

# GEMEINDE OSTSEEBAD SELLIN

AMT MÖNCHGUT GRANITZ

LANDKREIS RÜGEN

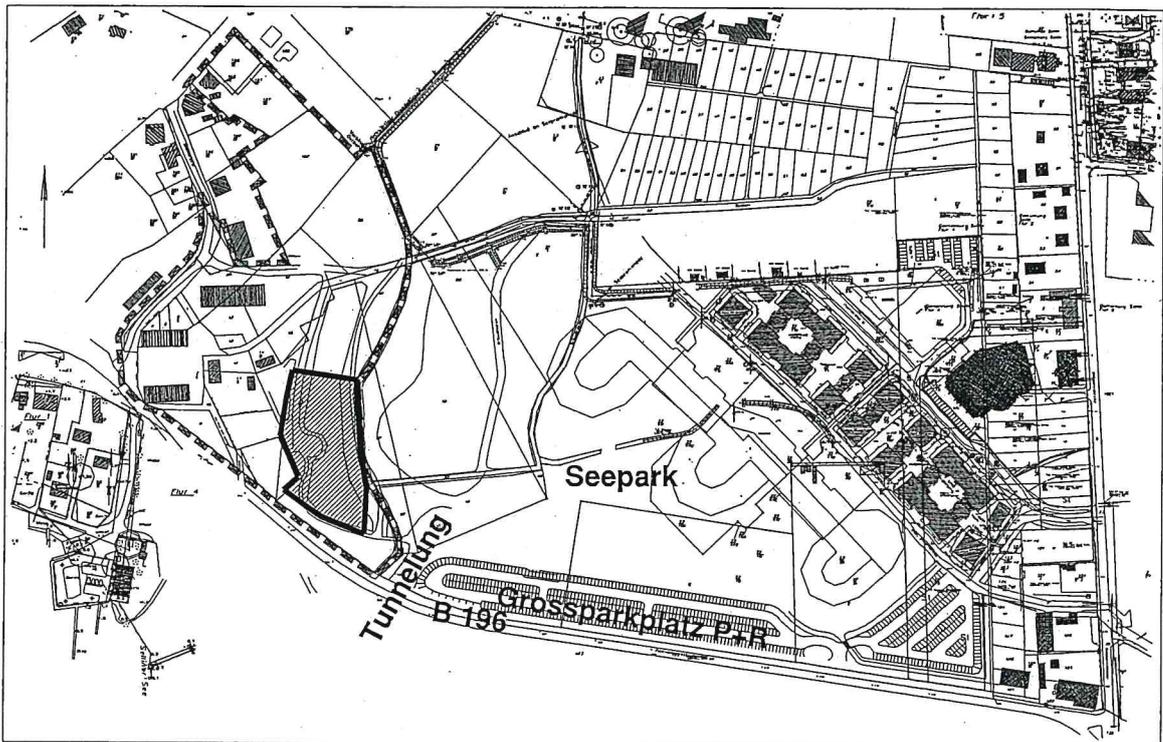
## BEGRÜNDUNG

## BEBAUUNGSPLAN 1A „Gutshof“

### 1. Änderung ( Teiländerung )

### mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan



Unmaßstäblich

Verfahren gem. § 13 a BauGB    Verfahrensstand § 10 (1) BauGB

Stand vom 2009.10.05

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



Stadtplaner  
30926 Seelze  
Telefax 05137/91371

112/904

02/045A 1.Ä /01

VU/VU

2009.10.05

Inhaltsverzeichnis .....	Seite
1.0	Planungserfordernis..... 3
1.1	Wahl des Planverfahrens..... 3
1.2	Redaktionelle Hinweise..... 4
1.3	Allgemeine Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung ..... 4
2.0	Lage im Raum ..... 4
2.1	Bestand..... 4
2.1.1	Vorhandene Erschließung ..... 5
2.1.2	Vegetationsbestand ..... 5
2.1.3	Altablagerungen ..... 5
2.1.4	Baugrund, Grundwasser, Hochwasser ..... 5
2.2	Einbindung in den landschaftlichen Zusammenhang ..... 5
2.3	Kartengrundlage..... 5
2.4	Räumlicher Geltungsbereich ..... 7
2.5	Abwägungserhebliche Gegebenheiten ..... 8
3.0	Überörtliche Planungen und nach anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich zu übernehmende Planungsinhalte ..... 8
3.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung..... 8
3.2	Entwicklungstendenzen..... 9
3.3	Bestehende Baurechte..... 9
3.4	Entwicklungsgebot..... 9
4.0	Städtebauliche Ziele ..... 9
4.1	Art der baulichen Nutzung ..... 9
4.2	Maß der baulichen Nutzung..... 9
4.3	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen ..... 9
4.4	Grundstücksgrößen..... 10
4.5	Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung..... 10
4.6	Denkmalpflege..... 10
4.7	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft ..... 10
4.8	Immissionsschutz..... 10
4.9	Trinkwasserschutz ..... 10
4.10	Hochwasserschutz..... 10
4.11	Flächenbilanz / Kapazitäten..... 10
5.0	Infrastruktur..... 10
5.1	Öffentliche Infrastruktur..... 11
5.2	Verkehr ..... 11
5.2.1	Fußwege..... 11
5.2.2	Radwege ..... 11
5.2.3	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)..... 11
5.2.4	Schiffsverkehr..... 11
5.2.5	Kleinbahn "Rasender Roland"..... 11
5.2.6	Omnibus ..... 11
5.2.7	Tourismusbedingte Sonderverkehrsformen..... 11
5.2.8	Kraftfahrzeugverkehr..... 11
5.4	Gasversorgung..... 11
5.5	Elektrizitätsversorgung ..... 12
5.6	Wasserversorgung..... 12
5.7	Abwasserbeseitigung..... 12
5.8	Löschwasserversorgung ..... 12
5.9	Müllbeseitigung..... 12
5.10	Telekommunikation ..... 12
6.0	Durchführung des Bebauungsplanes..... 12
6.1	Bodenordnende Maßnahmen..... 12
6.2	Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten ..... 12
6.3	Beschluß- und Bekanntmachungsdaten..... 12

Begründung für die 1. Änderung ( Teiländerung ) des Bebauungsplanes Nr. 1 A "Gutshof" mit Örtlichen Bauvorschriften im Ostseebad Sellin, Amt Mönchgut-Granitz, Landkreis Rügen

## **1.0 Planungserfordernis**

Der Bebauungsplan 1 A „ Gutshof „ ist am 20.07.2004 in Kraft getreten. Zwischenzeitlich ist die Erschließung erfolgt und das Gebiet ist bereits überwiegend bebaut. Auch an der Straße „Alter Gutshof“, die parallel zu den Wasserflächen des Seeparks als Stichstraße auf den Radweg parallel der B 196 stößt, hat eine Bautätigkeit stattgefunden. Weitere Grundstücke wurden vermarktet.

Der Ausbau dieser Stichstraße ist abweichend von der Ursprungsplanung flächensparend ausgeführt worden. So wurden im Bereich des Wendehammers, am Radweg und entlang der Verkehrsfläche ca. 350 m<sup>2</sup> Ausbaufäche eingespart die nun dem Baugebiet zugeschlagen werden können. Der Zuschnitt der Verkehrsfläche und der Grundstücke wurde somit verändert wodurch eine Änderung der festgesetzten Verkehrsflächen, der Baugrenzen und überbaubaren Flächen erforderlich wird.

Zur planerischen Absicherung der Planänderungen hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 26.05.2009 den Aufstellungsbeschuß zur 1. Änderung ( Teiländerung ) des Bebauungsplanes 1 A „ Gutshof „ gefaßt.

## **1.1 Wahl des Planverfahrens**

Das erforderliche Rechtsetzungsverfahren bis zum abschließenden Satzungsbeschuß soll aus folgenden Gründen nach der seit Dezember 2006 eingeführten Regelung des Baugesetzbuches zur Verfahrensbeschleunigung gem. § 13 a, Bebauungspläne zur Innenentwicklung, durchgeführt werden:

Es werden weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche beansprucht.

Die überplante Fläche ist dem Siedlungsbereich zuzurechnen.

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

Eine gezielte erstmalige Inanspruchnahme von Flächen für zusätzliche Siedlungsentwicklung findet nicht statt.

Die äußeren Erschließungsvoraussetzungen und Infrastruktureinrichtungen sind komplett 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 Redaktionelle Hinweise**

Bei der Planänderung handelt es sich um eine Teiländerung des genehmigten, rechtskräftigen Bebauungsplanes 1 A „Gutshof“. Zur besseren Information sind die Abgrenzungen und Festsetzungen des Ursprungsplanes mit in der Planzeichnung abgebildet. Maßgeblich für die außerhalb des Teiländerungsbereiches gelegenen Flächen sind die Festsetzungen des Ursprungsplanes der am 20.07.2004 in Kraft getreten ist.

Grundlage dieser Begründung zur Änderung dieses Bebauungsplanes ist die mit der Satzung des Bebauungsplanes 1 A beschlossene Begründung zu dem Ursprungsplan. Die unveränderten Textpassagen der Ursprungsbegründung werden nicht wiederholt, jedoch mit dem Hinweis : ( bleibt unverändert ) gesondert kenntlich gemacht. Ggfs. werden einzelne Passagen ergänzt. Darauf wird im Text hingewiesen.

## **1.3 Allgemeine Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung**

- Anpassen der Baugebietsflächen an den reduzierten Straßenausbau,
- Änderung der Baugrenzen und überbaubaren Flächen

## **2.0 Lage im Raum**

( bleibt unverändert )

## **2.1 Bestand**

( bleibt unverändert )

Ergänzung

Der Teiländerungsbereich ist zwischenzeitlich weitgehend erschlossen und baufrei gemacht worden.

### **2.1.1 Vorhandene Erschließung**

( bleibt unverändert )

Ergänzung

Die auf der Grundlage des Ursprungsplanes vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet und seinem Umfeld sind weitgehend durchgeführt.

### **2.1.2 Vegetationsbestand**

( bleibt unverändert )

Ergänzung

Der Vegetationsbestand ist gem. den grünordnerischen Festsetzungen des Ursprungsplanes angepaßt worden.

### **2.1.3 Altablagerungen**

( bleibt unverändert )

### **2.1.4 Baugrund, Grundwasser, Hochwasser**

( bleibt unverändert )

Ergänzung

In Verfahren zu neueren Bebauungsplänen im Gemeindegebiet hat das Staatliche Amt für Umwelt und Natur geänderte Fertigfußbodenhöhen wie folgt bekannt gegeben: „In den Bereichen, die keine Höhen von 2,45 m HN aufweisen, sollten die Fertigfußbodenhöhen der zu errichtenden Gebäude entsprechend dem Sicherheitsbedürfnis auf die vorgenannte Höhe 2,45 m HN angeordnet werden. Damit ist eine relative Sturmflutsicherheit, jedoch keine absolute gegeben.“

Die Festsetzung der Fertigfußbodenhöhe ist demgemäß geändert worden.

## **2.2 Einbindung in den landschaftlichen Zusammenhang**

( bleibt unverändert )

## **2.3 Kartengrundlage**

Das ursprüngliche Plangebiet ist durch die öffentlich bestellten Vermessungsingenieure Krawutschke, Meißner, Schönemann in April 2003 vermessen worden. Zwischen-

zeitlich vorgenommene Ergänzungen des Vermessungsbestandes sind, als Auszug des aktuellen Liegenschaftskatasters, für den Teiländerungsbereich übernommen worden. Im übrigen Bereich des Ursprungsplanes ist der aus 2003 ermittelte Vermessungsstand dargestellt.

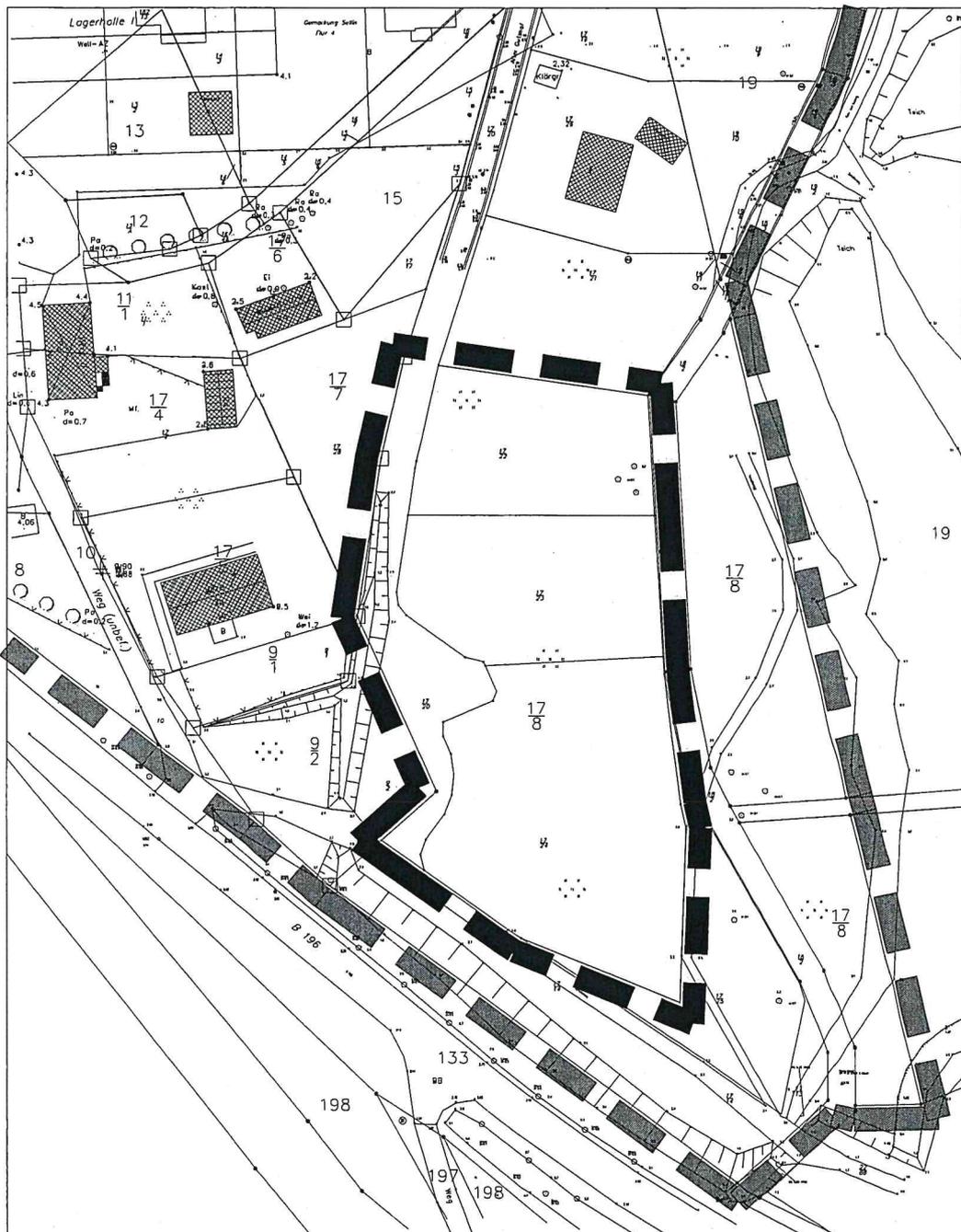
Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, daß das dargestellte Messungsgebiet frei von unterirdischen Leitungen und Bauwerken ist.

Durch den öffentlich bestellten Vermessungsingenieur wurde 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 ( 2008.01.10 ).

## 2.4 Räumlicher Geltungsbereich

Das Gebiet der Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 1 A „Gutshof“ liegt um den südlichen Wendehammer der Stichstraße „Alter Gutshof“, zwischen der Stichstraße und den Wasserflächen des Seeparkes.

Das Gebiet ist im folgenden Lageplan unmaßstäblich dargestellt.



Es wird wie folgt begrenzt:

Im Norden : durch die Südgrenze des Flurstückes 17/21,

Im Osten : durch die östl. Grenzen der Flurstücke 17/22, 17/23, 17/24 ( Grenze zum Seepark ),

Im Süden: durch die Wegeflächen parallel zur B 196 ( Südgrenze Flurstück 17/24 )

Im Westen: durch einen Teilabschnitt der westlichen Grenze der Straße „Alter Gutshof“ Flurstück 17/20.

Das Plangebiet liegt in der Flur 4, Gemarkung Sellin, Gemeinde Sellin. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,46 ha und umfaßt ca. 10 % der Fläche des Ursprungsplanes.

## **2.5 Abwägungserhebliche Gegebenheiten**

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

- - Wohnbedürfnisse der Bevölkerung
- - Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen
- - Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung
- - Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile
- Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

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

( bleibt unverändert )

Ergänzung

Der Flächennutzungsplan Sellin ist am 16.05.2006 wirksam geworden.

## **3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

( bleibt unverändert )

### **3.2 Entwicklungstendenzen**

( bleibt unverändert )

### **3.3 Bestehende Baurechte**

Die Baurechte des Ursprungsplanes außerhalb des Teiländerungsbereiches bleiben unverändert. Die bestehenden Baurechte innerhalb des Teiländerungsbereiches bleiben, hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, unverändert. Es werden die überbaubaren Flächen und Grundstückszuschnitte zu den reduzierten Verkehrsflächen angepaßt.

### **3.4 Entwicklungsgebot**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt für den Teiländerungsbereich Gemischte Baufläche dar. Mit dem auch bereits im Ursprungsplan genehmigten und im Teiländerungsbereich festgesetzten Dorfgebiet ( MD ), entwickelt sich der Plan aus dem Flächennutzungsplan.

### **4.0 Städtebauliche Ziele**

( bleibt unverändert )

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

( bleibt unverändert )

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

( bleibt unverändert )

### **4.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

( bleibt unverändert )

Ergänzung

Wegen der reduzierten Verkehrsflächen werden die überbaubaren Flächen erweitert. Der unregelmäßige Zuschnitt der überbaubaren Flächen wird jedoch, gem. der städtebaulichen Zielstellung des Ursprungsplanes, beibehalten.

#### **4.4 Grundstücksgrößen**

( bleibt unverändert )

#### **4.5 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung**

( bleibt unverändert )

#### **4.6 Denkmalpflege**

( bleibt unverändert )

#### **4.7 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft**

( bleibt unverändert )

#### **4.8 Immissionsschutz**

( bleibt unverändert )

#### **4.9 Trinkwasserschutz**

( bleibt unverändert )

#### **4.10 Hochwasserschutz**

Durch textliche Festsetzung wird bestimmt, daß die Mindesthöhe der Fertigfußböden im Erdgeschoß auf 2,45 m HN festgelegt wird.

#### **4.11 Flächenbilanz / Kapazitäten**

( bleibt unverändert )

Ergänzung

Die Verkehrsfläche im Teiländerungsbereich wird um ca. 350 m<sup>2</sup> reduziert. Das festgesetzte Dorfgebiet wird um diese Fläche erweitert.

#### **5.0 Infrastruktur**

( bleibt unverändert )

## **5.1 Öffentliche Infrastruktur**

( bleibt unverändert )

## **5.2 Verkehr**

( bleibt unverändert )

### **5.2.1 Fußwege**

( bleibt unverändert )

### **5.2.2 Radwege**

( bleibt unverändert )

### **5.2.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

( bleibt unverändert )

### **5.2.4 Schiffsverkehr**

( bleibt unverändert )

### **5.2.5 Kleinbahn "Rasender Roland"**

( bleibt unverändert )

### **5.2.6 Omnibus**

( bleibt unverändert )

### **5.2.7 Tourismusbedingte Sonderverkehrsformen**

( bleibt unverändert )

### **5.2.8 Kraftfahrzeugverkehr**

( bleibt unverändert )

## **5.4 Gasversorgung**

( bleibt unverändert )

## **5.5 Elektrizitätsversorgung**

( bleibt unverändert )

## **5.6 Wasserversorgung**

( bleibt unverändert )

## **5.7 Abwasserbeseitigung**

( bleibt unverändert )

## **5.8 Löschwasserversorgung**

( bleibt unverändert )

## **5.9 Müllbeseitigung**

( bleibt unverändert )

## **5.10 Telekommunikation**

( bleibt unverändert )

## **6.0 Durchführung des Bebauungsplanes**

Die Durchführung des Bebauungsplanes ist weitgehend abgeschlossen.

## **6.1 Bodenordnende Maßnahmen**

Die bodenordnenden Maßnahmen sind weitgehend erfolgt.

## **6.2 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten**

( bleibt unverändert )

## **6.3 Beschluß- und Bekanntmachungsdaten**

- Aufstellungsbeschluß am 26.05.2009 Az.: 0029/09
- Frühzeitige Bürgerbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB vom 29.06.2009 bis einschließlich 31.07.2009

- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB vom 09.06.2009 bis einschließlich 15.06.2009
- Auslegungsbeschuß am 26.05.2009 Az.: 0029/09
- Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB vom 31.08.2009 bis einschließlich 02.10.2009
- Satzungsbeschuß am

Sellin, den 2009.10.05