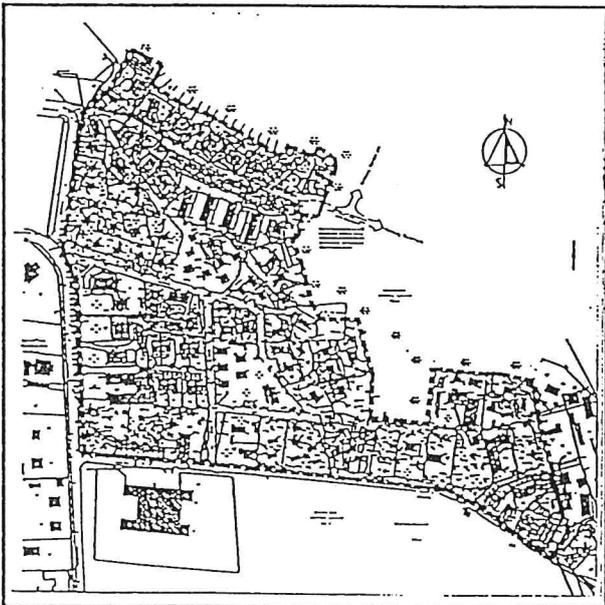


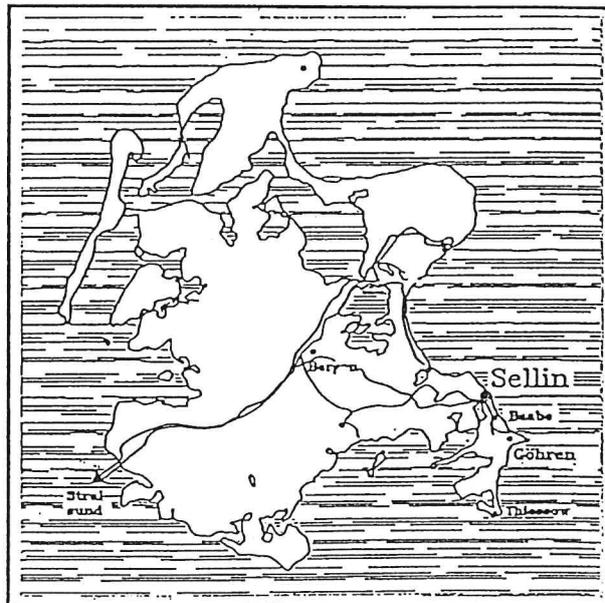
**OSTSEEBAD SELLIN
AMT MÖNCHGUT-GRANITZ
LANDKREIS RÜGEN**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 2 C
"WEISSER STEG"
und Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung**

ÜBERSICHTSPLAN



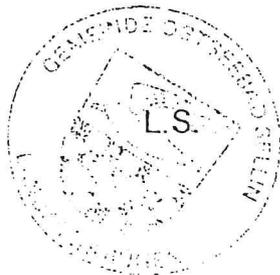
LANDKREIS RÜGEN



unmaßstäblich

**SATZUNGSEXEMPLAR
BEGRÜNDUNG UND PLANZEICHNUNG**
(nach der 4. Auslegung – Teiloffenlage - § 3 Abs. 3 BauGB)

Fassung vom 09.03.2000



M 1:1.000

Sellin, den 08. Juni 2000

Liedtke, Bürgermeister

Entwurfsbearbeitung:
Heinrich Vulter
An der Junkernwiese 7
Telefon 05137/3236

Architekt und Stadtplaner
30926 Seelze
Telefax 05137/91371

Inhaltsverzeichnis		Seite
1.0	Planungserfordernis	3
1.1	Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	3
2.0	Lage im Raum	4
2.1	Fremdenverkehrliche Einstufung	7
2.2	Bestand	7
2.2.1	Bisherige touristische Belastung	8
2.2.2	Bisherige Arbeitsplätze	9
2.2.3	Vorhandene Erschließung	9
2.2.4	Vegetationsbestand	10
2.2.5	Altablagerungen	11
2.2.6	Baugrund, Grundwasser, Hochwasser, Küstenschutz	11
2.2.7	Denkmale, Bodendenkmale	12
2.3	Einbindung in den landschaftlichen Zusammenhang	13
2.4	Klima	13
2.5	Kartengrundlage	14
2.6	Räumlicher Geltungsbereich	14
2.7	Abwägungserhebliche Gegebenheiten	15
3.0	Überörtliche Planungen und nach anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich zu übernehmende Planungsinhalte	16
3.1	Ziele der Raumordnung Landesplanung	17
3.2	Entwicklungstendenzen	18
3.3	Bestehende Baurechte	18
3.4	Entwicklungsgebot	18
4.0	Städtebauliche Ziele	19
4.1	Art der baulichen Nutzung	19
4.2	Maß der baulichen Nutzung	21
4.3	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	22
4.4	Verkehrsflächen	23
4.5	Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung	24
4.6	Denkmalschutz	24

4.7	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	25
4.8	Flächenbilanz.....	26
4.9	Immissionsschutz.....	26
4.10	Trinkwasserschutz.....	28
4.11	Hochwasserschutz	28
4.12	Küstenschutz	28
5.0	Infrastruktur.....	29
5.1	Fußwege.....	29
5.2	Radwege.....	29
5.3	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	30
5.3.1	Schiffsverkehr.....	30
5.3.2	Kleinbahn „Rasender Roland“	31
5.3.3	Omnibus	31
5.3.4	Tourismusbedingte Sonderverkehrsformen	31
5.4	Kraftfahrzeugverkehr	33
5.4.1	Ruhender Verkehr.....	33
5.5	Energieversorgung.....	34
5.6	Gasversorgung	34
5.7	Elektrizitätsversorgung.....	34
5.8	Wasserversorgung	34
5.9	Löschwasserversorgung.....	35
5.10	Abwasserbeseitigung	35
5.11	Oberflächenentwässerung.....	35
5.12	Telekom.....	37
5.13	Müllbeseitigung	38
5.14	Spielplatznachweis.....	39
6.0	Durchführung des Bebauungsplanes	39
6.1	Bodenordnende Maßnahmen	39
6.2	Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten.....	39
6.3	Beschluß- und Bekanntmachungsdaten	40

Die für die Teiloffenlage relevanten Ausführungen sind im Text hervorgehoben

Begründung für den Bebauungsplan Nr. 2 C "Weißer Steg" und Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung in der Gemeinde Ostseebad Sellin, Amt Mönchgut-Granitz, Landkreis Rügen

1.0 Planungserfordernis

Die Gemeindevertretung Sellin beabsichtigt die bauliche Nutzung im Gebiet Weißer Steg/Quersteg/Sonnensteg und Neuer Weg neu zu ordnen. Das Gebiet ist in der jüngeren Vergangenheit mit mittleren und kleinen Ferieneinrichtungen bebaut worden, die überwiegend auf den Betrieb während der Sommersaison konzipiert waren. Im Interesse einer Saisonverlängerung und Verbesserung der Bausubstanz sowie einer Erhöhung des Erschließungsgrades soll die Bausubstanz und die vorhandene Erschließung neu geordnet werden. Dabei ist es das Ziel der Gemeindevertretung, durch Verringerung der Bettenkapazität im Plangebiet einen Beitrag zur Entlastung des Naturraumes zu leisten und durch Erhöhung des Wohnungsanteiles für ein größeres Wohnungsangebot für die ortsansässige Bevölkerung zu sorgen.

Vorbereitet werden soll die Umstrukturierung innerhalb des Plangebietes mit dem Bebauungsplan, der daraus zu entwickelnden Erschließungsplanung und der bereits eingeleiteten Neuordnung der Grundstücke.

Die Gemeinde hat das Rechtsetzungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 2 C "Weißer Steg" eingeleitet damit die schon in der Vergangenheit begonnenen Aktivitäten zur baulichen Nutzung entlang dem Weißen Steg und zur Erschließung im Bereich Quersteg/Sonnensteg/Neuer Weg planungsrechtlich auf die zu erwartende zukünftige Entwicklung ausgerichtet werden können. Durch die günstige Lage zur Ostsee besteht dazu ein erheblicher Investitionsdruck auf die Fläche, der mit bauleitplanerischen Mitteln in ortsbildgerechte und landschaftsverträgliche Bau- und Nutzungsformen umgesetzt werden soll.

1.1 Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

- Neuordnung der Bungalowsiedlung
- Schaffung von Wohnungen sowie kleinteiliger Fremdenverkehrseinrichtungen
- Das Gebiet soll im wesentlichen als Allgemeines Wohngebiet genutzt werden, in dem Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig sein sollen
- Es wird eine Reduzierung der derzeit hohen Fremdenverkehrskapazität angestrebt mit Abkehr vom reinen Saisonbetrieb hin zu saisonverlängernden Maßnahmen

- Die Bebauung soll entlang der Ostbahnstraße und dem Weißen Steg 2-geschossig und in dem von den HAUPTerschließungsstraßen abgewandten Bereichen 1-geschossig durchgeführt werden.

2.0 Lage im Raum

Die Insel Rügen ist dem Festland Mecklenburg-Vorpommern nordöstlich vorgelagert und erstreckt sich weit in die südliche Ostsee. Das Ostseebad Sellin auf der Insel Rügen liegt in etwa auf Höhe der Städte Stralsund, Kiel, St.-Peter-Ording.

Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die bei der Kreisstadt Bergen von der Europastraße 251 (B96) abzweigende Bundesstraße 196. Die Anbindung an das überregionale Eisenbahnnetz erfolgt mittels einer Kleinbahn (Rasender Roland) über Binz, Putbus oder Bergen. Sowohl die Bundesstraße als auch das Eisenbahnnetz endet im südlich gelegenen Ostseebad Göhren.

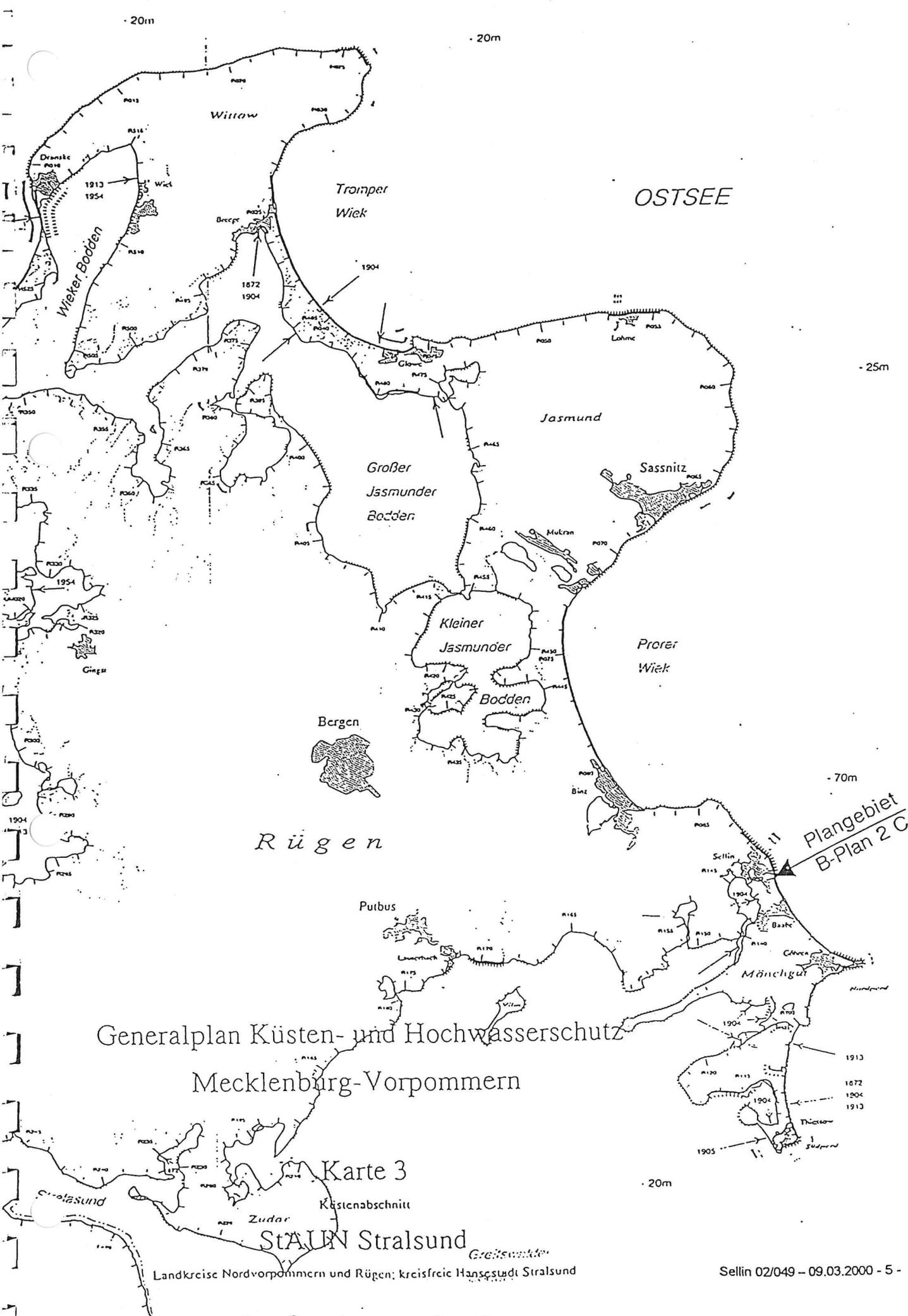
Regional betrachtet gehört Sellin zu den 4 klassischen Ostseebadeorten Binz, Sellin, Baabe und Göhren. Sie haben seit der Jahrhundertwende die wirtschaftliche Entwicklung Südost-Rügens durch einen enormen Aufschwung im Fremdenverkehrswesen und als Kur- und Seebadeorte wesentlich bestimmt.

Sellin als einer der bedeutenden Badeorte Südost-Rügens bildet einen unverzichtbaren Bestandteil des Biosphärenreservates Südost-Rügen. Das Plangebiet gehört zur Schutzzone III. Der herausragende landschaftliche Wert Südost-Rügens und die Ausweisung als Biosphärenreservat bedingen einander gegenseitig. Die Ausweisung als Biosphärenreservat entspricht dem Konzept des UNESCO-Programmes, in dem es um Modellregionen mit nachhaltiger Wirtschaftsentwicklung im Sinne der Forderungen des Umweltgipfels von Rio geht.

Kleinräumig wird das Plangebiet dem südlichen Ausläufer des Waldgebietes der Granitz zugeordnet. Das Plangebiet ist Bestandteil des Siedlungszusammenhanges von Sellin und liegt nördlich dem Weißen Steg und östlich der Ostbahnstraße bis zu dem Abgang zum Selliner Südstrand.

Es handelt sich um den nördlichen Hauptzugang des sog. Fischerstrandes der im Zusammenhang mit dem Baaber Strand und dem Göhrener Nordstrand der Hauptbadestrand der Region ist und fremdenverkehrlich die höchste Bedeutung für den Bade-, Kur- und Erholungsbetrieb der Ostseebäder Göhren, Baabe und Sellin hat.

Die im folgenden abgedruckte Ausschnittkopie des Generalplanes Küsten- und Hochwasserschutz Mecklenburg-Vorpommern verdeutlicht den exponierten Standort; Ausschnitt aus dem neuen Ortsplan Sellin mit Darstellung des Plangebietes.



Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz
Mecklenburg-Vorpommern

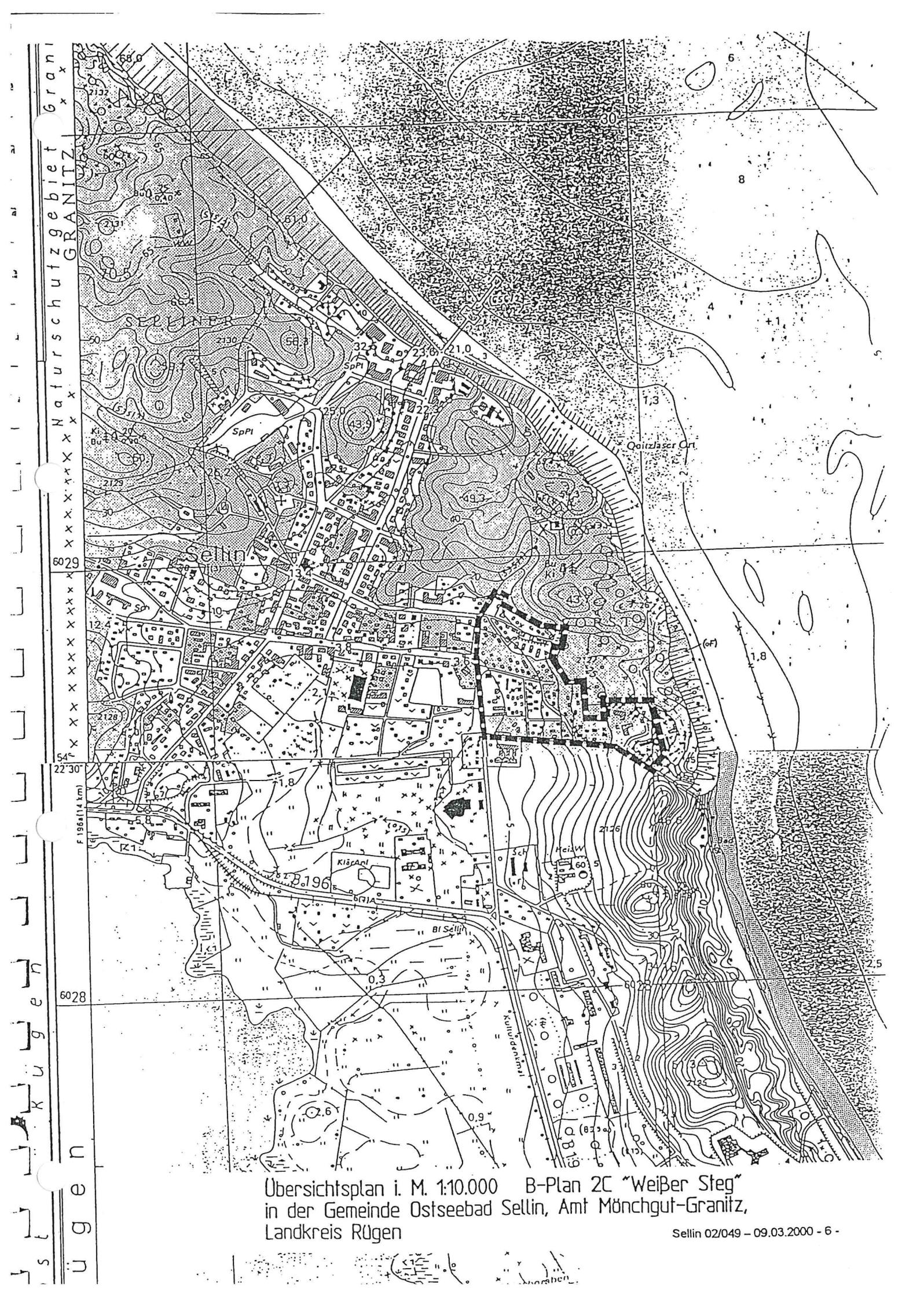
Karte 3

STAUN Stralsund

Landkreise Nordvorpommern und Rügen; kreisfreie Hansestadt Stralsund

Sellin 02/049 - 09.03.2000 - 5 -

0 2 4 6 8 10



Mönchgut-Granitz
 Naturschutzgebiet
 GRANITZ
 6029
 6028
 22°30'
 F 1996 (1:4 km)
 6028

Übersichtsplan i. M. 1:10.000 B-Plan 2C "Weißer Steg"
 in der Gemeinde Ostseebad Sellin, Amt Mönchgut-Granitz,
 Landkreis Rügen

2.1 Fremdenverkehrliche Einstufung

Sellin hat seit dem 11/12/1997 die Anerkennung als Seebad nach den Bestimmungen des Kurortgesetzes vom 24/02/1993.

Das Plangebiet erfüllt in idealer Weise die natürlichen Anforderungen des Kurortgesetzes Mecklenburg-Vorpommern, weil es unmittelbar an die Meeresküste anschließt, anerkannte, bewährte therapeutisch anwendbare klimatische Eigenschaften aufweist, für die Einrichtung der Praxis eines Badearztes geeignet ist, Einrichtungen zur Abgabe und Anwendungen von Kurmitteln im Ort zur Verfügung stehen, einwandfreie Badewasserqualität an gepflegten und bewachten Badestränden aufweist, an vom Straßenverkehr ungestörte Parkanlagen, Grünflächen, Waldflächen, anschließt, sowie Strandpromenaden, Strand- und Landschaftswege und vielfältige Möglichkeiten für Spiel und Sport aufweist. Die Kartierung der Badewasserqualität in Mecklenburg-Vorpommern aus 1996 stellt den unmittelbar an das Plangebiet anschließenden Fischerstrand mit der Nr. 780 als zum Baden sehr gut geeignet ohne festgestellte Belastungen dar.

2.2 Bestand

Das Plangebiet ist weitgehend mit diversen Ferieneinrichtungen bebaut, wobei die in 1994 veranschlagte Übernachtungskapazität von 650 - 700 Betten durch Sanierung und Umbaumaßnahmen, aber auch Umwandlungen und Standardanhebungen wesentlich reduziert worden ist.

Die Statistik der Kurverwaltung vom 05.03.1998 führt für die einzelnen Straßen im Plangebiet folgende Bettenzahlen auf:

Weißer Steg	196
Quersteg	43
Sonnensteg	20
Neuer Weg	25
Ostbahnstraße mit Novasol	<u>102</u>
das ergibt	386 Betten.

Die seinerzeitige stückweise bauliche Entwicklung in den Hochuferwald z.T. in Asbestbauweise ist teilweise rückgebaut worden, wird teils saniert und überwiegend zu winterfesten Gebäuden im Sinne einer Saisonverlängerung aber auch zum Dauerwohnen umgebaut.

Der Bestandsplan aus 1994 zeigte, daß ein Großteil der baulichen Anlagen über verschiedenen Flurstücken errichtet wurde. Durch entsprechende Grundstücksverhand-

lungen zwischen den Pächtern und Nutzern, sowie der Gemeinde und der Amtsverwaltung konnten neue Flurstücke gebildet werden, die nunmehr die Grundlage für die weiteren Planungen bilden.

Die tiefbautechnische Erschließung ist größtenteils vorhanden. Die Fahrbahnoberflächen der Erschließungswege fehlen bzw. sind gemäß den vorhandenen Grundstückseinteilungen neu zu ordnen. Der Weiße Steg als Hauptzugang zum Südstrand ist größtenteils fertiggestellt.

Die bisherige Nutzung war überwiegend Sondergebiet Wochenendhaus und Sondergebiet Fremdenverkehr mit Wohngebäuden an der Ostbahnstraße. Ab etwa 1993 erfolgte eine allmähliche Umwandlung des Sondergebietes Wochenendhaus zum Wohngebiet, insbesondere für die einheimische Bevölkerung.

Das Plangebiet ist intensiv durchgrünt. Es bildet den Hauptzugang zum Fischerstrand, dem Hauptbadestrand von Sellin. Es ist ca. 6,8 ha groß.

2.2.1 Bisherige touristische Belastung

Mit 650 - 700 Übernachtungsplätzen repräsentierte das Gebiet einen Großteil der in Sellin vorhandenen Übernachtungsmöglichkeiten. Durch diverse bereits vorbeschriebene Veränderungen im Plangebiet ist diese Belastung gemäß der Statistik der Kurverwaltung vom 05.03.1998 auf 386 Betten reduziert worden. Es waren größtenteils Übernachtungsplätze in Betriebsferieneinrichtungen, die ohne ein übergreifendes, touristisches und städtebauliches Konzept von den jeweiligen Betrieben erstellt wurden und die allmählich den geänderten fremdenverkehrlichen Bedingungen angepaßt werden, bzw. grundsätzlich neu geordnet werden.

Die Nutzung fand überwiegend während der Sommersaison statt. Eine ganzjährige Belegung war wegen der wenig winterfesten Bauweise schlecht möglich. Der geballte Saisonbetrieb brachte einen hohen Verschleiß an öffentlicher Infrastruktur mit sich, dazu eine hohe Inanspruchnahme der angrenzenden Landschaftsräume.

Das fremdenverkehrliche Angebot war der in unmittelbarer Nähe gelegene Südstrand von Sellin, das Steilufer der Küste sowie die umgebenden Waldungen der Granitz. Besondere fremdenverkehrliche Einrichtungen außer den Übernachtungsplätzen und den dazugehörigen Versorgungseinrichtungen waren nicht vorhanden.

Zwischenzeitlich ist der gesamte Abgangsbereich zum Südstrand saniert worden, einschließlich Promenade Richtung Baabe. Hierdurch ist das städtebauliche Umfeld und das fremdenverkehrliche Potential erheblich aufgewertet worden. Es soll in der vorgesehenen Bebauung entlang dem Weißen Steg fortgesetzt werden.

2.2.2 Bisherige Arbeitsplätze

Das Angebot an Arbeitsplätzen aus dem Plangebiet beschränkte sich bisher auf die Bereitstellung saisonaler Hilfskräfte zur Urlauberversorgung sowie auf Arbeitskräfte zur laufenden Gebäudeunterhaltung und Instandsetzung. Darüber hinaus brachten größere Betriebsferieneinrichtungen eigenes Personal für die Saison mit, so daß eine nennenswerte Anzahl von Arbeitsplätzen nicht zu verzeichnen war.

Durch die angestrebte Saisonverlängerung und die Umstellung auf vor Ort sich etablierende Fremdenverkehrsanbieter wird das Arbeitsplatzangebot allmählich gesteigert. Ein breitgefächertes kosten- und arbeitsintensives Dienstleistungsangebot soll sich entlang dem Weißen Steg und der Ostbahnstraße etablieren. Ansätze hierfür sind im Abgangsbereich zum Fischerstrand bereits gegeben.

2.2.3 Vorhandene Erschließung

Als Bestandteil des Siedlungszusammenhanges von Sellin, unmittelbar östlich anschließend an die Ostbahnstraße, kann das Gebiet als relativ gut erschlossen angesehen werden. Die verkehrliche Erschließung erfolgt im Süden über den Weißen Steg, der gleichzeitig Hauptzugang zum Südstrand ist und im Osten über die Ostbahnstraße, über die das Plangebiet mit dem überörtlichen Verkehrsnetz verbunden ist. Zur Zeit sind die größten Flächen unbefestigt bzw. abschnittsweise gepflastert und in Teilabschnitten mit Betonfahrspuren ausgelegt.

Entlang dem Weißen Steg sind Einstellplätze in Senkrechtaufstellung angelegt. Darüber hinaus befindet sich an der Kuppe des Weißen Steges vor dem Abgang zum Fischerstrand ein größerer Sammelparkplatz im Süden des Plangebietes der für den Strandbetrieb genutzt wird.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt im Norden über den Neuen Weg und den Grünen Steg und im Zentrum über den Sonnensteg. Der Quersteg verbindet den Sonnensteg mit dem Weißen Steg.

Die inneren Erschließungsflächen sind im Herbst 1998 vermessen worden.

Der Bestandsplan zur Generalentwässerung Sellin stellt eine vorhandene Mischwasserkanalisation bzw. Schmutzwasserkanalisation dar. Die Kanalisation liegt im Weißen Steg, im Quersteg, im Sonnensteg und der Ostbahnstraße. Entwässert wird das Gebiet entsprechend dem natürlichen Gefälle Richtung Ostbahnstraße.

Eine Regenwasserkanalisation ist nicht vorhanden. Das Regenwasser wird größtenteils versickert bzw. an der Oberfläche abgeleitet, was zum Teil zu erheblichen Sandabspülungen innerhalb der unbefestigten Verkehrsflächen führt.

Eine Trinkwasserleitung DN 80 liegt im Weißen Steg. Ebenso im Bereich zwischen Luftbadstraße und Granitzer Straße. Von diesen Leitungen wird das Plangebiet mit Trinkwasser versorgt.

Die Elektrizitätsversorgung erfolgt über ein 20 kV-Kabel in der Ostbahnstraße und dem Weißen Steg. Von hier aus erfolgt eine Verteilung innerhalb des Plangebietes.

Zur telefonischen Versorgung (Telekom) liegen noch keine Bestandspläne vor.

Die Ortslage Sellin ist an die Gasversorgung angeschlossen. Bestandspläne über die Unterverteilung innerhalb des Plangebietes liegen derzeit noch nicht vor.

Die öffentlichen Versorgungsträger sind aufgefordert, im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ihren Leitungsbestand darzustellen und die Gemeinde über beabsichtigte neue Leitungsführungen im Plangebiet zu informieren.

2.2.4 Vegetationsbestand

Das Plangebiet ist Bestandteil des Traubeneichen-Buchenwaldes der Granitz. Eine geschlossene zusammenhängende Bestockung ist im Plangebiet nicht mehr gegeben. Das Bild wird bestimmt von alten Einzelbäumen die bei der baulichen Inanspruchnahme des Gebietes erhalten bleiben konnten und jüngeren Baumgruppen, die sich nach der Besiedlung des Gebietes auf den verbliebenen Freiflächen ausgebildet haben.

Wegen der erheblichen Reduzierungen des Plangebietes gegenüber seiner Ursprungsfassung umfaßt der Plan nunmehr die bereits bebauten Bereiche für die eine Neuordnung und Nutzungsumwandlung vorgesehen ist. Damit ist der Eingriff in den Naturraum durch die in der Vergangenheit stattgefundene Besiedlung abgeschlossen und die Erarbeitung einer Eingriffsbewertung und eines Grünordnungsplanes zur Bestimmung eventueller Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht erforderlich. Diese Einschätzung wird bestätigt durch die Stellungnahme des Nationalparkamtes vom 03.07.1997, wonach die naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung und Regelung entfällt.

~~Das Plangebiet grenzt an Waldflächen an. Ein Ausnahmeantrag nach § 20 LWaG M-V wurde am 03.06.1998 gestellt. Mit der Stellungnahme des Forstamtes vom 13.07.1998 konnte eine generelle Ausnahmegenehmigung zur Verringerung des Waldabstandes nach § 20 LWaG aufgrund der Vielfältigkeit der Situation vor Ort nicht erteilt werden. Das Forstamt behält sich daher Einzelfallprüfungen an den Randgrundstücken zum Wald vor.~~

~~Für den Baumbestand innerhalb des Geltungsbereiches gilt die Baumschutzverordnung. Die Zuständigkeit der Forstbehörde ist dort nicht gegeben.~~

Das Plangebiet grenzt an Waldflächen an. Ein Ausnahmeantrag nach § 20 LWaG M-V wurde am 03.06.1998 gestellt. Mit der Stellungnahme des Forstamtes Rügens vom 01.12.1999 wurde eine Ausnahmegenehmigung nach § 20 LWaG und dem gemeinsamen Waldabstandserlaß erteilt. Hierin wurde bestimmt, daß im Nordosten des Geltungsbereiches die hintere Baugrenze zurückzunehmen ist. Diese Rücknahme ist in den überarbeiteten Plan eingefügt worden.

Die Bodenvegetation ist durch die vorhandene Bebauung und Freiflächenanlage (teilweise hat Sandabbau stattgefunden), sowie Verkehrsflächen komplett verändert worden. Hinzu kommt, daß der intensive Erholungsbetrieb während der Saison die Vegetation erheblich beeinträchtigt und die Vegetationsschicht in großen Teilen völlig zerstört hat.

2.2.5 Altablagerungen

Nach Angabe der Gemeinde sind im Plangebiet weder Bomben gefallen noch hat es eine militärische Nutzung des Geländes gegeben. Mit militärischen Altlasten ist daher nicht zu rechnen. Andere Altablagerungen und evtl. Bodenverunreinigungen sind nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht zu erwarten.

2.2.6 Baugrund, Grundwasser, Hochwasser, Küstenschutz

Das Plangebiet überdeckt einen Teil der weichselspätglazialen Stauchendmoräne die sich von der Granitz im Norden bis zum Mönchgraben im Süden erstreckt.

Das Plangebiet fällt von der Steilküste im Norden und Osten nach Süden und Westen zu der ebenen Grundmoräne im Süden und Westen. Der Höhenunterschied beträgt ca. 35 m.

Mit der Stellungnahme vom 27.07.1994 gibt das Geologische Landesamt M-V einige Hinweise zur regional-geologischen Situation des Planungsvorhabens.

Danach liegt das Plangebiet vorwiegend im Bereich des südlichen Ausläufers eines küstenparallel verlaufenden Stauchendmoränengebietes der jüngsten Vereisungsphase der Weichselkaltzeit. Der westliche Teil des Planraumes befindet sich bereits in der Grundmoränenlandschaft. Oberflächennah sind vorwiegend Sandsedimente unterschiedlicher Körnung abgelagert worden, die durch glaziale Stauchung entsprechende Lagerungsstörungen aufweisen. Im westlichen Teil des Untersuchungsraumes werden pleistozäne Decksande vom Geschiebemergel der Grundmoräne unterlagert. Sand und Geschiebemergel sind generell tragfähige Böden.

Das ungespannte Grundwasser fließt im Bereich geologisch gestörter Deckschichten. Es wird nach den Archivunterlagen bei ca. 10 m unter Flur angetroffen. Die Grundwasserfließrichtung orientiert sich nach NE zur Ostsee.

Aus Sicht des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur wird der dem Plangebiet vorliegende Küstenabschnitt mit einem aktiven Kliff als sehr gefährdet eingestuft. Küstenschutzmaßnahmen sind in diesem Bereich nicht möglich. Demzufolge hat mit dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur ein Aufmaß der Kliffoberkante stattgefunden und die Plangebietsgrenze ist dementsprechend zurückgenommen worden. Maßgeblich für die Festsetzungen der Baugrenzen und damit des Abstandes von Hochbaumaßnahmen zur Küstenlinie ist nunmehr ein von dem ÖBVI Krawutschke zusammen mit dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur und der Gemeinde eingemessener Schacht an der Stichstraße zum Haus Südstrand. Dieser Schacht ist in der Plangrundlage kenntlich gemacht.

Die Mittelwasserlinie zur Festsetzung des Küstenschutzstreifens ist aus der topografischen Karte, Maßstab 1:10.000 grafisch in die Planzeichnung übertragen worden. Eine Gefährdung durch seeseitiges bzw. boddenseitiges Hochwasser ist für das Plangebiet nicht zu erwarten. Der tiefste Punkt liegt in der Ostbahnstraße mit 3,2 m üHN. Die für Sellin gültigen Bemessungshochwasserstände liegen bei 2,3 m üHN.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes reicht in den 200 m – Küstenschutzstreifen hinein, für den gemäß § 89 Abs. 1 Landeswassergesetz (LWaG) Bauverbot besteht. Gemäß § 89 Abs. 3 LWaG hat das Staatliche Amt für Umwelt und Natur in seiner Stellungnahme zu dem Bebauungsplan vom 16.07.1998 das Einvernehmen für die Bebauung der in den Küstenschutzstreifen hinein reichenden Baufelder als Ausnahme erteilt.

2.2.7 Denkmale, Bodendenkmale

Oberirdische Denkmale sind im Plangebiet nicht zu verzeichnen.

Mit der Stellungnahme vom 29.08.1994 teilte das Landesamt für Bodendenkmalpflege mit, daß nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt sind, jedoch jederzeit archäologische Fundstellen entdeckt werden können. Es sind daher folgende Auflagen zu übernehmen:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVbl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den

Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und evtl. auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

Ein Vertreter des Landesamtes für Bodendenkmalpflege ist zur Bauanlaufberatung einzuladen.

2.3 Einbindung in den landschaftlichen Zusammenhang

Als Bestandteil des südlichen Ausläufers des Traubeneichen-Buchenwaldes der Granitz liegt das Plangebiet zwischen dem Steilufer der Ostsee im Osten und der ebenen Grundmoräne im Westen. Es ist im Osten der typischen Steilküste Südost-Rügens zuzuordnen und geht im Westen über in das Vorland zum Selliner See.

Die großräumig landschaftsprägende Vegetation wird gebildet aus den nördlich und südlich anschließenden Traubeneichen-Buchenwäldern, dem östlichen Kliff und den Siedlungsgebieten im Plangebiet selbst und der Selliner Bebauung mit den entsprechenden Frei- und Grünanlagen.

Teile im Osten des Plangebietes werden vom Küstenschutzwald eingenommen. Dieser Wald ist als biologische Küstenschutzmaßnahme im Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz verzeichnet.

2.4 Klima

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des Ostseeküstenklimas, das für den Raum Südost-Rügen charakterisiert wird durch nachfolgende klimatische Eckwerte:

- Jahresdurchschnittstemperatur: 7,5°C
- mittlere Januartemperatur: 0,0°C
- mittlere Julitemperatur: 16,5°C
- mittlere Jahresniederschlagsmenge: 550 mm (niederschlagsarm)
- Hauptwindrichtung: West

Als weitere Merkmale dieses Klimas sind häufige und lebhaft Luftbewegungen mit meist ablandiger Strömungsrichtung, gleichmäßiger Temperaturgang mit geringer Jahresschwankung und relativ hohe Luftfeuchtigkeit zu nennen.

Von Bedeutung im Zusammenhang mit kleinklimatischen Besonderheiten sind die das Plangebiet umgebenden Waldflächen als Frischluftentstehungsgebiet. Kleinklimatisch wärmespeichernd wirkt sich die vorhandene Bebauung aus. Dieser Effekt nimmt in westlicher Richtung zu, je weniger das Plangebiet durchgrünt ist.

Aufgrund der hängigen Lage ist mit einem Abströmen kalter Luftmassen in Richtung des Selliner Sees von den Hangkuppen zu rechnen. Bei eingeschränktem Luftaustausch und Strahlungswetterlagen ist mit der Bildung von Kaltluftseen und lokalen Nebelfeldern zu rechnen, die je nach auftretenden Emissionen eine zeitweilige Schadstoffanreicherung in der Luft zur Folge haben kann. Dieses ist bei dem Plangebiet in besonderer Weise gegeben, da es nahezu allseitig von den bewaldeten Höhenzügen der Ausläufer der Granitz umschlossen ist. Aus diesem Grunde werden Festbrennstoffe zur Beheizung baulicher Anlagen ausgeschlossen.

2.5 Kartengrundlage

Das Plangebiet ist von dem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Krawutschke in Bergen aufgemessen worden. Der Vermessungsstand ist Herbst 1998.

2.6 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist gegenüber der Ursprungsfassung der Plangebietsabgrenzung erheblich reduziert worden. Gemäß der Beschlußfassung der Gemeindevertretung vom 29.04.1997 wird das Plangebiet wie folgt begrenzt:

im Nordosten durch die rückwärtige Abgrenzung der nördlich des Neuen Weges gelegenen Bebauung, durch die östliche Grenze des Flurstückes 210 am Ende des Neuen Weges und deren Verlängerung in südlicher Richtung, die dann auf die östliche Grenze des Flurstückes 292/31r auf dem in die Hanglage eingebauten Carport abknickt, durch die östliche Einfriedung der Grundstücke Sonnensteg Nr. 4, Nr. 5 und Nr. 6, durch die Verbindung des südöstlichen Eckpunktes der Einfriedung des Grundstückes Sonnensteg Nr. 6 mit dem nordöstlichen Eckpunkt der Garage auf dem Sonnensteg Nr. 8, durch die Verbindung des nordöstlichen Eckpunktes dieser Garage mit dem nordwestlichen Grenzpunkt des Flurstückes 292/31e, durch die nördliche Grenze des Flurstückes 292/31e, durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 292/31e und 292/31f, durch die Verbindung des südöstlichen Grenzpunktes des Flurstückes 292/31f mit dem nordwestli-

chen Grenzpunkt des Flurstückes 418/1, durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 418/1 und 419/1, durch die westliche Grenze des Flurstückes 292/3, durch die nördlichen Abgrenzungen des Flurstückes 292/3 und der Ferienanlage der Thomas-Münzer-Oberschule Ziesar, durch die östliche Grenze des Flurstückes 426 und seiner gradlinigen Verlängerung in südlicher Richtung auf das Gebäude des Landschulheimes Sellin der Stadt Leipzig, durch die westliche Gebäudekante des vorgenannten Gebäudes, durch die Verbindung zwischen der südwestlichen Gebäudekante des vorbezeichneten Gebäudes mit der nördlichen Gebäudekante des den südöstlichen Abschluß des Landschulheimes bildenden Gebäudes, durch eine Stützmauer an der westlichen Grenze dieses Gebäudes verlängert bis zum Schnittpunkt mit der nördlichen Grundstücksgrenze des Weißen Steges,

im Süden durch die nördliche Grenze des Weißen Steges,

im Westen durch die östliche Grenze der Ostbahnstraße vom Weißen Steg bis zum Neuen Weg und die westliche Grenze des Flurstückes 400/2 bis zum Schnittpunkt mit der Stützmauer entlang dem Weg zur katholischen Kirche, durch die vorgenannte Stützmauer bis zu ihrem nördlichen Abschluß.

Das Plangebiet liegt in der Flur 6 der Gemarkung Jagdschloß.

2.7 Abwägungserhebliche Gegebenheiten

Bei der Erstellung des Bebauungsplanes sind die folgenden Gegebenheiten besonders in der Abwägung zu berücksichtigen:

- Bereitstellung von Wohnraum für die einheimische Bevölkerung
- Neuordnung der Erschließung
- der vorhandene Vegetationsbestand
- die vorhandene Bebauung und deren Neuordnung durch Rückbau und Neubau bzw. Modernisierung
- die Lagegunst zu den Fremdenverkehrsattraktionen des Ortes
- die Beachtlichkeit der Steiluferküste im Osten.

3.0 Überörtliche Planungen und nach anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich zu übernehmende Planungsinhalte

Raumbedeutsame überörtliche Planungen liegen für das Plangebiet nicht vor.

Es liegen folgende übergreifende Planungen vor:

- das Erste Landesraumordnungsprogramm M-V, seit Juli 1993
- Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) Vorpommern, 1998
- das Strukturkonzept Rügen liegt in der überarbeiteten Fassung vom Mai 1991 vor
- der Sachstandsbericht zur Kreisentwicklungsplanung liegt seit März 1993 vor
- übergeordnete Tourismuskonzepte und Verkehrskonzepte werden zur Zeit diskutiert
- die Landschaftsstudie Mönchgut Teil 1+2
- der Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz M-V
- das Konzept einer gesamträumlichen Umweltentwicklung als Umweltbeitrag zur Regionalplanung für die Insel Rügen aus 1995

Es liegen folgende örtliche Planungen vor:

- der Flächennutzungsplan Sellin hat öffentlich ausgelegen, es wird zur Zeit geprüft eine erneute öffentliche Auslegung durchzuführen
- ein Denkmalpflegeplan liegt nicht vor bzw. Baudenkmale sind nicht vorhanden
- das Projekt der Erschließung des Weißen Steges von der Ostbahnstraße bis zum Südstrand liegt vor
- Bodendenkmale sind derzeit nicht verzeichnet, könnten jedoch aufgefunden werden
- Leitungsbestandspläne existieren unzusammenhängend und in verschiedenen Maßstäben

Nachrichtlich übernommen wird der Gewässerschutzstreifen in einer Breite von 200 m parallel zur Uferlinie der Ostsee gemäß § 7 des Ersten Gesetzes zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern.

Nachrichtlich übernommen wird die Bauverbotszone des § 89 des Wassergesetzes des Landes M-V (LWaG). Diese Bauverbotszone beträgt 100 m landwärts von der oberen Böschungskante eines Steilufers bzw. 200 m landwärts von der Mittelwasserlinie an Flachküsten mindestens jedoch 50 m landwärts vom landseitigen Fußpunkt von Deichen und Dünen. Ausnahmen von dem Verbot sind zulässig, wenn sie mit den Belangen des Küstenschutzes vereinbar sind oder wenn das Verbot im Einzelfall zu einer besonderen Härte führen würde oder ein dringendes öffentliches Interesse besteht.

3.1 Ziele der Raumordnung Landesplanung

In seiner Stellungnahme vom 14.03.1995 zum Entwurf des Flächennutzungsplanes Sellin teilt das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern mit, daß die Gemeinde Sellin nach dem in Aufstellung befindlichen Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern die Funktion eines ländlichen Zentralortes einnimmt. Durch die Sanierung und den Ausbau von technischer und sozialer Infrastruktur soll Sellin so gefördert werden, daß es Mittelpunkt des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens im ländlichen Raum wird (Pkt. 1.2 (3) RROP Vorpommern). Die Bemühungen der Gemeinde Sellin zum Erhalt der Anerkennung als Seebad werden auch aufgrund der Lage des Gemeindegebietes im Schwerpunktraum für den Fremdenverkehr aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung begrüßt.

Der Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes Vorpommern durch den Regionalen Planungsverband Vorpommern, Stand September 1997, bestimmt Sellin gemeinsam mit Baabe als ländlichen Zentralort mit den Gemeinden des Nahbereiches Gager, Göhren, Lancken-Granitz, Middelhagen und Thiessow.

Sellin liegt im Zentrum des Tourismusschwerpunktraumes Mönchgut-Granitz, in dem der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftszweig entwickelt werden soll.

Das Strukturkonzept Rügen ordnet der Gemeinde Sellin weiterhin besondere Entwicklungsaufgaben zu, wie Erholung und Tourismusentwicklung bei nachhaltiger Berücksichtigung kulturhistorischer Ausprägungen. Dazu können Großvorhaben in verdichteter Bauweise entwickelt werden und Erholungs- und Tourismusentwicklung bei vorrangiger Sicherung von Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Das Prüfungsergebnis des Amtes für Raumordnung und Landesplanung zu dem Planentwurf, Stand Juni 1998, lautet wie folgt:

„Mit der vorgesehenen Auflockerung der Bebauung in den Sonderbauflächen und der damit verbundenen Reduzierung der Übernachtungskapazitäten entspricht die Planung der raumordnerischen Zielstellung gemäß Pkt. 7.2.1 (3) RROP VP, in den touristischen Schwerpunktbereichen der Insel Rügen den Maßnahmen der Verbesserung und Differenzierung der Beherbergungskapazitäten den Vorrang vor einer quantitativen Erweiterung einzuräumen.“

Die Zusammenfassung der Prüfung besagt, daß der B-Plan Nr. 2 C in der Form der 2. Auslegung (Stand Juni 1998) mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung übereinstimmt.

3.2 Entwicklungstendenzen

Es wird einen allmählichen Strukturwandel innerhalb des Plangebietes geben. Die auf den Saisonbetrieb ausgerichteten Ferieneinrichtungen werden ersetzt durch feste Gebäude, die ganzjährig nutzbar sind. Die Funktion des Gebietes als reines Fremdenverkehrsgebiet wird sich wandeln hin zu einem Wohngebiet mit privater Fremdvermietung. Es wird entlang dem Weißen Steg ein zusätzliches Angebot an Dienstleistungen und gastronomischen Einrichtungen entstehen. Es wird ein kleinteiliges privat betriebenes Fremdenverkehrsangebot sich entwickeln. Die derzeitige Belastung wird zurückgenommen.

Das Vorhaben wird Auswirkungen haben auf

- die Arbeitsmarktsituation im Hinblick auf kleinteiliges privat betriebenes Fremdenverkehrsgewerbe
- Aufgabe des Saisonbetriebes sowie Verstetigung der Belegungszahlen
- Bereitstellung von Wohnbauland für die einheimische Bevölkerung
- langfristige Verbesserung der Wanderungsbilanz.

3.3 Bestehende Baurechte

Eine planmäßige Entwicklung des Gebietes analog den Vorschriften des BauGB hat nicht stattgefunden. Eine nach Maßgabe der Gemeindevertretung erstellte Bauleitplanung hat bei der bisherigen Bebauung des Gebietes nicht vorgelegen. Ebenso fehlte eine eindeutige Definition des Baugebietstyps.

Der Bebauungsplan hat bereits in 1997 öffentlich ausgelegen. Eine Planreifeprüfung ist erfolgt und für Teile des Baugebietes sind bereits Baugenehmigungen nach § 33 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung) erteilt worden.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, daß die Gemeinde gemäß § 22 BauGB eine Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen erlassen hat. Diese erstreckt sich auf Teile des Bebauungsplangebietes. Dieses sind sämtliche als Sondergebiet festgesetzte Flächen und ein Teil der allgemeinen Wohngebietsfestsetzung an der Ostbahnstraße.

3.4 Entwicklungsgebot

Der Flächennutzungsplan für das Gemeindegebiet Sellin hat Anfang 1995 öffentlich ausgelegen und die Träger öffentlicher Belange sind zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Ebenfalls hat eine frühzeitige Bürgerbeteiligung stattgefunden.

Der ausgelegene Flächennutzungsplanentwurf stellt für den überwiegenden Teil des Plangebietes Wohnbauflächen dar und für die von dem Weißen Steg erschlossenen Flächen und einen Teil der Flächen an der Ostbahnstraße Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Fremdenverkehr. Wegen der zwischenzeitlich durchgeführten Abstimmung bezüglich der Belange des Küstenschutzes sowie naturschutzrechtlicher Belange nimmt der Bebauungsplan nicht den gesamten Bereich der im Flächennutzungsplan dargestellten Sondergebiets- und Wohnbauflächen in Anspruch.

4.0 Städtebauliche Ziele

Der Bebauungsplan soll mit seinen Festsetzungen unter besonderer Berücksichtigung der naturräumlichen Gegebenheiten den Rahmen für die zukünftige bauliche Entwicklung im Plangebiet gestalten.

Die exponierte Lage und die vorhandenen Standortqualitäten und die mögliche Einbeziehung des Gebietes in ein Kur- und Fremdenverkehrskonzept geben eine städtebauliche Zielrichtung vor. In Anlehnung an die gründerzeitliche Bäderarchitektur soll die Siedlungsstruktur im Plangebiet mit den dafür typischen Gebäudedimensionen entwickelt werden. Dieses entlang der Ostbahnstraße und dem Weißen Steg. Die rückwärtigen Bauformen im Querweg im Sonnenweg und im Neuen Weg sollten in offener Bauweise ohne vorgeschriebenen Bezug zur gründerzeitlichen Bäderarchitektur entwickelt werden. Dabei sollte entlang dem Weißen Steg und der Ostbahnstraße die Zahl der Vollgeschosse höher sein als in den rückwärtigen Bereichen. Im einzelnen dienen hierzu die folgenden Regelungen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung, die hohe touristische Vorbelastung im Planbereich zu reduzieren, wesentliche Fremdenverkehrsnutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gaststätten, Restaurants und Läden an der Ostbahnstraße und dem Weißen Steg anzuordnen und den Anteil der Wohnungen in den rückwärtigen Bereichen zu erhöhen, werden Differenzierungen in der Art der baulichen Nutzungen vorgenommen.

Es werden Sondergebiete Fremdenverkehr **und Wohnen** entlang dem Weißen Steg und in Teilabschnitten der Ostbahnstraße festgesetzt. Entlang dem nördlichen Teil der Ostbahnstraße bis zur Luftbadstraße/Neuer Weg wird Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Ebenso in den rückwärtigen Bereichen.

In den Sondergebieten Fremdenverkehr **und Wohnen** sollen allgemein zulässig sein.

• Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes • Anlagen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke • Läden und nicht störende Handwerksbetriebe die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Gäste des Gebietes dienen • Dienstleistungsbetriebe • Schank- und Speisewirtschaften • Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter • Wohngebäude.

Ausnahmsweise sollen hier zulässig sein • Anlagen für kirchliche, sportliche und soziale Zwecke • Anlagen für örtliche Einrichtungen der Verwaltung • Vergnügungsstätten wie z.B. Tanzlokale, Diskotheken, Bars mit örtlichem Bezug, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder wegen ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind • sonstige Wohnungen zur Fremdenbeherbergung.

Die Beschränkung auf kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes in dem Sondergebiet Fremdenverkehr dient der Einhaltung der Maßstäblichkeit des Gebietes sowie der Wahrung der Wohn- und Erholungsruhe und der angestrebten Maßstäblichkeit des Ortsbildes.

Die allgemeine Zulässigkeit von Wohngebäuden als zweckbestimmende äquivalente Hauptnutzung entspricht der Zielstellung der Gemeinde, die für die Region typische Mischung von Wohnen und Fremdenverkehrsnutzungen zu erhalten und weiter zu entwickeln.

In den Allgemeinen Wohngebieten sollen zulässig sein • Wohngebäude • die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe • Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sollen als kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig sein. Die allgemeine Zulässigkeit von kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes begründet sich in dem Umstand, daß das allgemeine Wohngebiet in einem Kur- und Erholungsort liegt mit einem hohen Bedarf an Fremdenbetten. Die Beschränkung auf kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes dient dazu, den Maßstab des Gebietes zu wahren, sowie die Wohn- und Erholungsruhe im Ortsbild nicht zu beeinträchtigen.

Wegen der Wohn- und Erholungsruhe sollen Tankstellen und nicht störende Gewerbebetriebe ausgeschlossen sein. Der Ausschluß der Tankstellen erfolgt auch wegen der beengten Verkehrsverhältnisse. ***Anlagen für Verwaltungen werden in dem allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen wegen der beengten Verkehrsverhältnisse und wegen der Erhaltung der Wohn- und Erholungsruhe. Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, weil der vorhandene und geplante Gebietscharakter in Widerspruch zu derartigen Anlagen steht. Die angestrebte Kleinteilig-***

keit der Wohn- und Fremdenverkehrsnutzung widerspricht der Anlage von Gartenbaubetrieben, weil diese wegen ihrer Großflächigkeit den angestrebten Gebietscharakter stören.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Gliederung der Aktivitäten im Plangebiet, die von den belebten Bereichen entlang dem Weißen Steg und der Ostbahnstraße zu den rückwärtigen Bereichen reduziert werden, soll das Maß der baulichen Nutzung geordnet werden. Es wird bestimmt mit der Grundflächenzahl (GRZ) die das Verhältnis der überbauten Fläche zur Grundstücksgröße angibt und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse.

Das höchste Maß der baulichen Nutzung wird an der Ostbahnstraße zwischen dem Weißen Steg und dem Sonnensteg festgesetzt, weil in diesem Bereich der Erschließungsgrad am höchsten ist und diese Flächen am nächsten dem Ortszentrum Sellins zugeordnet sind; Grundflächenzahl 0,4, 2-geschossig.

Es erfolgt eine Abstufung auf eine Grundflächenzahl 0,2 für die Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Fremdenverkehr an der Ostbahnstraße und entlang dem Weißen Steg einschließlich der rückwärtigen Sondergebiete an der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze. Diese wesentliche Abstufung erfolgt, weil die Bebauungsdichte zu dem Steilufer der Ostsee abnehmen soll und weil mit der im Vergleich zu den Planvorläufern vorgesehenen Reduzierung des baulichen Nutzungsmaßes auch die touristische Kapazität weiter reduziert werden soll. Ein weiterer Grund für eine derartige Reduzierung der Grundflächenzahl ist die vorhandene Bestockung und die landschaftsverträgliche Eingliederung in die vorhandene Topographie. Im Bereich der Sondergebiete Fremdenverkehr soll die Bebauung maximal zweigeschossig sein, mit einer Begrenzung der absoluten Gebäudehöhe, was der Funktion des Weißen Steges als wichtigster Zugangsmöglichkeit zu dem Selliner Südstrand am ehesten entspricht. Die weitere Bebauung entlang der Ostbahnstraße bis zum Neuen Weg soll 1-geschossig sein bei einer Grundflächenzahl von 0,3. Dieses entspricht sowohl dem günstigen Erschließungszustand als auch dem Ziel, die Bebauungsdichte zu den angrenzenden Waldflächen allmählich abnehmen zu lassen.

Die übrige Bebauung im Übergangsbereich zu dem Hochuferwald erhält eine Grundflächenzahl von 0,25 bei 1-geschossiger Bauweise.

Entlang dem Weißen Steg wird eine absolute Gebäudehöhe festgesetzt. Diese beträgt 8,0 m über einer aus der Plangrundlage ermittelten durchschnittlichen Geländehöhe. Wegen der starken Neigung des Geländes in diesem Bereich werden die Geländehöhen Grundstücks- bzw. Baufeldbezogen festgesetzt. Die Festlegung einer absoluten

Gebäudeoberkante dient einer maßstäblichen Einfügung der Gebäude in den landschaftlich reizvollen Zusammenhang. Für diesen Bereich wird eine kleinteiligere bauliche Entwicklung angestrebt, als dieses z. B. entlang der Wilhelmstraße in Sellin möglich ist.

4.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Im gesamten Plangebiet soll grundsätzlich die offene Bauweise festgesetzt werden. Dieses entspricht am ehesten der für den Ort typischen Bebauungsform. Für das Sondergebiet Fremdenverkehr wird eine abweichende Bauweise festgesetzt (§22 Abs. 4 BauNVO) insofern als hier die Grenzabstände zu den vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen eingehalten werden müssen, wie in einem allgemeinen Wohngebiet. Eine Unterschreitung der Grenzabstände gemäß § 6 Abs. 5 Satz 2 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern soll nicht möglich sein, weil die Nutzung des Sondergebietes dieses nicht rechtfertigt. Hier soll die Zielstellung für das Plangebiet nach einer möglichst großzügigen Durchgrünung durch größere Gebäudeabstände wie sie ansonsten in einem Sondergebiet zulässig wären erreicht werden.

Baulinien werden nicht festgesetzt.

Mit den Baugrenzen wird die für den Ort typische Dimensionierung der Baukörper auch für den Bereich des Weißen Steges und die Siedlungsstruktur einer straßenbegleitenden Bebauung mit leicht variierenden Abständen gesichert.

Die grundstückswise mit Baugrenzen bestimmte überbaubare Fläche in den rückwärtigen Bereichen betont zu dem die offene Bauweise.

Teilweise werden die überbaubaren Flächen durch zum Erhalt festgesetzte Bäume eingeschränkt. In diesen Bereichen hat der Erhalt des Baumes Vorrang vor einer baulichen Inanspruchnahme. Es wird darauf hingewiesen, daß auch bei nicht ausdrücklich zum Erhalt festgesetzten Bäumen eine sachverständige Beurteilung seitens der Forstbehörde und der Nationalparkverwaltung im Zusammenhang mit dem Fällen von Bäumen erforderlich wird. Diese sachkundige Beurteilung der Bebauung im Kronenbereich von Bäumen ist erforderlich zum Einen wegen der Sicherheit und zum Anderen wegen der damit veränderten Bodenvegetation und der Sickerfähigkeit des Untergrundes. Eine unnötige Entnahme von Bäumen und übertriebene Versiegelung der Flächen wird die Sickerfähigkeit des Untergrundes wesentlich beeinträchtigen und ggf. eine Regenwasserkanalisation notwendig machen. Hier sind die Überbauung, der ggf. zu fallende Einzelbaum und die Sickerfähigkeit des Untergrundes im Zusammenhang zu betrachten.

4.4 Verkehrsflächen

Die dargestellten Verkehrsflächen stellen das Netz einer möglichen zukünftigen inneren Erschließung des Plangebietes dar. Hier hat es im Gegensatz zur Ursprungsfassung des Bebauungsplanes erhebliche Veränderungen in der verkehrlichen Erschließungskonzeption gegeben. So wird die ursprünglich vorgesehene Verbindung zwischen dem Neuen Weg und dem Weißen Steg aufgegeben.

Eine Unterscheidung von Verkehrsflächen verschiedener Zweckbestimmung wird nicht vorgenommen. Die Aufteilung des öffentlichen Straßenraumes bleibt der Straßenausbauplanung vorbehalten. Dieses gilt auch für die Festsetzung der Fahrbahnbreiten und Stellplätze sowie die im öffentlichen Verkehrsraum vorzunehmenden Bepflanzungen und die Anlage von Straßenbegleitgrün. Jedoch wird durch textliche Festsetzung bestimmt, daß für alle im Bebauungsplan bestimmten Verkehrsflächen beim Ausbau je 100 qm neu versiegelter Verkehrsfläche zwei standortgerechte heimische Laubbäume in bestimmter Pflanzqualität innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche zu pflanzen sind.

Die Kostenumlage für die vorgeschriebenen Pflanzungen innerhalb der Verkehrsflächen erfolgt gem. Straßenausbaubeitragssatzung bzw. Erschließungsbeitragssatzung der Gemeinde.

Für die Befestigung von Pkw-Stellplätzen, Garagenzufahrten, privaten, öffentlichen Geh- und Radwegen und Anliegerstraßen sind versickerungsfähige Materialien zu verwenden.

Durch den Verzicht auf differenzierte Festsetzung wird die Anpassung der Gestaltung der Straßenräume an die Funktionszuweisungen eines zu erarbeitenden Verkehrskonzeptes für das Gemeindegebiet erleichtert.

Die Verkehrsflächen entsprechen größtenteils den vorhandenen Wegeführungen.

In dem Ursprungsplan, Stand 29.04.1997, ist vor Kopf des Neuen Weges eine Wendemöglichkeit festgesetzt worden. Auf diese Wendemöglichkeit wird verzichtet, weil der Weg als Forst- und Wirtschaftsweg in den angrenzenden Hochuferwald fortgeführt wird. Hier ist in der Örtlichkeit außerhalb des Plangebietes eine bessere Wendemöglichkeit gegeben, so daß auf die Festsetzung dieser Wendefläche verzichtet werden kann, was dem Schutz der hier vorhandenen Bestockung dient.

Ergänzende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte wurden festgesetzt in Bereichen in denen es parallel zu dem Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan zu Neuordnungen der Grundstückszuschnitte und der Erschließung gekommen ist. Dieses ist vor allem im Bereich nördlich des Sonnensteiges und in Verlängerung des Grünen Steges der Fall.

In den Bereichen, in denen die Erschließung, die Grundstücksneuordnung und Bebauung bereits abgeschlossen sind, werden ergänzende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nicht festgesetzt, weil in diesen Fällen die Erschließung grundbuchlich abgesichert ist.

4.5 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

Im Rahmen der Fortentwicklung für das Gemeindegebiet Sellin wird deutlich, daß für Teilbereiche des Gemeindegebietes unterschiedliche Gestaltanforderungen notwendig werden. Als Gestaltungsschwerpunkte bilden sich die ländlichen Bauungsformen von Alt-Sellin, die sog. gründerzeitliche Bäderarchitektur und die Betonfertigteilbauweise der Siedlung am Wald heraus. Hinzukommen die kleinteiligen Fremdenverkehrseinrichtungen in Bungalowbauweise oder mit großflächigeren Überbauungen in 1-geschossiger Bauungsform mit flachgeneigten Dächern, größtenteils in Asbest. Das Plangebiet ist überwiegend mit den vorgenannten kleinteiligen Bauungsformen ausgefüllt, die nicht maßstabbildend für die zukünftige gestalterische Entwicklung sein sollten.

Die Örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung haben das Ziel eine erkennbare Verwandtschaft der Baukörper in Anlehnung an die sog. Bäderarchitektur zu erreichen, zumindest in den dem Weißen Steg und der Ostbahnstraße zugewandten Bereichen. In den rückwärtigen Bereichen, mit 1-geschossiger Bauungsform, dient der ländliche Siedlungsursprung Sellin als gestalterisches Vorbild. Hier sollen stärker geneigte Dächer zur Anwendung kommen.

Die Örtlichen Bauvorschriften erstrecken sich neben den wesentlichen Gestaltungsmerkmalen wie Farbe und Material der Dächer auch auf Aussagen zur Form von Öffnungen, Gestaltungsmerkmale von Anbauten wie Balkonen, Loggien und Veranden sowie zu Grundstückseinfriedungen und Werbeanlagen. Darüber hinaus wird die Begrünung baulicher Anlagen, sowie die Grüngestaltung der Freiflächen bestimmt.

Der genaue Wortlaut der Örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung wird auf der Planzeichnung mit aufgeführt.

4.6 Denkmalschutz

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind denkmalgeschützte Gebäude und Anlagen im Plangebiet nicht zu verzeichnen.

4.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Durch die Zurücknahme der Plangebietsabgrenzungen auf den bereits bebauten Bereich werden mit der Planung keine zusätzlichen neuen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, so dass eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie ein Grünordnungsplan nicht erforderlich wird. Trotzdem werden in dem Bebauungsplan über Örtliche Bauvorschriften textliche Festsetzungen und zeichnerische Festsetzungen, Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgegeben. Diese beziehen sich auf Dachbegrünungen, Befestigung von Flächen, Begrünung von Müllbehältern und Abfallanlagen, Anlage von Zufahrten und Stellplätzen, Wege und sonstige befestigte Flächen auf den Grundstücken, die Ableitung des Niederschlagswassers, die Fassadenbegrünung, den Erhalt von Bäumen, den Ausgleich für neuversiegelte Flächen, die Forderung nach Vorlage eines Freiflächengestaltungsplanes bei der Einzelbauantragstellung, den Ausgleich für neuversiegelte Verkehrsflächen, die Gehölzwahl nach Listen für standortgerechte Laubbäume, Sträucher, Laubbäume und Sträucher, Kletterpflanzen, Obstbäume, sowie Bäume für Aufforstung und deren Pflanzqualitäten.

Der Bebauungsplan setzt Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sowie erhaltenswerte Bäume fest, so daß die Grünstrukturen, die die Attraktivität eines Ferien- und Wohnbereiches mitbestimmen, erhalten bleiben. Darüber hinaus werden die angesprochenen Strukturen in einer in den textlichen Festsetzungen bestimmten Art und Weise durch neu zu pflanzende Bäume und Sträucher ergänzt, so daß ein adäquater Ausgleich für eventuelle Eingriffe in vorhandenem Baumbestand sichergestellt ist. Eine weitergehende Unterschützstellung der vorhandenen Bestockung widerspricht der grundsätzlichen Zielstellung einer Neuordnung der Bungalowsiedlung im Plangebiet und steht der beabsichtigten Aufwertung eines der Hauptzugänge zu dem touristisch attraktivsten Badestrand Südost Rügens zwischen Göhren und Sellin entgegen.

In der Planzeichnung wird darauf hingewiesen, daß bei jeder Baumaßnahme eine sachverständige Begutachtung durch Forstamt und Nationalparkamt bei vorhandener Bestockung einzuholen ist, mit der die endgültige Bebaubarkeit des Baugrundstückes festgelegt wird.

4.8 Flächenbilanz

Nr.	Gebietsart	zul. Vollgeschosse	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl	Bauweise	Gebietsgröße qm	% des Plangebietes	max. Bruttogeschoßfläche qm
1	Allg. Wohngebiet (WA)	I	0,25		o	31.817	46,8	13.204
2	Allg. Wohngebiet (WA)	I	0,30		o	4.749	7,0	2.365
3	Allg. Wohngebiet (WA)	II	0,40		o	3.908	5,7	4.158
4	Sondergebiet Fremdenverkehr <i>u. Wohnen</i> (SOFW)	II	0,20		o	22.244	32,7	11.834
5	Verkehrsflächen					5.337	7,8	
						68.055	100,0	31.561

In den Allgemeinen Wohngebieten sind bei ausschließlicher Wohnnutzung ohne andere gem. § 4 BauNVO möglicher Nutzungen ca. 130 Wohneinheiten möglich bei einer angenommenen durchschnittlichen Wohnungsgröße von 85 qm brutto. Dieses entspricht in etwa dem vorhandenen Bestand zuzüglich der angestrebten Umnutzung aufgegebener Ferieneinrichtungen.

In den Sondergebieten Fremdenverkehr sind bei ausschließlicher Inanspruchnahme für Übernachtungskapazitäten und einer durchschnittlichen angenommenen Größe eines Doppelzimmers von 50 qm brutto, ca. 200 Doppelzimmer möglich. Dieses entspricht der angestrebten Reduzierung der touristischen Belastung für das Plangebiet. Die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für andere Nutzungen als ausschließlich Übernachtungskapazität (Läden, Dienstleistung, Schank- und Speisewirtschaft, Vergnügungsstätten) reduziert darüber hinaus die Übernachtungskapazität.

4.9 Immissionsschutz

Luftreinhaltung

Zum Schutz vor den schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) und im Interesse der Luftreinhaltung des für Kur- und Erholungszwecke sensiblen Bereiches werden durch textliche Festsetzungen Festbrennstoffe ausgeschlossen. Die klimatologischen Gründe für eine derartige Festsetzung siehe 2.4 Klima.

Verkehrslärm

Es ist das Ziel der Gemeinde, die Kur- und Erholungsbereiche des Ortes hinsichtlich des Verkehrslärms zu entlasten. Aus diesem Grund wird über ordnungsrechtliche sowie bautechnische Maßnahmen der Durchgangsverkehr über die westliche an das Plangebiet grenzende Ostbahnstraße sowie die Granitzer Straße eingeschränkt. Das Verkehrsaufkommen innerhalb des Plangebietes läßt keine über die festgesetzte Art der baulichen Nutzungen hinausgehende Verkehrslärmemissionen erwarten. Im Verlauf des Weißen Steges findet Zu- und Abgangsverkehr zu dem Fischerstrand und dem am östlich gelegenen Ende des Weißen Steges gelegenen Sammelparkplatz statt. Auch hier strebt die Gemeinde an, den Verkehrslärm zu reduzieren durch entsprechende Verkehrsbeschränkungen sowie einen verkehrsberuhigten Ausbau des Weißen Steges.

Aufgrund einer geographischen Ermittlung ergibt sich für die Ostbahnstraße zur Zeit eine durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge (dtV) von in etwa 6.500 Kraftfahrzeugen. Diese Zahl ist nach DIN 4109 Bild 1 „Nomogram zur Ermittlung des „maßgeblichen Außenlärmpegels“ vor Hausfassaden für typische Straßenverkehrssituationen“ für die Feststellung der Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt worden. Demzufolge ergibt sich für einen Abstand von 25 m parallel zur Ostbahnstraße der Lärmpegelbereich IV, für einen Abstand von 25 m von der Achse der Ostbahnstraße bis 72 m der Lärmpegelbereich III und für einen Abstand von 72 m bis 110 m der Lärmpegelbereich II.

Mit der Darstellung dieser Lärmpegelbereiche werden in jedem Fall die notwendigen Dämmmaße für Außenwandbauteile gefordert. ~~Die genannten Werte können erheblich unterschritten werden bei Einzelnachweisen im Zuge des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens, weil bei der vorbeschriebenen Grobermittlung die Abschirmwirkung durch vorhandene Bebauung nicht berücksichtigt wird.~~ **Die aus den dargestellten Lärmpegelbereichen resultierenden erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile sind zur besseren Information der Betroffenen in die Plandarstellung übernommen worden.**

Die Gemeinde hat im Rahmen der Beantragung als anerkannter Kur- und Erholungsort nach §§ 1, 5 des Kurortgesetzes ein Emissionsgutachten bei dem TÜV-Nord in Rostock beauftragt. Darin wird der Gemeinde bestätigt, daß die bisherigen Handlungen der Gemeinde einschließlich Kurverwaltung auf eine sukzessive Entwicklung zur Minderung örtlich noch bestehender Differenzen bezüglich des Lärmschutzes hinarbeitet.

Hierfür werden folgende bauliche und verkehrsbehördliche Maßnahmen vorbereitet bzw. sind schon durchgeführt:

- Einbahnstraßenregelung Wilhelmstraße mit baulichen Maßnahmen im Einmündungsbereich Wilhelmstraße/Granitzer Straße
- Umbau der Einmündung Kiefernweg/Ostbahnstraße
- Fahrbahnverengung Ostbahnstraße durch Anlage von Stellplätzen in Senkrechtaufstellung, Ausweisen einer Fahrradspur (evtl. Einrichten einer Tempo-30-Zone)
- Durchführung der Fuß- und Radwegeverbindung Siedlung am Wald, Seepark, Wilhelmstraße (z. T. bereits im Bau, z. T. planerische Vorbereitung)
- Herrichten des Großparkplatzes an der B 196 mit Fußwegeverbindung zur Wilhelmstraße
- allgemeine Verbesserung der Anbindung mit öffentlichen Nahverkehrsmitteln (Kleinbahn, Bus, Seeverkehr)
- Anschaffen einer zweiten Straßenkleinbahn
- Umbau des Knotens Ostbahnstraße / B 196 unter Einbeziehung des Fuß- und Radweges Baabe / Sellin

Die vorbeschriebenen Maßnahmen machen Immissionsschutzmaßnahmen im Bereich des „Weißen Steges“ nicht mehr erforderlich. Vor allem die Anschaffung einer zweiten Straßenkleinbahn hat zu einer gravierenden Reduzierung des Pkw-Aufkommens im Strandzugangsbereich geführt.

4.10 Trinkwasserschutz

Nach dem derzeitigen Planungsstand berührt das Plangebiet keine Trinkwasserschutzzone.

4.11 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt nicht im hochwassergefährdeten Bereich (s. Pkt. 2.2.6)

4.12 Küstenschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des Küstenschutzstreifens gem. dem Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern sowie des Landeswassergesetzes Mecklenburg-Vorpommern; siehe hierzu die Ausführungen zu Pkt. 2.2.6)

5.0 Infrastruktur

Die für das geplante Bauvorhaben erforderliche öffentliche (z.B. Schulen, Kindergärten, Verkehrsverbindungen, Post, Ver- und Entsorgung) und private Infrastruktur (Handwerk, Handel, Dienstleistung) ist größtenteils vorhanden und wird sich entsprechend der schwerpunktmäßigen Entwicklung des Ostseebades Sellin qualitativ und quantitativ wesentlich verändern. Bei der konsequenten plangemäßen Entwicklung hat sich der Ort zu einem Seebad entsprechend der Klassifikation des Deutschen Bäderverbandes entwickelt.

Durch seine günstige Lage zum Ortszentrum und die günstige verkehrliche Erschließung sind die vorhandenen und zukünftigen Infrastruktureinrichtungen optimal erreichbar. Neu zu ordnen und zu ergänzen ist die technische Infrastruktur im Bestand der Ver- und Entsorgungsleitungen im Plangebiet selbst, sowie die vorhandenen Verkehrsflächen.

5.1 Fußwege

Der Weiße Steg ist der Hauptzugangsbereich zu dem Fischerstrand. Entsprechend ist das Plangebiet von Wegen durchzogen, die am Weißen Steg einmünden und dann zum Strand weiterführen. Dieses sind, der Sonnensteg in Verlängerung der Granitzer Straße, der Neue Weg in Verlängerung der Luftbadstraße und der Hochuferweg über den die Seebrücke erreicht werden kann. Die vorhandenen Wegebeziehungen sollen erhalten werden.

Der Hochuferweg verläuft am Rand der Steilküste durch den Küstenschutzwald von der Seebrücke im Norden bis zum Cliff-Hotel im Süden. Er kreuzt den Weißen Steg im Südosten außerhalb des Plangebietes.

Die Fußwegverbindung zwischen dem Fischerstrand und dem Zentrum des Ortes verläuft über den Weißen Steg, so daß hinsichtlich der fußläufigen Erreichbarkeit der Standort optimal in das Fremdenverkehrsgefüge der Gemeinde eingebunden ist.

5.2 Radwege

Das Fahrrad als Fortbewegungsmittel gewinnt an Bedeutung. Besonders in Fremdenverkehrsregionen wie Südost-Rügen kann es erheblich zur Erschließung des Freizeit- und Erholungspotentials beitragen, wenn die Belange der Radfahrer bei den anstehenden Planungen ausreichend berücksichtigt werden. Als umweltverträgliches Verkehrsmittel entspricht das Fahrrad am ehesten den Ambitionen eines Kur- und Erho-

lungsortes wegen seiner Umweltverträglichkeit und seinem sportlichen und gesundheitlichen Image. Das Plangebiet als einer der wesentlichen Fremdenverkehrsfaktoren von Sellin wird in absehbarer Zeit erheblich stärker vom Fahrradverkehr frequentiert, zum Einen durch den aus dem Plangebiet resultierenden Radverkehr, zum Anderen durch den Radverkehr der sich zwischen dem Zentrum und dem Fischerstrand auch im Rahmen eines überregionalen Radweges entwickeln wird. Aus diesem Grunde sind geeignete Fahrradabstellplätze im Bereich der südlich anschließenden Promenade Richtung Baabe wesentlich auch für die Verbesserung der Verkehrsverhältnisse innerhalb des Ortes.

Wichtig für das Funktionieren der auf das Fahrrad abgestellten Maßnahmen im öffentlichen Verkehrsraum sind die ergänzenden Maßnahmen im privaten Bereich, z.B. durch das Vorhalten ausreichender Fahrradabstellplätze vor Hotels, Läden, Dienstleistungsbetrieben, Gaststätten, Pensionen usw. Hierzu gehört z.B. das Bereitstellen von Fahrradständern und die stufen- und absatzfreie Anbindung der Hof- und Gebäudeflächen an den Straßenraum. Bei der Prüfung von Bauanträgen sollten deshalb die Belange des Fahrradverkehrs Berücksichtigung finden.

5.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Mit der zunehmenden Motorisierung ist die Wertigkeit des ÖPNV erheblich zurückgegangen. Der Omnibusverkehr spielt für die touristische Erschließung zur Zeit nur eine untergeordnete Rolle und die Kleinbahnstrecke „Rasender Roland“ ist eine touristische Attraktion an sich. Ihre Erschließungsfunktion für den Ort wird derzeit verbessert durch herrichten von Fuß- und Radwegeverbindungen durch den Seepark zur Wilhelmstraße und Einrichtung eines Haltepunktes der Straßenkleinbahn am Ostbahnhof. Die seeseitige ÖPNV-Erschließung (Kleiner Bäderverkehr) beginnt sich zu entwickeln über die wieder aufgebaute Seebrücke.

Die Rügensche Kleinbahn ist ab 1996 in den ÖPNV integriert und der gesamte ÖPNV wird durch einen integralen Taktfahrplan abgesichert.

5.3.1 Schiffsverkehr

Der Schiffsverkehr als öffentliches Personennahverkehrsmittel und zur Erschließung der Insel vom Festland her, ist nach dem 2. Weltkrieg vernachlässigt worden und wurde auf ein Mindestmaß reduziert. Diese Entwicklung soll mit dem Bau der Selliner Seebrücke allmählich umgekehrt werden, so daß der Schiffsverkehr im sog. kleinen Bädierdienst mittelfristig einen Großteil des derzeitigen Pkw-Verkehrs ersetzen und die sich in den Anfängen erkennbaren Schifffahrtslinien zu einem vollwertigen öffentlichen

Personennahverkehrsmittel ausgebaut werden können. Hauptanschlußpunkt ist die neu errichtete Selliner Seebrücke im Norden des Plangebietes, in einer Entfernung von ca. 900 m.

Wegen der Nähe zur Küste und der exponierten Lage ist bei der Bebauung im Plangebiet darauf zu achten, daß keine Lichter, bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlaß geben oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen oder Spiegelungen irreführen. Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen.

5.3.2 Kleinbahn „Rasender Roland“

Der Haltepunkt der Kleinbahnstrecke liegt ca. 500 m südlich des Plangebietes. Er wird über die Ostbahnstraße erreicht. Fuß- und Radwegeverbindungen werden derzeit durch bauliche Maßnahmen im Seepark, in der Ostbahnstraße, verkehrsbehördliche Anordnungen und Verbesserungen der Überwegung an der B 196 und die Einrichtung eines Haltepunktes der Straßenkleinbahn aufgewertet.

5.3.3 Omnibus

Im Verlauf der Granitzer Straße und der Ostbahnstraße liegen die Haltepunkte der Rügener Personennahverkehrs GmbH und decken mit ihren Einzugsbereichen das Plangebiet ab. Sowohl die Linie Klein-Zicker / Sassnitz, als auch die Linie Klein-Zicker / Schaprode verbinden die Ostseebäder Göhren, Baabe, Sellin und Binz. Für den Standort erschlossen wird aber auch das Mönchgut und Bergen. Eine Erhöhung der Fahrtenfolge und Verbesserung der Angebotsqualität kann auch hier zu einer Entlastung des Straßenverkehrs, einer Senkung der Umweltbelastung und des Einstellplatzbedarfes führen. Die Haltestellen in der Granitzer Straße liegen vor dem Ärztehaus (Entfernung ca. 200 m), in der Granitzer Straße (Entfernung ca. 600 m) und in der Ostbahnstraße (Entfernung ca. 500 m).

5.3.4 Tourismusbedingte Sonderverkehrsformen

Das erhebliche Fremdenverkehrsaufkommen und der angestrebte Charakter des Kur- und Erholungsortes bedingen spezielle Verkehrsformen, die in ihrer Massiertheit nur in ausgeprägten Fremdenverkehrsregionen beachtlich und zu dem saisonabhängig sind. Hierzu gehören insbesondere die Reisebusse, eine evtl. Straßenkleinbahn, Mo-

torboot und Segeln, Reiter/Kutschfahrten, Wohnmobile und der Ver- und Entsorgungsverkehr der zahlreichen Hotels, Pensionen und Gaststätten.

Reisebusse

Die von Reiseunternehmen organisierten Busreisen sind für die auf den Fremdenverkehr ausgerichteten Badeorte von erheblicher Bedeutung und als Verkehrsmittel der gemeindlichen Entwicklung zuträglicher, als der individuelle Kraftfahrzeugverkehr. Jedoch sind die in den historisch gestalteten öffentlichen Straßenräume sowie in den eng bemessenen Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes abgestellten Reisebusse erheblich störend. Nach der Anreise sollten die Reisebusse an einem zentralen Busparkplatz, z.B. in der Nähe des Kleinbahnhofes nördlich der B 196 geparkt und sonst nur für An- und Abreise und Tagesausflüge im Siedlungsgebiet bewegt werden. Für die Verkehrsführung der Reisebusse im Ort ist eine Beschilderung in Vorbereitung. Da Wendemöglichkeiten im Straßenraum des Plangebietes nicht gegeben sind, sind hierfür Grundstückszufahrten und Grundstücksfreiflächen in Anspruch zu nehmen. Ggf. sind Wendemöglichkeiten im Bereich des Sammelparkplatzes am nördlichen Ende des Weißen Steges, außerhalb des Plangebietes, vorzusehen.

Straßenkleinbahn

Eine Straßenkleinbahn ist im Ort mit großem Erfolg etabliert worden. Sie stellt eine Verbindung von der Seebrücke über die Wilhelmstraße, die Granitzer Straße zum Weißen Steg her und soll, wenn die technischen Voraussetzungen erfüllt worden sind, entlang dem Fischerstrand bis zum Ostseebad Baabe geführt werden.

Segeln (für das Plangebiet nicht relevant)

Reiten/Kutschfahrten

Wegen der intensiven Nutzung innerhalb des Plangebietes sollten Möglichkeiten für den Reitsport im Plangebiet nicht vorgehalten werden.

Jedoch sollte die Möglichkeit offengehalten werden, parallel zur Linienführung der Straßenkleinbahn auch Kutschfahrten zu ermöglichen.

Wohnmobile

Die intensive bauliche Nutzung im Plangebiet und der beabsichtigte verkehrsberuhigte Charakter der öffentlichen Erschließungsflächen mit engen Lichtraumprofilen und Kurvenradien ist für die allgemeine Zugänglichkeit von Wohnmobilen wenig geeignet. Sie beeinträchtigen darüber hinaus das Erscheinungsbild des Straßenraumes und des

Freiflächen- und Landschaftsraumes wesentlich und sollten daher auf Bereiche außerhalb des Plangebietes beschränkt bleiben.

Anlieferverkehr

Der Anlieferverkehr erfolgt im wesentlichen über den Weißen Steg sowie den Sonnensteg. Wegen der angestrebten Reduzierung der touristischen Belastung wird sich auch der Anlieferverkehr auf verträgliche Formen einregeln, so daß evtl. angedachte Beschränkungen, wie sie z. B. für die höher verdichteten Bereiche der Wilhelmstraße und der August-Bebel-Straße notwendig werden können, für den Bereich des Weißen Steges nach dem derzeitigen Entwicklungsstand nicht notwendig sind.

5.4 Kraftfahrzeugverkehr

Die Erschließung für das Kraftfahrzeug erfolgt von Süden über den Weißen Steg und von Osten über die Ostbahnstraße. Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Ostbahnstraße an den Verknüpfungspunkt mit der B 196 im Bereich des Ostbahnhofes.

Die innere Erschließung wird über den Neuen Weg, den Waldsteg, den Sonnensteg und den Quersteg vorgenommen, sowie über einen kleinen Stichweg zum Haus Südstrand.

5.4.1 Ruhender Verkehr

Wegen der Kleinteiligkeit der Bebauung, dem geringen Nutzungsmaß sind die erforderlichen Einstellplätze auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Der erforderliche Einstellplatzbedarf für Tagesgäste, verursacht z.B. durch Läden, Restaurants, Gaststätten, Bars soll abgelöst und durch die Gemeinde an anderer Stelle nachgewiesen werden. Mit Rücksicht auf den Fremdenverkehrs- und Kurortcharakter sowie die südlich gelegenen Gemeinbedarfseinrichtungen (Kinderkombination) sollte ein zusätzliches Kraftfahrzeugaufkommen durch Tagesgäste soweit möglich vermieden werden.

Private Einstellplätze sind bauordnungsrechtlich nachzuweisen für bauliche Anlagen, bei denen ein Kraftfahrzeugverkehr zu erwarten ist. Die Zahl dieser notwendigen Einstellplätze sind den einschlägigen Richtlinien zu entnehmen. Der dabei freigehaltene Ermessensspielraum sollte eng bemessen werden. Nach den bisherigen Erfahrungen, innerhalb von Fremdenverkehrsgemeinden ist das Flächenverhältnis von baulicher Nutzfläche zu dem Platzbedarf für Ruhenden Verkehr in etwa 1:1.

5.5 Energieversorgung

Der Bebauungsplan schließt durch textliche Festsetzung aus Gründen der Lufthygiene den Einsatz von Festbrennstoffen aus.

5.6 Gasversorgung

Die Gasversorgung auf der Insel Rügen wird von der EWE Aktiengesellschaft, Postfach 131, 18521 Bergen, vorgenommen. Die EWE kann das o. g. Gebiet gemäß Konzessionsvertrag mit Erdgas versorgen.

5.7 Elektrizitätsversorgung

Das Plangebiet wird von der Hanseatischen Energieversorgungs-AG (HEVAG), Putbusser Chaussee 4, 18528 Bergen, mit Elektrizität versorgt.

Im Planungsbereich befinden sich Mittelspannungs- und Niederspannungsanlagen des Energieversorgungsunternehmens HEVAG. Die Anlagen dürfen nicht unter/überbaut werden und sind bei Erfordernis als Baufreimachungsmaßnahme zu verlegen und der HEVAG unentgeltlich zu übergeben. Die Trassen sind grundsätzlich von Bepflanzungen/Anschüttungen usw. freizuhalten.

Die planungsrelevanten 20 kV-Leitungen liegen außerhalb des eigentlichen Plangebietes im Verlauf der Ostbahnstraße und des Weißen Steges, so daß eine Berücksichtigung in den Plandarstellungen nicht erforderlich ist.

5.8 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird von dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, Putbuser Chaussee 1, 18528 Bergen auf Rügen, vorgenommen.

Mit der Stellungnahme vom 28.09.1994 erklärt der Zweckverband, daß das Gebiet zum größten Teil wasserversorgungsmäßig erschlossen ist. Für die innere Erschließung des Plangebietes wird jedoch ein Ringschluß der Versorgungsleitungen notwendig.

Eine ergänzende Stellungnahme vom 02.11.1999 des Zweckverbandes besagt, daß das Plangebiet mit Ausnahme des Neuen Weges und des Grünen Weges wasser- und entsorgungstechnisch erschlossen ist. Die noch fehlende Erschließung ist Bestandteil des Investitionsplanes 2000 des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen vom 31.08.1999.

5.9 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist über das vorhandene bzw. zu ergänzende Wasserversorgungsnetz sicherzustellen.

5.10 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung wird von dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, Putbuser Chaussee 1, 18528 Bergen auf Rügen, vorgenommen. Abwasserseitig ist ein Schmutzwassersystem vorhanden. Es muß entsprechend der inneren Erschließung ebenfalls erweitert werden.

Laut Aussage des Zweckverbandes ist das Plangebiet mit Ausnahme des Neuen Weges und des Grünen Weges wasser- und entsorgungstechnisch erschlossen. Die noch fehlende Erschließung ist Bestandteil des Investitionsplanes 2000 des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen vom 31.08.1999.

Der Bau, die wesentliche Änderung und Stilllegung der dem öffentlichen Gebrauch dienenden Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen bedarf gemäß § 38 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. Nov. 1992 der Genehmigung. Zuständig für die Entscheidung über die Genehmigung ist gemäß § 108 Ziffer 1 Buchstabe g Landeswassergesetz das staatliche Amt für Umwelt und Natur.

Antragsteller für die erforderlichen wasserbehördlichen Entscheidungen kann nur die jeweils pflichtige Körperschaft oder ein von ihr beauftragter Dritter sein.

Form und Umfang der Anträge und der beizufügenden Planunterlagen richten sich nach der Verordnung über Antragsunterlagen für wasserbehördliche Entscheidungen vom 28.06.1995.

5.11 Oberflächenentwässerung

Ein Regenwassersystem ist im Plangebiet nicht vorhanden. Das Regenwasser muß in geeigneter Form auf dem Grundstück verbleiben und zur Versickerung gebracht werden. Dem Einleiten von Oberflächenwasser in den Schmutzwasserkanal wird seitens des Zweckverbandes nicht zugestimmt.

Eine Versickerung innerhalb des 100 m Küstenschutzstreifens ist nicht möglich. ~~Für diesen Bereich ist im Rahmen der weiterführenden Erschließungsprojektierung eine Regenrückhaltungsmöglichkeit mit anschließender Versickerung außerhalb des 100 m~~

~~Küstenschutzstreifens vorzusehen.~~ ***Im Verlauf des Weißen Steges ist im Zuge der Ausbaumaßnahmen für den Weißen Steg ein Regenwasserkanal angelegt worden. Die Neubaumaßnahmen innerhalb des 100 m Küstenschutzstreifens können daher an diesen Regenwasserkanal angeschlossen werden, so daß die Bedingung bezüglich des Verbleibs des Niederschlagswassers innerhalb des Küstenschutzstreifens eingehalten wird. Dem entspricht auch die textliche Festsetzung Nr. 11, die u. a. besagt, daß eine Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des 100 m Küstenschutzstreifens nicht möglich ist.***

Laut Auskunft des Geologischen Landesamt Mecklenburg-Vorpommern vom 02.03.1998 ist von einem Durchlässigkeitsbeiwert für den Untergrund von 10^{-5} m/sec auszugehen. Die dort vorliegenden groben Übersichten stellen für das Plangebiet feinsandigen Mittelsand mit dem vorgenannten Durchlässigkeitsbeiwert fest, so daß davon auszugehen ist, daß das Plangebiet grundsätzlich versickerungsfähig ist.

Für die Versickerung sind folgende wasserwirtschaftliche Bedingungen zu berücksichtigen:

- Im Zuge der Bauantragstellung ist nachzuweisen, daß die Möglichkeit der Versickerung tatsächlich gegeben ist. In Abhängigkeit von den auf den jeweiligen Grundstücken vorzufindenden Untergrundverhältnissen, den versiegelten Flächen und den Grundstücksgrößen.
- Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist Abwasser gemäß § 39 LWaG. Mit Ausnahme des von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließenden Niederschlagswassers (Träger der Straßenbaulast) unterliegt es der Abwasserbeseitigungspflicht der zuständigen Körperschaft (§ 40 Abs. 1 und 3 LWaG), also dem Zweckverband. Da eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, können die entsorgungspflichtigen Körperschaften durch Satzung regeln, daß Niederschlagswasser außerhalb von Wasserschutzgebieten auf den Grundstücken, auf denen es anfällt und auf besonders hierfür ausgewiesenen Flächen, erlaubnisfrei versickert werden kann (§ 32 Abs. 4 LWaG). Für solcher Art verbrachtes Niederschlagswasser würde die Pflicht zur Abwasserbeseitigung für den Zweckverband gemäß § 40 Abs. 3 Nr. 2 entfallen. Da der Zweckverband solche Satzung noch nicht beschlossen hat, können Regelungen zur Niederschlagswasserbeseitigung bereits in Flächennutzungsplänen und insbesondere in Bebauungsplänen unter Beachtung des § 9 BauGB aufgenommen werden. Sollten entsprechende Satzungen Festlegungen zur Niederschlagswasserversickerung enthalten, muß eine solche Möglichkeit grundsätzlich auch gegeben sein (Untergrundverhältnisse, Grundstücksgröße usw. sind zu beachten!).

In den textlichen Festsetzungen zu dem Bebauungsplan wird bestimmt, daß abfließendes Niederschlagswasser von Dachflächen und nicht befahrbaren befestigten Flächen der Versickerung auf dem Grundstück zuzuführen ist. Eine Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des 100 m - Küstenschutzstreifens ist nicht möglich.

Der Nachweis der Versickerungsfähigkeit ist erbracht.

Er wird nicht ausschließlich auf die Aussage des Geologischen Landesamtes vom 02.03.1998 gestützt sondern auch auf die schriftliche Stellungnahme des Geologischen Landesamtes vom 27.07.1994, die in den Aussagen zu 2.2.6 zitiert ist. Gestützt wird der Nachweis der Versickerungsfähigkeit auch durch die Aussage des Landkreises, daß bei Durchlässigkeitswerten des Bodens von bis zu $>10^{-5}$ eine Versickerung meist ohne weiteres möglich ist. Der vom geologischen Landesamt angegebene Durchlässigkeitswert 10^{-5} ist größer als der vom Landkreis angegebene Mindestwert, so daß auch von daher von einer Versickerungsfähigkeit des Plangebietes für das anfallende Niederschlagswasser auszugehen ist.

Aussagen zu Mikrostandorten, z. B. durch grundstücksbezogene Baugrundgutachten, sind im Zuge der nachgeordneten Nachweisführungen in den jeweiligen Bauantragsverfahren bzw. im Zusammenhang mit den wasserrechtlichen Erlaubnis-Anträgen zur Erschließungsplanung zu führen. Auf der Grundlage der Stellungnahme des Geologischen Landesamtes und des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur ist ein Konzept zur Oberflächenentwässerung für das Plangebiet erstellt worden, mit dem Vorschläge über die Art und Weise einer möglichen Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken gemacht werden. Die Gemeinde geht weiterhin davon aus, daß das Niederschlagswasser versickert werden kann und ausreichend Sickerflächen zur Verfügung stehen. Das Konzept über die Versickerung des Niederschlagswassers wird darüber hinaus gestützt durch ein entsprechendes Baugrundgutachten. Die Unterlagen dazu können bei der Amtsverwaltung Mönchgut-Granitz eingesehen bzw. angefordert werden.

5.12 Telekom

Ein fernmeldetechnisches Versorgungsnetz ist im Plangebiet größtenteils vorhanden. Es kann notwendig werden, in dem Gebiet in Teilbereichen das Netz neu aufzubauen, bzw. zu erweitern. Es ist für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen rechtzeitig mitgeteilt werden.

Diese Informationen sind so früh wie möglich, mindestens aber acht Monate vor Baubeginn unter Vorlage der verbindlichen Straßenbaupläne schriftlich anzuzeigen, da

die Telekom an bestimmte Fristen (z.B. Planfeststellung, Ausschreibung) gebunden ist.

Die Unterlagen möglicher Bauabsichten sind der Telekom so früh wie möglich an folgende Adresse zu übersenden: Deutsche Telekom AG, Niederlassung Neubrandenburg, Ressort aKrGrSuN, 18147 Rostock.

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereiches können weitere Baumaßnahmen auch außerhalb des Plangebietes erforderlich sein. Um Beschädigungen an den Fernmeldeanlagen auszuschließen ist es unbedingt erforderlich, daß die Bauausführenden spätestens zwei Wochen vor Beginn beim Fernmeldebaubezirk 25, 18581 Putbus, Alleestraße 27, Tel. (038301) 84815, aktuelle Informationen über bereits vorhandene Fernmeldeanlagen einholen.

5.13 Müllbeseitigung

Das Plangebiet wird von der Nehlsen Entsorgungs GmbH, Gewerbegebiet Mülitz, Poseritzer Str. , 18573 Samtens, mülltechnisch entsorgt. Die notwendigen Anlagen zur Zwischenlagerung sind durch die ortsüblichen Behältnisse im Rahmen der Bauantragstellungen für die Einzelvorhaben nachzuweisen.

Das Staatliche Amt für Umwelt und Natur teilt in seiner Stellungnahme vom 27.10.1994 mit, daß aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung bestehen.

Die während der Durchführung der Baumaßnahmen anfallenden unbelasteten Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, Bodenaushub) dürfen nicht auf Deponien, die für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle zugelassen sind, abgelagert werden. Können die Bauabfälle wegen fehlender Aufbereitungs- und Verwertungskapazitäten nicht unmittelbar verwertet werden, sind sie in Abstimmung mit dem Landkreis als untere Abfallbehörde auf gesonderte Flächen (bei einer zu erwartenden Lagerzeit von mehr als 12 Monaten genehmigungspflichtig nach Spalte 2 des Anhangs der 4. BImSchV) zwischenzulagern. Eine Abstimmung mit der unteren Abfallbehörde des Landkreises Rügen ist ebenfalls erforderlich bei der Entsorgung von Abfällen, bei deren unsachgemäßer Behandlung Schadstoffe freigesetzt werden können (z.B. Asbestzement). Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle sind dem Entsorgungspflichtigen zu überlassen. Dabei ist die Abfallsatzung des Landkreises Rügen zu beachten.

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich im Planungsbereich keine Altlastverdachtsflächen.

5.14 Spielplatznachweis

Für die Bemessung des öffentlichen Kinderspielplatzes wird von einer Größenordnung von 4 % der im Plangebiet zulässigen Geschoßfläche der Wohngebietsfestsetzungen ausgegangen. Dieses sind bei einer zulässigen Geschoßfläche von 10.567 qm 422 qm.

Hinzukommt ein rechnerischer Anteil von 33 % des Nettospielplatzbedarfs für das Begleitgrün, mithin insgesamt ca. 560 qm.

Eine gesonderte Spielplatzausweisung im Plangebiet erfolgt nicht, weil unmittelbar südlich angrenzend an das Plangebiet die Kinderkombination der Gemeinde Sellin mit entsprechenden Freispielflächen zur Verfügung steht. Darüber hinaus wird das südliche angrenzende Gebiet um die Kinderkombination und auch der südöstlich anschließende Strandbereich zum Kinderspielen genutzt, so daß eine gesonderte Ausweisung eines öffentlichen Kinderspielplatzes im Plangebiet nicht erforderlich wird.

6.0 Durchführung des Bebauungsplanes

Die Durchführung des Bebauungsplanes dient vor allem der Bereitstellung von Wohnbauflächen für die Selliner Bevölkerung und der Neuordnung der Ferieneinrichtungen im Plangebiet. Mit der Realisierung der mit dem Bebauungsplan ermöglichten Erschließung soll nach Vorliegen einer gesicherten Finanzierung mittelfristig begonnen werden. Dieses betrifft insbesondere die abschließende Befestigung sowie den endgültigen Ausbau der Erschließungsflächen.

6.1 Bodenordnende Maßnahmen

In 1995 und 1996 hat die Gemeinde gemeinsam mit der Amtsverwaltung die wesentlichen bodenordnenden Maßnahmen (hauptsächlich Parzellierung und Regelung der Pachtverhältnisse) durchgeführt. Im Zuge der weiteren Herstellung der Erschließungsflächen wird Grunderwerb zwecks Begradigung, Verbreiterung und Anlage von ergänzenden Einstellplätzen für den Ausbau der Verkehrsflächen erforderlich.

6.2 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Für den abschließenden Ausbau der Erschließungsflächen im Plangebiet sind Kosten noch nicht in die Haushaltsplanung der Gemeinde eingestellt. Dieses wird erst mittelfristig erfolgen, nachdem das Rechtsetzungsverfahren für den Bebauungsplan abge-

geschlossen ist und die auf dem Bebauungsplan basierende weitere Erschließungsplanung hinreichend konkret vorliegt.

6.3 Beschluß- und Bekanntmachungsdaten

Aufstellungsbeschluß am 28/09/1993

Bürgerbeteiligung vom 25/07/94 bis 05/09/94

1. Beteiligung Träger öffentlicher Belange vom 25/07/94 bis 05/09/1994

Beschluß zur Neuabgrenzung des Plangebietes am 29/04/1997

Auslegungsbeschluß am 29/04/1997

Beschluß zur Veränderungssperre am 27/01/1998

Erneuter Auslegungsbeschluß am 17/03/1998

Erneuter Auslegungsbeschluß am 27/10/1998

Satzungsbeschluß am 27.04.1999

Aufhebung des Satzungsbeschlusses am 30.11.1999

Erneuter Auslegungsbeschluß (Teiloffenlage § 3 Abs. 3 BauGB) am 30.11.1999

Teiloffenlage vom 20/12/1999 bis 28/01/2000

Satzungsbeschluß 09/05/2000

Sellin, den 08. Juni 2000

gez. Liedtke
Bürgermeister

