





Ciedthe
Bürgermeister

Satzung der Gemeinde Ostseebad Sellin

über den Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Nr. 21 „Ferienwohnen am Uhlenweg“

**Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
(ohne Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

**sowie
Verträglichkeitsvorprüfung FFH & VS**

Gemeinde: **Gemeinde Ostseebad Sellin**
Amt Mönchgut-Granitz
Göhrener Weg 1
18586 Ostseebad Baabe

Bearbeitung: **arno mill ingenieure**
Dipl.-Ing. (FH) Arno Mill, ÖbVI
Mölln-Medow 5, 18528 Sehlen
Telefon +49 (03838) 24137

Planungsbüro Seppeler
Dipl.-Biologin Dagmar Seppeler
Brocks Busch 7, 48249 Dülmen
Telefon +49 (02594) 789506

Stand: **Satzungsexemplar**
Ausfertigung & Bekanntmachung November 2010

Textteil

Inhaltsverzeichnis

1.	Grundsätze der Planung	1
1.1	Ausgangssituation / Städtebauliche Rechtfertigung (§ 1 Abs. 3 BauGB).....	1
1.2	Aufstellung und Verfahren (§ 13a BauGB).....	1
1.3	Lage und Geltungsbereich des Plangebietes	2
1.4	Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB).....	3
1.5	Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung	4
2.	Ziele der Planung / Städtebauliches Konzept	5
2.1	Angaben zum Plangebiet und der Umgebung / Historie & Bestand.....	5
2.2	Ziele des Bebauungsplanes.....	6
2.3	Vorhaben und baulicher Entwurf.....	7
2.4	Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Örtliche Bauvorschriften.....	10
3.	Küsten- & Gewässerschutz (§ 29 NatSchAG M-V) / Anlagen an der Küste (§ 89 LWaG M-V)....	11
3.1	150 m - Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V	11
3.2	Anlagen an der Küste gemäß § 89 LWaG M-V.....	11
4.	Schutz von Waldflächen.....	11
5.	Technische Ver- und Entsorgung, Erschließung	12
5.1	Schmutzwasserentsorgung.....	12
5.2	Niederschlagswasserentsorgung.....	12
5.3	Trinkwasserversorgung.....	13
5.4	Löschwasserbereitstellung.....	13
5.5	Energieversorgung.....	13
5.6	Wärmeversorgung	14
5.7	Kommunikationsanlagen.....	14
5.8	Abfallentsorgung/ Altlasten	15
5.9	Verkehrliche Erschließung/ Stellplätze.....	15
6.	Umweltverträglichkeit.....	15
6.1	Schutzgüter im Bestand.....	16
6.2	Auswirkungen des Vorhabens	18
6.3	Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen	19
6.4	Kompensation des Eingriffs	20
7.	Zusammenfassung	21
7.	Rechtsgrundlagen.....	22
8.	Quellenverzeichnis	22

Planteil

- Planzeichnung mit Festsetzungen

Anlagen

- Ausschnitt aus dem FNP Ostseebad Sellin
- Verträglichkeitsvorprüfung FFH & VS
- Erfassung gebäudebewohnender Tierarten

1. Grundsätze der Planung

1.1 Ausgangssituation / Städtebauliche Rechtfertigung (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Die Baltische Bauentwicklungsgesellschaft mbH, Bad Schwartau, vertreten durch den Geschäftsführer Herr Jürgen Breuer, als Vorhabenträgerin beabsichtigt die Errichtung von 3 Stadtvillen im Ortsgebiet der Gemeinde Ostseebad Sellin, belegen im Uhlenweg neben der „Villa Rex“, westlich der Wilhelmstraße, zwischen dem Küstenwald im Norden und der angrenzenden Ortsmitte im Süden. Zielstellungen sind u.a. die Beseitigung der hier befindlichen unbefriedigenden Siedlungsbrache und die städtebaulich verträgliche Integration der 3 Stadtvillen sowie die Vitalisierung des Gebietes zu einem attraktiven Beherbergungs- und Wohnstandort in außergewöhnlich hoher Qualität.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles der Gemeinde Ostseebad Sellin nach § 34 BauGB. Das Plangebiet ist zu einem Drittel bebaut mit leerstehenden Bungalows und geprägt durch brachliegende Hausgärten sowie einige Bäume. In der näheren Umgebung folgen weitere straßenbegleitende Wohnbebauung und Beherbergungsbetriebe. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Sellin ist die betroffene Fläche als *Sondergebiet* mit der Zweckbestimmung *Fremdenverkehr* ausgewiesen. Die Voraussetzung für eine Baugenehmigung nach § 34 BauGB ist aufgrund der nach dem Vorhabenkonzept vorgesehenen Größenordnung nicht gegeben.

Mit dieser Planung bekennt sich die Gemeinde Ostseebad Sellin zum Entwicklungskonzept der Vorhabenträgerin. Es ist beabsichtigt, mit der Schaffung eigenen Ortsrechts die gemeindliche Steuerungsaufgabe aufzugreifen und die Vorhabenträgerin bei der Planung der baurechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung und Durchführung des Vorhabens zu unterstützen. Dies erfolgt auch zur Sicherung und zum Schutz der am Standort zu berücksichtigenden Schutzgüter und städtebaulichen Rahmenbedingungen. Darüber hinaus verfolgt die Gemeinde die städtebauliche Nachverdichtung der vorhandenen Bebauung mit dem Ziel der Senkung der Infrastrukturkosten entlang der vorhandenen Erschließungsstraße „Uhlenweg“.

Mit der Satzung zu diesem Bebauungsplan soll das Baurecht innerhalb des Plangebietes für die zum Vorhaben gehörenden Nutzungen entwickelt sowie die notwendige Infrastruktur bereitgestellt werden. Das Gebiet ist auf der Grundlage von § 11 BauNVO nach den vorgesehenen Sondernutzungen den vorhandenen Rahmenbedingungen anzupassen, so dass die Errichtung und Entwicklung der 3 Stadtvillen dem Vorhabenkonzept entsprechend verwirklicht werden kann. Mit Inkrafttreten der Satzung soll die Beurteilung der Zulässigkeit der Vorhaben aufgrund § 30 Abs. 1 BauGB herbeigeführt werden.

1.2 Aufstellung und Verfahren (§ 13a BauGB)

Auf Initiative der Vorhabenträgerin hat die Gemeinde Ostseebad Sellin über den Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens entschieden. Mit der Vorhabenträgerin wurde die Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten durch die Baltische Bauentwicklungsgesellschaft mbH, Bad Schwartau vereinbart. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Sellin hat in ihrer Sitzung am 15. 12. 2009 den Beschluss Nr. 80-06/09 gefasst, einen Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 21 „Ferienwohnen am Uhlenweg“, Gemeinde Ostseebad Sellin gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Dieser Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Der BP der Innenentwicklung Nr. 21 „Ferienwohnen am Uhlenweg“ beinhaltet die zukünftige, verbindliche Grundstücksnutzung für den Standort der 3 geplanten Stadtvillen in einem *Sonstigen Sondergebiet nach § 11 BauNVO „Ferienwohnen“*.

Das BauGB 2007 erleichtert die Aufstellung von Bauleitplänen für Vorhaben der Innenentwicklung. Kerngedanke ist das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach §

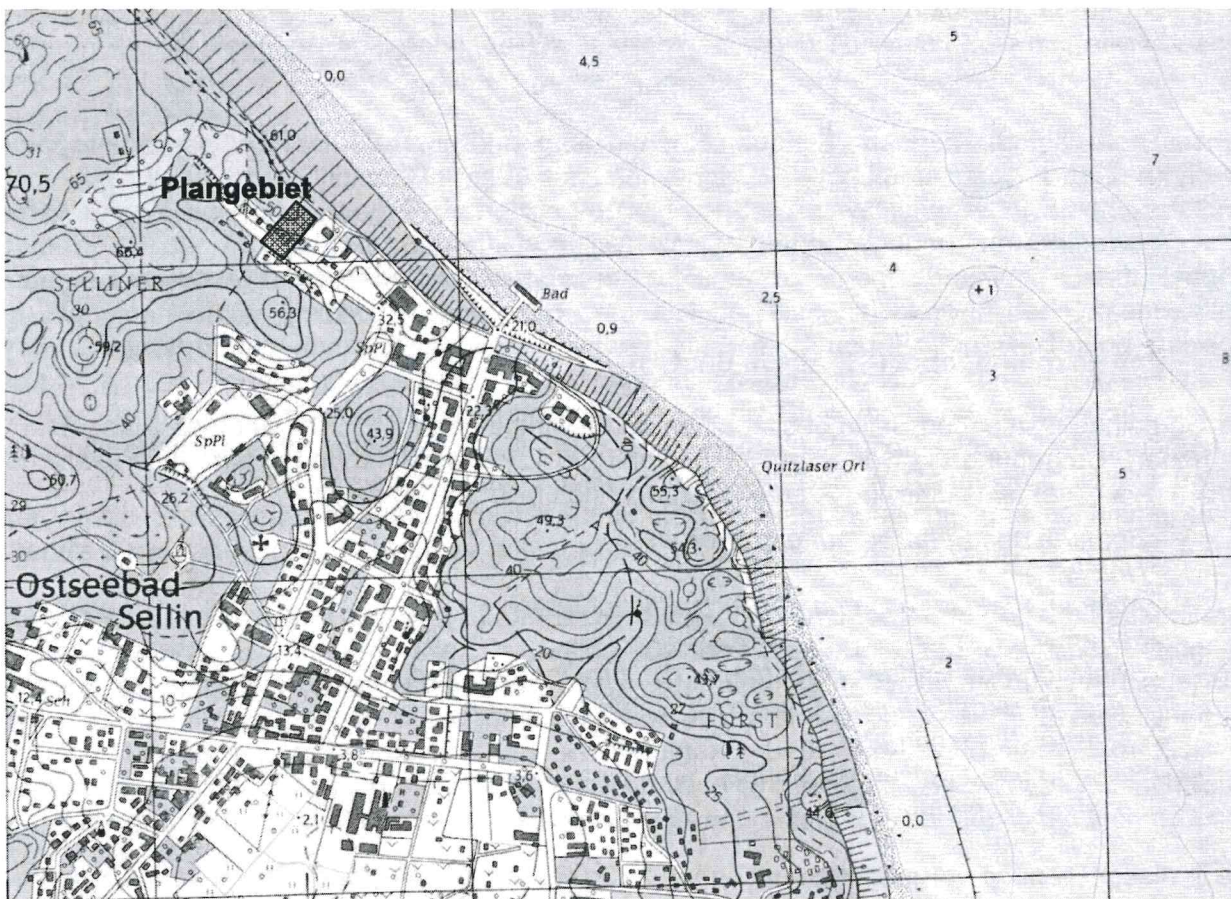
13a BauGB. Die planenden Städte und Gemeinden sollen durch ein vereinfachtes Aufstellungsverfahren ihre Planungen weitgehend gefahrlos auf die Innenentwicklung konzentrieren können.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden. Es muss also lediglich vom Grundsatz her eine förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB stattfinden. Statt der förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung kann wahlweise auch eine Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der Behörden erfolgen. Im vereinfachten Verfahren wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Auch ein Monitoring ist nicht erforderlich.

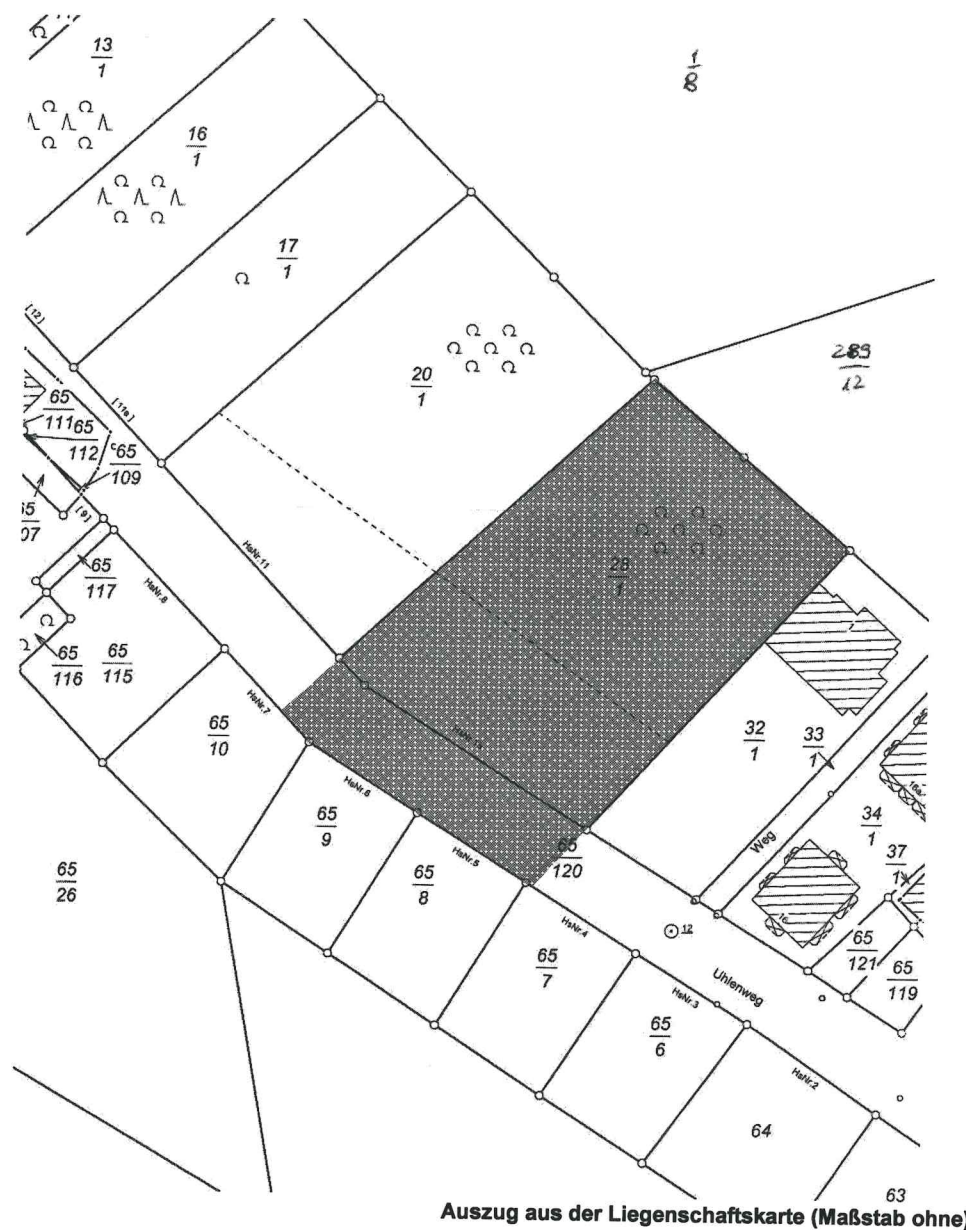
1.3 Lage und Geltungsbereich des Plangebietes

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Siedlungsbrache innerhalb der Ortslage Sellin mit straßenbegleitender Bebauung und angrenzendem Küstenwald. Das Gebiet liegt südlich des Steilufers, westlich der Seebrücke, in fußläufiger Entfernung zum Ortszentrum und ist verkehrs- und versorgungstechnisch durch den Uhlenweg erschlossen. In der näheren Umgebung folgen weitere Wohnbebauung und Beherbergungsbetriebe.

Die zur Überplanung vorgesehenen Flächen umfassen die Flurstücke 28/1 und 65/120 (z.T. als Erfassung der bestehenden Verkehrsflächen) der Gemarkung Jagdschloss, Flur 6, die eine Fläche von insgesamt ca. 0,5 ha ergeben.



Topographische Karte (Maßstab ohne)



1.4 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Die Gemeinde Ostseebad Sellin besitzt einen rechtswirksamen FNP. Hier sind das Plangebiet und die nähere Umgebung als *Sondergebiet SF2* mit der Zweckbestimmung *Fremdenverkehr* ausgewiesen. Als allgemein zulässige Art der Nutzung sind im SF2 festgesetzt:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Hotels
- Anlagen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke
- Läden
- nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Gäste des Gebietes dienen
- Dienstleistungsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften
- sonstige Wohnungen

Die in dieser Planung vorgesehene allgemein zulässige Art der Nutzung „Ferienwohnen“ sowie die ausnahmsweise zulässige Art der Nutzung „Wohnen“ befinden sich in Übereinstimmung mit der Darstellung im FNP. Der BP der Innenentwicklung nach § 13a Nr. 21 „Ferienwohnen am Uhlenweg“, Gemeinde Ostseebad Sellin ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt.

1.5 Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung

Nach dem Raumordnungsprogramm Vorpommern (RROP VP) sind die Gemeinden Ostseebad Sellin/Baabe als *Ländlicher Zentralort* und darüber hinaus als *Tourismusschwerpunktraum* eingeordnet. Mit dem Naturschutzgebiet "Granitz" grenzt an das Plangebiet ein Vorranggebiet *Naturschutz und Landschaftspflege*. Die Ausweisungen implizieren, dass hier den jeweiligen Funktionen ein besonderes Gewicht beizumessen ist. Dies ist bei der Abwägung mit raumbedeutsamen Planungen und Vorhaben zu berücksichtigen. Diese Räume sind in ihrer hervorgehobenen Bedeutung möglichst nicht zu beeinträchtigen.

Die geplante Wiederbelebung und Entwicklung des Standortes steht im Einklang mit den Plansätzen 7.1 und 7.2 RROP VP. Die Gemeinde Ostseebad Sellin verfolgt hier die nachhaltige Beeinflussung der touristischen Struktur des Ortes sowie den Ausbau der Beherbergungskapazität unter Berücksichtigung der besonderen Lage des Gebietes in direkter Nachbarschaft zum geschützten Küstenwald. Das Ostseebad Sellin als Tourismusschwerpunktraum hat noch erheblichen Nachholbedarf die Quartiergestalt und -qualität betreffend. Durch eine gezielte Verbesserung der Beherbergungsqualität kann die Belegungsquote gesteigert und i. d. F. der Ausbau weiterer gemeindlicher und touristischer Strukturen beschleunigt werden. Neben der aus städtebaulicher und ästhetischer Sicht geordneten Entwicklung ist die gezielte Verbesserung der touristischen Infrastruktur geboten.

Ergänzend soll mit dieser Planung die ganzjährige Belegung des Gebietes durch Aufnahme des Wohnens als ausnahmsweise zulässige Art der Nutzung verbessert werden. Auf diese Weise sollen nicht nur Impulse auf die Tourismusfunktion des Raumes wirken. In der näheren Umgebung des Plangebietes sind neben den Tourismuskapazitäten auch signifikante Wohnnutzungen vorhanden. So herrscht neben der touristischen Wohnnutzung auch die Dauerwohnnutzung als Hauptnutzung vor. Dieses Merkmal der bestehenden Siedlungsstruktur findet bereits in der Flächennutzungsplanung entsprechende Berücksichtigung und soll auch im Plangebiet beachtet werden.

Demographischer Wandel und zunehmende Finanzknappheit machen künftig eine stärkere Bündelung von innerörtlicher Infrastruktur notwendig. Die Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete haben Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen. Mit dem BP der Innenentwicklung nach § 13a Nr. 21 „Ferienwohnen am Uhlenweg“ ist die städtebaulich verträgliche Nachverdichtung des Gebietes zu einem attraktiven Beherbergungs- und Wohnstandort beabsichtigt. Damit wird dem Ziel der Nachhaltigkeit in der Ortsentwicklung durch Dichteerhöhung und schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen. Darüber hinaus verfolgt die Gemeinde die nachhaltige Beeinflussung der innerörtlichen und sozialen Struktur des Ostseebades sowie den Erhalt und die Stärkung der Einwohnerzahl, um dem demografischen Wandel entgegenzuwirken. Neben der Rücknahme von Überangeboten an Wohnbauflächen, vorzugsweise im Geschosswohnungsbau und in Randlagen, ist die gezielte innerörtliche Entwicklung geboten, um die Abnahme der Siedlungsdichte und die damit einhergehende Verteuerung der Infrastruktur aufzuhalten.

Nach § 1 Abs. 4 BauGB ist das Vorhaben mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung in Übereinstimmung zu bringen. Die Gemeinde Ostseebad Sellin sieht die Entwicklung des Plangebietes als städtebaulich verträglich integrierbar und geht derzeit nicht davon aus, dass erhebliche Beeinträchtigungen durch das Vorhaben eintreten werden, da die Erweiterungen im Bereich eines bereits vorgeprägten Standorts erfolgen. Unter Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung wird eine nachhaltige Entwicklung angestrebt. Nachrichtlich zu übernehmende Schutzgebiete und -objekte innerhalb des Plangebietes sind bekannt und finden entsprechende Beachtung.

2. Ziele der Planung / Städtebauliches Konzept

2.1 Angaben zum Plangebiet und der Umgebung / Historie & Bestand

Das Ostseebad Sellin liegt im Südosten Rügens an der Verbindung zur Halbinsel Mönchgut, zwischen Ostseestrand und Selliner See, der auf der Westseite Mönchguts über die Bucht der Having mit dem Greifswalder Bodden verbunden ist. Das größte zusammenhängende Buchenwaldgebiet im Biosphärenreservat Südostrügen, die Granitz grenzt direkt an Sellin. Die einzigartige Lage des Ostseebades sowie vielfältige Ausflugsmöglichkeiten in die idyllische Natur machen Sellin zu einem herausragenden Reiseziel. Zur Gemeinde gehören neben Sellin die Ortsteile Altensien, Moritzdorf, Neuensien und Seedorf. Sellin zählt neben Binz und Göhren zu den bedeutendsten Badeorten auf Rügen.

Das Ostseebad Sellin wurde 1295 als *Zelinische beke* erstmals urkundlich erwähnt. Über die Jahrhunderte gehörte das Dorf zur Grundherrschaft der Fürsten zu Putbus. Der Ort war bis 1326 Teil des Fürstentums Rügen und danach des Herzogtums Pommern. Seit 1880 entwickelte sich das Dorf rasch zu einem mondänen Badeort. 1953 erfolgte wie in anderen Ostseebädern im Gebiet der DDR die „Aktion Rose“, die auf die Enteignung privater Hotel- und Pensionsbesitzer abzielte und für fast 40 Jahre zu grundlegenden Änderungen der Eigentumsstruktur führte.

Seit der politischen Wende 1989 wurde die Bausubstanz des Ortes in weiten Teilen erneuert. Die Seebrücke Sellin wurde wiedererrichtet. Zwischen historischer Ortsmitte und dem Kleinbahnhof entstanden in Verlängerung der Wilhelmstraße ein Freizeitbad und eine ausschließlich touristisch geprägte Bebauung. Letztere wirkt teils unmaßstäblich und fügt sich nur in Ansätzen in die organische Siedlungsstruktur des Ortes ein.

Die der Ortsentwicklung zugrundeliegenden Prämissen beruhen insbesondere auf der Stärkung und dem Ausbau der ökonomischen Grundlagen der für das Ostseebad wichtigsten Wirtschaftsbereiche: Fremdenverkehr, Tourismus und Erholung sowie Handwerk und Gewerbe. Während im gewerblichen Bereich vornehmlich Handwerk, Handel und Kleingewerbe entwickelt werden, konzentriert sich die Entwicklung im Bereich Fremdenverkehr und Tourismus im Wesentlichen auf den Ferien- und Badetourismus sowie das Kurwesen.

Gegenwärtig weisen verschiedene Quellen einen Bestand von 5022 bis 6348 (FNP Sellin) Gästebetten in Sellin aus. Als Zielzahl werden im FNP Sellin 7500 Übernachtungsplätze angestrebt. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer von ca. 5 Tagen liegt im Durchschnitt der anderen Badeorte. Angesichts der kurzen Tourismussaison in Vorpommern ist die raumverträgliche Verflechtung der touristischen Infrastruktur mit den übrigen städtebaulichen Funktionen eine wichtige Rahmenbedingung für die erfolgreiche innerörtliche Entwicklung.

Das überplante Gebiet liegt nordwestlich in der Ortslage Sellin, im Uhlenweg neben der Villa „Rex“. Nördlich, südlich und westlich des Uhlenweges grenzen die östlichen Ausläufer der Granitz direkt an. Südöstlich in fußläufiger Entfernung befindet sich die wiederbelebte Wilhelmstraße mit dem Hotel „Kurhaus Sellin“, Pensionen, Läden und Restaurants. Desweiteren befindet sich in der Nähe die Eltern-Kind-Kurklinik Sellin. In der Umgebung des Plangebietes dominiert eine ein- bis dreigeschossige Bebauung mit Wohn- und Ferienwohnnutzung in offener Bauweise. Die Flächen des Plangebietes und des umliegenden Quartiers sind im FNP als *Sondergebiet SF2* mit der Zweckbestimmung *Fremdenverkehr* ausgewiesen. Das Plangebiet ist verkehrs- und versorgungstechnisch durch den Uhlenweg erschlossen.

Das Plangrundstück ist im südwestlichen Drittel bebaut mit leerstehenden Bungalowgebäuden und geprägt durch brachliegende Hausgärten sowie einige Bäume. Auf zwei Drittel des Grundstücks ist der Küstenwald der Granitz belegen.



Blick vom Uhlenweg (nach Norden)

2.2 Ziele des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Ostseebad Sellin verfügt mit dem Plangrundstück am Uhlenweg als zusammenhängend bebaute, jedoch bereits seit langem brach liegende Fläche über einen Standort von besonderer Qualität, welcher insbesondere aufgrund der direkten Nachbarschaft zum geschützten Küstenwald und des hieraus abzuleitenden landschaftsästhetischen Anspruchs, aber auch aus städtebaulicher Sicht einer geordneten Entwicklung bedarf. Mit dieser Planung und mit der Schaffung eigenen Ortsrechts übt die Gemeinde ihre Steuerungsaufgabe aus und unterstützt die Vorhabenträgerin bei der Planung der baurechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung und Durchführung des Vorhabens. Die Koordination des Vorhabens mit einer sinnvollen städtebaulichen Entwicklung ist geboten.

Vorrangiges Ziel der Planung ist die städtebauliche Vitalisierung des Gebietes zu einem attraktiven Beherbergungs- und Wohnstandort in hoher Qualität, in fußläufiger Nähe zur Ortsmitte gelegen und in direkter Nachbarschaft zur Granitz. Die Gemeinde verfolgt hier die nachhaltige Beeinflussung der innerörtlichen und touristischen Struktur des Ostseebades sowie den Ausbau qualitativ hochwertiger Beherbergungskapazitäten. Das Ostseebad Sellin als Tourismusschwerpunktraum hat noch erheblichen Nachholbedarf die Quartiergestalt und -qualität betreffend. Die gezielte Verbesserung der touristischen Infrastruktur aus qualitativer und ästhetischer Sicht ist geboten. Hierdurch können die Belegungsquote und die Aufenthaltsdauer der Gäste erhöht und i. d. F. der Ausbau weiterer gemeindlicher und touristischer Strukturen beschleunigt werden.

Hierzu soll die Siedlungsbrache des Quartiers beseitigt und genutzt werden für eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung und eine geordnete Integration der 3 geplanten Stadt villen. Diese sollen dem Gebietscharakter entsprechend vorwiegend dem Fremdenverkehr dienen. Um jedoch eine dauerhaft ganzjährige Belebung des Standortes zu gewährleisten, ist eine über ausschließlich touristisch geprägte Strukturen hinausgehende Nutzung erforderlich. Angesichts der hinlänglich bekannten Schwierigkeiten bei der städtebaulichen und sozialen Integration reiner Fremdenverkehrsgebiete in die organische Ortsstruktur (z.B. Seepark Sellin) sollen im Plangebiet neben dem *Ferienwohnen* auch *Wohnen* (i.S. des Dauerwohnens) ermöglicht werden. Die kurze Saison in Vorpommern sowie die Unsicherheit des Auftretens langandauernder Schönwetterlagen, aber

auch schnell wechselnde Nachfragetrends in der Tourismusbranche führen zu unbefriedigenden Belegungsquoten. Daher gilt es einseitige Angebotsformen zu vermeiden. Zur festen Etablierung des Fremdenverkehrs ist eine raumverträgliche Verflechtung der touristischen Strukturen mit den anderen städtebaulichen Funktionen unabdingbar. Nur über die organische Integration des Fremdenverkehrs in gewachsene Ortsstrukturen werden dauerhaft steuerliche Einnahmen und insgesamt belebende und stabilisierende Wirkungen auf die Gemeinde zu erzielen sein.

So sind neben der bedarfsgerechten Sicherung der Bettenkapazität in Verbindung mit der Umsetzung differenziert motivierter Beherbergungsangebote auch die raumverträgliche Durchmischung mit anderen Wohnformen Bestandteile des Entwicklungskonzeptes der Gemeinde, die bauleitplanerisch umzusetzen sind. Die Gemeinde Ostseebad Sellin geht davon aus, dass sich die die hier geplanten Stadtvillen sowohl zum *Ferienwohnen* als auch zum *Wohnen* anbieten.

Diese Auffassung resultiert im Hinblick auf die vorhandenen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes, entspricht aber auch den Erkenntnissen, die aus Vertriebsgesprächen mit Kaufinteressenten für Ferien- und Wohnimmobilien gewonnen werden. So ist für viele Interessenten die flexible Nutzung der Immobilie, oft zunächst zur gewerblichen Ferienvermietung aus Gründen der Refinanzierung, später oft auch zur Eigennutzung, von großer Bedeutung. Die hiermit einhergehenden Umnutzungen verlaufen zunehmend nicht geradlinig (Vermietung während Refinanzierung / Eigennutzung im Alter), sondern angesichts individuellerer Lebensläufe vielmehr unvorhersehbar und nicht planbar. Daher gilt es, die Art der Nutzung flexibel zu gestalten und zugleich planerisch Sorge zu tragen, dass Ferienwohnen und Wohnen neben- und miteinander existieren können.

Mit der Satzung zu diesem Bebauungsplan der Innenentwicklung soll das Baurecht innerhalb des Plangebietes für alle aufgezeigten Sondernutzungen gesichert sowie die notwendige Infrastruktur bereitgestellt werden. Hierzu werden die Zulässigkeiten mittels textlicher und zeichnerischer Festsetzungen in einem tatsächlich notwendigen Maße gesichert und auf die gesetzlich erlaubten und notwendigen Nebenanlagen, Stellplätze und Zuwegungen reduziert. Mit den *Örtlichen Bauvorschriften* soll hier insbesondere den aus dem Ortsbild resultierenden Umgebungsbedingungen Rechnung getragen werden. Mit Inkrafttreten des vBP erfolgt die Beurteilung der Zulässigkeit der Vorhaben aufgrund § 30 BauGB.

Das Dilemma der Schrumpfung der finanziellen Möglichkeiten zwingt die Kommunen, ihren städtebaulichen Gestaltungsanspruch mit privaten Investoren zu teilen. Daher ist im Einzelfall zu hinterfragen, ob für ein Entwicklungsgebiet ein solventer und ernsthaft interessierter Investor gegenwärtig ist. Das Plangrundstück wurde durch die Vorhabenträgerin eigens zum Zwecke der Entwicklung erworben. Der Investor ist entschlossen, die Entwicklung auf seine Kosten konsequent und zeitnah voranzutreiben. Voraussetzung ist die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den städtebaulichen Zielen des Ostseebades Sellin. Für das Plangebiet ist der derzeitige Status gemäß § 34 BauGB über die verbindliche Bauleitplanung (§ 30 BauGB) zu verändern. Es wird die Ausweisung als *Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO „Ferienwohnen“* vorgenommen, so dass die Errichtung der geplanten Stadtvillen und die vorgesehenen Sondernutzungen ermöglicht werden.

2.3 Vorhaben und baulicher Entwurf

Vorhabenbeschreibung

Die Baltische Bauentwicklungsgesellschaft mbH, Bad Schwartau beabsichtigt, das Plangrundstück zu beräumen, als Beherbergungs- und Wohnstandort wiederzubeleben und kombiniert mit verschiedenen ergänzenden Nutzungen zu etablieren. Insbesondere soll die klassische Ferienwohnnutzung um die Möglichkeit der Wohnnutzung ergänzt und qualitativ sehr hochwertig positioniert werden.

ern des Vorhabens ist die Errichtung dreier Stadtvillen mit je 2 Wohngeschossen und darunter zugehöriger offener Garage. Mit der Ausführungsqualität und preislichen Ausrichtung der Anlage richtet sich die Vorhabenträgerin an verschiedene Zielgruppen aller Altersklassen, vornehmlich jedoch an einen Personenkreis, der einerseits über eine überdurchschnittlich hohe Kaufkraft verfügt und andererseits hohe Ansprüche an Quartiergestalt und touristische Infrastruktur stellt. Dies gilt für ständig wechselnde Personenkreise wie Feriengäste und hier dauerhaft wohnende Personen gleichermaßen.

So wird das Vertriebsmarketing insbesondere die Altersgruppe der 50 bis 65 jährigen ansprechen, die im demografischen Wandel auf Rügen eine Zuwachsgruppe stellen. Diese Haushalte schätzen vorhandene touristische Strukturen am Ort (Gastronomie, Dienstleistungen, Erholungseinrichtungen, u. ä.) und benötigen weniger soziale Strukturen, wie sie vorzugsweise in Wohngebieten erhalten werden müssen (Kindergärten, Schulen, u. ä.). Der Bedarf an freizeit- und erholungsorientierten Wohnformen entsteht aber auch bereits in jüngeren Jahren, erzeugt durch höhere Lebensqualität und gestiegene Verfügbarkeit von Freizeit und finanziellen Mitteln. Hierdurch werden neben der klassischen Urlaubszeit als Unterbrechung des Arbeitslebens weitere Abfolgen in größeren Zeiteinheiten bewirkt. So werden zunehmend längere Aufenthalte wie Auszeiten oder Langzeiturlaube angestrebt, die im Sinne des Melderechts die Anmeldung des *Wohnsitzes am Urlaubsort* bedingen.

Die Architektur und Ausführungsqualität spielen in allen Entwicklungskonzepten der Vorhabenträgerin eine herausragende Rolle. Entgegen weitverbreitet überkommener, zu kurz greifender Aufwand/Nutzen-Entwürfe setzt die Vorhabenträgerin auf sehr gewissenhaft geplante, nachhaltige Projekte. Mit entsprechend umgesetzten Projekten hat sich die Vorhabenträgerin in der Region bereits Vertrauen und Anerkennung erarbeitet (Beispiele Villa Rex, Villa Paula).

Mittels raumverträglicher Kombination verschiedener freizeit- und erholungsorientierter Wohnformen sollen die Aufenthaltsqualität gesteigert und das Erscheinungsbild des Ensembles den Eindruck eines ganzjährig bewohnten Ortes vermitteln. Auch sollen die Sicherheit und Ordnung sowie die Auslastung der technischen Infrastruktur am Grundstück ganzjährig und zuverlässig gewährleistet werden.

Mit der Errichtung und Entwicklung des Vorhabens „Ferienwohnen am Uhlenweg“ soll ein Beitrag zur innerörtlichen Gesamtentwicklung geleistet werden. Die Gemeinde erwartet durch die Ansiedlung der geplanten Stadtvillen mittelfristig eine Vitalisierung des Quartiers am Uhlenweg. Unter Berücksichtigung der territorialen Besonderheiten des Ostseebades Sellin im Zusammenhang mit den hier verfügbaren touristischen und erholungswirksamen Möglichkeiten und ihrer reizvollen Lage in einzigartiger Natur und Landschaft soll dazu beigetragen werden, den Badeort als einen Anziehungspunkt touristischer Erholung und Freizeitgestaltung zu festigen und auszubauen.

Baulicher Entwurf

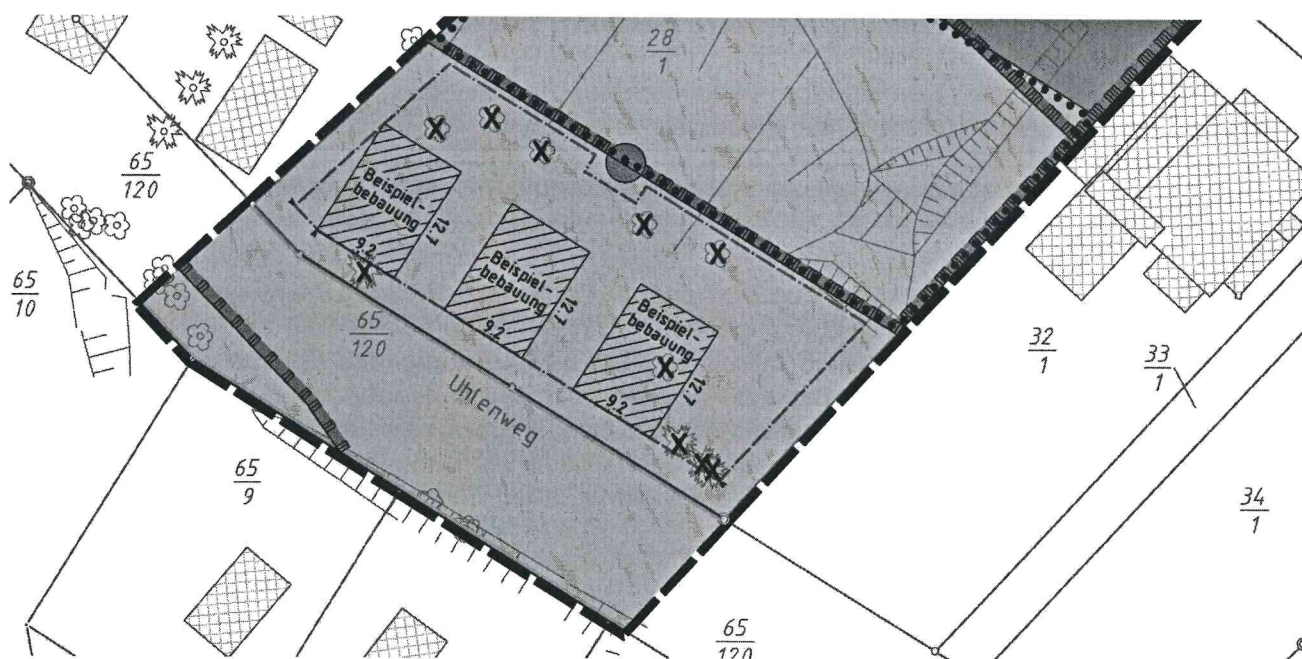
Der bauliche Entwurf der Stadtvillen basiert auf der städtebaulichen Idee, dass eine konventionelle Haustypologie vornehmlich aus massiven Volumen der Aufgabe des Bauens in direkter Nachbarschaft zum Wald nicht gerecht wird. Deswegen ist ein Gebäudetypus entwickelt worden, der bei aller gebotenen Sachlichkeit zeitgenössischer Architektur Interpretationsraum zum Standort Wald zulässt.

Die vertikale Tragstruktur der Stützen bildet eine Analogie zu den aufstrebenden Baumstämmen, die Horizontalen eine Analogie zu den Ästen und die Schatten spendenden Lamellen der Terrassendächer gleichermaßen zum schützenden Laubdach des Waldes. Die Charakteristik des Waldes setzt sich in der Konstruktion der Häuser mit seinen transparenten Wandflächen und körperhaften Stützen fort. Wie das verschieden dichte Laub der Bäume variiert auch die Dichte der Fassadenlamellen.

Der Entwurf beinhaltet ein Erscheinungsbild mit schlichten, kubischen Formen und einer Grundfläche von jeweils ca. 13 x 10 Meter. Die Gebäude sind grundungstechnisch auf einer Pfahlgründung aufgeständert. Trotz der Aufständigung werden die Bauwerkshöhen 11 m über Grund nicht überschreiten.



Entwurf Architekturbüro Drebing & Ehmke, Greifswald



Bebauungsbeispiel nach Entwurf Drebing & Ehmke

Das Raumkonzept beinhaltet ein Höchstmaß an Individualität und wendet sich bewusst an eine Zielgruppe mit höchsten Ansprüchen an ein Ferienquartier, ausdrücklich im Hinblick auf die Ausrichtung als temporäres Zuhause sowohl für eine kurze als auch eine längere Verweildauer.

Die Anlage der Stellplätze und Nebengelasse ist anstelle eines Erdgeschosses unter den Wohnebenen geplant. Die umgebenden Freiflächen sollen so gestaltet werden, dass Ferienwohnen und Wohnen mit- und nebeneinander existieren können und gegenseitige Beeinträchtigungen soweit wie möglich vermieden bzw. minimiert werden. Die baulichen Anlagen sollen in fachkundig zu planende Grünanlagen eingebettet und das Ortsbild möglichst organisch entwickelt werden.

2.4 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Örtliche Bauvorschriften

Art der baulichen Nutzung

Diese Planung regelt die zukünftige Grundstücksnutzung für das Vorhaben „Ferienwohnen am Uhlenweg“ in einem *Sonstigen Sondergebiet nach § 11 BauNVO „Ferienwohnen“*, so dass die Errichtung und Entwicklung der 3 geplanten Stadtvillen dem Vorhabenkonzept entsprechend verwirklicht werden kann. Das SO „Ferienwohnen“ dient vorwiegend dem ferienmäßigen Wohnen sowie ergänzend ausnahmsweise dem Wohnen. Die Festsetzung trägt dem Charakter der geplanten Nutzung Rechnung und legt die allgemeine Zweckbestimmung und *Art der baulichen Nutzung* fest. Die Zweckbestimmung unterscheidet sich wesentlich von denen der Baugebiete nach §§ 2 - 10 BauNVO. Eine Festsetzung nach § 11 BauNVO ist daher geboten.

Neben den *allgemein zulässigen Nutzungen* „Ferienhäuser und Ferienwohnungen“ werden ergänzend als *ausnahmsweise zulässig* „kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, „Wohnhäuser und Wohnungen“, „Räume für Verwaltung von Ferienquartieren“ und „Räume für freie Berufe des Gesundheitswesens“ festgesetzt. Mit der gezielten Anwendung des Kataloges der allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, hier insbesondere der Einschränkung der Mitarbeiterzahl für *Räume für freie Berufe des Gesundheitswesens* (max. 2 Mitarbeiter) soll das zulässige Störniveau der Umgebung angepasst und die Nutzungscharakteristik vergleichbar dem eines reinen Wohngebietes WR bewirkt werden. Auf diese Weise wird der Nähe des Plangebietes zur Kurklinik Rechnung getragen und z.B. eine allein tätige Heilpraktiker/in, Kosmetiker/in oder eine kleine Arztpraxis ermöglicht, während die Ansiedlung großer Arztpraxen mit vielen Mitarbeitern, die entsprechend viel Verkehr auf sich ziehen, ausgeschlossen wird.

Bauweise

Mit den Festsetzungen zur *Bauweise* wird die Lage der Hauptbaukörper zu den Grundstücksgrenzen geregelt. Die *offene Bauweise* ist durch die Gestalt der Bebauung in der Umgebung vorgegeben. Im Plangebiet wird die *offene* mit der *abweichenden Bauweise* gekoppelt, um die Länge der Einzelhäuser auf maximal 15 m mit jeweils seitlichem Grenzabstand beschränken zu können. Beabsichtigt ist die Reduzierung der Bauweise auf eine kleinteilige, hausgruppenartige Bebauung entlang des Uhlenweges.

Maß der baulichen Nutzung

Die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Ausnutzungsmöglichkeiten der Baugrundstücke werden mittels Baufeldfestsetzung sowie durch entsprechende textliche Festsetzungen abgesichert. Da für die Gebäude noch kein abschließender Entwurf vorliegt und die Vorhabenträgerin die weitgehende Veräußerung von Wohneinheiten vorsieht, werden die Festsetzungen so gewählt, dass eine gewisse Freiheit für die Bauherrin besteht, jedoch die Einpassung zum vorhandenen Stadt- und Landschaftsbild gewahrt bleibt. Während daher das Baufeld zwecks künftig flexibler Gestaltung großzügig ausfällt, wird die Möglichkeit der Ausnutzung selbiger wiederum restriktiv beschränkt. Die Anordnung von Stellplätzen und Garagen wird schon wegen ihrer Wirkung als Emissionsquelle, aber auch aus gestalterischen Gründen durch Festsetzung eingeschränkt. Auch die Errichtung von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ist zum Schutz des Ortsbildes reglementiert.

Das *Maß der baulichen Nutzung* wird auf die Festsetzung der *Grundflächenzahl GRZ 0,4* und die *Höhe der baulichen Anlagen (H = 11 m)* beschränkt. Mit der darüberhinaus eingeschränkten Möglichkeit der Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO (reduziert von 50 % auf 20 %) soll die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden auf ein notwendiges Minimum reduziert werden. Die sich aus § 17 BauNVO ergebenden Obergrenzen der zulässigen *Geschossflächenzahl GFZ 2,4* und *Baumassenzahl BMZ 10,0* dürfen auch ohne eine Festsetzung nicht überschritten werden. Auf diese Weise wird das *Maß der baulichen Nutzung* hinreichend bestimmt, ohne dass die Anwendung weiterer Instrumente erforderlich wird. So konnte auch auf die Festsetzung der *Zahl der Vollgeschosse* verzichtet werden. Dieses Instrument führt regelmäßig zu Problemen, da die Geschossigkeit im Rahmen der Bauwerksplanung oft mit wenigen Kniffen der jeweiligen Definition „angepasst“ wird und in der Folge zu Streit mit der Genehmigungsbehörde führt.

Örtliche Bauvorschriften

Mit den *Örtlichen Bauvorschriften* soll hier insbesondere den aus dem Orts- & Landschaftsbild resultierenden Umgebungsbedingungen Rechnung getragen werden. Die Farben und Materialien der Fassade sollen sich an der Eigenart des Ortes orientieren. Auf diese Weise soll ein hohes Maß an Authentizität erreicht werden, die Möglichkeit der Verknüpfung klassischer und moderner Architekturmerkmale soll dennoch erhalten bleiben. Letztlich sollen alle Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften dazu gereichen, das Erscheinungsbild des Plangebietes als harmonisches Ganzes zu ermöglichen und einem Identitätsverlust des Gebietes entgegenzuwirken.

3. Küsten- & Gewässerschutz (§ 29 NatSchAG M-V) / Anlagen an der Küste (§ 89 LWaG M-V)

3.1 150 m - Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V

Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb des landseitigen 150 m-Küsten- und Gewässerschutzstreifens, in welchem gemäß § 29 NatSchAG M-V keine baulichen Anlagen errichtet oder wesentlich erweitert werden dürfen. Die Inanspruchnahme des Schutzstreifens für bauliche Festsetzungen ergibt sich aufgrund der Orientierung der Planungskonzeption am Bestand bereits vorhandener baulicher Nutzungen mit prägender Bedeutung.

Gemäß § 29 Abs. 3 NatSchAG M-V können durch die zuständige Naturschutzbehörde Ausnahmen für die Aufstellung von Bebauungsplänen sowie für bauliche Anlagen innerhalb des zukünftigen Plangeltungsbereiches zugelassen werden, wenn der Plan den Stand nach § 33 BauGB erreicht hat. Zuständige Naturschutzbehörde ist das Amt für das Biosphärenreservat Südost-Rügen. Die Festsetzungen des B-Planes wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde beraten und abgestimmt, so dass die Ausnahmegenehmigung gemäß § 29 Abs. 3 Nr. 4 NatSchAG M-V mit Schreiben des Amtes für das Biosphärenreservat Südost-Rügen vom 26. Oktober 2010 erteilt werden konnte.

3.2 Anlagen an der Küste gemäß § 89 LWaG M-V

Gemäß § 89 Abs. 1 LWaG M-V dürfen bauliche Anlagen in einem Abstand von 200 m see- und landwärts von der Mittelwasserlinie an Küstengewässern nur nach rechtzeitiger Anzeige und Abstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde errichtet oder wesentlich geändert werden. Zuständige Behörde ist das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Stralsund (StAUN HST). Das Vorhaben ist zu untersagen, wenn es nicht mit den Belangen des Küstenschutzes als öffentliche Aufgabe vereinbar ist.

Die Planung wurde mit dem StAUN Stralsund abgestimmt. Mit Stellungnahme vom 28. April 2010 stimmte das StAUN dem Entwurf zum BP Nr. 21 „Ferienwohnen am Uhlenweg“, Gemeinde Ostseebad Sellin zu.

4. Schutz von Waldflächen

Der Abstand der Baufelder zum angrenzenden Wald unterschreitet den Mindestabstand nach § 20 LWaldG. Nach Rechtsauffassung der Gemeinde, des Amtes für das Biosphärenreservat Südost-Rügen und der unteren Bauaufsicht des Landkreises Rügen ist aufgrund der Lage des Plangebietes im Innenbereich nach § 34 BauGB hierzu eine Ausnahmegenehmigung nach § 3 WAbstVO M-V zur Unterschreitung des Waldabstandes zu beantragen.

Nach gegenteiliger Auffassung der zuständigen Forstbehörde hat für Flächen innerhalb des hierdurch betroffenen Bereiches eine Nutzungsänderung zu erfolgen, d.h. diese Flächen sind aus dem Nutzungskatalog der Forst herauszulösen. Es wird eine Waldumwandlung nach § 15 LWaldG gefordert. Um das Scheitern des Planverfahrens zu vermeiden, folgen die Gemeinde und der Vorhabenträger der Forderung der Forstbehörde, jedoch ohne Anerkennung des Rechtsgrundes.

Hierzu wurde die Größe der Umwandlungsfläche ermittelt und als private Grünfläche festgesetzt. Für die Umwandlungsflächen wird von Seiten der Forst ein Ersatz gefordert. Die entsprechenden Anträge auf Nutzungsartenänderung (Waldumwandlung) bzw. zur Ersatzaufforstung wurden durch den Vorhabenträger veranlasst.

Mit Stellungnahme vom 14. Juli 2010 wurde durch die zuständige Forstbehörde die Zustimmung zur Waldumwandlung in Aussicht gestellt. Nach geltender Rechtsprechung (Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 25. August 1997, Az.: 4 NB 12/97, ZfBR S. 320, NuR 1998, S. 135) kann die Satzung zum Bauungsplan bekanntmacht werden, wenn die Zustimmung zur Waldumwandlung in Aussicht gestellt ist, jedoch noch nicht vorliegt.

5. Technische Ver- und Entsorgung, Erschließung

5.1 Schmutzwasserentsorgung

Gemäß § 40 Abs. 1 LWaG M-V obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden im Rahmen der Selbstverwaltung, soweit sie nicht anderen Körperschaften des öffentlichen Rechts übertragen wurde. Die Gemeinde Ostseebad Sellin hat ihre Zuständigkeit an den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) übertragen. Anlagen des ZWAR sind für das B-Plangebiet vorhanden. Die Schmutzwasserentsorgung ist mit dem ZWAR zu regeln.

Für die geplanten Bauvorhaben sind die Neuerrichtung und der Anschluss an die zentrale Schmutzwasserentsorgung erforderlich und technisch möglich. Der nutzbare Anschlusspunkt ist im konkreten Bauantragsverfahren mit dem ZWAR zu klären. Das Schmutzwasser wird danach in das zentrale Leitungssystem übernommen. Die Einleitbedingungen richten sich nach der Abwasser-satzung des ZWAR.

5.2 Niederschlagswasserentsorgung

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist Abwasser gemäß § 39 Landeswassergesetz (LWaG M-V). Mit Ausnahme des von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließenden Niederschlagswassers (Träger der Straßenbaulast) unterliegt die Abwasserbeseitigungspflicht der zuständigen Körperschaft (§ 40 Abs. 1 und 4 LWaG). In diesem Fall ist der ZWAR Entsorgungspflichtiger.

Der ZWAR kann durch Satzung regeln, dass Niederschlagswasser außerhalb von Wasserschutzgebieten auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, oder auf besonders hierfür ausgewiesenen Flächen erlaubnisfrei versickert werden kann (§ 32 Abs. 4 LWaG). Für solcherart verbrachtes Niederschlagswasser entfällt die Pflicht zur Abwasserbeseitigung (§ 40 Abs. 3 Nr. 2 LWaG). Da aber eine solche Satzung des ZWAR noch nicht existiert, können Regelungen zur Niederschlagswasserbeseitigung auch bereits in Flächennutzungsplänen und insbesondere Bauungsplänen unter Beachtung des § 9 BauGB aufgenommen werden. Werden im Rahmen der Bauleitplanung Festsetzungen zur Versickerung von Niederschlagswasser getroffen, muss eine solche Möglichkeit grundsätzlich nachweislich gegeben sein (Untergrundverhältnisse, Grundstücksgröße usw. sind zu beachten).

Das Niederschlagswasser des Plangebietes kann derzeit nicht über einen öffentlichen Regenwasserkanal abgeleitet werden. Im Jahr 2011/2012 sieht der ZWAR vor, einen RW-Kanal in der Warmbadstraße zu verlegen, der die Vorflut für den Uhlenweg darstellt. Der öffentliche RW-Kanal im Uhlenweg selbst ist noch nicht im Investitionsplan des ZWAR terminiert. Aus diesem Grunde ist für das Plangebiet der Einzelnachweis für die Versickerungsfähigkeit auf dem Grundstück zu erbringen, andernfalls wäre eine Bebauung erst nach Fertigstellung des Kanals im Uhlenweg möglich. Im BP Nr. 21 wurden entsprechende Festsetzungen getroffen.

5.3 Trinkwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist über die Anlagen und Leitungsführungen des ZWAR abgesichert. Aufgrund der vorhandenen Topographie und der Lage zum Hochbehälter steht hier nur ein Versorgungsdruck von ca. 2,0 bar zur Verfügung, sodass bei der beabsichtigten Bebauung Druckerhöhung erforderlich ist.

Nach Abstimmung mit dem ZWAR ist für den Uhlenweg eine zentrale Druckerhöhungsanlage vorgesehen. Damit wären keine privaten grundstücksbezogenen Druckerhöhungsanlagen mehr notwendig. Für das Plangebiet ist entsprechend der geplanten Kapazität eine anteilige Kostenumlage zu erwarten. Die Errichtung der Druckerhöhungsanlage ist voraussichtlich für das Jahr 2011 vorgesehen. Eine verbindliche Entscheidung diesbezüglich steht jedoch noch aus. Für den Fall der Errichtung des Planvorhabens vor der Erstellung der zentralen Druckerhöhung ist ggf. eine grundstücksbezogene oder hausinterne Übergangslösung erforderlich.

5.4 Löschwasserbereitstellung

Gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 und den für den Brandschutz geltenden Rechtsvorschriften (Kommunalverfassung, Brandschutzgesetz M-V usw.) ist der Brandschutz eine Aufgabe der Gemeinde/Stadt. Auf ausreichende Feuerwehrezufahrten gemäß § 5 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern ist zu achten und geeignete Löschwasserentnahmestellen sind zu schaffen. Die Zufahrten, inneren Fahrwege und Standflächen für die Feuerwehrfahrzeuge müssen gemäß DIN 14090 hergestellt und gekennzeichnet werden. Der Löschwasserbedarf ist entsprechend DVGW- Arbeitsblatt W 405 bereitzustellen. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind gemäß § 83 LBauO M-V durch öffentlich-rechtliche Verpflichtungen (Baulasteintragungen) zu sichern.

Zur Sicherstellung des Grundschutzes für das Plangebiet ist eine Wassermenge von mindestens 48 m³/h für mindestens 2 Stunden nachzuweisen. Dieser ist über die Leitungsführungen des ZWAR abgedeckt. Ggf. ist auch hier eine Druckerhöhung notwendig.

5.5 Energieversorgung

Im Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen des Energieversorgungsunternehmens E.ON edis, durch welche derzeit bereits eine innere Erschließung der Grundstücke gesichert ist und welche auch ausgebaut werden können.

allgemeine Informationen

Sollte eine Umverlegung von Leitungen erforderlich sein, ist bei der E.ON edis rechtzeitig ein Antrag zu stellen, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage wird dem Antragsteller ein Angebot für die Umverlegung der Anlagen unterbreitet. Zu den konkreten Vorhaben ist 14 Tage vor Baubeginn Verbindung mit der E.ON edis aufzunehmen, um die erforderlichen Unterlagen zum Anlagenbestand zu erhalten.

Ein Anschluss an das Versorgungsnetz der E.ON edis sowie die Versorgung der zukünftigen Nutzungen ist möglich. Für den Anschluss an das Versorgungsnetz ist u.U. eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Geeignete Flächen hinsichtlich der Verteilung sind bei Notwendigkeit unter Anwendung des § 14 Abs. 2 BauNVO zur Verfügung zu stellen (beachte DIN 1998, die Verlegetiefe für Kabel beträgt 0,60 bis 0,80 m).

Zur weiteren Beurteilung des Standortes, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung benötigt die E.ON edis rechtzeitig einen Antrag mit folgenden Informationen:

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500
- Erschließungsbeginn und zeitlicher Ablauf

- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf des Baugebietes
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf
- Namen und Anschrift des Bauherrn

Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, achtet die E.ON edis darauf, ihre Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten. Aus diesem Grund sind im Vorfeld entsprechende Abstimmungen mit der E.ON edis durchzuführen.

Kabel

Zu vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Freileitungen mit einer Nennspannung größer 1 kV (nur allgemeine Information)

Grundsätzlich sind Mindestabstände nach DIN VDE 0210 und die Schutzabstände nach DIN VDE 0105 Tab. 103 zu vorhandenen elektrischen Anlagen einzuhalten.

5.6 Wärmeversorgung

Die Gemeinde Ostseebad Sellin ist vollständig zentral mit Erdgas erschlossen. Versorgungsträger ist hier die Energieversorgung Weser- Ems- AG. Die Leitungsführungen der EWE befinden sich am Plangebiet und versorgen die vorhandenen Einrichtungen. Eine Erweiterung des vorhandenen Netzes ist möglich. Dazu sind ggf. neue Leitungen zu verlegen. Der Anschlusspunkt ist mit den technischen Planungen zu ermitteln. Mit der EWE AG sind die entsprechenden Verträge hinsichtlich der Erschließung/ Erweiterung des Plangebietes mit Gas abzuschließen.

5.7 Kommunikationsanlagen

Die Versorgung des Plangebietes ist gewährleistet. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG.

Bei Verwirklichung der Planung ist eine Beeinträchtigung des Richtfunkverkehrs der Telekommunikation nicht zu erwarten.

allgemeine Informationen

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe der TK-Linien ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher in die genaue Lage dieser TK-Linien einweisen lassen, um u. a. Schäden am Eigentum der Deutschen Telekom zu vermeiden und um aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit den ungehinderten Zugang zu den TK-Linien zu gewährleisten. Diese Einweisung bezieht sich auch auf Flächen, die für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen, für die Lagerung von Baumaterial wie auch zum Abstellen der Bautechnik benötigt werden.

Die „Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Deutschen Telekom AG bei Arbeiten anderer (Kabelschutzanweisung)“ ist zu beachten. Die Einweisung erfolgt derzeit durch das Ressort Produktion Technische Infrastruktur 23 (PTI 23) (Besucheranschrift), Biestower Weg 20, 18198 Kritzmow, Telefon (03 31) 1 23-79437 Fax (03 31) 1 23-79439.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme rechtzeitig mitgeteilt werden. Diese Information ist so früh wie möglich schriftlich anzuzeigen, da die Telekom an bestimmte Fristen gebunden ist.

5.8 Abfallentsorgung/ Altlasten

Altlastverdachtsstandorte sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt. Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Rügen (Abfallwirtschafts- und Gebührensatzung -AGS-) vom 10.07.1995 in der jeweils gültigen Fassung. Die Satzung kann über den Landkreis Rügen, Umweltamt bezogen werden.

Nach §§ 6 und 10 der AGS ist jedes genutzte Grundstück mit einer ausreichenden Anzahl von Abfallbehältern an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Die entsprechend notwendigen Behälter sind nach Fertigstellung der Baumaßnahme zu beziehen. Nach § 12 Abs. 3 Satz 2 AGS kann die AfR einen Bereitstellungsort für die Abfallentsorgung anweisen, wenn das Sammelfahrzeug nicht am Grundstück vorfahren kann.

5.9 Verkehrliche Erschließung/ Stellplätze

Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist im Süden vom Uhlenweg aus zu erreichen. Diese Verkehrserschließung ist ausreichend ausgebaut. Zur Planung und Einrichtung der Zufahrten sind entsprechende Abstimmungen zwischen der Gemeinde und der Vorhabenträgerin erforderlich.

Innere Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt über private Verkehrsflächen. Abgesehen von den Stellplatzbereichen dienen alle Verkehrsflächen ausschließlich zur Nutzung als Fußwege. Nur in Ausnahmefällen und -situationen können sie befahren werden (z.B. Versorgungs- und Leitungsträger, Notsituationen).

Stellplätze

Mit der Landesbauordnung 2006 sind die Regelungen Stellplätze betreffend an die Gemeinden übertragen worden. Die Gemeinde Ostseebad Sellin hat zur Regelung der Stellplatzsituation eine entsprechende Satzung erlassen. Danach sind je Wohnung 2 Stellplätze einzurichten. Die Stellplätze/ Garagen sind auf den Baugrundstücken herzustellen.

6. Umweltverträglichkeit

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4), dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 (5) Satz 3 und § 10 (4) abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird in den Fällen des § 13 a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (Grundfläche bis 20 000 m²) nicht angewendet (§ 13 a Absatz 2 Nr. 4 BauGB). Es bleibt allerdings bei der Beachtung des Naturschutzes in der Abwägung (§ 1 Absatz 6 Nr. 7a BauGB).

Es entfällt aber die Kompensationspflicht, als sich an die Abwägung stellende spezifische Aufgabe aus der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung des § 18 BNatSchG. Damit entfällt auch die Rechtsgrundlage für eine Kostenübertragung von angestrebten Ausgleichsmaßnahmen nach §§ 1 a Absatz 3 Satz 2 bis 4, 135 a bis 135 c BauGB. Der Standard der Abwägung im Hinblick auf die Umweltbelange ist dadurch allerdings nicht verändert. Auch die Prüfung der Kompensationsanfordernisse kann nach Lage der Dinge Gegenstand der Abwägung sein. Eine allgemeine Kompensationsverpflichtung besteht aber nicht.

Nachfolgend werden die möglichen Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft dargestellt.

6.1 Schutzgüter im Bestand

Boden

Die sandigen Böden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im Bereich der durch Bau-
maßnahmen betroffenen Flächen bereits anthropogen überformt bzw. beeinträchtigt.

Die Beeinträchtigung durch Voll- und Teilversiegelung oder starker Verdichtung (Uhlenweg) durch
die Nutzung in der Vergangenheit kann als Vorbelastung gewertet werden.

Grund- und Oberflächenwasser

Von der Planung sind keine Trinkwasserschutzgebiete, Fließ- oder kleine Stillgewässer betroffen.

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit das unverschmutzte Niederschlagswasser auf sandigen
Böden zu versickern. Die Versickerung oder Abführung bzw. Nutzung ist daher im Rahmen des
weiteren Verfahrens zu prüfen.

Klima, Mikroklima

Das Plangebiet liegt in Randlage großer Frischluftentstehungsflächen (Waldgebiet Granitz), die
sich positiv auf das Mikroklima im Plangebiet auswirken.

Die Niederschläge werden in Sellin mit bis zu 625 mm im Jahr angegeben und liegen somit im
Verhältnis zu anderen Gebieten auf der Insel Rügen deutlich höher (GLRP 2009).

Biotope, Tiere

Sellin ist Teil der Landschaftseinheit Nr. 12 „Nördliches Insel- und Boddenland“ und hier in der
Untereinheit 122 „Nord- und ostrügensches Hügel- und Boddenland“ zu finden. Als potenziell
natürliche Vegetation sind Buchenwälder unterschiedlicher Ausprägung charakteristisch.

Die dem Plangebiet zugeordneten Waldflächen entsprechen noch weitgehend der natürlichen
Vegetation, die bebauten Bereiche sind anthropogen überformt und wurden den Siedlungs-
biotopen zugeordnet.

Folgende Biotope wurden im Plangebiet nachgewiesen:

- Laubwald im Sinne des Landeswaldgesetzes M-V
- aufkommende heimische Gebüsche in Randlage zur vorhandenen Bebauung
Ziergehölze, Nadelgehölze
- ruderales Trittschutt, gestörte Stellen, Rohboden zwischen den Gebäuden
- bebaute und versiegelte Flächen
- unversiegelte Verkehrsfläche, stark verdichtet



Plangebiet am Uhlenweg, Ostseebad Sellin (September 2006)

Im Folgenden werden die Biotope gemäß Kartieranleitung M-V (LAUN 1998) beschrieben.

Naturnaher Buchenwald (Biotopnummer 1.5)

Der stellenweise unterholzreiche Laubwald im Plangebiet wird in Hanglage von Buchen dominiert. Lediglich im Bereich der heutigen Neubebauung bzw. bei Ausbau des Uhlenweges kann es erforderlich werden, einzelne Gehölze zu entfernen. Details können erst im Zuge der Ausführungsplanung zum Uhlenweg beschrieben werden.

Siedlungsgebüsch, Ziergehölze, Nadelgehölze (Biotopnummern 13.1.1, 13.2.2, 1.14.3)

Am Rande der Gebäude haben sich aufgrund der fehlenden oder unregelmäßigen Nutzung heimische Siedlungsgebüsch, Ziergehölze und Nadelgehölze in den vergangenen Jahren ausgebreitet.

Ruderales Trittflur (Biotopnummer 10.2.1)

Zwischen den Gebäuden und im Übergang zum Wald konnten ruderales Trittflur und Störungszeiger nachgewiesen werden.

Versiegelte Flächen, Einzelhäuser (Biotopnummer 14.4.2)

Im Plangebiet liegen vier Bungalows mit einzelnen Anbauten oder Schuppen. Die Flächen zwischen den Gebäuden werden von Betonplatten oder Schotter geprägt.

Nordwestlich befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches weitere Gebäude, die jedoch nicht näher betrachtet werden.

Rohboden bzw. unversiegelte Verkehrsfläche, stark verdichtet (Biotopnummer 14.7.3)

Der noch unversiegelte Uhlenweg ist stark verdichtet. Die seitlichen Buchten werden als Parkfläche für Fahrzeuge genutzt.

In Gebüsch und einzelnen Bäumen könnten in der Vegetationszeit Vogelarten der Siedlungen brüten. Verschlechterungen der lokalen Populationen möglicher Heckenbrüter werden nicht erwartet. Im Umfeld finden sich entlang des Uhlenweges zahlreiche weitere Nistmöglichkeiten im Übergang zur Granitz, die von den Arten der halboffenen Biotope bzw. angepassten Siedlungsarten genutzt werden können.

Der nördlich der Gebäude liegende Wald ist Lebensraum weiterer Tierarten. Die Flächen werden nicht überplant, so dass eine weitere Betrachtung entfällt.

Zur Einschätzung, ob die ehemaligen Ferienhäuser oder der voraussichtlich zu fallende Baumbestand zeitweise Lebensräume für Fledermäuse oder Gebäudebrüter bieten, erfolgten am 23.01.2010 und 28.01.2010 Untersuchungen des Büros PRO CHIROPTERA, Greifswald im Plangebiet. Über die Inaugenscheinnahme aller äußeren Fassadenbereiche, die Untersuchung der Dachböden und Firstlattungen, die Begehung der Gebäudeinnerräume und einzelner Keller sowie das Verhören von Sozillauten (Fledermäuse) sollten ggf. Nachweis auf streng geschützte Arten erbracht werden. Darüber hinaus wurden die potenziell zur Fällung vorgesehenen Bäume auf Risse, Stamm- und Astschäden sowie Höhlen vom Boden aus untersucht. Die Ergebnisse wurden fotografisch dokumentiert.

Hinsichtlich der Brutvögel konzentrierte sich die Untersuchung im Wesentlichen auf den Nachweis von vorhandenen und potenziell möglichen Niststandorten für Gebäudebrüter.

Im Ergebnis wurden keine lebenden Fledermäuse im / an den Gebäuden nachgewiesen. Es erfolgte lediglich ein Quartiernachweis einer Art der Gattung *Pipistrellus* (z.B. Zwergfledermaus) an einem Gebäude unter einer Presspappe (Gebäude Nr. II, siehe gesondertes Gutachten). Brut- oder Ruheplätze für an/in den Gebäuden wurden nicht festgestellt.

Bei der Untersuchung der Großbäume wurden zwei für Fledermäuse als potenziell geeignete Baumhöhlen in einer Rotbuche in größerer Höhe erfasst. Diese wären ggf. auch für Vögel (Höhlenbrüter) als Bruthöhle geeignet.

Die Untersuchungsmethoden und die Ergebnisse sind im gesonderten Gutachten den Planunterlagen beigelegt.

Landschafts- bzw. Ortsbild

Das Plangebiet wird von Laubwaldflächen dominiert, die sich in Hanglage in Richtung Küste erstrecken. Entlang des Uhlenweges finden sich im Taleinschnitt mehrere Bungalows. Lediglich ein Teil befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Schutzgebiete & -objekte nach Naturschutzrecht

Im Geltungsbereich wurden keine geschützten Biotope, Geotope oder Alleeen nach NatSchAG M-V erfasst. Die Gebüsche und kleineren Bäume zwischen den Gebäuden wurden den Siedlungsbiotopen zugeordnet, die sich nach Aufgabe der Nutzung und Pflege entwickelt haben. Die übrigen Flächen mit Großbäumen sind als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes M-V anzusprechen.

- Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III (Zone der harmonischen Kulturlandschaft) des Biosphärenreservates Südost-Rügen. Der Schutzzweck ist im Detail dem § 3 der Schutzgebietsverordnung zu entnehmen. Folgende Ge- und Verbote sind in der Schutzzone III zu berücksichtigen:
- durch nachhaltige land-, forst- und fischereiwirtschaftliche sowie touristische Nutzung die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und den Erholungswert der Landschaft erhalten,
- die Bestandregulierung der wildlebenden Tierarten im Einvernehmen mit der Reservatsverwaltung vornehmen sowie
- belastete oder geschädigte Ökosysteme und Landschaftsteile in ihrer Funktions- und Leistungsfähigkeit wiederherstellen

Das Naturschutzgebiet Granitz (Schutzzone II) umfasst den Wald des Plangebietes. Der Schutzzweck umfasst die Sicherung der natürlichen Entwicklung eines küstennahen Altwaldstandortes mit Buchenwäldern, nährstoffarmen Mooren und Moränenkliffs.

Die bebauten Bereiche entlang des Uhlenweges liegen außerhalb eines NATURA 2000 – Gebietes. Direkt angrenzend im Bereich des Waldes und der Waldkante verläuft die Schutzgebietsgrenze zum FFH-Gebiet DE 1647-303 „Granitz“ und zum Vogelschutzgebiet DE 1647-401 „Granitz“. Darüber hinaus liegt nördlich des Geltungsbereiches das Vogelschutzgebiet DE 1649-401 „Westliche Pommersche Bucht“.

Im Zusammenhang mit diesen Schutzgebieten erfolgte eine Verträglichkeitsvorprüfung (PLANUNGSBÜRO SEPPELER Stand 6/2010). Im Ergebnis ist festzustellen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die geplanten Baumaßnahmen zu erwarten sind.

6.2 Auswirkungen des Vorhabens

Die von Neubebauung betroffenen SO-Flächen sind bereits durch Versiegelung und / oder Nutzung vorbelastet. Für die künftige Bebauung wird eine GRZ von 0,4 zzgl. 20 % für Nebenanlagen etc. festgesetzt. Damit ergibt sich eine überbaubare Fläche von rund 670 m². Unter Berücksichtigung einer bereits durch Gebäude vollversiegelten Fläche von 350 m² beträgt die Neuversiegelung rund 320 m².

Darüber hinaus ist langfristig mit einer Befestigung des heute unversiegelten Uhlenweges zu rechnen. Die Ausbaubreite stand zum Zeitpunkt der Bearbeitung noch nicht fest. Es wird von einer rund 5,5 m breiten Trasse ausgegangen.

Die Befestigung von Flächen über das heutige Maß hinaus wird sich klimatisch nicht auswirken, da im Umfeld große Waldflächen mit Frischluft- und Kaltluftentstehungsflächen für ein ausgeglichenes Klima im Plangebiet sorgen. Ständiger Windeinfluss in Küstennähe fördert zudem die Luftzirkulationen.

Die Neuversiegelung von Flächen ist als Eingriff nach § 14 BNatSchG (§ 12 NatSchAG M-V) zu werten, da Biotope entfernt und Boden zusätzlich beeinträchtigt wird. Darüber hinaus ist stellenweise mit einer Anpassung des Geländes durch Auftrag und Abtrag von Schotter- oder Bodenmassen zu rechnen. Verbliebene Puffer-, Speicher- und Grundwasserneubildungsfunktionen gehen verloren. Der Boden steht nicht mehr als Lebensraum für bodenbewohnende Arten zur Verfügung und geht als biotisch aktive Fläche verloren.

Die Neubebauung führt zum Verlust von niedrigwertigen Siedlungsbiotopen und einigen Bäumen in unmittelbarer Randlage zum Vorhaben. Zwei potenziell nutzbare Bruthöhlen gehen durch den Verlust eines Baumes verloren. Ein Gebäudeteil wurde zumindest zeitweise von einer Fledermausart aufgesucht (kompensierbar).

Das Ortsbild wird sich verändern, die vorhandenen Bungalows werden durch den Bau zeitgemäßer Ferienwohnungen am Rande der Granitz ersetzt. Die bereits bestehenden Vorbelastungen im Gebiet werden bei der Ermittlung der zusätzlichen Beeinträchtigungen berücksichtigt.

6.3 Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Während der Bauphase ist die zusätzliche Beeinträchtigung des Bodens außerhalb des Plangebietes durch Bau- und Betriebsstoffe zu vermeiden. Zur Verringerung der Vollversiegelung und zur Förderung der Versickerung von Niederschlägen im Plangebiet wird für Stellplätze und ggf. Fußwege die Verwendung von versickerungsfähigem Material vorgeschlagen. Ferner sind die baulich nicht in Anspruch genommenen Flächen innerhalb des Plangebietes bzw. Abfallbehälter und -anlagen nach Abschluss der Bauarbeiten dauerhaft zu begrünen.

Die Entfernung einzelner Bäume auf den Grundstücksfreiflächen ist auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Vorhandene Bäume im Bereich der Verkehrsfläche sollten bei Ausbau des Uhlenweges in die Planung integriert werden.

Als Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen für potenzielle Höhlenbrüter und Nischennutzer (Fledermäuse) werden vorgeschlagen (PRO CHIROPTERA 2010):

- an den vorhandenen Gebäuden keine Maßnahmen notwendig
- am Höhlenbaum: Fällung des Höhlenbaumes Anfang bis Mitte September (keine Wochenstube, noch kein Winterschlaf, keine Brutzeit Brutvögel), Bergung der potenziellen Quartierhöhlen und Umsetzung von Fledermäusen, sofern Nachweis
- Rodung der übrigen Bäume in den Wintermonaten

Zum Schutz der zum Erhalt festgesetzten Bäume und des Waldrandes sind die DIN 18 300 „Erdarbeiten“, DIN 18 915 „Bodenarbeiten“ und die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ einzuhalten.

Das zur Verfüllung oder zur Geländeregulierung vorgesehene Material muss den Prüf- und Vorsorgewerten der BBodSchV, Anlage 2, hinsichtlich der beabsichtigten Nachnutzung entsprechen und hat kontaminationsfrei zu sein. Entsprechend ist die DIN 19 731 (Ausgabe 5/98) „Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten.

6.4 Kompensation des Eingriffs

Die Erstellung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz, u.a. die Versiegelung der Bodenoberfläche erfolgte auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes und des Naturschutzausführungsgesetzes M-V in der aktuellen Fassung.

Es wird vorgeschlagen, die Kompensation für einzelne Bäume nicht gemäß Stellungnahme des Amtes für das Biosphärenreservat Südost-Rügen durchzuführen, sondern im Zusammenhang mit der Waldumwandlung in die Ersatzaufforstung zu integrieren.

Die Gemeinde Sellin kann darüber hinaus entscheiden, ob sie neben der Kompensation der Bäume noch den Bedarf nach dem Naturschutzausführungsgesetz M-V für den Verlust an Siedlungsbiotopen bzw. für die zusätzliche Versiegelung erbringen möchte, denn das Verfahren nach § 13 a BauGB entbindet von der Verpflichtung der Kompensation des Eingriffes. Diese sollte dann ebenfalls in die Waldumwandlung einbezogen werden.

Im weiteren Verfahren wird darüber hinaus noch ermittelt, ob für Lebensraumverlust einzelner geschützter Arten noch Ersatzlebensraum geschaffen werden muss.

Nach § 18 des BNatSchG und § 12 NatSchG M-V sind Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Gewässern aller Art, welche die ökologische Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Gemäß den Naturschutzgesetzen sind Eingriffe vom Verursacher so gering wie möglich zu halten (Vermeidungsgrundsatz) und bei Unvermeidbarkeit innerhalb einer bestimmten Frist auszugleichen bzw. Ersatzmaßnahmen durchzuführen. Hierbei hat eine Wiederherstellung vorhandener Biotope bzw. Biotopfunktionen vor der Neugestaltung/Neuanlage Vorrang. Zu berücksichtigen ist auch das Landschafts- bzw. Ortsbild.

Die vorgefundenen Siedlungsbiotope sind als geringwertig einzustufen. Bei der Berechnung wurden Flächen, die sich hinsichtlich der Wertstufe nicht ändern oder aufgrund der späteren Umwandlung rechnerisch als gleichwertig einzustufen sind, nicht mehr berücksichtigt (z.B. Ziersträucher umgewandelt in Ziergarten/gestaltete Grundstücksfreifläche).

Der Ersatz für den betroffenen Baumbestand, voraussichtlich 6 Laubbäume und 4 Nadelgehölze, fließt in die Kompensation für Wald / Waldumwandlung ein. Ein Ansatz von 300 m² wird als angemessen angesehen.

Tabelle 1: Kompensationsermittlung für Siedlungsbiotope (ohne Bäume)

Ermittelte Fläche des betroffenen Biotoptyps in ha	Kompensationserfordernis (Kompensationsfaktor + Versiegelungs- faktor + Korrekturfaktor)	Wirkungsfaktor	Bedarf
zusätzliche Vollversiegelung von teilversiegelten oder verdichteten Flächen im SO, Wertstufe 0 in Wertstufe 0 (0,0320 ha)	0,2 + 0,3 x 0,75	---	0,012
unversiegelte, stark verdichtete Rohbodenfläche/ Uhlenweg, Wertstufe 0 in vollversiegelte Fläche, Wertstufe 0 (0,0320)	0,2 + 0,3 x 0,75	---	0,012
unversiegelte Fläche Uhlenweg, Wertstufe 0 in teilversiegelte Stellflächen (0,0290)	0,2 x 0,75	---	0,004
Summe			0,028

Es wurde ein Bedarf von insgesamt 0,028 Flächenäquivalenten (FÄ) errechnet.

Sofern sich die Gemeinde Sellin für eine Kompensation des Eingriffs im Bereich der Siedlungsbiotope entscheidet, muss auch dieser außerhalb des B-Plangebietes erfolgen, da die voraussichtlich verbleibenden Grundstücksfreiflächen nicht weiter aufgewertet werden können.

Es wird daher vorgeschlagen, neben den 10 Gehölzen im Plangebiet auch die 0,028 Flächenäquivalente im Rahmen des Waldumwandlungsverfahrens zu kompensieren.

Abschließend sind somit zu berücksichtigen:

- 10 Waldgehölze im SO-Gebiet, Ansatz 300 m², abschließende Festlegung durch das Forstamt Abtshagen-Rügen im Waldumwandlungsverfahren, verbindlich
- Aufforstung von Wald mit 30 % Sukzessionsanteil für 0,028 Flächenäquivalente (FÄ); auf einer Fläche der Wertstufe 0 - 1 könnten für 0,028 FÄ rund 0,0100 ha Gehölze gepflanzt werden (Kompensationsfaktor 3,5, Leistungsfaktor 0,8), optional
- Ersatz für Wald gemäß Waldumwandlung / Abstandsregelung im, durch das Forstamt festgelegten Verhältnis
- Kompensation für Fledermausquartier am Gebäude: 1 x Fledermaus-Ganzjahres-Einbauquartier in die Fassade eines neuen Gebäudes, Ausrichtung Süden
- Kompensation für potenzielle Fledermausquartiere in Baumhöhlen: 2 x Fledermaushöhlen (Holzbetonkästen) im Geltungsbereich des B-Planes an Rotbuchen in rund 6 m Höhe (astfreier Anflug)
- Kompensation für potenzielle (Vogel-)Bruthöhlen: 2 x künstliche Nisthöhlen (Holzbetonkästen) im Geltungsbereich des B-Planes an Rotbuchen in der Nachbarschaft zu den Fledermaushöhlen ab einer Höhe von 5 m

Nach Durchführung dieser Maßnahmen wäre der Eingriff zu 100 % ausgeglichen.

7. Zusammenfassung

Die geplanten Nutzungen verbunden mit den baulichen Anlagen fügen sich in das Plangebiet, die umgebenden natürlichen Faktoren sowie das Ortsbild des Ostseebades Sellin ein. Die Nutzungen beschränken sich auf den Bedarf und die Entwicklungsziele der Gemeinde. Die städtebauliche Nachverdichtung erfolgt innerhalb eines bereits bebauten und erschlossenen Gebietes mit Anbindung an die innerörtliche Infrastruktur.

Schutzfaktoren finden mit der Planung Berücksichtigung, wobei erwartet wird, dass diese die Nutzung in dem dargestellten Umfang zulassen. Die Errichtung von 3 Stadtvillen im geplanten Umfang begründet nicht die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG, Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten sind nicht gegeben. Mögliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter können ausgeglichen werden.

Im vereinfachten Verfahren wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Auch ein Monitoring ist nicht erforderlich. Gleichwohl stellen die Vorhaben einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Geeignete Maßnahmen zur Kompensation werden trotz fehlender Rechtsgrundlage für eine Kompensationsverpflichtung ermittelt und können mit der Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag nach § 11 BauGB vereinbart werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die aufgezeigte Nutzung des Plangebietes als möglich und städtebaulich verträglich integrierbar zu bewerten ist. Die Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung der Gemeinde Ostseebad Sellin über den Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB Nr. 21 „Ferienwohnen am Uhlenweg“ sind erfüllt.

Ostseebad Sellin, November 2010

7. Rechtsgrundlagen

Folgende Rechtsgrundlagen wurden berücksichtigt, wobei es sich hier nicht um eine abschließende Aufzählung handelt:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018),
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466),
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV '90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, I, S. 58),
- **Regionales Raumordnungsprogramm (RROP VP)** in der Bekanntmachung vom 21. Oktober 1998 (GVOBl. M-V, S. 833),
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** in der Fassung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2004 (GVOBl. M-V 2004, S. 205) geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 10. Juli 2006 (GVOBl. M-V S. 539).
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V)** vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66)
- **Baumschutzkompensationserlass. Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz** vom 15. Oktober 2007 – VI 6 – 5322.1-0-

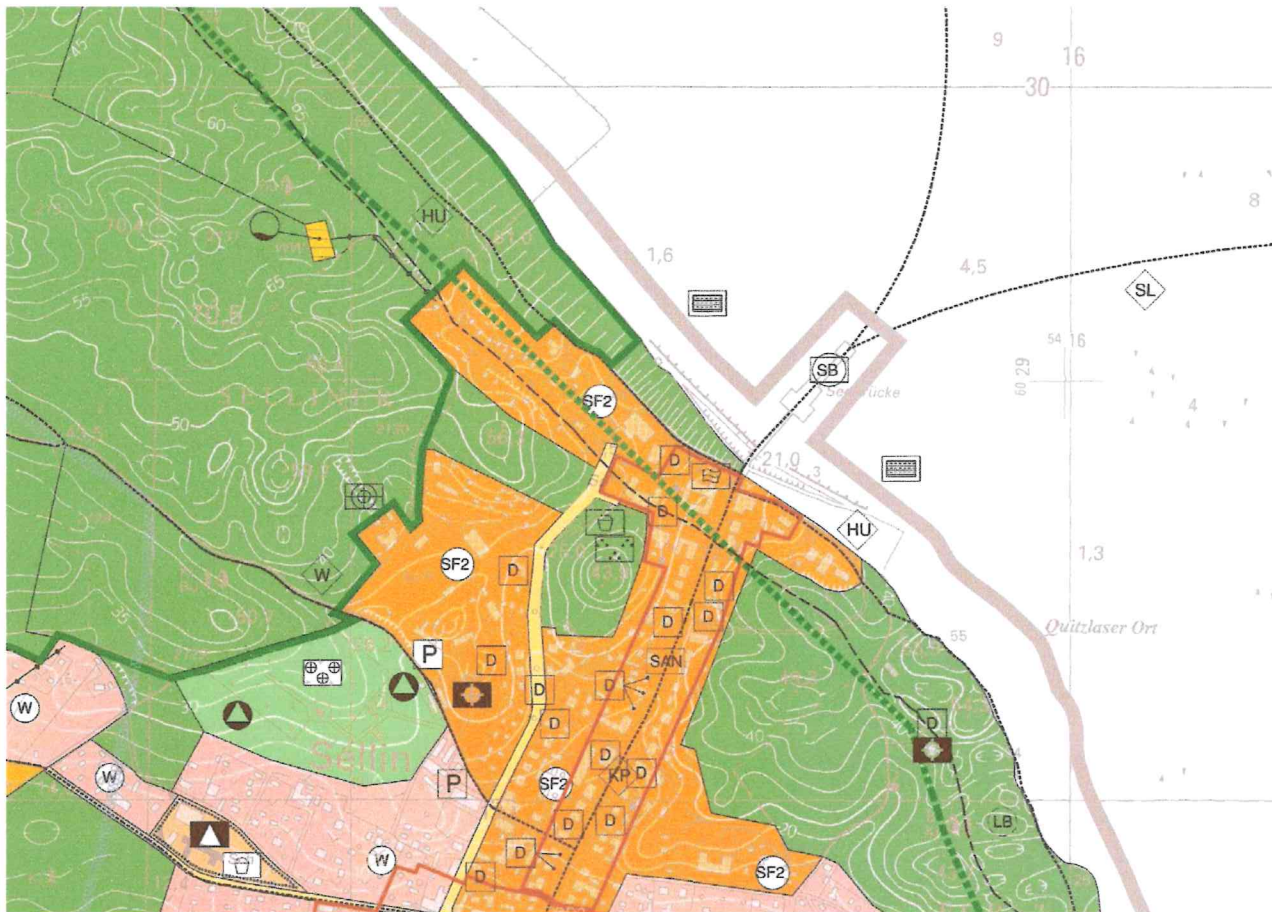
8. Quellenverzeichnis

Planungen / Satzungen / Gutachten / Karten / Protokolle

- **Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Sellin**, in Kraft seit 2006
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm 2007 (RREP VP)** Regionaler Planungsverband Vorpommern, Entwurf, Stand Februar 2007
- **Satzung der Gemeinde Sellin über die Herstellung notwendiger Stellplätze und Zahlung von Ausgleichsbeträgen für nicht herstellbare Kraftfahrzeugeinstellplätze (Stellplatzsatzung)**, vom 11. Juli 2006
- **Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern (GLRP VP)**, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie, Stand 2009
- **Konzeption Strand- im Waldhaus**, Architekturbüro Drebing & Ehmke, Greifswald; Entwurf Stand August 2009
- **Auszug aus der Liegenschaftskarte Landkreis Rügen**, Flurkarte der Flur 6, Gemarkung Jagdschloss (Sellin) vom 15. Oktober 2009, Maßstab 1:1000, KVA des LK Rügen, Arkonastraße 6, 18528 Bergen auf Rügen
- **Topografische Karte TK 10**, Maßstab 1:10.000, Ausgabe 1978
- **Verträglichkeitsvorprüfung zum B-Plan Nr. 21 „Ferienwohnen am Uhlenweg“**, Planungsbüro Seppeler Stand Juni 2010
- **Erfassung gebäudebewohnender Tierarten (Fledermäuse, Vögel) & Darstellung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen**, Büro PRO CHIROPTERA Stand Februar 2010
- **Entwurfsvermessung**, Dipl.-Ing. Arno Mill, ÖbVI, Sehlen, Maßstab 1:500, Stand 2007

Internetseiten

- **Kartenportal Umwelt M-V, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V**, www.umweltkarten.mv-regierung.de, interaktive Karte Geologie/Böden 1:500.000, benutzt im Mai 2009



Auszug aus geltendem FNP Ostseebad Sellin (ohne Maßstab)

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

Bebauungsplan Nr. 21 „Ferienwohnen am Uhlenweg“

Verträglichkeitsvorprüfung zu den Schutzgebieten

DE 1647-303 „Granitz“ (FFH-Gebiet)

DE 1647-401 „Granitz“ (VS-Gebiet)

**DE 1649-401 „Westliche Pommersche Bucht“
(VS-Gebiet)**

Gemeinde: **Gemeinde Ostseebad Sellin**
Amt Mönchgut-Granitz
Göhrener Weg 1
18586 Ostseebad Baabe

Bearbeitung: **Planungsbüro Seppeler**
Dipl.-Biologin Dagmar Seppeler
Brocks Busch 7, 48249 Dülmen
Telefon +49 (02594) 789506

Stand: **Juni 2010**

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkung zu NATURA 2000 und rechtliche Grundlagen	1
1.1	Betroffene Schutzgebiete.....	1
1.1.1	Vogelschutzgebiet „Westliche Pommersche Bucht“ DE 1649-401	3
1.1.2	FFH-Gebiet „Granitz“ DE 1647-303	4
1.1.3	Vogelschutzgebiet „Granitz“ DE 1647-401.....	6
1.2	Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
1.3	Auswirkungen	8
1.4	Kumulierende Wirkungen.....	8
1.5	Zusammenfassung	9
2.	Literatur- und Quellenverzeichnis.....	9
3.	Gesetze, Richtlinien, Verordnungen und Erlasse.....	9

1. Vorbemerkung zu NATURA 2000 und rechtliche Grundlagen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 grenzt im Nordwesten des Ortes Sellin an die Granitz. Die Granitz wurde in den vergangenen Jahren sowohl als FFH-Gebiet als auch als Vogelschutzgebiet ausgewiesen. Darüber hinaus liegt nördlich das Schutzgebiet „Westliche Pommersche Bucht“, das ausschließlich Wasserflächen umfasst. Der Abstand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu den drei Schutzgebietsgrenzen beträgt weniger als 300 m. Teilflächen befinden sich in den Schutzgebieten.

Ausweisungsziel der NATURA 2000 – Gebiete ist die Erhaltung der biologischen Vielfalt, d.h. die Vielfalt der Lebensräume für wildlebende Tiere und wildwachsende Pflanzen und die Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten sowie ihrer Populationen. Detaillierte Inhalte sind hierzu der Vogelschutzrichtlinie, der FFH-Richtlinie sowie deren Anhänge zu entnehmen. Zu berücksichtigen sind insbesondere die Schutzvorschriften des Art. 6 der FFH-Richtlinie. In Abs. 1 werden die Mitgliedstaaten verpflichtet, Erhaltungsmaßnahmen für den/die schutzwürdigen Lebensraumtypen bzw. Arten festzulegen. In den Abs. 2 und 4 werden die einzelnen Schutzbestimmungen festgelegt (Abs. 2: Verschlechterungsverbot, Abs. 3 und 4: Verträglichkeitsprüfung für Pläne und Projekte).

Entsprechend sind nach § 34 (1) BNatSchG Projekte und Pläne vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung, eines FFH-Schutzgebietes oder eines europäischen Vogelschutzgebietes zu überprüfen, wenn diese aufgrund ihrer Art und Größe ein NATURA 2000-Gebiet in seinem Schutzzweck und / oder seinen Erhaltungszielen erheblich beeinträchtigen können.

Die Betrachtungen zum vorliegenden Bebauungsplan erfolgt in Anlehnung an den Erlass in Mecklenburg-Vorpommern „Hinweise zur Anwendung der § 18 und 28 des früheren Landesnaturschutzgesetzes M-V und des Bundesnaturschutzgesetzes in Mecklenburg-Vorpommern“ (Stand 2002, geändert 2004). Er dient der zweckmäßigen, einheitlichen und gleichmäßigen Anwendung der Vorschriften zur Umsetzung der gebietsbezogenen Anforderungen der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und der EU-Vogelschutzrichtlinie (V-RL) in Mecklenburg-Vorpommern und ist auf alle gemäß § 10 (6) BNatSchG im Bundesanzeiger bekannt zu gebenden Gebiete anzuwenden“.

Gemäß Erlass wird bei Bebauungspläne oder deren Änderungen, soweit die gemäß § 1 (2) BauNVO / § 9 (1) BauGB festzusetzenden Flächen in einem Abstand von mindestens 300 Metern zu den NATURA 2000-Gebieten liegen, in der Regel nicht davon ausgegangen, dass sie geeignet sind, zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines NATURA 2000-Gebietes zu führen (Regelvermutung ANLAGE 5 C. I. Nr. 3 des FFH-Erlasses M-V).

Sofern ein Gebiet oder Teilflächen des Gebietes in einem Abstand von weniger als 300 m zu einem Schutzgebiet liegen, ist auf der Grundlage der aktuellen Datenlage die Verträglichkeit des B-Planes oder seine Änderung mit den Erhaltungszielen des Europäischen Schutzgebietes zu prüfen. Gleichzeitig wird auch abgeschätzt, ob ein Plan / ein Projekt im Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten geeignet sein wird, ein Schutzgebiet erheblich zu beeinträchtigen.

1.1 Betroffene Schutzgebiete

1.1.1 Vogelschutzgebiet „Westliche Pommersche Bucht“ DE 1649-401

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 „Ferienwohnen am Uhlenweg“ liegt außerhalb des Vogelschutzgebietes DE 1649-401 „Westliche Pommersche Bucht“ (SPA 37). Die Gebietsgrenze verläuft nördlich des Plangebietes entlang der (Mittel-)Wasserlinie der Ostsee.

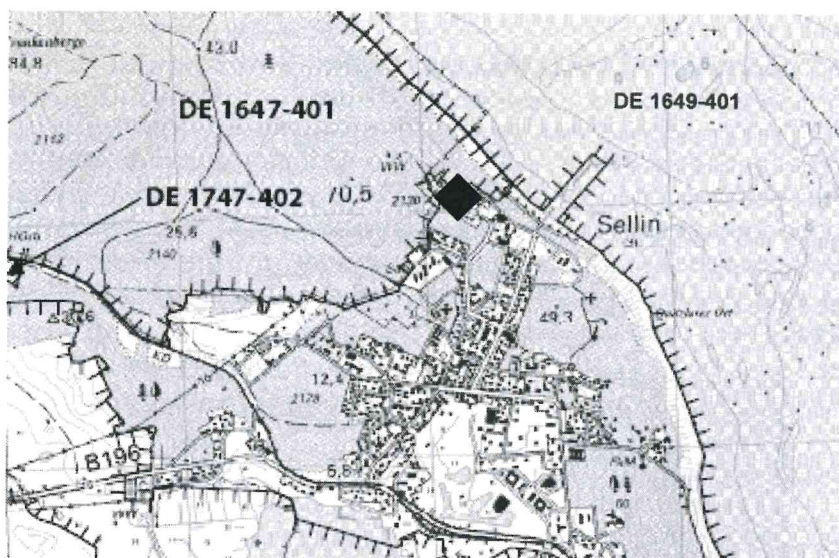


Abb.1: Lage des Plangebietes zum Vogelschutzgebiet „Westliche Pommersche Bucht“ (nur Wasserfläche) (LUNG M-V 2009) (© Geobasisdaten (Karten und Luftbilder): Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (LAIV-MV))

Bei dem rund 98.051 ha großen Vogelschutzgebiet „Westliche Pommersche Bucht“ nördlich und östlich von Sellin handelt es sich um Wasserflächen der Ostsee zwischen den Küstengewässern M-V und Westpommerns mit einer Wassertiefe bis zu 20 m. Das überwiegend flachgründige Meeresgebiet zeichnet sich durch sandige Sedimente aus. Terrestrische Lebensräume im Umfeld des Plangebietes sind dem Schutzgebiet nicht zugeordnet. Diese werden von den Schutzgebieten der Granitz bestimmt.

Als Zielarten (Anhang I – Arten) des Vogelschutzgebietes werden benannt: Prachtaucher (*Gavia arctica*), Sterntaucher (*Gavia stellata*), Zwergmöwe (*Larus minutus*) sowie Ohrentaucher (*Podiceps auritus*).

Charakteristische Zugvögel für das Gebiet sind: Tordalk (*Alca torda*), Eisente (*Clangula hyemalis*), Samtente (*Melanitta fusca*), Trauerente (*Melanitta nigra*), Mittelsäger (*Mergus serrator*), Haubentaucher (*Podiceps cristatus*) und Trottellumme (*Uria aalge*).

Darüber hinaus wird der Kormoran (*Phalacrocorax carbo sinensis*) als bedeutende Art benannt.

Zum Schutzgebiet werden überwiegend Meeresvogelarten gezählt. Die entsprechenden Erhaltungsziele und Schutzerfordernisse beschränken sich daher auf Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Lebensraum (Meer-)Wasser. Zu berücksichtigen sind:

- Erhaltung von Wasserflächen und Sedimenten, die arm an anthropogen freigesetzten Stoffen sind
- Erhaltung bzw. Wiederherstellung eines Gewässerzustandes, die eine nachhaltige Fischreproduktion ermöglicht (Nahrungsgrundlage für rastende oder überwinternde fischfressende Arten, wie Stern-, Pracht-, Ohrentaucher und Mittelsäger)
- Erhaltung gut durchlichteter Wasserkörper mit ungestörten Sedimenten als Lebensraum einer dem jeweiligen Standort angepassten Molluskenfauna als Nahrungsgrundlage für rastende und überwinternde Tauchenten
- Erhaltung großer unzerschnittener und störungsarmer bzw. während der Rastsaison störungsfreier Wasserflächen sowie eines störungsarmen Luftraumes

1.1.2 FFH-Gebiet „Granitz“ DE 1647-303

Das FFH-Gebiet „Granitz“ stellt eines der ausgedehntesten und ältesten Buchenwaldgebiete Rügens dar. Es hat eine Größe von ca. 1.227 ha und wird im Norden sowie Osten durch ein bis zu 70 m hohes aktives Kliff begrenzt. Das starke Relief bedingt eine hohe standörtliche Vielfalt der Waldgesellschaften. Dementsprechend charakterisieren 42 % des Lebensraumtyps 9110 (Hainsimsen – Buchenwald) und 17 % des Lebensraumtyps 9130 (Waldmeisterbuchenwald) das Gebiet. Insgesamt sind 2/3 als Laubwald anzusprechen. Das Plangebiet liegt mit Teilflächen im Schutzgebiet (nicht flächenscharf digitalisiert).



Abb. 2: Lage der Planung am FFH-Gebiet DE 1647-303 (LUNG M-V 2009)
 © Geobasisdaten (Karten und Luftbilder): Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (LAIv-MV)

Folgende schutzwürdige Lebensraumtypen sind Bestandteil des Gebietes:

Tab. 1: Lebensraumtypen und Erhaltungszustände im FFH-Gebiet (LUNG M-V 2009)

EU-Code	Lebensraumtyp ⁺ , Angaben zum Anteil % am Gesamtgebiet (FFH)	Erhaltungszustand gem. Standard-Datenbogen
Erhalt und Schutz		
1170	Riffe, 4 %	A
1210	Einjährige Spülsäume, < 1 %	B
1230	Atlantik-Felsenküste und Ostsee-Fels- und Steilküsten mit Vegetation, 2 %	A
3150	Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation vom Typ Magnopotamion, oder Hydrocharition, < 1%	C
3160	Dystrophe Seen, < 1 %	C
7140	Übergangs- und Schwingrasenmoore, < 1 %	B
9110	Hainsimsen – Buchenwald (Luzula-Fagetum), 42 %	B
9130	Waldmeister-Buchenwald (Asperula-Fagetum), 17 %	B
9190	Alte bodensaure Eichenwälder mit <i>Quercus robur</i> auf Sandebenen, 3%	B
91D0*	Moorwälder, < 1%	B

+ Bezeichnung gem. ANHANG I der Richtlinie 92/43/EG des Rates vom 27.10.1997 zur Anpassung der Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen an den technischen und wissenschaftlichen Fortschritt (Amtsblatt der EG vom 28.11.1997), * = prioritärer Lebensraum, A = hoch, B = mittel, C = gering / Erhaltungszustand

Die FFH-Lebensraumtypen „Hainsimsen-Buchenwälder“ und „Waldmeister-Buchenwälder“ sind prozentual im Schutzgebiet höher vertreten. Die folgenden näheren Betrachtungen beschränken sich somit auf die Lebensraumtypen der Buchenwälder, da die übrigen im Umfeld der Planung nicht zu erwarten sind.

Erhaltungsziele und Schutzerfordernisse für die Buchenwälder sind in der Regel im Zusammenhang mit ungeeigneten forstlichen Maßnahmen zu sehen, wie zum Beispiel, Veränderungen der Bodenfeuchtigkeit durch Entwässerung oder intensive forstliche Nutzung der Bestände bzw. Einbringen nicht standorttypischer Nadelgehölze, die sich auf die Zusammensetzung der charakteristischen Arten der Buchenwaldtypen bzw. der Übergangsformen auswirken könnten. Auch ein zu hoher Wildbestand, der die natürliche Verjüngung gefährdet, ist aus Schutzgründen zu vermeiden.

Dementsprechend sind folgende Handlungen in der Regel keine erheblichen Beeinträchtigungen:

- extensive Nutzung (Durchforstung) und Verjüngung der Waldbestände in oder in Randlage zu Schutzgebieten
- Wandern auf vorhandenen Wegen (Besucherlenkung) in und außerhalb der Schutzgebiete

Für das FFH-Gebiet „Granitz“ werden folgende Arten des Anhanges II der FFH-Richtlinie aufgeführt:

Tab. 2: Arten der FFH-Richtlinie (Anhang II)

Dt. Artname	wissenschaftlicher Artname	E FFH	RL M-V	RL Ostsee	mögliche Nachweise
Kammolch	<i>Triturus cristatus</i>	B	2	2	in geeigneten, wenig beschatteten Gewässern und deren Umfeld
Kegelrobbe	<i>Halichoerus grypus</i>	B	1	1	sporadische Nutzung der Gewässer um Rügen, Einzel Exemplare in 2007-2009 um Rügen gesichtet
Schmale Windelschnecke	<i>Vertigo angustior</i>	B	3	2	Feucht-, Nasswiesen und Niedermoore; akt. Vorkommen nicht bekannt

RL = Rote Listen M-V (div. Autoren), Rote Liste Ostsee (BFN 1996): 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, E = Erhaltungszustand

Bedeutende Teillebensräume der in Tabelle 2 aufgeführten Arten, z.B. potenzielle Laichgewässer des Kammolches oder geeignete Landlebensräume für die Windelschnecke finden sich nicht im Plangebiet. Die Kegelrobbe wird nicht weiter betrachtet.

1.1.3 Vogelschutzgebiet „Granitz“ DE 1647-401

Das Vogelschutzgebiet „Granitz“ umfasst rund 1.108 ha. Das Gebiet in Küstennähe gelegen wird ebenfalls durch den überwiegend naturnahen alten Laubwald charakterisiert. Das Gebiet ist ein Konzentrationsgebiet für Vogelarten älter Laubwälder, insbesondere für den Zwergschnäpper (*Ficedula parva*). Das eiszeitlich und nacheiszeitlich geprägte Waldgebiet zeichnet sich darüber hinaus durch ein bewegtes Relief und Hangneigungen bis 40 Grad aus.

Schutzzweck und Erhaltungsziele können dem Standard-Datenbogen sowie der Kurzbeschreibung zum Vogelschutzgebiet „Granitz“ entnommen werden.

Schutzzweck Brutvögel

Das Vogelschutzgebiet soll die im Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie aufgeführten Brutvogarten (Zielarten) sowie weiteren Brutvogelarten dienen, die in relativ großer Zahl im Gebiet vorkommen und für die es eine besondere europäische Verantwortung gibt (TUCKER & HEAL 1994). Der Schutzzweck ist auf die Lebensraumerhaltung und -optimierung dieser Art ausgerichtet und ist in der Erhaltung und Optimierung von Lebensraumbedingungen (Brutplätze, Nahrungsflächen, Balzplätze, Schlafplätze) insbesondere bestandsgefährdeter Brutvogelarten zu sehen.

Die Brutvögel der Granitz sind mit ihren Brut- oder Nahrungsräumen an Wald-, Wasserflächen oder halboffene Landschaften gebunden. Folgende Arten werden benannt:

Tabelle 3: Zielarten – Brutvögel (Anhang I der VS-Richtlinie)

Art	wissenschaftlicher Name	RL M-V	RL Ostsee	RL BRD
Mittelspecht	<i>Dendrocopos medius</i>	--	--	V
Neuntöter	<i>Lanius collurio</i>	--	--	V
Rotmilan	<i>Milvus milvus</i>	--	--	--
Scharzspecht	<i>Dryocopus martius</i>	--	--	--
Seeadler	<i>Haliaeetus albicilla</i>	--	2	3
Sperbergrasmücke	<i>Sylvia nisoria</i>	--	--	--
Zwergschnäpper	<i>Ficedula parva</i>	--	--	--

RL M-V (2003): Rote Liste M-V, RL Ostsee (BfN 1996): Rote Listen des Küstenbereichs der Ostsee, RL BRD (9/2008): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands

Der Neuntöter und die Sperbergrasmücke sind Bewohner der offenen bis halboffenen Landschaft und auf Rügen mit z.T. hohen Dichten auch außerhalb von Vogelschutzgebieten weit verbreitet. Gebrütet wird bevorzugt in (Feucht-) Gebüsch in Küstennähe (Sperbergrasmücke) oder in Hecken und lichten Gehölzbeständen (Neuntöter). Die vereinzelte Nutzung von lockeren Gebüschbeständen entlang des Uhlenweges durch den Neuntöter kann somit nicht ausgeschlossen werden.

Der Rotmilan ist in Mecklenburg-Vorpommern eine noch häufige Art. Als Bruthabitate werden bevorzugt Randbereiche von Kiefern- und Laubholzaltbeständen, als Nahrungsflächen überwiegend Offenlandbiotop mit großer Kleinsäugerdichte genutzt. Der Seeadler brütet bevorzugt in größeren Waldgebieten im Umfeld von Wasserflächen. Vorkommen von Niststätten der Greifvogelarten im Umfeld des Vorhabens sind nicht bekannt.

Der Zwergschnäpper ist eine Art gut strukturierter Buchenwälder mit bewegtem Relief und feuchterem Kleinklima. Er ist in der Granitz noch häufig vertreten.

Folgende Zugvögel wurden benannt:

- Turmfalke (*Falco tinnunculus*), Gartenrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*), Waldschnepfe (*Scolopax rusticola*)

Die Arten konnten im Plangebiet nicht nachgewiesen werden.

Artspezifische Erhaltungszustände sind für das Vogelschutzgebiet „Granitz“ bereits bekannt:

- Erhaltung und Entwicklung störungsarmer und störungsfreier Waldbereiche für Greifvogelarten, Kranich und Höhlenbrüter
- Erhaltungs- bzw. Entwicklung reich strukturierter Laubwälder mit hohen Altholzanteilen durch Umsetzung einer nutzungsfreien Waldentwicklung für Greifvogelarten und Höhlenbrüter
- Erhaltung von (u.a. küstenbegleitenden) Gebüschsäumen für Neuntöter und Sperbergrasmücke

- Erhaltung und Wiederherstellung von intakten Waldmooren (Kesselmoore) und Sümpfen, z.B. für Kranich

Störungsfreie Waldbereiche lassen sich nur durch Rückbau von Wegen entwickeln. Dies ist jedoch in diesem Teil der Granitz nicht vorgesehen, da die Wegeverbindungen nördlich und südlich des Plangebietes lange bestehen, sehr beliebt sind und täglich von Ortsansässigen und anderen Erholungssuchenden genutzt werden.

Aktive Kliffs und Moore sind von der Planung nicht betroffen, Beeinträchtigungen somit nicht zu erwarten.

1.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Folgende wesentliche Inhalte sind Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 21 „Ferienwohnen am Uhlenweg“ (ARNO MILL INGENIEURE, Planungsstand 1/2010):

- Nachnutzung einer bereits bebauten Fläche (Abriss und Neubau von Ferienhäusern oder Ferienwohnungen)
- befestigte Erschließung über den Uhlenweg
- Erhalt von Gehölzflächen in den Schutzgebieten

1.3 Auswirkungen

Bau-, anlage- oder nutzungsbedingt werden keine Wirkungen bis in das Vogelschutzgebiet „Westliche Pommersche Bucht“ erwartet, die zu Beeinträchtigungen der essentiellen Wasserlebensräume, deren Wasserlebewesen (als Nahrungsgrundlage) oder der Zielarten selbst führen könnten.

Kumulierenden Wirkungen mit anderen Plänen oder Projekten im Umfeld, die zu einer Verstärkung gleichgerichteter Auswirkungen und zu erheblichen Beeinträchtigungen der Zielarten im Schutzgebiet „Westliche Pommersche Bucht“ führen könnten, werden aufgrund der spezifischen Lebensweise der Meeresvogelarten ebenfalls ausgeschlossen.

Mit folgenden Auswirkungen ist auf die Schutzgebiete der Granitz zu rechnen:

a) baubedingt

- Beanspruchung von bebauten und unbebauten Freiflächen außerhalb der Schutzgebiete im Rahmen der Baumaßnahmen
- Verlust oder Funktionsänderungen von Siedlungslebensräumen mit ihren Arten und Lebensgemeinschaften außerhalb der Schutzgebiete während der Bauphase durch Lärm-, Erschütterung, optische Störungen (Licht, Bewegung, Staub) mit geringen Auswirkungen bis in die Schutzgebiete

Die baubedingten Maßnahmen sind zeitlich begrenzt und lassen sich im Vorfeld weitgehend durch eine geeignete Baustelleneinrichtung, Berücksichtigung günstiger Witterungsbedingungen und Jahreszeit (z.B. außerhalb der Brutzeit) vermeiden oder verringern. Die Baufeldberäumung sollte in den Wintermonaten erfolgen.

b) anlagebedingt

- Flächenbeanspruchung außerhalb der Schutzgebiete durch Voll- oder Teilversiegelung, Verlust oder Verkleinerung von Siedlungs- und ggf. Gehölzbiotopen ohne oder mit nur geringer Bedeutung für Zielarten der angrenzenden Schutzgebiete

- optische Störwirkungen durch größere Gebäude im Rahmen der Neubebauung, teilweise eingebunden durch den angrenzenden Baum- oder Strauchbestand

c) nutzungsbedingt

- Nutzung der Ferienwohnungen, der vorhandenen ausgebauten Straßen und Wanderwege im Umfeld der Schutzgebiete
- vermehrte Bewegungen, Lärm- und Lichtemissionen durch menschliche Präsenz im Plangebiet im Übergang zu den Schutzgebieten
- vermehrte Nutzung der vorhandenen Wanderwege in den Schutzgebieten

Die Neubebauung der bereits beeinträchtigten Flächen hat somit keinen Einfluss auf die Erhaltung und Entwicklung strukturreicher alter Laubwälder und deren weiterer Entwicklung innerhalb der Schutzgebiete. In den Schutzgebieten sind ausschließlich forstliche Maßnahmen bzw. der Wegfall forstlicher Maßnahmen ausschlaggebend, die ggf. dazu führen, dass entsprechende Nischen für Brutvögel, z.B. Greifvögel oder Spechte, geschaffen oder dauerhaft erhalten bleiben. Sofern eine naturnahe Bewirtschaftung erfolgt, sind Auswirkungen nicht zu erwarten.

Die Entfernung einzelner Gehölze außerhalb des Schutzgebietes führt nicht zu einer Beeinträchtigung des Gesamterhaltungszustandes von Gehölzen und Gebüschsäumen im Umfeld der Bebauung bzw. in den Schutzgebieten. Für die Vogelarten der Siedlungsränder sind ausreichend (Ersatz-)Strukturen vorhanden. Beeinträchtigungen des Lebensraumes außerhalb des Schutzgebietes, verbunden mit Beeinträchtigungen von Zielarten innerhalb des Schutzgebietes sind nicht erkennbar.

Voraussichtlich ist für die an die Bebauung angrenzenden Waldflächen noch eine Waldumwandlung nach Landesrecht erforderlich. Die hierfür erforderliche Ersatzaufforstungsfläche sollte nach Möglichkeit außerhalb von Schutzgebieten liegen. Kann dies nicht gewährleistet werden, ist im Einzelfall der Standort zu prüfen. Sofern keine Lebensraumtypen oder Zielarten und deren Lebensräume durch die Aufforstung erheblich beeinträchtigt werden ist in der Regel von einer Verträglichkeit einer solchen Ersatzmaßnahme auch im Sinne des Arten- und Naturschutzes auszugehen.

Mögliche andere Flächen zur Kompensation des Eingriffs, sofern von der Gemeinde Sellin geplant, sollten auf faunistisch und floristisch geringwertigen Flächen ohne Bedeutung für Brut- oder Rastvögel in den Herbst und Wintermonaten erfolgen. Lebensraumtypen oder § 20 – Biotope sind nicht zu überplanen. Die Kompensation könnte mit den Maßnahmen anderer B-Pläne in der Gemeinde Sellin durchgeführt werden.

Unter Berücksichtigung der oben aufgeführten Wirkungen und Wirkfaktoren, der bereits bestehenden Vorbelastungen durch die vorhandene Bebauung und zeitweise Nutzung in der Vergangenheit ist mit maximalen Wirkungsradien bis zu 100 m, überwiegend in der Bauphase, zu rechnen.

Mögliche Beeinträchtigungen mit **erheblichen** Auswirkungen auf die Schutzgebiete, Zielarten oder Lebensraumtypen werden demnach bei jetzigem Planungsstand nicht gesehen, da die Waldflächen erhalten bleiben.

Wie bereits ausgeführt, bietet das Baugebiet in Randlage zum Vogelschutzgebiet und zum FFH-Gebiet „Granitz“ sowie zum Vogelschutzgebiet „Westliche Pommersche Bucht“ für die Zielarten keine essentiellen Teillebensräume außerhalb der Schutzgebiete.

Die Zielarten zeigen Anpassungen an Lebensräume, die im und am Rande der Bebauung nur eingeschränkt oder gar nicht nachzuweisen sind.

Es bestand bereits vor Ausweisung der Vogelschutzgebiete und des FFH-Gebietes eine Vorbelastung durch die vorhandene Bebauung im Plangebiet sowie angrenzend durch die Ortslage Sellin.

Erhebliche Störungen auf Tierarten durch Erholungssuchende des Plangebietes, die vermehrt die Rad- und Wanderwege in den Schutzgebieten nutzen, werden ebenfalls ausgeschlossen.

Erhebliche Auswirkungen auf die Waldlebensraumtypen des FFH-Gebietes „Granitz“ sind lediglich durch ungeeignete forstliche Maßnahmen zu erwarten, die zu einer Veränderung der Artenzusammensetzung der Vegetationsschichten der Lebensraumtypen im Schutzgebiet führen könnten.

1.4 Kumulierende Wirkungen

Pläne oder Projekte können sich zusammen mit anderen Vorhaben in ihren gleichgerichteten Wirkungen verstärken. Zurzeit sind keine weiteren Bebauungspläne in der Gemeinde Sellin bekannt, die sich auf die Lebensraumtypen oder Zielarten der Granitz oder des Meeresschutzgebietes auswirken könnten.

1.5 Zusammenfassung

Im Rahmen der Verträglichkeitsvorprüfung zum Bebauungsplan Nr. 21 „Ferienwohnen am Uhlenweg“ der Gemeinde Ostseebad Sellin erfolgte eine Einschätzung, inwieweit die Neubebauung am Uhlenweg und die Umwandlung von „Waldflächen“ unter Berücksichtigung der heutigen Bebauung und Nutzung in oder am Rande von NATURA 2000 – Gebieten mit den Zielen europäischer Schutzgebiete vereinbar ist.

Auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen (Stand 6/2010) wurde festgestellt:

- das Plangebiet liegt am Rande zweier Vogelschutzgebiete und eines FFH-Gebietes innerhalb eines 300 m – Radius, Teilflächen befinden sich in den Schutzgebieten der Granitz
- Vorbelastungen der überplanten Flächen sind bereits durch die vorhandene Bebauung sowie der früheren und heutigen Nutzung im Umfeld gegeben (Bewegungsreize, Lärm)
- bei den in Anspruch genommenen Flächen innerhalb des Plangebietes handelt es sich nicht um essentielle (Teil-) Habitats von aufgeführten Zielarten der Schutzgebiete, die ggf. auch außerhalb der Schutzgebiete erhalten und entwickelt werden sollten
- es sind keine Habitatstrukturen durch die Planung betroffen, die an anderer Stelle für die Zielarten der angrenzende Schutzgebiete außerhalb oder innerhalb der Schutzgebiete fehlen oder deutlich schlechter vorhanden sind
- kumulative Wirkungen im Zusammenhang mit anderen Planungen sind zurzeit nicht erkennbar, so dass Summationseffekten nicht zu erwarten sind

Unter Berücksichtigung der zu erwarteten Wirkungen auf der Grundlage des aktuellen Planungsstandes (6/2010) zum Bebauungsplan Nr. 21 „Ferienwohnen am Uhlenweg“ wird von keinen erheblichen Auswirkungen auf die Gebiete, auf deren Schutzziele und maßgeblichen Bestandteile oder auf (Teil)Lebensräume von Tierarten außerhalb der Schutzgebiete bzw. am Rande der Schutzgebiete durch die Planung ausgegangen.

Es wird daher vorgeschlagen, den Bebauungsplan Nr. 21 „Ferienwohnen am Uhlenweg“ mit seinen Inhalten als verträglich im Sinne des BNatSchG zu werten. Eine detaillierte Verträglichkeitsstudie wäre somit nicht mehr erforderlich.

Dülmen, im Juni 2010

2. Literatur- und Quellenverzeichnis

- ARNO MILL INGENIEURE (6/2010): Begründung zum Bebauungsplan Nr. 21 „Ferienwohnen am Uhlenweg“ der Gemeinde Ostseebad Sellin
- BENKERT (1998): Verbreitungsatlas der Farn- und Blütenpflanzen Ostdeutschlands
- BfN (HRSG.)(1996): Rote Listen und Artenlisten der Tiere und Pflanzen des deutschen Meeres- und Küstenbereichs der Ostsee
- BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (1998): Das europäische Schutzgebietssystem NATURA 2000. BfN-Handbuch zur Umsetzung der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie und der Vogelschutz-Richtlinie. Schriftenreihe für Landschaftspflege- und Naturschutz Heft 53
- HEATH, M.F. & EVANS, M.J. (2000): Priority sites for conservations. 2 vols. BirdLife Conservation Series No. 8. Cambridge
- LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (HRSG. 2000): Beeinträchtigungen von FFH-Gebieten. Fachdienst Naturschutz, Naturschutz-Praxis, NATURA 2000
- LINFOS-Daten M-V (2003)
- LUNG M-V (2009): Kohärentes europäisches ökologisches Netz NATURA 2000 Mecklenburg – Vorpommern, Ausgabe März 2009
- OAMV (2006): Atlas der Brutvögel in Mecklenburg-Vorpommern
- SCHELLER et al. (2002): Important Bird Areas (IBA) in Mecklenburg-Vorpommern
- SELLIN & STÜBS (1992): Rote Liste der gefährdeten Brutvögel M-V
- TUCKER, G.M. & HEATH, M.F. (1994): Birds in Europe. Their Conservation Status. BirdLife International Series No. 3, Cambridge

3. Gesetze, Richtlinien, Verordnungen und Erlasse

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert 21.12.2007
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, BGBl. I S. 2542, in Krafttreten am 01.03.2010
- Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V): Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 23.02.2010, GVObI. M-V 2010, S. 66
- Waldgesetz (LWaldG M-V) für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 08.02.1993, GVObI. M-V 1993, zuletzt geändert durch Artikel 2 Nr. 3 des Gesetzes vom 25. Oktober 2005 (GVObI. M-V S. 535)
- FFH-Richtlinie: Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie 92/43/EWG, geändert durch die Richtlinie 97/62/EG vom 27.10.1997
- RICHTLINIE 2009/147/EG DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (kodifizierte Fassung)
- FFH-Erlass (2002, 2004): Hinweise zur Anwendung der §§ 18 und 28 des Landesnaturschutzgesetzes und der §§ 32 bis 38 des Bundesnaturschutzgesetzes in Mecklenburg-Vorpommern

B-Plan „Uhlenweg“, Sellin auf Rügen

Erfassung gebäudebewohnender Tierarten (Fledermäuse, Vögel) & Darstellung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Auftraggeber: Planungsbüro Seppeler
Brocks Busch 7
48249 Dülmen

Auftragnehmer: Büro PRO CHIROPTERA
Holger Schütt
Wolgaster Landstrasse 6
17493 Greifswald-Eldena

Bearbeiter: Holger Schütt, Greifswald
Dirk Karoske, Stralsund

Greifswald, 01.02.2010

Inhaltsverzeichnis

1	Veranlassung	3
2	Gesetzliche Grundlagen	4
3	Untersuchungsmethoden	4
3.1	<i>Fledermäuse</i>	4
3.2	<i>Brutvögel</i>	5
4	Untersuchungsergebnisse	6
4.1	<i>Fledermäuse</i>	6
4.2	<i>Brutvögel</i>	7
5	Vermeidung u. Minimierung	7
5.1	<i>Fledermäuse</i>	7
5.1.1	<i>Gebäudequartier</i>	7
5.1.2	<i>Baumquartiere</i>	8
5.2	<i>Brutvögel</i>	8
5.2.1	<i>Baumhöhlenbrüter</i>	8
6	Kompensationsbedarf u. Kompensationsmaßnahmen	9
6.1	<i>Allgemeines</i>	9
6.2	<i>Fledermäuse</i>	9
6.2.1	<i>Ersatz Gebäudequartier</i>	9
6.2.2	<i>Ersatz Baumquartiere</i>	10
6.3	<i>Brutvögel</i>	10
6.3.1	<i>Ersatz Baumhöhlen</i>	10
<i>Anhang I</i>		
<i>Geltungsbereich B-Plan „Uhlenweg“ mit Darstellung des Gehölz- u. Gebäudebestandes sowie Fundpunkte der Fledermausquartiere und Vogelbrutplätze</i>		11
<i>Anhang II</i>		
<i>Kastenmodelle</i>		12
<i>Anhang III</i>		
<i>Bezugsadressen der Naturschutzprodukte</i>		14
<i>Anhang IV</i>		
<i>Fotodokumentation</i>		17

1 Veranlassung

Im Geltungsbereich des von der Gemeinde Ostseebad Sellin aufgestellten Bebauungsplanes „Uhlenweg“ befinden sich vier zum Abbruch vorgesehene Ferienhäuser sowie einige zur Fällung vorgesehene Großbäume. Im Rahmen der Grünordnungsplanung zum Bebauungsplan „Uhlenweg“ wurde eine Erfassung möglicher Vorkommen geschützter Tierarten und hier speziell von Gebäude und Baumhöhlen bewohnenden Fledermaus- und Vogelarten notwendig.

Die zum Abbruch vorgesehenen Gebäude wurden zu DDR-Zeiten in Leichtbauweise errichtet und ausschließlich als Ferienhäuser genutzt. Drei der vier Gebäude besitzen Presspapp-Fassaden mit innen liegender Waben-Papp-Dämmung. Die hier vorhandenen Dachböden sind nicht ausgebaut. Das Dach ist mit Wellasbest-Platten eingedeckt. Keller sind nicht vorhanden. Die Leichtbaufassade des vierten Gebäudes wurde mit einer Massivholzverkleidung verblendet. Der Dachboden dieses Gebäudes ist, bis auf den oberen Dachbodenbereich, als Wohnraum ausgebaut. Das Gebäude besitzt einen ca. 4m² großen Keller. Das Dach ist ebenfalls mit Wellasbest-Platten eingedeckt.

Alle Gebäude befinden sich zurzeit im Leerstand.

Die zur Fällung vorgesehenen Großbäume stocken unmittelbar neben den Gebäuden. Neben vier Nadelbäumen jüngeren Alters ist auch die Entnahme von 6 älteren Rotbuchen geplant.

Sowohl die Bauweise der zum Abbruch vorgesehenen Gebäude, als auch der zur Rodung vorgesehene Laubbaumbestand ließen eine Besiedelung durch Fledermäuse bzw. Vögel vermuten.

Darüber hinaus lagen Hinweise einer Fledermausbesiedelung für das sich in unmittelbarer Nachbarschaft befindende Wohnhaus „Haus Rex“, ehemals „Haus Pax“, vor. An diesem Gebäude kam es im Herbst 2008 mit ca. 160 Tieren zu einem Masseneinflug, einer sog. „Invasion“, von wahrscheinlich Zwergfledermäusen (*Pipistrellus pipistrellus*). Die Fledermäuse wurden durch zwei Mitarbeiter des Biosphärenreservates Südost-Rügen geborgen und anschließend freigelassen (Verwalter Haus „Rex“ und Ferienhäuser B-Plan-Gebiet „Uhlenweg“, mdl. Mttl., 2010). Die Invasion könnte hier ursächlich mit der Sanierung des Hauses „Rex“ und einem damit verbundenen Quartierverlust in Zusammenhang stehen, zeigt aber gleichzeitig auch das Vorhandensein von individuenreichen Fledermauspopulationen auf dem Gebiet des Ostseebades Sellin auf.

2 Gesetzliche Grundlagen

Gemäß § 42 Abs. 1 Nr.1 BNatSchG ist es verboten:

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, ... sie zu verletzen oder zu töten...*
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten ... während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören...*
3. *Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten ... zu beschädigen oder zu zerstören.*

Entsprechend § 10 Abs.2 Nummer 11 Buchstabe b BNatSchG sind alle heimischen Fledermausarten aus den besonders geschützten Arten als streng geschützt herausgehoben.

Bei Gebäudeabbruch, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen werden i. d. R. die vorhandenen Lebensstätten besonders und streng geschützter Arten zerstört oder in anderer Weise in Mitleidenschaft gezogen. Dieser Sachverhalt träfe, sofern geschützte Tierarten im Geltungsbereich des B-Planes „Uhlenweg“ nachzuweisen sind, auch im Falle des Abbruchs der Ferienhäuser sowie im Falle der Rodung der Großbäume zu.

Sind bei baulichen oder sonstigen Veränderungen auf dem B-Plangebiet geschützte Tierarten betroffen, ist gemäß § 62 Abs.1 Nr.1a BNatSchG eine Beantragung einer Inaussichtstellung einer naturschutzrechtlichen Ausnahme von den Verboten des § 42 Abs.1 Nr.1 BNatSchG beim Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V zwingend erforderlich.

Eine Ausnahme von den Verboten des § 42 Abs. 1 Nr.1 BNatSchG kann gewährt werden wenn sichergestellt werden kann, dass sich der lokale Erhaltungszustand der geschützten Arten nicht verschlechtert. Um dies zu erreichen sind i. d. R. folgende Vorkehrungen zu treffen bzw. Kompensationsmaßnahmen durchzuführen:

- bei der Beseitigung von Lebensstätten sind i. d. R. vor einer Zerstörung Ersatzquartiere zu schaffen , zumindest jedoch temporär Ausweichquartiere und später, vorzugsweise mit räumlichen Bezug, dauerhafte Ersatzquartiere
- Bau- und Abrisszeiten sind auf die Nutzungszeiträume durch die Tiere hin abzustimmen und müssen ggf. zeitlich versetzt stattfinden

3 Untersuchungsmethoden

3.1 Fledermäuse

Alle Gebäude wurden am 23. und 28.01.2010 jeweils durch eine Begehung am Tage (am 23.01.2010 bis einschließlich Sonnenuntergang) auf eine aktuelle Fledermausbesiedelung hin untersucht. Dabei wurden folgende Untersuchungsmethoden zur Anwendung gebracht:

1. **Komplette Inaugenscheinnahme aller äußeren Fassadenbereiche einschließlich Giebel, Haus I bis IV.**
Dabei Untersuchung auf Vorhandensein von fledermausrelevanten Strukturen (Risse, Spalten usw.) vom Boden und unter Zuhilfenahme einer 7,5m Ausziehleiter aus. Bei Vorhandensein von potentiellen Quartierbereichen wurden diese a) Ausgespiegelt, Ausgeblasen und/oder Endoskopierte und b) bei unklarem Untersuchungsergebnis mit geeignetem Werkzeug geöffnet. Des Weiteren wurden alle potentiell geeignete Fassadenbereiche auf angeklebten Kot (typisch u.a. für Arten der Gattung *Pipistrellus*) hin abgesucht.
2. **Untersuchung der Dachböden einschließlich der Firstlattung, Haus I bis IV.**
Dabei Untersuchung auf Hinweise einer Besiedelung (überwinternde Tiere, Kot, Mumien, Fraßreste).
3. **Begehung des Kellers Haus I.**
Dabei Untersuchung aller als Winterquartier potentiell geeigneten Versteckmöglichkeiten sowie Kontrolle des Raumes auf frei hängende überwinternde Fledermäuse. Des Weiteren Kontrolle von abgestellten Gefäßen (Todesfallen) auf mögliche Fledermauskadaver als Beleg für eine Nutzung des Kellers durch Fledermäuse
4. **Begehung der Gebäude-Innenräume, Haus I bis IV.**
Dabei Untersuchung auf Vorhandensein geeigneter Versteckmöglichkeiten sowie Kontrolle der Räume auf Hinweise einer Nutzung durch Fledermäuse (Kot, Mumien, Fraßreste).
5. **Verhören von Soziallauten, Haus I bis IV.**
Dabei Untersuchung unter besonderer Beachtung vorhandener Spalten und Hohlräume an/in den Gebäuden.
6. **Visuelle Untersuchung der 10 zur Fällung vorgesehenen Großbäume vom Boden aus.**
Dabei Untersuchung auf als Fledermausquartier geeignete Strukturen wie Zwieselrisse, abstehende Borke, Fäulnis- und Spechthöhlen, Astausbrüche, montierte Nist- oder Fledermauskästen.

Zur Durchführung der Untersuchungen standen folgende Hilfsmittel zur Verfügung:

- lichtstarke und fokussierbare Stirn- und Taschenlampe (LED Lenser H7 & P7)
- dämmerungstaugliches Fernglas (Swarovski 10x42, Modell Habicht)
- Teleskopleiter (max. Arbeitshöhe 5m) und Ausziehleiter (Arbeitshöhe bis 7,5m)
- Hand- bzw. Taschenspiegel, Stabspiegel (Eigenbau)
- 90° Spiegel-Endoskop (starr, Nutzlänge 40 cm)
- Blasschlauch (Eigenbau, Nutzlänge 60 cm)
- diverses Brechwerkzeug (Kuhfuß, Hammer usw.)

Alle gefundenen Quartierbereiche wurden fotografisch dokumentiert.

3.2 Brutvögel

Parallel zu den Fledermauserfassungen wurde das Gebäude umfassend auf mögliche Brutvogelvorkommen hin untersucht. Da die Erfassung außerhalb der Brutperiode stattfand beschränkte sich die Untersuchung auf den Nachweis von vorhandenen und potentiell möglichen Niststandorten.

Folgende Untersuchungsmethoden kamen zur Anwendung:

1. Komplette Inaugenscheinnahme aller Fassadenbereiche mit Brutplatzpotential, Haus I bis IV.
Dabei Untersuchung von z.B. offener Wandverkleidungen, Dachkasten, Briefkasten auf mögliche alte und / oder während der letzten Brutsaison besetzte Niststandorte durch Öffnen entsprechender Strukturen und Sichtkontrolle.
2. Untersuchung der Dachböden, Haus I bis IV.
Dabei Kontrolle auf mögliche Brut- oder Ruheplätze der Schleiereule.
3. Begehung der Gebäude-Innenräume, Haus I bis IV.
Dabei Untersuchung auf Vorhandensein von Brutplätzen der Arten Rauchschnalbe, Hausrotschwanz, Bachstelze.
4. Visuelle Untersuchung der 10 zur Fällung vorgesehenen Großbäume vom Boden aus.
Dabei Untersuchung auf Brutplätze von Höhlenbrütern (Fäulnis- und Spechthöhlen, Astausbrüche, montierte Nistkästen).

Zur Durchführung der Untersuchungen standen folgende Hilfsmittel zur Verfügung:

- lichtstarke und fokussierbare Stirn- und Taschenlampe (LED Lenser H7 & P7)
- dämmerungstaugliches Fernglas (Swarovski 10x42, Modell Habicht)
- Teleskopleiter (max. Arbeitshöhe 5m) und Ausziehleiter (max. Arbeitshöhe 7,5m)
- diverses Brechwerkzeug (Kuhfuß, Hammer usw.)

Alle nachgewiesenen Brutplätze wurden fotografisch dokumentiert.

4 Untersuchungsergebnisse

4.1 Fledermäuse

Es wurden keine lebenden Fledermäuse an/in den Gebäuden nachgewiesen.

Insgesamt wurde nur **ein Quartierbereich** einer kleineren Fledermausart, wahrscheinlich eine Art der Gattung *Pipistrellus* z.B. Zwergfledermaus, anhand eines Kotnachweises **sicher** am **Gebäude Nr. II** festgestellt. Das Quartier befindet sich am Südgiebel des Hauses hinter einer vor das Dachgiebelfenster genagelten Platte aus Presspappe (siehe Anhang IV, Abb. 13-15). Bei dem Quartier handelt es sich um ein regelmäßig genutztes Sommer- oder Zwischenquartier, nicht jedoch um ein Winterquartier, da dieses Quartier nicht ansatzweise frostsicher ist.

Für folgende Strukturen bzw. Bereiche an den Gebäuden I bis IV kann eine Besiedelung durch Fledermäuse definitiv ausgeschlossen werden:

- Keller Haus I: Keller sehr klein; keine Versteckmöglichkeiten (sauber verputzte Wände); Mauerwerk durchfrostet (Tür stand weit offen); regelmäßig Beutegreifer vor Ort (überall Katzenkot)
- Holzverkleidung Haus I: kaum Versteckmöglichkeiten da Holzverkleidung wie neu (alle dennoch vorhandenen Strukturen wurden geöffnet und kontrolliert)
- Fassaden Haus II bis IV: keine erkennbaren Schäden an Bauteilen d.h. keine potentiellen Quartierstrukturen
- Dachböden Haus I bis IV: auf allen Dachböden Zugluft, da jeweils beidseitig Firste offen; Firstlattungen als Quartier ungeeignet; Marder in Objekten (Kotfunde)
- Gebäudeinnenräume: keine Quartierstrukturen, da Wand- u. Deckenbauteile aus Pappe; kaum Einschlupfmöglichkeiten in die Gebäude

Bei der Untersuchung der Großbäume konnten **zwei potentiell als Fledermausquartier geeignet einzuschätzende Baumhöhlen in Baum Nr. 8** (siehe Lageplan Anlage I; Abb. 1) kartiert werden. Die potentiellen Quartiere befinden sich in einer Rotbuche (*Fagus sylvatica*) in ca. 15m Höhe in Blickrichtung Südwest bzw. Südost. Es handelt sich um Fäulnishöhlen, jeweils gebildet nach einem Astausbruch. Der Besiedelungsstatus konnte jedoch mit der angewandten Untersuchungsmethode nicht geklärt werden. Auch unter Zuhilfenahme einer Hubarbeitsbühne wäre jedoch eine tiefer gehende Untersuchung der Höhlen nicht möglich, da dieser Baum mit Technik nicht erreichbar ist.

4.2 Brutvögel

Es konnten keine Brut- oder Ruheplätze an/in den Gebäuden festgestellt werden.

Für die in Baum Nr. 8 festgestellten Baumhöhlen ggf. ist eine Nutzung als Brutplatz von Höhlenbrütern anzunehmen.

5 Vermeidung und Minimierung

5.1 Fledermäuse

5.1.1 Gebäudequartier

Das Gebäudequartier kann in seiner jetzigen Ausprägung nicht erhalten werden. Daher sind geeignete Quartier-Ersatzmaßnahmen an einem der neu zu errichtenden Gebäude vorzusehen.

Der Quartierbereich wurde während der Kartierung geöffnet und für Fledermäuse unbrauchbar gestaltet um das Tötungsrisiko während der Abbruchmaßnahme zu minimieren. Entsprechend der Untersuchungsergebnisse kann davon ausgegangen werden, dass sich derzeit keine

Fledermäuse an den Gebäuden aufhalten und eine Wiederbesiedelung des erfassten Quartierbereiches nicht mehr stattfinden kann. Daher sind keine Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs notwendig.

Fazit Minimierungsmaßnahme Fledermaus - Gebäudequartier:

- **Es sind keine besonderen Maßnahmen notwendig.**

5.1.2 Baumquartiere

Ein Erhalt der zwei potentiellen Baumquartiere (beide Baum Nr. 8) ist nicht möglich. Daher sind geeignete Quartier-Ersatzmaßnahmen am Baumbestand im Geltungsbereich des B-Planes vorzusehen.

Die Rodung der Gehölze ist nur außerhalb der Wochenstubenzeit (Wochenstubenzeit von Ende Mai bis Anfang August) sowie außerhalb der Winterquartierzeit (Winterquartierzeit von Mitte Oktober bis Ende April) möglich.

Am verträglichsten wäre ein Rodungstermin Anfang / Mitte September, da sich die Tiere zu diesem Zeitpunkt nicht mehr in den Wochenstuben aufhalten, noch keinen Winterschlaf begonnen haben und zudem hoch mobil sind.

Beim Roden der Bäume ist das stückweise Abtragen der Äste / Stammstücke dem Fällen des ganzen Baumes vorzuziehen. Dabei sind potentielle Quartierbereiche vorsichtig abzutrennen, zu bergen und auf Besatz hin zu überprüfen. Ggf. sind vorgefundene Tiere durch einen autorisierten Fledermausspezialisten zu bergen, fachgerecht zu halten und an geeigneter Stelle in ein Ersatzquartier (Fledermauskasten) umzusetzen.

Schnitte durch potentielle Quartiere sind unbedingt zu unterlassen.

Fazit Minimierungsmaßnahme Fledermaus - Baumquartiere:

- **Rodung der Bäume mit Baumhöhlen vom 01. bis 31. Mai oder vom 15. August bis 15. Oktober.**
- **Stückweise Abtragen des Quartierbaumes und Bergung der Quartierhöhlen, ggf. Bergen und Umsetzen von Fledermäusen.**

5.2 Brutvögel

5.2.1 Baumhöhlenbrüter

Die potentiellen Fledermaus-Quartierhöhlen in Baum Nr. 8 sind gleichfalls als Brutplätze für Höhlenbrüter geeignet. Um Jungtierverluste zu vermeiden ist die Rodung der Gehölze daher nur außerhalb der Brutzeit möglich. Vorzusehen wäre hier eine Rodung im September oder vom

01. bis 15. Mai, da ebenfalls die Quartierzeiten der Fledermäuse mit zu berücksichtigen sind, Ende Mai aber bereits einige Vögel mit dem Brutgeschäft begonnen haben.

Fazit Minimierungsmaßnahme Brutvögel - Baumhöhlenbrüter:

- **Rodung der Bäume mit Baumhöhlen vom 01. bis 31. Mai oder vom 15. August bis 15. Oktober.**

6 Kompensationsbedarf und Kompensationsmaßnahmen

6.1 Allgemeines

Der Kompensationsbedarf leitet sich aus der Anzahl und der Funktion der verloren gehenden Fledermausquartiere (z.B. Männchen-, Sommer- oder Winterquartier) sowie der Anzahl und Art der verloren gehenden Vogelbrutstätten (z.B. Höhle, Halbhöhle) ab. Die Ersatzmaßnahmen sind auf die jeweils betroffene Zielart abzustimmen und sollten möglichst einen räumlichen Bezug zu den verloren gegangenen Vermehrungs- und Zufluchtstätten aufweisen. Es ist daher sinnvoll den Ersatz in unmittelbarer Nähe zum Eingriffsort umzusetzen. Weiterhin ist zu beachten, dass Quartier- und Brutplatzverluste an Gebäuden nur durch Neuschaffung gleichwertiger Quartiere an Gebäuden zu kompensieren sind. Eine Durchführung der Kompensationsmaßnahme durch Montage von z. B. Fledermauskästen an Bäumen als Ersatz für ein Gebäudequartier ist nicht zweckmäßig, da hier die Ansprüche der Zielart nicht bzw. nur unzureichend erfüllt werden können.

6.2 Fledermäuse

6.2.1 Ersatz Gebäudequartier

Bei Verlust von kleineren Fledermaussommer- und Winterquartieren an und in Gebäudefassaden wird üblicherweise im Verhältnis 1:1 ersetzt. Dieser Kompensationsfaktor betrifft Quartiere die a) nur von wenigen Individuen genutzt werden und b) keine Wochenstubenquartiere darstellen.

Als Ersatz für den Verlust des Fledermausquartiers an Haus II wird die Montage von

1 x Fledermaus - Ganzjahres - Einbauquartier 1WI (Firma SCHWEGLER)

vorgeschlagen. Die Montage des Kastens erfolgt mit Ausrichtung nach Süden direkt in die Fassade des neu zu errichtenden Gebäudes.

Hinweis: Zur Vorlage bei der Genehmigungsbehörde ist der genaue Montageort mit einem Fledermausspezialisten (Sachkundenachweis!) abzustimmen und in einem Fassadenplan darzustellen.

6.2.2 Ersatz Baumquartiere

Da der Quartierstatus für die hier betroffenen Baumhöhlen unklar bleiben muss, es sich jedoch aller äußeren Anzeichen nach nicht um Wochenstubenquartiere handelt (keine Urinstreifen oder Fettablagerungen um die Einflugbereiche), wird ein Ersatz der Höhlen im Verhältnis 1:1 vorgeschlagen.

Als Ersatz für den Verlust der zwei Baumhöhlen wird die Montage von

2 x Fledermaushöhle 1 FD (Firma SCHWEGLER), Best.Nr.: 00 132 / 0

oder vergleichbarer Holzbetonkästen anderer Markenhersteller (STROBEL, HASSELFELD) vorgeschlagen. Die Montage der Kästen sollte im Geltungsbereich des B-Planes an Rotbuchen ab 6m Höhe erfolgen. Beim anbringen der Kästen ist auf einen astfreien Anflug zu achten.

6.3 Brutvögel

6.3.1 Ersatz Baumhöhlen

Bei Kompensationsmaßnahmen für den Verlust von Vogelbrutstätten erfolgt der Ersatz i.d.R., anders als bei Fledermausquartieren, im Verhältnis 1:2. Dies bedeutet, für den Verlust einer Brutstätte sind zwei neue Brutmöglichkeiten anzubieten.

Da jedoch bei den vorgefundenen Höhlen eine wahrscheinliche Brutplatznutzung nicht abschließend geklärt werden, wird vorgeschlagen den Ersatz im Verhältnis 1:1 zu realisieren.

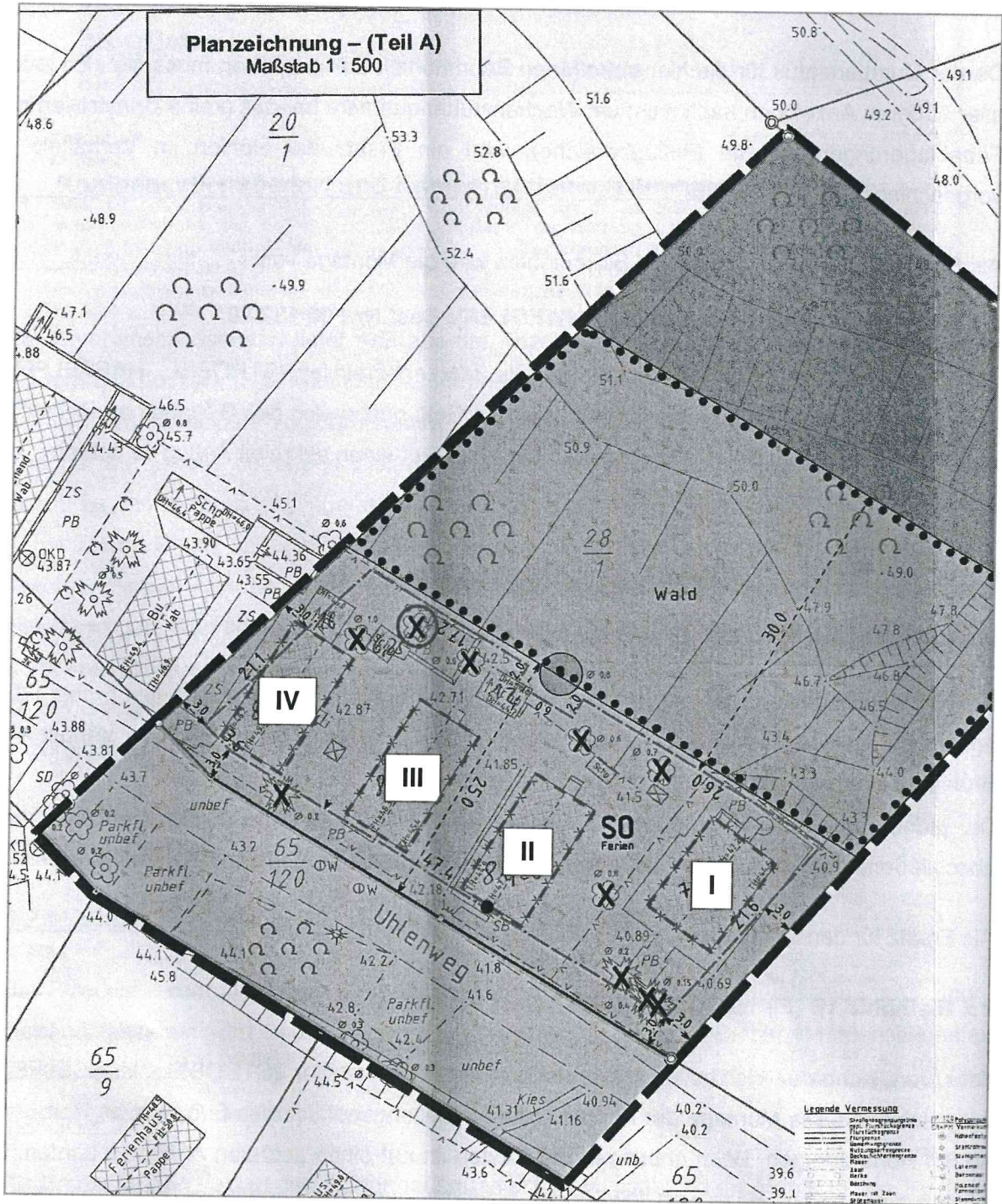
Als Ersatz für den Verlust von zwei Bruthöhlen wird die Montage von

2 x Nisthöhle 1B (Firma SCHWEGLER); Best.Nr: 00 102 / 3

oder vergleichbarer Holzbetonkästen anderer Markenhersteller (STROBEL, HASSELFELD) vorgeschlagen. Die Montage der Kästen sollte im Geltungsbereich des B-Planes an Rotbuchen ab 6m Höhe erfolgen. Beim anbringen der Kästen ist auf einen astfreien Anflug zu achten. Die Kästen sind ab 5m Höhe und jeweils am Nachbarbaum zum montierten Fledermauskasten anzubringen.

Anhang I

Geltungsbereich B-Plan „Uhlenweg“ mit Darstellung des Gehölz- u. Gebäudebestandes sowie Fundpunkte der Fledermausquartiere und Vogelbrutplätze



- abgängiger Großbaum (Buche)
- abgängiger Großbaum Nr. 8 (Buche) mit Baumhöhlen
- Ferienhaus Nr. I bis IV
- Fledermausquartier an Gebäudefassade

Anhang II

Kastenmodelle

Alternative Kastenmodelle für Ersatz Baumquartiere (Fledermäuse)

- Fledermaushöhle 1 FD (Firma SCHWEGLER); Best.Nr.: 00 132 / 0
- oder
- Fledermaus-Rundkasten mit abnehmbaren Holzeinsatz (Firma STROBEL); Art.Nr. 114
- oder
- Fledermausgroßraumhöhle FGRH (Firma HASSELFELD)

Alternative Kastenmodelle für Ersatz Höhlenbrüter

- Nisthöhle 1B (Firma SCHWEGLER); Best.Nr: 00 102 / 3
- oder
- Mardersicherer Höhlenbrüterkasten (Firma STROBEL); Art.Nr. 312
- oder
- Nisthöhle U-Oval 30/45 (Firma HASSELFELD)

Ersatzmaßnahme Fassadenquartier Fledermäuse

Fledermaus - Ganzjahres - Einbauquartier 1WI (Firma SCHWEGLER)

zum Einbau in die Außenwand, geeignet für Sommer und Winter

Best.Nr.: 00 766 / 7

Material: Witterungsbeständiger und atmungsaktiver Leichtbeton.

Außenmaße: H 55 x B 35 x T 9,5 cm

Anbringung: Ab 5m aufwärts. Bitte auf freien An- und Abflug achten. Das 1WI wird bündig in die Außenfassade oder in eine Außendämmung unter den Außenputz eingelassen. Als Einziges bleibt der Eingangstrichter für die Tiere nach dem Einbau sichtbar.

Geeignete Orte: Jegliche Arten von Gebäuden, ob in Beton-, Stein- oder Holzbauweise errichtet. Auch geeignet in und an historischen Gemäuern, Straßenbauwerken, Industriebauten oder Wohnhäusern.

Gewicht: ca. 15kg

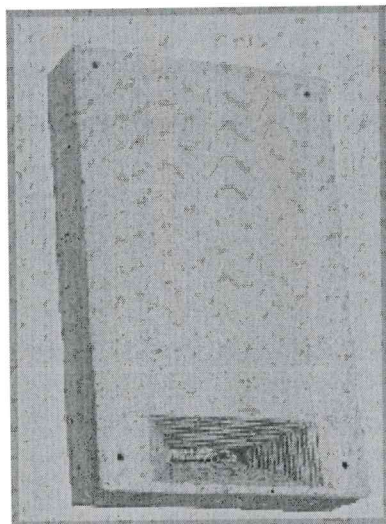


Abb. 2: Einbauquartier 1WI.

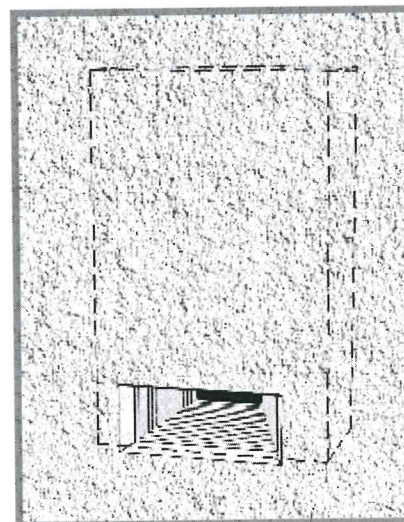


Abb. 3: Modell 1WI in die Fassade eingeputzt, nur der Einflug bleibt von außen sichtbar.

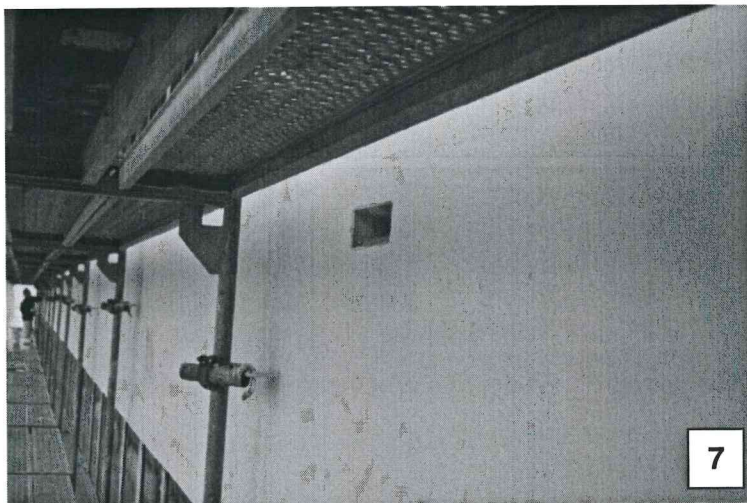
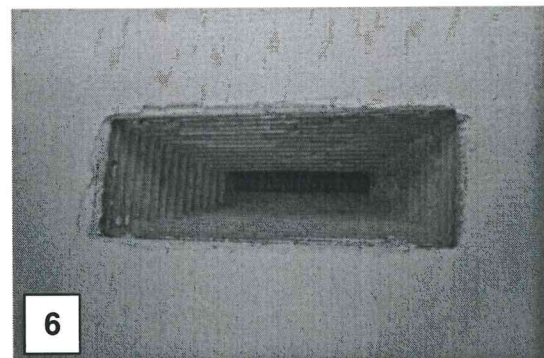
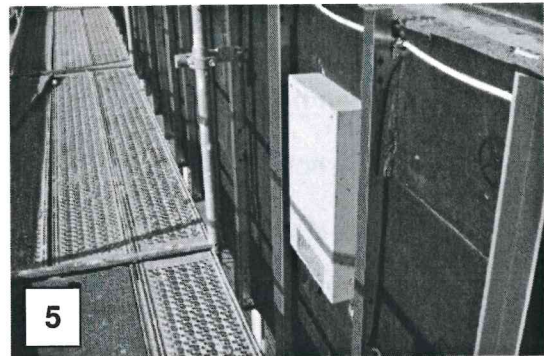


Abb. 4 - 7: Einbauquartier 1WI nach Montage in Mauerwerk (Abb. 4), während der Montage in WDVS (Abb. 5) und überputzt (Abb. 6 u. 7), Bsp. Behördenzentrum Neubrandenburg, Neustrelitzer Str. 120. (Fotos: H. SCHÜTT, 2009)

Anhang III

Bezugsadressen der Naturschutzprodukte

SCHWEGLER Vogel- & Naturschutzprodukte GmbH
Heinkelstrasse 35
D-73614 Schorndorf

Tel.: 07181 / 97745 0
Bestell- & InfoFax : (07181) 9 77 45 49
Mail: info@schwegler-natur.de
Internet: www.schwegler-natur.de

Naturschutzbedarf STROBEL
Fachhandel und -beratung Fa. Pröhl
Nitzschkaer Str. 29
04626 Schmölln OT Kummer

Ansprechpartner: Frau Kathrin Pröhl
Tel.: 034491 / 81877
Fax: 034491 / 55618
Mail: info@naturschutzbedarf-strobel.de
Internet: www.naturschutzbedarf-strobel.de

Hasselfeldt - Artenschutz
Dipl.-Ing. Klaus Hasselfeldt
Hauptstrasse 86
24869 Dörpstedt / Bünge

Tel.: 0 46 27 - 18 49 61, 18 49 62
Fax.: 0 46 27 - 18 40 240
Mail: Klaus.Hasselfeldt@t-online.de
Internet: www.hasselfeldt-naturschutz.de

Anhang IV

Fotodokumentation



Abb. 8: Ansicht von Süden Haus I, Gebäude mit vorgeblendeter Holzfassade (Foto: H. SCHÜTT).



Abb. 9: Ansicht von Süden Haus I und Detailansicht des Dachfirstes mit potentieller Einschlußmöglichkeit für Vögel und Fledermäuse. Eine Besiedelung des Dachbodens war nicht feststellbar (Foto: H. SCHÜTT).

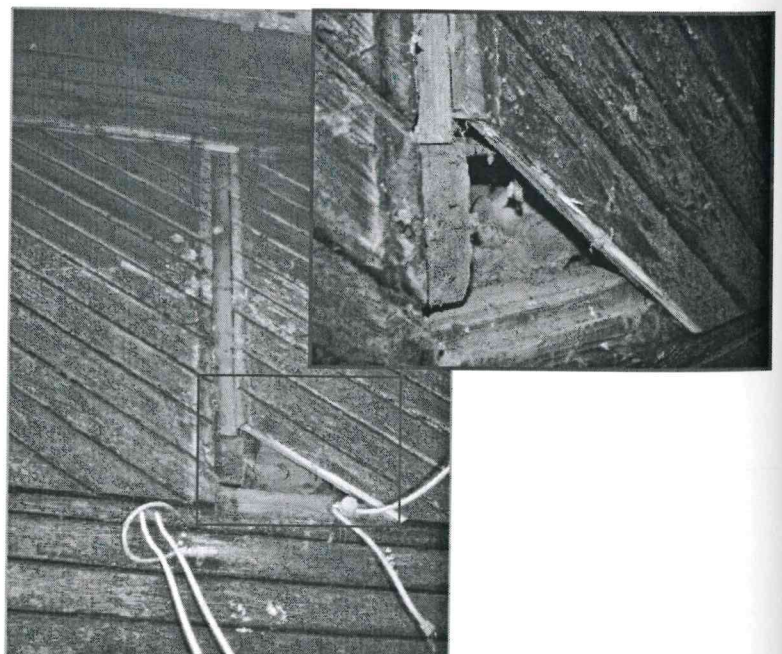


Abb. 10 u. 11: Potentieller Fledermaus-Quartierbereich an der Ostfassade Haus I vor (Abb. links) und nach (Abb. rechts) dem Öffnen. Die Wände des Gebäudes sind hohl, jedoch sind keine Quartierzugänge vorhanden (Foto: H. SCHÜTT).



Abb. 12: Ansicht der Südfassaden Haus II bis IV, errichtet in typischer DDR-Leichtbauweise (Foto: H. SCHÜTT).



Abb. 13 u. 14: Fundort des Fassaden-Fledermausquartiers hinter einer Pappverkleidung des südlichen Dachbodenfensters Haus II.

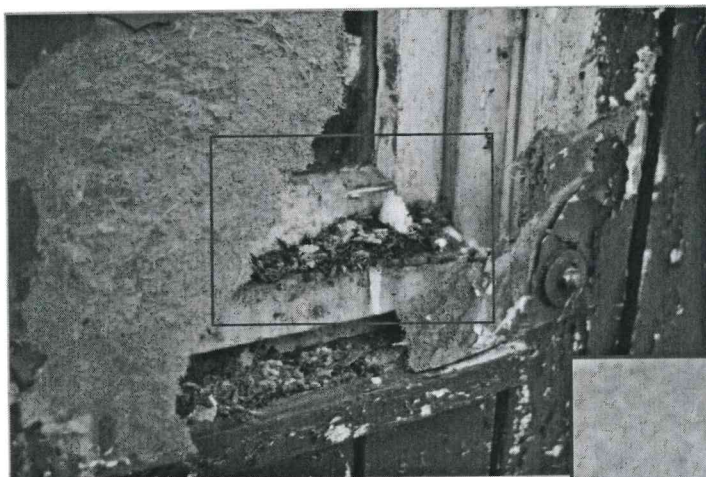


Abb. 15: Ansicht der Kotablagerung hinter der Pappverkleidung und Detailansicht. Die Kotmenge lässt auf eine regelmäßige Quartierung schließen (Foto: H. SCHÜTT).





Abb. 16: Ansicht des Dachbodens Haus II. Hier konnte keine Besiedelung durch Vögel oder Fledermäuse festgestellt werden. Ursächlich dafür dürfte die zugige Bauweise und das Auftreten des Marders sein (Foto: H. SCHÜTT).

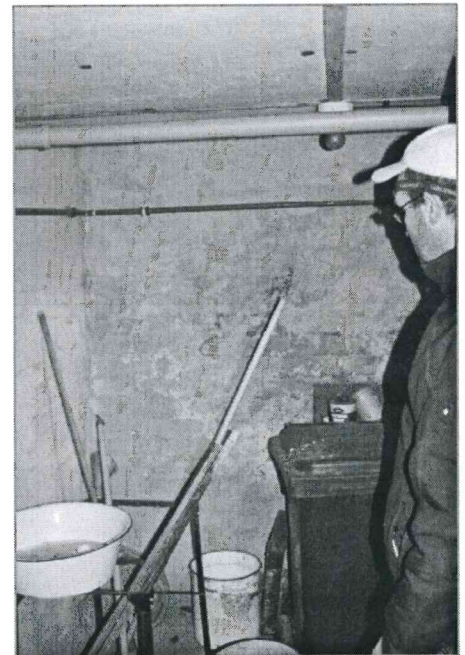
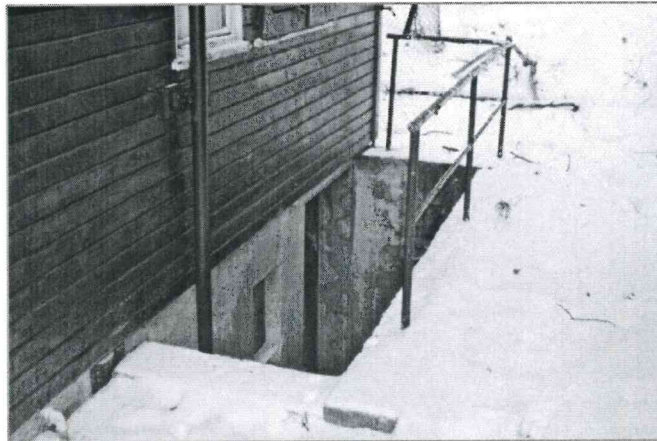


Abb. 17 u. 18: Ansicht des Kellerabgangs Haus I (Abb. links) und Innenansicht des Kellers (Abb. rechts). Der Keller ist nur wenige m² groß und bietet keine Versteckmöglichkeiten für Fledermäuse (Foto: H. SCHÜTT).



Abb. 19: Ansicht des Baumes Nr. 8 (Rotbuche) und Detailansicht der Baumhöhlen. Der Besiedelungsstatus konnte hier nicht geklärt werden (Foto: H. SCHÜTT).