

Dipl. Ing. Kirsten Fuß  
Freie Landschaftsarchitektin bda  
Dipl. Ing. Lars Hertelt  
Freier Architekt  
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith  
Freier Stadtplaner und Architekt dwb  
Prof. Dr. Ing. Günther Uhlig  
Freier Architekt und Stadtplaner

Partnerschaftsgesellschaft  
Mannheim PR 100023

76131 Karlsruhe, Waldhornstraße 25  
Tel: 0721 37 85 64  
Tel: 0172 96 83 511

18439 Stralsund, Neuer Markt 5  
Tel: 03831 20 34 96  
Fax: 03831 20 34 98


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

# **Bebauungsplan Nr. 24 „Wohnbebauung Seedorf Nord“**

**Gemeinde Ostseebad Sellin / Rügen**

## **Satzungsfassung**



  
\_\_\_\_\_  
Liebke  
Bürgermeister





*[Handwritten Signature]*  
Christine  
Bürgermeister

## Begründung

### Inhaltsverzeichnis

1) Grundsätze.....	3
1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebietes.....	3
1.2) Ziele der Planung.....	3
1.3) Ableitung aus dem FNP .....	3
1.4) Zustand des Plangebietes.....	4
1.4.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes.....	4
1.4.2) Schutzobjekte im bzw. in der Nähe zum Plangebiet.....	4
1.4.3) Hochwasserschutz.....	5
1.5) Plangrundlage.....	5
2) Städtebauliche Planung.....	5
2.1) Bebauungsentwurf.....	5
2.2) Flächenbilanz.....	5
2.3) Erschließung.....	6
2.3.1) Verkehrliche Erschließung.....	6
2.3.2) Ver- und Entsorgung.....	6
2.4) Begründung der grundlegenden Festsetzungen.....	6
2.4.1) Art und Maß der baulichen Nutzung.....	6
2.4.2) Bauweise / Überbaubarer Bereich.....	7
2.4.3) Festsetzung zur Grünordnung.....	7
2.4.3) Örtliche Bauvorschriften.....	8
3) Auswirkungen / Umweltbericht.....	8
3.1) Abwägungsrelevante Belange.....	8
3.2) Kosten / Durchführungsvertrag.....	8
3.3) Umweltbericht.....	8
3.3.1) Allgemeines.....	8
3.3.2) Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung.....	9
3.3.3) Naturhaushalt und Landschaftsbild.....	17
3.3.2) Mensch und seine Gesundheit.....	23
3.3.3) Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	23
3.3.4) Wechselwirkungen.....	23
3.3.5) Zusammenfassung.....	24
3.3.6) Monitoring.....	24

# 1) Grundsätze

## 1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 80/4, 80/5, 81/2, 82/2 der Flur 1 Gemarkung Seedorf. Die Plangebietsfläche beträgt 0,5 ha.

Das Plangebiet liegt in Seedorf, einem ländlichen Teilort der Gemeinde Sellin. Das Plangebiet befindet sich östlich der Uferstraße am nördlichen Ortsausgang direkt an der Gemarkungsgrenze nach Neuensien.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden durch eine Gemeindestraße (Stichstraße), die auf ihrer Nordseite bereits weitgehend mit Einfamilienhäusern bebaut ist (zu Gemarkung Neuensien),
- im Osten durch einen landwirtschaftlichen Weg, der den Siedlungsbereich zur der offenen Landschaft hin abgrenzt,
- im Süden durch angrenzende Siedlungsflächen (Gemarkung Seedorf),
- im Westen durch die Uferstraße.

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

Der westliche Teil des Plangebietes ist Innenbereich nach § 34 BauGB und als solcher gemäß dem Einfügegebot bebaubar. Zur Abrundung des Plangebietes wird der dem Innenbereich zuzuordnende Bereich mit überplant.

## 1.2) Ziele der Planung

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

- Arrondierung der Ortslage gemäß der Darstellung im FNP durch die
- Nutzung von Baulandpotenzialen, die ohne zusätzliche (öffentliche) Erschließungskosten an der bereits ausgebauten Gemeindestraße bereit stehen.

## 1.3) Ableitung aus dem FNP

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

Der FNP stellt im Erläuterungsbericht allgemein fest, dass trotz stagnierender Bevölkerungsentwicklung die Wohnraumversorgung unbefriedigend ist. Neben den gestiegenen Flächenansprüchen ist die Nutzung vormaligen Wohnraums für touristische Zwecke dafür verantwortlich. Dabei handelt es sich sowohl um frühere Hotel- und Pensionsgebäude, die zwischenzeitlich für Wohnzwecke um-



gewidmet worden waren, wie um Wohnhäuser, die heute (gewerblich oder privat) als Ferienwohnungen genutzt werden. Die Tourismusedwicklung in der Region hat so zu einem Engpass in der Wohnraumversorgung geführt.

Wegen der allgemeinen Baulandknappheit besteht ein leichter, jedoch nicht wünschenswerter Trend zur Abwanderung, der mit den Flächenausweisung im FNP aufgehalten werden soll. Die bisherigen Baugebiete sind weitgehend erschöpft. Ziel der Einwohnerstabilisierung ist u.a. die Sicherung der lokalen Kaufkraft auch außerhalb der Saison.

Wohnbautätigkeiten in den ländlichen Ortslagen, die eine Durchmischung von Wohnen, privater Ferienvermietung und kleineren Beherbergungsbetrieben fördern, sind wünschenswert und erfahren mit der Ausweisung von Mischflächen im FNP in den ländlichen Ortslagen von Sellin ihre Absicherung. Angesichts der geringen Plangebietsgröße wird jedoch im Plangebiet selbst das Wohnen vorherrschen, so dass in räumlicher Präzisierung ein allgemeines Wohngebiet entwickelt wird.

Bei der Ausweisung neuer Bauplätze sind der Innenentwicklung sowie der flächensparenden Arrondierung und Mobilisierung von (bereits erschlossenen) Baulandpotenzialen wie in Seedorf höchste Priorität einzuräumen.

Ein Landschaftsplan für die Gemeinde Sellin liegt nicht vor.

## **1.4) Zustand des Plangebietes**

### **1.4.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt entlang einer ausgebauten, auf der gegenüberliegenden (Nord-)Seite mit Einfamilienhäusern bebauten Gemeindestraße und erstreckt sich hangseitig bis zu einem unbefestigten Weg, der die Siedlungsfläche Seedorfs zur offenen Landschaft hin abgrenzt. Der zur Bebauung vorgesehene Bereich steigt von 2 m HN (im Nordwesten) bis auf ca. 10 m HN (im Südosten) an.

Der westliche Teil des Plangebietes ist mit zwei Wohngebäuden (mit jeweils umfangreichen Nebenanlagen) bebaut. Der östliche Bereich wird als privater Garten genutzt. Das auf dem südlich angrenzenden Flurstück 80/3 befindliche Ferienhaus wird über einen privaten Weg von Norden durch das Plangebiet erschlossen.

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich weitere Gebäude mit vorwiegend Ferienwohn- sowie Wohnnutzung.

### **1.4.2) Schutzobjekte im bzw. in der Nähe zum Plangebiet**

#### Küsten- und Gewässerschutz

Das Plangebiet befindet sich, wie ein Großteil der gesamten Ortslage Seedorf, komplett innerhalb des 200 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 19 LNatG M-V bzw. § 89 WaG -MV.

#### Biosphärenreservat Südost-Rügen

Das Vorhaben liegt vollständig innerhalb der Schutzzone III des Biosphärenreservates Südost-Rügen.

#### Naturschutzgebiete

*Naturschutzgebiet 190 "Neuensiener und Selliner See":* Das NSG "Neuensiener und Selliner See" wurde am 12.09.1990 unter Schutz gestellt. Die Grenze des NSG liegt in einer geringen Entfernung westlich des Plangebietes.

#### Europäische Schutzgebiete

Der Geltungsbereich des B-Planes befindet sich in einem geringeren Abstand als 300 zum FFH-Gebiet DE 1648-302 "Küstenlandschaft Südost-Rügen" sowie zum Europäischen Vogelschutzgebiet DE 1747-402 "Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund" (SPA 34).

Erhebliche, über das Maß derzeitiger und durch die im Ort bereits vorhandene Bebauungs- und Nutzungsstruktur verursachten Beeinträchtigungen hinausgehende Auswirkungen auf Natur und Umwelt

sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten (vgl. Kap. 3.3).

### 1.4.3) Hochwasserschutz

Im Küstengebiet ist bei sehr schweren Sturmfluten mit Wasserständen bis 2,45 m HN zu rechnen. Der örtlich zu erwartende Wellenauflauf ist dem hinzuzufügen. Der zur Bebauung vorgesehene Bereich steigt laut vorliegenden Unterlagen von 2,00 m HN (im Nordwesten) bis auf ca. 10,00 HN (im Südosten) an. In dem zu bebauenden Bereich, der keine Höhen von 2,45 m HN aufweist, sollten die Fertigfußbodenhöhen der Erdgeschosse der zu errichtenden Gebäude auf die vorgenannte Höhe (2,45 m HN) angeordnet werden. Damit ist eine relative Sturmflutsicherheit, jedoch keine absolute gegeben.

Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keine Haftung für Schäden infolge von Sturmfluten, unabhängig davon, ob der Standort durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht. Aus der Realisierung des Vorhabens können dem Land Mecklenburg-Vorpommern gegenüber keine Ansprüche für die nachträgliche Errichtung oder Verstärkung von Hochwasser- und Sturmflutschutzanlagen abgeleitet werden.

### 1.5) Plangrundlage

Die Planzeichnung basiert auf einer im Frühjahr 2007 durch das Vermessungsbüro Krawutschke Meißner Schönemann erstellten Vermessung des Plangebietes.

## 2) Städtebauliche Planung

### 2.1) Bebauungsentwurf

Die neue Wohnbebauung wird als Gruppe von eingeschossigen Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss geplant. Durch die unterschiedliche Ausrichtung der geneigten Dächer entsteht eine abwechslungsreiche, auf die jeweilige topographische Situation reagierende Bebauung. Jedem Gebäude wird ein privater Freibereich zugeordnet.

Insgesamt ergeben sich Grundstücksgrößen für die einzelnen Bauplätze von 500 bis 1.000 qm. Bei einer GRZ von 0,3 sind damit Wohngebäude mit Grundflächen (einschließlich Balkonen, Terrassen und andere Hauptanlagen) von 150 bis 200 qm zulässig.

Zur besseren Einbindung der neuen Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild wird die Firsthöhe für jedes Gebäude separat festgelegt.

Die neuen Wohngebäude werden, wie im ländlich geprägten Ortsteil Seedorf üblich, als Ein- bzw. Zweifamilienhäuser genutzt werden.

### 2.2) Flächenbilanz

Insgesamt ergibt sich durch die Planung folgende Flächenbilanz:

<i>Nutzung</i>	<i>Fläche</i>	<i>Bebauung</i>	<i>Bestand</i>		<i>Veränderung</i>
Allgemeines Wohngebiet	4.907 qm		ca. 2.265 qm		+ 2.642 qm
Davon:					
GR Hauptanlage zulässig GRZ 0,4	1.530 qm	612 qm	1.800 qm	720 qm	- 108 qm
GR Hauptanlage zulässig GRZ 0,3	3.377 qm	1.013 qm	----	----	+ 1.013 qm
GR Haupt- / Nebenanlage zulässig		2.438 qm		1.080 qm	+ 1.358 qm
Grünfläche (privater Garten)	347 qm		ca. 3.454 qm		- 3.107 qm

<i>Nutzung</i>	<i>Fläche</i>	<i>Bebauung</i>	<i>Bestand</i>	<i>Veränderung</i>
Gesamtgebiet	5.254 qm		5.254 qm	

## **2.3) Erschließung**

### **2.3.1) Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die Uferstraße bzw. die nördlich angrenzende Gemeindestraße. Die Erschließung des Wochenendhauses auf dem südlich angrenzenden Grundstück wird durch Darstellung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts gesichert, damit auch bei zukünftigen (nicht vorhersehbaren) Eigentumswechseln der Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche erhalten bleibt.

Die westlich das Plangebiet tangierende Uferstraße wird von Müllfahrzeugen befahren, die nördlich vom Plangebiet gelegene Gemeindestraße kann von Müllfahrzeugen nicht befahren werden. Die Anlieger des geplanten Wohngebietes haben deshalb ihre Müllbehälter zur Abfuhr jeweils nach Maßgabe der Satzung an der Uferstraße zur Abfuhr bereitzustellen.

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

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom und Wasser ist gesichert. Gleiches gilt für die Abwasserentsorgung. Entsprechende Anschlüsse liegen bereits in der Uferstraße sowie in der nördlich das Plangebiet begrenzenden Gemeindestraße.

Die innere Erschließung ist mit dem ZWAR abzustimmen.

Eine Löschwasserversorgung kann über das Trinkwasserversorgungsnetz nicht gesichert werden; es sind alternative Möglichkeiten vorzusehen. Die Ostlage Seedorf ist löschwassertechnisch erschlossen; die Feuerwehr kann Löschwasser aus dem Neuensiner See entnehmen.

Zur Versickerung des Regenwassers sind in Oberflächennähe günstige Verhältnisse zu erwarten. Nach Aussage der geologischen Karten liegt Seedorf im Bereich von Grundmoränensanden als eine pleistozäne Bildung des Pommerschen Stadiums im Weichselglazial.

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

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

Angesichts der geringen Plangebietsgröße stellt das Plangebiet eigentlich kein eigenständiges Baugebiet dar, sondern verbindet sich mit den angrenzenden Flächen zu einer einheitlichen Bebauung entlang der Uferstraße. Der FNP sieht im Planungsbereich eine gemischte Baufläche vor, wobei sich die gewerblichen Nutzungen eher im engeren Umfeld der Uferstraße, die Wohnnutzung eher in den rückwärtigen Bereichen konzentriert.

In räumlicher Präzisierung der gemischten Baufläche wird für den zur Bebauung anstehenden Bereich deshalb ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Nach Fickert/Fieseler Rn 34.1 zu § 10 sind Feriengebiete meistens als WR oder WA einzustufen. Die Vermietung einer einzeln gelegenen Ferienwohnung in einem solchen Feriengebiet, die weder hotelmäßig genutzt noch hotelmäßig angeboten wird, begründet keinen Gewerbebetrieb i.S.d. Gewerbesteuerrechts und damit nicht die Notwendigkeit einer MI-Ausweisung.

Angesichts der vorhandenen Struktur als Feriengebiet wird jedoch der Katalog der zulässigen Nutzungen in Anlehnung der Formulierung im § 22 BauGB um „Wohngebäude mit Fremdenbeherbergung“ erweitert.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen scheiden schon wegen der geringen Größe des Grundstücks aus und werden deshalb auch als Ausnahme nicht zugelassen.

Die Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung wird auf eine GRZ von 0,4 im vorderen Bereich

an der Uferstraße bzw. auf eine GRZ von 0,3 für die über die nördlichen Stichstraße erschlossenen Bereiche festgelegt. Die Firsthöhe der Gebäude wird entsprechend der jeweiligen Höhenlage des Baufensters begrenzt, wobei grundsätzlich ein Maß von rund 9 m über Gelände angestrebt wird. Insgesamt wird damit ein verantwortungsbewusster, weil zugleich sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden erreicht.

#### 2.4.2) Bauweise / Überbaubarer Bereich

In Entsprechung zur bestehenden Bebauung wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im neu zur Bebauung vorgesehenen Bereich als Einzelbaufenster festgesetzt: Durch die Größe der Baufenster bleibt dem einzelnen Bauherrn für die genaue Positionierung ein gewisser Spielraum.

Für den zum Innenbereich gehörenden Bereich an der Uferstraße wird die überbaubare Grundstücksfläche in Anlehnung an den Gebäudebestand bestimmt.

#### 2.4.3) Festsetzung zur Grünordnung

Die Festsetzung zur Grünordnung umfasst ein Pflanzgebot zur Pflanzung von Einzelbäumen.

##### A 1 Pflanzung Einzelbäume

Pflanzung von 10 Einzelbäumen in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm (Laubbäume) bzw. Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 10-12 cm (Obstbäume). Die Artenauswahl ist der Liste 1 zu entnehmen.

Bestandteil der Ausgleichsmaßnahme ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden.

##### Liste 1:

*Betula pendula (Hänge-Birke)*

*Juglans regia (Walnuss)*

*Malus sylvestris (Holz-Apfel)*

*Malus (Apfel)* in Sorten, z.B.

'Gelber Edelapfel'

'Grahams Jubiläumsapfel'

'Gravensteiner'

'Roter Winterstettiner'

'Undine'

'Pommerscher Krummstiel'

*Pinus sylvestris (Gemeine Wald-Kiefer)*

*Prunus (Kirsche/Pflaume)* in Sorten, z.B.

'Große Grüne Reneklode'

'Hauszwetsche'

'Frigga'

'Große Schwarze Knorpelkirsche'

*Pyrus communis (Holz-Birne)*

*Pyrus (Birne)* in Sorten, z.B.

'Bosc's Flaschenbirne'

'Bunte Julibirne'

'Gellerts Butterbirne'

*Quercus robur (Stiel-Eiche)* in Sorten

*Sorbus aucuparia (Eberesche)*

*Sorbus aucuparia 'Edulis' (Edel-Eberesche)*

*Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)*



### 2.4.3) Örtliche Bauvorschriften

Durch die örtlichen Bauvorschriften soll ein gewisser Grundkonsens hinsichtlich der äußeren Erscheinung gesichert werden. Hierbei spielt die Ausbildung des Daches als geneigtes Dach eine zentrale Rolle (als Sattel-, Krüppelwalm- oder Walmdach).

Zur Sicherung des Dachs werden auch die Dachaufbauten in ihrer Größe und Lage (Bezug zu Ortsgang, First und Traufe) definiert.

## 3) Auswirkungen / Umweltbericht

### 3.1) Abwägungsrelevante Belange

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind insbesondere zu berücksichtigen:

- die *Wohnbedürfnisse der Bevölkerung*: Angesichts weiterhin steigender Wohnflächenansprüche ist zur Sicherung des Einwohnerbestands eine angemessene Neubebauung (Nachverdichtung/Arrondierung) zu ermöglichen. Die vorhandenen Bauplätze in der Gemeinde sind weitestgehend bebaut / vergeben, so dass eine Abwanderung droht.
- die *Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege*: Angesichts der Lage sowohl innerhalb des 200 Meter-Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 19 LNatG M-V als auch innerhalb der Schutzzone III des Biosphärenreservat Südost-Rügen sowie nahe zu Natura-2000-Schutzgebieten ist dem Naturschutz hohe Bedeutung einzuräumen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet durch die bestehende Bebauung vom Bodden getrennt und als siedlungsnahe Grünfläche bereits Bestandteil der Siedlungsfläche ist. Die Bebauung erfolgt ohne zusätzliche Erschließungsmaßnahmen.
- die *Belange der Baukultur*, hier insbesondere des *Orts- und Landschaftsbildes* § 1 (6) Nr. 5 BauGB). Bei der Lage am Ortsrand im Übergang in die offene Landschaft ist der Gestaltung der Gebäude im Zusammenhang mit der Nachbarbebauung großes Gewicht beizumessen.

Darüber hinaus sind die privaten Belange angemessen zu berücksichtigen.

### 3.2) Kosten / Durchführungsvertrag

Durch das Vorhaben entstehen der Gemeinde keine Kosten. Die Planung (B-Plan mit Grünordnung) wurde durch den Vorhabenträger beauftragt.

Der Bereich ist bereits erschlossen; Maßnahmen zur äußeren Erschließung sind nicht notwendig. Damit verbessert sich durch die Maßnahme die Rentabilität der Versorgungsnetze.

Die innere Erschließung erfolgt privat (gesichert über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte), so dass der öffentlichen Hand keine Kosten entstehen.

### 3.3) Umweltbericht

#### 3.3.1) Allgemeines

Die Umweltprüfung gründet auf den Zielen und Inhalten der Planung, wie sie insbesondere in den Punkten 1 und 2 der Begründung dargestellt sind. Die Umweltprüfung wird gemäß Hinweise der Fachbehörden aus der Beteiligung nach § 4(1) erstellt.

#### Methoden:

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

Aktuell wurde eine Biotoptypenkartierung gem. "Anleitung zur Biotopkartierung im Gelände" Mecklenburg-Vorpommern (Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt und Natur 1998/Heft 1) erstellt (20.10.2006), welche der Bewertung von Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft gem. Landesnaturschutzgesetz zugrunde liegt. Die Eingriffsbilanzierung wird gem. „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ (Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999/Heft 3) ermittelt.

Vertiefende Untersuchungen der Schutzgüter Flora / Fauna wurden nicht beauftragt.

#### Alternativen

Angesichts des vergleichsweise kleinen Plangebietes sowie der prägenden Vorgaben durch Bestand und Erschließung sind nur wenige alternative Planungsmöglichkeiten im Sinne des BauGB, Anlage 1 unter Beachtung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes möglich.

Vertieft diskutiert wurde die Zahl der im Geltungsbereich vorzusehenden Gebäude, wobei die anfängliche Zahl von 5 zusätzlichen Gebäuden durch die Gemeindevertretung reduziert wurde. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie im Sinne einer wirtschaftlichen Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen wurde jedoch an einer zusätzlichen Bebauung grundsätzlich festgehalten.

Im Rahmen der Alternativprüfung wird neben der geplanten Nutzung des Areals als eigentliches Vorhaben (Durchführung der Planung) die Nichtdurchführung der Planung mit Aufgabe der Nutzung geprüft.

Eine sinnvolle Alternative zur geordneten Bebauung des Grundstücks besteht nicht. Durch die bereits vorhandene Bebauung und die großzügige Erschließung des Geländes (breite Grundstücksdurchfahrt zu rückwärtigen Gebäuden) wurde dieses aus dem Zusammenhang mit der umgebenden hügeligen Landschaft genommen. Ein Brachliegen würde zur zunehmenden Verbuschung der Fläche mit der Entwicklungsrichtung hin zum Wald führen. Aufgrund der Attraktivität durch die Lage des Grundstücks wären Nutzungen z.B. als Gartengrundstück denkbar, welche die Errichtung von Schuppen u.ä. nach sich ziehen würde. Es wäre nicht möglich, eine qualitätsorientierte Entwicklung festzusetzen.

Angesichts der allgemeinen Entwicklung der Gemeinde sollte aus Gründen der Ortsqualität auf die mögliche behutsame Entwicklung der Ortslage als touristischer Magnet für gehobene touristische Angebote nicht verzichtet werden.

Zur Nutzung des Geländes im geplanten Umfang gibt es keine ökonomisch bzw. ökologisch vertretbare Alternative.

#### **3.3.2) Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung**

Das FFH-Gebiet DE 1648-302 "Küstenlandschaft Südostrügen" nimmt eine Gesamtfläche von 2.426 ha ein. Eine Teilfläche des FFH-Gebietes, welche den Neuensieder See sowie westlich daran angrenzende Flächen umfasst, liegt in einer Entfernung von ca. 50m westlich des Plangebietes.

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

*Schutzzweck und Erhaltungsziele:* Die Güte und Bedeutung des Gebietes besteht im repräsentativen Vorkommen von FFH-Lebensraumtypen und -arten, Schwerpunkt vorkommen von FFH-Lebensraumtypen, Vorkommen von Lebensraumtypen an der Verbreitungsgrenze, der Häufung von FFH-Lebensraumtypen und prioritären Lebensraumtypen sowie deren großflächige Komplexbildung innerhalb des kohärenten Netzes.

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

Das Entwicklungsziel liegt im Erhalt und der teilweisen Entwicklung einer Küstenlandschaft mit mari-

nen Küsten-, Offenland- und Wald-Lebensraumtypen sowie Vorkommen von FFH-Arten.

FFH-Lebensraumtypen (EU-Code) laut Standard-Datenbogen Stand März 2006:

**Natura**

**2000 –**

Code	Lebensraumtyp	Definition
1110	Sandbänke mit nur schwacher ständiger Überspülung durch Meerwasser	<p>Sandbänke sind Erhebungen des Meeresgrundes im Sublitoral, die bis dicht unter die Meeresoberfläche reichen können, aber bei Niedrigwasser nicht frei fallen. Sie sind vegetationsfrei oder haben eine spärliche Makrophytenvegetation (z. B. <i>Zosteretum marinae</i>, <i>Cymodoceion nodosae</i>).</p> <p>Der Lebensraumtyp stellt Erhebungen des Meeresgrundes dar und ist auf das Sublitoral beschränkt. Diese reichen in der Nordsee durchschnittlich in größere Tiefen als in der Ostsee. Für die Abgrenzung ist weiterhin das Vorkommen von Sanden (Fein- bis Grobsand) ausschlaggebend. In der Regel unterliegen die Sandbänke einer gewissen Umlagerungsdynamik. Sie können sowohl vollständig aus Sanden bestehen oder als mehr oder weniger mächtige Ablagerungen auf submarinen Geschiebemergelrücken oder anderen Hartsubstraten auftreten. Bei Letzteren können die Übergänge zu Riften (EU-Code 1170) fließend sein und teilweise besonders in der Ostsee eine enge Verzahnung aufweisen. Eine Zuordnung zur Sandbank erfordert eine flächenhafte Dominanz der Sande mit einer Mindestmächtigkeit von 40 cm, um den typischen Sandbodengemeinschaften einen Lebensraum zu bieten. Einzelne erratische Blöcke können die Oberfläche durchragen. Die Grenze zu den Wattflächen der Nordsee wird durch die mittlere Tide-Niedrigwasserlinie (MTNW) gebildet.</p>
1140	Vegetationsfreies Schlick-, Sand- und Mischwatt	<p>Wattflächen, die bei Ebbe regelmäßig trocken fallen, mit Sand-, Schlick- oder Mischsubstrat. Höhere Pflanzen fehlen weitgehend, in den nur selten trockenfallenden Bereichen findet sich ggf. eine lockere Seegrass-Vegetation. Das Watt stellt für eine Reihe mariner Fischarten den Lebensraum für ihre Jugendstadien dar. Es ist ein wichtiger Nahrungsplatz von Wasservögeln mit besonderer Bedeutung für Zugvögel im Zusammenhang mit Mauser, Rast und Überwinterung. An der Ostsee (geringer Gezeitenhub) sind die Windwattflächen eingeschlossen. Abgegrenzt wird der regelmäßig trockenfallende Bereich zwischen MTNW und MTHW. Der Bereich kann bei Kenntnis des lokalen Tidenhubs aus den Höhenangaben der Topographischen Karten abgeleitet werden. In der Ostsee werden die Flächen des Windwatts zu diesem Typ gezählt, die regelmäßig (mehrmals im Jahr) trockenfallen. Bereiche von Sandbänken, die bei Niedrigwasser trocken fallen werden als Watt angesprochen und vom Typ 1110 (Sandbank) abgegrenzt.</p>
1150 *	Lagunen des Küstenraumes	<p>Vom Meer weitgehend oder vollständig abgeschnittene salzige / brackige oder stärker ausgesüßte Küstengewässer (Strandseen, Lagunen) mit zumindest temporärem Salzwassereinfluss verstanden. Sie sind oft nur durch schmale Strandwälle, seltener auch durch Geröllwälle oder Felsriegel vom Meer getrennt und bei winterlichen Sturmfluten noch von Meerwassereintrüben betroffen. Lagunen sind ein charakteristisches Element der Ausgleichsküsten. Der Salzgehalt und der Wasserstand der Strandseen kann stark variieren.</p> <p>Lagunen sind vegetationsfrei oder haben eine Vegetation der <i>Ruppiaetea maritima</i>, <i>Potamoetea</i>, <i>Zosteretea</i> oder <i>Charetea</i>. Im Uferbereich können Röhrichte ausgebildet sein. Lagunen können primär (Strandwälle, Ausgleichsküsten) entstanden oder sekundär durch Dämme oder Sieltore vom Meer abgetrennt sein. Sie unterscheiden sich von den Lagunen durch die kontinuierliche Zufuhr von Süßwasser.</p>
1160	Flache große Meeresarme und -buchten (Flachwasserzonen und Seegrasswiesen)	<p>Flache große Meeresarme und -buchten mit ihren Flachwasserzonen, insbesondere zwischen den Inselketten der Nordsee und dem Festland (soweit nicht Wattflächen), einschließlich Bodden und Haffs der Ostsee; je nach Gebiet unterschiedliche Substrate (Hart-/Weichsubstrate), vegetationsfrei oder mit Seegrasswiesen.</p> <p>Flachwasserzonen des Meeres in Küstennähe, d.h. mit ständiger Wasserbedeckung und in denen durchlichtete Flachwasserzonen dominieren. Die landseitige Grenze wird in der Ostsee durch die Mittelwasserlinie gebildet. Die Abgrenzung zu den Wattflächen der Nordsee erfolgt auf der Grundlage der Linie des mittleren Tide-Niedrigwassers. Innerhalb des Lebensraumtyps liegende Vorkommen von Lebensraumtyp 1110 (Sandbank), 1140 (Watt), 1170 (Riffe) werden ausgegrenzt und dem jeweiligen Typ zugeordnet. Buchten mit einem fjordartigen Charakter die Flachwasserbereiche aufweisen, werden vollständig diesem Typ zugeordnet. Eingedeichte Flächen zählen nicht zu diesem Lebensraumtyp. Im Gegensatz zu Lagunen (1150) ständiger Wasseraustausch mit dem offenen Meer und durch fehlenden deutlichen Süßwasserdurchstrom von den Ästuaren (1130) unterschieden.</p>
1170	Riffe	<p>Vom Meeresboden aufragende mineralische oder biogene Hartsubstrate des Eu- und Sublitorals, häufig von Großalgen und Muscheln bewachsen, v.a. in der Ostsee auch mit höheren Pflanzen. Eingeschlossen sind sowohl Felswatten, Riffe entlang der Felsküsten (litoral reefs) als auch im offenen Meer aufragende Riffe (offshore reefs).</p> <p>Hierzu zählen dauerhaft überflutete oder bei Niedrigwasser herausragende Erhebungen aus Hartsubstraten, wie Felsen, Felswatt, Geschiebe und biogene Bildungen (z.B. Miesmuschelbänke und Sandkorallen- (<i>Sabellaria</i>)-Riffe), aber auch Steine und Blöcke auf submarinen Moränenrücken. Auf Grund der spezifischen glazialen und postglazialen Entwicklung von Nord- und Ostsee treten hier vielfach enge Verzahnungen mit dem Lebensraumtyp 1110 (Sandbank) auf. Geschiebereiche Erhebungen mit Mischsubstraten (z.B. Geschiebe, Mergel, Sande, Schlick) werden zu diesem Typ gestellt, wenn das Hartsubstrat dominiert.</p>

Natura

2000 –

Code Lebensraumtyp

Definition

- 1210 Einjährige Spülsäume  
me
- Von einjährigen Pflanzen besiedelte junge Spülsäume mit Meersenf-Gesellschaften (*Cakiletea maritima*) auf angeschwemmtem organischem Material der Hochfluten und auf mit organischem Material angereichertem Kies. An Sandstränden häufig sandüberschüttet, ferner an Geröllstränden. Meist handelt es sich um schmale lineare Lebensräume, seltener auf Sandplatten auch um flächige Ausbildungen.
- Das Auftreten einer entsprechenden Vegetation (vgl. angegebene Syntaxa) ist eine wesentliche Voraussetzung für die Zuordnung eines Strandabschnittes zu diesem Lebensraumtyp. Die Vegetation aus überwiegend einjährigen Arten ist oft lückig (je nach Nutzungsintensität des Strandes) und kann sich nach jeder Hochflutsituation räumlich mehr oder weniger stark verändern. Daher sind auch vegetationsfreie Bereiche des Spülsaums in die Abgrenzung mit einzubeziehen, wenn in dem betrachteten Abschnitt wenigstens ab und zu entsprechende Pflanzenarten vorkommen. Die Spülsäume sind meist linear ausgebildet, im Bereich der Sandplatten seltener auch flächig. Auf Grund der jahrweise unterschiedlichen Lage der Spülsäume über der Wasserlinie wird der gesamte Strand, bzw. Sandplate zwischen der Linie des Mittelwassers in der Ostsee bzw. mittleren Tide-Hochwassers in der Nordsee und landseits den Dünen 2110, 2120, 2130) bzw. dem Auftreten von ausdauernder Vegetation in die Abgrenzung mit einbezogen. Primärdünen können Spülsaumarten enthalten, sie werden als eigener Lebensraumtyp 2110 abgetrennt, wenn Dominanz von *Elymus farctus* vorliegt und eine deutliche Erhöhung von i.d.R. mindestens 30 cm über den umliegenden Strand vorliegt.
- 1220 Mehrjährige Vegetation der Kiesstrände
- Geröll- und Kiesstrände mit ausdauernder, salztragender und nitrophiler Vegetation im oberen Bereich (*Cakiletea maritima* p.p.). Eingeschlossen sind auch gischtbeeinflusste Unterhänge von Fels- und Steilküsten mit entsprechender Vegetation.
- Der Lebensraumtyp umfasst Kies- und Geröllstrände, an denen die typische halophytische Vegetation aus überwiegend mehrjährigen Arten ausgebildet ist. Kleinere vegetationsfreie Bereiche zwischen Vorkommen der entsprechenden Vegetation können in die Abgrenzung mit einbezogen werden.
- Im Bereich von Steilküsten werden vorgelagerte Kiesstrände mit entsprechender Vegetation separat erfasst.
- 1230 Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steilküsten
- Fels- und Steilküstenkomplexe des Atlantiks, der Nord- und Ostseeküsten mit mindestens teilweisem Bewuchs höherer Pflanzen. Da es sich um einen dynamischen Lebensraum handelt, ist der Gesamtkomplex des Steilabfalls einschließlich eines mindestens 100 m breiten Schutzstreifens oberhalb der Abbruchkante einzubeziehen. An der Ostsee kommen Kreidesteilküsten und Moränensteilküsten, an der Nordsee i.w. die Sandsteinfelsküste von Helgoland vor. Der Lebensraumtyp stellt einen Biotopkomplex dar. Darin können Vorkommen anderer Lebensraumtypen enthalten sein (z.B. Kalk-Trockenrasen [6210], Kalktuffquellen [7220] etc.), die nicht zusätzlich einzeln erfasst werden müssen.
- Die Abgrenzung des Lebensraumtyps schließt die vorgelagerten Strände (1210, 1220) aus und beginnt direkt am Hangfuß. Sie schließt die obere Abbruchkante mit ein. Bei aktiven Kliffs sollte bei der Gebietsabgrenzung die Rückverlagerung der Abbruchkante berücksichtigt werden. Mindesthöhe 1 m, maximale Entfernung des Hangfußes zur Küstenlinie 100 m, Inklination in den steilsten Partien mindestens 30°. Auf Grund der unterschiedlichen Aktivität der Steilküstenabschnitte zählen sowohl aktiv im Rückgang befindliche als auch derzeit inaktive Steilküsten zu diesem Lebensraumtyp. Fossile Kliffs (ohne Kontakt zum Meer) sind ausgeschlossen. Auf Grund der Dynamik können auch zeitweise größere vegetationsfreie Abschnitte auftreten.
- 1330 Atlantische Salzwiesen (*Glauco-Puccinellietalia maritima*)
- Salzgrünland des Atlantiks, der Ost- und Nordsee in seiner gesamten typischen Zonation vom Andelrasen (natürlich oder beweidet bzw. halbnatürlich), über die höher gelegenen Rot-schwengel-, Bottenbinsenrasen und Strandwermutgestrüpp bis zu den Hochflutspülsaumen mit *Agropyron pycnanthum*. Eingeschlossen sind auch Bestände mit den Seggen *Carex distans* und *Carex extensa* oder von *Eleocharis uniglumis* und *Eleocharis palustris*. Wichtiges Kennzeichen des Salzgrünlandes ist die natürliche Überflutungsdynamik durch das Meerwasser (Nordsee). An der Ostsee tritt Salzgrünland u.a. auch auf Torfsubstraten ("Küstenüberflutungsmoore") auf und ist hier sekundär durch Beweidung aus Brackwasserröhricht etc. entstanden. Der Lebensraumtyp umfasst das von den Hochfluten von Nord- und Ostsee erreichte salzbeeinflusste Grünland. Als Abgrenzungskriterium kann damit das Vorkommen von Vegetation der genannten Syntaxa verwendet werden. Kleinere vegetationsfreie Stellen können in die Abgrenzung mit einbezogen werden. Angrenzende, bereits verlandete Brackwasserröhrichte, die Arten der Salzwiesen enthalten, sind eingeschlossen.
- 2120 Weißdünen mit Strandhafer (*Ammophila arenaria*)
- Von Strandhafer (*Ammophila arenaria* und x *Ammocalamagrostis baltica*) dominierte, bis mehrere Meter hohe Weißdünen an den Atlantik-, Nord- und Ostseeküsten. Charakteristisch sind meist hohe Sandzufuhr, beginnende Aussüßung des Bodens und Grundwasserunabhängigkeit.
- Kriterium für die Abgrenzung des Lebensraumtyps ist das dominante Vorkommen von *Ammophila arenaria* bzw. *Ammocalamagrostis baltica* oder v.a. im östlichen Teil der Ostseeküste *Leymus arenarius*. Dünen ohne Vorkommen dieser Arten sind ausgeschlossen.
- Natürlicherweise sind *Ammophila arenaria* und auch *Leymus arenarius* zum Lebendverbau (biologische Festlegung von wandernden Küstendünen u.a.) geeignet. Die Lebensräume lassen sich aus vegetationskundlicher Sicht relativ leicht regenerieren, wobei die selteneren Ar-

Natura  
2000 –

Code	Lebensraumtyp	Definition
2130 *	Festliegende Küstendünen mit krautiger Vegetation (Graudünen)	<p>ten nur langsam einwandern.</p> <p>Festliegende, meist von Süßgräsern dominierte, gehölzfreie bzw. -arme Dünen mit beginnender Bodenbildung landwärts der Strandhaferdünen an den Küsten des Atlantiks, der Nord- und Ostsee.</p> <p>Neben artenreichen Beständen des <i>Koelerion albescentis</i> (Dünenschillergras-Rasen), des <i>Corynephorion</i> (Silbergras-Rasen) und des <i>Thero-Airion</i>-Verbandes (Kleinschmielen-Rasen) ist ferner <i>Kryptogamen</i>reichtum (stellenweise Moos- und Flechtenteppiche) charakteristisch. Gelegentlich kommen Übergänge zu Halbtrockenrasen des <i>Mesobromion</i> und zu den Säumen der <i>Trifolio-Geranietea</i> vor. Der Kalkgehalt variiert je nach Ausgangssubstrat. Wesentliches Abgrenzungskriterium ist das Vorkommen von Vegetation der genannten Syntaxa auf Küstendünen. Größere Sandebenen sowie Vorkommen, in denen kein Küsteneinfluss mehr besteht, gehören nicht zum Lebensraumtyp. Eingeschlossen sind kleinere, flache Bereiche zwischen Dünenkomplexen und kleinere vegetationsfreie Bereiche. Vorkommen auf Geest-(Nordsee) oder Moränenmaterial (Ostsee) gehören nicht zu den Graudünen. Graudünen mit von Holzgewächsen dominierter Vegetation, wie Heiden, Gebüsche und Vorwaldstadien und Wälder, gehören nicht zum Lebensraumtyp. Sie sind separat als Lebensraumtypen Küstendünen mit <i>Empetrum nigrum</i> – Heiden (2140), Küstendünen mit <i>Calluna</i> – Heiden (2150) und Küstendünen mit <i>Hippophaë rhamnoides</i> (2160), Küstendünen mit <i>Salix arenaria</i> (2170) und Bewaldete Dünen der Küste (2180) zu erfassen.</p>
3150	Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des <i>Magnopotamions</i> oder <i>Hydrocharitions</i>	<p>Natürliche eutrophe Seen und Teiche einschließlich ihrer Ufervegetation mit Schwimm- und Wasserpflanzenvegetation [z.B. mit Wasserlinsendecken (<i>Lemnetea</i>), Laichkrautgesellschaften (<i>Potamogetonetea pectinati</i>), Krebssschere (<i>Stratiotes aloides</i>) oder Wasserschlauch (<i>Utricularia ssp.</i>)].</p> <p>Die EU-Kommission hat klargestellt, dass - entsprechend der Definition von natürlich - dieser Lebensraumtyp sowohl primäre als auch sekundäre Vorkommen (z.B. Teiche) umfasst, wenn diese einer (halb)natürlichen Entwicklung unterliegen.</p> <p>Kriterium zur Abgrenzung dieses Lebensraumtyps ist das Vorkommen von Vegetation der aufgeführten Syntaxa in eutrophen Stillgewässern. Die Abgrenzung umfasst das gesamte Gewässer, in dem Vegetation der aufgeführten Syntaxa nachgewiesen werden kann. Neben dem eigentlichen Wasserkörper ist auch der amphibische Bereich mit seinen Röhrichten, Hochstaudenfluren und Seggenriedern in die Abgrenzung mit einzubeziehen. Vorkommen der Vegetationstypen in langsam fließenden Gewässern sind ausgeschlossen.</p>
6210	Naturnahe Kalk-Trockenrasen bzw. deren Verbuschungsstadien ( <i>Festuco brometalia</i> )	<p>Basiphytische Trocken- und Halbtrockenrasen submediterraner bis subkontinentaler Prägung. Schließt primäre Trespen-Trockenrasen (<i>Xerobromion</i>) und sekundäre, durch extensive Beweidung oder Mahd entstandene Halbtrockenrasen (<i>Mesobromion</i>, <i>Koelerio-Phleion phleoides</i>) ein. Letztere zeichnen sich meist durch Orchideenreichtum aus und verbuschen nach Einwandern von Saumarten bei Nutzungsaufgabe.</p>
6510	Extensive Mähwiesen der planaren bis submontanen Stufe ( <i>Arrhenatherion</i> , <i>Brachypodio-Centaureion nemoralis</i> )	<p>Artenreiche, extensiv bewirtschaftete Mähwiesen des Flach- und Hügellandes (planar bis submontan) des <i>Arrhenatherion</i>- bzw. <i>Brachypodio-Centaureion nemoralis</i>-Verbandes. Dies schließt sowohl trockene Ausbildungen (z.B. Salbei-Glatthaferwiese) und typische Ausbildungen als auch extensiv genutzte, artenreiche, frische-feuchte Mähwiesen (mit z.B. <i>Sanguisorba officinalis</i>) ein. Im Gegensatz zum Intensivgrünland blütenreich, wenig gedüngt und erster Heuschnitt nicht vor der Hauptblütezeit der Gräser.</p> <p>Hauptkriterium der Zuordnung zu diesem Lebensraumtyp ist die Ausbildung der Vegetation, die eine eindeutige Zuordnung zum Verband des <i>Arrhenatherion</i> erlauben muss. Unter artenreichen Mähwiesen sind solche Bestände zu verstehen, die für die jeweilige Gesellschaft typisch ausgebildet sind und eine hohe Zahl charakteristischer Pflanzenarten aufweisen. Das Hinzutreten von gesellschaftsfremden Arten z.B. von ruderalen Arten in Brachen soll nicht als eine Erhöhung des Artenreichtums gewertet werden. Weist ein Bestand eine typische Artenkombination eines der genannten Syntaxa auf, so ist er unabhängig von der aktuellen Intensität seiner Nutzung als Vorkommen dieses Lebensraumtyps zu erfassen. Damit sind neben reinen Mähwiesen ggf. auch Mähweiden oder junge Brachestadien, eingeschlossen. Die Abgrenzung von den Bergwiesen (6520 <i>Polygono-Trisetion</i>) erfolgt anhand der charakteristischen Pflanzenarten des jeweiligen Lebensraumtyps.</p>
7230	Kalkreiche Niedermoore	<p>Kalkreiche Niedermoore des <i>Caricion davallianae</i> mit meist niedrigwüchsiger Seggen- und Binsenvegetation und Sumpfmooßen (<i>Caricetalia davallianae</i>). Dazu gehören der Davallseggenrasen (<i>Caricetum davallianae</i>) und die Kopfbinsenrasen (<i>Primulo-Schoenetum ferruginei</i>, <i>Orchido-Schoenetum</i>) sowie Bestände der Alpen-Binse (<i>Juncus alpinus</i>) und von <i>Juncus subnodulosus</i>.</p> <p>Eingeschlossen sind auch wasserzügige und mit Basen gut versorgte kalkarme Standorte mit z.B. Vegetation des <i>Caricetum frigidae</i>.</p> <p>Voraussetzung der Zuordnung zu diesem Lebensraumtyp ist das Vorhandensein eines durch Vegetation der aufgeführten Syntaxa ausgezeichneten Niedermoorkerns. Kleinräumige Durchdringungen mit Pfeifengraswiesen können integriert werden. Ist der Niedermoorkern vergleichsweise scharf begrenzt, so sollen für die Meldung für Natura 2000 Kontaktbiotope mindestens insoweit eingeschlossen werden, wie sie von der Geländeform oder der Hydrologie im Zusammenhang mit dem eigentlichen Niedermoorkern stehen. Bestände des <i>Caricion davallianae</i> in Dünentälern sind dem Lebensraumtyp 2190, Vermoorungen in feuchten Dü-</p>

Natura  
2000 –

Code	Lebensraumtyp	Definition
9110	Hainsimsen-Buchenwald ( <i>Luzulo Fagetum</i> )	Bodensaure, meist krautarme Buchenwälder von der planaren / kollinen Stufe (hier oft mit Eiche <i>Quercus petraea</i> , <i>Quercus robur</i> in der Baumschicht) bis in die montane Stufe (mit Hochstauden in der Krautschicht). Eingeschlossen sind auch bodensaure naturnahe Flachland-Buchenwälder, die z.T. als eigene Assoziationen beschrieben sind. Dies schließt auch buchenreiche Ausbildungen des <i>Fago-Quercetum</i> mit ein. In der Höhenzonierung eingeschlossen sind auch Buchen-Tannen- und Buchen-Tannen-Fichtenwälder der montanen Stufe ("Bergmischwälder" basenarmer Standorte), ohne das <i>Aceri-Fagetum</i> der hochmontanen bis subalpinen Stufe (eigener Lebensraumtyp 9140). Die Abgrenzung gegenüber anderen Wäldern der tieferen Lagen (planar bis submontan) ist durch das dominante Vorkommen von Buche ( <i>Fagus sylvatica</i> ) gegeben. Der Lebensraumtyp umfasst die ganzen bodensauren Buchenwälder (z.T. als Unterverband <i>Luzulo-Fagenion</i> gefasst). Die epiphytenreichen Buchenwälder des Lebensraumtyps 9120 mit Stechpalme und Eibe stellen ausgesprochen atlantisch verbreitete Vegetationseinheiten dar, die in Deutschland allenfalls fragmentarisch in der atlantischen Region vorkommen.
9130	Waldmeister-Buchenwald ( <i>Asperulo-Fagetum</i> )	Mitteleuropäische Buchen- und Buchen-Eichenwälder auf kalkhaltigen und neutralen aber basenreichen Böden der planaren bis montanen Stufe. Krautschicht meist gut ausgebildet, oft geophytenreich. In höheren Lagen z.T. mit Beimischung von <i>Picea abies</i> und <i>Abies alba</i> (Bergmischwälder basenreicher Böden).
9180 *	Schlucht- und Hangmischwälder ( <i>Tilio Acerion</i> )	Schlucht- und Hangmischwälder kühl-feuchter Standorte einerseits und frischer bis trocken-warmer Standorte auf Hangschutt andererseits. Dazu gehören u.a. Ahorn-Eschen-Schluchtwälder, Winterlinden-Hainbuchen-Hangschuttwälder, Ahorn-Linden-Hangschuttwälder, Sommerlinden-Bergulmen-Blockschuttwälder und die perialpinen Blaugras-Winterlindenwälder. Oft in Steilhanglage und mit Rutschen des Substrats. I.d.R. mit relativ lichtem Kronenschluss und entsprechend üppiger Krautschicht. Die Subtypen sind bei der Kartierung zu unterscheiden und nach den Biotoptypen aufzutrennen. Die Abgrenzung von Hainbuchenwäldern (Lebensraumtypen 9160 und 9170) ist über das Fehlen der <i>Carpinion</i> -Arten und die geringe Beteiligung von <i>Carpinus betulus</i> gegeben; Steillagen-Schluchtwälder mit <i>Carpinus</i> -Dominanz können jedoch sekundär vorkommen.
9190	Alte bodensaure Eichenwälder auf Sandebenen mit <i>Quercus robur</i>	Naturnahe Birken-Stieleichenwälder ( <i>Betulo-Quercetum roboris</i> ) und Buchen-Eichenmischwälder auf Sand (z.B. Altmoränen, Binnendünen, altpleistozäne Sande) im norddeutschen Flachland. Baumschicht i.d.R. fast buchenfrei, auf trockenen, sehr armen Sandböden, aber auch feuchte Standorte mit <i>Molinia caerulea</i> . Wälder mit Eichendominanz. Die Abgrenzung gegenüber den zum Lebensraumtyp Buchenwald auf sauren Böden (9110) zu stellenden Beständen des <i>Fago-Quercetum</i> erfolgt über die nur geringe oder fehlende Beteiligung der Buche am Aufbau der Kronenschicht. Die im nordostdeutschen Tiefland auftretenden Mischbestände von <i>Quercus robur</i> mit <i>Quercus petraea</i> zählen zu diesem Typ.

FFH-Arten laut Standard-Datenbogen Stand März 2006:

EU –

Code	FFH – Art	Lebensraum und Lebensweise
1357	Fischotter ( <i>Lutra lutra</i> )	Population: ca. 1.200 Tiere Lebensraum: Europa, Asien bis Polarkreis und nördliches Afrika. Nicht auf Arabischer Halbinsel, Südiran, Südpakistan und Vorderindien, außer Vorkommen im südlichsten Vorderindien und Sri Lanka Körperbau: Rumpf 55 -95 cm lang, Schwanz 26-55- cm, Weibchen kleiner als Männchen Nahrung: zu 90 % Fisch, weiterhin Insekten, Lurche, Wasservogel, Kleinsäuger, Krebse und Molluske. Verhalten: Fischotter sind scheu und leben in unzugänglichen Uferzonen von Gewässern. Sie sind an naturnahe Lebensräume, an morphologisch reich gegliederte Biotope gebunden. Die Reviergröße ist vom Nahrungsangebot und den Eisverhältnissen im Winter abhängig. Im Revier, das durch Kot mit Duftmarken an Stellen markiert wird, an denen andere Fischotter vorkommen können, sind meist ein unterirdischer Hauptbau und mehrere Fluchtunterschlüpfen. Gefährdungsursachen: Umweltveränderungen insbesondere Wasserverschmutzung und Uferberäumung. Vorkommen im Umfeld des Untersuchungsraumes: Sichtung eines Tieres am Baaber Bollwerk vor 2003; Totfund eines Tieres am Selliner Wasserwerk 2002, Fraßspuren an der Brücke Seedorf (Feb. 2006).
1014	Schmale Windelschnecke ( <i>Vertigo angustior</i> )	nicht kalkliebende, feuchtigkeitsliebende, stenöke Art "basenreicher Nassbiotope, die auch vorübergehend nicht austrocknen", wie Sumpfwiesen der Talauen, "durchgehend nasse Wiesen, zwischen Moos", Quellhorizonte an Berghängen (Turner et al. 1998), ferner in den "Spülsäumen von Fließgewässern" (Schalenfunde) und auch in nassen Dünenmulden (KERNEY et al., 1983) anzutreffen. In Schweden, aber auch in Mitteleuropa, auch in Sumpfwäldern auf kalkreichem Substrat und in der Streu von Weiden- und Erlengebüschen (Fechter & Falkner 1990, Turner et al. 1998, Helsdingen et al. 1996). Häufig zusammen mit <i>V. geyeri</i> im selben Gebiet. Nachweise im Genist von Flüssen können

EU –  
Code FFH – Art

#### Lebensraum und Lebensweise

auch allochthon sein und begründen für sich allein noch nicht ein Vorkommen an dieser Stelle (TURNER et al. 1998).

Gefährdungsursachen: "Grundwasserabsenkungen, Aufschüttungen, Bauten, Überdüngung" (TURNER et al. 1998). Entwässerung von Feuchtgebieten (Helsdingen et al. 1996).

Nach längerer Trockenheit oft schwierig nachweisbar.

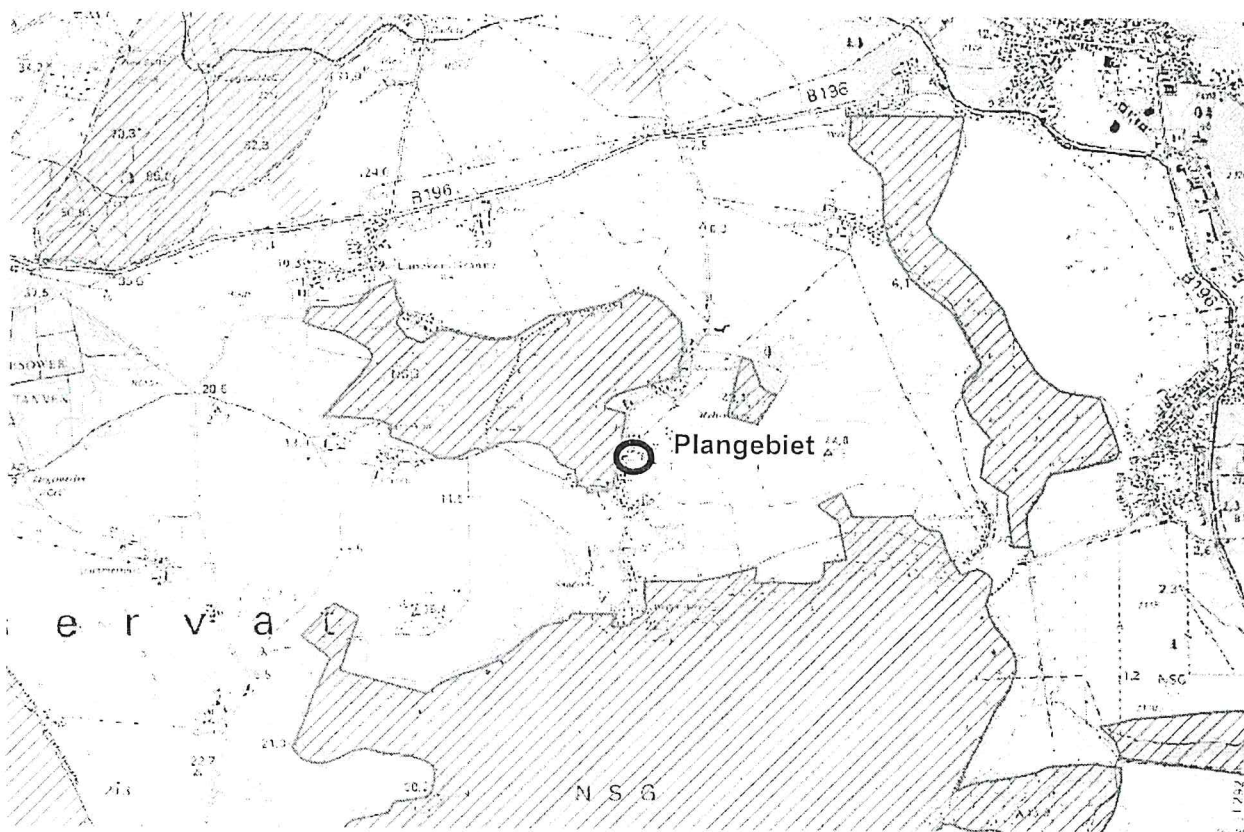
1364 Kegelrobbe  
(*Halichoerus grypus*)

Diese Tiere kommen an den subarktischen bis kaltemperierten Küsten beiderseits des Nordatlantiks vor. Sie leben in Küstengewässern und an felsigen Küstenabschnitten, aber auch in der Ausschließlichen Wirtschaftszone (AWZ) findet man sie. Man findet sie häufig in britischen, isländischen und neufundländischen Gewässern. Sie leben auch im nordwestlichen und nordöstlichen Atlantik und sind die häufigste Art der Ostsee mit von Ost nach West deutlich abnehmender Besiedlungsdichte.

Die männliche Kegelrobbe kann bis zu 320kg schwer und 2,50m lang werden. Sie wiegt damit fast zweimal so viel wie das Weibchen, welches auch nur bis 1,80m lang wird. Die Bullen haben massive Schultern, über welche die dicke Haut in Falten hängt, eine kegelförmig verlängerte Schnauze und eine breite dicke Nase. Das Profil des Weibchens ist ein wenig abgeflacht, die Schnauze ist schlanker und weniger plump.

Diese Tiere können bis zu 30 Jahre alt werden.

In der Ostsee ist die Population u.a. infolge der hohen Belastung mit Chlorkohlenwasserstoffen bereits unter 1% der Ursprungszahl gesunken und vom Aussterben bedroht. Die Kegelrobbe lebte bis etwa 1900 auch an den Küsten Mecklenburg-Vorpommerns, wurde aber dann bis 1920 infolge ihrer Bejagung ausgerottet. Wiederansiedlungsbemühungen des BfN im Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft sind u.a. am Widerstand der Fischer gescheitert. Das BfN hatte das Ziel, in einem exemplarischen Zusammenwirken von Naturschutz und Fischerei die Ostseekegelrobben wieder anzusiedeln.



FFH-Gebiet DE 1648-302 Küstenlandschaft Südostrügen

*Benennung der Maßnahmen, mit denen erheblichen Auswirkungen im Gebiet entgegengewirkt werden soll und Bewertung ihrer Wirksamkeit:* Erheblichen Auswirkungen auf die Schutzziele des FFH-Gebietes sowie die FFH-Arten werden nicht vermutet. Folglich werden keine Maßnahmen zur Minderung erheblicher Wirkungen festgelegt.

*Vorhandene Vorbelastungen und Entwicklungstendenzen des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens:* Die Ortslage Seedorf entwickelt sich bereits seit Jahrzehnten in Richtung qualitativ hoch-

wertiger Angebote für Ferienwohnen und touristischen Service. Zunehmend werden Grundstücke in der 2. oder 3. Reihe bebaut, so dass das erkennbare Siedlungsband eine größere Breite eingenommen hat. Nördlich angrenzend wurden in der Ortslage Neuensien fast alle Grundstücke entlang der Erschließungsstraße bebaut, so dass heute ein Band aus Einfamilienhäusern die Straße begleitet.

Die vorgefundenen Biotoptypen sind siedlungsgeprägt. Die Erschließung der geplanten Gebäude ist gesichert. Ohne Verwirklichung des Vorhabens würde das Grundstück vermutlich in gärtnerischer Nutzung bleiben. Der ungeordnete Bau von Schuppen und Nebengebäuden ist wahrscheinlich.

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

Das Plangebiet liegt jenseits der vorhandenen Bebauung auf der dem FFH-Gebiet abgewandten Seite. Eine vorhabenbedingte erhebliche Beeinträchtigung des FFH-Gebietes ist im derzeitigen Planungsstand nicht erkennbar. Die im Standard-Datenbogen aufgeführten FFH-Arten werden aufgrund eines vom Untersuchungsraum verschiedenen Lebensraumes keiner vorhabenbedingten Beeinträchtigung unterliegen.

#### Europäische Vogelschutzgebiete (SPA)

Das Plangebiet liegt unweit des europäischen Vogelschutzgebietes DE 1747-402 bzw. MV-Nummer 34 (Stand 29.01.2008). Dieses umfasst neben dem Neuensienner See die Lanckener Bek und anbindend die Having bis hin zu wesentlichen Teilen des Greifswalder Boddens. Derzeit liegen noch keine Standarddatenbögen für das neue SPA vor, so dass in der Ansprache des Gebietes auf die Standarddatenbögen der Vorschläge zur Nachmeldung von Europäischen Vogelschutzgebieten vom April 2006, hier SPA 31 "Südost-Rügen und Selliner See" zurückgegriffen wird.

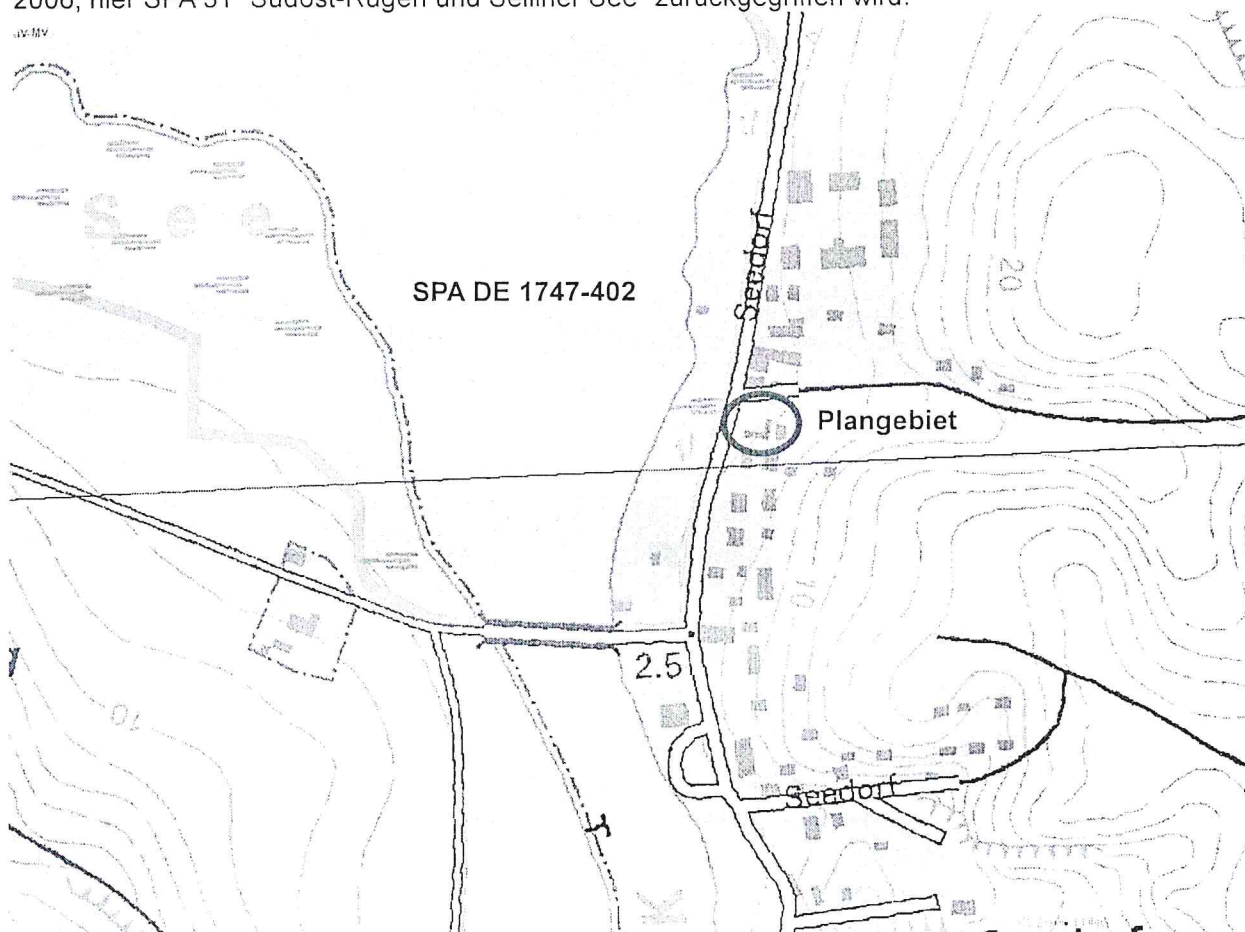


Abbildung: SPA DE 1747-402 Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund (Stand 29.01.2008)



Das SPA 31 „Südost-Rügen und Selliner See“ umfasst auf einer Fläche von 3.046ha Küstenlebensräume auf den Halbinseln Groß-Zicker, Klein-Zicker, Mönchgut und Reddevitz mit bewegtem Relief, die in den Greifswalder Bodden ragen und durch Küstenausgleichsprozesse geprägt wurden. Weiterhin prägen großflächige Magerrasen mit Gebüsch, Hecken sowie ausgedehnte Küstenüberflutungsmoore das Gebiet.

Als Vogelarten mit besonderem Schutz- und Maßnahmenanfordernis werden benannt:

Art	Brut	Rast A1/1%	A1	SPEC	RL M-V	Art	Brut	Rast A1/ 1%	A1	SPEC	RL M-V
Mittelspecht	X		X			Sperbergras- mücke	X		X		
Neuntöter	X		X	3		Uferschwalbe	X			3	
Rohrweihe	X		X			Wachtelkönig	X		X		
Rotmilan	X		X	2		Weisstorch	X		X	2	3
Rotschenkel	X			2	2	Zwergsäger		1%	X	3	

Die folgende Tabelle stellt die im Datenbogen (Arbeitsstand April 2007) formulierten Schutzerfordernisse den voraussichtlichen Beeinträchtigungen / negativen Auswirkungen gegenüber.

Schutzerfordernis	voraussichtliche Beeinträchtigungen durch Vorhaben
Erhalt von Land- und Wasserflächen und Sedimenten, die arm an anthropogen freigesetzten Stoffen sind	Keine
Aufrechterhaltung der natürlichen Küstendynamik	Keine
Erhalt und Wiederherstellung störungsarmer Salzgrünlandflächen durch extensive Nutzung und funktionsfähige Küstenüberflutung	Keine
Erhalt bzw. Wiederherstellung eines ausschließlich autochtonen Raubsäugerbestandes, der einer Dichte entspricht, die insbesondere Bodenbrütern ausreichende Bruterfolgchancen lassen	Keine
Erhalt der Kleingewässersysteme in den Salzgrünlandflächen	Keine
Erhalt aller Brackwasserröhrichte	Keine
Erhalt möglichst langer störungsarmer Uferlinien und möglichst großer störungsfreier Wasserflächen sowie eines störungsarmen Luftraumes	Keine
Erhalt großer unzerschnittener und störungsarmer Landflächen	Keine
Erhalt von störungsarmen Sand- und Kiesstränden	Keine
Erhalt von insektenreichen Offenlandbereichen auf Sandböden	Keine
Erhalt einer offenen bis halboffenen Landschaft mit hohem Anteil an Verbuschungszonen	Keine
Erhalt der Grünlandflächen, insbesondere durch extensive Nutzung (Mähwiesen und/oder Beweidung) bei Grünlandflächen mit Niedermoor Sicherung eines hohen Grundwasserstandes zum Erhalt bzw. der Wiederherstellung von Feuchtlebensräumen	Keine
Erhalt des Struktureichtums in Feuchtlebensräumen (z.B. Gebüschgruppen, Staudenfluren, Erlenbruchwälder in Niedermooren)	Keine
Erhalt von Flachwasserzonen mit ausgeprägter Submersvegetation und Erhalt der dazu erforderlichen Wasserqualität	Keine
Erhalt gut durchlichteter Wasserkörper mit ungestörter Sedimentbildung und Ausbildung einer reichhaltigen Molluskenfauna	Keine
Erhalt von störungsarmen Grünlandflächen im unmittelbaren Umfeld von Gänserastplätzen	Keine
Erhalt bzw. Wiederherstellung ausgedehnter Seggen-Riede und Schilf-Röhrichte durch Sicherung dauerhaft hoher Grundwasserstände	Keine
Erhalt bzw. Wiederherstellung der natürlichen Überflutungsdynamik	
Erhalt bzw. Wiederherstellung von ausgedehnten Überflutungsräumen	Keine
Sicherung und Entwicklung von unterholz- und baumartenreichen, störungsarmen Altholzbeständen	Keine

Tabelle: Schutzerfordernisse SPA 34

*Auswirkungen auf das geplante Vogelschutzgebiet SPA 31:* Das Vorhaben beansprucht eine intensiv gepflegte Grundstücksfläche, die in unmittelbarer Nähe zum Schutzgebiet bereits seit Jahrzehnten bebaut und in Nutzung ist. Die rückwärtig geplante Bebauung wird durch die vorhandenen Gebäude gegenüber dem Schutzgebiet abgeschirmt, so dass nutzungsbedingte Beeinträchtigungen nahezu ausgeschlossen sind. Das Plangebiet selbst besitzt keine Bedeutung für die Arten mit besonderem Schutz- und Maßnahmeerfordernis.

Die geplante Bebauung wird über den nördlich des Plangebietes vorhandenen Weg erschlossen.

Es ist davon auszugehen, dass das Vorhaben keine die einzelnen Populationen erheblich beeinträchtigenden Auswirkungen ausüben wird. Über das derzeitige Maß der Beeinträchtigungen des Schutzgebiete durch Beleuchtung oder Bewegung entlang der Straße am Bodden hinausgehende Auswirkungen sind durch das Planvorhaben nicht absehbar.

*Maßnahmen zur Minimierung der möglichen Auswirkungen auf das Schutzgebiet* bestehen im Grundkonzept, welches die geplanten Gebäude im baulichen Zusammenhang vorhandener Gebäude rückwärtig zum vorhandenen Hauptgebäude auf bereits gärtnerisch genutzten Flächen anordnet und somit dem Verbrauch ungestörter Landschaftsräume entgegenwirkt.

*Bewertung:* Die Gemeinde Sellin ist bemüht die Potenziale des Ortes Seedorf als Wohn- und Urlaubsstandort zu nutzen und durch Funktionsanreicherung und bauliche Abrundung die gewachsene Struktur des Ortes zu entwickeln und zu nutzen. Durch die Gemeinde wird für den Planbereich die geordnete Entwicklung mit dem Ziel, eine zukunftsfähige Nutzung zu etablieren, angestrebt.

Eine vorhabenbedingte erhebliche Beeinträchtigung des benachbarten FFH-Gebietes DE 1648-302 sowie des EU-Vogelschutzgebietes DE 1747-402 ist im derzeitigen Planungsstand nicht erkennbar. Die im Standard-Datenbogen zum FFH-Gebiet SPA 31 aufgeführten Lebensraumtypen liegen nicht im bzw. nicht in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet und werden nicht durch vorhabenbedingte Wirkungen beeinträchtigt.

Zu den im Standard-Datenbogen erfassten FFH-Arten liegen im Untersuchungsraum keine Nachweise vor. Vorhabenbedingte erhebliche Beeinträchtigungen werden folglich ausgeschlossen.

*Zusammenfassung:* Art und Umfang des Vorhabens ist nicht geeignet, die Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes DE 1648-302 sowie des Europäischen Vogelschutzgebietes DE 1747-402 zu beeinträchtigen.

### Nationale Schutzgebiete

#### Landschaftsschutzgebiet "Ostrügen" / Biosphärenreservat "Südost-Rügen"

Das Landschaftsschutzgebiet "Ostrügen" wurde mit Beschluss des Rates des Bezirkes Rostock vom 04.02.1966 gemäß § 2 und § 6 des Gesetzes zur Erhaltung und Pflege der heimatlichen Natur (Naturschutzgesetz der DDR) vom 04.08.1954 zum Landschaftsschutzgebiet erklärt.

Naturschutzgebiete und ein Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung wurden mit Verordnung vom 12.09.1990 unter der Gesamtbezeichnung Biosphärenreservat Südostrügen zusammengefasst.

Die Flächen des Biosphärenreservates werden in der o.g. Verordnung wie folgt beschrieben: "Das Biosphärenreservat umfasst die von den jüngsten Gletschervorstößen der Weichselkaltzeit und holozäner Küstendynamik geformte Jungmoränen- und Küstenlandschaft von Südost-Rügen mit Mönchgut, der Granitz, der Umgebung von Putbus und dem Rügischen Bodden einschließlich der Insel Vilm.

Mit Endmoränenhügeln, Grundmoränenplatten, Haken, Nehrungen, vermoorten Niederungen, Bodengewässern, Inseln, Halbinseln und Küstenvorsprüngen in enger Durchdringung von Land und Meer, mit reich differenzierter naturnaher und anthropogener Vegetation sowie artenreicher Pflanzen- und Tierwelt weist das Gebiet auf engstem Raum eine außerordentliche Formenvielfalt von Na-

tur und Landschaft auf.

Es ist seit der mittleren Steinzeit von Menschen bewohnt; Großsteingräber, Hügelgräber, Burgwälle, Kirchen und Siedlungen, historische Bauwerke, Parks, Alleen, Feldgehölze und Einzelbäume prägen das Bild dieser alten Kulturlandschaft."

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

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

*Naturschutzgebiet 190 "Neuensiener und Selliner See":* Das NSG "Neuensiener und Selliner See" wurde mit einer Gesamtfläche von 234 ha am 12.09.1990 unter Schutz gestellt. Es dient dem Erhalt und der Regeneration von Küstenüberflutungs- und Durchströmungsmooren, der Sicherung als Nahrungs-, Rast- und Brutgebiet zahlreicher Vogelarten und als Lebensraum für Amphibien. Die Grenze des NSG liegt in einer Entfernung von 600 m nordwestlich des Plangebietes.

*Bewertung:* Art und Dimension des Vorhabens sowie die Lage des Plangebietes an der von den Schutzgebieten abgewandten Seite des Ortes wird die Schutzziele der NSG-Verordnung nicht beeinträchtigen.

### 3.3.3) Naturhaushalt und Landschaftsbild

#### Boden

*Bestand:* Nach Aussage der geologischen Karten liegt Seedorf im Bereich von Grundmoränensanden als eine pleistozäne Bildung des Pommerschen Stadiums im Weichselglazial. Zur Versickerung des Regenwassers sind in Oberflächennähe günstige Verhältnisse zu erwarten.

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

*Auswirkungen:* Durch die Bebauung werden Teilflächen versiegelt bzw. überbaut. Auf diesen Flächen gehen die allgemeinen Bodenfunktionen verloren. Besonders schützenswerte Bodenbildungen werden nicht beeinträchtigt.

*Prognose bei Nichtdurchführung:* Eine Nichtdurchführung der Baumaßnahme wird keine Auswirkungen auf den Bodenhaushalt haben. Der zunehmende Bewuchs wird das Risiko einer Auswaschung der anstehenden Materialien mindern.

*Bewertung:* Vom Vorhaben werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden verursacht.

#### Wasser

*Bestand:* Fließgewässer sind im Plangebiet sowie dessen Umfeld nicht vorhanden. Als Stillgewässer liegt der Neuensiener See bzw. die Lanckener Bek in einer Entfernung von ca. 50m zum Plangebiet. Das Plangebiet liegt im Bereich der vorhandenen Bebauung auf einer Höhe zwischen 2,2m HN bzw. im Bereich der ergänzenden Bebauung auf Höhen zwischen 4,0mHN und 13m HN und somit für diesen Bereich oberhalb der mittleren Hochwasserlinie.

Das Vorhabengebiet befindet sich innerhalb des 200 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 19 LNatG M-V bzw. § 89 LWaG M-V.

Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt. Der

Grundwasserflurabstand des Gebietes wird mit 5-10m angegeben. Die Grundwasserneubildungsrate beträgt 15 % (Angaben zum Grundwasser aus LUNG, Linfos light).

*Entwicklungsziel:* Natürliche oder naturnahe Gewässer sowie deren Uferzonen und natürliche Rückhalteflächen sind zu erhalten, zu entwickeln und wieder herzustellen. Änderungen des Grundwasserspiegels, die zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung schutzwürdiger Biotope führen können, sind zu vermeiden. Unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen. Ein Ausbau von Gewässern soll so naturnah wie möglich gestaltet werden.

*Auswirkungen:* Die Anlage der geplanten Wohngebäude verursacht eine zusätzliche Versiegelung der Oberfläche, wodurch die Grundwasserneubildungsfunktion lokal beeinträchtigt wird. Das anfallende Oberflächenwasser soll lokal versickert werden, so dass keine beeinträchtigenden Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt der Umgebungen zu erwarten sind.

Verunreinigungen des Grundwassers sind vorhaben- und betriebsbedingt auszuschließen.

*Prognose bei Nichtdurchführung:* Im Falle einer Nichtdurchführung des Vorhabens werden sich die Bedingungen des Schutzgutes Wasser nicht verändern.

*Bewertung:* Eine Bebauung innerhalb des 200m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 19 LNatG M-V bzw. § 89 LWaG M-V entspricht der Ortstypik. Vom Vorhaben werden keine Beeinträchtigungen der Belange des Schutzgutes Wasser verursacht.

### Klima

*Bestand:* Rügen und somit auch das UG gehören großräumig zum "Ostdeutschen Küstenklima". Hierbei handelt es sich um einen Bereich entlang der deutschen Ostseeküste, der unter maritimem Einfluss steht. Das Klima wird bestimmt durch relativ ausgeglichene Temperaturen mit kühlen Sommern und milden Wintern. Der im Mittel kälteste Monat ist mit  $-0,3\text{ °C}$  der Februar, die wärmsten sind Juli und August mit  $16,7\text{ °C}$ , was einer mittleren Jahresschwankung von  $17\text{ °C}$  entspricht. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt  $8,0\text{ °C}$ .

Die mittlere Jahressumme der Niederschlagshöhe beträgt 601 mm (Messstelle Sassnitz). Im Mittel entfallen auf den niederschlagsreichsten Monat, den August, 12 % und auf den trockensten Monat, den Februar, 5 % der mittleren Jahressumme. Bedingt durch die unmittelbare Nähe zur Ostsee werden sowohl die täglichen als auch die jährlichen Temperaturextreme abgeschwächt und im Vergleich zum Binnenland zeitlich verzögert.

Das Plangebiet liegt leicht westexponiert an einem Hang. Aufgrund der umgebenden klimatisch günstigen Oberflächenstruktur besitzt das Plangebiet im gemeindlichen Bezug keine Bedeutung.

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

*Auswirkungen:* Durch die Bebauung werden Teilflächen versiegelt bzw. überbaut. Das Kleinklima verändert sich gebäudenah. Die Auswirkungen auf die Umgebung werden aufgrund des Umfangs des Vorhabens kaum wahrnehmbar sein.

*Prognose bei Nichtdurchführung:* Die klimatische Situation des Plangebietes wird sich bei Nichtdurchführung der Planung nicht verändern.

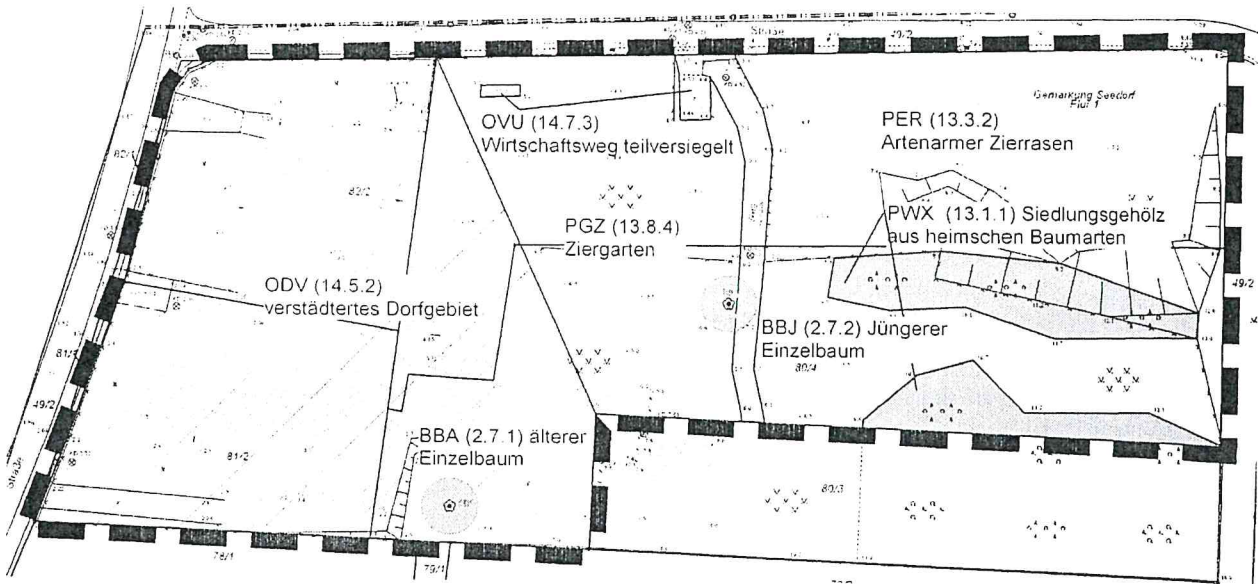
*abschließende Bewertung:* Aufgrund der ausgeglichenen klimatischen Situation im gesamten Umfeld wird weder für das unmittelbare Plangebiet noch für das weitere Umfeld eine Beeinträchtigung der klimatischen Situation verursacht.

### Pflanzen und Tiere

*Bestand:* Das Plangebiet umfasst ein Privatgrundstück, welches sich seit Jahrzehnten in Nutzung befindet. Entlang der Dorfstraße ist eine relativ dichte Bebauung aus Wohnhaus und Nebengebäuden vorhanden. Sie wurde aufgrund der Bebauungsdichte der Kategorie verstädtertes Dorfgebiet erfasst. Hinter der Bebauung (östlich) befinden sich überwiegend Rasenflächen, wobei die Fläche

zwischen der Bebauung und der teilbefestigten Durchfahrt (OVU) zu einem Nachbargrundstück aufgrund ihrer 'Gartennutzungen' im weiteren Sinne der Kategorie *Ziergarten* (PGZ) zugeordnet wird, während die daran wiederum östlich angrenzende Fläche als *Rasenfläche* (PER) angesprochen wird. Die flächig kartierten *Siedlungsgehölze aus heimischen Baumarten* (PWX) stellen in der Realität nur aufgelockerte Bestände an Großgehölzen mit teilweisem Unterholz dar. Eine Ansprache der Großgehölze als Einzelbäume erscheint unpassend.

Die vorgefundenen Biotoptypen sind in ihrer ökologischen Wertigkeit von untergeordneter Bedeutung. Südlich angrenzend befindet sich ein in ähnliche intensiver Weise und bis in die östlichen Bereiche bebautes Grundstück. Östlich grenzen Trockenstrukturen unterschiedlicher Sukzessionsstadien an.



Bestandskartierung vom Juni 2007 (unmaßstäblich)

Aus faunistischer Sicht besitzt das Plangebiet keine hervorragende Bedeutung.

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

**Auswirkungen:** Die Ausweisung der Baufenster im Bereich der vorhandenen Bebauung stellt keinen Eingriff i.S.d.G. dar. Durch das Vorhaben gehen Ziergarten- und Rasenflächen, ein Einzelbaum sowie heimische Gehölze (flächig) verloren. Die Bebauung des Grundstücks verursacht eine Neuversiegelung in Teilbereichen. Die vorhandene teilversiegelte Grundstückszufahrt bleibt erhalten und erschließt künftig die Grundstücke. In Teilbereichen werden Versiegelungen durch Abbruch nicht mehr benötigter Gebäude zurückgenommen. Der Flächenanteil ist eher gering.

Die gärtnerische Anlage der Grundstücksfläche sowie die Pflanzung von Einzelbäumen kompensiert zu Teilen den unvermeidbaren Verlust der vorhandenen Biotopstruktur.

**Prognose bei Nichtdurchführung:** Bei Nichtdurchführung des Vorhabens wird die Nutzung als Hausgarten weiterhin beibehalten bzw. in Richtung Aufenthaltsbereiche für Gästewohnungen ausgebaut werden. Eine weitere gärtnerische Anlage des Grundstücks mit der Errichtung von untergeordneten Baulichkeiten (Schuppen, Sonnen- bzw. Regenschutz, Gartenhäusern, Terrassen und Sitzplätze) ist

möglich, ebenso wie eine intensive Umgestaltung der Gehölzbestände durch Unterpflanzen mit Ziergehölzen.

*Bewertung:* Wesentliche Bestandteile des kartierten Siedlungsgehölzes aus heimischen Baumarten bleiben erhalten. Die Umgestaltung von Rasen- in Gartenfläche stellt eine geringfügige Veränderung der Biotopstruktur dar. Die Anlage von Ziergarten im Bereich derzeitigen Ziergartens wird nicht als Eingriff bewertet. Die zusätzliche Bebauung beansprucht keine Biotope höherer Wertigkeit. Vom Vorhaben gehen voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere aus.

#### Landschaftsbild

*Bestand:* Die Lanckener Bek liegt als Einschnitt zwischen den Hochflächen, welche westlich der Lanckener Bek in Höhe des Weges nach Preetz in die Niederung des Neuensiner Sees übergeht bzw. sich in Verlängerung der bebauten Struktur der Ortslage Seedorf in Richtung Neuensien erstreckt. Das Plangebiet liegt im Übergang zur Niederung des Neuensiner Sees im Bereich der ufernahen Dorfstraße.

Die Ortslage Seedorf zieht sich östlich der Bek entlang des in Richtung Westen orientierten Hanges. Im großräumigen Zusammenhang sind die Bebauung sowie im Hafen liegende Segelschiffe bereits von der Landesstraße 196 aus, welche die Niederung des Neuensiner Sees in nördlicher Richtung durchschneidet, sichtbar. Aus Richtung Preetz kommend ist Seedorf erst ab dem Aussichtspunkt mit Sitzplatz, welcher an einer Kurve des Weges eingerichtet wurde, erlebbar, wobei die vorhandene Bebauung hinter der uferbegleitenden Baumreihe zurücktritt.

Das Plangebiet liegt auf einem hängigen Gelände, von der Ortsstraße aus betrachtet hinter der vorhandenen Bebauung. Zu beiden Seiten schließen bebaute Grundstücke an. Innerhalb des Plangebietes wird ein Höhenunterschied von bis zu 11m überwunden, wobei die Bereiche mit Höhen über 10m HN nicht zur Bebauung vorgesehen sind. Das Gelände ist in seinem hinteren Bereich (jenseits des vorhandenen Erschließungsweges leicht terrassiert. Ebene Flächen liegen auf etwa 6,0 – 6,5m HN sowie 7,9 – 10,0m HN.

*Entwicklungsziel:* Landschaften sind wesentlicher Bestandteil des Lebensraumes der Menschen. Sie sind Ausdruck des europaweiten gemeinsamen Kultur- und Naturerbes und Grundlage für die Identität ihrer Bewohner. Die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Ihre charakteristischen Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- und Erholungswertes der Landschaft sind zu vermeiden. Zum Zweck der Erholung sind nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen zu schützen und, wo notwendig, zu pflegen, zu gestalten und zugänglich zu erhalten oder zugänglich zu machen.

Die Lage des Plangebietes im Biosphärenreservat Südost-Rügen erfordert einen besonders bedachten Umgang mit dem wertvollen Landschaftsbild.

*Auswirkungen:* Das Vorhaben fügt sich in das Band vorhandener Bebauungen in der hinteren Reihe ein. Zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes werden Firsthöhen individuell für jedes Gebäude festgesetzt. Diese liegen bei 13,5m HN, 15,0m HN und 17,0m HN.

Im östlichen Bereich des Grundstücks wird eine Fläche von 350m<sup>2</sup> als Grünfläche festgesetzt. Hier ist der Gehölzbestand zu erhalten und zu entwickeln. Einzelbaumpflanzungen (10 Stück) strukturieren das Grundstück.

*Prognose bei Nichtdurchführung:* Im Falle einer Nichtdurchführung wird die derzeitige Rasenfläche womöglich gärtnerisch angelegt, mit Sonnen- bzw. Regenschutz sowie kleinen Schuppen ausgestattet, um geeignete Freianlagen und Nebengebäude für Gäste anbieten zu können.

Da das Vorhaben nicht auf einer bereits genutzten Grundstücksfläche innerhalb einer Ortslage errichtet werden kann, wird der Investor nach einer anderen bebaubaren Fläche, eventuell auf bisher unbeeinträchtigtem Gebiet suchen. Das bedarfsorientierte Vorhaben wird nicht verhindert werden.

*Bewertung:* Die geplante Bebauung wird das Landschaftsbild des Ortes geringfügig verändern, indem in einer bisherigen Baulücke durch ortstypische Gebäude geschlossen wird. Zur Einbindung in die umgebende Landschaft sowie zur Minderung der Eingriffe in das Landschaftsbild wurden Firsthö-

hen für die Einzelgebäude festgesetzt. Weiterhin ist eine angemessene Eingrünung aus Einzelbäumen / Hochstämmen anzulegen.

Das Vorhaben wird das Landschaftsbild nicht erheblich beeinträchtigen.

### Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich

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

Das Vorhaben wird auf einem in allgemeiner Gartennutzung befindlichen, bereits anthropogen veränderten Grundstück mit untergeordneter ökologischer Wertigkeit innerhalb des bebauten Zusammenhangs der Ortslage Seedorf geplant. Somit wird dem Minimierungsgebot der Naturschutzgesetzgebung Rechnung getragen. Eine ausgebaute Grundstückszufahrt ist bereits vorhanden. Weitere Aufwendungen für die verkehrliche Erschließung sind nicht erforderlich.

Zur Minderung des Eingriffs in das Orts- und Landschaftsbild werden Firsthöhen für die Einzelgebäude sowie die Pflanzung von 10 Einzelbäumen festgesetzt.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG i.d.F.v. (5. März 2002 zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juni 2004) und Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Oktober 2002, GVOBl. M-V 2003 S. 1, zuletzt geändert am 14. Juli 2006, GVOBl. M-V S. 560) zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen.

Zum Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft (hier: Landschaftsbild) werden Einzelbaumpflanzungen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze sowie im Bereich der Erschließung festgesetzt. Zehn Bäume der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm bieten eine Grundstruktur an Großgehölzen und binden das Vorhaben in den Zusammenhang der umgebenden Bebauung sowie die umgebende Landschaft ein.

Sofern das Vorhaben im geplanten Umfang zur Realisierung kommt, sind Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft unvermeidbar. Mit der Realisierung des Vorhabens ist der Verlust der vorhandenen Vegetation (Rasenfläche sowie Gehölzfläche) unumgänglich. Der Anteil überbauter Fläche (mit der damit verbundenen Totalversiegelung) erhöht sich. Das Oberflächenwasser verbleibt im wesentlichen im Gelände. Somit werden verlorene Funktionen des Boden- und Wasserhaushalts teilkompensiert.

Der Freiraumbeeinträchtigungsgrad wird mit 1 (der Abstand des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Flächen beträgt < 50 m) festgesetzt, der Korrekturfaktor beträgt somit 0,75.

#### *Eingriffsermittlung (naturschutzfachlich)*

Als Eingriff mit Totalversiegelung wird in der Bilanzierung der Verlust an Rasenflächen im Bereich des Baufensters sowie an Siedlungsgehölz heimischer Baumarten geltend gemacht. Weiterhin wird der Funktionsverlust an unversiegelter Fläche berechnet.

#### **Biotopbeseitigung mit Totalverlust**

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung* x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Artenarmer Zierrasen (PER) (für Baufenster)	13.3.2	1.308,00	-	0,5 + 0,5 x 0,75	981,00
Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX) (für Baufenster)	13.1.1	50,00	1	1,0 + 0,5 x 0,75	56,25
<b>Gesamt:</b>					<b>1.037,25</b>

#### Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung* x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Jungbaum (BBJ)	2.7.2	40,00	1	1 x 0,75	30,00
Artenarmer Zierrasen (PER) (für Grundstücksfläche)	13.3.2	1.035,00	-	0,5 x 0,75	388,13
Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX) (für Grundstücksfläche)	13.1.1	155,00	1	1,0 x 0,75	116,25
<b>Gesamt:</b>					<b>534,38</b>

#### Ermittlung des Gesamteingriffs:

Biotopbeseitigung mit Totalverlust	1.037,25 Kompensationsflächenpunkte
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	534,38 Kompensationsflächenpunkte
<b>Gesamteingriff</b>	<b>1.571,63 Kompensationsflächenpunkte</b>

#### Ausgleichsmaßnahmen (naturschutzfachlich)

Als interner Ausgleich werden die Pflanzung von 10 Bäumen (Pflanzqualität Hochstamm) aus Arten heimischer Laubgehölze bzw. Obstgehölze bilanziert.

Die Anlage eines Hausgartens, d.h. die dauerhafte Begrünung des Grundstücks wird als kompensationsmindernde Maßnahme betrachtet.

#### Ermittlung des Flächenäquivalents für die Kompensationsmaßnahmen

Biotoptyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
Anpflanzung Einzelbäume (A 1)	250,00	2	2	1,0 <sup>1, 2</sup>	500,00
Landschaftsbild 10 x 25 m <sup>2</sup>					
Kompensationsmindernde Maßnahme Anlage von Hausgärten	1.140,00	-	0,5	1,0 <sup>1</sup>	570,00
<b>Gesamtumfang der Kompensation innerhalb des Plangebietes (Flächenäquivalent für Kompensation):</b>					<b>1.070,00</b>

- 1 Die Ausgleichsmaßnahme wird innerhalb des Baufeldes realisiert = Intensitätsgrad 100% = Leistungsfaktor 1,0  
 2 Die Ausgleichsmaßnahme besitzt besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild.

#### Als externe Kompensationsmaßnahme wird festgesetzt:

**E 1** Ergänzung der Allee in der Ostbahnstraße in Sellin durch Pflanzung von 10 Einzelbäumen der Art *Platanus x acerifolia* (Platane) in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm. Bestandteil der Maßnahme ist eine 3-jährige Entwicklungspflege.

Der Wert der externen Kompensationsmaßnahme wird wie folgt berechnet:

Biotoptyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
Anpflanzung Einzelbäume (E1) 10 x 25 m <sup>2</sup>	250,00	2	2,0	1,0 <sup>3</sup>	500,00
<b>Gesamt:</b>					<b>500,00</b>

- 3 Die Ausgleichsmaßnahme besitzt besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild / Ergänzung einer ortsbildprägenden Allee

#### Bilanzierung:

Dem Eingriff im rechnerisch ermittelten Wert von **1.571,63** Kompensationsflächenpunkten stehen interne Kompensationsmaßnahmen im Wert von **1.070,00** Kompensationsflächenpunkten sowie externe Kompensationsmaßnahmen im Umfang von **500,00** Kompensationsflächenpunkten gegenüber.



Es verbleibt ein zu vernachlässigendes Defizit an 1,63 Kompensationsflächenpunkten.

Mit der Erbringung der aufgeführten Kompensationsmaßnahmen gilt der Eingriff rechnerisch als ausgeglichen.

### 3.3.2) Mensch und seine Gesundheit

Die Steigerung der Attraktivität des wohnungsnahen Umfeldes in der Ortslage Seedorf sowie die Erschließung neuer küstennaher Wohn- und Erholungsbereiche bewirken über die eigentliche Ortslage hinaus eine Verbesserung der Belange von Mensch und Gesundheit.

Vom Vorhaben werden weder stoffliche noch nichtstoffliche, die Gesundheit des Menschen schädigende Wirkungen ausgehen.

Das Schutzgut Mensch sowie dessen Gesundheit wird vom Vorhaben nicht beeinträchtigt.

### 3.3.3) Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Denkmalgeschützte Gebäude sind im unmittelbaren Umfeld des Vorhabens nicht vorhanden, Bodendenkmale nicht bekannt.

Umweltbezogene Auswirkungen auf sonstige Sachgüter sind nicht erkennbar.

### 3.3.4) Wechselwirkungen

Im Plangebiet handelt es sich um ein anthropogen vorgeprägtes Grundstück mit einer spontanen Vegetationsstruktur. Das Vorhaben umfasst die Ausweisung von Bauplätzen für drei Ferien- bzw. Wohnhäusern. Die Auswirkungen auf die Belange von Natur und Umwelt sind als nicht erheblich einzustufen. Es werden keine ökosystemaren Zusammenhänge mit hoher Wertigkeit beeinträchtigt. Die mit dem Vorhaben verbundenen Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft sind eher einfacher Art und beschränken sich auf die Überbauung bzw. Versiegelung von Grundstücksflächen.

Belange von Boden und Wasser werden aufgrund der Art und des Umfangs des Vorhabens nicht erheblich beeinträchtigt. Das anfallende Oberflächenwasser verbleibt im Landschaftsraum.

Der Neubau wird in einer ortstypischen Bauweise errichtet und führt zu einer Verbesserung des Erscheinungsbildes des Ortes. Eine angemessene Eingrünung verhindert negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild bzw. das Landschaftsempfinden.

### 3.3.5) Zusammenfassung

Das Vorhaben B-Plan Nr. 24 "Seedorf Nord" der Gemeinde Sellin ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bzgl. der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Landschaftsbild sowie Mensch als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden durch die Bebauung des bereits anthropogen veränderten Geländes nicht verursacht.

Bezüglich der Schutzgüter *Flora / Fauna* ist das Vorhaben auf regionaler Ebene als umweltverträglich einzustufen. Vorhaben- und lagebedingt werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes auftreten. Lokal wurde durch die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung das Maß des erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichs festgelegt.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet 1648-302 "Küstenlandschaft Südostrügen", Europäisches Vogelschutzgebiet Nr. DE 1747-402 / SPA 34) werden durch das Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt. Erhebliche, über das Maß derzeitiger und durch die im Ort bereits vorhandene Bebauungs- und Nutzungsstruktur verursachten Beeinträchtigungen hinausgehende Auswirkungen auf Natur und Umwelt sind durch das Vorhaben weder für die Schutzziele des Biosphärenreservats noch für das im Umfeld angrenzende NSG 190 Neuensierener und Selliner See, das SPA 34 und das FFH-Gebiet (DE 1648-302) zu erwarten.

*Landschaft / Landschaftsbild:* Die Lage der geplanten Bebauung am hängigen Ortsrand lässt eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vermuten. Art und Dimension des Vorhabens fügen sich in das Ortsbild ein. Das grünordnerische Grundkonzept sieht die Anpflanzung eines strukturgebenden Gehölzbestandes in Form von Einzelbäumen auf dem Grundstück vor. Ein Gehölzbestand wird zum

Erhalt festgesetzt. Der visuelle Eindruck des Ortes wird nicht erheblich beeinträchtigt.

Vorhaben- und anlagebedingt werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes *Klima/Luft* auftreten. Das Vorhaben steht in keiner Wechselwirkung zu anderen Vorhaben.

In Summe betrachtet verursacht das Vorhaben durch zusätzliche Versiegelungen geringfügige Beeinträchtigungen der Schutzgüter *Boden und Wasser*. Nachhaltige Beeinträchtigungen des Grundwassers werden vorhabenbedingt nicht auftreten. Das Oberflächenwasser verbleibt im wesentlichen im Gebiet.

*Schutzgut Mensch*: Das Vorhaben ist auf die Verbesserung der Erholungsqualität des Ortes Seedorf sowie die Schaffung einer individuellen, hochwertigen Beherbergungsmöglichkeit ausgerichtet. Eine ästhetisch hochwertige, harmonische Umfeldgestaltung wird das Vorhaben in die Umgebung einbinden.

*Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter*: Denkmalgeschützte Gebäude sind im unmittelbaren Umfeld des Vorhabens nicht vorhanden, Bodendenkmale nicht bekannt. Umweltbezogene Auswirkungen auf sonstige Sachgüter sind nicht erkennbar.

### **3.3.6) Monitoring**

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

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

Sellin, Oktober 2007/März 2008