

GEMEINDE OSTSEEBAD SELLIN

AMT MÖNCHGUT GRANITZ LK V - R

BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN 33

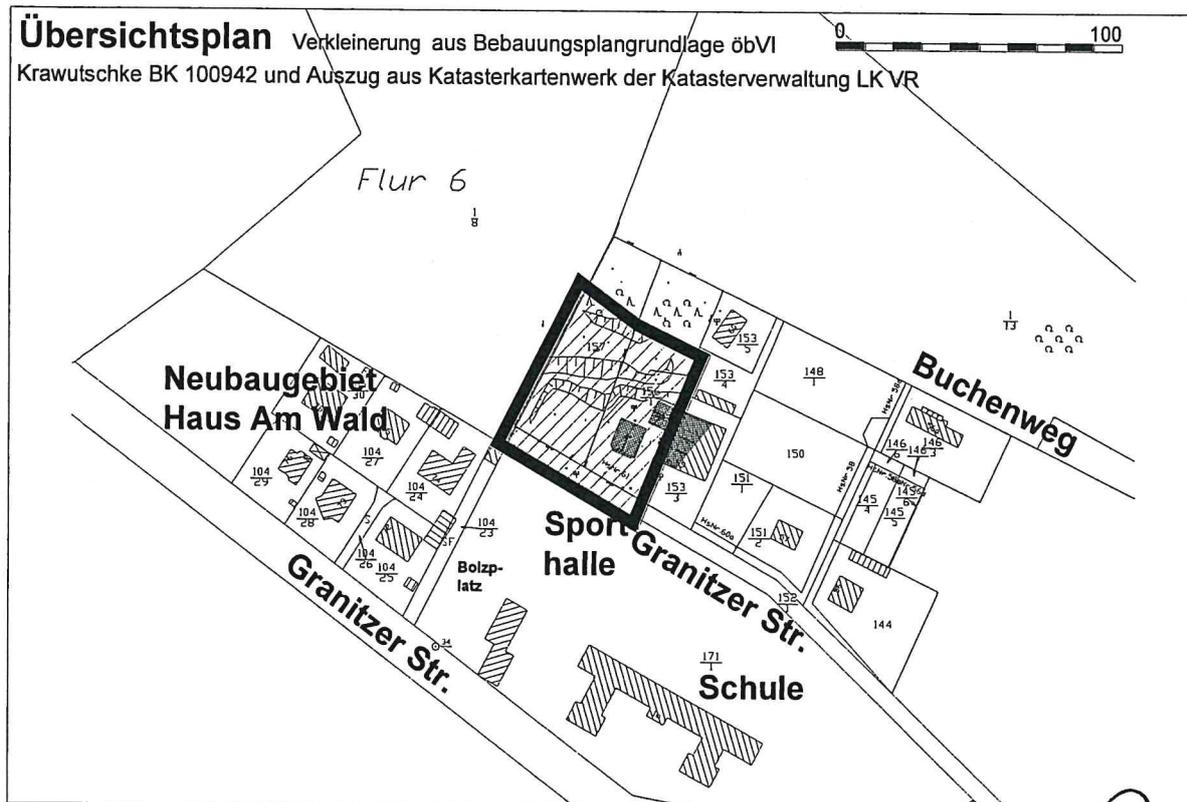
„AN DER SCHULE“

einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB
mit örtlichen Bauvorschriften und

Gebietssicherung der Fremdenverkehrsfunktion gem.
§ 22 BauGB

Übersichtsplan

Unmaßstäblich

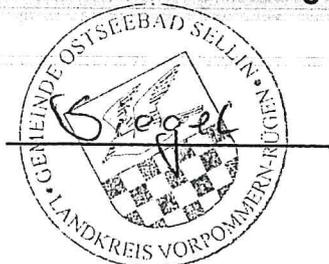


Satzungsexemplar

Stand vom 06.11.2015

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

950/900

02/069 05

VU/VU

2015.11.06

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	5
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.....	10
3.3.2 Erschließungsbestand Schmutzwasserkanalisation	10
3.3.3 Erschließungsbestand Regenwasserkanalisation	11
3.3.4 Erschließungsbestand Versorgung	11
3.4 Bestand öffentliche Infrastruktur.....	11
3.5 Emissionen / Immissionen.....	11
4.0 Naturräumliche Situation	13
4.1 Vegetationsbestand	13
4.2 Geologie, Küste, Wasser	13
4.2.1 Baugrund / Bodengutachten.....	13
4.2.2 Küstenschutz / Gewässerschutzstreifen	13
4.2.3 Hochwasserschutz.....	14
4.2.4 Grundwasser.....	14
4.2.5 Trinkwasser	14
4.2.6 Altablagerungen / Bodenschutz.....	14
4.3 Einbindung in den landschaftlichen Zusammenhang	14
4.4 Klimatische Bedingungen	14
5.0 Überörtliche Planungen und nach anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich zu übernehmende Planungsinhalte	15
5.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	16
5.2 Entwicklungstendenzen	17
5.3 Bestehende Baurechte.....	18
5.4 Entwicklungsgebot.....	19
6.0 Städtebauliche Ziele	20
6.1 Art der baulichen Nutzung	20
6.2 Maß der baulichen Nutzung	21
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 Begrenzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	22
6.6 Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge.....	22

6.7	Verkehrsflächen	22
6.7.1	Fußwege.....	23
6.7.2	Radwege	23
6.7.3	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	23
6.7.4	Schiffsverkehr	23
6.7.5	Kleinbahn "Rasender Roland"	23
6.7.6	Omnibus / Ortsbus	23
6.7.7	Tourismusbedingte Sonderverkehrsformen.....	24
6.7.8	Kraftfahrzeugverkehr / ruhender Verkehr.....	25
6.8	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	25
6.8.1	Gasversorgung	25
6.8.2	Elektrizitätsversorgung	25
6.8.3	Wasserversorgung.....	26
6.8.4	Abwasserbeseitigung / Versickerung.....	26
6.8.5	Löschwasserversorgung / Brandschutz	26
6.8.6	Müllbeseitigung.....	27
6.8.7	Telekommunikation.....	28
6.9	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	28
6.10	Grünflächen.....	28
6.11	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	28
6.12	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen	28
6.13	Flächen für die Landwirtschaft und Wald	28
6.14	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft.....	29
6.15	Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz.....	30
6.16	Sonstige Planzeichen	30
6.17	Flächenbilanz / Kapazitäten gem. Darstellung Flächennutzungsplan.....	34
7.0	Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung	34
8.0	Regelung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen gem. § 22 BauGB	35
9.0	Einzelfallprüfung der Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes	35
9.1.	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes, zusätzlicher Bedarf an Grund und Boden	36
9.2	Tabellarische Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	37
9.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	39
9.4	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	39
9.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	39
10.0	Durchführung des Bebauungsplanes	39
10.1	Bodenordnende Maßnahmen	39
10.2	Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten	39
11.0	Beschluß- und Bekanntmachungsdaten	40

Begründung für den Bebauungsplan Nr. 33 " An der Schule " als einfacher Bebauungsplan gem. § 30 BauGB mit Örtlichen Bauvorschriften und Gebietssicherung der Fremdenverkehrsfunktion gem. § 22 BauGB im Ostseebad Sellin, Ortsteil Sellin, Amt Mönchgut-Granitz, Landkreis Vorpommern - Rügen

1.0 Planungserfordernis

Für das Flurstück 157, am oberen Ende der Granitzer Straße, hinter der Schule, hat der Landkreis Rügen in der Vergangenheit eine Baugenehmigung zum Umbau des Ferienheimes Buntgarnwerke Leipzig erteilt, die zwischenzeitlich verfristet ist. Die auf dem Grundstück befindlichen Gebäude wurden zwischenzeitlich abgetragen. Anfragen zur Aufrechterhaltung der Bebauungsmöglichkeiten in diesem Bereich scheiterten an den geänderten Einschätzungen hinsichtlich der Waldabstandsregelungen.

Das Areal ist bereits zu Siedlungszwecken vorgenutzt als Wohngrundstück, Parkplatz für die benachbarte Gaststätte und Baustofflager bzw. ehemaliges Betriebsferienheim der Buntgarnwerke Leipzig. Es bildet den nordwestlichen Abschluß des von der Granitzer Straße, hinter der Schule erschlossenen Bebauungszusammenhanges. Die betroffenen Flächen sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbauflächen ausgewiesen.

Zur Sicherstellung der baulichen Nutzung innerhalb des Siedlungsbereiches der Gemeinde westlich des Buchenweges, hinter der Schule wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 „ An der Schule „ erforderlich.

Im Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird der Plan als einfacher Bebauungsplan gem. § 30 BauGB zum Abschluß gebracht. Die Planungsziele der Gemeinde lassen sich auch mit einem einfachen Bebauungsplan realisieren.

Zur zusätzlichen Feinsteuerung der Fremdenverkehrsfunktionen des Gebietes wird eine Regelung gem. § 22 Baugesetzbuch (BauGB) zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen in den Bebauungsplan aufgenommen.

1.1 Wahl des Planverfahrens

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

Dieses ist möglich aus den folgenden Gründen:

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 und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
- 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 des Bildungswesens und von Sport Freizeit und Erholung,
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile,
- der Umweltschutz
- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung
- die Forstwirtschaft,
- die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,

1.3 Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

- Sicherstellung der baulichen Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des Siedlungsgebietes der Gemeinde westlich des Buchenweges, hinter der Schule
- Nutzung erschlossenen Siedlungspotentials zur Nachverdichtung

- Erhaltung und Fortentwicklung der Wohnnutzung
- Regulierung bzgl. der Nachbarschaft zu den angrenzenden Waldflächen

1.4 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

- Nachverdichtung, Bauflächennachweis in zentraler Ortslage
- Vermeidung zusätzlicher Erschließung von Außenbereichsstandorten
- Regulierung der baulichen 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.

Kleinräumig ist das Plangebiet dem nach dem Krieg entstandenen Siedlungsbereich um den Selliner Schulkomplex westl. der Selliner Ortslage im Übergang zur Granitz zuzuordnen.

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 zuständigen Katasteramtes Vorpommern - Rügen aus Januar 2014 verwendet. Dieser Auszug wird ergänzt durch den Lage- und Höhenplan mit Grenzeintrag der öffentlich bestellten Vermessungsingenieure Krawutschke vom 20.07.2010 BK 100942.

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

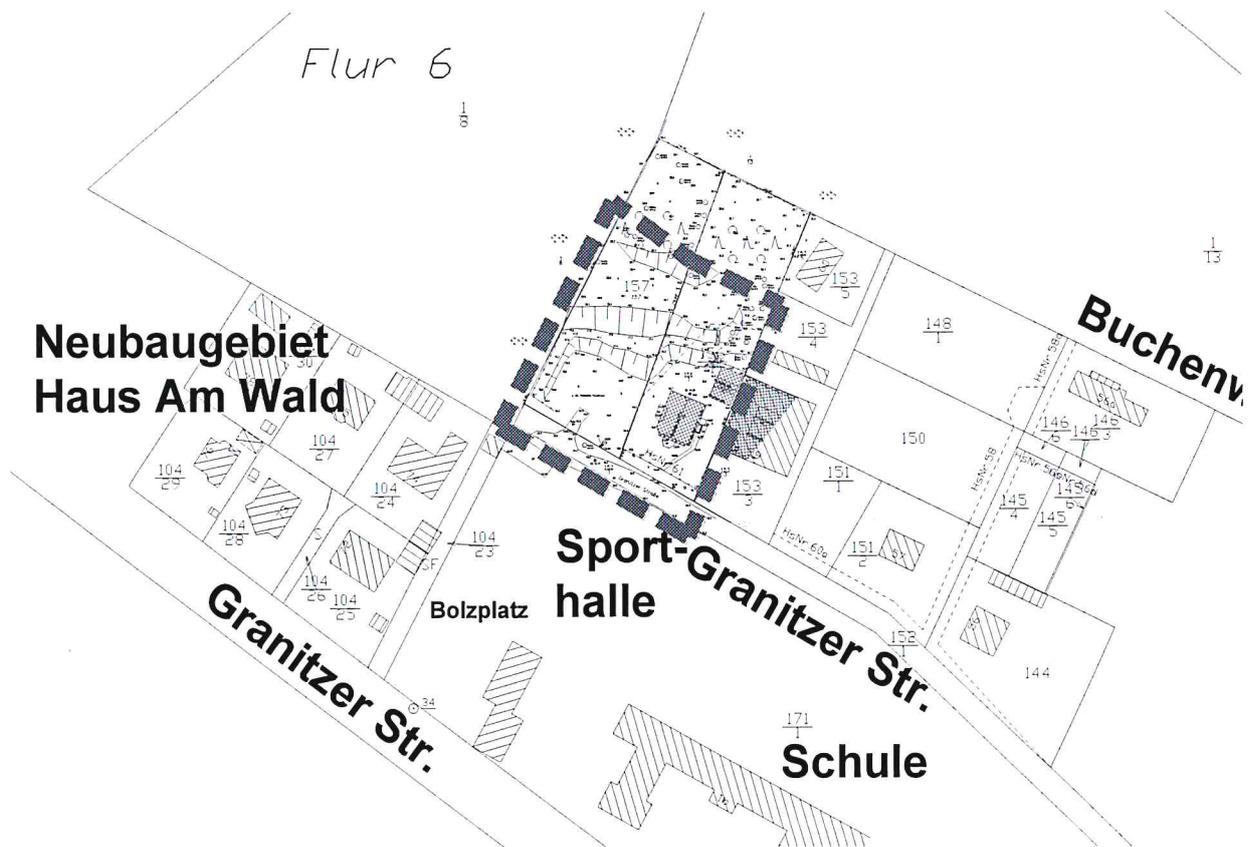
Durch öffentlich bestellten Vermessungsingenieur ist bescheinigt, daß die Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei ist und die neu zu bildenden Grenzen sich korrekt in die Örtlichkeit übertragen lassen.

3.0.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 " An der Schule " und Örtlicher Bauvorschriften wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden wird die Grenze bestimmt mit folgenden Abständen von der südlichen Grenze des Flurstückes 1 / 13 (Gemeindewald): entlang der Westgrenze Fl. Stck. 157 Abstand 22 m, entlang der Grenze zwischen Fl. Stck. 157 und 156/1 Abstand 26 m und entlang der Ostgrenze Fl Stck. 156/1 bis zur Mitte des eingemessenen Schuppens auf dem Fl. Stck. 153/4 Abstand 26 m .
- im Osten durch die östliche Grenze des Flurstückes 156/1,
- im Süden durch die südliche Grenze der Granitzer Str.,
- im Westen durch die westliche Grenze des Flurstückes 157.

Das Gebiet ist im folgenden Lageplan unmaßstäblich dargestellt.



Das Plangebiet liegt in der Flur 6, Gemarkung Jagdschloß der Gemeinde Sellin. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,36 ha.

Es liegt vor dem Wald am oberen Ende des Stichts der Granitzer Straße gegenüber der Turnhalle und dem Bolzplatz.

3.1 Nutzung

Am Ende der Granitzer Straße gelegen, ist das Plangebiet Bestandteil des Siedlungszusammenhanges um die Selliner Schule zwischen dem Wald südlich der Granitzer Straße und dem Waldgebiet der Granitz und, anschließend, dem Friedhof im Norden. Nach Osten schließt das Siedlungsgebiet nördlich Granitzer Straße und südlich Friedhof bis August Bebel Straße an. Nach Westen ragt der Waldsplitter des Flurstückes 1/8 an den Bebauungszusammenhang des Neubaugebietes „Haus am Wald“, und der vorhandenen Bebauung an der Schule heran. Weiter westl. die im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen ausgewiesenen Bereiche des Gebietes „Hartmann`s Ruh“.

Die Abgrenzungen der als Siedlungsraum genutzten Flächen gegenüber dem Wald sind eindeutig durch die großen Flächen der Flurstücke 1/13 und 1/8 definiert, welche als Wald bzw. zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücksbereiche (1/13) genutzt sind. Ein gestufter Waldrand ist nicht vorhanden.

Der beschriebene Siedlungsbereich ist verschiedenartig strukturiert. Er wird dominiert von der Schule mit den großenteils zu sportlichen Zwecken genutzten Außenbereichen.

Die Schule hat zentrale Bedeutung innerhalb des Verflechtungsbereiches des ländl. Zentralortes Grundzentrum Sellin. Die anderen Bereiche sind als Wohn/mischgebiete angelegt, durchsetzt mit gewerblichen Nutzungen (hauptsächlich Fremdenverkehr, FeWo in gemischt genutzten Wohngebäuden bzw. Wohngebäuden mit Fremdenbeherbergung, dazu freie Berufe, Handwerk, Dienstleistungen). Neben dem dominanten Schulkomplex wird das Gebiet geprägt von dem unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Hotel „ Forsthaus Sellin „ mit zugehörigem Gastronomiebetrieb und Außenbewirtschaftung.

Vom Typ her läßt sich dieser Siedlungszusammenhang weder eindeutig dem Mischgebiet (§ 6 BauNVO) oder Kerngebiet (§ 7 BauNVO) noch dem Allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO) zuordnen. Der Bereich wäre wohl als Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung, Besonderes Wohngebiet (§ 4 a BauNVO), einzustufen. Die eigentliche Plangebietsfläche ist lediglich ein kleiner Teil im Randbereich des beschriebenen Gebietes, wo die Regulierung bzgl. der Nachbarschaft zu den angrenzenden Waldflächen die Planaufstellung erforderlich macht.

Der gesamte Bereich unterliegt einem hohen Siedlungsdruck, der sich auch aus dem Schulbetrieb (Schülerverkehr, Sport, Freizeit, Spiel, Veranstaltungen, Kultur etc.) ergibt, sowie dem Bedarf an Bauflächen für gemischt genutzte Gebäude.

3.2 Baulicher Bestand / Denkmalschutz

Der Bebauungszusammenhang nördlich der Granitzer Straße ab Kreuzung August Bebel Straße in westlich Richtung ist charakterisiert durch die historische Bebauung (Bäckerarchitektur) im Osten und den modernen Typenschulbau im Westen der in 2013 komplett saniert wurde. Neben dieser prägenden Bestandsbebauung hat sich im Laufe der Zeit die übrige Bebauung mehr oder weniger ungeplant entwickelt teils durch Überformung, und Ersatz der Ursprungsbebauung.

Das bauliche Nutzungsmaß schwankt zwischen intensiver Flächenbeanspruchung (Forsthaus) und weniger starker Nutzung (Baugebiet Haus am Wald).

Das viergeschossige Schulgebäude ragt aus der im übrigen ein- bis dreigeschossigen Bebauung heraus.

Die Bauweise ist mit Ausnahme des Schulkomplexes als offene Bauweise einzustufen.

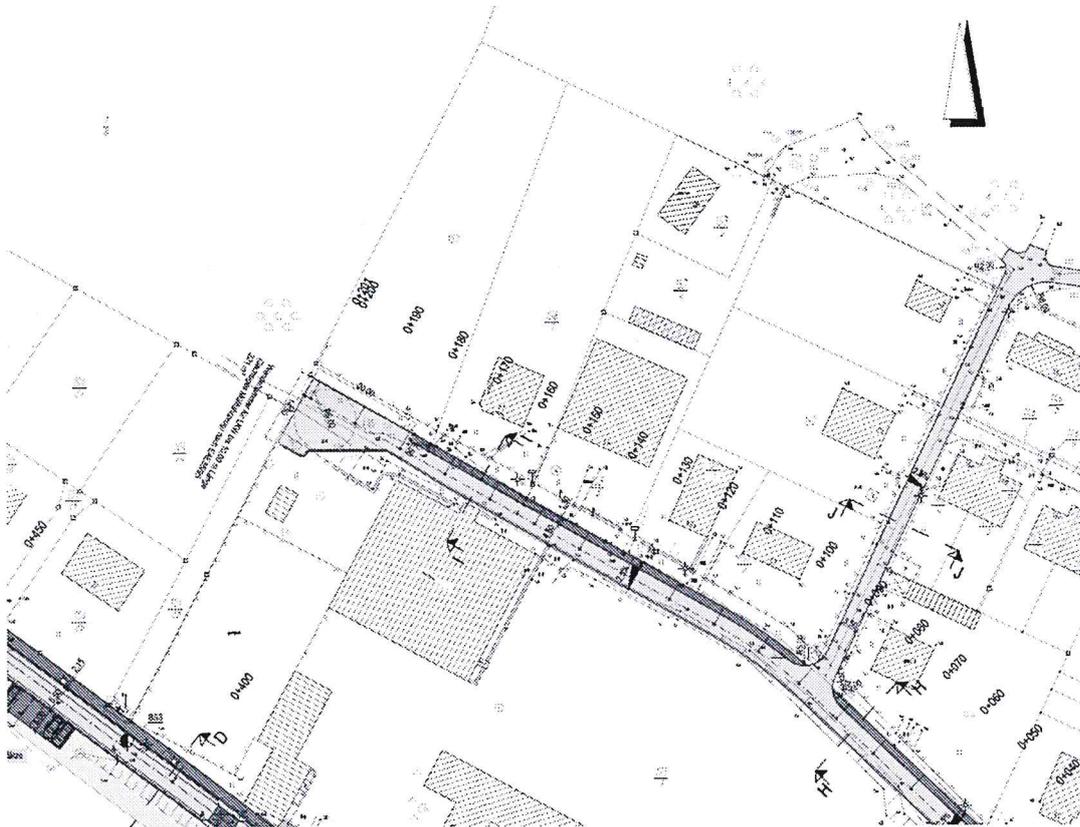
Einzeldenkmale sind nicht bekannt.

Bodendenkmale sind nicht bekannt.

3.3 Erschließungsbestand

Das Plangebiet liegt am oberen Ende des von der Granitzer Straße ab August Bebel Straße erschlossenen Siedlungszusammenhanges. Die Erschließungsfläche zweigt als

Stichstraße am Schulbushaltepunkt von der Granitzer Straße ab. Pläne zum Ausbau der Straße (Herstellen der Oberfläche und falls erforderlich erneuern von Leitungen) liegen vor.



Ausbauplanung durch ISH Beratende Ingenieure Bad Doberan

3.3.1 Erschließungsbestand Verkehr

Das Plangebiet wird mittels Stichstraße über die bereits beschriebene Verkehrsfläche erschlossen. Die Anbindung an den überörtlichen Verkehr erfolgt über die Gemeindestraße nach Osten über Granitzer Straße und Hauptstraße zur B 196.

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

3.3.2 Erschließungsbestand Schmutzwasserkanalisation

Der Schmutzwasserkanal liegt bis zum Plangebiet. Die notwendigen, neu hinzukommenden Schmutzwasserkanäle sind an das vorhandene Kanalnetz anzuschließen.

Bestandspläne liegen z. Zt. nicht vor.

3.3.3 Erschließungsbestand Regenwasserkanalisation

Eine Regenwasserkanalisation ist nicht vorhanden. Das Regenwasser wird auf den Grundstücken und in der Verkehrsfläche versickert.

Bestandspläne für das Plangebiet liegen z. Zt. nicht vor.

3.3.4 Erschließungsbestand Versorgung

Eine Trinkwasserleitung liegt bis zum Plangebiet. Bestandspläne für das Plangebiet liegen z. Zt. nicht vor.

Die Elektrizitätsversorgungsleitungen bis zum Plangebiet. Eine ausreichende Versorgung des geplanten Gebietes mit Elektroenergie ist derzeitig abgesichert bzw. kann durch Erweiterung des Anlagenbestandes abgesichert werden (e.dis 02.04.2014). Bestandspläne für das Plangebiet liegen z. Zt. nicht vor.

Zur telefonischen Versorgung liegen noch keine Bestandspläne vor.

Die Ortslage Sellin ist an die Gasversorgung angeschlossen. Bestandspläne für das Plangebiet liegen z. Zt. nicht vor.

3.4 Bestand öffentliche Infrastruktur

Am Ort vorhanden sind Grundschule und Christopherus Schule Rügen als eine kooperative Gesamtschule an der Granitzer Straße unmittelbar am Plangebiet gelegen, 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 Boxring. Ergänzt werden die Jugend –und Freizeiteinrichtungen durch die Aktivitäten des Vereins Park Skating Mönchgut im Bereich des Sportplatzes Baabe sowie die Jugendherberge am Kiefernweg.

Die Ausstattung mit Einkaufsmöglichkeiten, Läden, Handel, Gewerbe und privaten Dienstleistungen ist in Sellin als Grundzentrum im Amtsbereich Mönchgut - Granitz in hervorragender Weise vorhanden und soll weiter ausgebaut werden.

3.5 Emissionen / Immissionen

Landwirtschaftliche Immissionen

Z. Zt. nicht erkennbar.

Gewerbliche Immissionen

Z. Zt. nicht erkennbar.

Immissionen Sport und Spiel, Freizeit und Erholung

Der gesamte Bereich um den Schulkomplex ist in gemischter Form auch von Wohnnutzungen geprägt. Das gesamte Gelände der Schule inkl. Außensportanlagen, Pausenhof etc. wird ganzjährig genutzt. Die Nutzung hat sich seit den 90 er Jahren im Laufe der Zeit entwickelt. Von der zeitweilig auch als Bolzplatz außerhalb der Schulzeiten genutzten Fläche gehen bei der Nutzung als Bolzplatz Emissionen aus. Hier hat es in der Vergangenheit Nachbarbeschwerden gegeben, die dazu geführt haben, daß der Spielbetrieb durch Festlegung von Öffnungszeiten reglementiert worden ist. Diese Festlegung bezieht sich auf Öffnungszeiten und Feiertagsregelung.

Die wechselnde Nutzung für den Schulsport aber auch als Bolzplatz ist in dem Gebiet erforderlich da sie das schulische Angebot für die Kinder an sportlichen Aktivitäten an frischer Luft in gewohnter Umgebung in idealer Weise und naheliegend ergänzt.

Die von dem unmittelbar benachbarten Schulkomplex ausgehenden Emissionen (Schülerverkehr, Sport, Freizeit, Pausenhof, Spiel, Veranstaltungen, Kultur etc.) werden als mit der Gebietsnutzung und Eigenart der näheren Umgebung verträglich eingestuft. Ebenso die von der Erholungsnutzung des Waldes ausgehenden Emissionen sowie die damit verbundenen Freizeitaktivitäten und Erschließungsfunktionen zur Aufrechterhaltung der Zugänglichkeit des Waldes vor Kopf der Granitzer Straße.

Die maßgeblichen Lärmimmissionen des teils als Bolzplatz genutzten Spielfeldes zu dem Plangebiet sind geprüft worden und in einer schalltechnischen Stellungnahme beschrieben.

Im Ergebnis bleibt festzuhalten, daß die Nachbarschaft zu dem Bolzplatz Wohnen zuläßt, wenn das Gebiet als Mischgebiet oder besonderes Wohngebiet ausgewiesen wird und die beschlossenen Ruhezeiten eingehalten werden.

Sollte die höhere Schutzbedürftigkeit eines Allgemeinen Wohngebietes zugrunde gelegt werden, dürfte die Nutzung des Bolzplatzes an Sonn- und Feiertagen nicht in den Zeitblock von 13:00 – 15:00 Uhr fallen, wenn die Nutzungsdauer an Sonn- und Feiertagen in der Zeit von 9.00 bis 20.00 Uhr 4 Stunden oder mehr beträgt.

Das ist hier nicht der Fall. Die Gemeinde hat die Öffnungszeit an Sonntag und Feiertag auf 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr festgelegt.

Immissionen Verkehr

Z. Zt. nicht erkennbar.

4.0 Naturräumliche Situation

4.1 Vegetationsbestand

Das Plangebiet liegt im Übergang des Selliner Siedlungsgebietes zum Waldgebiet der Granitz. Die unbebauten Flächen liegen als ehemalige Hof- und Gebäudeflächen brach und werden zu ständig wechselnden Zwecken und Freizeit Zwecken genutzt. Ein Teil ist bebaut bzw. wird als Parkplatz für das benachbarte Hotel mit Gaststätte, Baustofflager, Abstellflächen genutzt. Wegen der geringen Größe des Gebietes und den unmittelbar angrenzenden intensiven fremdenverkehrlichen Nutzungen des Waldes, des Hotels und des Schulkomplexes ist das Gebiet nicht störungsfrei.

Die Bodenvegetation ist durch die vorbeschriebenen Nutzungen erheblich beeinträchtigt und die Vegetationsschicht in Teilen des Gebietes zerstört (Trampelpfade, Lagerflächen, Parkplätze, ehemalige bauliche Anlagen).

Ein Waldrand mit besonderer ökologischer Funktion ist nicht vorhanden.

4.2 Geologie, Küste, Wasser

4.2.1 Baugrund / Bodengutachten

Das Plangebiet überdeckt einen kleinen Teil der weichselspätglazialen Moränenkomplexes der Granitz. Der Baugrund wird allgemein als tragfähig angesehen.

Es fällt von der Granitz im Norden (ca. 24 m ü. HN) nach Süden zur Granitzer Straße (ca. 14 m ü. HN) und dem Schulkomplex. Der Höhenunterschied im Abschnitt des Plangebietes beträgt ca. 10 m. Die Geländehöhen sind mit der aktuellen Ingenieurvermessung festgestellt und dem Plan hinterlegt. Die gestufte Anlage des Gebietes läßt die Anlage der Ursprungsbebauung erkennen.

Das Gelände erfordert für die beabsichtigten Bauvorhaben im Rahmen der zu stellenden Bauanträge in jedem Fall Baugrunduntersuchungen für die Gründung der Gebäude. Baugrunduntersuchung im Hinblick auf ggfs. beabsichtigte Versickerungsanlagen liegt vor.

4.2.2 Küstenschutz / Gewässerschutzstreifen

Küstenschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb der im Flächennutzungsplan der Gemeinde dargestellten Bauverbots- und Küstenschutzbereiche. Die Entfernung zur nächstgelegenen Mittelwasserlinie der Ostsee am Hauptstrand beträgt ca. 850 m, zum Selliner See ca. 650 m.

Gewässerschutzstreifen

Wie Küstenschutz

4.2.3 Hochwasserschutz

Eine Gefährdung durch seeseitiges bzw. boddenseitiges Hochwasser ist für das Plangebiet nicht zu erwarten. Der tiefste Punkt liegt an der Granitzer Straße bei ca. 14 m ü HN. Von dort steigt das Gelände stetig nach Norden an. Die zu erwartenden Bemessungshochwasserstände betragen gem. Regelwerk Küstenschutz M – V für diesen Bereich des Greifswalder Boddens 2,6 m über NHN.

NHN ist das seit 2005 gültige, amtliche Höhenbezugsniveau des Landes M – V und liegt 15 cm unter dem vorher verwendeten HN – Niveau.

4.2.4 Grundwasser

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

4.2.5 Trinkwasser

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Sellin. Dieses Wasserschutzgebiet wurde mit Beschluss des Kreistages Rügen Nr. 66-15/77 am 31. März 1977 festgesetzt und durch § 136 Abs. 1 LWaG M-V in seiner Gültigkeit, einschließlich der entsprechenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen, bestätigt.

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 nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht bekannt.

4.3 Einbindung in den landschaftlichen Zusammenhang

Eingebettet in den Siedlungszusammenhang um den Selliner Schulkomplex hat das Plangebiet keine landschaftsbildprägenden Eigenschaften.

Die großräumig landschaftsbildprägenden Dominanten sind die Forstflächen der Granitz im Norden und Süden und der südl. anschließende Siedlungszusammenhang mit dem 4 – geschossigen Schulgebäude.

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 Jahresschwankung 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
- Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG zu dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Sellin, Stand September 2005 durch UmweltPlan GmbH Stralsund
- Schalltechnische Stellungnahme des Ing. Büro Ziegler vom 12.12.2014
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Kurzprüfung) März 2015 durch Planungsbüro Seppeler
- Verträglichkeitsvorprüfung März 2015 durch Planungsbüro Seppeler
- Versickerungsgutachten Ingenieurbüro Weiße Nov. 2015

5.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Nach den Kriterien des RREP VP v. 19.08.2010 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 Gemeindegemeinschaftort 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 ab Juni 2015 zus. ALDI mit ca. 900 m²), 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 ihrer Stellungnahme vom 25.03.2014 erklärt die Raumordnungsbehörde (AfRL VP) : *Durch diese Planung werden keine Belange der Raumordnung und Landesplanung berührt.* Mit der Stellungnahme vom 14.09.2015 erklärt die Raumordnungsbehörde: *Auf Grundlage der eingereichten Planentwürfe gilt die Zustimmung weiter fort.*

5.2 Entwicklungstendenzen

Die Bauflächennachfrage in zentraler Ortslage ist erheblich. Dieser Nachfrage kann mit dem Bebauungsplan 33 „An der Schule“, nur teilweise entsprochen werden. Der mit vorausgegangen 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.

Bedarfsnachweis

Der Nachweis der Selliner und auch der Siedlungsflächen der ländlichen Ortslagen Sellins ist bereits mit dem Erläuterungsbericht des 2006 genehmigten Flächennutzungsplanes der Gemeinde erbracht. Verwiesen wird auf die darin unter 2.7 erstellte Bedarfsanalyse der Flächennutzung.

Die benannten Selliner Neubaupotentiale Weißer Steg (ca. 20 Baupl.) und Ostbahnstraße (ca. 30 Baupl.) sind bereits wieder nahezu ausgeschöpft, der Bereich Hartmannsruh ist bis zur Waldgrenze bebaut. Das benachbarte Neubaugebiet Haus am Wald ist ebenfalls komplett bebaut.

Die Potentiale der Innenentwicklung, zu denen das Plangebiet 33 „An der Schule“ zu rechnen ist, sind ebenfalls erschöpft und müssen unter großem Aufwand regelmäßig gegen angrenzender Waldflächen gesichert werden.

Der komplexe Wohnungsbau Siedlung am Wald ist mit ca. 400 Mietwohnungen nahezu abgeschlossen. Z. Zt. liegt ein Antrag für 40 weitere Mietwohnungen in diesem Bereich vor, zzgl. weiterer Seniorenwohnungen.

Leerstand ist unbekannt.

Belegt wird die Entwicklung u. a. durch die Einwohnerzahlen, Schul- und Kitaentwicklung sowie die Zahl der Arbeitsplätze.

Nachfrage besteht nach Wohnbaugrundstücken für gemischt genutzte Wohngebäude, Miet- und Eigenheim selbstgenutzt mit FeWo, altersgerechten Objekten jeglicher Art, gewerbe- und ländlich geprägten Baugrundstücken.

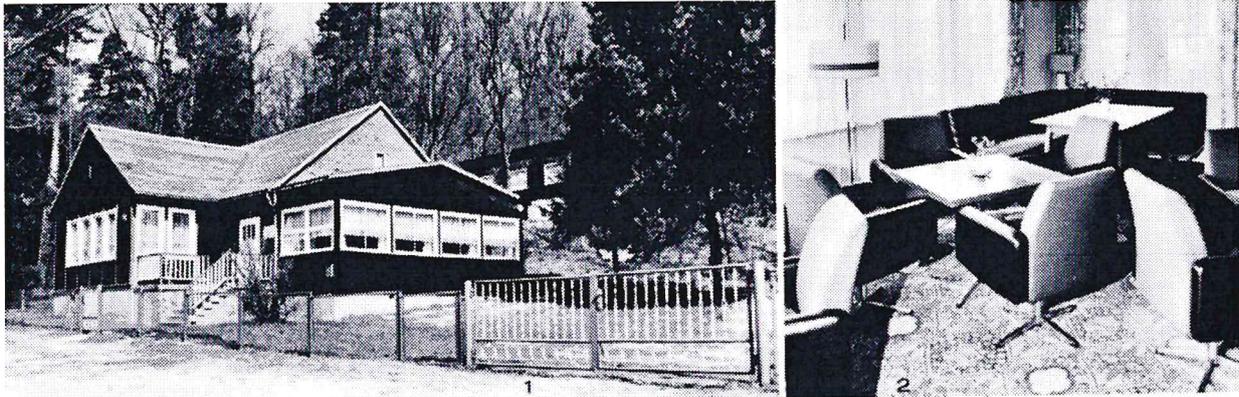
Der Bedarf kann z. Zt. im Gemeindehauptort nicht annähernd gedeckt werden.

Der Eigenbedarf (als ortsansässiger Handwerksbetrieb mit gemischter Wohn- und Gewerbenutzung) kann durch die schriftlichen Eingaben der Eigentümer sowie Gewerbeanmeldung des Eigentümers bestätigt werden.

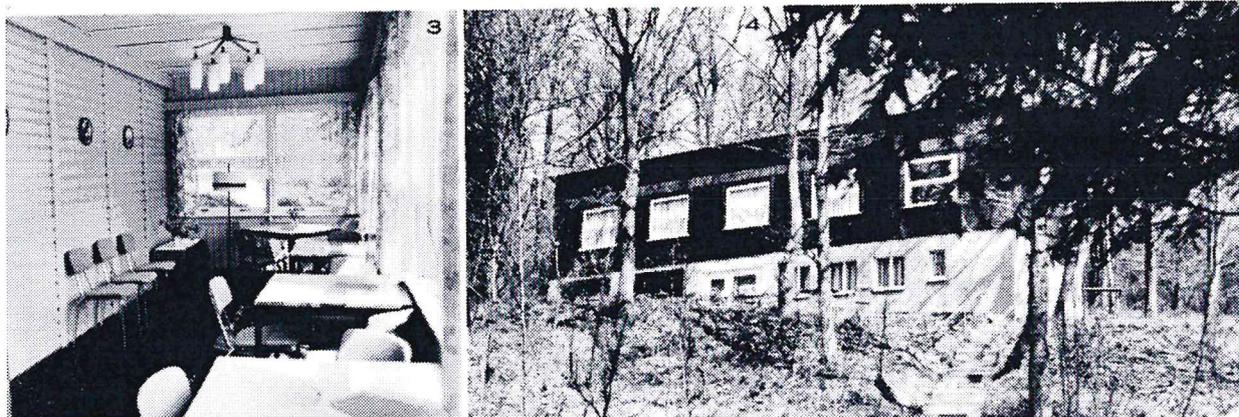
5.3 Bestehende Baurechte

Das Plangebiet gehört seit alters her, also ab 1900, zu dem Selliner Siedlungsgebiet. Es war bereits vollständig bebaut einschließlich Flurstück 157 bis zu dessen äußeren Grenzen. Belegt wird diese Feststellung durch die historische Grundstücksteilung, die nach ihren Abmessungen eindeutig dem Zweck der planvollen Erschließung und Bebauung diene.

Die Aufnahme des Ferienheimes der Buntgarnwerke Leipzig stellt den letzten Stand der Bebauung auf dem Grundstück 157 vor dem Abriss der Gebäude dar.



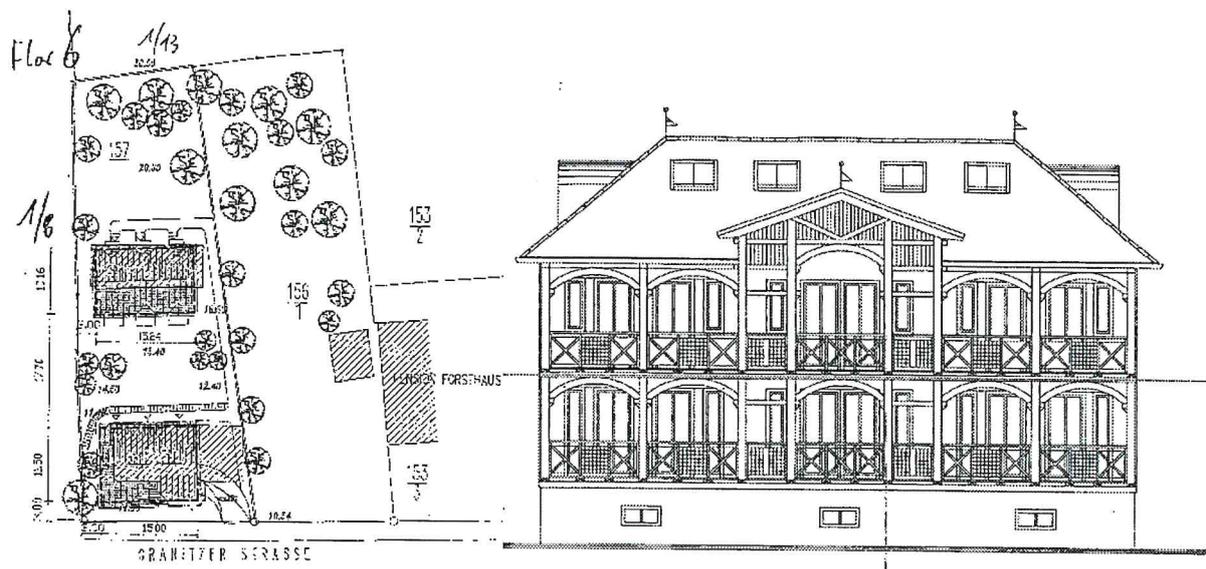
Betriebsferienheim VEB Buntgarnwerke Leipzig



Unter dem AZ.: 02064-98-12 hat die Bauaufsicht des Landkreises Rügen in 1998 die Errichtung von 2 x 3 Wohneinheiten in Reihenhäusern und Tiefgarage im vorderen Gebäude auf der Basis der Ursprungsbebauung genehmigt. Der Abstand zur Grenze des anschließenden Waldgrundstückes betrug 3 m. Die bis 2001 geltende Baugenehmigung wurde seitens des Bauherren, obwohl die Baufreimachung durch Abbruch vorhandener Bausubstanz erfolgte, nicht zur Verlängerung beantragt. Sie ist somit verfristet.

Lageplan der Baugenehmigung

Ansicht Vorderhaus



Der derzeitige bauordnungsrechtliche Status des Gebietes ist unentschieden und soll mit dem Bebauungsplan entschieden, klargestellt sowie jahrelanger Rechtsstreit vermieden werden. Aktuelle behördliche Bescheide liegen nicht vor. Die o. g. Baugenehmigung zu dem oben beschriebenen Vorhaben wurde gemäß § 34 Abs. 1 BauGB erteilt.

Die Bebauung hat sich im Plangebiet und seiner Umgebung ungeplant entwickelt, jeweils im Grenzbereich von Bebauungszusammenhang (§ 34 BauGB) und Außenbereich (§ 35 BauGB). Mit der Planung sollen die Grundlagen für eine, den gemeindlichen Zielstellungen entsprechende, bauliche Entwicklung geschaffen werden.

5.4 Entwicklungsgebot

Der Flächennutzungsplan für das Gemeindegebiet Sellin stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen dar. Die Darstellungen wurden ausdrücklich mit der Forstbehörde gemeinsam erarbeitet mit diversen Korrekturen in Einzelbereichen. Die Gemeinde geht daher davon aus, daß wg. der intensiven, ins Einzelne gegangenen Abstimmung mit der Forstbehörde, von einer Bindungswirkung des Flächennutzungsplanes für die Forstbehörde ausgegangen werden muß. Der Abstimmungsvorgang ist im Erläuterungsbericht des Flächennutzungsplanes dargelegt. Auch ist darin beschrieben, daß praktisch der gesamte Ort in den Wald hineingebaut wurde

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Ausschnitt des Flächennutzungsplanes

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 die ehemalige intensive bauliche Nutzung des Gebietes geben eine städtebauliche Zielrichtung vor. Diese besteht darin den ursprünglichen Siedlungsbereich als Siedlungsfläche zu erhalten und zu sichern. Die Sicherung und wieder Nutzbarmachung sowie Nachverdichtung im örtlichen Siedlungszusammenhang der Granitzer Straße ist hauptsächliches Ziel. Es soll mit folgenden städtebaulichen Regelungen umgesetzt werden.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird nicht festgesetzt. Sie bestimmt sich gem. § 34 BauGB nach der Eigenart der baulichen Nutzung in der näheren Umgebung und läßt gem. der unter 3.1 beschriebenen Nutzung eine breite Vielfalt baulicher Nutzungsmöglichkeiten zu, die über den Nutzungskatalog eines Allgemeinen Wohngebietes hinausgehen.

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**.

In etwa entsprechend der östlich anschließenden Wohnbebauung wird das bauliche Nutzungsmaß mit einer Grundflächenzahl von 0,25 bei 2-geschossiger Bauweise festgesetzt. Eine Erhöhung der möglichen Überbauung, mit einer Grundflächenzahl bis zu 0,4 gem. § 17 BauNVO, kann in Anspruch genommen werden, wenn die über die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,25 hinausgehenden Grundflächen von Gebäuden und baulichen Anlagen überdeckt werden, die mit einem Gründach versehen sind (s. textl. Festsetzung). Diese Regelung dient der Verzögerung des Abflusses des Oberflächenwassers und der besseren Einfügung in den Landschaftsraum ebenso wie der gebotenen baulichen Nachverdichtung angesichts der zentralen Lage des Gebietes.

Mit der Festsetzung der 2-geschossigen Bauweise wird ein vermittelnder Übergang von dem 4-geschossigen Schulgebäude zu den angrenzenden Gebieten hergestellt.

Im Interesse eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden wird auf die Festsetzung von **Mindestgrößen für die Baugrundstücke** verzichtet.

6.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Entsprechend der vorgegebenen, ortsprägenden, offenen Bauweise wird das Gebiet in offener Bauweise festgesetzt. Es werden nur Einzelhäuser zugelassen. Dadurch wird eine massive Entwicklung des Bauvolumens durch Vermeidung von beidseitiger Grenzbebauung vermieden.

Baulinien werden nicht festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen zur Granitzer Straße und zum westlich festgesetzten Geh- und Fahrrecht zurückgenommen. Eine weitere Gliederung in kleine Baufelder ist nicht erforderlich.

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. Diese Regel gilt nicht für die dem Wald zugewandten westlichen Baugrenzen. Hier soll das festgesetzte Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger freigehalten werden.

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 Begrenzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Je Wohngebäude sind max. zusätzlich 2 Ferienwohnungen zulässig, (die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Ferienwohnungen erfolgt in analoger Anwendung von § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Eine Ferienwohnnutzung in gemischt genutzten Gebäuden ohne Wohnnutzung (mind. 1 Wohnung) ist ausgeschlossen.

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 sollen die Beurteilungsmaßstäbe des § 34 BauGB gültig bleiben, die sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ergeben.

Die Zahl der sonstigen Wohnungen in Wohngebäuden wird nicht begrenzt.

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

6.6 Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

Es sind keine Flächen für den überörtlichen Verkehr auszuweisen.

6.7 Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist als Stichstraße im Südosten an die Granitzer Straße angebunden.

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

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

6.7.1 Fußwege

Im Bebauungsplan wird keine gesonderte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Verkehrsflächen werden jedoch stark von Fremdenverkehrsgästen, Schülern als Wanderweg und Zugang zur Granitz frequentiert, so daß bei dem Wegeausbau auf deren Belange und die Einbeziehung in das Fremdenverkehrskonzept des Ortes Rücksicht zu nehmen ist.

6.7.2 Radwege

Das Fahrrad als Fortbewegungsmittel hat an Bedeutung gewonnen und ist zu einem wesentlichen Faktor im Fremdenverkehrsgeschehen der Region geworden. Dementsprechend sind die neu hinzukommenden Verkehrsflächen zu dimensionieren.

6.7.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der ÖPNV ist wegen der Einbindung in das Fremdenverkehrsgeschehen und des benachbarten Schulstandortes von Bedeutung.

6.7.4 Schiffsverkehr

Das Plangebiet ist mit dem Schiff nicht unmittelbar zu erreichen. Die Entfernung zu dem Selliner Bollwerk am Nordufer des Selliner Sees beträgt ca. 1000 m. Die Fußwegentfernung zu der Selliner Seebrücke beträgt ca. 1300 m.

6.7.5 Kleinbahn "Rasender Roland"

Der nächstgelegene Haltepunkt der Kleinbahn ist der Westbahnhof. Er liegt ca. 750 m südwestlich des Plangebietes. Der Ostbahnhof liegt ca. 1.500 m südöstlich des Plangebietes.

6.7.6 Omnibus / Ortsbus

Der Ort ist in das Netz der Rügener Personennahverkehrs GmbH eingebunden. Sowohl die Linie Klein-Zicker / Saßnitz als auch die Linie Klein Zicker / Schaprode verbinden die Ostseebäder Göhren, Baabe, Sellin und Binz. Für den Standort erschlossen wird aber auch das Mönchgut und Bergen.

Die Haltepunkte liegen in der Granitzer Str. ca. 550 m und der Hauptstr. ca. 400 m entfernt. Der Haltepunkt für den Schülerverkehr an der Gabelung der Granitzer Straße liegt ca. 200 m entfernt.

Für den Omnibusverkehr sind im Plangebiet keine Flächen vorzuhalten.

6.7.7 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

Für Reisebusse sollten die Verkehrsflächen im Plangebiet nicht ausgelegt werden. Der Reisebusverkehr spielt sich hauptsächlich innerhalb der Hauptverkehrsstraßen und auf dem Parkplatz an der B 196 ab. Das Gebiet ist zu kleinteilig strukturiert und auch wegen der beengten Erschließungssituation als Stichstraße für den Reisebusverkehr nur bedingt aufnahmefähig. Es fehlen zudem die Übernachtungskapazitäten.

Straßenkleinbahn

Der Linienverlauf der Straßenkleinbahn berührt das Plangebiet z. Zt. nicht.

Segeln

In ca. 1000 m Entfernung zu dem Plangebiet, am Nordufer des Selliner Sees, befindet sich der Selliner Bootsanleger. Die Kapazität liegt derzeit bei 100 Plätzen soll aber ausgebaut werden und durch ausbaggern der Fahrrinne auch für seetüchtige Boote nutzbar gemacht werden. Es entsteht daher ein zusätzlicher Bedarf an Winterliegeplätzen für die einheimische bzw. neu hinzukommende Wohnbevölkerung der im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden soll.

Reiten / Kutschfahrten

Das Plangebiet gehört nicht zu den reitsportlich interessanten ländlichen Regionen des Gemeindegebietes (Reitsport in Altensien, Neuensien, Seedorf). Jedoch soll nicht ausgeschlossen sein, daß Kutschfahrten im Zusammenhang mit der fremdenverkehrlichen Nutzung des Bereiches stattfinden.

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 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. Trotzdem soll der Lieferverkehr insbesondere auch zu vorhandenen und zukünftig möglichen Gewerbebetrieben nicht ausgeschlossen werden. Hierzu gehört auch die Anlieferung durch größere LKW, die im Verkehrsraum nicht wenden können und somit Rangierfahrten bis zur Gabelung der Granitzer Straße notwendig werden.

6.7.8 Kraftfahrzeugverkehr / ruhender Verkehr

Der Kfz.-Verkehr verläuft über die Granitzer Straße die als Stichstraße geführt ist und am oberen Ende am Plangebiet mit einem Wendehammer versehen werden soll. Die oberen, rückwärtigen Grundstücksflächen werden über private Zufahrten für den Kfz.-Verkehr erschlossen.

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. Einstellplätze für Tagesgäste und evtl. Gastronomie sollten abgelöst werden. Die Festsetzung von Flächen für den ruhenden Verkehr ist nicht erforderlich.

Zur Freihaltung der Vorgartenflächen ist die Anlage von Garagen und Carports sowie baulichen Nebenanlagen durch textl. Festsetzung reglementiert. Offene Kfz Stellplätze sind zur Granitzer Straße zulässig.

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

6.8.1 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 von der Granitzer Straße. 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.

6.8.2 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.

6.8.3 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 von der Granitzer Straße. Eine gesonderte Festsetzung von Flächen für die Wasserversorgung wird nicht vorgenommen.

6.8.4 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 von der Granitzer Straße. Im Plangebiet sind die erforderlichen Leitungen neu zu verlegen. Eine gesonderte Festsetzung von Flächen für die Abwasserbeseitigung wird nicht vorgenommen.

Ein System zur **Regenwasserbeseitigung** ist für die Baugebiete im Plangebiet nicht vorhanden. Für die durch den Bebauungsplan wieder eröffneten Bebauungsmöglichkeiten wurde der Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens und der Umgang mit dem Niederschlagswasser vor dem Abschluß des Bebauungsplanverfahrens durch sachverständige Begutachtung festgelegt. Die entsprechenden Nachweise für die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes bzw. die technischen Nachweise für die Anschlußmöglichkeit an den vorhandenen Regenwasserkanal liegen vor.

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

6.8.5 Löschwasserversorgung / Brandschutz

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 an der Granitzer Straße.

Löschwasser kann mit insgesamt maximal 48 m³/h über die in der Granitzer Straße bestehenden Hydranten bereitgestellt werden. Zur Deckung des ggf. darüber hinaus bestehenden Bedarfs sind zusätzliche Maßnahmen erforderlich.

Der Löschwasserbezug aus dem öffentlichen Versorgungsnetz ist nur bis zum Bedarf des sogenannten Grundschutzes gewährleistet. Löschwasserhydranten sind im 300m Umkreis vorhanden.

Auf ausreichende Feuerwehrezufahrten gemäß § 5 LBauO M-V ist zu achten und geeignete Löschwasserentnahmestellen sind zu schaffen. Zufahrten, innere Fahrwege und Standflächen für die Feuerwehrfahrzeuge müssen hergestellt und gekennzeichnet werden.

6.8.6 Müllbeseitigung

Im Plangebiet wird die Entsorgung des Rest- sowie des Biomülls gemäß der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Rügen (Abfallwirtschafts- und Gebührensatzung -AGS-) vom 10. Juli 1995, in der aktuellen Fassung vom 28. Oktober 2013 durch den Landkreises Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Planbereich keine Altlastverdachtsflächen bekannt. Die Müllbeseitigung erfolgt über die Granitzer Straße.

Nach derzeitiger Planung soll der Wendehammer am Ende der Granitzer Straße für LKW bis 10,00 m Länge (3 achsiges Müllfahrzeug) nach EAE 85/95 ausgebaut werden.

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.

In der vorliegenden Planung kommt als Bereitstellungsort für die überlassungspflichtigen Abfälle bzw. als die nächste von den „Sammelfahrzeugen benutzbaren Fahrstraße“ die Granitzer Straße in Frage.

6.8.7 Telekommunikation

Bestandspläne zur Telekommunikation liegen z. Zt. nicht vor.

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.

6.9 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Flächen für Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen sind nicht auszuweisen.

6.10 Grünflächen

Es werden keine Grünflächen festgesetzt.

6.11 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.

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

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

6.13 Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Flächen für die Landwirtschaft und Wald werden nicht festgesetzt.

Der Ursprungsplan vom 26.02.2014 sah eine Umwandlung der angrenzenden Waldflächen in einer Tiefe von 30 m in eine Grünfläche vor, die in Abstimmung mit der Forstbehörde zu gestalten hätte sein sollen. Die Gründe für die angestrebte Waldumwandlung waren mit dem Ursprungsplan dargelegt. An ihnen hält die Gemeinde, insbesondere

auch unter dem Gesichtspunkt der Begründung des öffentlichen Interesses an der Planung und der Zunahme des Waldes allgemein im Amtsgebiet und besonders in der Gemeinde Ostseebad Sellin, auch weiterhin fest.

Das fehlende Einvernehmen des von der Waldumwandlung betroffenen Eigentümers führte zu einer Reduzierung des Plangebietes.

Eine Feststellung des Waldrandes an Ort und Stelle durch die Forstbehörde am 30.04.2015 führte zu einer weiteren Reduzierung des Plangebietes. Die nunmehr von der Reduzierung betroffene Fläche ist im vom Innenministerium genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Eine Beibehaltung dieser Fläche als Fläche für Wald mit dem Waldbestand würde jedoch ein Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan voraussetzen mit entsprechendem Aufwand und Zeitverzug. Die ggfs. notwendig werdende städtebauliche Klärung des Siedlungsrandes zum Wald zur Behebung des städtebaulichen Mißstandes (das Hotel Forsthaus und das Wohngebäude Granitzer Str. 60 liegen im Wald bzw. Waldabstand) auf den östl. bzw. nordöstl. außerhalb angrenzenden Flurstücken bleibt einem gesonderten Verfahren vorbehalten.

Die angrenzenden Eigentümer würden der Umgestaltung des Waldrandes in einen abgestuften Waldsaum (der Wald würde sich von der Grenze aus stufenförmig aufbauen, beginnend mit einer niederen Anpflanzung hin zu größeren Bäumen) zustimmen, da es die naturschutzfachlich höherwertigere Lösung wäre und der Wald nicht umgewandelt wird.

Die dem Waldeigentümer obliegenden Sicherungspflichten wären dann auch einfacher zu erfüllen.

Auf die mögliche Nachbarschaftswirkung der angrenzenden Waldfläche wird nun durch eine Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB hingewiesen (s. 6.15 Sonstige Planzeichen) sowie durch nachrichtliche Übernahme des gesetzlichen Waldabstandes nach § 20 Landeswaldgesetz M-V (LWaldG) gem. § 9 Abs. 6 BauGB.

6.14 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- Baumerhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- Örtliche Bauvorschriften
- Festsetzungen von Vermeidungsmaßnahmen vor und während der Baumaßnahmen

6.15 Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand befinden sich keine in der Denkmalliste des Landkreises eingetragene Gebäude im Plangebiet, Bodendenkmale s. 3.2.

6.16 Sonstige Planzeichen

Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze wird ein Geh- und Fahrrecht von 6 m Breite zugunsten der Anlieger festgesetzt. Es dient der Freihaltung eines Pflege- und Räumstreifens falls im Zuge von Verkehrssicherungsmaßnahmen, Pflegemaßnahmen u. ä. der ungehinderte Zugang zu den Randstreifen erforderlich wird. Diese Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten und ein Bewuchs ist ausgeschlossen. Die ständige Zugänglichkeit ist durch Freihaltung in der Breite des Geh- und Fahrrechtes zur Verkehrsfläche sicher zu stellen.

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. Es werden im Zuge der sog. Energiewende zunehmend Festbrennstoffe unterschiedlicher Art verfeuert. Dies kann zu Belastungen der Luft führen die dem Anspruch des Ostseebades an die Luftqualität, mit dem das Ostseebad wirbt, zu widerlaufen. Aus dem Grunde ist die Textfestsetzung bzgl. Einhaltung der zulässigen Grenzwerte eingeführt worden.

Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

In einem Abstand von 30 m zur westl. und nördl. Plangebietsgrenze wird gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB eine Fläche gekennzeichnet deren bauliche Nutzung nur unter Beachtung besonderer Umstände möglich ist und bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei der besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. Hierdurch werden Hinweise auf Einwirkungen gegeben, die aus der Nachbarschaft (hier Wald) kommen können.

Die Kennzeichnung dient dem Schutz künftiger baulicher oder sonstiger Nutzungen des Grundstücks insbesondere auch zu Wohnzwecken oder Aufenthaltszwecken, indem sie den späteren Nutzer auf mögliche Gefährdungen oder Erschwerungen der planerisch

vorgesehenen Nutzung hinweist und so die Möglichkeit eröffnet, vor der Planverwirklichung entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

Im Plan werden gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB Flächen gekennzeichnet, die der Nachbarschaftswirkung von Waldflächen ausgesetzt sind und bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. Für bauliche Anlagen, in dem gekennzeichneten Bereich, die Wohnzwecken oder dem Aufenthalt von Menschen dienen, sind unter anderen folgende besondere bauliche Vorkehrungen nachzuweisen:

- a. ausschließlich massive Bauweise, Innen- und Außenwände in Kalksandstein, Beton, Ziegel, Gasbeton, Außenwände einschalig mind. 24 cm stark
- b. Aussteifung der Außenwände im 30 m Abstand zur Waldgrenze jeweils in einem Abstand von max. 3 m durch massive Querwand oder Betonstütze mind. 24 cm / 24 cm
- c. keine geneigten Dachflächen im 30 m Abstand zur Waldgrenze, ausschließlich massive Dachflächen der geneigten Dächer z. Bsp. Gasbeton armiert, darauf harte Bedachung oder Gründach,
- d. tragende Flachdachkonstruktion ausschließlich in Stahlbeton, darauf harte Bedachung oder Gründach,
- e. oberster statisch wirksamer Gebäudeabschluß an den Gebäudeaußenkanten im 30 m Abstand zur Waldgrenze in Stahlbeton mind. 24 cm / 75 cm,
- f. massive Geschoßdecken ausschließlich in Stahlbeton, Ringanker ausschließlich in Stahlbeton auch an den Ortgängen, sämtliche tragenden und aussteifenden Bauteile massiv,
- g. lichte Geschoßhöhen max. 4,0 m im Souterrain und Erdgeschoß, max. 3,0 m in den darüber liegenden Geschoßen auch im Dachgeschoß und Spitzboden,
- h. keine Holzbalkendecken und Holzdachstühle,
- i. bruch sichere Verglasung der Fensterflächen im 30 m Abstand zur Waldgrenze,
- j. massive Balkone, keine Wintergärten Balkone Terrassen und Spielflächen zum Wald, seitliche massive Schutzmauer zum Wald an Freisitz und Terrassenflächen
- k. Freihalten eines Geh- und Fahrrechtes von jeglicher baulichen Nutzung und Bewuchs als Pflege- und Räumstreifen zugunsten der Anlieger in 6 m Breite zum Wald, nur Rasen oder Gras,
- l. keine massiven Einfriedungen und Zaunfundamente, nur Drahtzaun oder Hecken.

m. Ein öffentlich bestellter Prüfstatiker hat die Planung der vorgesehenen Gebäude abzunehmen und zu bestätigen, daß diese dem Aufprall einer umstürzenden Altbuche insoweit standhalten, als eine Gefährdung der Nutzer des Gebäudes auch für die Zukunft ausgeschlossen werden kann.

Die Forstbehörde behält sich vor, eine stichprobenartige Überprüfung zu Beginn der Baumaßnahme an Ort und Stelle vorzunehmen.

Diese Maßnahmen sind erforderlich zusätzlich zu den Maßnahmen zu denen der Waldbesitzer ohnehin verpflichtet ist, verkehrssichere Gegebenheiten gegenüber den Nachbarn herzustellen.

Der unter 6.13 bereits benannte Vorschlag der benachbarten Eigentümer zur Umgestaltung des Waldrandes in einen abgestuften naturschutzfachlich hochwertigen Waldsaum (der Wald würde sich von der Grenze aus stufenförmig aufbauen, beginnend mit einer niederen Anpflanzung hin zu größeren Bäumen) wird seitens der Gemeinde begrüßt.

Die Gemeinde ist der Auffassung, daß mögl. Gefahren aus der Nachbarschaft des Waldes durch bauliche oder technische Maßnahmen sowie durch Nutzungsbeschränkungen von Flächen vorgebeugt werden kann. Hierfür spricht insbesondere, daß die Bebauung auch zu Wohnzwecken (Wohnbebauung), oder Aufenthaltszwecken (Gewerbe, Schule) im Waldabstand in der Nachbarschaft sowie im Ort allgemein eher die Regel als die Ausnahme ist (z. Bsp. auf ca. 8,5 km Länge entlang des gesamten Selliner Ortsrandes auf einer Fläche von ca. 25 ha).

Die unmittelbare Nachbarschaft einschließlich Schule unterschreitet z. Bsp. den Waldabstand nahezu vollständig.

Die forstbehördlichen Belange werden nicht bzw. nicht erheblich beeinträchtigt.

- Gefahren durch Windwurf und Waldbrand für die Anlagen und ihre Bewohner wird vorgebeugt (s. bereits erwähnte Festsetzungen massive Bauweise etc.).
- Die Waldbewirtschaftung und der Erhalt der Waldfunktionen bleiben weiterhin gewährleistet.
- Eine konkrete Gefährdungssituation im Vergleich zu den benachbarten Siedlungsbereichen ist nicht höher. Zusätzlich wird sich auf evtl. Gefährdungen (Waldbrand, Windwurf) eingestellt (massive Bauweise etc. s. Festsetzungen im Plan).
- Die Intensität der Nutzung der Gebäude und Flächen ist nicht höher als in den angrenzenden Siedlungsbereichen und geringer als in den belebten Kur- und Erholungsbereichen sowie Kindergarten, Schulen, Kirchen die allesamt unmittelbar an Wald grenzen bzw. im Wald stehen und ohne besondere Berücksichtigung neuer forstbehördlicher Belange entstanden sind.

- Nach Umsetzung der Baumaßnahme wird die Fläche weniger intensiv genutzt weil die Mehrfachnutzung durch die benachbarte gastronomische Einrichtung (Forsthaus) entfällt.

- Eine erhöhte Waldbrandgefahr entsteht nicht. Es handelt sich um Laubwald ohne Nadelholzunterbau. Durch örtliche Bauvorschriften werden brandgefährdete Dachdeckungsmaterialien ausgeschlossen

- Die Waldfunktionen werden nicht beeinträchtigt:

Die Nutzfunktion bleibt uneingeschränkt erhalten. Die Schutzfunktion bleibt uneingeschränkt erhalten. Die Lebensstätten für besondere Tierarten bleiben erhalten (s. Stellungnahme untere Naturschutzbehörde).

- Eine zusätzliche Belastung für den westl. angrenzenden Waldbesitzer entsteht nicht. Dieser hat gegenüber einem Anlieger (mail vom 06.08.2014) bereits erklärt dass er natürlich Bäume fällt, wenn sie die Verkehrssicherheit gefährden bzw. dies aus forstlicher Sicht erforderlich ist.

Dessen Verkehrssicherungspflicht besteht ohnehin schon wegen der bereits vorhandenen Wohngebäude, der Schule, den Verkehrsflächen und der derzeitigen Nutzung in- und außerhalb des Plangebietes. Ein Entwurf für eine Vereinbarung zur Übernahme der Verkehrssicherungspflicht wurde vom Waldbesitzer bereits vorgelegt. Auch hat ein Anlieger sich bereits an Verkehrssicherungsmaßnahmen beteiligt.

Die nördlich angrenzende Waldfläche steht im Besitz der Plananlieger. Hier werden die Verkehrssicherungsmaßnahmen von den vorderen Grundstücksbereichen bewerkstelligt.

Die Gemeinde hält an ihrer Auffassung fest, daß die Planung im Sinne des Erhalts der ursprünglichen Siedlungsfläche, der wieder Nutzbarmachung sowie Nachverdichtung im örtlichen Siedlungszusammenhang an der Granitzer Straße hinter der Schule, im überwiegenden öffentlichen Interesse liegt und hat die Planung unter Beteiligung und intensiver Abstimmung mit der Forstbehörde zum Abschluß gebracht.

Die gegenüber den öffentlichen Belangen der Forstbehörde gewichteten vorgenannten Gründe für die Planung an sich (Fläche war bebaut, Baugenehmigung lag vor, Innenbereich gem. vorliegender verfristeter Baugenehmigung, genehmigte mit der Forstbehörde abgestimmte F Planausweisung, öffentl. Interesse § 1 a Abs. 2 BauGB, Innenentwicklung, regelmäßige Unterschreitung des Waldabstandes im gesamten Gemeindegebiet) haben weiter Bestand.

6.17 Flächenbilanz / Kapazitäten gem. Darstellung Flächennutzungsplan

Nr	Gebietsart	Zahl der zulässigen Vollgeschosse	Grundflächenzahl	Bauweise	Gebietsgrösse ca. m ²	% des Plangebietes
1	Allgemeines Wohngebiet (WA)	II	bis 0,4	E	2.280	88%
2	Verkehrsflächen				300	12%
	gesamt				2.580	100%

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. Das Plangebiet gehört nicht zu diesen Gestaltungsschwerpunkten. Seine Umgebung ist geprägt durch den „modernen“ Schulbau und den „bunten Stilmix“ der nach Osten anschließenden neueren Bebauung.

Wegen seiner erhabenen Lage umgeben von der Waldkulisse der Granitz werden jedoch auch hier gestalterische Anforderungen notwendig. Diese beziehen sich auf die Einfügung der neu hinzukommenden Gebäude in den Umgebungszusammenhang der Waldkulisse und die Vermeidung einer unangemessenen Außenwirkung in den Landschaftsraum.

Die Bauvorschriften erstrecken sich neben den wesentlichen Gestaltmerkmalen wie Farbe und Material der Dächer in Abhängigkeit von der Dachneigung auch auf die Farbe der Wandflächen oberhalb des Erdgeschosses.

Die Materialwahl bzgl. der Dachflächen (Ausschluß von weicher Bedachung) ergibt sich aus der Nachbarschaft zu dem angrenzenden Wald (Brandschutz, Windwurf).

Der Ausschluß zu den westlich und nördlich angrenzenden Waldflächen geneigter Dachflächen wurde vorgenommen damit keine geneigten Dachflächen zu den angrenzenden

Waldflächen angeordnet werden, da diese gegenüber Sturmschäden durch Windwurf anfälliger sind als massive Flachdachkonstruktionen mit tragenden Betondecken.

Weiter werden Aussagen zur Gestaltung der Einfriedungen getroffen im Interesse eines harmonischen, abgestimmten Erscheinungsbildes des Straßenraumes im Hinblick auf die starke fremdenverkehrliche Nutzung dieses Gebietes.

Die Aussagen zur Begrünung baulicher Anlagen dienen der Verzögerung des Regenwasserabflusses und der Einfügung in die gegebene Waldkulisse.

Die hohe touristische Frequentierung des Gebietes (Granitzzugang) begründet die Notwendigkeit von Gestaltungsvorschriften zu Werbeanlagen und zusätzlichen Bauteilen (Antennen).

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 Regelung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen gem. § 22 BauGB

Die Fremdenverkehrsfunktion des Gebietes soll neben den anderen Gebietsfunktionen gesichert werden. Die Sicherung der Fremdenverkehrsfunktion begründet sich in der Anerkennung der Gemeinde Sellin als Ostseebad und den vorhandenen Fremdenverkehrsfunktionen des Gebietes, die erhalten und entwickelt werden sollen.

Für die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterliegen daher die Begründung oder Teilung von Wohneigentum oder Teileigentum (§ 1 Wohnungseigentumsgesetz), die Begründung oder Teilung von Wohnungs- und Teilerbbaurechten (§ 30 Wohnungseigentumsgesetz) und die Begründung oder Teilung von Dauerwohnrechten oder Dauernutzungsrechten (§ 31 Wohnungseigentumsgesetz) dem Genehmigungsvorbehalt nach § 22 BauGB.

Es soll auch die Überhandnahme von Zweitwohnungen vermieden werden, da sie die städtebauliche Funktion des Fremdenverkehrsortes beeinträchtigen kann.

9.0 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.

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

Das wesentliche Planungsziel ist die Sicherung, Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung vorhandener Siedlungsfläche (§ 1 a BauGB).

Grund und Boden außerhalb vorhandener Siedlungsflächen wird nicht beansprucht.

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

9.2 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	Artenschutzrechtliche Kurzprüfung gem. LUNG M-V erforderlich		voraussichtlich nicht erheblich	s. artenschutzrechtlicher Fachbeitrag aus März 2015		X	s. textl. Festsetzungen
7a Pflanzen	Artenschutzrechtliche Kurzprüfung gem. LUNG M-V erforderlich		voraussichtlich nicht erheblich	s. artenschutzrechtlicher Fachbeitrag aus März 2015		X	Einzelbaumschutz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
7a Boden	Bodennutzung als Siedlungsraum		X	Keine zusätzliche Inanspruchnahme		X	
7a Wasser	Keine fließenden oder stehende Gewässer		X			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		
			erheblich	Nicht erheblich	Prognose über die Entwicklung	ja	nein	Art der Maßnahmen
7b	FFH - Gebiete			voraus- sichtlich nicht er- heblich	s. Verträglichkeits- vorprüfung aus März 2015		X	
7b	Europäische Vo- gelschutzgebiete						X	
7c	Mensch u. seine Gesundheit		X				X	s. schalltechnische Stellung- nahme vom 12.12.2014
7d	Kultur-/ Sachgü- ter		X		Keine Beeinträchti- gung,		X	Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB
7e	Vermeidung von Emissionen	Bolzplatz	X		s. Schalltechnische Stellungnahme IBS	X		Organisation des Spielbetriebes Ruhezeitenregelung s. Begründ.
7e	Sachgerechter Umgang mit Ab- fällen u. Abwäs- sern	Gebiet ist erschlossen		X			X	
7f	Erneuerbare Energien			X			X	
7g	Darstellungen anderer Pläne	FNP stellt Wohnbaufläche dar						Keine FNP Anpassung erforder- lich
7h	Erhaltung derbest- mögl. Luftquali- tät							
7i	Wechselwirkun- gen zwischen 7a, 7c u. 7d	Keine						

9.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung wird die Innenentwicklung des Ortsteiles gestärkt. Im Siedlungsraum gelegene, ursprünglich bebaute Flächen werden genutzt. Die vorhandene Infrastruktur wird effektiver ausgelastet. Zusätzliche öffentliche Erschließungsmaßnahmen und Beanspruchung von Flächen im freien Landschaftsraum werden vermieden. Die gesamte Ortsentwicklung wird gestärkt.

9.4 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleiben die Flächen im Siedlungsraum und die gut ausgebaute Infrastruktur ungenutzt. Die städtebaulichen Ziele und gesetzlichen und raumordnerischen Vorgaben für die Gemeinde werden nicht erreicht. Weitere Überformungen der ursprünglichen Ortslage sind zu erwarten. Der Bevölkerungsrückgang wird weiter verstärkt. Der hier sich etablierende Handwerksbetrieb wandert ggfs. ab. Die erschlossene Fläche wird weiter wie bisher genutzt jedoch in stärkerer Intensität mit höherem Gefahrenpotential wg. der ungesicherten Waldkante. 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.

9.5 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.

10.0 Durchführung des Bebauungsplanes

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

10.1 Bodenordnende Maßnahmen

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

10.2 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Nach bisherigem Planungsstand werden der Gemeinde keine Kosten entstehen.

11.0 Beschluß- und Bekanntmachungsdaten

- Aufstellungsbeschuß am 26.02.2014 Az. 0000/00
- Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB vom 28.04.2014 bis einschließlich 06.06.2014
- Behördenbeteiligung § 4 Abs. 1 BauGB vom 17.03.2014 bis einschließlich 28.04.2014
- Auslegungsbeschuß am 24.02.2015 Az. 73-6/15
- Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs. 2 BauGB vom 07.04.2015 bis einschließlich 13.05.2015
- Behördenbeteiligung § 4 Abs. 2 BauGB vom 12.03.2015 bis einschließlich 20.04.2015
- Beschuß zur Reduzierung des Plangeltungsbereiches und Umstellung auf einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB am 20.08.2015 Az. 00-0/00
- Erneuter Auslegungsbeschuß am 20.08.2015 Az. 00-0/00
- Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs. 2 BauGB vom 28.09.2015 bis einschließlich 03.11.2015
- Erneute Behördenbeteiligung § 4 Abs. 2 BauGB vom 02.09.2015 bis einschließlich 12.10.2015
- Satzungsbeschuß am 17.11.2015 Az.: 172-15/15

Sellin, den 06.11.2015