

GEMEINDE OSTSEEBAD SELLIN

AMT MÖNCHGUT GRANITZ

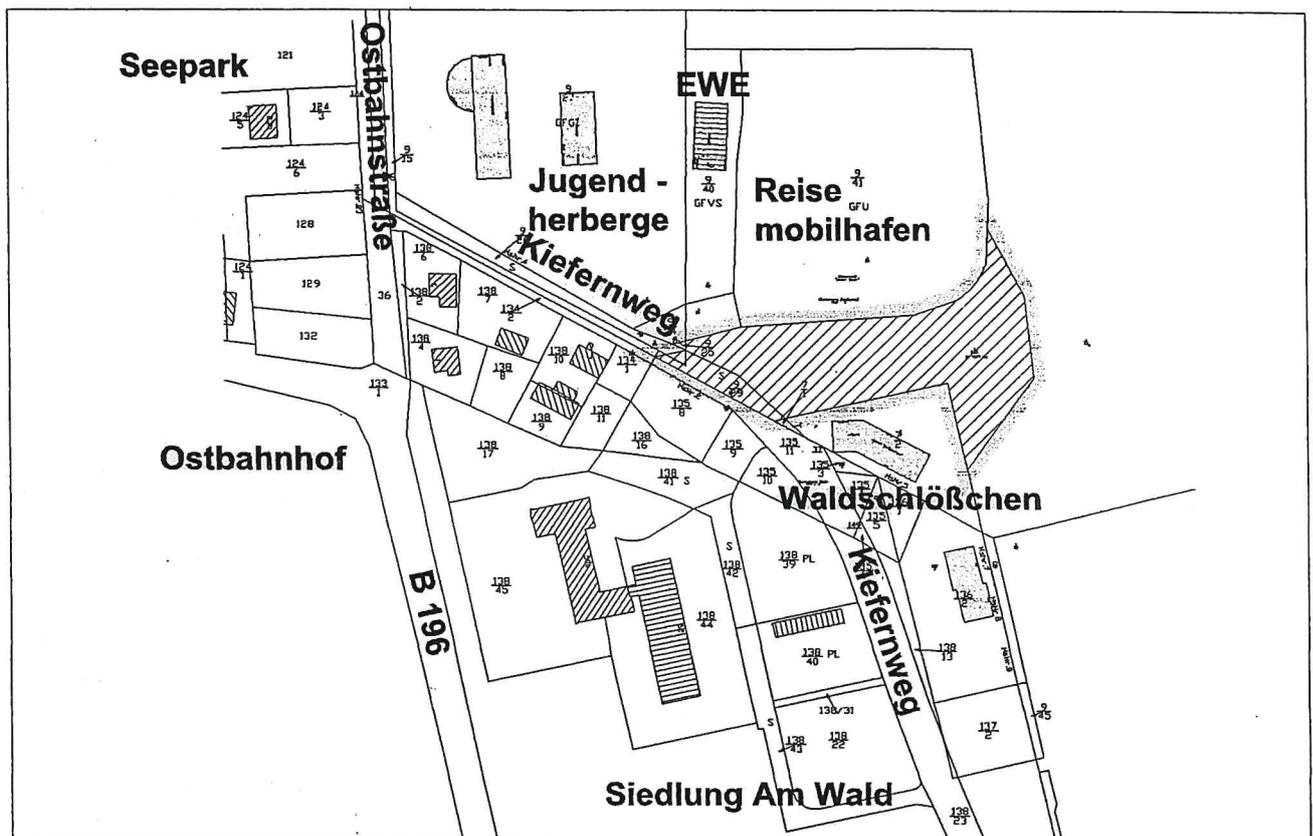
LANDKREIS RÜGEN

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN 2E „Am Kiefernweg“ mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan

Unmaßstäblich



Auslegungs- und Satzungsexemplar

Stand vom 2011.05.31

Verfahren gem. § 13 a BauGB Verfahrensstand § 10 BauGB

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

[Handwritten Signature]
C. O. H. K. e
Bürgermeister



Stadtplaner
30926 Seelze
Telefax 05137/91371

935/904

02/047 A/03

VU/VU

2011.11.15

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	6
3.0 Bestand	7
3.0.1 Kartengrundlage	7
3.0.2 Räumlicher Geltungsbereich	7
3.1 Nutzung.....	8
3.2 Baulicher Bestand / Denkmalschutz	9
3.3 Erschließungsbestand.....	9
3.3.1 Erschließungsbestand Verkehr	9
3.3.2 Erschließungsbestand Schmutzwasserkanalisation.....	10
3.3.3 Erschließungsbestand Regenwasserkanalisation	10
3.3.4 Erschließungsbestand Versorgung	10
3.4 Bestand öffentliche Infrastruktur	10
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	13
4.2.5 Trinkwasser	13
4.2.6 Ablagerungen / Bodenschutz	13
4.3 Einbindung in den landschaftlichen Zusammenhang.....	13
4.4 Klimatische Bedingungen	14
5.0 Überörtliche Planungen und nach anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich zu übernehmende Planungsinhalte	14
5.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	15
5.2 Entwicklungstendenzen	16
5.3 Bestehende Baurechte.....	16
5.4 Entwicklungsgebot.....	16
6.0 Städtebauliche Ziele	17
6.1 Art der baulichen Nutzung	17
6.2 Maß der baulichen Nutzung	18
6.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen.....	18
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.....	18
6.5 Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge	19
6.6 Verkehrsflächen.....	19
6.6.1 Fußwege.....	19
6.6.2 Radwege.....	19
6.6.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	19

6.6.4	Schiffsverkehr	19
6.6.5	Kleinbahn "Rasender Roland"	19
6.6.6	Omnibus.....	19
6.6.7	Tourismusbedingte Sonderverkehrsformen.....	20
6.6.8	Kraftfahrzeugverkehr.....	21
6.7	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	21
6.7.1	Gasversorgung	21
6.7.2	Elektrizitätsversorgung.....	21
6.7.3	Wasserversorgung	21
6.7.4	Abwasserbeseitigung / Versickerung	21
6.7.5	Löschwasserversorgung	22
6.7.6	Müllbeseitigung.....	22
6.7.7	Telekommunikation	22
6.8	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen.....	23
6.9	Grünflächen.....	23
6.10	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	23
6.11	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen.....	23
6.12	Flächen für die Landwirtschaft und Wald	23
6.13	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft.....	24
6.14	Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz.....	24
6.15	Sonstige Planzeichen.....	24
6.16	Flächenbilanz / Kapazitäten	25
7.0	Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung	25
8.0	Einzelfallprüfung der Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes	26
8.1.	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes, zusätzlicher Bedarf an Grund und Boden.....	26
8.2	Tabellarische Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	27
8.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	29
8.4	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	29
8.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	29
9.0	Durchführung des Bebauungsplanes.....	29
9.1	Bodenordnende Maßnahmen.....	29
9.2	Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten.....	29
10.0	Beschluß- und Bekanntmachungsdaten.....	29

Begründung für den Bebauungsplan Nr. 2 E " Am Kiefernweg " mit Örtlichen Bauvorschriften im Ostseebad Sellin, Amt Mönchgut-Granitz, Landkreis Rügen

1.0 Planungserfordernis

Der Bereich zwischen dem Reisemobilhafen und der „ Residenz Waldschlößchen „ am Kiefernweg ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 2 A „ Siedlung Am Wald „ in 1994, der sich vom Kiefernweg im Norden bis zur Gemeindegrenze Baabe im Süden erstreckt, unberücksichtigt geblieben. Es sollte eine Abstandsfläche zu den Emissionen (Abluft, Lärm, Staub) des ehemaligen Heizkraftwerkes verbleiben.

Zwischenzeitlich ist der Standort des Kohlekraftwerkes als Betriebs- und Lagerplatz eines Bauunternehmens umgenutzt worden und endlich, seit 2008, als Reisemobilhafen. Das Kohlekraftwerk wurde ersetzt durch ein modernes, gasbefeuertes Blockheizkraftwerk, so daß die problematische Emissionssituation und die Notwendigkeit einer Abstandsfläche entfallen sind.

In Abstimmung mit der Forstbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde wurde für die zukünftige bauliche Nutzung ein Konzept entwickelt, dem von der Gemeindevertretung als Stellungnahme zu einer förmlichen Bauvoranfrage am 2010.12.07 zugestimmt wurde.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 2 E „ Am Kiefernweg „ soll die Umsetzung dieses Konzeptes über den nach § 34 BauGB (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) hinausgehenden Rahmen bauplanungsrechtlich abgesichert werden.

Die für die Umwandlung von Wald und die erforderliche Ersatzaufforstung notwendigen Genehmigungen liegen vor. Die bestockte Fläche ragt als Splitter in den Siedlungszusammenhang hinein, mit zum Teil erheblichen Unterschreitungen der erforderlichen Waldabstände zu den angrenzenden Bereichen. Mit der vorgesehenen Umwandlung können diese Mißstände behoben und auch für den Reisemobilhafen zusätzliche Stellplätze geschaffen werden.

Es soll darum mit einer verbindlichen Planung der planerische Anschluß des Gebietes an den südlich angrenzenden Bebauungsplan 2 A „ Siedlung Am Wald „ geschaffen werden.. Dazu ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 E " Am Kiefernweg " mit Örtlichen Bauvorschriften erforderlich.

1.1 Wahl des Planverfahrens

Das erforderliche Rechtsetzungsverfahren bis zum abschließenden Satzungsbeschluß soll aus folgenden Gründen nach der Regelung des Baugesetzbuches zur Verfah-

rensbeschleunigung gem. § 13 a, Bebauungspläne zur Innenentwicklung, durchgeführt werden:

Es werden weniger als 20.000 m² Grundfläche neu beansprucht.

Die überplante Fläche ist dem Siedlungsbereich zuzurechnen.

Der Standort ist integriertes Potential zur Siedlungsnutzung von Flächen, Nachverdichtung und Maßnahmen der Innenentwicklung.

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.

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 allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- 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,
- der Umweltschutz
- die Forstwirtschaft,
- die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

1.3 Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

- planerischer Anschluß des Gebietes an den südlich angrenzenden Bebauungsplan 2 A „ Siedlung Am Wald „
- Lückenschluß zwischen Reisemobilhafen und Bebauungsplan 2 A „ Siedlung Am Wald „
- aktualisierte Übernahme der Festsetzungen des Bebauungsplanes 2 A

1.4 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

- Bauflächennachweis in zentraler Ortslage
- Vermeidung zusätzlicher Erschließung von Außenbereichsstandorten
- Umwidmung von Wald und dessen Ersatz

2.0 Lage im Raum

Regional betrachtet gehört Sellin zu den 4 klassischen Ostseebadeorten Binz, Sellin, Baabe und Göhren. Sie haben seit der sog. Gründerzeit 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.

Kleinräumig wird das Plangebiet dem südlichen Ausläufer der Granitz zugeordnet.

Das Plangebiet ist nach Norden, Süden, und Westen von dem Siedlungszusammenhang am Kiefernweg umgeben und als Bestandteil der „ Siedlung Am Wald „ anzusehen, die sich über ca. 15 ha bis zur Gemeindegrenze Baabe erstreckt. Es liegt im zentralen Bereich der Gemeinde unmittelbar neben dem Reisemobilhafen.

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 die natürlichen Anforderungen des Kurortgesetzes Mecklenburg - Vorpommern, weil es an Wald und 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 gegeben ist, an vom Straßenverkehr ungestörte Parkanlagen, Grünflächen, Waldflächen, anschließt, sowie Strandpromenaden, Strand- und Landschaftswege und vielfältige Möglichkeiten für Spiel und Sport in unmittelbarer Nachbarschaft vorhanden sind.

3.0 Bestand

3.0.1 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage wird ein Auszug aus dem automatisierten Liegenschaftskataster des Katasteramtes Rügen vom 2008.02.18 verwendet. Dieser Auszug wird ergänzt durch den Lage- und Höhenplan mit Grenzeintrag der öffentlich bestellten Vermessungsingenieure Krawutschke aus April 2010. Aus diesem aktuellen Plan wird auch der derzeitige topographische Bestand ersichtlich.

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 Planunterlage dem Inhalt des Liegenschaftskatasters entspricht und die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Strassen, Wege und Plätze vollständig nachweist (Stand vom 17.05.2010). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. Der katastermäßige Bestand am 17.05.2010 sowie die geometrischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster.

3.0.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 E " Am Kiefernweg " und Örtlicher Bauvorschriften wird wie folgt begrenzt:

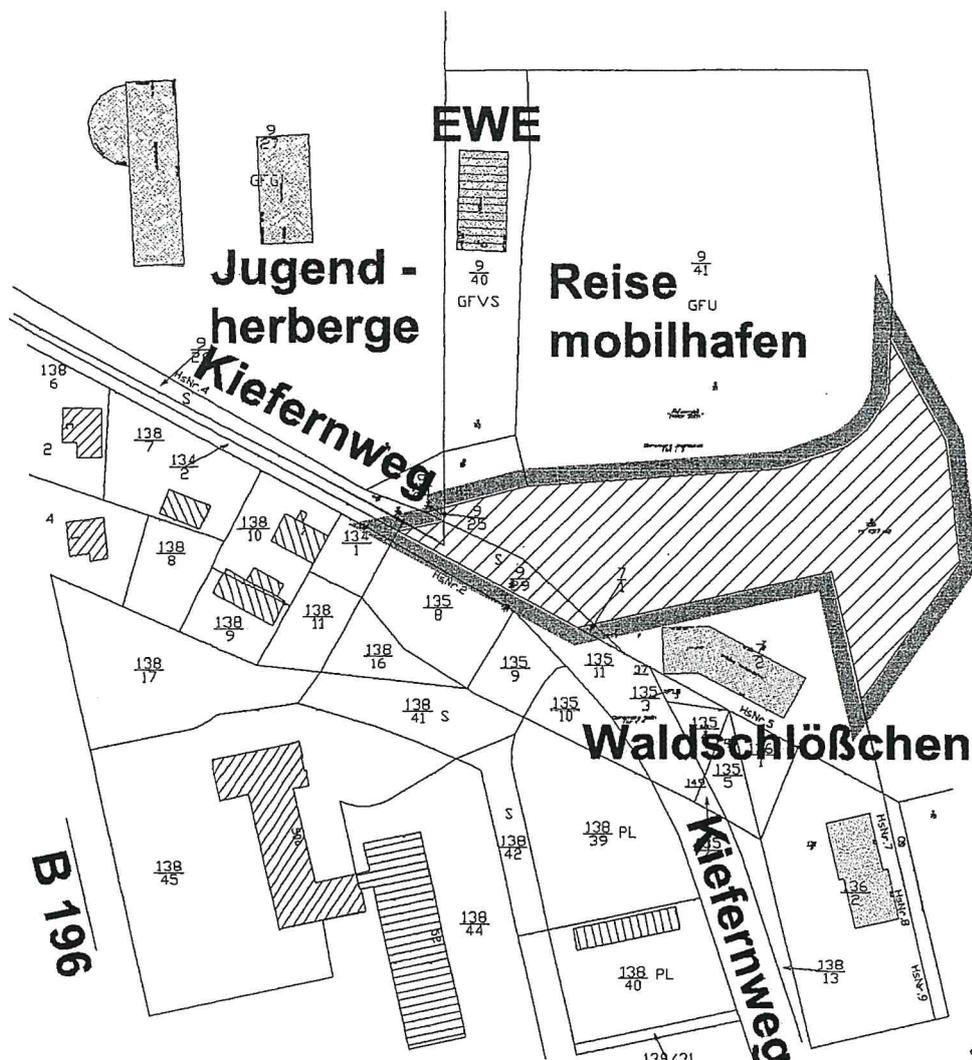
Im Norden : durch den Reisemobilhafen mit Zufahrt

im Osten: durch die östliche Grenze des Flurstückes 9 / 47,

im Süden: durch die nördliche und östliche Grenze des Flurstückes 7 / 2 (Residenz Waldschlößchen, gleichzeitig Nordgrenze des Bebauungsplanes 2 A),

im Westen: durch einen Teilabschnitt der nördlichen Grenze des Bebauungsplanes 2 A.

Das Gebiet ist im folgenden Lageplan unmaßstäblich dargestellt.



Das Plangebiet liegt in der Flur 3, Gemarkung Jagdschloß der Gemeinde Sellin. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,5 ha.

3.1 Nutzung

Das Plangebiet ist Bestandteil des in Umstrukturierung befindlichen Bereiches zwischen dem Kindergarten im Norden und dem ehemaligen Heizkraftwerkstandort im Süden. Der Heizkraftwerkstandort erstreckte sich zwar nicht auf den Planbereich, jedoch verlaufen durch den Planbereich die Hauptfernwärmeleitungen zu der gesamten „Siedlung Am Wald“, und dem Cliffhotel. Insofern ist der Standort als Siedlungsraum vorgeprägt obwohl eine bauliche Nutzung derzeit nicht stattfindet. Der im Planbereich befindliche Wirtschaftswald / Privatwald ist regelmäßig für die Zugänglichkeit und Verkehrssicherung der Fernwärmeleitungen zurückzunehmen.

Nach Norden schließen sich der Wohnmobilhafen, das modernisierte Heizkraftwerk und die Jugendherberge an. Nach Süden und Westen das Allgemeine Wohngebiet der Siedlung Am Wald. Östlich grenzt Privatwald an das Plangebiet. Dieser Bereich ist von stark genutzten Wanderwegen durchzogen.

3.2 Baulicher Bestand / Denkmalschutz

Mit vier Geschossen prägt das Jugendherbergsgebäude in exponierter Lage den östlichen Ortseingang Sellins an der Einmündung Kiefernweg / Ostbahnstraße. Mit einer dreigeschossigen Bebauung wird der Bebauungszusammenhang an der Ostseite des Kiefernweges in Richtung Cliff – Hotel fortgesetzt. Der z. Zt. unbebaute Planbereich ist Teil dieses Bebauungszusammenhanges.

Die Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite, westlich des Kiefernweges beginnt aus Richtung Ostbahnstraße mit zweigeschossigen Gebäuden und entwickelt sich dann zu der bis zu sechsgeschossigen „ Siedlung Am Wald „.

Die Baustruktur im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes ist noch als offene Bauweise einzustufen. Nach Südwesten setzt sich die Bebauung in geschlossener Bauweise fort.

Ein Bestand an Baudenkmalen oder Bodendenkmalen ist nach derzeitiger Kenntnis im Plangebiet und seiner näheren Umgebung nicht bekannt.

3.3 Erschließungsbestand

Von seinen äußeren Erschließungsvoraussetzungen ist der Bereich Kiefernweg komplett erschlossen. Zusätzliche äußere Erschließungsmaßnahmen werden nachzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

3.3.1 Erschließungsbestand Verkehr

Der Kiefernweg war ursprünglich die Hauptzufahrt zu dem Cliff – Hotel und zu der „ Siedlung Am Wald „. Mit dem Bau der direkten Zufahrt aus dem Gebiet „ Siedlung Am Wald „ an die B 196 im Bereich der Tankstelle wurde das Verkehrsaufkommen des Kiefernweges erheblich reduziert und es konnte durch Einbauten in den Straßenraum auch der Kfz Verkehr etwas verlangsamt werden. Der derzeitige Querschnitt des Kiefernweges ist ausreichend. Nördlich des Plangebietes grenzt unmittelbar die Zufahrt zu dem Reisemobilhafen und dem Heizkraftwerk an.

Ein beidseitiger Gehweg ist am Kiefernweg von der Ostbahnstraße nur bis zur Einfahrt des Reisemobilhafens vorhanden. Bis zu dem Cliff – Hotel ist der Gehweg dann nur noch auf der Westseite des Kiefernweges vorhanden. Entlang der Bebauung auf der

Ostseite des Kiefernweges ist aus Platzgründen und wegen der Geländeverhältnisse kein Gehweg angelegt worden.

3.3.2 Erschließungsbestand Schmutzwasserkanalisation

Der Bestandsplan zur Generalentwässerung Sellin stellt eine vorhandene Mischwasserkanalisation bzw. Schmutzwasserkanalisation dar. Die Schmutzwasserkanäle liegen, nach einer ersten Bestandsaufnahme, im Kiefernweg. Die notwendigen, neu hinzukommenden Schmutzwasserkanäle sind an das vorhandene Kanalnetz anzuschließen.

3.3.3 Erschließungsbestand Regenwasserkanalisation

Der Regenwasserkanal liegt am Kiefernweg in der gegenüber dem Plangebiet gelegenen Straßeneinmündung.

3.3.4 Erschließungsbestand Versorgung

Eine Trinkwasserleitung liegt im Kiefernweg. Von dieser Leitung kann das Plangebiet mit Trinkwasser versorgt werden.

Die Elektrizitätsversorgungsleitungen liegen im Kiefernweg. Von hier aus erfolgt eine Verteilung innerhalb des Plangebietes.

Zur telefonischen Versorgung liegen noch keine Bestandspläne vor.

Die Ortslage Sellin ist an die Gasversorgung angeschlossen. Eine Gasversorgungsleitung verläuft von der Ostbahnstraße zu der Zufahrt des Reisemobilhafens.

Fernwärmeleitungen der EWE verlaufen innerhalb des Plangebietes von Nord nach Süd von dem Blockheizkraftwerk zu dem südlich angrenzenden Waldschlößchen.

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.

3.4 Bestand öffentliche Infrastruktur

Am Ort vorhanden sind Grundschule (Gymnasium in Bergen), Kindergarten am Weißen Steg, katholische und evangelische Kirche, Post und Kurverwaltung. Am Ort 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 Boxclub. Die Ausstattung mit Einkaufsmöglichkeiten, Läden, Handel, Gewerbe und privaten Dienstleistungen ist in Sellin als Grundzentrum im Amtsbereich Mönchgut - Granitz in hervorragender Weise vorhanden.

3.5 Emissionen / Immissionen

Landwirtschaftliche Immissionen

Entf.

Gewerbliche Immissionen

Ob von dem modernisierten Heizkraftwerk Emissionen auf das Plangebiet einwirken ist derzeit nicht bekannt.

Immissionen Sport und Spiel

Entf.

Immissionen Verkehr

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der Emissionen der B 196 die in einem Abstand von ca. 140 m westlich des Planbereiches verläuft.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 2 A „Siedlung Am Wald“, der den gesamten Bereich vom Kiefernweg im Norden bis Gemeindegrenze Baabe längs der B 196 abdeckt, wurde ein Schallschutzgutachten erstellt, dessen Ergebnisse auch für das Plangebiet angewendet werden können. Demnach liegt der westliche Teil des Plangebietes innerhalb des Lärmpegelbereiches II und der weiter östlich gelegene Teil im Lärmpegelbereich I. Die Abgrenzungen der Lärmpegelbereiche erfolgt in Fortführung der aus Süden kommenden Abgrenzungen aus dem Bebauungsplan 2 A.

Die textl. Festsetzung Nr. 6 des Bebauungsplanes 2 A „Siedlung Am Wald“ besagt, daß in einem Streifen bis zu 150 m parallel zur B 196 für die schalltechnische Bemessung von Außenwandbauteilen und die Anordnung der Wohn- und Schlafräume ein Nachweis in Bezug auf die Lärmemissionen der B 196 im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu führen ist. Ein schalltechnischer Einzelnachweis auf der Grundlage der DIN 4109 unter der Beachtung der im jeweiligen Einzelfall ggfs. vorhandenen Abschirmung durch vorgelagerte Gebäude wird als Ausnahme ausdrücklich zugelassen.

Diese textl. Festsetzung wird in den Bebauungsplan übernommen.

4.0 Naturräumliche Situation

4.1 Vegetationsbestand

Das Plangebiet gehört zum südlichen Ausläufer der Granitz. Dieser Ausläufer ist durch die historisch gewachsene Siedlungsstruktur (Wilhelmstraße) vom kompakten Granitzgebiet vollständig abgeschnitten. Die unbebauten Flächen sind bestockt mit Privatwald. Teile des Geländes sind als Trasse der Fernwärmeleitung ständig freizuhalten. Wegen der geringen Größe des Gebietes und den unmittelbar angrenzenden intensiven fremdenverkehrlichen Nutzungen des Reisemobilhafens und der „Residenz Waldschlößchen“ ist das Gebiet nicht störungsfrei.

Die Bodenvegetation ist durch den Trassenverlauf der Fernwärmeleitung erheblich beeinträchtigt und die Vegetationsschicht in Teilen des Gebietes zerstört (Trampelpfade, Wegeausbildungen im östlichen Bereich zum Strand, Müllablagerungen, Grünschnitt etc.).

4.2 Geologie, Küste, Wasser

4.2.1 Baugrund / Bodengutachten

Das Plangebiet überdeckt einen kleinen Teil der weichselspätglazialen Stauchmoräne die sich von der Granitz im Norden bis zum Mönchgraben im Süden erstreckt. Der Baugrund wird allgemein als tragfähig angesehen.

Es fällt von der Steilküste im Osten nach Westen zu der ebenen Grundmoräne im Westen. Der Höhenunterschied im Abschnitt des Plangebietes beträgt ca. 10 m. Die Geländehöhen sind mit der aktuellen Ingenieurvermessung festgestellt und dem Plan hinterlegt.

Das Plangebiet liegt in einer grundmoränen Landschaft der jüngsten Vereisungsphase der Weichselkaltzeit, die im Osten von einer küstenparallel verlaufenden Stauchendmoräne der „Granitz“ begrenzt wird. Oberflächennah wurden 3 – 4 m mächtige Sand-sedimente kartiert, die vom Geschiebemergel der Grundmoräne unterlagert werden. Sand und Geschiebemergel sind generell tragfähige Böden.

Diese Aussage entbindet nicht von der Verpflichtung bei Erschließungs- und Bau-maßnahmen die erforderlichen Baugrunduntersuchungen durchzuführen, auch im Hinblick auf ggfs. beabsichtigte Versickerungsanlagen.

4.2.2 Küstenschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb der im Flächennutzungsplan der Gemeinde dargestellten Bauverbots- und Küstenschutzbereiche. Die Entfernung zur nächstgelegenen Mittelwasserlinie der Ostsee am Südstrand beträgt ca. 400 m.

4.2.3 Hochwasserschutz

Eine Gefährdung durch seeseitiges bzw. boddenseitiges Hochwasser ist für das Plangebiet nicht zu erwarten. Der tiefste Punkt liegt am Kiefernweg bei ca. 6,5 m ü HN. Von dort steigt das Gelände stetig nach Osten an. Die für Sellin gültigen Bemessungshochwasserstände liegen bei 2,45 m ü HN.

4.2.4 Grundwasser

Der ungedeckte Grundwasserleiter 1 ist im gesamten Planungsgebiet verbreitet. Er führt saisonabhängig Grundwasser und ist gegen flächenhaft eindringende Schadstoffe nicht geschützt. Die Grundwasserfließrichtung orientiert sich sowohl zur Ostsee als auch zum Selliner See. Detaillierte Angaben zur Grundwassersituation sind in den erforderlichen Baugrundgutachten für die Erschließungs- und Einzelbaumaßnahmen erforderlich.

4.2.5 Trinkwasser

Der Planungsraum befindet sich außerhalb der im Gemeindegebiet gelegenen Trinkwasserschutzzonen.

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 nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht zu erwarten.

4.3 Einbindung in den landschaftlichen Zusammenhang

Als Bestandteil des südlichen Ausläufers des Traubeneichen - Buchenwaldes der Granitz liegt das Plangebiet zwischen dem küstenparallel verlaufenden Höhenzug der Stauchmoräne im Osten und der ebenen Grundmoräne im Westen.

Die großräumig landschaftsprägende Vegetation wird gebildet aus dem östlich anschließenden Traubeneichen – Buchenwald und den südlich, westlich und nördlich anschließenden Siedlungsgebieten mit den zugehörigen Frei- und Grünanlagen.

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 Januaratemperatur: 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 Jahreschwankung und relativ hohe Luftfeuchtigkeit zu nennen.

Von Bedeutung im Zusammenhang mit kleinklimatischen Besonderheiten sind die das Plangebiet umgebenden Waldflächen als Frischluftentstehungsgebiet.

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 Raumordnungsprogramm Vorpommern Entwurf v. 23.04.2008
- 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

- Der nach Süden anschließende B. Plan 2 A "Siedlung Am Wald" (Wohnen / Fremdenverkehr / Dienstleistung / Einzelhandel / Gewerbe / Mischgebiet)
- Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG zu dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Sellin, Stand September 2005 durch UmweltPlan GmbH Stralsund
- Verträglichkeitsvorprüfung zu dem Bebauungsplan 2 E „Am Kiefernweg“, Planungsbüro Dipl.-Biologin D. Seppeler aus März 2011
- Artenschutzrechtliche Betrachtungen zum B Plan 2 E „ Am Kiefernweg „ ,Planungsbüro Dipl.-Biologin D. Seppeler aus Mai 2011

5.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Nach den Kriterien des Landesraumentwicklungsprogrammes (LEP M-V 2005) ist Sellin als **Grundzentrum** einzustufen.

Sellin hat einen städtischen Siedlungskern (Wilhelmstraße, Granitzer Straße, Hauptstraße, Seepark).

Es leben ca. 90 % der Bevölkerung (ca. 2.400 EW) der Gemeinde Sellin im Gemeindehauptort Sellin (gefordert sind zumindest 75 %).

Die Anzahl der Einwohner im zugeordneten Verflechtungsbereich ist ca. 6.500 (gefordert sind zumindest 5.000 Einwohner).

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Sellin beträgt ca. 1.250 (gefordert sind zumindest 600 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte).

Die Zahl der Einpendler in Sellin beträgt ca. 780 (gefordert sind zumindest 300 Einpendler).

Die Verkaufsfläche im Lebensmitteleinzelhandel beträgt 1.885 m² (NETTO und EDEKA) (gefordert sind zumindest 700 m² Verkaufsfläche im Lebensmitteleinzelhandel). Im nahversorgungsrelevanten Bereich sind insgesamt 2.670 m² Verkaufsfläche bei 14 Betrieben zu verzeichnen. Im zentrenrelevanten Bereich sind insgesamt 2.355 m² Verkaufsfläche bei 23 Betrieben zu verzeichnen.

Sellin hat zwei Bank- oder Sparkassenfilialen (gefordert ist zumindest 1 Bank- oder Sparkassenfiliale).

Sellin hat drei Praxen für Allgemeinmedizin und zwei Praxen für Zahnmedizin (gefordert ist Standort eines niedergelassenen Arztes / Facharztes).

Es werden sämtliche Kriterien zur Einstufung der Gemeinde Sellin als Grundzentrum erfüllt.

Die Ziele des (LEP M-V 2005) zur **Siedlungsentwicklung** werden erfüllt. Danach ist die Wohnbauflächenentwicklung auf die zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren (4.1 Nr. 6 LEP). Sellin ist zentraler Ort.

Die Ausweisung der neuen Wohnbauflächen erfolgt in Anbindung an bebaute Ortslagen (4.1 Nr. 7 LEP).

Mit der Stellungnahme vom 2011.05.24 stimmt das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern der Planung zu.

5.2 Entwicklungstendenzen

Die Bauflächennachfrage in zentraler Ortslage ist erheblich. Dieser Nachfrage kann mit dem Bebauungsplan 2 E „ Am Kiefernweg „ nur teilweise entsprochen werden. Der mit vorausgegangenen Ermittlungen zu anderen Baugebieten in der Gemeinde festgestellte Fehlbedarf von ca. 30 ha Wohnbaufläche wird dadurch in keiner Weise ausgeglichen. Das Plangebiet ist lediglich ein weiterer jedoch nur kleiner Schritt zur Bereitstellung zusätzlicher Baugebiete.

5.3 Bestehende Baurechte

Der vordere Bereich des Plangebietes gehört zu dem Bauungszusammenhang entlang des Kiefernweges. Für den weiter zurückliegenden Bereich besteht kein Baurecht.

5.4 Entwicklungsgebot

Der Flächennutzungsplan für das Gemeindegebiet Sellin ist im Mai 2006 wirksam geworden. Er stellt für das Plangebiet Allgemeines Wohngebiet und, im östlichen Bereich, Wald dar.

Der Bebauungsplan setzt entlang seiner östlichen Grenze eine Grünfläche fest und zusätzlich Flächen, die mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen belegt sind. Sie sind in Abstimmung mit der Forstbehörde zu gestalten. Mit diesen Festsetzungen wird der erforderliche Abstand baulicher Anlagen zum Wald bestimmt. Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan weil er die Darstellungen des Flächennutzungsplanes konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht. Dieses insbesondere im Grenzbereich zu den Waldflächen.

6.0 Städtebauliche Ziele

Der Bebauungsplan soll mit seinen Festsetzungen, unter besonderer Berücksichtigung der zentralen Lage des Baugebietes im örtlichen Zusammenhang und des Baulandbedarfs der Gemeinde, den Rahmen für die zukünftige bauliche Entwicklung im Plangebiet gestalten.

Die zentrale Lage, die vorhandenen Standortqualitäten und der Bedarf an Bauflächen geben eine städtebauliche Zielrichtung vor. Diese besteht darin den Bebauungsplan 2 A „Siedlung Am Wald „ nach Norden zum Abschluß zu bringen. Die Sicherung baulicher Entwicklungsflächen im örtlichen Siedlungszusammenhang der „Siedlung Am Wald“ ist hauptsächliches Ziel. Es soll mit folgenden städtebaulichen Regelungen umgesetzt werden.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der vorbeschriebenen Zielstellung, die Planungsinhalte des Bebauungsplanes 2 A „Siedlung Am Wald“ nach Norden zum Abschluß zu bringen, wird für das Baugebiet innerhalb des Bebauungsplanes Allgemeines Wohngebiet (WA § 4 BauNVO) festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Ausgeschlossen werden:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen. Sie stehen dem Ziel des Bebauungsplanes entgegen, im Ortszentrum eine bauliche Nachverdichtung durchzuführen.

Wegen der Wohn- und Erholungsruhe und des zusätzlichen Verkehrsaufkommens werden Tankstellen ausgeschlossen. Die nächste Tankstelle liegt ca. 700 m südlich an der B 196. Ein zusätzlicher Bedarf besteht nicht.

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 und der zulässigen **Zahl der Vollgeschosse**.

Entsprechend der Zielstellung, die Festsetzungen des Bebauungsplanes 2 A „Siedlung Am Wald“ nach Norden fortzusetzen, werden die Werte aus dem südlich anschließenden Bebauungsplan übernommen.

Die **Grundflächenzahl (GRZ)** ist 0,4.

Die **Zahl der zulässigen Vollgeschosse** ist III.

6.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Entsprechend der Vorgabe des südlich anschließenden Bebauungsplanes 2 A wird auch im Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt.

Baulinien werden nicht festgesetzt.

Die Baugrenzen orientieren sich zu dem Kiefernweg an dem Verlauf der Fernheizleitung. Im rückwärtigen Bereich staffelt sich die Baugrenze nach Norden, so daß ein Teil des vorhandenen Baumbestandes erhalten bleibt und mit dem Baumbestand des benachbarten Areals im Verbund mit der Hanglage einen zusammenhängenden Grünbereich ergibt.

Durch textliche Festsetzung wird bestimmt, daß Balkone, Loggien, Veranden, Erker, Treppenhausvorbauten und Hauszugangsvordächer die Baugrenze bis zu einer Tiefe von 2,0 m überschreiten können. Mit dieser Regelung soll der Besonderheit der vielfältigen Variationsmöglichkeiten dieser Bauelemente Rechnung getragen werden die für die Region mit der sogenannten Bäderarchitektur typisch ist.

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. Diese sogenannten Gemeinbedarfseinrichtungen sind im örtlichen Siedlungsgefüge verstreut und in ausreichendem Maße vorhanden (s. 3.4).

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 über den Kiefernweg erschlossen..

6.6.1 Fußwege

Der Fußweg verläuft einseitig auf der Westseite des Kiefernweges. (s. 3.3.1)

6.6.2 Radwege

Ein gesondert ausgewiesener Radweg ist im Kiefernweg wegen des geringen Verkehrsaufkommens nicht vorhanden. Der Hauptradweg verläuft westlich in einer Entfernung von ca. 140 m im Zuge der B 196 und der Ostbahnstraße.

6.6.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Mit der zunehmenden Motorisierung ist die Wertigkeit des ÖPNV erheblich zurückgegangen. Allerdings ist der ÖPNV wegen der zentralen Lage des Plangebietes von Bedeutung.

6.6.4 Schiffsverkehr

Das Plangebiet ist mit dem Schiff nicht unmittelbar zu erreichen. Die Entfernung zu dem Selliner Bollwerk am Nordufer des Selliner Sees beträgt ca. 900 m. Die Fußwegentfernung zu der Selliner Seebrücke beträgt ca. 2.000 m.

6.6.5 Kleinbahn "Rasender Roland"

Der nächstgelegene Haltepunkt der Kleinbahn ist der Ostbahnhof. Er liegt günstig, ca. 150 m westlich des Plangebietes.

6.6.6 Omnibus

Die stark frequentierte Haltestelle Sellin Ost des RPNV liegt in der Ostbahnstraße direkt gegenüber dem Parkplatz des EDEKA Marktes. Sie ist ca. 300 m entfernt.

6.6.7 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, die Straßenkleinbahn, Motorboot und Segeln, Reiter / Kutschfahrten, Wohnmobile und der Ver- und Entsorgungsverkehr der zahlreichen Hotels, Pensionen und Gaststätten.

Reisebusse

Der Reisebusverkehr spielt sich hauptsächlich innerhalb der Hauptverkehrsstraßen und auf dem Parkplatz an der B 196 ab. Dieser ist für die Reisebusse vorgesehen. Für den Reisebusverkehr sind im Plangebiet keine Flächen vorzuhalten.

Straßenkleinbahn

Der Haltepunkt der Straßenkleinbahn liegt unmittelbar am Plangebiet an der Zufahrt zu dem Reisemobilhafen..

Segeln

Wegen der gegebenen topographischen Verhältnisse ist das Plangebiet als Abstellfläche bzw. Winterlager für Segelboote nicht geeignet.

Reiten / Kutschfahrten

Entf.

Wohnmobile

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Zufahrt zu dem Reisemobilhafen die entsprechend stark frequentiert ist. Wegen der gegebenen Geländebedingungen ist das eigentliche Plangebiet für Wohnmobile nicht geeignet.

Anlieferverkehr

In Kur- und Erholungsgebieten, insbesondere in Bereichen mit medizinischen Einrichtungen, aber auch im allgemeinen Fremdenverkehrsbetrieb wirkt die morgendliche Belieferung und Entsorgung der Betriebe besonders störend.

Zu diesen Gemeindebereichen gehört das Plangebiet nicht. Insofern sind mischgebietstypische Formen des Anlieferverkehrs möglich.

6.6.8 Kraftfahrzeugverkehr

Das Gebiet wird für den Kraftfahrzeugverkehr über den Kiefernweg erschlossen. Die dafür erforderlichen Verkehrsflächen sind ausreichend bemessen.

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. Der Anschluß an das bestehende Versorgungsnetz erfolgt vom Kiefernweg.

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. Der Anschluß an das bestehende Versorgungsnetz erfolgt vom Kiefernweg. 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. Der Anschluß an das bestehende Entsorgungsnetz erfolgt

vom Kiefernweg. Eine gesonderte Festsetzung von Flächen für die Abwasserbeseitigung wird nicht vorgenommen.

Die **Regenwasserbeseitigung** für das Plangebiet wird von dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, Putbuser Chaussee 1, 18528 Bergen, vorgenommen. Der Regenwasserkanal liegt am Kiefernweg in der gegenüber dem Plangebiet gelegenen Straßeneinmündung. Eine gesonderte Festsetzung von Flächen für die Abwasserbeseitigung wird nicht vorgenommen.

6.7.5 Löschwasserversorgung

Das Landratsamt Rügen - Sachgebiet Brandschutz - hat bezüglich der Löschwasserversorgung im Rahmen seiner Stellungnahme zum Entwurf des Flächennutzungsplanes auf die technischen Regeln zur Bereitstellung von Löschwasser verwiesen. Danach gilt für den Löschwasserbedarf in einem Wohngebiet ein Wert von 48-96 cbm Löschwasser/Std. Der Löschwasserbereich erfaßt sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m. Ein Hydrant befindet sich direkt an der Grenze des Plangebietes unmittelbar am Kiefernweg.

6.7.6 Müllbeseitigung

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Planbereich keine Altlastverdachtsflächen bekannt. Die Müllbeseitigung erfolgt über den Kiefernweg.

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

Das Gebiet wird von Nord nach Süd von einer Fernwärmeleitung der EWE durchquert. (s. 3.3.4). Der Leitungsverlauf ist grundbuchlich eingetragen. Die Bauabstände sind gem. den technischen Anforderungen mit der EWE abzustimmen.

6.9 Grünflächen

In einer Breite von 30 m wird zur östlichen Plangebietsgrenze eine Grünfläche festgesetzt mit der Zweckbestimmung Parkanlage. Mit dieser Fläche wird der erforderliche Abstand (30 m) baulicher Anlagen zum Wald eingehalten. Sie ist in Abstimmung mit der Forstbehörde zu gestalten.

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.

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. Mit dem Bebauungsplan wird die Umwidmung von Wald zu Siedlungsgebiet und öffentliche Grünfläche auf einer Größe von ca. 0,45 ha, in Abstimmung mit der Forstbehörde, planungsrechtlich vorbereitet.

Diese Fläche ist im Verhältnis 1 : 2,4 auszugleichen. Daraus resultiert eine Ersatzaufforstungsfläche von 1,08 ha.

Entsprechende Ersatzaufforstungsflächen sind in der Gemeinde Zirkow,

Gemarkung Vierwitz,

Flur 1, Flurstücke 54/2, 55/2, 56/2, 62/2, nachgewiesen.

Die Flächengrößen beziehen sich auf die für die Aufforstung nutzbaren Bereiche der Flurstücke. Wasserflächen sind bereits abgezogen.

Diese Flächen sind mit der Gemeinde Zirkow und der Forstbehörde abgestimmt. Die Umweltverträglichkeitsvorprüfungen zur Waldumwandlung und Ersatzaufforstung liegen vor. Ebenso liegen die Genehmigungen der Ersatzaufforstung und Waldumwandlung vor.

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

Analog den Festsetzungen der zwischenzeitlich im Gemeindegebiet entwickelten Baugebiete 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)
- Erhaltungsgebote (§ 25 b BauGB)
- Örtliche Bauvorschriften

6.14 Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand befindet sich im Plangebiet kein in der Denkmalliste des Landkreises enthaltenes Gebäude. Bodendenkmale s. 3.2.

6.15 Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Zwischen der Fernheizleitung im Osten und dem Kiefernweg im Westen werden Flächen für Nebenanlagen festgesetzt mit der Zweckbestimmung Stellplätze, Garagen, Carports. Gem. örtlicher Bauvorschrift und textl. Festsetzung sind diese Anlagen zu begrünen.

Straßenverkehrslärm

Wie bereits zu 3.5 Verkehrslärm beschrieben, können die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für die städtebauliche Planung nicht eingehalten werden. Es werden daher Lärmpegelbereiche festgesetzt in denen für die schalltechnische Bemessung von Außenwandbauteilen die festgesetzten Lärmpegelbereiche einzuhalten sind.

Ein schalltechnischer Einzelnachweis, auf der Grundlage der DIN 4109, unter Beachtung der im jeweiligen Einzelfall ggfs. vorhandenen Abschirmung durch vorgelagerte Gebäude und aktive Lärmschutzmaßnahmen wie Wall und Wand, wird als Ausnahme ausdrücklich zugelassen.

Luftreinhaltung

Zum Schutz vor den schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes und im Interesse der Luftreinhaltung des Kur- und Erholungsortes wird festgesetzt, daß Festbrennstoffe nur verwendet werden dürfen, wenn die zulässigen Emissionswerte eingehalten werden.

6.16 Flächenbilanz / Kapazitäten

Nr	Gebietsart	Zahl der zulässigen Vollgeschosse	Grundflächenzahl	Bauweise	Gebietsgröße m ²	% des Plangebietes
1	Allgemeines Wohngebiet (WA)	3	0,4 (0,6)	o	2.700	55%
2	Verkehrsfläche	0			360	7%
3	Grünfläche				1.805	38%
4	Gesamt	0	0	0	4.865	100,0%

Die Planung dient vor allem der Innenbereichsentwicklung des Ortes, so daß raumordnerisch relevante Kapazitätsausweitungen nicht anstehen. 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 Gestaltanforderungen zu erfüllen sind. Als Gestaltungsschwerpunkte bilden sich die ländlichen Bebauungsformen von Alt - Sellin sowie die sog. gründerzeitliche Bäderarchitektur der Wilhelmstraße als typisch Rügener Bebauungsformen heraus. Hinzu kommen die „modernen“ Bauformen die sich mit der Entwicklung der „Siedlung Am Wald“ herausgebildet haben. Das Plangebiet ist Bestandteil der komplexen Bebauung

der „Siedlung Am Wald“. Dementsprechend werden die örtlichen Bauvorschriften diesem Siedlungsbild angepaßt.

Die Örtlichen Bauvorschriften sollen eine erkennbare Verwandtschaft der Baukörper in Anlehnung an die beschriebenen Siedlungsvorbilder erreichen. Die Bauvorschriften erstrecken sich neben den wesentlichen Gestaltmerkmalen wie Farbe und Material der Dächer auch auf Aussagen zu Anbauten wie Balkonen, Loggien und Veranden sowie Grundstückseinfriedungen.

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

Die Örtlichen Bauvorschriften lassen den Bauherren und Architekten genügend Raum für eigene Initiativen und setzen lediglich einen gestalterischen Rahmen.

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 der Lückenschluß zwischen „Siedlung Am Wald“ und Reisemobilhafen durch die Bereitstellung von Baugrundstücken als Allgemeines Wohngebiet.

Der zusätzliche Bedarf an Grund und Boden beträgt ca. 0,27 ha innerhalb des Plangebietes mit einer Gesamtgröße von ca. 0,48 ha.

Zusätzlicher Bedarf an Grund und Boden 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	ja	nein
7a Tiere	Evtl. geschützte Arten vorzufinden (Fledermäuse) Bunker in 500 m Entfernung,	X	X	X	
7a Pflanzen	Keine streng geschützten Arten Wald Keine Baumschutzsatzung	X		X	
7a Boden	Teilweise Verdichtung durch Wald- und Wanderwege		X	X	
7a Wasser	Keine fließenden oder stehende Gewässer		X		
7a Luft			X		
7a Klima	Gesundheitlich wirksame klimatische Bedingungen		X		
7a Wirkungsgefüge zwischen o. g. Umweltbelangen	Werden durch vorhandene Siedlungstätigkeit in benachbarten Gebieten beeinflusst		X		
7a Landschaft	Erhebliche Vorbelastung durch umgebende Bebauung und fremdenverkehrsliche Nutzung		X	X	
7a Biologische Vielfalt	Geringe Wertigkeit		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	Art der Maßnahmen	
7b	FFH - Gebiete	Kein FFH Gebiet		X			X		
7b	Europäische Vogelschutzgebiete	DE 1747-402 „Greifswalder Bodden + südlicher Strelasund		X	s. Verträglichkeits- vorprüfung März 11		X		Keine Maßnahmen erforderlich
7c	Mensch u. seine Gesundheit	Straßenlärm		X			X		Passiver Schallschutz
7d	Kultur-/ Sachgüter	Bodendenkmale		X	Keine Beeinträchtigung.		X		Vorprospektion, Bergung + Dokumentation der Bodendenkmale
7e	Vermeidung von Emissionen			X			X		
7e	Sachgerechter Umgang mit Abfällen u. Abwässern	Gebiet ist bereits voll erschlossen		X					Weiterer Anschluß an zentrale Abwasserbeseitigung + Müllentsorgung
7f	Erneuerbare Energien			X					
7g	Darstellungen anderer Pläne								Keine FNP Anpassung erforderlich
7h	Erhaltung der bestmög. Luftqualität								
7i	Wechselwirkungen zwischen 7a, 7c u. 7d	Keine							

8.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung wird die Innentwicklung des Ortes gestärkt. Zentral gelegene, unbebaute Flächen werden genutzt. Die vorhandene Infrastruktur wird effektiver ausgelastet. Zusätzliche öffentliche Erschließungsmaßnahmen und Beanspruchung von Flächen im freien Landschaftsraum werden vermieden.

8.4 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleiben die Flächen im Zentrum des Ortes und die gut ausgebaute Infrastruktur ungenutzt. Die städtebaulichen Ziele und raumordnerischen Vorgaben für die Gemeinde werden nicht erreicht. Der Bevölkerungsrückgang wird weiter verstärkt. Die benötigten Bauflächen werden dann 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, wegen der Zentralität des Gebietes und des Baulandbedarfes der Gemeinde kommen anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht in Betracht.

9.0 Durchführung des Bebauungsplanes

Nach erfolgter Erschließung ist mit einer zügigen Umsetzung und Realisierung des Baugebietes zu rechnen.

9.1 Bodenordnende Maßnahmen

Zur Durchführung der Bebauung und vor allem der Erschließung sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

9.2 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Nach bisherigem Planungsstand werden der Gemeinde keine Kosten entstehen.

10.0 Beschluß- und Bekanntmachungsdaten

- Aufstellungsbeschluß am 15.03.2011 Az. 0171/11

- Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB vom 02.05.2011 bis einschließlich 16.05.2011
- Behördenbeteiligung § 4 Abs. 1 BauGB vom 14.04.2011 bis einschließlich 15.05.2011
- Auslegungsbeschuß am 16.08.2011 Az. 0195/11
- Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs. 2 BauGB vom 12.09.2011 bis einschließlich 18.10.2011
- Behördenbeteiligung § 4 Abs. 2 BauGB vom 25.08.2011 bis einschließlich 01.10.2011
- Satzungsbeschuß am 15.11.2011 Az.

Sellin, den 15.11.2011