFH-Gebiet benannten Lebensraumtypen auf.

Natura 2000-Code	Lebensraumtyp
1110	Sandbänke mit nur schwacher ständiger Überspülung durch Meerwasser
1140	Vegetationsfreies Schlick-, Sand- und Mischwatt
1150 *	Lagunen des Küstenraumes
1160	Flache große Meeresarme und -buchten (Flachwasserzonen und Seegraswiesen)
1170	Riffe
1210	Einjährige Spülsäume
1220	Mehrjährige Vegetation der Kiesstrände
1230	Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steilküsten
1330	Atlantische Salzwiesen ( <i>Glauco-Puccinellietalia maritimae</i> )
2120	Weißdünen mit Strandhafer  ( <i>Ammophila arenaria</i> )
2130 *	Festliegende Küstendünen mit krautiger Vegetation (Graudünen)
3150	Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions
6210	Naturnahe Kalk-Trockenrasen bzw. deren Verbuschungsstadien ( <i>Festuco brometalia</i> )
6510	Extensive Mähwiesen der planaren bis submontanen Stufe ( <i>Arrhenatherion</i> , <i>Brachypodio-Centaureion nemoralis</i> )
7230	Kalkreiche Niedermoore
9110	Hainsimsen-Buchenwald ( <i>Luzulo Fagetum</i> )
9130	Waldmeister-Buchenwald ( <i>Asperulo-Fagetum</i> )
9180 *	Schlucht- und Hangmischwälder  ( <i>Tilio Acerion</i> )
9190	Alte bodensaure Eichenwälder auf Sandebenen mit <i>Quercus robur</i>

FFH-Lebensraumtypen des Gebietes DE 1648-302 gem. Standarddatenbogen Stand Mai 2004 (prioritäre Lebensraumtypen sind mit \* gekennzeichnet)

Folgende FFH-Arten werden für das Gebiet benannt:

FFH-Art	Vorhabenbedingte Beeinträchtigung
<i>Lutra lutra</i> (Fischotter) EU-Code 1355	vermutlich keine

FFH-Art	Vorhabenbedingte Beeinträchtigung
<i>Vertigo angustior</i> (Schmale Windelschnecke), EU-Code 1014	vermutlich keine
<i>Halichoerus grypus</i> (Kegelrobbe) EU-Code 1364	vermutlich keine

FFH-Arten des Gebietes DE 1648-302 gem. Standard-Datenbogen Stand Mai 2004

*Abgrenzungen des Wirkraumes:* Das FFH – Gebiet DE 1648-302 nimmt Flächen innerhalb des Gemeindegebietes sowie die südlichen Gewässer 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 Erneuerung des Ortskernes von Neuensien.

Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzziele des FFH-Gebietes sowie die FFH-Arten werden aufgrund des geringen Umfangs der zulässige Bebauung sowie den daraus resultierenden Nutzungen nicht vermutet. Der Ort selbst bleibt in seiner heutigen Größe erhalten, eine Erweiterung oder erheblich stärkere Verdichtung ist nicht vorgesehen. 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.

*Wirkungen des Vorhabens auf die Schutz und Erhaltungsziele des betroffenen FFH-Gebietes "Küstenlandschaft Südost-Rügen" (1648-302):* Art und Umfang des Vorhabens sind nicht geeignet, die Schutz- und Erhaltungsziele des bestehenden FFH-Gebietes zu beeinträchtigen.

Von den benannten FFH-Arten ist das Vorkommen von Fischotter und Kegelrobbe im Umfeld des Plangebietes zu vermuten. Das Vorhaben wird den vorhandenen Lebensraum nicht verändern.

Das Vorhaben erfolgt innerhalb bereits baulich bzw. nutzungsbedingt beeinträchtigter Strukturen. Es sind ausschließlich Nutzungen, die der derzeitigen Nutzung entsprechen, zulässig. Daraus ist eine vorhabenbedingte erhebliche Beeinträchtigung des FFH-Gebietes im derzeitigen Planungsstand nicht erkennbar. Die im Standard-Datenbogen aufgeführten FFH-Arten werden keiner vorhabenbedingten Beeinträchtigung unterliegen.

#### Europäische Vogelschutzgebiete (SPA)

Die Gebiete nach Art. 4 der EU-Richtlinie über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie, Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 2. April 1979, zuletzt geändert durch Richtlinie 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. Sie werden als "Besondere Schutzgebiete" bzw. "Special Protected Areas (SPA)" bezeichnet.

Das Plangebiet liegt teilweise im SPA 1747-402 *Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund*, welches im wesentlichen Küstenlebensräume bzw. die Küstenlandschaft in ihrer hier ausgeprägten Vielfalt auf einer Gesamtfläche von 87.468 ha umfasst.



Abbildung 8: SPA DE 1747-402 (unmaßstäblich)

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

Gebietscharakteristik: Der Strelasund und der Greifswalder Bodden bilden zusammen eine strukturreiche, störungsarme Küstenlandschaft. Eng miteinander verzahnte terrestrische und marine Küstenlebensräume sind Rast- und Reproduktionsraum für eine Vielzahl von Vogelarten.

Nachfolgend werden die Lebensräume in ihren flächenmäßigen Anteilen aufgelistet:

- 79% Meeresgebiete und -arme
- 1% Salzsümpfe, -wiesen und -steppen
- 1% Trockenwiesen und -steppen
- 4% Feuchtes und mesophiles Grünland
- 11% Anderes Ackerland.

Der Neuensienener See mit seinen 55.093 ha, am nord-westlichen Rand des Plangebietes gelegen wird in der Karte „Rastvögel“ des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplanes der Region Vorpommern als Meeresgebiet mit der Rastgebietsfunktionsstufe 4 bewertet.

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 Verbuschungszonen 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.

<b>Schutzerfordernis</b>	<b>Voraussichtliche Beeinträchtigungen durch Vorhaben</b>
Erhalt von Land- und Wasserflächen und Sedimenten, die arm an anthropogen freigesetzten Stoffen sind	Keine
Aufrechterhaltung der natürlichen Küstendynamik	Keine
Erhalt störungsarmer Salzgrünlandflächen durch extensive Nutzung und funktionsfähige Küstenüberflutung	Keine
Erhalt bzw. Wiederherstellung eines ausschließlich autochtonen Raubsäugerbestandes, der einer Dichte entspricht, die insbesondere Bodenbrütern ausreichende Bruterfolgschancen lassen	Keine
Erhalt der Kleingewässersysteme in den Salzgrünlandflächen	Keine
Erhalt aller Brackwasserröhrichte	Keine
Erhalt möglichst langer störungsarmer Uferlinien und möglichst großer störungsfreier Wasserflächen sowie eines störungsarmen Luftraumes	Keine
Erhalt großer unzerschnittener und störungsarmer Land- und Wasserflächen	Keine
Erhalt großer unzerschnittener und störungsarmer Offenlandflächen	Keine
Erhalt und Entwicklung von störungsarmen Wäldern mit angemessenem Altholzanteil	
Erhalt von störungsarmen Inseln mit flacher Küste und Salz-Vegetation	Keine
Erhalt von störungsarmen Sand- oder Kiesstränden	Keine
Erhalt der Grünlandflächen, insbesondere durch extensive Nutzung (Mähwiesen und/oder Beweidung) bei Grünlandflächen mit Niedermoor Sicherung eines hohen Grundwasserstandes zum Erhalt bzw. der Wiederherstellung von Feuchtlebensräumen	Keine
Erhalt des Struktureichtums in Feuchtlebensräumen (z.B. Gebüschgruppen, Staudenfluren, Erlenbruchwälder in Niedermooren)	Keine
Erhalt der Wasserröhrichte	Keine
Erhalt von Flachwasserzonen mit ausgeprägter Submersvegetation und Erhalt der dazu erforderlichen Wasserqualität	Keine
Erhalt bzw. Wiederherstellung eines Gewässerzustandes, der nachhaltig eine für fischfressende Vogelarten optimale Fischproduktion ermöglicht und die	Keine

Verfügbarkeit der Nahrungstiere sichert	
Erhalt gut durchlichteter Wasserkörper mit ungestörter Sedimentbildung und Keine Ausbildung einer reichhaltigen Molluskenfauna	
Erhalt von störungsarmen Grünlandflächen im unmittelbaren Umfeld von Keine Gänserastplätzen	
Erhalt von insektenreichen Offenlandböden auf Sandböden	Keine
Erhalt gut durchlichteter Wasserkörper mit ungestörter Sedimentbildung und Keine Ausbildung einer reichhaltigen Molluskenfauna	
Erhalt bzw. Wiederherstellung ausgedehnter Seggen-Riede und Schlif-Röhrichte durch Sicherung dauerhaft hoher Grundwasserstände	Keine
Erhalt bzw. Wiederherstellung der natürlichen Überflutungsdynamik	Keine
Erhalt bzw. Wiederherstellung von ausgedehnten Überflutungsräumen	Keine
Sicherung und Entwicklung von unterholz- und baumartenreichen, störungsarmen Altholzbeständen	Keine
Erhalt bzw. Entwicklung von strukturreichen Ackerlandschaften mit einem hohen Anteil an naturnahen Ackerbegleitbiotopen	Keine
Wiederherstellung offener bzw. halboffener Biotope im Bereich aufgeforsteter Dünen und Strandwälle	Keine

Die herausragende Bedeutung des Gebietes liegt in seiner Funktion als Mauser-, Rast-, Sammel- und Überwinterungsgebiet für Wasservögel, aber auch als Reproduktionsraum für zahlreiche Küstenvogelarten. Die Bodden werden traditionell im Rahmen der kleinen Küstenfischerei mit Reusen, Stellnetzen bewirtschaftet. Auf Küstenüberflutungsmooren findet Grünlandwirtschaft statt.

Kennzeichnend für das Gebiet sind große Brackwasserlagunen, die von jungpleistozänen Grundmoränen und holozänen Sedimenten begrenzt werden.

Die Verletzlichkeit des Gebietes ergibt sich insbesondere durch:

- Stellnetzfischerei
- Störung durch un gelenkten Bootsverkehr und Angeln
- Wasservogeljagd,
- un gelenkte touristische Nutzung
- Verklappung von Baggergut
- un angepasste landwirtschaftliche Nutzung

Einflüsse und Nutzungen im Gebiet sowie davon betroffene Flächen:

	Intensität des Einflusses	Auswirkung	Flächenanteil des Gebietes
Landwirtschaftliche Nutzung	starker Einfluss	positiv	20%
Beweidung	starker Einfluss	positiv	5 %
Aufgabe der Beweidung	starker Einfluss	negativ	10%

Stationäre Fischerei (Reusen, Stellnetze)	starker Einfluss	negativ	20%
Deponien	starker Einfluss	negativ	1%
Hafenanlagen	durchschnittlicher Einfluss	negativ	1%
Schifffahrt	durchschnittlicher Einfluss	negativ	20%
Sport- und Freizeiteinrichtungen	durchschnittlicher Einfluss	negativ	20%
Natürliche Prozesse (Prädation)	starker Einfluss	negativ	20%

Weiterhin üben die Siedlungsgebiete außerhalb des SPA einen starken negativen Einfluss auf dieses aus.

*Auswirkungen auf das geplanten Vogelschutzgebiet SPA 1747-402:* Die Entwicklungs- und Ergänzungssatzung sichert die dörfliche Bebauung für Wohnnutzung. Die bereits vorhandene Wohnnutzung wird als Vorbeeinträchtigung betrachtet, welche durch die Planung nur geringfügig verstärkt wird. Das Fortführen der Nutzung im derzeitigen Umfang wird keine zusätzlichen Störungen des SPA bzw. Beeinträchtigungen der Rastplatzfunktion hervorrufen.

Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der geplanten relativ geringen Nutzungsintensivierung, der zulässigen Nutzungsarten sowie der Bebauungsstruktur (keine räumliche Ausweitung des Siedlungsbereichs) 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 hinausgehende Auswirkungen sind durch das Planvorhaben nicht absehbar.

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

#### Landschaftsschutzgebiet "Südost- Rügen" / Biosphärenreservat "Südost-Rügen" Schutzzone III

Das Plangebiet liegt 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 Naturhaushaltes und der Erholungswert der Landschaft zu erhalten.

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

## **2.7) Zusammenfassung**

Die Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Neuensien“ der Gemeinde 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.

<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	geringe Erheblichkeit

Wechselwirkungen zwischen umweltrelevanten Belangen sind nicht zu erwarten.

Ostseebad Sellin  
Oktober 2014