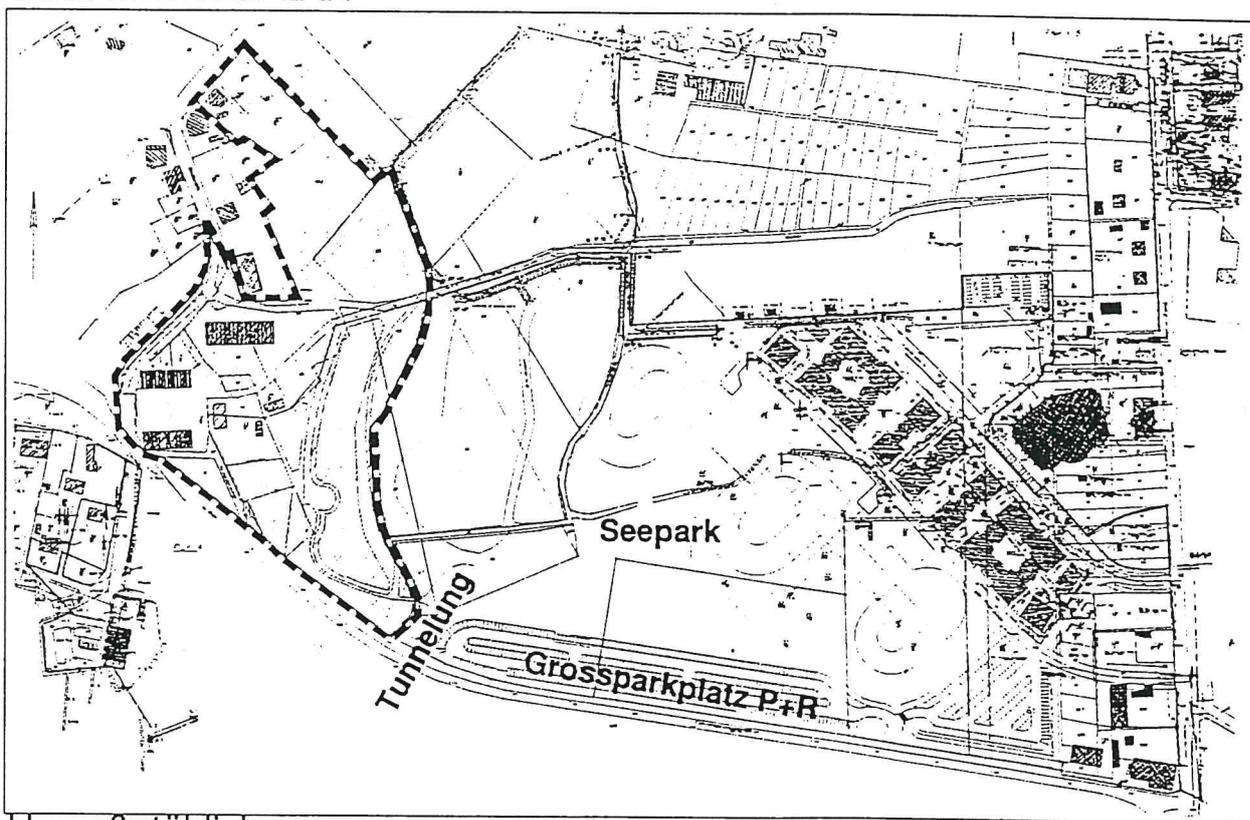


GEMEINDE OSTSEEBAD SELLIN
AMT MÖNCHGUT GRANITZ **LANDKREIS**
RÜGEN

BEGRÜNDUNG
BEBAUUNGSPLAN 1A „Gutshof“
mit örtlichen Bauvorschriften
ÜBERSICHTSPLAN



Unmaßstäblich

Stand vom 2003.07.22 ergänzt durch Änderungsbeschluß der
Gemeindevertretung vom 2004.03.09

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

Architekt und Stadtplaner
30926 Seelze
Telefax 05137/91371

112/904

02/045A/19

VU/VU

2004.03.09

Inhaltsverzeichnis.....	Seite
1.0	Planungserfordernis 3
1.1	Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes 3
2.0	Lage im Raum 4
2.1	Bestand 4
2.1.1	Vorhandene Erschließung 6
2.1.2	Vegetationsbestand 7
2.1.3	Altablagerungen 7
2.1.4	Baugrund, Grundwasser, Hochwasser 8
2.2	Einbindung in den landschaftlichen Zusammenhang 10
2.3	Kartengrundlage 10
2.4	Räumlicher Geltungsbereich 10
2.5	Abwägungserhebliche Gegebenheiten 11
3.0	Überörtliche Planungen und nach anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich zu übernehmende Planungsinhalte 11
3.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung 12
3.2	Entwicklungstendenzen 14
3.3	Bestehende Baurechte 15
3.4	Entwicklungsgebot 15
4.0	Städtebauliche Ziele 16
4.1	Art der baulichen Nutzung 17
4.2	Maß der baulichen Nutzung 19
4.3	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen 20
4.4	Grundstückgrößen 21
4.5	Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung 21
4.6	Denkmalpflege 22
4.7	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft 22
4.8	Immissionsschutz 23
4.9	Trinkwasserschutz 25
4.10	Hochwasserschutz 25
4.11	Flächenbilanz / Kapazitäten 25
5.0	Infrastruktur 26
5.1	Öffentliche Infrastruktur 27
5.2	Verkehr 27
5.2.1	Fußwege 27
5.2.2	Radwege 28
5.2.3	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) 28
5.2.4	Schiffsverkehr 28
5.2.5	Kleinbahn "Rasender Roland" 29
5.2.6	Omnibus 29
5.2.7	Tourismusbedingte Sonderverkehrsformen 29
5.2.8	Kraftfahrzeugverkehr 31
5.4	Gasversorgung 32
5.5	Elektrizitätsversorgung 32
5.6	Wasserversorgung 33
5.7	Abwasserbeseitigung 33
5.8	Löschwasserversorgung 34
5.9	Müllbeseitigung 34
5.10	Telekommunikation 34
6.0	Durchführung des Bebauungsplanes 34
6.1	Bodenordnende Maßnahmen 35
6.2	Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten 35
6.3	Beschluß- und Bekanntmachungsdaten 35

1.0 Planungserfordernis

Der Bebauungsplanentwurf aus 1995 hat die Sanierungszielstellungen der Gemeinde für den Bereich "Alter Gutshof" konkretisiert und der Sanierungstrehänder der Gemeinde hat auf dieser Plangrundlage die erforderlichen Bodenordnungsmaßnahmen zur Umsetzung der gemeindlichen Planungsabsichten vorbereitet. Hauptsächlich ging es dabei um den sog. Kuhstallbereich für den sich nunmehr eine im gemeindlichen Interesse liegende Lösung abzeichnet. Die Verhandlungen in dieser Angelegenheit sind soweit gediehen, daß mit einer Neuaufnahme des B-Planverfahrens die zukünftige bauliche Entwicklung dieses Bereiches, seine Erschließung und Gestaltung vorbereitet werden kann.

Neben dem Kernthema Kuhstallbereich konnten auch Fragen zur Erschließung, Kanalisation, Wegeführung (Zugang zur Hauptstrasse), Baugrundbeschaffenheit und Wegeführung entlang der B 196 weiter abgeklärt werden. Parallel dazu wurde die Vermessung aktualisiert (Stand 2003 April).

Im Ergebnis der von dem Sanierungstrehänder getätigten Grunderwerbsverhandlungen wurde eine Änderung der Plangebietsabgrenzung und damit des Geltungsbereiches erforderlich. Der ursprüngliche Aufstellungsbeschluß ist daher aufgehoben worden. Darüber hinaus wird der Geltungsbereich des nördlich angrenzenden B-Planentwurfes 1B Hauptstrasse reduziert sowie der Geltungsbereich des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes Zentrumsbereich.

Zur Durchsetzung und Sicherung der städtebaulichen Zielstellung der Gemeinde und der Sanierungsziele wird die Wiederaufnahme des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 A "Gutshof" und Örtlicher Bauvorschriften erforderlich. Hierzu hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 25.06.2002 den Aufstellungsbeschluß gefaßt.

1.1 Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

- Sanieren und planmäßige Neuordnung der Großviehanlage und ihres Umfeldes.
- Planerische Vorbereitung der ländlich orientierten Fußwegverbindung Bollwerk, Ferienglück, Wilhelmstraße
- Planerische Vorbereitung der Fußwegverbindung Seepark - Hauptstrasse
- Freihaltung der Fuss- und Radwegetrasse entlang der B196
- Erschließung brachliegender rückwärtiger Grundstücksteile

- Planmäßige Entwicklung des Gebietes gemäß den Vorgaben der Rahmenplanung
- Erhalt des ländlich vorgeprägten Siedlungscharakters orientiert an Formen der ursprünglichen Fischerbauernsiedlung
- Ausarbeitung Örtlicher Bauvorschriften.

2.0 Lage im Raum

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

Das Plangebiet schließt nördlich an die B196 an und erstreckt sich in nördlicher Richtung bis zur Hauptstraße im Einmündungsbereich der Westbahnstraße. Es umfaßt im wesentlichen den Standort der Großviehanlage und deren östlich und nördlich anschließende Nachbargebiete. Außerhalb des Plangebietes südlich anschließend das Bollwerk Sellin und das Nordufer des Selliner Sees mit seinen zahlreichen Bootsliegeplätzen.

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.

Wegen der emissionsbedingten Vorbelastung erfüllt das Plangebiet nicht, wie andere Gebiete innerhalb der Gemeinde, die Anforderungen des Kurortgesetzes Mecklenburg-Vorpommern. Es ist jedoch Bestandteil eines umfassenden Neuordnungsbereiches und enthält im Osten Flächen, die für die verkehrliche Erschließung, insbesondere bezüglich der Fuß- und Radwegeverbindungen aus dem Bereich der B196 in den Ort wesentlich sind. Östlich schließen sich im Rahmen eines genehmigten Vorhaben- und Erschließungsplanes Flächen an, die für die siedlungswasserwirtschaftliche Sanierung und für die allgemeine Ortsentwicklung von wesentlicher Bedeutung sind.

2.1 Bestand

Der bauliche Bestand und die derzeitige Flächennutzung wurden dominiert von der Großviehanlage im Bereich des ehemaligen LPG-Standortes und den für diese Nutzung mit in Anspruch genommenen ergänzenden Hof- und Gebäudeflächen. Dieser Bereich macht in etwa ein Drittel des Plangebietes aus. Die ursprünglich grössere Flächeninanspruchnahme durch die Landwirtschaft hat sich erheblich

reduziert weil große Flächen in die Freiflächen des östl. „Seeparks“ einbezogen wurden und nördl. gelegene Bereiche nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden.

Im Norden geht die bauliche Struktur über von den Hof- und Gebäudeflächen zu den kleinteiligen Bebauungsformen entlang der Hauptstraße. Nach Nordosten schließen zum Teil unerschlossene, derzeit funktionslose Brachflächen an.

Die großflächigen Stallungen prägen das Ortsbild negativ. Besonders wegen dem starken Besucherverkehr, entlang der südlich verlaufenden B196 und der ebenfalls parallel zur B196 verlaufenden Kleinbahnstrecke des Rasenden Roland verbleibt ein nachhaltig negativer Eindruck von diesem Teil der Ortsansicht, trotz der bereits reduzierten landwirtschaftlichen Nutzung.

Die Gebäudesubstanz im Bereich der Großviehanlage ist erheblich vernachlässigt. Der nur provisorisch behobene Brandschaden des Bergeraumes im Norden der Stallungen verstärkt den negativen Gesamteindruck. Teile der baulichen Anlagen dieses Standortes unmittelbar an der B196 greifen zum Teil in das Lichtraumprofil der Straße. Hier ist in öffentlichem Interesse erheblicher Handlungsbedarf für einen Rückbau dieser Anlagen gegeben.

Die Großviehanlage an sich hat erheblich emittiert. Insbesondere die Luftbelastung führte zu Nutzungskonflikten mit der angrenzenden Bebauung.

Es hat eine betriebliche Umstellung stattgefunden. Die Milchquote wurde abgegeben und auch der bereits im Eigentum der Gemeinde befindliche und zum Abbruch vorgesehene Bergeraum im Norden (ca. 700m²) mit dazugehörigen betonierten Hofflächen (ca. 2.500m²) stehen zur Disposition. Wegen der beabsichtigten Umstellung auf Mutter – Kuhhaltung werden die verbleibenden Stallungen im bisherigen Umfang ebenfalls nicht mehr benötigt. Es findet derzeit keine landwirtschaftliche Nutzung mit Viehhaltung statt.

Für die unmittelbar an die B196 angrenzende Stallanlage ist ein Teilabriss für die Anlage eines Fuss- u. Radweges vorgesehen.

Trotz der erheblichen Reduzierung wurde eine sachverständige Begutachtung notwendig, wegen der zum Teil erheblichen Belastungen im Plangebiet durch landwirtschaftliche Ablagerungen, Dungstellen und Gülleeinleitungen. Diese Begutachtung liegt vor. Die Ausarbeitung eines Sanierungskonzeptes soll durch den Sanierungstreuhänder der Gemeinde in Auftrag gegeben werden.

Wegen der Dominanz des ehemaligen LPG-Standortes hat sich die ursprüngliche Siedlungsstruktur der Fischer-Bauern-Siedlung, ergänzt durch gründerzeitliche,

kleinteilige Fremdenverkehrsstrukturen in diesem Bereich nicht entwickeln können. Die städtebauliche Struktur ist deshalb als uneinheitlich und zum Teil als erheblich von den Grundsätzen einer geordneten Städtebaulichen Entwicklung abweichend anzusehen. Über die Anzahl der zu berücksichtigenden Grossvieheinheiten liegen zur Zeit keine verlässlichen Angaben vor. Z.Zt. werden die Stallungen nicht genutzt . Die Obergrenze ist mit dem Betreiber auf 30 Mutterkühe und 15 Nachzuchtrinder vereinbart worden.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand ist ein Bestand an Baudenkmalen nicht zu verzeichnen.

2.1.1 Vorhandene Erschließung

Das Plangebiet wird von Norden her über die Hauptstraße und die Bollwerkstraße erschlossen. Die ursprüngliche Zufahrt im Süden zur B 196 ist durch bauliche Massnahmen geschlossen worden. Hier ist lediglich die verkehrstechnisch problematische Fuß- u. Radwegüberquerung bestehen geblieben. Von der Bollwerkstraße führt eine Zufahrt zu den östlich des Plangebietes gelegenen Kleingartenflächen. Bis auf einen kleinen Teil der Bollwerkstraße sind die übrigen Flächen als nicht ausgebaut anzusehen.

Südlich des Plangebietes kreuzen sich die Kleinbahnstrecke, die B196, der Fuss- u. Radwegeverkehr entlang der B196 und zum Bollwerk und die Zufahrt zu dem südlich des Plangebietes liegenden Bollwerk. Dieses ist ein neuralgischer Punkt im gesamten Verkehrsgefüge des Ortes und dem Verlauf der B196. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine Entschärfung der problematischen Verkehrssituation in diesem Bereich vorbereitet werden.

Für die B 196 ist im Gemeindegebiet mit einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsbelastung DTV von 7911 KFZ/24h zu rechnen.

Die Ortsdurchfahrtgrenze der B196 liegt in dem Streckenabschnitt der von dem Plangebiet berührt wird. Der Bereich östl. des Bahnüberganges ist freie Strecke der Bereich westl. ist Ortsdurchfahrt.

Das Leitungsnetz zur Ver- und Entsorgung der vorhandenen Bebauung ist weitgehend vorhanden. Die Trassen der Hauptver- und Entsorgungsleitungen in den Plan übernommen worden.

Östlich des Plangebietes werden verschiedene Entwässerungsleitungen zusammengeführt aus den umliegenden höhergelegenen Flächen. Die Leitungen der Oberflächenentwässerung gehen im Norden und Osten des Plangebietes über vom geschlossenen Leitungssystem zum offenen System der Wasserflächen des

„Seepark“, die letztlich mit einem Durchlaß unterhalb der B 196 in den Selliner See münden.

2.1.2 Vegetationsbestand

Die Nutzung der unbebauten Flächen des Plangebietes wechselte vielfach im Laufe der Vergangenheit. Eine Zeitlang wurden die Flächen als Weideland genutzt, anschließend als Ackerland dann wiederum als Weideland, je nach Erfordernis. Mit der Veränderung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsformen, dem zunehmenden Maschineneinsatz und der Bildung größerer Wirtschaftseinheiten bildete sich Brachland auf dem sich allmählich Vegetationsformen entwickelten, die von dem vorhandenen Grabensystem und von der geringen Bodenqualität und der teilweise anzutreffenden stauenden Nässe geprägt wurden. Im unmittelbaren Umfeld der Großviehanlage kam die zusätzliche Bodenbelastung durch Dungstellen, Güllegruben und Gülleleitungen in die Vorflut hinzu, wodurch hier besondere Vegetationsformen entstanden sind. Es hat eine uneinheitliche Bewirtschaftung stattgefunden, wodurch einige Flächen jahrzehntelang brach lagen und einige kontinuierlich bewirtschaftet wurden. Hinzu kommen größere aufgefüllte Bereiche, so daß dem Vegetationsbestand eine hohe ökologische Bedeutung nicht beizumessen ist. Eine besondere Unterschutzstellung liegt nicht vor. Eine Eingriffs- u. Ausgleichsbewertung wird in dem landschaftsplanerischen Beitrag zu dem B-Plan zusammengefaßt.

2.1.3 Altablagerungen

Hinweise auf Altablagerungen für das Plangebiet liegen nicht vor. Die Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur vom 19.09.1995 wird wie folgt zitiert:

„Nach Aktenlage sind keine Belastungen des Planbereiches durch Altlasten bekannt. Entsprechend der historischen Nutzung des Standortes ist eine solche aber nicht auszuschliessen. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie:

- abartiger Geruch
- anormale Färbung
- Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten
- Ausgasungen
- Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.)

angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer oder der Verursacher als Abfallbesitzer zur ordnungsgemässen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 2 und § 3 Abfallgesetz verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 11 Abfallgesetz.“

2.1.4 Baugrund, Grundwasser, Hochwasser

Die Landschaftsstudie Mönchgut aus 1990 beschreibt das Plangebiet im Übergangsbereich zwischen Stauchendmoräne und Selliner See als ebene Grundmoräne mit südöstlich anschließendem vermoorten Niederungsbereich. Das Gelände erfordert für die beabsichtigten Bauvorhaben im Rahmen der zu stellenden Bauanträge in jedem Fall Baugrunduntersuchungen für die Gründung der Gebäude, vor allem wegen dem nicht exakt feststellbaren Übergang von dem Bereich der organischen Sedimentation zur anorganischen Sedimentation. Das Geologische Landesamt Mecklenburg-Vorpommern gibt mit seiner Stellungnahme vom 23.08.1995 folgende Hinweise zur regionalgeologischen Situation des Planungsvorhabens:

„Im Planungsraum setzt sich der oberflächennahe geologische Untergrund aus ca. 2m mächtigem Sand zusammen, der über dem Geschiebemergel der Grundmoräne lagert. Der östliche Teil des Geltungsbereiches fällt in ein Niederungsgebiet ab, das mit ca. > 2 m mächtigen Flachmoortorfsedimenten gefüllt ist. Sand und Geschiebemergel sind generell tragfähige Böden. Organische Böden sind setzungsgefährdet. Für den östlichen Bereich des Planungsraumes wird empfohlen, die Tragfähigkeit der zu bebauenden Flächen durch ein Baugrundgutachten untersuchen zu lassen. Nach unseren hydrogeologischen Kartenunterlagen ist im Geltungsbereich zuoberst ein ungedeckter und damit vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen ungeschützter Grundwasserleiter verbreitet. Das Grundwasser wird bereits bei einem Flurabstand von ca. < 2 m angetroffen. Die Fließrichtung orientiert sich nach Süden zum Selliner See. Der Untersuchungsraum liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonengebieten.“

Für die aufgefüllten Flächen entlang der östl. Planbereichsgrenze ist ein gesondertes Baugrundgutachten erstellt worden das Bestandteil der Begründung wird (Baugrunduntersuchung 01/01/02, Ing. Büro Weiße, Kaiseritz Nr. 6, 18528 Bergen auf Rügen).

Das Plangebiet fällt von West nach Ost. Im Westen im Bereich der Hauptstraße werden Höhen zwischen 3,7 und 4,10 m gemessen. Der Auffüllkörper entlang dem östl. Planbereich ist höhenmäßig noch nicht erfaßt, hat den ursprünglich linearen Übergang zu den Wasserflächen jedoch aufgehoben, so daß größtenteils stark geneigte Uferböschungen entstanden sind. Im westlichen Grenzbereich ausserhalb

des Plangebietes ist ein Hanggrundstück gelegen, das ursprünglich als Sandstich diente. Hier steigt das Gelände von der Bollwerkstraße von ca. 4,0 m auf ca. 10,0 m über HN.

Die südlich verlaufende B 196 hat im Bereich der Einmündung der Bollwerkstraße eine Höhe von 4,41m und im Bereich des südlich gelegenen Grabendurchlasses eine Höhe von 2,6 m über NN. Sie verläuft dann weiter in östlicher Richtung auf einem Damm der den Niederungsbereich der nördlich der B 196 gelegenen Flächen von dem Vorland des Selliner Sees trennt.

Seitens des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur wurde für ein östlich angrenzendes Plangebiet auf die Hochwassergefährdung des Gebietes hingewiesen. Die Überflutungsmöglichkeit für Teile des Plangebietes ist gegeben, wobei folgende Hochwasserwahrscheinlichkeiten genannt werden:

HW 5	=	+	1,25 m HN
HW 10	=	+	1,40 m HN
HW 20	=	+	1,55 m HN
HW 50	=	+	1,75 m HN
HW 100	=	+	1,95 m HN

Staatliche Hochwasserschutzmaßnahmen sind für das Plangebiet nicht vorgesehen. Daher sollte bei der Planung der Baumaßnahmen eine evtl. Hochwassergefährdung bei der Anordnung der Gebäudehöhen berücksichtigt werden. Das Bemessungshochwasser beträgt 2,30 m HN. Demgemäß ist für das Plangebiet eine Mindesthöhe für den Erdgeschoßfußboden von 2,30 m HN festgesetzt.

Bei der Gestaltung der Freianlagen und Grünflächen in den östlich und nördlich anschließenden Bereichen ist vorgesehen, die Überflutungsmöglichkeit durch Anlage von Wasserflächen und vernäßte Flächen als gestalterisches Element und möglichen Regenrückhalt einzubeziehen.

Der Planungsraum befindet sich in einer Fläche mit bestätigten Grundwasservorräten.

Aufgrund eines Versickerungsgutachtens des Ing.-Büro Weiße wird eine Versickerung von Oberflächenwasser im B-Plan-Gebiet nicht empfohlen.

Ergänzt gem. Beschluß der Gemeindevertretung vom 2004.03.09.

2.2 Einbindung in den landschaftlichen Zusammenhang

Eingebettet von dem Höhenzug der Stauchendmoräne der Granitz der im Westen des Plangebietes verläuft, liegt es geschützt im Übergangsbereich zur Selliner Seeniederung und öffnet sich nach Osten zum Vorland des Selliner Sees.

Die großräumig landschaftsprägende Vegetation wird gebildet aus dem Traubeneichen-Buchenwald der Granitz, der das Umfeld des Plangebietes westlich und nördlich umschließt und die südlich und östlich anschließenden Salzwiesen zum Uferbereich des Selliner Sees. Es liegt bei entsprechenden Windverhältnissen an der Grenze zum hochwassergefährdeten Bereich.

Die typischen Landschaftsformationen Südost-Rügens sind hier und in der unmittelbaren Umgebung auf engstem Raum miteinander verbunden. Im Plangebiet sollen die kurzen Verbindungen zwischen Boddenlandschaft im Süden und den umfangreichen Waldungen der Granitz im Norden und Nordwesten hergestellt werden. Es wird eine hohe Potentialvielfalt auf abgegrenztem Raum vereinigt. Die Kombination attraktiver küstenspezifischer Natur- und Landschaftspotentiale mit infrastrukturellen Potentialen (traditionelle Bädergeschichte), küstennahe Boddengewässer mit dem weiträumigen kulturhistorisch interessanten Hinterland Rügens hebt das Plangebiet, seine Umgebung und den Seebadeort Sellin von anderen Orten deutlich ab.

2.3 Kartengrundlage

Das Plangebiet ist durch die öffentlich bestellten Vermessungsingenieure Krawutschke, Meißner, Schönemann komplett neu vermessen worden. Der Vermessungsstand April 2003 unter der Auftragsnummer BT 960717 / BK 014749 liegt den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrunde.

2.4 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 A " Gutshof" und Örtlicher Bauvorschriften wird wie folgt begrenzt:

Im Nordosten durch die nordöstlichen Grenzen der Flurstücke 188/2, 187/1, 187/2, 182/2 und einen Teilabschnitt der nordwestlichen Grenze des Flurstückes 20

Im Osten durch einen Teilabschnitt der westlichen Grenze des Flurstückes 18 (Entwässerungsgraben) und einen Teilabschnitt der westlichen Grenze des Flurstückes 19

Im Süden durch die südöstliche Grenze des Flurstückes 17/8, die südliche Grenze des Flurstückes 18, die nördliche Grenze des Flurstückes 133 (B 196) und die südliche Grenze des Flurstückes 87 (Bollwerkstrasse)

im Westen durch die westliche Grenze des Flurstückes 87 (Bollwerkstrasse), die westlichen Grenzen der Flurstücke 182/1, 182/2, 187/2, 191,188/1 und 188/2.

Alle genannten Flurstücke liegen in der Flur 1, Flur 3 und Flur 4 Gemarkung Sellin. Das Plangebiet hat eine Größe von 4,13 Ha.

2.5 Abwägungserhebliche Gegebenheiten

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

- Die städtebauliche Neuordnung und Entwicklung des Gebietes unter Berücksichtigung der sanierungsbedingten Anforderungen und Beibehaltung des ländlich vorgeprägten Gebietscharakters
- Die Sanierung des landwirtschaftlichen Betriebsgeländes sowie seines Umfeldes.
- Die Emissionen der B 196
- Belange des ortsansässigen Fremdenverkehrswesens
- Siedlungswasserwirtschaftliche Belange, spezielle Baugrundverhältnisse
- Die planmäßige Vernetzung des Gebietes, vor allen Dingen hinsichtlich der Fußwege und Radwege mit den benachbarten Ortslagen

3.0 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 Erste Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, seit Juli 1993
- Das Regionale Raumordnungsprogramm Vorpommern 1998
- Das Regionale Entwicklungskonzept Rügen 2002
- Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz M-V seit 1995

- Studie zu nachhaltigen Entwicklungsmöglichkeiten im Bereich des EU – Vogelschutzgebietes „Greifswalder – Bodden“ unter besonderer Berücksichtigung touristischer Nutzung Juni 2001

- Übergeordnete Tourismus- und Verkehrskonzepte werden zur Zeit diskutiert

Es liegen folgende örtliche Planungen vor:

- Der Flächennutzungsplanentwurf Sellin Stand 2003.02.02
- Das Plangebiet liegt in einem Bereich für den eine Rahmenplanung erstellt worden ist. Diese ist gemäß Erlaß des Innenministers über die städtebauliche Rahmenplanung im Sinne von § 140 Nr. 4 BauGB mit dem Innenministerium (II/7) am 01.09.1993 abgestimmt.
- Ein Bebauungsplanvorläufer liegt nicht vor.
- Es liegt eine Planung zur Rekonstruktion der Ver- und Entsorgungsleitungen für nördlich und östlich anschließende Bereiche vor
- Vorbereitende Untersuchungen zu den Sanierungsgebieten Wilhelmstraße und Zentrumsbereich aus 1992
- Östlich grenzt der Vorhaben- und Erschließungsplan "Zentrumsbereich" an.
- Das Plangebiet liegt teilweise in einem Bereich für das die Gemeindevertretung das Sanierungsgebiet "Zentrumsbereich" beschlossen hat. Es ist größtenteils Bestandteil des umfassenden Sanierungsverfahrens nach § 142 BauGB. Die Sanierungssatzung ist mit Verfügung der Oberen Verwaltungsbehörde vom 29.11.1994 genehmigt worden. Sie ist mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden.

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Prüfungsergebnis zur Planungsanzeige des Flächennutzungsplanes Sellin stellt das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern am 14.03.1995 fest, daß Sellin nach dem in Aufstellung befindlichen regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern die Funktion eines ländlichen Zentralortes einnimmt. Durch die Sanierung und den Ausbau von technischer und sozialer Infrastruktur soll Sellin so gefördert werden, daß es Mittelpunkt des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens im ländlichen Raum wird (Punkt 1.2 (3) RROP Vorpommern). Die Bemühungen der Gemeinde Sellin zum Erhalt der Anerkennung als Seebad werden auch aufgrund der Lage des Gemeindegebietes im Schwerpunktraum für den Fremdenverkehr aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung begrüßt.

Die Planungsanzeige gemäß Landesplanungsgesetz für das Plangebiet wurde am 29.09.1995 durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung beantwortet. Das Prüfungsergebnis wird wie folgt zitiert:

„Nach Vergleich der mit Schreiben vom 23.05.1995 bekanntgegebenen Ziele der Raumordnung und Landesplanung mit dem Inhalt des Bebauungsplanes (Teil A und B) wird eine grundsätzliche Anpassung festgestellt.

Die angestrebte Art der baulichen Nutzung (MD-Gebiet) wird durch die landwirtschaftlichen Anlagen vorgeprägt. Unter der rechtlich bindenden Voraussetzung, daß in einem Dorfgebiet die Nutzungsarten Wohnen, Gewerbe und Landwirtschaftsbetriebe untereinander ausgewogen anzuordnen sind, wird aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung eine überproportionale Wohnungsneubautätigkeit im Gegensatz zum Planungsziel nicht unterstellt. Da sich das Plangebiet ohnehin an der Ortslage orientiert, stehen fachliche Ziele der Dorferneuerung der Neustrukturierung nicht entgegen (vgl. Punkt 4.1.(2) ELROP M-V).

Die planerischen Zielstellungen zur Aufwertung der örtlichen Infrastruktur im Abgleich mit den benachbarten Bauleitplanungen werden gem. 8.4.(4) ELROP M-V begrüßt.

Zusammenfassung

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1A „Alter Gutshof“ der Gemeinde Ostseebad Sellin entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.“

Die Stellungnahme der Raumordnungsbehörde vom 2002.11.14 wird wie folgt zitiert:

„ Raumordnerisch bedeutende Änderungen werden nach eigener Überprüfung im Plangebiet „Gutshof“ nicht vorgenommen, so dass das Planvorhaben wie schon in der landesplanerischen Stellungnahme vom 1995.09.29 vermerkt, grundsätzlich mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar bleibt. „

Mit der landesplanerischen Stellungnahme vom 2003.06.04 spricht die Raumordnungsbehörde noch einmal die Situation des Einzelhandels in der Gemeinde an unter Bezugnahme auf bereits bestehende Einzelhandelseinrichtungen und evtl. mögliche Einzelhandelseinrichtungen im Rahmen der beabsichtigten Dorf- und Wohngebietsausweisungen.

Die vorgenommenen Ausweisungen begründet die Gemeinde wie folgt:

Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in jedem Baugebiet nach Maßgabe der Baunutzungsverordnung soll beibehalten werden.

Begründung:

Mit der Anordnung der überbaubaren Flächen und der Größe der zur Verfügung stehenden Baufelder sowie mit der relativ geringen Grundflächenzahl 0,3 (möglich bzw. notwendig wäre eine Grundflächenzahl 0,6) wird der Bau großflächiger Einzelhandelseinrichtungen mit einer Verkaufsraumfläche ab 700 qm ausgeschlossen. Das raumordnerische Ziel 6.4.2 (1) RROP VP (Einzelhandel) bleibt gewahrt, weil benachbarte Gemeinden funktional nicht geschwächt werden. Die möglichen Einzelhandelseinrichtungen im Plangebiet orientieren sich an dem Ziel die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung sicherzustellen. Hierzu gehört in der Fremdenverkehrsregion auch die Bereitstellung kleinerer fremdenverkehrsorientierter Einzelhandelseinrichtungen wie z.B. ein möglicher Hofladen im Zusammenhang mit der Umgestaltung der ehemaligen Stallanlagen. Gerade das Angebot kleinteiliger fremdenverkehrsspezifischer Einzelhandelseinrichtungen kann hier erheblich zu einer Aufwertung des Areals beitragen, zumal wegen der zentralen Lage innerhalb des Ortsgefüges und an der B 196 mit einer erheblichen Laufkundschaft zu rechnen ist (straßenbegleitender Radweg B 196 / Fußwegmagistrale Wilhelmstraße – Selliner See.

Im übrigen ist darauf hinzuweisen, dass nach Auskunft der Eigentümer vom 22.07.2003 die leer stehende Verkaufsfläche im Seepark nicht 2000 qm beträgt, sondern lediglich noch 200 qm an Restflächen zur Verfügung stehen.

Die Gemeinde wird in Erfüllung ihrer Funktion als ländlicher Zentralort gemeinsam mit der Gemeinde Baabe die Einzelhandelssituation analysieren und Entwicklungsperspektiven und -ziele des Einzelhandels aufzeigen.

3.2 Entwicklungstendenzen

Der Standort der Großviehanlage hat die wünschenswerte landschafts- und umweltverträgliche Fremdenverkehrsentwicklung des Standortes gehemmt. Aus allgemeinen Erfahrungen ließ sich bereits im Vorgriff auf eine gutachterliche Bewertung erkennen, daß die Forderungen des § 1 Abs.5 BauGB bei einem Fortbestehen der Großviehanlage hier nicht erfüllt werden konnten. Von daher wurde der Tierbestand erheblich reduziert und mit der Sanierung des unmittelbaren Umfeldes begonnen damit es sich in den angestrebten Dorfgebietscharakter einfügt. Eine maßvolle landwirtschaftliche Nutzung des Standortes ist städtebaulich vertretbar unter Wahrung der einschlägigen Immissionsrechtlichen Bestimmungen. Im Rahmen einer fremdenverkehrlichen Konzeption des Ortes könnte der Standort genutzt werden z.B. für Ferien auf dem Bauernhof, die Direktvermarktung landwirtschaftlicher Produkte der Region (der Standort liegt zentral und verkehrsgünstig) landwirtschaftliche Nutzung in Verbindung mit Reitsport oder z. B. Pferdehof. Die für die Umsetzung eines solchen

Konzeptes notwendigen Verhandlungen werden z. Zt. zwischen Gemeinde, Betreiber und Sanierungstreuhänder geführt. Große Teile des dafür erforderlichen Grunderwerbs sind bereits getätigt. Die den Standort unmittelbar umgebenden Flächen werden sich dementsprechend in Richtung kleinteiliger privater-, Wohn-, Erwerbs- und Fremdenverkehrsstruktur entwickeln. Diese Entwicklung soll mit dem Bebauungsplan gefördert werden. Hinzu kommt die Schaffung einer Parkanlage, mit Grün- und Wasserflächen östlich des Plangebietes (ist bereits in großen Teilen verwirklicht) die die Entwicklung des Gebietes zusätzlich fördern soll. Die Anlage von Wegeverbindungen zwischen dem Ferienglück (Wilhelmstrasse) und Bollwerk sowie Seepark und Westbahnstrasse trägt außerdem zur Aufwertung der bislang vernachlässigten Bereiche bei. Der Standort wird besser in das Fremdenverkehrsgefüge des Ortes eingebunden.

3.3 Bestehende Baurechte

Der überwiegende Teil der vorhandenen Bebauung im Bereich der Bollwerkstraße und Hauptstraße ist auf der Grundlage, der geltenden Gesetze zwischen der Jahrhundertwende und dem Zweiten Weltkrieg entstanden. Der Um- und Ausbau des Gutshofes wurde nach dem Zweiten Weltkrieg ausgeführt.

Die größeren zusammenhängenden verbleibenden Freiflächen entlang der nördl. und östl. Plangrenze werden als sogenannter Außenbereich im Innenbereich beurteilt.

3.4 Entwicklungsgebot

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes für das Gemeindegebiet Sellin hat im Januar/Februar 1995 öffentlich ausgelegen. Eine frühzeitige Bürgerbeteiligung und eine erste Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat stattgefunden.

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes stellt der aktuelle Entwurf des Flächennutzungsplanes Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO dar. Für die nördlich und westlich anschließenden Bereiche stellt der Entwurf des Flächennutzungsplanes Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr.1 BauNVO dar. Für den östlich anschließenden Bereich stellt der Flächennutzungsplanentwurf Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Fremdenverkehr gem. § 11 Abs. 2 BauNVO dar. Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplanentwurf, in dem er die Darstellungen des Flächennutzungsplanes konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht.

Das in 1995 eingestellte Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes wird wieder aufgenommen. Die Verfahren zur Aufstellung des B-Planes und des F-Planes werden im sogenannten Parallelverfahren durchgeführt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes sind inhaltlich und zeitlich abgestimmt. Der auch dem Landkreis vorliegende Plan (Stand 2.2.2003) setzt kein „Allgemeines Wohngebiet“ auf Flächen fest, die im Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche dargestellt sind.

Wegen der zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Flächennutzungsplanentwurfes noch nicht abschließend geklärten Eigentumsverhältnisse entlang der ostwärtigen Grenze des landwirtschaftlichen Betriebes und der zum damaligen Zeitpunkt noch nicht vorliegenden Erschließungsplanung für diesen Bereich sind hier die Wohnbauflächendarstellung und die Darstellung der Gemischten Bauflächen miteinander „verzahnt“. Wegen der fehlenden „Parzellenschärfe“ des Flächennutzungsplanes und obwohl der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt worden ist, soll auf der Grundlage der nunmehr vorliegenden Erschließungsplanung zu dem Bebauungsplan eine redaktionelle Klarstellung des zeichnerischen Teils des Flächennutzungsplanes erfolgen. Die Abgrenzung kann dann anhand der aktuellen Vermessungsunterlagen und des nunmehr festliegenden Straßenverlaufs eindeutig vorgenommen werden. Mit der vorbeschriebenen zeichnerischen, redaktionellen Klarstellung findet die inhaltliche Abstimmung von Bebauungsplan und Flächennutzungsplan statt.

Wie auch aus den Verfahrensunterlagen zu dem Flächennutzungsplan und dem Bebauungsplan ersichtlich, ist nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird (§ 8 Abs. 3 BauGB).

Eine zeitliche Abstimmung zwischen dem Rechtsetzungsverfahren für den Bebauungsplan und dem Aufstellungsverfahren für den Flächennutzungsplan hat stattgefunden. Die Offenlage für beide Pläne fand in der Zeit vom 28.04.2003 bis zum 11.06.2003 statt.

Das Planverfahren für den Flächennutzungsplan ist noch nicht weitergeführt worden wegen der noch nicht abgeschlossenen Standortdiskussion für den Golfplatz im Seedorfer Hügelland und dem noch nicht vorliegenden Einzelhandelsgutachten für den gemeinsamen ländlichen Zentralort Sellin/Baabe. Die für den Flächennutzungsplan noch abzuklärenden Punkte betreffen das Bebauungsplangebiet 1 A „Gutshof“ nicht. Die für einen eventuellen Golfplatz in Frage kommenden Flächen für die Landwirtschaft im Bereich des Seedorfer Hügellandes haben keinen Bezug zu den landwirtschaftlichen Nutzungen im Bebauungsplangebiet, weil diese Flächen von Zirkow und Lubkow aus bewirtschaftet werden.

Ergänzt gem. Beschluß der Gemeindevertretung vom 2004.03.09.

4.0 Städtebauliche Ziele

Der Bebauungsplan soll mit seinen Festsetzungen unter Berücksichtigung der Entwicklung ländlicher Bauungsformen und kleinteiliger Siedlungsstrukturen und der besonderen siedlungswasserwirtschaftlichen Problemstellung angrenzender Bereiche den Rahmen für die zukünftige bauliche Entwicklung gemäß den allgemeinen Zielstellungen des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung gestalten. Dabei ist die Stärkung kleinteiliger Wohn-, Erwerbs- und Fremdenverkehrsstrukturen, die Umgestaltung der ehemaligen Großviehanlage und die Verbesserung der Anbindung des Gebietes an benachbarte Ortslagen besonders zu berücksichtigen.

Im einzelnen dienen hierzu die folgenden Regelungen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Für überwiegende Teile des Plangebietes wird **DORFGEBIET** festgesetzt. Dieses entspricht der tatsächlich vorhandenen Nutzung und der zukünftigen Zielsetzung dörfliche Strukturen im Ortsbild zu erhalten. Das bedeutet nicht die Sanktionierung der Großviehanlage, deren Auslagerung bzw. erhebliche Kapazitätsminderung und umwelt und ortsbildverträgliche Eingliederung eines der Sanierungsziele für den Ort darstellt.

Allgemein Zulässig sollen sein:

- Wirtschaftsstellen, land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen
- sonstige Wohngebäude
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Gartenbaubetriebe

Ausnahmsweise zulässig:

- Vergnügungsstätten, im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr.2 BauNVO

Ausgeschlossen sind:

- Tankstellen

Der Ausschluss der Tankstellen erfolgt wegen der problematischen Verkehrsverhältnisse zur B 196.

Das Gebiet an der Hauptstraße wird als **BESONDERES WOHNGBIET** gemäß § 4a BauNVO festgesetzt. Es ist überwiegend bebaut und weist auf Grund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener sonstiger Anlagen eine besondere Eigenart auf. Die vorhandenen Gebäude entlang der Hauptstraße werden teils gewerblich, teils für Feri-

enzwecke, teils als Schank- und Speisewirtschaften, teils als Geschäfts- und Bürogebäude genutzt und, nahezu in jedem Falle, in Kombination mit Wohnnutzungen. Die westlich der Hauptstraße gelegene Bebauung und deren Nutzungsart prägen zudem das Gebiet in dieser Richtung vor. Hierzu trägt auch erheblich der Charakter der Hauptstraße als Haupterschließungsstraße der nördlich gelegenen Fremdenverkehrsgebiete bei. Diese Nutzungsstruktur soll erhalten bleiben. Zulässig sein sollen:

- Wohngebäude
- Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften.
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung
- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind

Ausgeschlossen sind:

- Tankstellen.

Tankstellen werden ausgeschlossen damit kein weiterer Verkehr in die Hauptstrasse gezogen wird.

Das Gebiet nördlich der Erschliessungsstrasse von der Bollwerkstrasse zum Seepark wird als **ALLGEMEINES WOHNGEBIET** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Hier soll auf den freigemachten, zur Bebauung vorbereiteten Flächen eine Bebauung mit folgendem Nutzungskatalog stattfinden:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für Verwaltungen
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe

Ausgeschlossen sind:

- Tankstellen.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO in dem Allgemeinen Wohngebiet allgemein zugelassen weil diese zu der beabsichtigten Durchmischung von Wohnen und Beherbergung notwendig sind. Diese Durchmischung ist regionaltypisch und prägt die Siedlungscharakteristik der Wohngebiete des Ostseebades Sellin mit einem hohen Bedarf an Fremdenbetten. Wegen der Wohn- und Erholungsruhe sollen Tankstellen ausgeschlossen sein.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung nimmt von der Wilhelmstraße in Sellin in Richtung Seeuferbereich kontinuierlich ab. Die höchste bauliche Verdichtung ist am Kopfende der Wilhelmsstraße festzustellen. Dieses Maß nimmt bis unmittelbar an den Seeuferbereich kontinuierlich ab. Dementsprechend und entsprechend der in der Umgebung anzutreffenden Siedlungsstruktur wird in dem Plangebiet die Grundflächenzahl mit 0,3 festgesetzt.

Entsprechend dem überwiegend entlang der Bollwerkstraße und der Hauptstraße anzutreffenden baulichen Bestand, werden die Baugebiete an der Bollwerkstraße mit einer Zweigeschossigkeit versehen, die übrigen Gebiete werden entsprechend der angestrebten ursprünglichen Formen der fischerbäuerlichen Siedlungsstruktur eingeschossig festgesetzt.

Die absoluten Bauhöhen werden begrenzt. Ergänzend zu den vorbeschriebenen Festsetzungen wird zur besseren Einfügung in den örtlichen Zusammenhang die absolute Bauhöhe (Firsthöhe) auf 10,5 m in den zweigeschossigen Bereichen und 8,5 m in den eingeschossigen Bereichen begrenzt. Ergänzt wird diese Festsetzung durch Festsetzungen zur Sockelhöhe - 0,8 m für die zweigeschossigen, 0,6 m für die eingeschossigen Bereiche – und zur Traufhöhe – 3,0 m für die eingeschossigen Bereiche – und Regelungen zur Dachneigung. Eine Begrenzung der Traufhöhe der zweigeschossigen Bereiche erfolgt nicht weil hier eine grössere Vielfalt unterschiedlicher Dachformen möglich sein soll.

4.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Die bebauten Bereiche sind von einer Bebauung in offener Bauweise vorgeprägt. Dementsprechend wird für alle Baugebiete im Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen orientieren sich in den überwiegend bebauten Bereichen an den gegebenen Grundstücksteilungen und der vorhandenen Bebauung. Für die noch unbebauten Flächen sollen in Anlehnung an die ursprünglichen Fischer-Bauern-Siedlungsstrukturen Hofsituationen gebildet werden. Dementsprechend unregelmäßig verläuft die Abgrenzung der überbaubaren Flächen, die sich weniger an vorhandenen Grenzen, Verkehrsflächen oder anderen Erschließungsanlagen orientiert, als ausschließlich daran wie die naturgegebene Lagegunst in bezug auf Sichtbeziehungen zum Seepark und Selliner See aber auch in bezug auf Einbettung und Gestaltung des Ortsrandes zur neu gestalteten Landschaft des Seeparks und zur B196 am besten genutzt werden kann (Siedlungsvorbild Alt Sellin / Altensien).

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen im Bereich des nördlichen Bergeraumes ist hingegen linear und regelmäßig ausgerichtet (Siedlungsvorbild Moritzdorf).

Es werden ausschließlich Baugrenzen festgesetzt. Baulinien werden nicht festgesetzt.

Diese verhältnismäßig kleinteilige Festsetzung überbaubarer Flächen soll die Maßstäblichkeit auch der neuhinzukommenden Bebauung gewährleisten, in dem verhindert wird, daß mögliche Bebauungen auf nebeneinanderliegenden Grundstücken zu größeren Komplexen zusammengezogen werden. Lediglich im Bereich der Stallanlagen werden die überbaubaren Flächen zu zusammenhängenden Komplexen verbunden, die eine bauliche Entwicklung im Sinne der ursprünglichen Gutshofanlagen ermöglichen.

Bauliche Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen und Einstellplätze in einem Bereich von 15 m gemessen von der Straßenbegrenzungslinie werden zur Freihaltung des Straßenraumes der Hauptstraße durch textliche Festsetzung ausgeschlossen.

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. Zu der Hauptstraße jedoch nur, wenn es sich um die Rekonstruktion historischer Bauteile bzw. den Wiederaufbau auf ursprünglichem Grundriß handelt. Diese Regelung wird festgesetzt, damit die Verschiedenartigkeit und typische Charakteristik der o.g. Bauteile auch zukünftig im Ortsbild erhalten bleibt und für die Zukunft gesichert wird.

4.4 Grundstücksgrößen

Zur Vermeidung einer zu kleinteiligen Parzellierung und für den Erhalt eines Mindestmaßes an räumlicher Großzügigkeit wird das Mindestmaß für ein Baugrundstück auf 750 m² festgelegt. In Verbindung mit der durch die Baugrenzen vorgegebenen Stellung der baulichen Anlagen, wird mit dieser Regelung einer zu massierten Bebauung entgegengesteuert. Diese Regelungen stehen zwar im Gegensatz zu dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, sind jedoch dem besonderen Standort angemessen und entsprechen der Zielstellung, regionaltypische Siedlungsformen für die Modellregion Süd-Ost Rügen zu entwickeln.

4.5 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

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

Es ist eines der Ziele diese typischen Siedlungsstrukturen in einer zeitgemäßen Art und Weise im Plangebiet darzustellen. Hierzu dienen neben der Differenzierung des baulichen Nutzungsmasses, der Festlegung der Bauweise auch die Örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung.

Die Örtlichen Bauvorschriften haben das Ziel, eine erkennbare Verwandtschaft der Baukörper in Anlehnung an die Bäderarchitektur und die ländlichen Bebauungsformen Süd-Ost-Rügens zu erreichen. Dabei ist es u.a. das Ziel, gestalterische Versäumnisse der Vergangenheit auszugleichen und Neubauten und Rekonstruktionen ortsbildverträglich einzufügen. Die Bauvorschriften erstrecken sich neben den wesentlichen Gestaltungsmerkmalen wie Farbe und Material der Dächer in Abhängigkeit von der Dachneigung und Farbe der Wandflächen auch auf Aussagen zu Fassadenanteil und Form von Öffnungen, Gestaltungsmerkmale von Anbauten wie Balkonen, Loggien und Veranden sowie Grundstückseinfriedungen. Dabei lassen die Örtlichen Bauvorschriften den Bauherren und Architekten genügend Raum für eigene Initiativen zur Neuinterpretation der historischen Bauformen.

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

4.6 Denkmalpflege

Die Erfassung des Denkmalbestandes des Kreises Rügen ist durch das Landesamt für Denkmalpflege abgeschlossen, so daß eine Denkmalliste erstellt werden konnte, die nachrichtlichen Charakter hat und gemäß der in § 5 Abs. 1 DSchG M-V vorgesehenen Regelung geändert werden kann. Ein wesentliches Kriterium der Gesetzgebung ist § 5 Abs. 2 DSchG M-V der besagt, daß Denkmale nicht in die Liste eingetragen sein müssen, damit sie unter den Schutz des Gesetzes fallen.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand befindet sich im Plangebiet kein in der Liste enthaltenes Gebäude.

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

Festzustellen ist, daß der vorhandene Vegetationsbestand im Plangebiet keine ökologisch hohe Bedeutung aufweist. Trotzdem sollen grünordnerische Maßnahmen festgesetzt werden die ggf. auch als Ersatz- bzw. Ausgleichsmaßnahmen für das nördlich anschließende Plangebiet 1b dienen können. Der landschaftsplanerische Beitrag liegt vor. Mit ihm werden die im Plangebiet durchzuführenden Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach Lage und Umfang konkretisiert, und die ggf. erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen bzw. Ersatzmaßnahmen der eventuellen Eingriffe in den Naturhaushalt festgelegt. Diese werden, soweit erforderlich, in den Bebauungsplan übernommen.

Mit dem Bebauungsplan werden bereits entsprechende Regelungen vorgegeben.

- je 200 qm Neuversiedlung durch Bebauung, bauliche Nebenanlagen, Stellplätze etc. sind 1 standortgerechter heimischer Laubbaum und 2 standortgerechte heimische Obstbäume anzupflanzen.
- Für alle festgesetzten Verkehrsflächen wird bestimmt, daß beim Ausbau der Verkehrsflächen je 200 qm Verkehrsfläche 1 standortgerechter heimischer Laubbaum innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche oder den Seitenräumen zu pflanzen ist.
- Einfriedungen sind als lebende Hecken aus standortgerechten heimischen Gehölzen anzulegen. Sie können mit anderen Einfriedungsarten kombiniert werden. Der Anteil der lebenden Hecken je Grundstück darf dabei 75% nicht unterschreiten.

Der Schwellenwert für die grundsätzliche UVP-Pflichtigkeit des städtebaulichen Projektes (Nr.18.7 der Anlage 1 zum UVPG) wird in keinem Fall erreicht. Bei einer möglichen überbaubaren Fläche von ca. 17.000 m² im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO wird auch der Schwellenwert für eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles gemäss § 3c UVPG nicht erreicht. Der Bebauungsplan umfasst darüberhinaus grösstenteils keine Aussenbereichsflächen im Sinne des § 35 BauGB.

Ergänzt gem. Beschluß der Gemeindevertretung vom 2004.03.09.

4.8 Immissionsschutz

Straßenverkehrslärm

Die beabsichtigte Entwicklung zu einem Kur- und Erholungsort bedingt eine wirksame Lärmvorsorge im Planungsbereich im Sinne der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau. Hier sind die Immissionen der B 196 für die städtebauliche Planung im Planbereich von erheblicher Bedeutung.

Verkehrszählungen prognostizieren eine durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge in der Hauptsaison von 10- bis 15 tausend PKW am Tag. Diesen erheblichen Verkehrsspitzen während der Hauptsaison steht das erheblich geringere Verkehrsaufkommen außerhalb der Saison in den Monaten September/Mai gegenüber, für die ein durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen von 5000 PKW am Tag veranschlagt ist. Die Stellungnahme des Straßenbauamtes zum Bebauungsplanentwurf vom 2002.10.16 benennt eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung von DTV 7911 KFZ/24h.

Die Richtwerte der DIN 18005 für Dorfgebiete bezüglich Lärmimmissionen werden nicht eingehalten, die Überschreitung liegt aber im zumutbaren Bereich.

Es ist das langfristige Ziel der gemeindlichen Verkehrsplanung im Verbund mit der regionalen Verkehrsplanung das derzeitige hohe Verkehrsaufkommen der B 196 erheblich zu reduzieren, so daß die Immissionsbelastungen von seiten der B 196 ständig verringert werden können.

Ein Schalltechnisches Gutachten liegt noch nicht vor. Jedoch wurde für das Plangebiet B-Plan 2a (zwischen dem ehem. Klubhaus Sellin und der Tankstelle Richtung Baabe) ein schalltechnisches Gutachten erstellt, daß von den maximalen Prognosewerten ausgegangen ist. Die darauf begründeten textlichen Festsetzungen werden auch für das Plangebiet 1 A analog wie folgt angewandt:

- Ab dem Lärmpegelbereich III sind nach Süden und zur B 196 orientierte Fenster und Lüftungsöffnungen von Wohn- und Schlafräumen nur auf Grundlage von schalltechnischem Einzelnachweis zulässig.

- In den dargestellten Lärmschutzbereichen sind die resultierenden Schalldämmmaße der Außenbauteile gem. DIN 4109 einzuhalten (s. hierzu auch die mit abgedruckte „Information zum Lärmschutz“).

- Für die straßenabgewandten Gebäudeseiten kann entsprechend den Regelungen der DIN 4109 ohne ausführlichen und differenzierten Nachweis wie folgt reduziert werden:

bei offener Bauweise um einen Bereich (5 dB).

- Ein Einzelnachweis im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist zulässig, damit eine weitergehende Pegelminderung durch vorgelagerte Baukörper (Eigenabschirmung) berücksichtigt werden kann (§ 9 Abs. 1 BauGB).

Dem hohen Rang des Schallschutzes stehen die Belange der städtebaulichen Entwicklung des Ortes, der Ortsbildverbesserung, der Stärkung des Fremdenverkehrswesens, der baulichen Verdichtung innerhalb der Ortslage und der Sicherung eines Wohnungsanteiles der ortsansässigen Bevölkerung gegenüber. Aus diesen Gründen und wegen der wenigen anderweitigen Wohnentwicklungsmöglichkeiten im Gemeindegebiet sowie im Amtsbereich Mönchgut/Granitz sind ggf. Überschreitungen der Planungsrichtpegel hinzunehmen. Aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand, Wall) zur B 196 sollen wegen der Gestaltung des Landschaftsraumes Mönchgut Granitz nicht zur Anwendung kommen.

Der lärmtechnische Nachweis als Einzelnachweis wird als Ausnahme ausdrücklich zugelassen, weil wegen der teils vorhandenen Bebauung die Bemessung passiver Schallschutzmaßnahmen auf die Besonderheiten der Einzelfallsituation eingehen soll.

Landwirtschaftliche Immissionen

Für die weitere Planung wird davon ausgegangen, daß der Betrieb sich als landwirtschaftliche Wirtschaftsstelle gem. § 5 (Dorfgebiete) der Baunutzungsverordnung entwickeln wird.

Zur Klarstellung der Emissionssituation ist auf der Grundlage der dem Landwirt zur Verfügung stehenden Baulichkeiten eine Emissionsprognose erstellt worden, die als zukünftige Betriebsentwicklung das mit dem Landwirt abgestimmte Betreiberkonzept von 30 Mutterkühen und 15 Nachzuchtrindern als Grundlage hat. Als Ausgangssituation ist nach wie vor festzustellen, dass von dem Standort derzeit keine Emissionen ausgehen, weil derzeit keine Tiere eingestallt sind.

Die Flächen und Stallungen sind dem Betreiber wegen der Eigentums- und Pachtverhältnisse nur stark eingeschränkt verfügbar.

Das Geruchsprognosegutachten des TÜV – NORD zu der beabsichtigten Planung ist in seiner Zusammenfassung wie folgt zu zitieren:

„Es kann festgestellt werden, dass durch den innerhalb des Bebauungsplanes 1 A „Gutshof“ geplanten Rinderstall keine erheblichen Geruchsbelästigungen, weder innerhalb noch ausserhalb des Plangebietes, hervorgerufen werden.“

Ergänzt gem. Beschluß der Gemeindevertretung vom 2004.03.09.

Luftreinhaltung

Zum Schutz vor den schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes und im Interesse der Luftreinhaltung des Kur- und Erholungsortes werden durch textliche Festsetzung Festbrennstoffe ausgeschlossen. Offene Kamine die nicht zu Heizzwecken dienen können als Ausnahme zugelassen werden.

4.9 Trinkwasserschutz

Nach dem derzeitigen Planungsstand berührt das Plangebiet keine Trinkwasserschutzzone. Jedoch stehen bestätigte Grundwasservorräte an, die von dem ansässigen Wäschereibetrieb genutzt werden.

4.10 Hochwasserschutz

Durch textliche Festsetzung wird bestimmt, daß die Mindesthöhe der Fertigfußböden im Erdgeschoß auf 2,30 m HN festgelegt wird.

4.11 Flächenbilanz / Kapazitäten

Die Planung dient vor allem der Standortsanierung der Großviehanlage sowie der Aufwertung und Verbesserung des Umfeldes. Wesentlich ist weiterhin die Verbesserung der Anbindung des Ortes an die im Süden verlaufenden Verkehrswege (Rasender Roland, Rad- und Wanderwege, Seglerhafen Bollwerk) sodaß raumordnerisch relevante Kapazitätsausweitungen nicht anstehen. Es wird zusätzlicher Wohnraum von ca. 25-30 Wohneinheiten veranschlagt bei in etwa 15 - 20 Vorhaben in Anlehnung an die Vorbilder der kleinstrukturierten Bebauungsformen der ländlichen Fischer-Bauern-Siedlung. Da die Vorhaben ausschließlich Privatmaßnahmen darstellen, läßt sich das Verhältnis Wohnen, Gewerbe, Dienstleistung, Fremdenverkehr noch nicht hinreichend genau vorherbestimmen. Es ist jedoch anzunehmen das aus den einzelnen Vorhaben ein zur Zeit noch nicht bestimmbarer Anteil an Privater Fremdenverkehrsvermietung eingerichtet wird. Aus dem Vergleich mit ähnlich gelagerten Fällen wird zunächst von einem Verhältnis von in etwa 1:2 der Wohnnutzflächen zu Fremdenverkehrsnutzfläche ausgegangen.

Mit der Flächenbilanz werden grobe Anhaltswerte für weitere Planungen, beispielsweise der Ver- und Entsorgung geliefert. Es bleibt jedoch der privaten Initiative über-

lassen, inwieweit die planungsrechtlich zulässigen Nutzungsmöglichkeiten ausgeschöpft werden. Die ermittelten Werte dienen der Einschätzung einer möglichen Entwicklung.

Nr	Gebietsart	Zahl d. zul. Voll-geschosse	Grund-flächen-zahl	Bauwei-se	Gebiets-grösse m ²	% des Plangebie-tes	max. Bruttogesc-hossfl. m ²	Versiegelte Fläche m ²
1	WB	2	0,3	O	1.325	3,4%	795	596
2	WA	1	0,3	O	5.054	13,0%	1.516	2.274
3	MD	1	0,3	O	3.050	7,9%	915	1.373
4	MD	2	0,3	O	6.551	16,9%	3.931	2.948
5	MD	1	0,3	O	6.830	17,6%	2.049	3.074
6	MD	1	0,3	O	7.823	20,2%	2.347	3.520
14	Verkehr-s-fläche	0	0	0	8.151	21,0%	-	8.151
15	Gesamt	0	0	0	38.784	100,0%	11.553	21.936

5.0 Infrastruktur

Der Ausstattungsgrad an öffentlicher und privater Infrastruktur beeinflusst die Attraktivität eines Fremdenverkehrsortes erheblich. Dieses nicht nur in bezug auf den innerörtlichen Ausstattungsgrad, sondern auch hinsichtlich der Ausstattung im unmittelbaren regionalen Umfeld und darüber hinaus. Wegen seiner Entwicklungsmöglichkeiten und der zentralen Lage innerhalb der Region ist Sellin als ländlicher Zentralort eingestuft, der in seiner weiteren Entwicklung für die angrenzenden Gemeinden bis zur Gemeinde Thiessow Versorgungsfunktionen mit übernimmt.

Im Plangebiet selbst sind weder Private noch öffentliche Infrastruktureinrichtungen vorhanden. Mit der Planung und deren Umsetzung wird jedoch wesentlich zur Verbesserung der öffentlichen Infrastruktur beigetragen, weil durch die beabsichtigte Anlage der Verkehrswege in Ergänzung zu den im östlichen Bereich bereits fertig gestellten Grünanlagen, die Öffnung des Ortes und seine verkehrliche Anbindung an die im südlichen Bereich verlaufenden Hauptverkehrsströme erfolgt.

5.1 Öffentliche Infrastruktur

Die für die geplanten ergänzenden Bauvorhaben notwendige öffentliche Infrastruktur (z.B. Schulen, Kindergärten, Verkehrsverbindungen, Post,) ist größtenteils vorhanden und ist durch fremdenverkehrliche und verkehrliche Infrastrukturmaßnahmen im Plangebiet selbst und in den östlich angrenzenden Bereichen ergänzt und erweitert worden. Die infrastrukturelle Ausstattung des Ortes hat sich entsprechend der schwerpunktmäßigen Entwicklung Sellins qualitativ und quantitativ wesentlich verbessert. Hierzu trägt auch die Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen im Plangebiet bei, in dem die verkehrliche Situation des Ortes, das Ortsbild selbst und die siedlungswasserwirtschaftliche Situation erheblich aufgewertet werden.

5.2 Verkehr

Es ist eines der Hauptanliegen der Planungen im Bereich Granitzer Straße, Ostbahnstraße B 196 und Hauptstraße das Hauptfremdenverkehrsgebiet des Ortes vom Kraftfahrzeugverkehr zu entlasten. Dieses soll erreicht werden, vor allem durch Verbindungen mit den angrenzenden Planbereichen und der Ausbildung einer Hauptwegebeziehung zwischen der Wilhelmstraße (Ferienglück) Richtung Bollwerk und der Wilhelmstraße (Ferienglück) Richtung Ostbahnhof und Siedlung am Wald.

5.2.1 Fußwege

In Ergänzung der östlich anschließenden Grünanlagen verläuft im Plangebiet in Nord-Südrichtung die Hauptfußwegbeziehung vom Bollwerk, Richtung Wilhelmstrasse. Es ist beabsichtigt, mit einer Untertunnelung der B 196 im Bereich des Grabendurchlasses eine Verknüpfung des innerörtlichen Fuß- und Radwegenetzes mit den parallel zur B 196 verlaufenden überörtlichen Fuß und Radwegen herzustellen. Hierdurch kann wesentlich zur Entlastung vom Straßenverkehr beigetragen werden.

Eine weitere Fußwegebeziehung verläuft in Ost- Westrichtung vom Seepark zur Hauptstrasse.

Die Ausbildung und Linienführung der Fußwege in Anlehnung an die typischen ländlichen Wirtschaftswege der Region. Im Verkehrsraum der Straßen in Anlehnung an die Vorbilder der gründerzeitlichen Straßengestaltung z.B. mit wegebegleitender Alleepflanzung.

Die Planung dient unter Anderem auch dazu, den Fuß- und Radwegverkehr aus der stark befahrenen beengten Hauptstraße zu verlagern in ruhigere, landschaftlich reizvollere, Bereiche.

5.2.2 Radwege

Das Fahrrad als Fortbewegungsmittel hat an Bedeutung gewonnen. Besonders in Fremdenverkehrsregionen wie Südost-Rügen trägt es erheblich zur Erschließung des Freizeit- und Erholungspotentials bei, weil die Belange der Radfahrer bei den anstehenden Planungen nach und nach besser berücksichtigt werden. Als umweltverträgliches Verkehrsmittel entspricht das Fahrrad am ehesten den Ambitionen eines Kur- und Erholungsortes wegen seiner Umweltverträglichkeit und seinem sportlichen und gesundheitlichen Image. Dementsprechend sollen sowohl die Fußwege als auch die übrigen Verkehrsflächen für den Radwegeverkehr mit ausgelegt werden. Dabei ist anzunehmen, daß die beabsichtigte Untertunnelung der B 196 die östlich der Plangebietsgrenze verlaufende Wegeführung zu einem Hauptfuß- und Radweg im Ort machen wird.

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

5.2.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Mit der zunehmenden Motorisierung ist die Wertigkeit des ÖPNV erheblich zurückgegangen. Der Omnibusverkehr spielt für die touristische Erschließung zur Zeit nur eine untergeordnete Rolle und die Kleinbahnstrecke Rasender Roland ist eine touristische Attraktion an sich. Die Erschließungsfunktion für den Ort ist derzeit gering, weil kaum ein Tourist sich traut, das Kleinbahnhofsgelände über die B 196 zu verlassen und sich anschließend recht orientierungslos in Richtung Sellin/Seebrücke zu wagen. Der Westbahnhof wurde wieder in Betrieb genommen und muß als Bedarfshaltepunkt im örtlichen Verkehrsgefüge etabliert werden.

5.2.4 Schiffsverkehr

Das Plangebiet ist mit dem Schiff nicht unmittelbar zu erreichen. Es liegt jedoch günstig zu dem Selliner Bollwerk am Nordufer des Selliner Sees (Entfernung ca. 150m). Es ist anzunehmen das der Schiffsanleger am Bollwerk für die Einrichtung einer Schifffahrtlinie Greifswald / Sellin mittelfristig hergerichtet wird. Voraussetzung

dafür ist, die Wiederherstellung der ursprünglichen Fahrrinne des Selliner Sees. Die erforderlichen Planungsvorbereitungen sind von der Gemeinde eingeleitet worden.

Die Fußwegentfernung zu der Seebrücke beträgt in etwa 1300 m.

5.2.5 Kleinbahn "Rasender Roland"

Der Ostbahnhof liegt ca. 600 m östlich des Plangebietes. Es ist das Ziel der bestätigten Rahmenplanung und des bereits genehmigten Vorhaben- und Erschließungsplanes durch die Promenade Fußwegeverbindungen zwischen Wilhelmstraße und Ostbahnhof herzustellen. An diese Promenade binden die Fußwege östlich des Plangebietes an, so daß Fußwegeverbindungen zu dem Ostbahnhof bestehen. Außerdem soll nördlich, parallel zur B 196 der überregionale Fuß- und Radwanderweg in Richtung Ostbahnhof geführt werden, so daß dann eine Anbindung des Ostbahnhofes an das Plangebiet besteht.

Der Westbahnhof liegt ca. 600 m westlich des Plangebietes. Er wird durch eine in Ost-Westrichtung verlaufende Fußwegeverbindung über die Hauptstrasse und Westbahnstrasse an den Planbereich angebunden.

5.2.6 Omnibus

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. 350 m und an der B196 ca. 100 m entfernt.

5.2.7 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

Über die Hauptstraße verläuft der Hauptanreiseverkehr der Reisebusse zu dem nördlich gelegenen Fremdenverkehrsgebiet. Durch den engen Verkehrsraum kommt es zu den Verkehrsspitzenzeiten zum Teil zu erheblichen Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses. Eine zusätzliche Aufweitung der Hauptstraße ist jedoch nicht möglich und wegen weiterer Zwangspunkte im Straßenverlauf nicht sinnvoll.

Die neuhinzukommenden geplanten Erschließungsstraßen sollen für den Reisebusverkehr nicht ausgelegt werden, mit Ausnahme der Bollwerkstraße.

Im Osten des Plangebietes sollen parallel zur B 196 im Zusammenhang mit einem Grossparkplatz auch Abstellplätze für Reisebusse angeordnet werden.

Straßenkleinbahn

Der Linienverlauf der Straßenkleinbahn berührt das Plangebiet z. Zt. nicht. Die vorgesehenen Ausbaubreiten gestatten es jedoch den Planbereich in den Linienverlauf einzubinden.

Segeln

In ca. 150m bis 200m Entfernung zu dem Plangebiet am Nordufer des Selliner Sees befindet sich der Selliner Bootsanleger. Die Kapazität liegt derzeit bei 100 Plätzen. Wegen des geringen Tiefganges ist der Liegeplatz für seetüchtige Boote nur eingeschränkt nutzbar. Die vorbereitenden Arbeiten für den Hafenausbau sind eingeleitet. Hierzu gehören: Wiederherstellung der Fahrrinne Selliner See, Wiedereinrichtung der Fahrgastschiffahrt zum Bollwerk Sellin und Einrichtung eines WasserWanderrastplatzes am Selliner Bollwerk.

Reiten / Kutschfahrten

Kutschfahrten sollen im Zuge der Hauptstraße und in dem neugeplanten Wegenetz möglich sein. Dieses entspricht dem angestrebten ländlichen Charakter für das Plangebiet. Eine sinnvolle Ergänzung kann hier die reit- und fahrsportliche Nutzung von Teilen des Gutshofes sein.

Wohnmobile

Die verkehrliche Struktur des Plangebietes und der vorhandenen Erschließung ist für die allgemeine Zugänglichkeit von Wohnmobilen nicht geeignet. Ein für Wohnmobile geeigneter Straßenausbau ist nicht beabsichtigt.

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. Dieser Effekt wird verstärkt, durch die rauhen Fahrbahnbeläge sowie den durch die Tallage entstehenden Widerhall.

Es sollten deshalb Zonen eingerichtet werden, in denen die Belieferung und der Durchgangsverkehr für Lieferfahrzeuge zu bestimmten Zeiten ausgeschlossen ist.

Wegen des Charakters der Hauptstraße und der erheblichen Verkehrsbelastung der B 196 kann das Plangebiet einer solchen Zone nicht zugeordnet werden. Hier müssen die unmittelbar angrenzenden Anlieger Einschränkungen hinnehmen.

Für die rückwärtigen Bereiche ist wegen der geringen Verkehrsdichte die Problematik bezüglich des Anlieferverkehrs nicht gegeben.

5.2.8 Kraftfahrzeugverkehr

Im Westen wird das Plangebiet und ein geringer Teil der vorhandenen Bebauung von der stark befahrenen Hauptstraße erschlossen. Im Süden übernimmt die B 196 teilweise innerörtliche Erschließungsfunktionen mit. Hier bestehen einige direkte Zufahrten. Allerdings ist die früher vorhandene direkte Anbindung der Bollwerkstraße an die B196 durch entsprechende bauliche Massnahmen aufgegeben worden. Der gesammte Erschließungsverkehr erfolgt daher über die Bollwerkstraße von der Hauptstraße aus.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über derzeit größtenteils nicht ausgebaute Wegeflächen, im Zuge der Bollwerkstraße und der Wegeverbindung von der Bollwerkstraße zum Seepark.

Die geplanten Erschließungsflächen dienen zum Teil auch der Erschließung der nördlich angrenzenden Bebauungspläne 1 B und 1 C.

Wegen des geringen zu erwartenden Verkehrsaufkommens werden geringe Straßenquerschnitte gewählt. Es werden Entwurfselemente für Wohngebiete in Orts- und Stadtrandlage zugrunde gelegt. Für die Bollwerkstraße und die in östlicher Richtung verlaufende Erschließungsfläche wird der Straßentyp Anliegerstraße Typ 2 (AS2) gewählt, die maßgebende Funktion ist die Erschließungsfunktion. Das Entwurfsprinzip ist das Trennungsprinzip mit Geschwindigkeitsdämpfung. Der Begegnungsfall Lkw / Pkw ist möglich. Die angestrebte Höchstgeschwindigkeit ist kleiner als 40 km/h.

Für die in südlicher Richtung verlaufende Stichstraße wird der Typ Anliegerweg (AW) gewählt, die maßgebende Funktion ist die Aufenthaltsfunktion. Das Entwurfsprinzip ist das Mischungsprinzip (KFZ, Radfahrer und Fußgänger bewegen sich im gleichen Querschnitt). Der Begegnungsfall Lkw / Pkw ist möglich. Die angestrebte Höchstgeschwindigkeit ist kleiner als 30 km/h.

Aufgrund der Abgeschlossenheit des Plangebietes empfiehlt sich die Einrichtung einer Tempo 30 - Zone nach den Vorschriften des § 1c der Strasseneverkehrsordnung.

Eine Unterscheidung von Verkehrsflächen verschiedener Zweckbestimmung wird zunächst 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 im Vordergrund steht.

Der Nachweis der Einstellplätze sollte für die Anwohner und Übernachtungsgäste auf den Baugrundstücken geführt werden. Einstellplätze für Tagesgäste, im Dienstleistungsbereich und evtl. Gastronomie sollten abgelöst werden.

5.4 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 Hauptstrasse bzw. von der Bollwerkstrasse aus. Die Versorgungsleitung wird im Gehweg bzw. im strassenbegleitenden Grünstreifen mit einer Mindestdeckung von 0,8 m verlegt. Im Trassenbereich sind Baumpflanzungen nicht zulässig.

5.5 Elektrizitätsversorgung

Das Plangebiet wird von der e.dis Energie Nord AG, Putbuser Chaussee 4, 18528 Bergen, mit Elektrizität versorgt. Im geplanten Baubereich befinden sich Mittelspannungs- und Niederspannungsanlagen des Energieversorgungsunternehmens. 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. Dafür sind geeignete Flächen zur Verfügung zu stellen. (Flächenbedarf für Trafostation 6 x 4 m im öffentlichen Raum). Eine entsprechende Antragstellung durch den Erschließungsträger/Anschlußnehmer ist erforderlich. Durch das Energieversorgungsunternehmen wird danach dem

Erschließungsträger eine Vereinbarung zur Erschließung des Bauvorhabens angeboten.

5.6 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung für das Plangebiet wird von dem ZV Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, Putbuser Chaussee 1, 18528 Bergen, vorgenommen. Im Zusammenhang mit der Rekonstruktion der Abwasserleitung und Erneuerung der Erschließungsanlagen sind ggfs. vorhandene Wasserversorgungsleitungen durch neue zu ersetzen.

5.7 Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist überwiegend an die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen. Zuständig ist der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, Putbuser Chaussee 1, 18528 Bergen. Eine Rekonstruktion der Schmutz- und Wasserleitungen ist in Vorbereitung.

Das Grabensystem südlich der Granitzer Straße dient als Vorfluter für das Oberflächenwasser Sellins. Der Ablauf der Gräben des Niederungsgebietes erfolgt in den Selliner See und somit in den Greifswalder Bodden. Die notwendige Leitungsführung wird entsprechend dem entwässerungstechnischen Projekt durch Festsetzung von Leitungsrechten ggf. planerisch gesichert.

Die Einhaltung des 7 m Gewässerschutzstreifen ist mit dem zuständigen Wasser- und Bodenverband überprüft worden. Relevant ist der Abschnitt entlang den südwestlichen Grenzen der Flurstücke 21/2 und 20. Da der Graben außerhalb des Plangebietes liegt, ist die Festsetzung des 7 m Gewässerschutzstreifens nur auf den dem Plangebiet zugewandten Uferbereich anzuwenden. In dem fraglichen Bereich ist eine Verkehrsfläche festgesetzt von der aus der Graben geräumt werden kann. Problematisch ist ein ca. 4 m breiter Wegebereich auf einer Länge von ca. 50 m in dem das ausgeräumte Material nicht zum Abtrocknen und Verrotten verbleiben kann. Dieses Material ist abzufahren. Evtl. Mehrkosten trägt die Gemeinde. Bei einer angenommenen jährlichen Räumung wäre dieses jedes 2. Jahr der Fall, weil der Graben im jährlichen Wechsel jeweils von der einen bzw. von der anderen Seite beräumt wird.

Die Wendemöglichkeit für den Transporter des Räumbaggers ist auf dem Flurstück 20 gegeben. Zur weiteren Sicherstellung ist durch die Gemeinde für das Flurstück 20 Kaufantrag bei der BVVG gestellt worden.

5.8 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 sämtlich Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m. Der Löschwasserbedarf ist bei der Bemessung des Wasserersorgungsnetzes im Baugebiet zu berücksichtigen.

5.9 Müllbeseitigung

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Planbereich keine Altlastverdachtsflächen bekannt. Das Erschließungssystem des Bebauungsplanes ist für die im Einsatz befindlichen Müllfahrzeuge ausreichend bemessen.

5.10 Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. 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.

6.0 Durchführung des Bebauungsplanes

Im Plangebiet werden bereits Baumaßnahmen getätigt bzw. planerisch vorbereitet. Die Rekonstruktion der Abwasseranlagen ist in großen Teilen durchgeführt worden. Bis

zum Abschluß der plangemäßen Entwicklung werden für diesen Bereich ca. 5 Jahre veranschlagt.

Die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung einschl. der Niederschlagswasserentsorgung sind kurzfristig realisierbar.

Die Erschließung des B-Plangebietes erfolgt durch den Erschließungsträger, die BauBeCon Sanierungsträger GmbH. Dieser schließt zu diesem Zweck einen Erschließungsvertrag mit dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) ab. Nach bisheriger Absprache ist die Vertragsgrundlage ein Mustervertrag des ZWAR.

Die Erschließungsplanung einschl. der hydraulischen Nachweise zur Niederschlagswasserbeseitigung und Kapazität der Vorflut ist mit den beteiligten Erschließungsträgern abgestimmt.

Für die Erschließungsplanung des B-Plan-Gebietes liegt eine Anlagegenehmigung nach § 38 LaWaG vor.

Ergänzt gem. Beschluß der Gemeindevertretung vom 2004.03.09.

6.1 Bodenordnende Maßnahmen

Zur Durchführung der Bebauung und vor allem der Erschließung sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Diese werden von der Gemeinde zusammen mit dem Sanierungstreuhänder der Gemeinde vorbereitet bzw. werden derzeit umgesetzt.

6.2 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Eine Kostenübersicht ist zur Zeit noch nicht abschließend erstellt. Kosten entstehen vor allem im Bezug auf die Rekonstruktion vorhandener Erschließungsanlagen.

6.3 Beschluß- und Bekanntmachungsdaten

- Aufstellungsbeschluß am 25.06.2002 Az. 612602/16
- Frühzeitige Bürgerbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB vom 04.10.2002 bis einschließlich 18.11.2002
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB vom 20.09.2002 bis einschließlich 18.11.2002
- Auslegungsbeschluß am 25.03.2003 Az. 612602/16
- Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB vom 28.04.2003 bis einschließlich 11.06.2003
- Satzungsbeschluß 26.08.2003

- Genehmigungsbescheid mit Maßgaben, Auflagen und Hinweisen am 26.01.2004
- Beitrittsbeschuß am 09.03.2004

Sellin, den 2004.03.09