

GEMEINDE OSTSEEBAD SELLIN

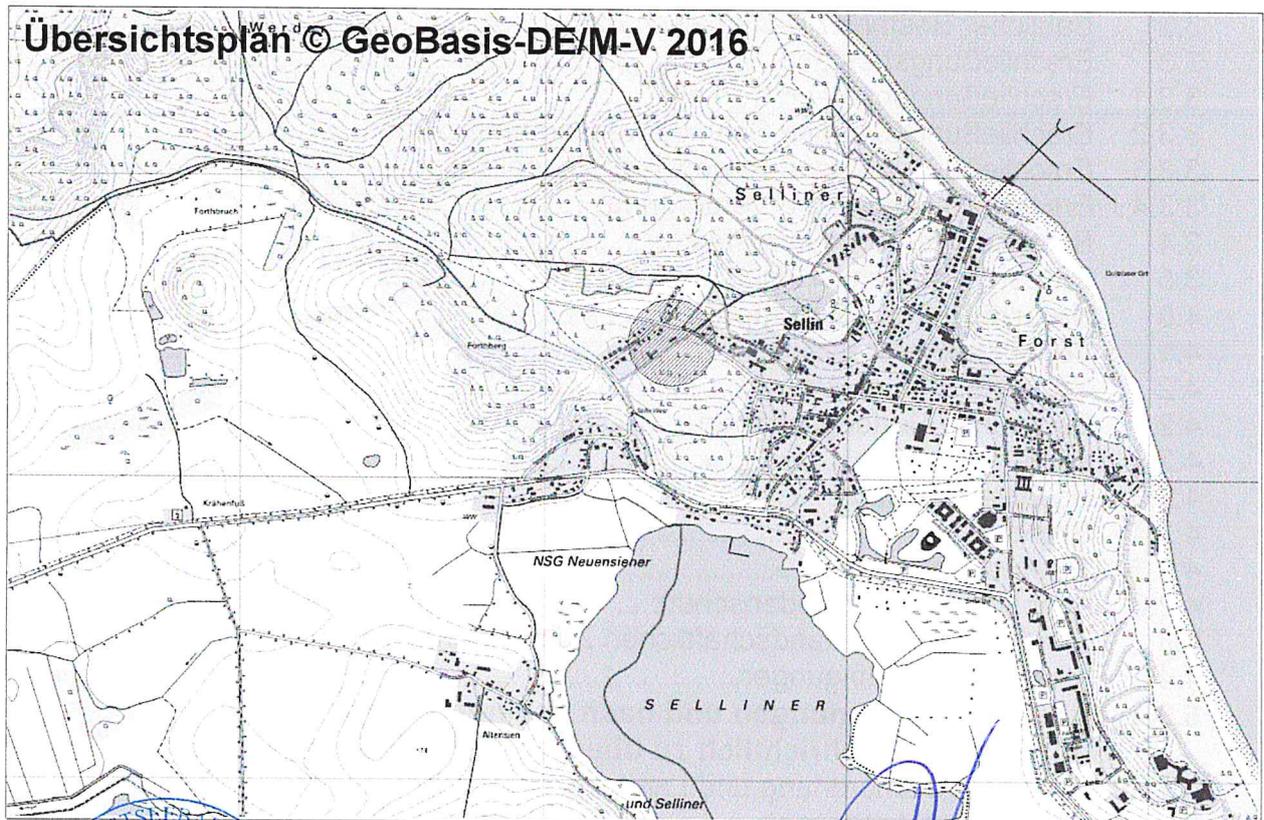
AMT MÖNCHGUT GRANITZ LK V - R

BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN 34

„BETRIEBSGELÄNDE HARTMANN'S RUH“ MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Übersichtsplan

Unmaßstäblich



Satzungsexemplar

Stand vom 26.06.2017

Verfahren gem. § 13 a BauGB

Jüdke
Beitzgermeister

Verfahrensstand § 10 BauGB

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

Architekt und Stadtplaner
30926 Seelze
Telefax 05137/91371

1120/900

02/052 A 03

VU/VU

2017.06.26

Inhaltsverzeichnis	Seite
1.0 Planungserfordernis	4
1.1 Wahl des Planverfahrens.....	5
1.2 Abwägungserhebliche Grundsätze und Gegebenheiten.....	5
1.3 Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	6
1.4 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	6
2.0 Lage im Raum	6
2.1 Fremdenverkehrliche Einstufung	7
3.0 Bestand	7
3.0.1 Kartengrundlage	7
3.0.2 Räumlicher Geltungsbereich	7
3.1 Nutzung.....	8
3.2 Baulicher Bestand / Denkmalschutz	9
3.3 Erschließungsbestand	10
3.3.1 Erschließungsbestand Verkehr	10
3.3.2 Erschließungsbestand Schmutzwasserkanalisation	10
3.3.3 Erschließungsbestand Regenwasserkanalisation.....	10
3.3.4 Erschließungsbestand Versorgung	10
3.4 Bestand öffentliche Infrastruktur	11
3.5 Emissionen / Immissionen	11
4.0 Naturräumliche Situation	12
4.1 Vegetationsbestand	12
4.2 Geologie, Küste, Wasser	12
4.2.1 Baugrund / Bodengutachten.....	12
4.2.2 Küstenschutz	13
4.2.3 Hochwasserschutz	13
4.2.4 Grundwasser.....	13
4.2.5 Trinkwasser.....	13
4.2.6 Altablagerungen / Bodenschutz	13
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	14
5.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	15
5.2 Entwicklungstendenzen.....	16
5.3 Bestehende Baurechte.....	16
5.4 Entwicklungsgebot	17
6.0 Städtebauliche Ziele.....	17
6.1 Art der baulichen Nutzung	18
6.2 Maß der baulichen Nutzung.....	19
6.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	19
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	20
6.5 Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge	20
6.6 Verkehrsflächen	20
6.6.1 Fußwege.....	22
6.6.2 Radwege.....	22
6.6.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	22
6.6.4 Schiffsverkehr	22
6.6.5 Kleinbahn "Rasender Roland"	22

Begründung für den Bebauungsplan Nr. 34 " Betriebsgelände Hartmann`s Ruh " mit Örtlichen Bauvorschriften im Ostseebad Sellin, Ortsteil Sellin, Amt Mönchgut-Granitz, Landkreis Vorpommern - Rügen

1.0 Planungserfordernis

Das Thema Entwicklung der Betriebsstandorte Hartmann`s Ruh / Granitzer Straße war wiederholt Gegenstand der Beratungen im Bauausschuß und der Gemeindevertretung des Ostseebades Sellin.

Zuletzt im Zusammenhang mit der Bauvoranfrage für Umbau und Neubau von Wohn- und Geschäftshäusern und Neubau von Wohnhäusern am Standort Granitzer Straße 1 A auf den Flurstücken 50/6 und 51/3.

Die Voranfrage wurde mit Bescheid des LK VR vom 07.01.2016 abgelehnt weil die Häuser Nr. 3 + 4, in sogenannter zweiter Reihe, außerhalb der prägenden Bebauungstiefe liegen.

Die Häuser Nr. 1 + 2 sowie Nr. 5 fügen sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung als Gebäude für eine Wohnnutzung und für den vorhandenen Gewerbebetrieb sowie die Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die prägende Umgebungsbebauung im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB ein, wären demnach genehmigungsfähig.

Die Unzulässigkeit des gesamten Vorhabens, also auch der vorderen zum Weg und Waldrand gelegenen Häuser 1, 2, + 5, ergibt sich gem. o. g. Bescheid jedoch daraus, daß die wegemäßige Erschließung im Sinne des § 34 BauGB nicht gesichert ist.

Die Mindestanforderungen an die Erschließung werden bereits von der Granitzer Straße her nicht erfüllt. Die für die Erschließung genutzte Gemeindeparzelle hat im fraglichen Abschnitt eine Breite von ca. 3,5 m zur Granitzer Straße und verjüngt sich dann weiter bis auf ca. 2,0 m vor dem Betriebsgelände.

Das reicht weder für Gewerbe noch für Wohnen noch für Dienstleistungen.

Die tatsächlich genutzten, unbefestigten, ausgefahrenen Sandwege auf dem angrenzenden Waldgrundstück und der Gemeindeparzelle sind offenkundig auch nicht als Verkehrsfläche gewidmet.

Die bauliche Substanz des Betriebsstandortes im Plangebiet ist als sanierungsbedürftig einzustufen. Eine zukunftsfähige gewerbliche oder andersartige Nutzung der von der Gemeindeparzelle und den informellen Sandwegen erschlossenen Flächen ist nicht möglich. Genehmigungspflichtige Investitionen in die Substanz, Nutzungsänderungen, Bodenverkehr, Pachtverträge oder Verbesserungen hinsichtlich der Erschließung scheitern an den fehlenden planungsrechtlichen Voraussetzungen und der mangelhaften oder ungeeigneten Erschließung.

Damit die zukünftige Entwicklung in geordnete Bahnen gelenkt werden kann, hat die Gemeindevertretung Sellin am 18.07.2016 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Betriebsgelände und die Zufahrt bis zur Granitzer Straße beschlossen.

Der Bebauungsplan soll dann auch die Grundlage für einen Erschließungsvertrag und Kostenregelung mit der Gemeinde sein.

1.1 Wahl des Planverfahrens

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

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 (Granitzer Straße) und Infrastruktureinrichtungen sind vorhanden.

Für das Plangebiet besteht ein wirksamer Flächennutzungsplan.

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

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

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

1.2 Abwägungserhebliche Grundsätze und Gegebenheiten

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

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,

- die 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,
- die Versorgung mit Wasser

1.3 Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

- -zukunftsorientierte Sicherstellung der baulichen Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des Siedlungsbereiches der Gemeinde
- -Nutzung vorhandenen Siedlungspotentials zur Nachverdichtung
- -planerische Vorbereitung einer ordnungsgemäßen Erschließung des Standortes
- Regulierung bzgl. der Nachbarschaft zu den angrenzenden Waldflächen

1.4 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

- Nachverdichtung
- Vermeidung zusätzlicher Erschließung von Außenbereichsstandorten
- Vorbereitung und Sicherung einer geordneten Erschließung
- 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. Es handelt sich um Teile des Standortes des ehemaligen Werterhaltungsbetriebes.

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 Fachdienstes Kataster und Vermessung des LK VR aus Juli 2016 verwendet. Dieser Auszug wird ergänzt durch den Lage- und Höhenplan mit Grenzdarstellung der öffentlich bestellten Vermessungsingenieure Krawutschke vom 25.08.2014 BK 143497.

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

Durch öffentlich bestellten Vermessungsingenieur ist am 25.04.2017 bescheinigt, daß die Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei ist und die neu zu bildenden Grenzen sich korrekt in die Örtlichkeit übertragen lassen.

3.0.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Gebiet liegt an dem unbefestigten Weg zwischen Granitzer Straße und Kleinbahn westlich des Schulstandortes zwischen dem Wald und dem Wohngebiet am Feldweg.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34 " Betriebsgelände Hartmann`s Ruh " und Örtlicher Bauvorschriften wird wie folgt begrenzt:

Im Nordosten : durch die nordöstlichen Grenzen der Flurstücke 50/6 und 51/3 sowie einen Teilabschnitt der südwestlichen Grenze der Granitzer Straße im Bereich der Einmündung des unbefestigten Weges,

im Südosten: durch eine Parallele im Abstand von 8,5 m zu einem Teilabschnitt der nordwestlichen Grenze des Flurstückes 51/1 von der Granitzer Straße bis zum Schnittpunkt mit der südwestlichen Grenze des Flurstückes 51/3,

im Südwesten: durch die südwestlichen Grenzen der Flurstücke 51/3, 49/1 und 50/6 und

im Nordwesten: durch die nordwestliche Grenze des Flurstückes 50/6.

Das Plangebiet liegt in der Flur 1, Gemarkung Sellin und in der Flur 6, Gemarkung Jagdschloß.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,55 ha.

Das Gebiet ist im folgenden Lageplan zur Information unmaßstäblich dargestellt.

Maßgeblich ist die Gebietsabgrenzung in der Satzung.



3.1 Nutzung

Als Bestandteil des ehemaligen Werterhaltungsbetriebes wird das Betriebsgelände von mehreren Baubetrieben als Betriebsstandorte zu Wohn- und gewerblichen Zwecken genutzt. Neben Mitarbeiterwohnungen und Wohnungen für saisonal Beschäftigte sind zu den Betriebsgebäuden und Werkstätten hier auch die Geschäfts- und Bürogebäude von 2 Baubetrieben untergebracht. Die Nutzung wechselt je nach den betrieblichen Erfordernissen.

Das größere Sägegatter und die offene Lagerhalle im hinteren Bereich sind zwischenzeitlich abgebaut worden. Die Flächen werden derzeit als Lager-, Wirtschafts-, Arbeits- und Abstellflächen von einem dritten Baubetrieb genutzt.

Nach Nordosten, außerhalb des Plangebietes, schließt das Gelände eines weiteren Baubetriebes an, mit Geschäfts-, Wohn- und Bürogebäude, Betriebsgebäude, Lager-, Wirtschafts-, Arbeits- und Abstellflächen.

Nach Südosten grenzt Wald an das Plangebiet. Die Abgrenzungen der als Siedlungsraum genutzten Flächen gegenüber dem Wald sind eindeutig durch die große Fläche des Flurstückes 173/62 der Flur 6 Gemarkung Jagdschloß definiert, welche als Wald genutzt wird. Ein gestufter Waldrand ist nicht vorhanden.

Nach Südwesten schließt eine derzeit brachliegende Fläche an, auf der sich der ehemalige Strandkorbschuppen der Gemeinde befand.

Nach Nordwesten grenzt die beiderseitige Wohnbebauung des Feldweges an, die durch Wohngebäude mit Fremdenbeherbergung geprägt ist.

Der Plangeltungsbereich läßt sich am ehesten dem Mischgebiet (§ 6 BauNVO) zuordnen.

3.2 Baulicher Bestand / Denkmalschutz

Die gewerbliche Prägung des Plangebietes wird auch in der Gebäudesubstanz erkennbar. Die zeittypischen Gewerbebauten sind je nach Bedarf erweitert und angebaut worden, ergänzt um Schuppen und Nebengebäude.

Neu hinzugekommen ist die Bebauung am Feldweg als Bestandteil des ehemaligen Eigenheimkomplexes Hartmann`s Ruh außerhalb des Plangebietes und weitere Wohngebäude an der Granitzer Straße, die sich im Laufe der Zeit mehr oder weniger ungeplant entwickelt haben, teils durch Überformung und Ersatz der Ursprungsbebauung.

Das bauliche Nutzungsmaß im Plangebiet und seiner Umgebung ist hoch wegen der intensiven Nutzung im Plangebiet und der relativ kleinen Grundstücke der angrenzenden Wohngebäude.

Die Bebauung im Plangebiet und seiner Umgebung wird als I – II geschossig eingeschätzt. Die Wohngebäude an der Granitzer Straße wohl auch höher.

Trotz der Ausdehnung der Gebäude im Plangebiet bis zu 35 m ist die Bauweise als offene Bauweise einzustufen.

Einzeldenkmale sind nicht bekannt.

Bodendenkmale sind nicht bekannt.

3.3 Erschließungsbestand

Das Plangebiet wird von dem oberen westlichen Ende der Granitzer Straße aus erschlossenen. Die Erschließungsfläche ab Granitzer Straße ist derzeit nicht ausgebaut und stellt sich in unterschiedlichen Breiten, auch unter Beanspruchung des Waldrandes, als unbefestigter Sandweg dar. Die Erschließungsfläche ist nur zu einem kleinen Teil im Eigentum der Gemeinde mit einem Streifen in einer Breite von ca. 3,5 m an der Granitzer Straße bis ca. 2,0 m vor dem Betriebsgelände. Der übrige Bereich der festgesetzten Verkehrsfläche liegt auf dem Waldgrundstück 173/62.

3.3.1 Erschließungsbestand Verkehr

Das Plangebiet wird derzeit als Stichstraße über den bereits beschriebenen Sandweg erschlossen.

Wendemöglichkeiten für den LKW Verkehr bestehen derzeit nur auf dem Betriebsgelände.

Einstellplätze sind informell am Waldrand untergebracht.

Die Anbindung an den überörtlichen Verkehr erfolgt über die Gemeindestraße nach Osten über Granitzer Straße und Hauptstraße zur B 196.

Gesonderte Fuß- und Radwegflächen sind nicht angelegt. Die Wegeflächen werden von allen Verkehrsteilnehmern gleichzeitig genutzt. Die Oberfläche der Straße ist noch nicht ausgebaut.

3.3.2 Erschließungsbestand Schmutzwasserkanalisation

Der Schmutzwasserkanal liegt in der Granitzer Straße. 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 in der Granitzer Straße. Bestandspläne für das Plangebiet liegen z. Zt. nicht vor. Die Beschaffung von Dokumentationsunterlagen über die öffentlichen Anlagenteile zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist mit unverhält-

nismäßigen Aufwendungen für den ZWAR verbunden. Diese Anlagenteile sind durchweg älteren Ursprungs und finden in der notwendigen grundhaften Neuerschließung bei Durchführung der Planung keine Integration. Der Neueinbau erfolgt vorrangig in die Verkehrsflächen.

Die Elektrizitätsversorgungsleitungen liegen in der Granitzer Straße und der ausgewiesenen Verkehrsfläche. Bestandspläne für das Plangebiet liegen mit der Stellungnahme von e.dis vom 24.04.2017 vor.

Zur telefonischen Versorgung liegen Bestandspläne mit der Stellungnahme der Telekom vom 10.08.2016 vor.

Die Ortslage Sellin ist an die Gasversorgung angeschlossen. Bestandspläne für das Plangebiet mit der Stellungnahme von EWEnetz vom 18.08.2016 vor.

3.4 Bestand öffentliche Infrastruktur

Am Ort vorhanden sind Grundschule und Christopherus Schule Rügen als eine kooperative Gesamtschule an der Granitzer Straße nahe dem 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.

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

Z. Zt. nicht erkennbar.

Immissionen Verkehr

Z. Zt. nicht erkennbar.

Immissionen Rügensch Bäderbahn RüBB

Das Gebiet liegt im Wirkungsbereich der Emissionen der Rügensch Bäderbahn RüBB. Sie verläuft in einem Geländeeinschnitt in ca. 130 m Entfernung von Nordwest nach Südost im Südwesten des Plangebietes.

Zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind hinsichtlich der Emissionen der RüBB seitens der zuständigen Behörden keine Bedenken vorgetragen worden.

4.0 Naturräumliche Situation

4.1 Vegetationsbestand

Das Plangebiet liegt im Übergang des Selliner Siedlungsgebietes zum Waldgebiet der Granitz. Die Flächen im Plangebiet sind komplett als Hof- und Gebäudeflächen sowie Lager-, Wirtschafts-, Arbeits- und Abstellflächen genutzt. Kleine Vorgartenflächen im Eingang zu einem Büro- und Wohntrakt sowie Böschungen sind noch begrünt.

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 des weichselspätglazialen Moränenkomplexes der Granitz. Der Baugrund wird allgemein als tragfähig angesehen.

Es fällt vom Feldweg im Nordwesten (ca. 15 m ü. HN) nach Südosten zum Wald (ca. 12 m ü. HN). Der Höhenunterschied im Abschnitt des Plangebietes beträgt ca. 3 m. Nach Südwesten ist das Gebiet angebösch. Die Böschung steigt von 14,7 m ü. HN bis zu 16,8 m ü. HN im westlichen Eckbereich des Plangebietes.

Die Geländehöhen sind mit der bereits benannten Vermessung festgestellt und dem Plan hinterlegt.

Das Gelände erfordert für die beabsichtigten Bauvorhaben im Rahmen der zu stellenden Bauanträge in jedem Fall Baugrunduntersuchungen für die Gründung der Gebäude. Baugrunduntersuchungen sind auch durchzuführen im Hinblick auf ggfs. beabsichtigte Versickerungsanlagen (s. 6.7.4 Abwasserbeseitigung / Versickerung).

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. 1.160 m, zum Selliner See ca. 600 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 Waldkante bei ca. 12 m ü HN. Von dort steigt das Gelände stetig nach Nordwesten an. Die zu erwartenden Bemessungshochwasserstände betragen gem. Regelwerk Küstenschutz M – V für diesen Bereich des Greifswalder Boddens 2,6 m über NHN (entspricht 2,45 m ü. HN).

4.2.4 Grundwasser

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

4.2.5 Trinkwasser

Der Planungsraum befindet sich nach bisherigem Kenntnisstand innerhalb einer Trinkwasserschutzzone. Ggfs. bestehende Verbote und Nutzungsbeschränkungen gem. Wasserschutzgebietsverordnung Sellin / Rügen wurden von dem Landkreis Vorpommern Rügen als zuständiger Wasserbehörde mit der Stellungnahme vom 31.08.2016 benannt. Die darin benannten Maßnahmen, Verbote und Nutzungsbeschränkungen wurden in die textlichen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes übernommen. Dabei handelt es sich um den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, um den Verkehrswegebau und Plätze mit besonderer Zweckbestimmung, um die Abwasserbeseitigung und Abwasseranlagen und um bauliche Anlagen allgemein.

Unter den Hinweisen wurde ein Hinweis auf die Anzeigepflicht im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in den Plan aufgenommen.

4.2.6 Altablagerungen / Bodenschutz / Gefahrstoffermittlung

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.

Das Landesamt für Gesundheit und Soziales M – V (LAGuS) gibt Hinweise zur Baustellenverordnung und Gefahrstoffermittlung. Diese werden wg. der vorhandenen Gebäudesubstanz in die Planzeichnung aufgenommen.

4.3 Einbindung in den landschaftlichen Zusammenhang

Eingebettet zwischen der Wohnbebauung am Feldweg, der Granitzer Straße und dem Wald hat das Plangebiet keine landschaftsbildprägenden Eigenschaften.

Die großräumig landschaftsbildprägenden Dominanten sind die Granitz im Norden, der Wald im Südosten und die südwestlich anschließenden Waldflächen des Forthberges.

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 Landesraumentwicklungsprogramms M – V Juni 2016
- 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
- Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern, 1. Fortschreibung 2009

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
- Artenschutzprognose nach § 44 BNatSchG Planungsbüro Seppeler Februar 2017
- Baugrunduntersuchung vom 05.04.2017 Ingenieurbüro Weiße

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. 2.550 EW) der Gemeinde Sellin im Gemeindehauptort Sellin (gefordert sind zumindest 75 %).

Die Anzahl der Einwohner im zugeordneten Verflechtungsbereich ist ca. 7.000 (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. 790 (gefordert sind zumindest 300 Einpendler).

Die Verkaufsfläche im Lebensmitteleinzelhandel beträgt 2.800 m² (NETTO / EDEKA / ALDI) (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.

In seiner Stellungnahme vom 24.08.2016 erklärt das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern (AfRL) : „ Der Bebauungsplan Nr. 34 „Betriebsgelände Hartmann's Ruh“ der Gemeinde Ostseebad Sellin ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. „

5.2 Entwicklungstendenzen

Die Bauflächennachfrage in zentraler Ortslage ist erheblich. Dieser Nachfrage kann mit dem Bebauungsplan 34 „ Betriebsgelände Hartmann`s Ruh „ nur in geringem Maß entsprochen werden.

Der mit vorausgegangenen Ermittlungen zum Flächennutzungsplan und anderen Baugebieten in der Gemeinde festgestellte Fehlbedarf von ca. 30 ha, vor allem an Wohnbaufläche, wird dadurch in keiner Weise ausgeglichen, zumal es sich bei dem Plangebiet um die Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung eines vorhandenen Baugebietes handelt.

Der Plan dient lediglich der Anpassung des Bedarfs an gemischter Wohn- und Gewerbenutzung im Siedlungsbestand an geänderte wirtschaftliche, bauliche, betriebliche und erschließungstechnische Rahmenbedingungen.

5.3 Bestehende Baurechte

Das Plangebiet gehört seit der Nachkriegszeit, in etwa ab 1950, zu dem Selliner Siedlungsgebiet. Es war bereits vollständig bebaut einschließlich des rückwärtigen Flurstückes 50/6, dieses mit Sägegatter und offener Lagerhalle bis zu seinen äußeren Grenzen. Belegt wird diese Feststellung durch die Bestandsaufnahme aus den 1990er Jahren.

Unter dem AZ.: 43.21.1.1 432001/004957/158 hat die Bauaufsicht des LK VR am 07.01.2016 die Bauvoranfrage zum Umbau und Neubau von Wohn- und Geschäftshäusern und Neubau von Wohnhäusern abgelehnt weil die Häuser Nr. 3 + 4 auf dem Flurstück 50/6, in sogenannter zweiter Reihe, außerhalb der prägenden Bebauungstiefe liegen sollen.

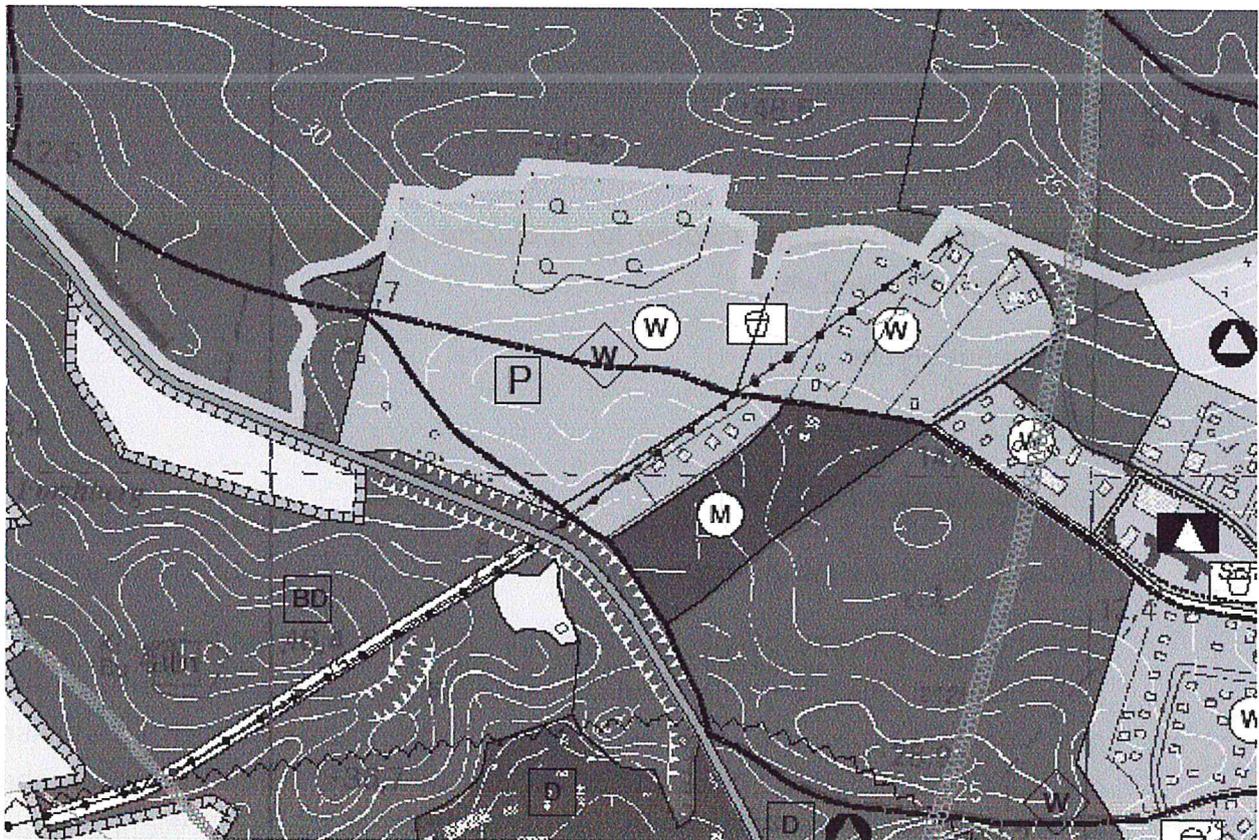
Die Häuser Nr. 1 + 2 sowie Nr. 5 fügen sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung als Gebäude für eine Wohnnutzung und für den vorhandenen Gewerbebetrieb sowie die Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die prägende Umgebungsbebauung im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB ein, wären demnach genehmigungsfähig.

Die Unzulässigkeit des gesamten Vorhabens, also auch der vorderen zum Weg und Waldrand gelegenen Häuser 1, 2, + 5, ergibt sich gem. o. g. Bescheid jedoch daraus, daß die wegemäßige Erschließung im Sinne des § 34 BauGB nicht gesichert ist.

5.4 Entwicklungsgebot

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

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Ausschnitt des Flächennutzungsplanes

6.0 Städtebauliche Ziele

Der Bebauungsplan soll mit seinen Festsetzungen den Rahmen für die zukünftige bauliche Entwicklung im Plangebiet gestalten.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Baugebiet innerhalb des Bebauungsplanes wird Mischgebiet (MI § 6 BauNVO) festgesetzt.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dieser Gebietstyp entspricht am ehesten der im Gebiet vorhandenen unterschiedlichen Art der baul. Nutzung und läßt für die zukünftige Entwicklung zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten.

Mischgebiet (MI § 6 BauNVO) setzt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde für den Bereich am besten fest.

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe , Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe, wenn es sich dabei um Räume (sog. Gästezimmer), Wohnungen (sog. Ferienwohnungen) oder Gebäude (sog. Ferienhäuser) handelt, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen zu gewerblichen Zwecken gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden. Dieses auch in Wohngebäuden mit Fremdenbeherbergung.
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
- Ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der vorgenannten Teile des Gebietes.

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen wegen des damit verbundenen erhöhten Verkehrsaufkommens, der beengten Erschließungssituation in einer Stichstraße und dem von den Hauptverkehrsverbindungen abgewandten Standort.

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

Räume (sog. Gästezimmer), Wohnungen (sog. Ferienwohnungen) oder Gebäude (sog. Ferienhäuser) werden ausgeschlossen wegen der baugewerblichen Vorprägung des Gebietes und der höheren Anforderungen der Gäste an die Umgebungsqualität.

Wegen des zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens in der Stichstraße und der Entfernungen zu den Straßen des überörtlichen Verkehrs werden Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt mit der **Grundflächenzahl (GRZ)** die das Verhältnis der überbauten Fläche zur Grundstücksgröße angibt und der zulässigen **Zahl der Vollgeschosse**.

Entsprechend der bereits vorhandenen intensiven Nutzung des Gebietes wird das bauliche Nutzungsmaß mit einer Grundflächenzahl von 0,4 bei II geschossiger Bauweise festgesetzt. Eine Erhöhung der möglichen Überbauung, mit einer Grundflächenzahl bis zu 0,6 gem. § 17 BauNVO, kann in Anspruch genommen werden, wenn die über die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 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 baulichen Vorgeschichte des Gebietes.

Mit der Festsetzung der 2-geschossigen Bauweise wird dem Bestand im Plangebiet und der angrenzenden Wohngebäude zur Granitzer Straße entsprochen.

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.

Baulinien werden nicht festgesetzt.

Die Baugrenzen orientieren sich an den Grundflächen der ursprünglich vorhandenen Bebauung und sollen einen weitgesteckten Rahmen für die neu hinzukommende Bebauung setzen.

Zum Wald orientieren sich die Baugrenzen an einer von der Forstbehörde abgegebenen Stellungnahme vom 04.09.2007 zu der Bauvoranfrage Neubau von Einfamilienhäusern mit Einliegerwohnung und Garage bzw. Doppelhäuser mit Einliegerwohnung und Garage auf den Flurstücken 49/1, 50/6 und 51/3. Darin wurde für die damals geplante neu hinzukommende Bebauung ein Waldabstand dargestellt.

Der Waldabstand wurde bestätigt mit der Stellungnahme der Forstbehörde vom 18.12.2015, Az. 7442-345-1, zu der Bauvoranfrage vom 25.10.2015 für den vorgenannten Bereich. Darin wurde für die an die Baugrenze heranreichenden Häuser Nr. 1 (Umbau Bestandsgebäude zu Wohnhaus mit 4 Wohnungen), Nr. 2 (Teilabbruch von Lager- und Werkstatträumen des Geschäftshauses; Aufstockung eines Teilbereiches für Wohn- und Geschäftsnutzung), Nr. 5 (Neubau Wohn- und Geschäftshaus mit einer Wohnung und Geschäftsräumen) das forstbehördliche Einvernehmen zur Ausnahme von § 20 Landeswaldgesetz M V i. V. m. § 3 der Waldabstandsverordnung M V erteilt.

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 Baugrenzen.

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

Festsetzungen für die o. g. Einrichtungen werden im Plangebiet nicht erforderlich. Diese sogenannten Gemeinbedarfseinrichtungen sind im örtlichen Siedlungsgefüge verstreut und in ausreichendem Maße vorhanden (s. 3.4).

6.5 Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

Es sind keine Flächen für den überörtlichen Verkehr auszuweisen.

6.6 Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist als Stichstraße im Nordosten an die Granitzer Straße angebunden. Wegen der Befahrung des Gebietes mit LKW und vor allem Müllfahrzeugen, und somit

der Beanspruchung von Waldflächen, haben mit der Forstbehörde, dem LK VR Abfallwirtschaft und dem beauftragten Abfuhrunternehmen Nehlsen verschiedene Ortstermine stattgefunden. Es ging vor allem um die von der Forst geforderte Reduzierung der Verkehrsflächenbreite von ursprünglich 10 m. Die nun vorgesehene festzusetzende Verkehrsflächenbreite ist 8,5 m und teilt sich wie folgt auf:

ca. 2,0 m seitlicher Gehweg entlang der Gebietsgrenze mit Raum für Beschilderung und Beleuchtung,

ca. 3,3 m Fahrstreifen,

ca. 3,3 m seitlicher Sickerstreifen zum Wald (durch Barriere abgegrenzt, unbefestigt, unbefahrbar).

In der Breite von 8,5 m ist eine Ausweichstelle von ca. 3,3 m Breite enthalten und am Ende eine Wendefläche für PKW, die als Verkehrsfläche zum Teil im zukünftigen Ausfahrtsbereich des Betriebsgeländes liegt.

Auf den zwischenzeitlich vorgesehenen Wendehammer für mehrachsige Müllfahrzeuge mit 24 m Durchmesser zzgl. Überhang unter wesentlicher zusätzlicher Inanspruchnahme von Wald wurde verzichtet. Statt dessen soll eine Umfahrung auf dem Betriebsgelände festgesetzt werden gem. Abstimmung mit dem LK VR Abfallwirtschaft und dem Abfuhrunternehmen Nehlsen am 12.01.2016.

Diese Umfahrung wird 4,0 m breit angelegt mit Mindestinnenradien von 12,0 m. Sie wird als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und öffentlichen Versorgungsträger festgesetzt.

Bei der Ausbauplanung sind die Anforderungen des LK VR Abfallwirtschaft gem. Stellungnahme vom 31.08.2016 zu beachten.

Für die Verkehrsfläche ist die maßgebende Funktion die Erschließungsfunktion. Das Entwurfsprinzip sollte das Trennungsprinzip sein (KFZ und Radfahrer auf der Fahrbahn, Fußgänger auf dem Gehweg). Der Begegnungsfall Lkw / Pkw soll möglich sein. Die angestrebte Höchstgeschwindigkeit sollte kleiner als 30 km/h sein.

Eine Unterscheidung von Verkehrsflächen verschiedener Zweckbestimmung wird im B Plan nicht vorgenommen. Die Aufteilung des öffentlichen Straßenraumes bleibt der Straßenausbauplanung vorbehalten, wobei hier die Erschließungsqualität für die gewerbliche Nutzung und Wohnnutzung sowie die touristische Nutzung im Vordergrund steht.

6.6.1 Fußwege

Wegen des zu erwartenden gewerblichen Verkehrsaufkommens ist eine gesonderte Ausweisung eines Gehweges erforderlich. Es ist außerdem zu erwarten, daß bei erfolgtem Straßenausbau die Querverbindung von der Granitzer Straße zur Kleinbahnstrecke, zum Westbahnhof, zur Seestraße und zum Selliner See stärker touristisch genutzt wird als bisher.

6.6.2 Radwege

Das Fahrrad als Fortbewegungsmittel hat an Bedeutung gewonnen und ist zu einem wesentlichen Faktor im Fremdenverkehrsgeschehen der Region geworden.

Wie bei den Fußwegen ist auch hinsichtlich des Radwegeverkehrs zu erwarten, daß bei erfolgtem Straßenausbau die Querverbindung von der Granitzer Straße zur Kleinbahnstrecke, zum Westbahnhof, zur Seestraße und zum Selliner See stärker touristisch genutzt wird als bisher.

Eine gesonderte Ausweisung für den Fahrradverkehr ist jedoch nicht erforderlich.

6.6.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet liegt etwas abseits der ÖPNV Verbindungen des Ortes.

6.6.4 Schiffsverkehr

Das Plangebiet ist mit dem Schiff nicht unmittelbar zu erreichen. Die Entfernung zu dem Selliner Bollwerk am Nordufer des Selliner Sees beträgt ca. 800 m. Die Fußwegentfernung zu der Selliner Seebrücke beträgt ca. 1400 m.

6.6.5 Kleinbahn "Rasender Roland"

Der nächstgelegene Haltepunkt der Kleinbahn ist der Westbahnhof. Er liegt ca. 300 m südlich des Plangebietes. Der Ostbahnhof liegt ca. 1.500 m südöstlich des Plangebietes.

6.6.6 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. 750 m, der Hauptstr. ca. 600 m und am Wasserwerk ca. 700 m entfernt. Der Haltepunkt für den Schülerverkehr an der Gabelung der Granitzer Straße liegt ca. 400 m entfernt.

Für den Omnibusverkehr sind im Plangebiet keine Flächen vorzuhalten.

6.6.7 Tourismusbedingte Sonderverkehrsformen

Das erhebliche Fremdenverkehrsaufkommen und der angestrebte Charakter des Kur- und Erholungsortes bedingen spezielle Verkehrsformen, die in ihrer Massiertheit nur in ausgeprägten Fremdenverkehrsregionen beachtlich und zu dem saisonabhängig sind. Hierzu gehören insbesondere die Reisebusse, die Straßenkleinbahn, Motorboot und Segeln, Reiter / Kutschfahrten, Wohnmobile und der Ver- und Entsorgungsverkehr der zahlreichen Hotels, Pensionen und Gaststätten.

Reisebusse

Für Reisebusse können die Verkehrsflächen im Plangebiet wie für den gewerblichen Verkehr geeignet sein. Der Reisebusverkehr spielt sich jedoch hauptsächlich innerhalb der Hauptverkehrsstraßen und auf dem Parkplatz an der B 196 ab.

Straßenkleinbahn

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

Segeln

In ca. 800 m Entfernung zu dem Plangebiet, am Nordufer des Selliner Sees, befindet sich der Selliner Bootsanleger. Die Kapazität liegt derzeit bei 100 Plätzen wird aber ausgebaut und durch ausbaggern der Fahrinne auch für seetüchtige Boote nutzbar gemacht. 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 nicht.

6.6.8 Kraftfahrzeugverkehr / ruhender Verkehr

Der Kfz.-Verkehr verläuft über die Granitzer Straße in die auszubauende Stichstraße.

Der Nachweis der Einstellplätze sollte für die jeweiligen Baumaßnahmen auf den Baugrundstücken geführt werden. Der Nachweis regelt sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde bzw. nach den geltenden bauordnungsrechtlichen Kriterien.

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

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

6.7.1 Gasversorgung

Die Gasversorgung auf der Insel Rügen wird von der EWE Aktiengesellschaft, Postfach 131, 18521 Bergen, vorgenommen. Sie kann das Gebiet mit Erdgas versorgen. Der Anschluß an das bestehende Versorgungsnetz erfolgt 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.

6.7.2 Elektrizitätsversorgung

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

sonderte Festsetzung von Flächen für die Elektrizitätsversorgung wird nicht vorgenommen.

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

6.7.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung für das Plangebiet wird von dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, Putbuser Chaussee 1, 18528 Bergen, vorgenommen. Der Anschluß an das bestehende Versorgungsnetz erfolgt von der Granitzer Straße. Eine gesonderte Festsetzung von Flächen für die Wasserversorgung wird nicht vorgenommen.

6.7.4 Abwasserbeseitigung / Versickerung

Die **Schmutzwasserbeseitigung** für das Plangebiet wird von dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, Putbuser Chaussee 1, 18528 Bergen, vorgenommen. Der Anschluß an das bestehende Entsorgungsnetz erfolgt 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 erhaltenen Bebauungsmöglichkeiten liegt der Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens und der Umgang mit dem Niederschlagswasser vor. Die Baugrunduntersuchung des Ingenieurbüros Weiße vom 05.04.2017 ergibt zusammengefasst folgendes Bild:

Die durchgeführte Untersuchung zeigt, dass im B-Plangebiet von überbauten Flächen anfallendes Niederschlagswasser versickert werden kann.

Für das Betriebsgelände ist vorzugsweise die Rigolenfüllkörperversickerung anzuwenden.

Alternativ ist auch die Anwendung von Sickerschächten möglich. Allerdings wird für einen geplanten Standort eine ergänzende Baugrunduntersuchung notwendig.

Das anfallende Niederschlagswasser der Zufahrtsstraße lässt sich in Sickermulden innerhalb des geplanten Sickerstreifens versickern. Die Mulden müssen dort 1,5 m breit und 0,25 m tief hergestellt werden. Bei Gefällestrecken sind durch Unterbrechung kurze Muldenstrecken hintereinander und horizontal anzuordnen.

Das Betriebsgelände liegt in der Wasserschutzzone III. Deshalb muss die Versickerungsplanung mit der Unteren Wasserbehörde diskutiert werden.

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

Bei der Planung der Verbringung von mäßig bis stark verschmutztem Niederschlagswasser muss vorher die untere Wasserbehörde kontaktiert werden.

6.7.5 Löschwasserversorgung

Laut Stellungnahme des ZWAR vom 19.09.2016 ist der Löschwasserbezug nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 aus dem öffentlichen Versorgungsnetz nur in Höhe des sogenannten Grundschutzes von 48 m³/h über 2 h möglich.

Ein entsprechender Hydrant steht im 300 m Bereich zur Verfügung.

Abhängig von der Nutzung des Grundstückes und des Gefahrenpotentials der jeweiligen Objekte kann darüber hinausgehend eine unabhängige Löschwasserversorgung erforderlich werden, für deren Bau und Unterhalt der jeweilige Vorhabensträger zuständig ist. Als technische Maßnahmen kommen hierfür in Frage z. Bsp.:

- Löschwasserteiche (DIN 14210),
- Löschwasserbrunnen (DIN 14220) oder
- unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14230).

6.7.6 Müllbeseitigung

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Planbereich keine Altlastverdachtsflächen bekannt. Die Müllbeseitigung erfolgt von der Granitzer Straße.

Weiter s. 6.6 Verkehrsflächen

Wenn das Sammelfahrzeug nicht am Grundstück vorfahren kann, müssen die Abfallbehälter sowie sperrige Gegenstände von den Überlassungspflichtigen an der nächsten vom Sammelfahrzeug benutzbaren Fahrstraße bereitgestellt werden. Der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Landkreises kann den Bereitstellungsort der Abfallbehälter und Abfallsäcke bzw. des Sperrmülls bestimmen.

6.7.7 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.

6.8 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Flächen für Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen sind nicht auszuweisen.

6.9 Grünflächen

Es werden keine Grünflächen festgesetzt.

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

Es werden keine Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt.

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

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

6.12 Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Flächen für die Landwirtschaft und Wald werden nicht festgesetzt.

Eine Feststellung des Waldrandes an Ort und Stelle mit der Forstbehörde ist im Verlauf des weiteren Planverfahrens vorgenommen worden. Als Waldrand wurde der das Betriebsgelände zur Verkehrsfläche abgrenzende Zaun festgelegt.

Für die Herstellung der Verkehrsfläche im geplanten Umfang sind eine Umwandlung der Waldfläche von 1.430 m² und somit Ausgleichspflanzungen in Höhe von 5.863

Waldpunkten notwendig (rechnerischer Nachweis vom 26.06.2017 *-entsprechend des Berechnungsmodells-* liegt dem Amt Mönchgut Granitz vor). Die Kompensation des ermittelten Eingriffs erfolgt über das Waldkompensationskonto Prosnitz.

Ein Antrag auf Waldumwandlung ist vor Realisierung der geplanten Maßnahme beim Forstamt zu stellen.

Auf die mögliche Nachbarschaftswirkung der angrenzenden Waldfläche wird 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.

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

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

- Flachdachflächen als begrünte Dächer
- Einfriedungen überwiegend als lebende Hecken aus standortgerechten heimischen Gehölzen.
- Pflanzgebote (§ 25 a BauGB)
- Örtliche Bauvorschriften
- Festsetzungen von Vermeidungsmaßnahmen vor und während der Baumaßnahmen
- Vorgaben zur Straßenbeleuchtung

6.14 Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

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

6.15 Sonstige Planzeichen

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.

Bei der baugewerblichen Vorprägung des Gebietes, wo zur Beheizung Reststoffe, Verpackungen, Pellets, Bauholzabfall, Holzhackschnitzel etc. propagiert werden, ist die Gefahr der Beeinträchtigung der Umgebungsluft zu befürchten. Dieses auch wg. der benachbarten Wohngebäude und der Lage im Kessel des Talraumes der Granitzer Straße, dessen Höhen nach Norden bis zu 50 m reichen und nach Süden bis zu 45 m (Forthberg) zzgl. der Bestockung von ca. 20 m.

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

In einem Abstand von 30 m zur südöstlichen 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 gerichtet 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. bruchssichere 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

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.

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.

6.16 Flächenbilanz / Kapazitäten

Nr	Gebietsart	Zahl der zulässigen Vollgeschosse	Grundflächenzahl	Bauweise	Gebietsgröße m ²	% des Plangebietes
1	Mischgebiet	II	bis 0,6	o	4.052	74%
2	Verkehrsfläche				1.449	26%
4	Gesamt				5.501	100,0%

Die Planung dient vor allem der Innenbereichsentwicklung des Ortes, so daß raumordnerisch relevante Kapazitätsausweitungen nicht anstehen. Mit der Flächenbilanz werden grobe Anhaltswerte für weitere Planungen, beispielsweise der Ver- und Entsorgung

geliefert. Es bleibt jedoch der privaten Initiative überlassen, inwieweit die planungsrechtlich zulässigen Nutzungsmöglichkeiten ausgeschöpft werden. Die ermittelten Werte dienen lediglich der Einschätzung einer möglichen Entwicklung.

7.0 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

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

Das Plangebiet gehört nicht zu diesen Gestaltungsschwerpunkten. Es ist geprägt durch den „bunten Stilmix“ aus den hallenähnlichen Gewerbebauten, der verschiedenartigen Wohnbebauung am Feldweg und den mehrgeschossigen Bauten an der Granitzer Straße.

Zur harmonischen Einfügung der neu hinzukommenden Bebauung in den örtlichen Zusammenhang und gestalterischen Abstimmung der einzelnen Baumaßnahmen untereinander werden auch hier gestalterische Mindestanforderungen gestellt.

Diese örtlichen Bauvorschriften beziehen sich hauptsächlich auf Farbe und Material der Dächer in Abhängigkeit von der Dachneigung.

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

Der Ausschluß zu den 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 auch fremdenverkehrliche Nutzung dieses Gebietes.

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

Die 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 Einzelfallprüfung der Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes

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

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

Das wesentliche Planungsziel ist 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.

8.2 Tabellarische Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Belange des Umweltschutzes einschl. Naturschutz u. Landschaftspflege gem. §1(6) Nr. 7 BauGB	Bestandsaufnahme Umweltzustand	Umweltauswirkungen			Maßnahmen zur Vermeidung und Ausgleich		
		erheblich	Nicht erheblich	Prognose über die Entwicklung	ja	nein	
7a Tiere	Artenschutzrechtliche Kurzprüfung gem. LUNG M-V erforderlich		voraussichtlich nicht erheblich			X	Art der Maßnahmen
7a Pflanzen	Artenschutzrechtliche Kurzprüfung gem. LUNG M-V erforderlich		voraussichtlich nicht erheblich			X	
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				X		
7b	Europäische Vogelschutzgebiete				X		
7c	Mensch u. seine Gesundheit			X			
7d	Kultur-/ Sachgüter			X			
7e	Vermeidung von Emissionen			X			
7e	Sachgerechter Umgang mit Abfällen u. Abwässern			X			
7f	Erneuerbare Energien			X			
7g	Darstellungen anderer Pläne	FNP stellt Gemischte Baufläche dar					Keine FNP Anpassung erforderlich
7h	Erhaltung derbestmögl. Luftqualität						
7i	Wechselwirkungen zwischen 7a, 7c u. 7d	Keine					

8.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung wird die Innenentwicklung des Ortsteiles gestärkt. Im Siedlungsraum gelegene, ursprünglich bebaute Flächen werden weiter genutzt. Die vorhandene Infrastruktur wird effektiver ausgelastet. Die öffentliche Erschließung wird verbessert. Beanspruchung von Flächen im freien Landschaftsraum wird vermieden. Wohnen, Gewerbe und Sozialstruktur werden gestärkt.

8.4 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Der derzeit unbefriedigende Zustand des Gebietes und das äußere Erscheinungsbild werden sich weiter verschlechtern.

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.

Die Fläche wird weiter wie bisher genutzt mit unklarer Perspektive und unzureichender, unsicherer Erschließung.

8.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen nicht. Das Gebiet ist Bestandteil des gewachsenen Siedlungsgebietes der Gemeinde.

9.0 Durchführung des Bebauungsplanes

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

9.1 Bodenordnende Maßnahmen

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

9.2 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Nach bisherigem Planungsstand werden der Gemeinde keine Kosten entstehen.

10.0 Beschluß- und Bekanntmachungsdaten

- Aufstellungsbeschluß am 18.07.2016 Az. 0000/00

- Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB vom 29.08.2016 bis einschließlich 07.10.2016
- Behördenbeteiligung § 4 Abs. 1 BauGB vom 09.08.2016 bis einschließlich 19.09.2016
- Auslegungsbeschuß am 07.03.2017 Az. 000/00
- Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs. 2 BauGB vom 08.05.2017 bis einschließlich 16.06.2017
- Behördenbeteiligung § 4 Abs. 2 BauGB vom 19.04.2017 bis einschließlich 31.05.2017
- Satzungsbeschuß am 17.10.2017 Az.

Sellin, den 26.06.2017