

GEMEINDE OSTSEEBAD SELLIN

ORTSTEIL ALTENSIEN AMT MÖNCHGUT GRANITZ

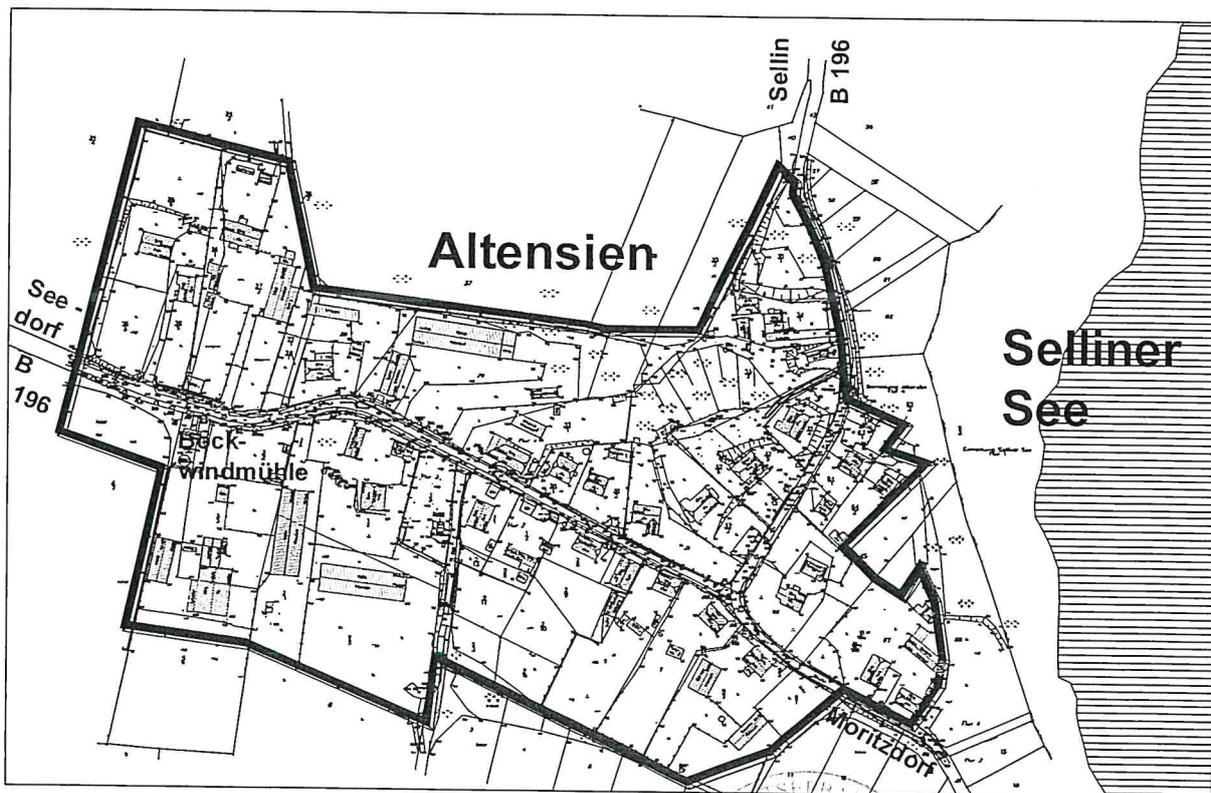
LANDKREIS VORPOMMERN - RÜGEN

BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN 29

„ALTENSIEN“

mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan Verkleinerung aus Bebauungsplangrundlage öbVI Krawutschke BK 2215207/12



Unmaßstäblich

Satzungsexemplar

Stand vom 05.01.2015

Verfahren gem. § 13 a BauGB

Verfahrensstand § 10 BauGB

Entwurfsbearbeitung:

Heinrich Vulter

An der Junkernwiese 7

Telefon 05137/3236

*Liedtke
Bürgermeister*

Stadtplaner

30926 Seelze

Telefax 05137/91371

1150/900

02/058/05

VU/VU

05.01.2015

Inhaltsverzeichnis	Seite
1.0 Planungserfordernis	4
1.1 Wahl des Planverfahrens	4
1.2 Abwägungserhebliche Grundsätze und Gegebenheiten	5
1.3 Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	6
1.4 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	6
2.0 Lage im Raum	6
2.1 Fremdenverkehrliche Einstufung	7
3.0 Bestand.....	7
3.0.1 Kartengrundlage	7
3.0.2 Räumlicher Geltungsbereich	7
3.1 Nutzung	9
3.2 Baulicher Bestand / Denkmalschutz	9
3.3 Erschließungsbestand	10
3.3.1 Erschließungsbestand Verkehr	10
3.3.2 Erschließungsbestand Schmutzwasserkanalisation	10
3.3.3 Erschließungsbestand Regenwasserkanalisation	10
3.3.4 Erschließungsbestand Versorgung	11
3.4 Bestand öffentliche Infrastruktur	11
3.5 Emissionen / Immissionen	11
4.0 Naturräumliche Situation	12
4.1 Vegetationsbestand.....	12
4.2 Geologie, Küste, Wasser.....	12
4.2.1 Baugrund / Bodengutachten.....	12
4.2.2 Küstenschutz.....	13
4.2.3 Hochwasserschutz	13
4.2.4 Grundwasser	14
4.2.5 Trinkwasser	14
4.2.6 Altablagerungen / Bodenschutz	14
4.3 Einbindung in den landschaftlichen Zusammenhang	15
4.3.1 Schutzgebiete	15
4.4 Klimatische Bedingungen	16
5.0 Überörtliche Planungen und nach anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich zu übernehmende Planungsinhalte.....	16
5.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	17
5.2 Entwicklungstendenzen	17
5.3 Bestehende Baurechte	18
5.4 Entwicklungsgebot.....	18
6.0 Städtebauliche Ziele	18
6.1 Art der baulichen Nutzung	18
6.2 Maß der baulichen Nutzung	20
6.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen.....	21
6.4 Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen.....	22
6.5 Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge	22
6.6 Verkehrsflächen.....	22
6.6.1 Fußwege.....	22
6.6.2 Radwege.....	22

6.6.3	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	22
6.6.4	Schiffsverkehr	23
6.6.5	Kleinbahn "Rasender Roland"	23
6.6.6	Omnibus / Ortsbus.....	23
6.6.7	Tourismusbedingte Sonderverkehrsformen.....	23
6.6.8	Kraftfahrzeugverkehr.....	24
6.7	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	25
6.7.1	Gasversorgung	25
6.7.2	Elektrizitätsversorgung	25
6.7.3	Wasserversorgung	25
6.7.4	Abwasserbeseitigung / Versickerung	25
6.7.5	Löschwasserversorgung	26
6.7.6	Müllbeseitigung.....	27
6.7.7	Telekommunikation	27
6.8	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen.....	27
6.9	Grünflächen.....	27
6.10	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses.....	28
6.11	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen.....	28
6.12	Flächen für die Landwirtschaft und Wald	28
6.13	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	28
6.14	Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz.....	29
6.15	Sonstige Planzeichen	29
6.16	Flächenbilanz / Kapazitäten	29
7.0	Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung	30
8.0	Einzelfallprüfung der Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes.....	31
8.1.	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes, zusätzlicher Bedarf an Grund und Boden.....	31
8.2	Tabellarische Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	32
8.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	34
8.4	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	34
8.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	34
9.0	Durchführung des Bebauungsplanes	34
9.1	Bodenordnende Maßnahmen.....	34
9.2	Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten.....	34
10.0	Beschluß- und Bekanntmachungsdaten	35

Begründung für den Bebauungsplan Nr. 29 " Altensien " mit Örtlichen Bauvorschriften im Ostseebad Sellin, Ortsteil Altensien, Amt Mönchgut-Granitz, Landkreis Vorpommern - Rügen

1.0 Planungserfordernis

Die ländlichen Ortslagen der Gemeinde Sellin sind in der jüngeren Vergangenheit einem zunehmenden Siedlungsdruck ausgesetzt. Er entsteht aus dem Bedarf nach ländlichen Wohnbauflächen, gewerblichen Nutzungsansprüchen und fremdenverkehrlichen Anforderungen jeglicher Art.

Der Siedlungsdruck resultiert aus der Eigenentwicklung und von außen an die Gemeinde herangetragenen Anforderungen.

Die zwischenzeitlich durchgeführten Dorferneuerungsmaßnahmen tragen zu einer weiteren Steigerung der Attraktivität der Ortslagen bei.

Die bisherige Beurteilung von Baugesuchen ohne Grundlage verbindlicher Nutzungs- und Gestaltungsvorgaben wie z. Bsp. anhand von Ortssatzungen oder Bebauungsplänen hat zu Fehlentwicklungen geführt, die zukünftig vermieden werden sollen. Hiervon ist auch die Ortslage Altensien betroffen.

Es wird daher der Bebauungsplan Nr. 29 „ Altensien „ mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung aufgestellt.

1.1 Wahl des Planverfahrens

Das erforderliche Rechtsetzungsverfahren bis zum abschließenden Satzungsbeschluß soll nach der Regelung des Baugesetzbuches zur Verfahrensbeschleunigung gem. § 13 a, Bebauungspläne zur Innenentwicklung, durchgeführt werden.

Dieses ist möglich aus den folgenden Gründen:

Es werden weniger als 20.000 m² Grundfläche beansprucht.

Die überplante Fläche ist dem Siedlungsbereich zuzurechnen.

Der Standort ist integriertes Potential zur Siedlungsnutzung von Flächen, Nachverdichtung und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung (u. a. Festlegung von Art und Maß der baulichen Nutzung).

Die äußeren Erschließungsvoraussetzungen und Infrastruktureinrichtungen sind vorhanden.

Für das Plangebiet besteht ein wirksamer Flächennutzungsplan.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (Europäischer Vogelschutz) genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Es werden in untergeordnetem Umfang angrenzende Außenbereichsflächen zur Abrundung des Plangebietes einbezogen.

Die beanspruchten Flächen sind im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB nicht schützenswert bzw. deren Schutzstatus wird berücksichtigt. Dieses wird bestätigt durch sämtliche zwischenzeitlich vorliegenden Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, hier insbesondere der zuständigen Naturschutzbehörden (auch des Biosphärenreservates), die zwischenzeitlich vorliegenden naturschutzfachlichen Begutachtungen sowie durch den genehmigten und wirksamen Flächennutzungsplan aus dem der Bebauungsplan entwickelt wird (s. o.).

Der Bebauungsplan soll ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.

1.2 Abwägungserhebliche Grundsätze und Gegebenheiten

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

- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen sowie die Belange von Freizeit und Erholung,
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile,
- die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, die Straßen und Plätze von städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- der Umweltschutz und die Darstellung von Plänen des Wasser- und Abfallrechtes,
- die Belange der Landwirtschaft

- die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen
- die Ergebnisse der Dorferneuerungsplanung.

1.3 Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

- Erhaltung und Fortentwicklung der dauerhaften Wohnnutzung als Priorität und damit stabilisieren der Einwohnerentwicklung im Ortsteil Altensien
- planerische Ordnung der Nutzungsanforderungen aus Wohnen, Gewerbe und Fremdenverkehr
- Erhaltung und Ergänzung ursprünglicher Siedlungsstrukturen und denkmalwürdiger Ensembles
- Ausarbeitung Örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung die neben den Gebäuden auch die Freiflächen einschließen.
- freihalten von Wegeverbindungen in die freie Landschaft,

1.4 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

- Regulierung der baulichen Entwicklung
- Bereitstellung von Wohnbaustandorten im Ortsteil Altensien
- Gestalterische Einordnung der zukünftigen baul. Entwicklung

2.0 Lage im Raum

Regional betrachtet gehört Sellin zu den 4 klassischen Ostseebadeorten Binz, Sellin, Baabe und Göhren im Südosten der Insel Rügen.

Sellin als einer der bedeutenden Badeorte Südost -Rügens, bildet einen unverzichtbaren Bestandteil des Biosphärenreservates Südost - Rügen. Das Plangebiet gehört zur Schutzzone III.

Der Selliner Ortsteil Altensien liegt, ca. 1,5 km südwestlich des Gemeindehauptortes Sellin, am Westufer des Selliner Sees.

Kleinräumig liegt Altensien am nördlichen Rand des Moränenkomplexes (sog. Seedorfer Hügelland) zwischen Altensien, Neuensien / Seedorf und Moritzdorf.

2.1 Fremdenverkehrliche Einstufung

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

Altensien ist mit der neu errichteten Bockwindmühle, dem Backhaus und dem Reiterhof als ländlicher Standort in den Fremdenverkehrsbetrieb des Seebades Sellin voll integriert.

3.0 Bestand

3.0.1 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage wird der Lage – und Höhenplan des Vermessungsbüro Krawutschke, Meißner, Schünemann vom 16.07.2012 verwendet.

Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, daß das dargestellte Messungsgebiet frei von unterirdischen Leitungen und Bauwerken ist.

Durch öffentlich bestellten Vermessungsingenieur ist bescheinigt, daß die Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei ist und die neu zu bildenden Grenzen sich korrekt in die Örtlichkeit übertragen lassen.

3.0.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst die Ortslage Altensien. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 " Altensien " und Örtlicher Bauvorschriften wird wie folgt begrenzt:

Im Norden : durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 26/6 und 27/2, die nordöstlichen Grenzen der Flurstücke 27/2 und 27/1, die nördlichen Grenzen der Flurstücke 38/1, 28, 29 (Kurverwaltung), von dort in östlicher Richtung bis zum südwestlichen Grenzpunkt des Flurstückes 34/1 und die nordwestlichen Grenzen der Flurstücke 34/1 und 35/1,

im Osten: durch die westliche Grenze der Dorfstraße vom Ortseingang (Flurstück 35/1) bis zum Beginn der beidseitigen Bebauung (Flurstück 63/1), die östlichen und nordöstlichen Grenzen der Flurstücke 63/1 und 64/2, einen Teilabschnitt der nordwestlichen Grenze des Flurstückes 65, von dort rechtwinklig auf die westliche Grenze des Flurstückes 67 und die östliche Grenze des Flurstückes 67,

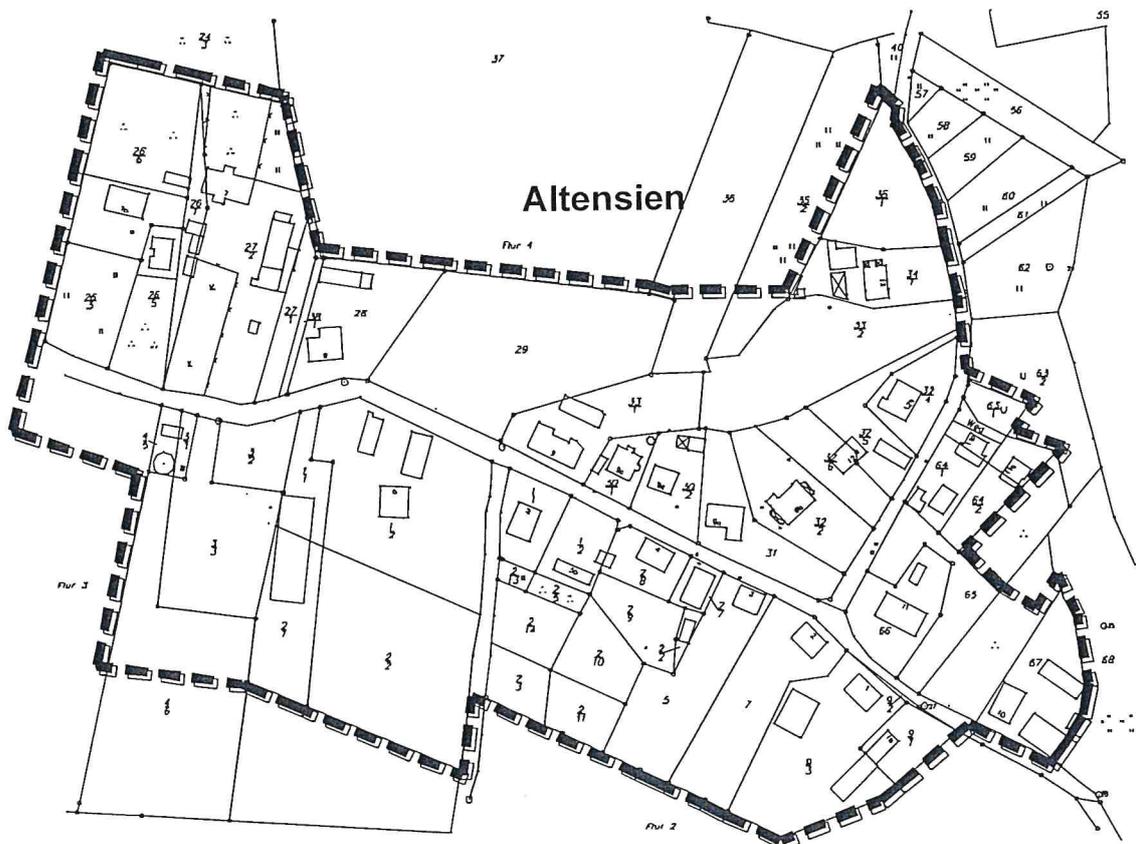
im Süden: durch einen Teilabschnitt der nördlichen Grenze der Dorfstraße am Ortsausgang nach Moritzdorf, die südöstlichen Grenzen der Flurstücke 9/1 und 9/3, die

südlichen Grenzen der Flurstücke 9/3, 7, 5, 2/11 und 2/3, einen Teilabschnitt der östlichen Grenze des Flurstückes 2/2, die südlichen Grenzen der Flurstücke 2/2 und 2/1, von dort in gerader Linie parallel der südlichen Grenze des Flurstückes 3/3 zur westlichen Grenze des Flurstückes 4/6, durch einen Teilabschnitt der westlichen Grenze des Flurstückes 4/6 bis zur Bockwindmühle, von dort in westlicher Richtung parallel zur Dorfstraße bis zu einem angenommenen Schnittpunkt mit der südlichen Verlängerung der westlichen Grenze des Flurstückes 26/3,

im Westen: durch vorgenannte angenommene südliche Verlängerung der westlichen Grenze des Flurstückes 26/3, die westliche Grenze des Flurstückes 26/3 und die westliche Grenze des Flurstückes 26/6.

Das Plangebiet liegt in den Fluren 2, 3 und 4 der Gemarkung Altensien der Gemeinde Sellin. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 7,1 ha.

Das Gebiet ist im folgenden Lageplan unmaßstäblich dargestellt.



3.1 Nutzung

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand des Moränenkomplexes zwischen Seedorf, Altensien und Moritzdorf. Es bildet den Übergang zur Niederung um den Selliner See die sich südwestlich des Forthberges nördlich um den Moränenkomplex zum Neuensienener See erstreckt. Nordwestlich, westlich und südlich grenzen Ackerflächen an das Plangebiet. Östlich und nordöstlich im Niederungsbereich des Selliner Sees grenzen Salzwiesen, Röhrichte, Weidengebüsche und Erlenbrüche sowie Saatgrasland an.

Die Nutzung innerhalb des Plangebietes ist verschiedenartig. Ungenutzte Grundstücke, fremdenverkehrlich genutzte Grundstücke, Wohnen, gewerbliche Nutzungen, Betriebshof Kurverwaltung, Kleintierhaltung, ungenutzte Stallanlagen und Bergeräume, ehem. Reitställe und Reitplätze, Nebenerwerbstellen, Garten-, Hof- und Wirtschaftsflächen, Winterliegeplätze, in unregelmäßiger Zusammenstellung.

Das Gebiet ist einem Wandel unterzogen von dörflicher, gewerblicher und landwirtschaftlicher Vorprägung mit einem hohen Anteil von großflächiger Landwirtschaft in Richtung Mischgebiet mit hohem Anteil von Wohnen kombiniert mit Fremdenbeherbergung und ländlichem Fremdenverkehr. 2013 liegen 15 Gewerbeanmeldungen (mit priv. Fremdvermietung) vor und zusätzlich Lagerhallen, Betriebshof Kurverwaltung, Baubetriebshof, ehemalige Reitanlagen, Museumsmühle.

3.2 Baulicher Bestand / Denkmalschutz

Der ursprünglich kleinteilige bauliche Bestand der FischerBauerngehöfte ist nur noch in seiner Struktur im östlichen Bereich des Ortes erhalten geblieben. Der westliche Bereich ist durch großflächige Hallen mit bis zu 40 m Länge, Bergeräume, Betriebsgebäude erheblich überformt. Diese teils leerstehenden Gebäude wirken auf das Ortsbild nachteilig auch für die Fernwirkung im regionalen Umfeld, da der erhöhte Standort von weitem sichtbar ist.

Die aus traditionellen Bauformen entwickelte Bebauung ist zumeist eingeschossig mit geneigten Dächern. Haupt- und Wohngebäude zumeist mit Steildächern. Wirtschafts- und Nebengebäude auch mit flach geneigten Dächern.

Die großflächigen Hallen, zwar eingeschossig, mit flachen Dächern, fügen sich nicht in den ursprünglichen baulichen Zusammenhang ein.

Die Regelungen zu den im Plan vorhandenen Einzeldenkmalen (Altensien 4 + 6) sind unter 6.14 Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz beschrieben.

Bodendenkmale sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu verzeichnen. Bodendenkmale befinden sich allerdings unmittelbar am östlichen und westlichen Ortsausgang.

3.3 Erschließungsbestand

Die Ortslage Altensien wird sowohl über eine ca. 0,6 km lange, von Norden (B 196) kommende, Gemeindestraße erschlossen als auch über eine neu befestigte Verbindung (ca. 0,7 km) vom westlichen Ortseingang zu der Straße nach Seedorf. Durch Altensien führt die Zufahrt zu der ca. 1,7 km südlich gelegenen Ortslage von Moritzdorf.

Wesentliche zusätzliche Erschließungsmaßnahmen werden mit der Planung nicht ausgelöst.

3.3.1 Erschließungsbestand Verkehr

Das Plangebiet wird von den vorhandenen teils neu hergerichteten Verkehrsflächen erschlossen. Die Anbindung an den überörtlichen Verkehr erfolgt über die Gemeindestraße nach Norden zur B 196 und nach Westen zur Straße nach Seedorf, dann nach Norden zur B 196. An dem Knotenpunkt B 196 /Gemeindestraße Seedorf wird voraussichtlich 2014 im Zuge der B 196 durch die Straßenbauverwaltung ein Linksabbiegestreifen hergestellt.

Wegen der geringen zur Verfügung stehenden Fläche sind gesonderte Fuß- und Radwegflächen nicht angelegt. Der Straßenraum wird von allen Verkehrsteilnehmern gleichzeitig genutzt.

Die innere Erschließung der rückwärtigen Bereiche des Plangebietes erfolgt über die privaten Grundstücke.

3.3.2 Erschließungsbestand Schmutzwasserkanalisation

Der Schmutzwasserkanal liegt innerhalb der Verkehrsflächen. Die notwendigen, neu hinzukommenden Schmutzwasserkanäle sind an das vorhandene Kanalnetz anzuschließen.

3.3.3 Erschließungsbestand Regenwasserkanalisation

Eine Regenwasserkanalisation ist nicht vorhanden. Das Regenwasser wird auf den Grundstücken versickert. Das anfallende Regenwasser der Verkehrsflächen wird in den Selliner See abgeleitet.

3.3.4 Erschließungsbestand Versorgung

Eine Trinkwasserleitung liegt innerhalb der Verkehrsflächen. Von dieser Leitung kann das Plangebiet mit Trinkwasser versorgt werden.

Die Elektrizitätsversorgungsleitungen liegen innerhalb der Verkehrsflächen. Von hier aus erfolgt eine Verteilung innerhalb des Plangebietes.

Zur telefonischen Versorgung liegen noch keine Bestandspläne vor.

Die Ortslage Altensien ist an die Gasversorgung angeschlossen.

3.4 Bestand öffentliche Infrastruktur

Mit dem Ausbau der Verkehrsanbindungen, durch den RPNV und, während der Saison, durch den Ortsbus wird Altensien gut in den Bestand der öffentlichen Infrastruktur der Gemeinde Sellin eingebunden. In Sellin vorhanden sind Grundschule (Gymnasium in Bergen), Kindergarten am Weißen Steg, katholische und evangelische Kirche, Post und Kurverwaltung. Ansässig sind sowohl Allgemeinmediziner als auch Zahnarzt. Die Apotheke befindet sich im Neubau des Ärzte- und Dienstleistungsgebäudes in der Granitzer Straße.

Die Feuerwehr mit entsprechenden Sozialräumen ist im Mehrzweckgebäude der Gemeinde Sellin in der Siedlung am Wald untergebracht. Hier befindet sich auch das Kinder-, Jugend- und Freizeitzentrum mit dem Boxring. Die Ausstattung mit Einkaufsmöglichkeiten, Läden, Handel, Gewerbe und privaten Dienstleistungen ist in Sellin als Grundzentrum im Amtsbereich Mönchgut - Granitz in einer Entfernung von ca. 2 km in hervorragender Weise vorhanden.

Vor allem die Kurverwaltung Sellin stellt die Infrastruktur der Ortslage Altensien bereit. Diese ist ausgerichtet auf den landschaftsbezogenen Fremdenverkehr und die Nähe zum Selliner See mit dem geplanten Wasserwanderrastplatz an dessen Nordufer.

3.5 Emissionen / Immissionen

Landwirtschaftliche Immissionen

An die Ortslage grenzen intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen mit geringer Bodenpunktzahl. Die hier tätigen Großbetriebe bringen zu bestimmten Zeiten Gülle aus.

Gewerbliche Immissionen

Entf.

Immissionen Sport und Spiel

Entf.

Immissionen Verkehr

Entf.

4.0 Naturräumliche Situation

4.1 Vegetationsbestand

Nach Norden wird der Vegetationsbestand durch die Weideflächen geprägt die zu dem Niederungsbereich zwischen Selliner See und Neunsiener See abfallen.

Nach Osten schließt das Vorland zum Selliner See an.

Nach Süden schließen Reste der Streuobstwiesen, Pferdeweiden an, die südl. an das Ackerland grenzen. Dieser Bereich ist durch die Allee vom südöstlichen Ortsrand bis Moritzdorf geprägt.

Im Westen grenzen Acker und Weideflächen an den Siedlungsbereich. Dieser Bereich ist durch die Allee vom westlichen Ortsrand bis zur Straße nach Seedorf geprägt.

Innerhalb des Plangebietes wechseln Hausgärten, Ziergärten, Wiesen- und Weideflächen, Rasenflächen, Buschflächen, Nebenerwerbsgärtnerei in loser Folge.

4.2 Geologie, Küste, Wasser

4.2.1 Baugrund / Bodengutachten

Das Gelände liegt erhaben über dem Niederungsbereich um den Selliner und den Neunsiener See. Der höchste Punkt liegt im Bereich der Kuppe an der nördl. Plangebietsgrenze bei ca. 13,5 m HN.

Mit einer Stellungnahme vom 19.04.1993 gibt das Geologische Landesamt folgende Hinweise zur regionalgeologischen Situation:

Das Plangebiet liegt im Bereich einer flachwelligen Grundmoränenlandschaft der Weichselkaltzeit. Es grenzt im Osten an eine Holozänsenke, die von > 3 m mächtigen Flachmoortorf- und Muddesedimenten ausgefüllt wird. Im übrigen Gebiet stehen vorwiegend 2 – 6 m mächtige mittelkörnige Feinsande über 6 – 10 m mächtigem Ge-

schiebemergel an. Nur im nördlichen Teil streicht der Geschiebemergel an der Oberfläche aus.

Sand und Geschiebemergel sind generell tragfähige Böden. Der Geschiebemergel neigt im hangenden Verwitterungsbereich zu Staunässebildung.. Er ist frostgefährdet. Die organogenen Sedimente eignen sich nicht zur Lastaufnahme.

Der nördliche Teil liegt in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Sellin. Das gesamte Gebiet liegt im Einzugsbereich der Wasserfassung. Die Grundwasserfassung erfolgt über 20 m tiefe Brunnen. Der Grundwasserspiegel wird, beeinflusst durch die Trinkwasserförderung, bei ca. 1 bis 3 m NN gemessen; die Fließrichtung ist nach Norden zur Wasserfassung gerichtet. Zum Schutz des Grundwassers gelten die Richtlinien des DVGW-Regelwerkes W 101 und der TGL 43 850.

Das Gelände erfordert für die beabsichtigten Bauvorhaben im Rahmen der zu stellenden Bauanträge Baugrunduntersuchungen für die Gründung der Gebäude und im Hinblick auf ggfs. notwendige Versickerungsanlagen (s. 6.7.4 Abwasserbeseitigung / Versickerung).

4.2.2 Küstenschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der im Flächennutzungsplan der Gemeinde dargestellten Bauverbots- und Küstenschutzbereiche. Sie stellen im Sinne der Raumordnung Vorbehaltsgebiete dar, in denen die Nutzungen mit den Belangen des Küstenschutzes vereinbar sein müssen.

Gem. § 136 Abs.3 LWaG M – V ist für über den Bestandsschutz hinausgehende Maßnahmen an baulichen Anlagen und den Bau neuer baulicher Anlagen eine Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

4.2.3 Hochwasserschutz

Die für das Selliner Landschaftsbild charakteristische extreme Gewässerverzahnung ergibt Überflutungsgefährdungen insbesondere für die Boddengewässer Selliner- u. Neuensienener See und das Vorland. Der Erläuterungsbericht zu dem Flächennutzungsplan der Gemeinde benennt folgende Hochwasserwahrscheinlichkeiten:

HW 5 = + 1,25 m HN

HW 10 = + 1,40 m HN

HW 20 = + 1,55 m HN

HW 50 = + 1,75 m HN

$$\text{HW 100} = + 1,95 \text{ m HN}$$

Das Vorland des Selliner See ist zum Teil gemäß den o.g. Hochwasserwahrscheinlichkeiten überstaut.

Die zu erwartenden Bemessungshochwasserstände betragen gem. Regelwerk Küstenschutz M – V für diesen Bereich des Greifswalder Boddens 2,6 m über NHN (entspricht 2,45 m ü. HN).

Demgemäß ist für das Plangebiet eine Mindesthöhe für den Erdgeschoßfußboden von 2,6 m ü. NHN (entspricht 2,45 m ü. HN) festgesetzt. Damit ist eine relative Sturmflutsicherheit, jedoch keine absolute gegeben.

Staatliche Hochwasserschutzmaßnahmen sind für das Plangebiet nicht vorgesehen. Daher sollte bei der Planung der Baumaßnahmen eine evtl. Hochwassergefährdung bei der Anordnung der Gebäudehöhen berücksichtigt werden.

Insbesondere das Vorland des Selliner Sees nordöstlich der Dorfstraße weist eine sehr niedrige Höhenlage auf und ist damit nicht hochwassersicher. Im Plangebiet sind keine Küstenschutzanlagen vorhanden oder geplant. Dem wird mit der textl. Festsetzung zur Mindesthöhe der Fertigfußböden im Erdgeschoß auf 2,6 m NHN Rechnung getragen. Es wird empfohlen, bei der Bemessung der Standsicherheit von Gebäuden die dynamische Wellenbelastung zu berücksichtigen.

4.2.4 Grundwasser

Detaillierte Angaben zur Grundwassersituation sind in den erforderlichen Baugrundgutachten für die Erschließungs- und Einzelbaumaßnahmen erforderlich.

4.2.5 Trinkwasser

Der Planungsraum befindet sich innerhalb der unter 4.2.1 erwähnten Trinkwasserschutzzonen. Die entsprechenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen gem. Wasserschutzgebietsverordnung Sellin / Rügen sind zu beachten.

4.2.6 Altablagerungen / Bodenschutz

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 nicht auszuschließen. Es handelt sich dabei um Flächen, bei deren Bebauung Bodengutachten über eventuelle Altlasten und ggfs. Sanierungsvorschläge zu erstellen sind. Hierzu gehören die großflächigen Hof- und Gebäudeflächen im westlichen Plangebiet

und ein Teil des ehemaligen Schulgeländes (Flurstück 29) derzeit Betriebshof Kurverwaltung.

Das Flurstück 29 wurde als landwirtschaftlicher Werkstattkomplex genutzt. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, daß in diesem Bereich lokale Bodenverunreinigungen vorhanden sind.

Nach bisheriger Kenntnis befand sich auf diesem Flurstück eine landwirtschaftlich genutzte Tankstelle. Da über deren Rückbau und eventuelle Havarien keine Informationen vorliegen, kann nicht ausgeschlossen werden, dass lokale Bodenbelastungen vorhanden sind. Werden bei den Tiefbauarbeiten bzw. bei Baugrunderkundungen Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen festgestellt (wie unnatürliche Bodenverfärbung oder anormaler Geruch, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Abfallablagerungen), ist der Aushubboden gem. den Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Tabelle II.2-1 zu untersuchen.

Über derartige Anzeichen ist das Fachgebiet Umweltschutz umgehend zu informieren.

Eine Umgrenzung dieser Flächen wurde in der Planzeichnung vorgenommen.

4.3 Einbindung in den landschaftlichen Zusammenhang

Altensien liegt am nördlichen Rand des „Seedorfer Hügellandes“ im Übergangsbereich zu dem Niederungsbereich um den Neuensieder See und den Selliner See.

Beide Landschaftstypen sind großräumig durch ihren Offenlandschaftscharakter gekennzeichnet.

4.3.1 Schutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Schutzzone III (**Landschaftsschutzgebiet**), direkt angrenzend an die Schutzzone II (**Naturschutzgebiet** Teilfläche „Westufer des Selliner Sees“ des Biosphärenreservates Südost-Rügen sowie innerhalb des 150 m – **Küsten- und Gewässerschutzstreifens** gemäß § 29 Abs. 1 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V).

Darüber hinaus grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes an das **EU-Vogelschutzgebiet** Nr. DE 1747-402 „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“ sowie an das **FFH-Gebiet** Nr. DE 1648-302 „Küstenlandschaft Südost-Rügen“.

An der nördlichen Grenze des B-Plangeltungsbereiches befindet sich das kartierte gesetzlich nach § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V **geschützte Biotop** Nr. 9158, Naturnahes Feldgehölz. An der östlichen Grenze tangiert der Geltungsbereich des Bebauungspla-

nes das nach § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V gesetzlich **geschützte Biotop** Nr. 9157 Boddengewässer mit Verlandungsbereichen. Gemäß § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser Biotope führen können, unzulässig. Es bleibt den betroffenen Grundstückseigentümern unbenommen einen Ausnahmeantrag zu stellen und für entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu sorgen.

4.4 Klimatische Bedingungen

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 lebhaft­e Luftbewegungen mit meist ablandiger Strömungsrichtung, gleichmäßiger Temperaturgang mit geringer Jahreschwankung und relativ hohe Luftfeuchtigkeit zu nennen.

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

Raumbedeutsame überörtliche Planungen liegen für das Plangebiet nicht vor. Das gesamte Gemeindegebiet ist Bestandteil des Biosphärenreservates Südost-Rügen.

Es liegen folgende übergreifende Planungen vor:

- Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg – Vorpommern 2005
- Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern RREP VP v. 19.08.2010
- Das Regionale Entwicklungskonzept Rügen 2002
- Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz M-V seit 1995
- Regelwerk Küstenschutz Mecklenburg – Vorpommern 2009
- Regionales Entwicklungskonzept Mönchgut – Granitz Endbericht Dezember 2004
- Gutachtliches Landschaftsprogramm M – V 2003

Es liegen folgende örtliche Planungen vor:

- Flächennutzungsplan der Gemeinde Sellin, Bekanntmachung am 2006.05.02
- Ein Generalentwässerungsplan liegt vor
- Es existieren Leitungsbestandspläne in verschiedenen Maßstäben
- Dorferneuerungsplan der Gemeinde Sellin für die Ortsteile Moritzdorf Altensien Neuensien Seedorf aus 2004
- Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG zu dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Sellin, Stand September 2005 durch UmweltPlan GmbH Stralsund
- Beschluß einer Satzung über die Veränderungssperre zum B-Plan Nr. 29 Altensien der Gemeinde Ostseebad Sellin
- Baugrunduntersuchung des Ingenieurbüros Weiße vom 14.08.2012
- Artenschutzprüfung nach § 44 BNatSchG Büro Seppeler August 2012
- Vorprüfung zur FFH Verträglichkeit Büro Seppeler August 2012

5.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Das Ostseebad Sellin ist nach Programmsatz 3.2.4 (1) des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP) als Grundzentrum eingestuft, so daß die Planung den Programmsätzen 4.1 (3 und 6) sowie 4.2 (1) RREP VP angepasst ist. Da sich auch die touristische Entwicklung behutsam und moderat vollziehen soll, besteht Konformität zu den Programmsätzen 3.1.3 (5 und 6) sowie 5.2 (1) RREP VP.

Der B-Plan Nr. 29 „ Altensien „ wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Ostseebad Sellin entwickelt und ist in der Planfassung Januar / Oktober 2011 mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Das Vorhaben ist in den landesplanerischen Stellungnahmen vom 13.03.2012 und 08.10.2013 bereits positiv beurteilt worden. Der Bebauungsplan Nr. 29 „Altensien“ ist weiterhin mit den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung vereinbar (AfRL 28.03.2014).

5.2 Entwicklungstendenzen

Altensien hat zur Zeit 54 Einwohner. Es wird von einer Übernachtungskapazität von ca. 50 Übernachtungsplätzen ausgegangen.

Durch die eingetretene fremdenverkehrliche Entwicklung, den Ausbau der kommunalen und fremdenverkehrlichen Infrastruktur (Anschluss an die zentrale Abwasserbeseitigung, Straßenausbau, ehemaliger Reiterhof, Windmühle, Backhaus) hat Altensien eine Gewichtung erlangt, die die beabsichtigte Planung rechtfertigt.

5.3 Bestehende Baurechte

Die Bebauung hat sich im Plangebiet unregelmäßig entwickelt, jeweils in Grenzbereichen von Bebauungszusammenhang (§ 34 BauGB) und Außenbereich (§ 35 BauGB).

Mit der Planung sollen die Grundlagen für eine, den gemeindlichen Zielstellungen entsprechende, bauliche Entwicklung geschaffen werden. Mit Einleitung des Planverfahrens wurde eine Veränderungssperre beschlossen.

Es wurde 1993 eine frühzeitige Bürgerbeteiligung und eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Das weitere Rechtsetzungsverfahren wurde nicht zum Abschluß gebracht. Der Plan wurde nicht als Satzung beschlossen und hat auch keine Planreife erlangt.

5.4 Entwicklungsgebot

Der Flächennutzungsplan für das Gemeindegebiet Sellin stellt für das Plangebiet Gemischte Bauflächen dar.

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan.

6.0 Städtebauliche Ziele

Der Bebauungsplan soll mit seinen Festsetzungen die allgemeinen Ziele und Zwecke der Gemeinde für das Plangebiet präzisieren:

6.1 Art der baulichen Nutzung

Für die Baugebiete innerhalb des Bebauungsplanes wird Mischgebiet (MI § 6 BauNVO) festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dieser Gebietstyp entspricht am ehesten der im Gebiet vorhandenen unterschiedlichen Art der baul. Nutzung und läßt für die zukünftige Entwicklung zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Mischgebiet (MI § 6 BauNVO) stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde für den OT Altensien am besten dar.

Es sollen zulässig sein:

- Wohngebäude mit max. 2 Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) von denen max. eine Wohneinheit als Ferienwohnung genutzt werden kann (die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Ferienwohnungen erfolgt in analoger Anwendung von § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe

Ausgeschlossen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Ausgenommen von dem Ausschluß sind gem. § 1 Abs. 9 BauNVO: Ferienwohnungen zu Wohngebäuden s.o.)
- Eine Ferienwohnnutzung (max. zusätzlich 1 Ferienwohnung je Gebäude) in gemischt genutzten Gebäuden ohne Wohnnutzung (mind. 1 Wohnung) ist ausgeschlossen (§ 1 Abs. 9 BauNVO).
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
- Ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der vorgenannten Teile des Gebietes.
- Tankstellen

Die Zahl der Wohneinheiten je Gebäude wird begrenzt. Es soll der regionale, ländliche Siedlungstyp mit nicht mehr als 2 Wohneinheiten je Gebäude erhalten bleiben und fortentwickelt werden. Städtisch geprägte Siedlungsformen mit Mehrfamilienhäusern bzw. Wohnanlagen sollen dem Gemeindehauptort vorbehalten bleiben.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden ausgeschlossen wegen des bestehenden Bettenangebotes im Ort.

Wegen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens werden Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Klarstellung zu den Ferienwohnungen:

Die Festsetzung einer höchstzulässigen Anzahl von Ferienwohnungen in Wohngebäuden in analoger Anwendung von § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB dient der weiteren Begrenzung der touristischen Kapazitäten des Ortes. Sie dient nicht der Herstellung einer höheren Umgebungsqualität des Gebietes. Hier gelten die Beurteilungsmaßstäbe eines Mischgebietes gem. § 6 BauNVO. Eine Milieuverschiebung in Richtung Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ist nicht beabsichtigt.

Die Zulassung von einer Ferienwohnung setzt voraus, daß eine dauerhaft genutzte Wohnung im Wohngebäude vorhanden ist.

Die Zuordnung von Ferienwohnungen zu einem bestimmten Baugebietstyp wird nach wie vor unterschiedlich gehandhabt. Weiterhin klärungsbedürftig scheint die Frage ob in Wohngebäude integrierte Ferienwohnungen als „ Betriebe des Beherbergungsgewerbes „ anzusehen sind. Eine ausgeurteilte Rechtsprechung liegt nicht vor.

Nach derzeitigem Stand geht die Gemeinde davon aus, daß bei Ausschluß von Betrieben des Beherbergungsgewerbes im Bebauungsplan, Ferienwohnungen unzulässig sind. So jedenfalls die häufige Begründung der Ablehnung bzw. Nutzungsuntersagung von Ferienwohnungen durch Baubehörde und Verwaltungsgericht. Demnach wären Ferienwohnungen als kleinste Unterform den Betrieben des Beherbergungsgewerbes zuzuordnen.

Zur Klarstellung schließt sich die Gemeinde dieser Auffassung an, wenn die Wohnung (Ferienwohnung) darauf gerichtet ist, ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung gestellt zu werden. Andere Formen von Betrieben des Beherbergungsgewerbes sollen, aus bereits benanntem Grund, weiterhin ausgeschlossen bleiben.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt mit der **Grundflächenzahl (GRZ)** die das Verhältnis der überbauten Fläche zur Grundstücksgröße angibt oder der absoluten Größe der **Grundfläche (GR)** baulicher Anlagen. Dazu werden die zulässige **Zahl der Vollgeschosse** und die Traufhöhe festgesetzt.

Die **Grundflächenzahl (GRZ)** wird gem. der bereits in den 90 er Jahren erfolgten Abstimmung mit der Raumordnung, dem Landkreis und der Naturschutzbehörde mit 0,2 festgelegt. Zur Vermeidung großflächiger, ortsuntypischer Überbauungen auf größeren Grundstücken wird die Festsetzung der **Grundflächenzahl (GRZ)** ergänzt mit der Festsetzung einer Obergrenze der zulässigen **Grundfläche (GR)** von 175 m². Das bedeutet, daß auf größeren Grundstücken nur Gebäude mit jeweils max. 175 m²

Grundfläche möglich sind, bis in der Summe eine max. Grundflächenzahl von 0,2 erreicht ist.

Diese Festsetzung setzt keine Detailplanung i. S. eines „Baukörperplanes“ voraus. Sie dient als Vorsorgeplanung zur Erzielung einer guten Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und verhindert, daß zu große Baukörper, die nicht in das Ortsbild passen, errichtet werden.

Auf kleineren Grundstücken kann eine Grundfläche von 175 m² ggfs. nicht erreicht werden, wenn die relative Grundflächenzahl von 0,2 dadurch überschritten wird.

Die **Zahl der zulässigen Vollgeschosse** wird mit einem Vollgeschoß festgesetzt. Dieses entspricht der vorhandenen Bebauung.

Ergänzend zu den vorbeschriebenen Festsetzungen wird zur besseren Einfügung in den örtlichen Zusammenhang die Traufhöhe festgesetzt.

Die Traufhöhe bestimmt sich durch den Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante der aufgehenden Außenwand. Die Traufhöhe wird als mittlere Höhe festgesetzt. Das heißt, sie kann unter und überschritten werden, wenn die Ausmittelung der umlaufenden Traufhöhen 3 m nicht überschreitet. Bezugshöhen sind die gemessenen Geländehöhen ü. HN des öbVI Krawutschke, die dem Bebauungsplan zugrunde liegen.

6.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Entsprechend der vorgegebenen, ortsprägenden, landschaftstypischen offenen Bauweise wird das Gebiet in offener Bauweise festgesetzt. Wegen der beabsichtigten ortstypischen Bebauungsform werden nur Einzelhäuser zugelassen. Dadurch wird eine massive Entwicklung des Bauvolumens vermieden und, im Verbund mit der Begrenzung der Gebäudegrundflächen, eine kleinteilige Bebauungsstruktur erreicht.

Baulinien werden nicht festgesetzt.

Entlang der Verkehrsflächen orientieren sich die Baugrenzen an den vorgegebenen Baufluchten. In Bereichen mit größeren Vorgartenflächen werden die Baugrenzen weiter zurückgesetzt damit die ursprünglichen Vorgartenflächen erhalten bleiben, bzw. neu angelegt werden. In den rückwärtigen Bereichen verlaufen die Baugrenzen im 3 m Abstand von den Plangebietsgrenzen. Zur nordwestlichen Plangebietsgrenze wird dieser Abstand vergrößert, damit zur freien Landschaft größere Absatzflächen verbleiben. Im Bereich der Windmühle und des Backhauses wird die Baugrenze zur Freistellung dieser beiden Objekte ebenfalls zurückgenommen.

6.4 Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Festsetzungen für die o. g. Einrichtungen werden im Plangebiet nicht erforderlich.

6.5 Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

Es sind keine Flächen für den überörtlichen Verkehr auszuweisen.

6.6 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird von Westen (Abzweig Seedorf) und Norden (Wasserwerk Sellin) erschlossen. Die geringe Ausbaubreite und die engen Platzverhältnisse zwingen alle Verkehrsteilnehmer auf eine ausgebaute Verkehrsfläche von ca. 4 – 8m mit einigen Ausweichstellen für den Begegnungsverkehr von Kfz. Trotz der beengten Verhältnisse und der Verkehrszunahme während der Saison werden zusätzliche Verkehrsflächen nicht festgesetzt weil überörtlicher Verkehr nicht möglich ist und Eingriffe in die Privatgrundstücke und vorhandene Bausubstanz durch breitere Verkehrsflächen nicht aufgewogen werden. Gerade die engen Gassen tragen zu dem typischen Charakter des Ortsbildes bei.

6.6.1 Fußwege

Eine gesonderte Ausweisung von Fußwegen oder Fußgängerbereichen ist wegen der Platzverhältnisse nicht möglich.

6.6.2 Radwege

Eine gesonderte Ausweisung von Radwegen ist wegen der Platzverhältnisse nicht möglich. Trotzdem ist die Ortslage Altensien stark vom touristischen Radverkehr frequentiert, auch als Ausgangspunkt für Touren in das „ Seedorfer Hügelland“.

6.6.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der ÖPNV ist wegen der Einbindung in das Fremdenverkehrsgeschehen des Ortes von Bedeutung.

6.6.4 Schiffsverkehr

Trotz der Lage am Selliner See ist Altensien mit dem Schiff nicht zu erreichen. Denkbar wäre, außerhalb des Plangebietes, am östlichen Ortsausgang, einen ursprünglich vorhandenen Steg wieder anzulegen.

6.6.5 Kleinbahn "Rasender Roland"

Seedorf liegt außerhalb des Einzugsgebietes der Kleinbahnstrecke.

6.6.6 Omnibus / Ortsbus

Altensien ist in das Liniennetz der RPNV GmbH eingebunden. Der Ortsbus Sellin (Linie 25) ist Bestandteil des Liniennetzes der RPNV GmbH und wird durch die Gemeinde Sellin durch die Zahlung eines Pauschalbetrages finanziert. Bestehende Bushaltestellen sind, entsprechend den gesetzlichen Vorgaben, behindertengerecht auszubauen.

6.6.7 Tourismusbedingte Sonderverkehrsformen

Das Fremdenverkehrsaufkommen des Ortsteiles Altensien bedingt spezielle Verkehrsformen, die in ihrer Massiertheit nur in ausgeprägten Fremdenverkehrsregionen beachtlich und zu dem saisonabhängig sind. Hierzu gehören insbesondere die Reisebusse, die Straßenkleinbahn, Motorboot und Segeln, Reiter / Kutschfahrten, Wohnmobile und der Lieferverkehr.

Reisebusse

Für Reisebusse sind die Verkehrsflächen im Plangebiet nicht ausgelegt.

Straßenkleinbahn

Entf.

Segeln

In Altensien sind, außer kleinen Privatstegen, keine Liegeplätze am Selliner See vorhanden. Wegen der Nähe zu den Segelrevieren des Greifswalder Boddens sollen trotzdem im Plangebiet auch Infrastruktureinrichtungen (Winterlager, Werkstatt, Stellplätze) für Segler vorgehalten werden können

Reiten / Kutschfahrten

Das Plangebiet gehört zu den reitsportlich interessanten ländlichen Regionen des Gemeindegebietes (Reitsport in Altensien, Neuensien, Seedorf). Dementsprechend

sollen die unter 6.6 beschriebenen Verkehrsflächen auch für den Reitsport freigehalten werden. Das Angebot an Kutschfahrten entwickelt sich allmählich. Altensien ist als Ausgangspunkt für ein derartiges reitsportliches Angebot prädestiniert.

Wohnmobile

Ein für Wohnmobile geeigneter Straßenausbau ist nicht beabsichtigt. Insbesondere dienen die Verkehrsflächen nicht als Abstellflächen für Wohnmobile. Hier sind ggfs. verkehrsregelnde Maßnahmen zu treffen, wenn es durch abgestellte Wohnmobile zu Behinderungen kommt.

Anlieferverkehr

In Altensien sind mischgebietstypische Formen des Anlieferverkehrs möglich.

6.6.8 Kraftfahrzeugverkehr

Der Kfz.-Verkehr verläuft über die bereits beschriebenen Verkehrsflächen. Von da aus werden die rückwärtigen Grundstücksflächen privat für den Kfz.-Verkehr erschlossen

Für alle Verkehrsflächen im Plangebiet ist die maßgebende Funktion die Aufenthaltsfunktion. Das Entwurfsprinzip ist das Mischungsprinzip (KFZ, Radfahrer und Fußgänger bewegen sich im gleichen Querschnitt). Der Begegnungsfall Pkw / Pkw ist nicht immer möglich. Die angestrebte Höchstgeschwindigkeit ist kleiner als 30 km/h.

Eine Unterscheidung von Verkehrsflächen verschiedener Zweckbestimmung wird nicht vorgenommen. Die Aufteilung des öffentlichen Straßenraumes bleibt der Straßenausbauplanung und der Widmung der Verkehrsflächen vorbehalten, wobei hier die Aufenthaltsqualität im Straßenraum und die Einschränkung des Kraftfahrzeuges zugunsten des Fuß- und Radwegeverkehrs sowie der touristischen Nutzung im Vordergrund steht.

Der Nachweis der Einstellplätze sollte für die Anwohner und Übernachtungsgäste auf den Baugrundstücken geführt werden. Der Nachweis regelt sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde bzw. nach den geltenden bauordnungsrechtlichen Kriterien. Die Festsetzung von Flächen für den ruhenden Verkehr ist nicht erforderlich. Jedoch sollte die Möglichkeit nicht ausgeschlossen werden, westlich der Bockwindmühle zusätzliche Stellplätze unterzubringen. Dieser Standort ist als Ausgangspunkt für Radtouren und Wanderungen hervorragend geeignet.

Zur Freihaltung der Vorgartenflächen ist die Anlage von Stellplätzen Garagen und Carports sowie baulichen Nebenanlagen durch textl. Festsetzung reglementiert. Ebenso die Zahl der Zufahrten zu den Grundstücken.

6.7 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

6.7.1 Gasversorgung

Die Gasversorgung auf der Insel Rügen wird von der EWE Aktiengesellschaft, Postfach 131, 18521 Bergen, vorgenommen. Sie kann das Gebiet mit Erdgas versorgen. Die Versorgungsleitung wird innerhalb der Verkehrsflächen mit einer Mindestdeckung von 0,8 m verlegt. Im Trassenbereich sind Baumpflanzungen nicht zulässig. Eine gesonderte Festsetzung von Flächen für die Gasversorgung wird nicht vorgenommen.

6.7.2 Elektrizitätsversorgung

Das Plangebiet kann von der e.dis Energie Nord AG, Putbuser Chaussee 4, 18528 Bergen, mit Elektrizität versorgt werden. Im geplanten Baubereich können sich Leitungen des Energieversorgungsunternehmens befinden. Die Anlagen dürfen nicht über-/unterbaut werden und sind bei Erfordernis der Baufreimachungsmaßnahme zu verlegen und der e.dis unentgeltlich zu übergeben. Ein Anschluß an das Versorgungsnetz der e.dis ist durch Erweiterung der Mittel-/Niederspannungsanlagen möglich. Eine gesonderte Festsetzung von Flächen für die Elektrizitätsversorgung wird nicht vorgenommen.

Eine entsprechende Antragstellung durch den Erschließungsträger / Anschlußnehmer ist erforderlich. Durch das Energieversorgungsunternehmen wird danach dem Erschließungsträger eine Vereinbarung zur Erschließung des Bauvorhabens angeboten.

6.7.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung für das Plangebiet wird von dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, Putbuser Chaussee 1, 18528 Bergen, vorgenommen. Eine gesonderte Festsetzung von Flächen für die Wasserversorgung wird nicht vorgenommen.

6.7.4 Abwasserbeseitigung / Versickerung

Die **Schmutzwasserbeseitigung** für das Plangebiet wird von dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, Putbuser Chaussee 1, 18528 Bergen, vorgenommen. Eine gesonderte Festsetzung von Flächen für die Abwasserbeseitigung wird nicht vorgenommen.

Ein System zur **Regenwasserbeseitigung** ist für die Baugebiete im Plangebiet nicht vorhanden. Wenn der Zweckverband Wasserversorgung + Abwasserbehandlung Rügen

gen das Regenwasser nicht abnehmen kann, ist mit der Bauantragstellung eine anderweitige Niederschlagswasserbeseitigung der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen und die Bestätigung der unteren Wasserbehörde der Bauaufsichtsbehörde vor Baubeginn vorzulegen. Grundlage für die Auswahl und Bemessung der Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen ist die Baugrunduntersuchung des Ingenieurbüros Weiße vom 14.08.2012. Die Zusammenfassung der Baugrunduntersuchung wie folgt:

- Regenwasser von versiegelten Flächen kann innerhalb der Ortslage Altensien versickert werden.
- Wegen der generell vorhandenen Geländeneigung beschränken sich die Möglichkeiten vornehmlich nur auf die Muldenversickerung. Es sind allgemein 20 % der versiegelten Fläche als Sickerfläche mit 20 cm Muldentiefe zu gewährleisten.
- In Bereichen mit starker Geländeneigung ist auch die Muldenversickerung nur bedingt anwendbar, weil die Grundstücksflächen, auf denen Mulden angelegt werden sollen, eingeebnet werden müssen. Außerdem ist der Anteil von Regenwassersickermulden auf 40 % der versiegelten Fläche zu erhöhen, damit ein zusätzliches Speichervolumen geschaffen wird, welches die Sicherheit einer gefahrlosen Regenwasserbewirtschaftung erhöht.
- In Teilbereichen der höher gelegenen Flächen im Westen und Norden der Ortslage sind zusätzlich zur Muldenversickerung bedingt Sickerschächte möglich. Bedingt deshalb, weil dort sickerfähige Sande im Untergrund unter unterschiedlich mächtigen bindigen Erdstoffen existieren. Deshalb muss zur Planung von Sickerschächten am konkreten Standort in diesen Bereichen eine zusätzliche Baugrunderkundung erfolgen, um die Untergrundverhältnisse und eine Bemessung konkretisieren zu können.

Dem Einleiten von Oberflächenwasser in den Schmutzwasserkanal wird seitens des Zweckverbandes nicht zugestimmt.

Bei Beseitigung des Regenwassers der Verkehrsflächen in den Selliner See obliegt die Zuständigkeit für die Erteilung einer entsprechenden Erlaubnis für die Einleitung in ein Küstengewässer dem StALU.

6.7.5 Löschwasserversorgung

Gem. Stellungnahme des ZWAR kann Löschwasser in Höhe von max. 48 m³/h über die bestehenden Hydranten bereitgestellt werden. Bei höherem Löschwasserbedarf sind zusätzliche Maßnahmen erforderlich.

6.7.6 Müllbeseitigung

Der anfallende Müll ist an den beengten, unterschiedlich breiten Verkehrsflächen abzustellen und wird von dort von dem Entsorgungsbetrieb abgefahren. Flächen für die Abfallentsorgung sind nicht auszuweisen.

Wenn das Sammelfahrzeug nicht am Grundstück vorfahren kann, müssen die Abfallbehälter und Müllsäcke von dem Überlassungspflichtigen an der nächsten vom Sammelfahrzeug benutzbaren Fahrstraße bereitgestellt werden. Der Landkreis - Eigenbetrieb „AfR - Abfallwirtschaft für Rügen“ - kann den Bereitstellungsort der Behälter und Müllsäcke bzw. des Sperrgutes bestimmen.

6.7.7 Telekommunikation

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.

Die Unterlagen möglicher Bauabsichten sind der Telekom so früh wie möglich (mindestens 4 Monate vor Baubeginn) an folgende Adresse zu übersenden: Deutsche Telekom AG, Technik Niederlassung, BBN 29 (Planung), Postfach 229, 14526 Stahnsdorf.

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 Bezirksbüro Netze 29 (BBN 29), 18581 Putbus, Alleestraße 31, Tel. (038301 84802), aktuelle Informationen über bereits vorhandene Fernmeldeanlagen einholen.

6.8 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Flächen für Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen sind nicht auszuweisen.

6.9 Grünflächen

Grünflächen gem. § 9 Abs.1 Nr. 15 werden nicht ausgewiesen weil ein Bedarf in der Ortslage Altensien dafür nicht besteht. Eine Durchgrünung des Ortes ist trotzdem gewährleistet durch das geringe Maß der baulichen Nutzung von GRZ 0,2. Das bedeutet eine bauliche Inanspruchnahme von weniger als der Hälfte der Baugebiete. Der Rest verbleibt für Freiflächen. Deren dörfliche Strukturen als Hof-, Garten- und Freiflächen tragen zur Identifizierung der Bewohner und Gäste mit dem Ort und zur Herausbildung eines harmonischen Ortsbildes bei. Zusätzlich werden durch grünordnerische Maß-

nahmen, örtliche Bauvorschriften und Freihaltung bestimmter Vorgartenbereiche Grünstrukturen gefördert, die eine zusätzliche Grünflächenausweisung entbehrlich machen.

6.10 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Es werden keine Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt. Das Plangebiet grenzt nicht unmittelbar an die Bundeswasserstraße Selliner See an.

Nach § 31 und § 34 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) vom 2. April 1968 in der jetzt gültigen Fassung

- ist für die Errichtung, die Veränderung und den Betrieb von Anlagen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihren Ufern eine strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung einzuholen, in der die Belange der Schifffahrt gegebenenfalls durch Auflagen berücksichtigt werden,

- dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern.

Projekte von Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen im oben genannten Bebauungsplan, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig zur Stellungnahme / Genehmigung vorzulegen.

6.11 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

Es werden keine Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen festgesetzt.

6.12 Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Es werden keine Flächen für die Landwirtschaft und Wald festgesetzt.

6.13 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Es werden folgende Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft in den Bebauungsplan übernommen:

- Flachdachflächen als begrünte Dächer
- Einfriedungen überwiegend als lebende Hecken aus standortgerechten heimischen Gehölzen.
- Pflanzgebote (§ 25 a BauGB)
- Örtliche Bauvorschriften

6.14 Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

Als Einzeldenkmale in Altensien sind:

Altensien Nr. 4 mit dem Bauernhof als geschützte Hofanlage, dem Wohnhaus und der Scheune sowie

Altensien Nr. 6 mit dem Bauernhof als geschützte Hofanlage, dem Wohnhaus und der Scheune

in die Denkmalliste des Landkreises Vorpommern Rügen eingetragen. Eine entsprechende Kennzeichnung als Einzelanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen ist in der Planzeichnung erfolgt. Alle Veränderungen an einem Denkmal und in seiner Umgebung bedürfen gem. § 7 Abs. 1 DSchG M – V der Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gem. § 7 Abs. 6 DSchG M – V durch die zuständige Behörde.

6.15 Sonstige Planzeichen

Nebenanlagen

Zur weiteren Sicherung des Freiraumes um die Mühle werden, entsprechend der Regelung 02.01 zu Nebenanlagen entlang von Verkehrsflächen, Nebenanlagen innerhalb eines Abstandes von 10 m um das Baugrundstück der Mühle ausgeschlossen.

Altlastverdachtsflächen

Nach derzeitigem Kenntnisstand befindet sich eine Verdachtsfläche für Altablagerungen im Plangebiet, s. 4.2.6 Altablagerungen / Bodenschutz.

6.16 Flächenbilanz / Kapazitäten

Nr	Gebietsart	Zahl der zulässigen Vollgeschosse	Grundflächenzahl	Bauweise	Gebietsgrösse m ²	% des Plangebietes
1	Mischgebiet	1	0,2	E	31.404	44%
2	Mischgebiet	1	0,2	E	16.024	23%

3	Mischgebiet	1	0,2	E	13.243	19%
4	Mischgebiet	1	0,2	E	6.636	9%
5	Verkehrsfläche				3.792	5%
6	Gesamt				71.099	100,0%

Die Planung dient vor allem der Bedarfsdeckung für Wohnbaugrundstücke im Siedlungszusammenhang des Ortsteiles Altensien. Es wird zusätzlicher Wohnraum von ca. 15 Wohneinheiten veranschlagt in Anlehnung an die bereits vorhandene Bebauung. Da die Vorhaben ausschließlich Privatmaßnahmen darstellen, läßt sich das Verhältnis Wohnen, Gewerbe, Dienstleistung, Fremdenverkehr noch nicht hinreichend genau vorherbestimmen. Es ist jedoch anzunehmen, daß aus den einzelnen Vorhaben ein zur Zeit noch nicht bestimmbarer Anteil an privater Fremdenverkehrsvermietung eingerichtet wird. Entsprechende Kapazitätsbegrenzungen sind im Plan und den textl. Festsetzungen vorgenommen worden.

Mit der Flächenbilanz werden grobe Anhaltswerte für weitere Planungen, beispielsweise der Ver- und Entsorgung geliefert. Es bleibt jedoch der privaten Initiative überlassen, inwieweit die planungsrechtlich zulässigen Nutzungsmöglichkeiten ausgeschöpft werden. Die ermittelten Werte dienen lediglich der Einschätzung einer möglichen Entwicklung.

7.0 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

Im Rahmen der Fortentwicklung der Bauleitplanung für das Gemeindegebiet Sellin wird deutlich, daß für Teilbereiche des Gemeindegebietes unterschiedliche Gestaltungsanforderungen zu erfüllen sind. Als Gestaltungsschwerpunkte bilden sich die ländlichen Bebauungsformen von Alt-Sellin und der ländlichen Ortsteile sowie die sog. gründerzeitliche Bäderarchitektur als typisch Rügener Bebauungsformen heraus. Altensien gehört zu den typisch ländlich geprägten Gebieten.

Es ist eines der Ziele diese typisch ländlichen Siedlungsstrukturen in einer zeitgemäßen Art und Weise im Plangebiet darzustellen. Diese haben sich zu einem Markenzeichen des Ortes und der Region entwickelt und sollen, in auch moderner zeitgemäßer Form, weiter entwickelt werden. Hierzu dienen neben der Differenzierung des baulichen Nutzungsmaßes, der Festlegung der Bauweise auch die Örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung.

Die Örtlichen Bauvorschriften haben das Ziel, eine erkennbare Verwandtschaft der Baukörper in Anlehnung an die die ländlichen Bebauungsformen Süd-Ost-Rügens zu erreichen. Dabei ist es u.a. das Ziel, gestalterische Versäumnisse der Vergangenheit auszugleichen und Neubauten und Rekonstruktionen ortsbildverträglich einzufügen. Die Bauvorschriften erstrecken sich neben den wesentlichen Gestaltmerkmalen wie

Farbe und Material der Dächer in Abhängigkeit von der Dachneigung und Farbe der Wandflächen auch auf Aussagen zu Fassadenanteil und Form von Öffnungen, Gestaltungsmerkmale von Anbauten wie Balkonen, Loggien und Veranden sowie Grundstückseinfriedungen. Das vorrangig zu verwendende Material für die Dacheindeckung - Rohr / Schilf - erfüllt eine besondere Gestaltungsfunktion da es den traditionellen Bauformen am ehesten entspricht und nur in Ausnahmefällen, aus Brandschutzgründen, andere Eindeckungen zulässig sind.

Dabei lassen die Örtlichen Bauvorschriften den Bauherren und Architekten genügend Raum für eigene Initiativen zur Neuinterpretation der historischen Bauformen.

Die Fremdenverkehrsnutzung des Plangebietes begründet darüber hinaus die Notwendigkeit von Gestaltungsvorschriften zu Werbeanlagen und zusätzlichen Bauteilen (Antennen). Der genaue Wortlaut der Örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung wird auf der Planzeichnung mit aufgeführt.

8.0 Einzelfallprüfung der Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Demnach wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und der Angabe der Arten umweltbezogener Informationen abgesehen. Es ist deshalb eine Einzelfallprüfung der Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes vorgenommen worden, deren Ergebnis im Folgenden dargestellt wird.

8.1. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes, zusätzlicher Bedarf an Grund und Boden

Das wesentliche Planungsziel ist das Steuern der zukünftigen Entwicklung des Plangebietes hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubarer und nicht überbaubarer Grundstücksflächen, der Zahl der Wohnungen (Ferienwohnungen) und der Gestaltung.

Grund und Boden außerhalb vorhandener Siedlungsflächen wird nicht beansprucht.

Die Planung ist begründet mit der zentralörtlichen Zielstellung der Landesplanung für die Gemeinde, den Bedarfsnachweisen zur Bauflächenentwicklung und den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

8.2 Tabellarische Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Belange des Umweltschutzes einschl. Naturschutz u. Landschaftspflege gem. §1(6) Nr. 7 BauGB	Bestandsaufnahme Umweltzustand	Umweltauswirkungen			Maßnahmen zur Vermeidung Verringerung und Ausgleich		
		erheblich	Nicht erheblich	Prognose über die Entwicklung	ja	nein	Art der Maßnahmen
7a Tiere	Artenschutzprognose gem. LUNG M-V		X	Keine erheblichen Auswirkungen	X		Gehölzentnahme, Baufeldberäumung im Herbst, Winter; bei Höhlenbäumen, Gebäuden vor Entfernung zusätzlich Sichtkontrolle bzgl. Fledermäuse,
7a Pflanzen	Artenschutzprognose gem. LUNG M-V		X	Keine erheblichen Auswirkungen		X	
7a Boden	Bodennutzung als Siedlungsraum		X	Inanspruchnahme durch Bautätigkeit	X		Reduzierte GRZ, Gründächer,
7a Wasser	Keine fließenden oder stehende Gewässer, Regenwasser versickert		X	RW Rückhaltung bzw. Versickerung		X	
7a Luft			X	Keine zusätzlichen Belastungen		X	
7a Klima	Gesundheitlich wirksame klimatische Bedingungen		X	Keine zusätzlichen Belastungen		X	
7a Wirkungsgefüge zwischen o. g. Umweltbelangen	Werden durch bereits vorhandene Siedlungstätigkeit beeinflusst		X			X	
7a Landschaft	Vorbelastung durch vorhandene Bebauung und fremdenverkehrliche Nutzung		X	Geordnete städtebauliche Entwicklung		X	örtliche Bauvorschrift
7a Biologische Vielfalt	Geringe Wertigkeit		X			X	

Belange des Umweltschutzes einschl. Naturschutz u. Landschaftspflege gem. §1(6) Nr. 7 BauGB	Bestandsaufnahme Umweltzustand	Umweltauswirkungen			Maßnahmen zur Vermeidung Verringerung und Ausgleich	
		er- heb- lich	Nicht erheb- lich	Prognose über die Entwicklung	ja	nei- n
7b	FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzge- biete Verträglichkeitsvorprüfung zum FFH- Gebiet DE 1648-302 „Küstenlandschaft Südostrügen“ und VS-Gebiet DE 1747- 402 „Greifswalder Bodden und südli- cher Strelasund“	X		Keine erheblichen Beeinträchtigungen		X X Keine Maßnahmen erforderlich
7c	Mensch u. seine Gemeinschaften		X			X
7d	Kultur-/ Sachgü- ter		X	Keine Beeinträchti- gung,		X Kennzeichnung im B Plan
7e	Vermeidung von Emissionen		X			X
7e	Sachgerechter Umgang mit Ab- fällen u. Abwäs- sern		X	weitere innere Er- schließung		X Weiterer Anschluß an zentrale Abwasserbeseitigung + Müllent- sorgung
7f	Erneuerbare Energien		X			X
7g	Darstellungen anderer Pläne					Keine FNP Anpassung erforder- lich
7h	Erhaltung der- bestmögl. Luft- qualität					
7i	Wechselwirkun- gen zwischen 7a, 7c u. 7d					

8.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung wird die Innenentwicklung des Ortsteiles gestärkt. Im Siedlungsraum gelegene, unbebaute Flächen werden genutzt. Die vorhandene Infrastruktur wird effektiver ausgelastet. Zusätzliche öffentliche Erschließungsmaßnahmen und Beanspruchung von Flächen im freien Landschaftsraum werden vermieden. Die Fremdenverkehrsentwicklung wird gesteuert, die Wohnraumversorgung wird verbessert, die Sozialstruktur gestärkt.

8.4 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleiben die Flächen im Siedlungsraum und die gut ausgebaute Infrastruktur ungenutzt. Die städtebaulichen Ziele und raumordnerischen Vorgaben für die Gemeinde werden nicht erreicht. Weitere bauliche Überformungen der ursprünglichen Ortslage sind zu erwarten. Der Bevölkerungsrückgang wird weiter verstärkt. Die benötigten Baugrundstücke werden an anderer Stelle erschlossen, ggfs. mit höherem Erschließungsaufwand, schlechterer Integration in den bestehenden Siedlungsraum und unter stärkerer negativer Beeinflussung der Umweltmerkmale.

8.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Unter Berücksichtigung der Allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes, der bereits erfolgten Vorbereitung und Sicherung auf der Planungsebene Flächennutzungsplan und wegen des Baulandbedarfes der Gemeinde kommen anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht in Betracht.

9.0 Durchführung des Bebauungsplanes

Nach Abschluß der Planung ist mit einer zügigen Inanspruchnahme der geschaffenen Baurechte zu rechnen.

9.1 Bodenordnende Maßnahmen

entf.

9.2 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Die der Gemeinde entstehenden Kosten sind noch nicht ermittelt.

10.0 Beschluß- und Bekanntmachungsdaten

- Aufstellungsbeschluß am 25.01.2011 Az. 0163/11
- Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB vom 27.02.2012 bis einschließlich 30.03.2012
- Behördenbeteiligung § 4 Abs. 1 BauGB vom 15.02.2012 bis einschließlich 30.03.2012
- Auslegungsbeschluß am 22.05.2012 Az. 410-26/12
- Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs. 2 BauGB vom 14.10.2013 bis einschließlich 19.11.2013
- Behördenbeteiligung § 4 Abs. 2 BauGB vom 09.09.2013 bis einschließlich 28.10.2013
- Erneuter Auslegungsbeschluß am 26.02.2014 Az. 000-00/00
- Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs. 2 BauGB vom 12.05.2014 bis einschließlich 20.06.2014
- Erneute Behördenbeteiligung § 4 Abs. 2 BauGB vom 25.03.2014 bis einschließlich 05.05.2014
- Satzungsbeschluß am 00.00.2000 Az.

Sellin, den 05.01.2015

