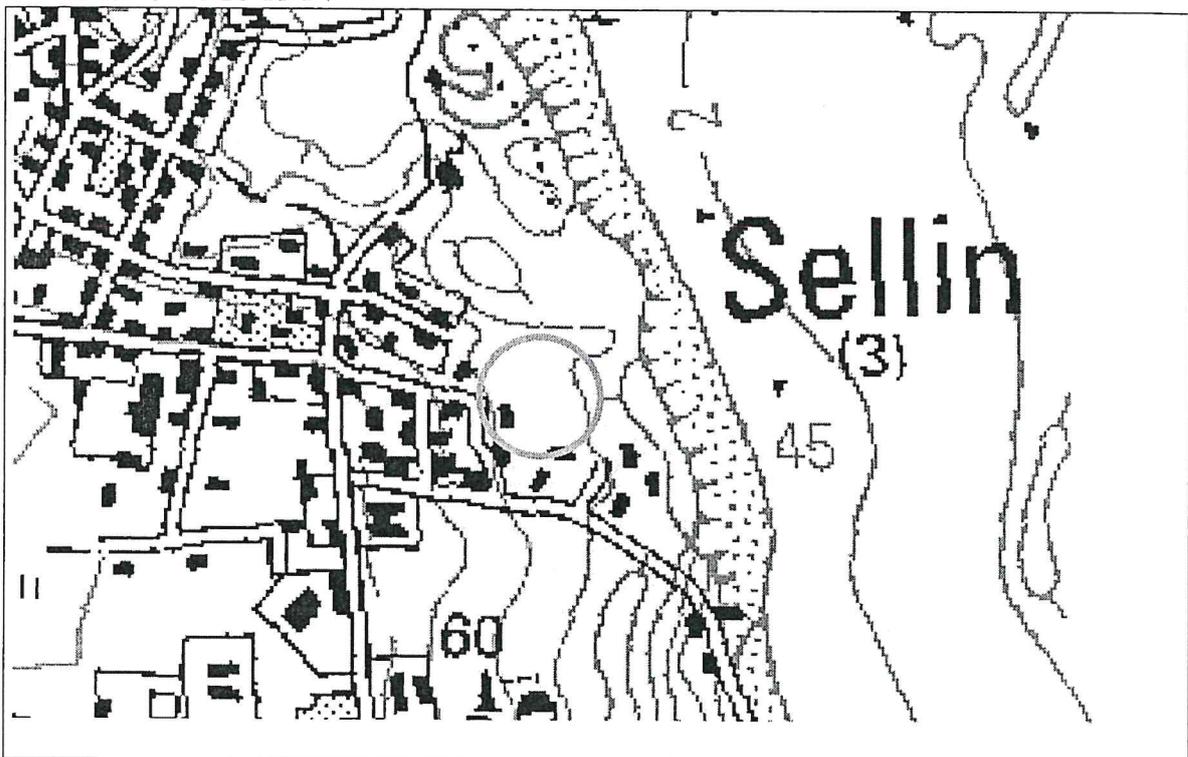


GEMEINDE OSTSEEBAD SELLIN
AMT MÖNCHGUT GRANITZ LANDKREIS RÜGEN
BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT
BEBAUUNGSPLAN 2D „Neuer Weg“
mit örtlichen Bauvorschriften
Teilaufhebung des Bebauungsplanes 2 C
„Weißer Steg“



Satzungsexemplar

Stand vom 2007.08.01

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

Stadtplaner
30926 Seelze
Telefax 05137/91371

112/904

02/049A/04

VU/VU

2007.08.01

Inhaltsverzeichnis.....	Seite
1.0 Planungserfordernis	5
1.1 Abwägungserhebliche Gegebenheiten.....	5
1.2 Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	6
1.3 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.....	9
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	11
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	13
4.2.1 Baugrund / Bodengutachten.....	13
4.2.2 Küstenschutz.....	13
4.2.3 Hochwasserschutz	14
4.2.4 Grundwasser.....	15
4.2.5 Trinkwasser	15
4.2.6 Altablagerungen / Bodenschutz.....	15
4.3 Einbindung in den landschaftlichen Zusammenhang	15
4.4 Klimatische Bedingungen	15
5.0 Überörtliche Planungen und nach anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich zu übernehmende Planungsinhalte	16
5.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	17
5.2 Entwicklungstendenzen.....	18
5.3 Bestehende Baurechte.....	18
5.4 Entwicklungsgebot	19
6.0 Städtebauliche Ziele	19
6.1 Art der baulichen Nutzung	19
6.2 Maß der baulichen Nutzung	20
6.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen.....	21

6.4	Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen	22
6.5	Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge	22
6.6	Verkehrsflächen.....	22
6.6.1	Fußwege	22
6.6.2	Radwege.....	22
6.6.3	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	23
6.6.4	Schiffsverkehr	23
6.6.5	Kleinbahn "Rasender Roland"	23
6.6.6	Omnibus.....	23
6.6.7	Tourismusbedingte Sonderverkehrsformen	23
6.6.8	Kraftfahrzeugverkehr	25
6.7	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	26
6.7.1	Gasversorgung	26
6.7.2	Elektrizitätsversorgung	26
6.7.3	Wasserversorgung	26
6.7.4	Abwasserbeseitigung / Versickerung	27
6.7.5	Löschwasserversorgung	28
6.7.6	Müllbeseitigung.....	29
6.7.7	Telekommunikation.....	29
6.8	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen.....	30
6.9	Grünflächen.....	30
6.10	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	30
6.11	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen	30
6.12	Flächen für die Landwirtschaft und Wald.....	30
6.13	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft.....	31
6.14	Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz	32
6.15	Sonstige Planzeichen	32
7.0	Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung	32
8.0	Umweltbericht.....	33
8.1	Einleitung	33
8.1. a	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes, zusätzlicher Bedarf an Grund und Boden	33
8.1. b	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung.....	34
8.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	35
8.2.a	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale.....	35
8.2. a. 1	Schutzgut Mensch.....	38
8.2. a. 2	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	38
8.2. a. 3	Schutzgut Boden	38
8.2. a. 4	Schutzgut Wasser	38
8.2. a. 5	Schutzgut Luft und Klima	38

8.2. a. 6	Schutzgut Landschaft.....	38
8.2. a. 7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	38
8.2. a. 8	Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	39
8.2. a. 9	Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	39
8.2. b	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes.....	39
8.2. b. 1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	40
8.2. b. 2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	41
8.2. c	G geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	42
8.2. d	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	42
8.3	Zusätzliche Angaben	43
8.3. a	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung.....	43
8.3. b	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	43
8.3. c	Allgemein verständliche Zusammenfassung	43
9.0	Flächenbilanz / Kapazitäten	44
10.0	Durchführung des Bebauungsplanes	44
10.1	Bodenordnende Maßnahmen	45
10.2	Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten	45
10.3	Beschluß- und Bekanntmachungsdaten	45

Begründung und Umweltbericht für den Bebauungsplan Nr. 2 D " Neuer Weg " mit Örtlichen Bauvorschriften im Ostseebad Sellin und Teilaufhebung des Bebauungsplanes 2 C „Weißer Steg“, Amt Mönchgut-Granitz, Landkreis Rügen

1.0 Planungserfordernis

Der Geltungsbereich des, seit 2000 rechtskräftigen, Bebauungsplanes Nr. 2 C „Weißer Steg“ weist nach Nordosten eine stark zergliederte Grenze auf infolge der engen Verzahnung von Siedlungs- und Waldflächen. Diese siedlungstechnisch nachteilige Grenzziehung ist mit der Forstbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde (UNB Amt für das Biosphärenreservat Südost Rügen) regelmäßig diskutiert worden, mit dem Ziel einer nach Nordost abschließenden Arrondierung des Siedlungsgebietes.

Im Zuge der erstmalig abschließenden Bearbeitung und Genehmigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde konnte in 2006 mit der Forstbehörde und der UNB Einvernehmen hergestellt werden über den zukünftigen Verlauf der Abgrenzung der Siedlungs- von den Waldflächen im fraglichen Bereich.

Nunmehr sollen mit einer verbindlichen Planung die baulichen Entwicklungsabsichten der Gemeinde in diesem Bereich abgesichert werden. Dazu ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 D " Neuer Weg " mit Örtlichen Bauvorschriften erforderlich.

1.1 Abwägungserhebliche Gegebenheiten

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

- Wohnraumbedarf für die einheimische Bevölkerung
- Siedlungswasserwirtschaftliche Belange
- der vorhandene Vegetationsbestand
- die Bereitstellung und der Nachweis von Kompensationsflächen für die erforderliche Waldumwandlung
- die Lagegunst zu den Fremdenverkehrsattraktionen des Ortes
- die Steiluferküste im Osten
- der Erhalt vorhandener Fuß- und Radwegebeziehungen aus den Fremdenverkehrsgebieten zu dem Südstrand.

1.2 Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

- Sicherung baulicher Entwicklungsflächen für die Gemeinde
- Bereitstellung von Baugrundstücken und Arrondierung des vorhandenen Baugebietes „Weißer Steg“
- Vorbereitung der Erschließung
- Regelung der Waldumwandlung und Sicherung der Waldabstände
- Regelung des Ausgleichs für den Eingriff in den Naturraum
- Ausarbeitung Örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung.

1.3 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

- Nachweis dringend benötigter Bauflächen in offener Bauweise
- Umwidmung von Wald und dessen Ersatz

2.0 Lage im Raum

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

Sellin als einer der bedeutenden Badeorte Südost -Rügens, bildet einen unverzichtbaren Bestandteil des Biosphärenreservates Südost - Rügen. Das Plangebiet gehört zur Schutzzone III. Der herausragende landschaftliche Wert Südost - Rügens und die Ausweisung als Biosphärenreservat bedingen einander gegenseitig.

Kleinräumig wird das Plangebiet dem südlichen Ausläufer der Granitz zugeordnet. Das Plangebiet ist nach Südosten, Süden, Westen und Nordwesten von dem Siedlungszusammenhang des Baugebietes „Weißer Steg“ umgeben. Es liegt im östlichen Bereich der Gemeinde zwischen dem Abgang zu dem Südstrand und dem Hochuferbereich „Quitzieler Ort“.

Es ist Bestandteil des nördlichen Hauptzugangsbereiches des sog. Fischerstrandes (Südstrand) der im Zusammenhang mit dem Baaber Strand und dem Göhrener Nordstrand der Hauptbadestrand der Region ist und fremdenverkehrlich die höchste Be-

deutung für den Bade-, Kur- und Erholungsbetrieb der Ostseebäder Göhren, Baabe und Sellin hat.

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 in idealer Weise 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

Der Bestand im Plangebiet ist durch die öffentlich bestellten Vermessungsingenieure Krawutschke, Meißner, Schönemann komplett neu vermessen worden. Der Vermessungsstand September 2006 unter der Auftragsnummer BK 068002 liegt den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrunde.

3.0.2 Räumlicher Geltungsbereich

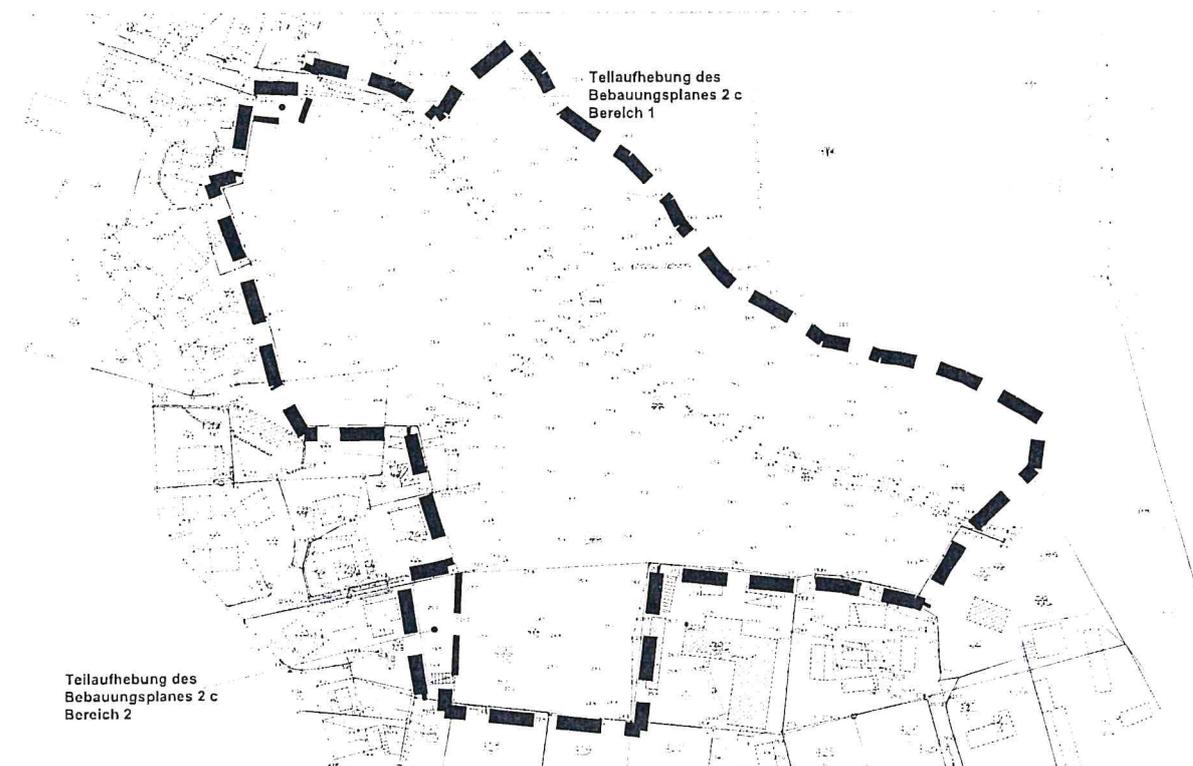
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 D " Neuer Weg " und Örtlicher Bauvorschriften wird wie folgt begrenzt:

Im Nordosten : durch eine Verlängerung des Neuen Weges in östlicher Richtung auf einem Abschnitt von ca. 40 m; dann verspringt die Grenze in einem Abstand von ca 30 m nach Nordost und verläuft dann in diesem Abstand parallel zu der eingemessenen Begrenzung des in der Örtlichkeit vorhandenen nicht ausgebauten Weges der den Neuen Weg Richtung Südstrand verlängert.

Im Süden: durch die Grenze des Bebauungsplanes 2 C „Weißer Steg“.

Im Westen: durch die Grenze des Bebauungsplanes 2 C „Weißer Steg“.

Das Gebiet ist im folgenden Lageplan dargestellt.



Das Plangebiet liegt in der Flur 6, Gemarkung Jagdschloß der Gemeinde Sellin. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,1 Ha.

Teilaufhebung des Bebauungsplanes 2 C „Weißer Steg“ Bereich 1

Der räumliche Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes 2 C „Weißer Steg“ Bereich 1 wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch einen Teilabschnitt der südliche Grenze des Neuen Weges,
- im Osten: durch die südliche Verlängerung der östlichen Grenze des Flurstückes 292 / 30
- im Süden: durch eine Linie in etwa parallel zur Südgrenze des Neuen Weges in einem Abstand von ca. 6 m bis 7,5 m,
- im Westen: durch einen Teilabschnitt der östlichen Grenze des Flurstückes 292 / 65.

Der Teilaufhebungsbereich liegt in der Flur 6, Gemarkung Jagdschloß der Gemeinde Sellin und hat eine Größe von ca. 95 m².

Teilaufhebung des Bebauungsplanes 2 C „Weißer Steg“ Bereich 2

Der räumliche Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes 2 C „Weißer Steg“ Bereich 2 wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch einen Teilabschnitt der südlichen Grenze des Flurstückes 292 / 71,
- im Osten: durch die Verbindung des südöstlichen Grenzpunktes des Flurstückes 292 / 71 mit dem nordwestlichen Grenzpunkt des Flurstückes 418 / 3,
- im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstückes 292 / 109,
- im Westen: durch die westliche Grenze des Flurstückes 292 / 108.

Der Teilaufhebungsbereich liegt in der Flur 6, Gemarkung Jagdschloß der Gemeinde Sellin und hat eine Größe von ca. 300 m².

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes 2 D „Neuer Weg“ treten die Festsetzungen der Teilaufhebungsbereiche des Bebauungsplanes 2 C „Weißer Steg“ außer Kraft.

3.1 Nutzung

Die derzeitige Nutzung der Plangebietsflächen ist nahezu vollständig Wald. In den Randbereichen zu den Siedlungsflächen finden informelle Nutzungen als Stellplatzflächen, Wegeflächen und Ergänzungen zu den häuslichen Freiflächen statt. Zwischen dem „Neuen Weg“ im Nordwesten und dem „Weißen Steg“ im Südosten verläuft eine stark frequentierte informelle Wegenutzung.

Die unmittelbar an das Plangebiet anschließende Flächennutzung nach Süden zu dem „Weißen Steg“ ist Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Fremdenverkehr. Nach Westen schließt das Allgemeine Wohngebiet um den Sonnensteg unmittelbar an den Planbereich an.

3.2 Baulicher Bestand / Denkmalschutz

Mit Ausnahme einiger informeller baulicher Nebenanlagen in den Randbereichen zu den angrenzenden Baugrundstücken ist ein baulicher Bestand im Plangebiet nicht zu verzeichnen.

Die bauliche Struktur des das Plangebiet nach Süden und Westen umschließenden Bebauungsplanbereiches 2 C „Weißer Steg“ wird geprägt durch die ehemaligen Ferieneinrichtungen die nach 2000 hauptsächlich zu einer Wohnbebauung für die einheimische Bevölkerung gewandelt worden sind. Die vorhandene Bebauung nach Süden ist zweigeschossig in offener Bauweise nach Westen eingeschossig in offener Bauweise

Nach derzeitiger Kenntnis ist ein Bestand an Baudenkmalen oder Bodendenkmalen nicht zu verzeichnen. Es wird jedoch in der Planzeichnung auf mögliche Bodenfunde hingewiesen.

3.3 Erschließungsbestand

3.3.1 Erschließungsbestand Verkehr

Als Bestandteil des Siedlungszusammenhanges von Sellin, östlich der Ostbahnstraße, kann die äußere Erschließung des Gebietes als relativ gut angesehen werden. Mit Ausnahme einiger informeller Wege ist eine innere Erschließung des Plangebietes noch nicht vorhanden. Die Wege sind jedoch stark frequentiert weil sie als Strandzugang und Hochuferwanderweg genutzt werden.

Die äußere Erschließung erfolgt von Süden über den fertig hergestellten „Weißen Steg“ und eine noch zu schaffende Verbindung zu dem „Weißen Steg“ und von Nordwest über den „Neuen Weg“. Der „Neue Weg“ ist noch nicht abschließend ausgebaut und wegen seiner geringen Breite für die Aufnahme zusätzlichen Verkehrs nicht geeignet.

3.3.2 Erschließungsbestand Schmutzwasserkanalisation

Der Bestandsplan zur Generalentwässerung Sellin stellt eine vorhandene Mischwasserkanalisation bzw. Schmutzwasserkanalisation dar. Die Schmutzwasserkanäle liegen im Weißen Steg, im Quersteg, im Sonnensteg, im Neuen Weg und der Ostbahnstraße. Entwässert wird das Gebiet, wie das Gebiet des umgebenden Bebauungsplanes 2 C „ Weißer Steg „, entsprechend dem natürlichen Gefälle Richtung Ostbahnstraße. Die notwendigen, neu hinzukommenden Schmutzwasserkanäle sind an das vorhandene Kanalnetz anzuschließen.

3.3.3 Erschließungsbestand Regenwasserkanalisation

Eine Regenwasserkanalisation ist nicht vorhanden. Das Regenwasser wird größtenteils versickert bzw. an der Oberfläche abgeleitet, was zum Teil zu erheblichen Sandabspülungen innerhalb der unbefestigten Wegeflächen führt. Hier werden erhöhte Aufwendungen zur Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers erforderlich.

Im 50 m Bereich zur Ostsee dürfen keine Versickerungsanlagen betrieben werden. In diesem Bereich ist Niederschlagswasser abzuleiten, d.h. dem Zweckverband zu überlassen.

3.3.4 Erschließungsbestand Versorgung

Eine Trinkwasserleitung DN 80 liegt im Weißen Steg. Ebenso im Bereich zwischen Luftbadstraße und Granitzer Straße. Von diesen Leitungen kann das Plangebiet mit Trinkwasser versorgt werden.

Die Elektrizitätsversorgung erfolgt über ein 20 kV-Kabel in der Ostbahnstraße und den Weißen Steg. Von hier aus erfolgt eine Verteilung innerhalb des Plangebietes.

Zur telefonischen Versorgung liegen noch keine Bestandspläne vor.

Die Ortslage Sellin ist an die Gasversorgung angeschlossen. Bestandspläne über die Unterverteilung innerhalb des Plangebietes liegen derzeit noch nicht vor.

Die öffentlichen Versorgungsträger sind aufgefordert, im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ihren Leitungsbestand darzustellen und die Gemeinde über beabsichtigte neue Leitungsführungen im Plangebiet zu informieren.

3.4 Bestand öffentliche Infrastruktur

Am Ort vorhanden sind Grund und Realschule (Gymnasium in Bergen), Kindergarten am Weißen Steg, katholische und evangelische Kirche, Post und Kurverwaltung. Am Ort ansässig sind sowohl Allgemeinmediziner als auch Zahnarzt. Die Apotheke befindet sich im Neubau des Ärzte- und Dienstleistungsgebäudes in der Granitzer Straße.

Die Feuerwehr mit entsprechenden Sozialräumen ist im Mehrzweckgebäude der Gemeinde Sellin in der Siedlung am Wald untergebracht. Hier befindet sich auch das Kinder-, Jugend- und Freizeitzentrum mit dem Boxclub. Die Ausstattung mit Einkaufsmöglichkeiten, Läden, Handel, Gewerbe und privaten Dienstleistungen ist in Sellin als Grundzentrum im Amtsbereich Mönchgut - Granitz in hervorragender Weise vorhanden.

3.5 Emissionen / Immissionen

Landwirtschaftliche Immissionen

Entf.

Gewerbliche Immissionen

Entf.

Immissionen Sport und Spiel

Entf.

Immissionen Verkehr

Entf.

Unter dem Gesichtspunkt des Immissionsschutzes bestehen gegen den Plan keine Einwände. Die gesetzlichen Bestimmungen, Richtwerte und Normative auf dem Gebiet der Kommunal- und Umwelthygiene werden eingehalten. Es werden keine gesundheitsrelevanten Belange berührt (Stellungnahme LK Rügen v. 2007.01.10).

Zu dem Plan bestehen keine Bedenken wenn Detailpläne für gewerbliche Betriebe dem Landesamt für Gesundheit und Soziales zur Stellungnahme zugeleitet werden (Stellungnahme LAGuS v. 2006.12.05).

Aus der Sicht der von dem STAUN zu vertretenden Belange des Immissionsschutz- und Abfallrechtes bestehen keine Anregungen und Bedenken (Stellungnahme STAUN v. 2006.12.13).

4.0 Naturräumliche Situation

4.1 Vegetationsbestand

Das Plangebiet gehört zum südlichen Ausläufer der Granitz. Dieser Ausläufer ist durch die historisch gewachsene Siedlungsstruktur (Wilhelmstraße) vom kompakten Granitzgebiet vollständig abgeschnitten. Mit Ausnahme der bereits beschriebenen unbefestigten Wege ist das Gebiet vollständig mit aufgelaufenem Jungwald bestockt der vorrangig aus Stockausschlägen (vermutlich niederwald- und mittelwaldartige Bewirtschaftung) hervorgegangen ist. Die Bodenvegetation ist durch den intensiven Erholungsbetrieb erheblich beeinträchtigt und die Vegetationsschicht in Teilen des Gebietes völlig zerstört (Trampelpfade, Stellplätze, Wegeausbildungen, wildes Campen etc.). Der Vegetationsbestand wird in der Kompensationsermittlung zu dem Bebauungsplan 2 D „Neuer Weg“ aus März 2007 durch das Planungsbüro Dipl.-Biol. D. Seppeler beschrieben. Die Kompensationsermittlung ist Bestandteil der Begründung.

Alle Bäume mit einem Stammdurchmesser von $> 0,15$ m sind durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur aufgemessen und dokumentiert worden. Die Position der Bäume ist in die Planzeichnung als topographische Grundlage übernommen worden.

4.2 Geologie, Küste, Wasser

4.2.1 Baugrund / Bodengutachten

Das Plangebiet überdeckt einen Teil der weichselspätglazialen Stauchmoräne die sich von der Granitz im Norden bis zum Mönchgraben im Süden erstreckt.

Das Plangebiet fällt von der Steilküste im Osten nach Westen zu der ebenen Grundmoräne im Westen. Der Höhenunterschied im Abschnitt des Plangebietes beträgt ca. 12 - 15 m. Die genauen Geländehöhen sind aus der im August 2006 durchgeführten Geländeaufnahme ersichtlich. Sie liegen zwischen 30 m und 15 m ü HN. Die Höhen sind nachrichtlich in die Plandarstellungen übernommen.

In der Baugrunduntersuchung des Gutachters Dipl.-Ing. Volker Weiße vom 2007.03.09 ist das Baugrundmodell detailliert beschrieben. Die Baugrunduntersuchung ist Bestandteil der Begründung.

4.2.2 Küstenschutz

Aus Sicht des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur wird der dem Plangebiet vorliegende Küstenabschnitt mit einem aktiven Kliff als sehr gefährdet eingestuft. Küstenschutzmaßnahmen sind in diesem Bereich nicht möglich.

Demzufolge hat mit dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur ein Aufmaß der oberen Böschungskante des Steilufers stattgefunden. Das Aufmaß ist in dem vorliegenden Plan dokumentiert und als „Kliffkante“ linienhaft dargestellt. Von dieser „Kliffkante“ werden alle landwärts relevanten Abstände eingemessen.

Für die Bemessung des kritischen Abstandes für bauliche Anlagen zu dem gefährdeten Küstenabschnitt liegen unterschiedliche Annahmen vor.

Der Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz M – V beschreibt für den fraglichen Abschnitt einen Küstenrückgang von 70 m über einen Zeitraum von 100 Jahren. Dementsprechend war die ursprüngliche Baugrenze festgesetzt.

Das LA für Umwelt, Naturschutz und Geologie benennt einen Küstenrückgang von 0,3 m / Jahr. Über einen Zeitraum von 100 Jahren wäre das ein Rückgang von 30 m.

Die Gemeinde übernimmt die Feststellung der Fachbehörde für Küstenschutz und nimmt die Baugrenze, auf das festgestellte Maß von 90 m von der aktuellen Kliffkante, zurück. Zusätzlich wird der verbleibende Bereich zur Küste als von der Bebauung frei zu haltende Fläche festgesetzt.

Nach heutigem Kenntnisstand ist eine Bebauung außerhalb des kritischen Abstandes von 90,00 m zur Kliffkante für einen Zeitraum von 100 Jahren nicht durch den Rückgang des Steilufers gefährdet. Bei einer Häufung von Sturmfluten über das langjährige Ausmaß hinaus, was, wie bei allen anderen Naturvorgängen auch, nicht vorhersehbar ist, kann der Steiluferrückgang wesentlich schneller erfolgen, so daß in diesem Fall eine Gefährdung des Vorhabens besteht. Das Land Mecklenburg – Vorpommern übernimmt keine Haftung für Schäden infolge von Sturmfluten, unabhängig davon, ob der Standort durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht. Aus der Realisierung des Vorhabens können dem Land Mecklenburg – Vorpommern gegenüber keine Ansprüche hergeleitet werden, um nachträglich die Errichtung oder die Verstärkung von Küstenschutzanlagen zu fordern.

Diese Bewertung erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren mit der Errichtung, Änderung oder Beseitigung der baulichen Anlagen begonnen wird. Nach Sturmfluten können sich die Küstenverhältnisse gravierend ändern, so daß in diesem Fall eine Neubewertung erforderlich wird.

Mit der förmlichen Beteiligung des Staatlichen Amt für Umwelt und Natur im Zuge des Rechtsetzungsverfahrens zu diesem Bebauungsplan wird die Errichtung baulicher Anlagen angezeigt.

Waldbestände östlich des Plangebietes sind als biologische Küstenschutzmaßnahme im Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz verzeichnet.

Die Mittelwasserlinie zur Festsetzung des Küstenschutzstreifens ist aus der topographischen Karte, Maßstab 1:10.000 graphisch in die Planzeichnung übertragen worden.

Zusätzlich zu der Bewertung durch die Fachbehörde für Küstenschutz geht auch das Bodengutachten (s. 4.2.1) auf die Kliffsituation ein und bewertet die durch die geplante Maßnahme möglichen Auswirkungen auf das Kliff. Es stellt fest, daß keine Hinweise darauf vorhanden sind, daß die Errichtung von Sickeranlagen im B-Plangebiet einen Küstenrückgang beschleunigen könnte.

Die Ermittlung von Auswirkungen, die geogen bedingt oder durch Dritte verursacht auf das Vorhaben einwirken können sind im eigenen Ermessen zu prüfen.

4.2.3 Hochwasserschutz

Eine Gefährdung durch seeseitiges bzw. boddenseitiges Hochwasser ist für das Plangebiet nicht zu erwarten. Der tiefste Punkt liegt entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze bei 10 m üHN. Die für Sellin gültigen Bemessungshochwasserstände liegen bei 2,3 m üHN.

4.2.4 Grundwasser

Das ungespannte Grundwasser fließt im Bereich geologisch gestörter Deckschichten. Es wird nach den Archivunterlagen bei ca. 10 m unter Flur angetroffen. Die Grundwasserfließrichtung orientiert sich nach NE zur Ostsee. Detaillierte Angaben zur Grundwassersituation s. Baugrundgutachten (4.2.1).

4.2.5 Trinkwasser

Der Planungsraum befindet sich außerhalb der im Gemeindegebiet gelegenen Trinkwasserschutzzonen.

4.2.6 Altablagerungen / Bodenschutz

Nach Angabe der Gemeinde sind im Plangebiet weder Bomben gefallen noch hat es eine militärische Nutzung des Geländes gegeben. Mit militärischen Altlasten ist daher nicht zu rechnen. Andere Altablagerungen und evtl. Bodenverunreinigungen sind nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht zu erwarten.

Aus Sicht der Abfallwirtschaft und des Bodenschutzes bestehen gegen den Plan keine Einwände (Stellungnahme LK Rügen v. 2007.01.10).

Die Belange des Bodenschutzes gemäß Zuständigkeit des STAUN werden durch das Vorhaben nicht berührt (Stellungnahme STAUN v. 2006.12.13).

4.3 Einbindung in den landschaftlichen Zusammenhang

Als Bestandteil des südlichen Ausläufers des Traubeneichen - Buchenwaldes der Granitz liegt das Plangebiet zwischen dem Steilufer der Ostsee im Osten und der ebenen Grundmoräne im Westen. Es ist im Osten der typischen Steilküste Südost-Rügens zuzuordnen und geht im Westen über in das Vorland zum Selliner See.

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

4.4 Klimatische Bedingungen

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des Ostseeküstenklimas, das für den Raum Südost-Rügen charakterisiert wird durch nachfolgende klimatische Eckwerte:

- Jahresdurchschnittstemperatur: 7,5°C

- mittlere Januartemperatur: 0,0°C
- mittlere Julitemperatur: 16,5°C
- mittlere Jahresniederschlagsmenge: 550 mm (niederschlagsarm)
- Hauptwindrichtung: West

Als weitere Merkmale dieses Klimas sind häufige und lebhaftige Luftbewegungen mit meist ablandiger Strömungsrichtung, gleichmäßiger Temperaturgang mit geringer Jahresschwankung und relativ hohe Luftfeuchtigkeit zu nennen.

Von Bedeutung im Zusammenhang mit kleinklimatischen Besonderheiten sind die das Plangebiet umgebenden Waldflächen als Frischluftentstehungsgebiet. Kleinklimatisch wärmespeichernd wirkt sich die vorhandene Bebauung aus. Dieser Effekt nimmt in westlicher Richtung zu, je weniger die Umgebung durchgrünt ist.

Aufgrund der hängigen Lage ist mit einem Abströmen kalter Luftmassen in Richtung des Selliner Sees von den Hangkuppen zu rechnen. Bei eingeschränktem Luftaustausch und Strahlungswetterlagen ist mit der Bildung von Kaltluftseen und lokalen Nebelfeldern zu rechnen, die je nach auftretenden Emissionen eine zeitweilige Schadstoffanreicherung in der Luft zur Folge haben kann. Dieses ist bei dem Plangebiet in besonderer Weise gegeben, da es nahezu allseitig von den bewaldeten Höhenzügen der Ausläufer der Granitz umschlossen ist. Aus diesem Grunde wird auf die Einhaltung der zulässigen Emissionswerte bei der Verwendung von Festbrennstoffen besonders hingewiesen.

5.0 Überörtliche Planungen und nach anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich zu übernehmende Planungsinhalte

Raumbedeutsame überörtliche Planungen liegen für das Plangebiet nicht vor. Das gesamte Gemeindegebiet ist Bestandteil des Biosphärenreservates Südost-Rügen.

Es liegen folgende übergreifende Planungen vor:

- Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg – Vorpommern 2005
- Das Regionale Raumordnungsprogramm Vorpommern 1998
- Das Regionale Entwicklungskonzept Rügen 2002
- Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz M-V seit 1995
- Regionales Entwicklungskonzept Mönchgut – Granitz Endbericht Dezember 2004
- Gutachtliches Landschaftsprogramm M – V 2003

Es liegen folgende örtliche Planungen vor:

- Flächennutzungsplan der Gemeinde Sellin, Bekanntmachung am 2006.05.02
- Ein Generalentwässerungsplan liegt vor
- Es existieren Leitungsbestandspläne in verschiedenen Maßstäben
- Der nach Süden und Westen anschließende B. Plan 2 C "Weißer Steg" (Wohnen/Fremdenverkehr)
- Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG zu dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Sellin, Stand September 2005 durch UmweltPlan GmbH Stralsund
- Boden –und Versickerungsgutachten Dipl. Ing. Weiße von März 2007.03.09
- Naturschutzfachliche Kompensationsermittlung durch Dipl.-Biol. D. Seppeler aus März 2007

5.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

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

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

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

Die Anzahl der Einwohner im zugeordneten Verflechtungsbereich ist ca. 7.500 (gefordert sind zumindest 5.000 Einwohner).

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern besagt, daß der Bebauungsplan für das ca. 2,1 ha große Wohngebiet sowohl lagemäßig als auch kapazitiv aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt wird. Aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung wird dem Vorhaben daher zugestimmt. Sollten sich die Grundzüge der Planung im weiteren Aufstellungsverfahren nicht ändern ist eine weitere Beteiligung der Raumordnungsbehörde nicht erforderlich

5.2 Entwicklungstendenzen

Sellin weist mit nur 6,88 ha Siedlungs- und Verkehrsfläche je 100 Einwohner den mit Abstand geringsten Wert im Amtsbereich auf (Gager 20,95 ha, Göhren 10,75 ha , Amtsbereich 10,44 ha; LK Rügen 10,19 ha; Land M-V 9,3 ha). Der Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern in Sellin mit Ortsteilen liegt lediglich bei 68,5 % (Lancken Granitz 91 %, Amtsbereich 76,5 %, LK Rügen 78,65 %, Land M – V 80,58 %).

Diese Zahlen belegen die effektive Nutzung des Selliner Siedlungsraumes und das hohe Maß an baulicher Verdichtung, allerdings auch eine gewisse Monostruktur, verursacht durch die hohe Anzahl der Geschoßwohnungen in der „Siedlung Am Wald“.

Mit dem Bebauungsplan 2 D „ Neuer Weg „ soll, durch Festsetzung Allgemeiner Wohngebiete, der zu verzeichnenden Monostruktur entgegen gewirkt werden. Der in der Bedarfsanalyse zu dem Flächennutzungsplan festgestellte Fehlbedarf von ca. 30 ha Wohnbaufläche wird dadurch in keiner Weise ausgeglichen. Das Plangebiet ist lediglich ein erster Schritt zur Bereitstellung zusätzlicher Baugebiete.

5.3 Bestehende Baurechte

Das gesamte Plangebiet ist als Außenbereich im Sinne des § 35 Baugesetzbuch zu betrachten.

5.4 Entwicklungsgebot

Der Flächennutzungsplan für das Gemeindegebiet Sellin ist im Mai 2006 wirksam geworden. Er stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche dar.

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan in dem er die Darstellungen des Flächennutzungsplanes konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht. Dieses insbesondere im Grenzbereich zu den Waldflächen und dem Küstenverlauf.

6.0 Städtebauliche Ziele

Der Bebauungsplan soll mit seinen Festsetzungen unter besonderer Berücksichtigung der naturräumlichen Gegebenheiten und des Baulandbedarfs den Rahmen für die zukünftige bauliche Entwicklung im Plangebiet gestalten.

Die exponierte Lage, die vorhandenen Standortqualitäten, der Bedarf an Wohnbauflächen und die Einbeziehung des Gebietes in die Wegerschließung zum Südstrand geben eine städtebauliche Zielrichtung vor die mit folgenden städtebaulichen Regelungen umgesetzt werden soll.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß den vorbeschriebenen städtebaulichen Anforderungen wird für die Baugebiete innerhalb des Bebauungsplanes Allgemeines Wohngebiet (WA gem. § 4 BauNVO) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sollen sein:

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

Ausgeschlossen (§1 Abs.6 BauNVO) werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe,

- Tankstellen.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden ausgeschlossen wegen des bestehenden Bettenangebotes im Ort.

Wegen der Wohn- und Erholungsruhe sollen Tankstellen und nicht störende Gewerbebetriebe ausgeschlossen sein. Der Ausschluß der Tankstellen erfolgt auch wegen der beengten Verkehrsverhältnisse.

Anlagen für Verwaltungen werden in dem allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen wegen der beengten Verkehrsverhältnisse und wegen der Erhaltung der Wohn- und Erholungsruhe.

Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, weil der vorhandene und geplante Gebietscharakter in Widerspruch zu derartigen Anlagen steht. Die angestrebte Kleinteiligkeit der Wohn- und Fremdenverkehrsnutzung widerspricht der Anlage von Gartenbaubetrieben, weil diese wegen ihrer Großflächigkeit den angestrebten Gebietscharakter stören.

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 westlich anschließenden Wohnbebauung wird das bauliche Nutzungsmaß im Übergangsbereich zu dem Hochuferwald mit einer Grundflächenzahl von 0,25 bei 1-geschossiger Bauweise festgesetzt. Mit dieser Grundflächenzahl wird einerseits der baulichen Vorprägung durch das anschließende Baugebiet Weißer Steg entsprochen, andererseits wird auf die vorhandene Bestockung und die landschaftsverträgliche Eingliederung in die vorhandene Topographie Rücksicht genommen. Das volle Maß der möglichen Überbauung, mit einer Grundflächenzahl von 0,4 gem. § 17 BauNVO, kann in Anspruch genommen werden, wenn die über die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,25 hinausgehenden Grundflächen von Gebäuden und baulichen Anlagen überdeckt werden, die mit einem Gründach versehen sind (s. textl. Festsetzung). Diese Regelung dient der Verzögerung des Abflusses des Oberflächenwassers und der besseren Einfügung in den Landschaftsraum.

Mit der Festsetzung der 1-geschossigen Bauweise wird ein allmählicher Übergang zu dem angrenzenden Landschaftsraum der Granitz hergestellt und eine unangemessene Außenwirkung in den Landschaftsraum vermieden.

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

6.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Im gesamten Plangebiet soll grundsätzlich die offene Bauweise festgesetzt werden. Dieses entspricht am ehesten der für diesen Bereich des Ortes typischen Bebauungsform und den Anforderungen an einen harmonischen Übergang zu dem angrenzenden Hochuferwald. Wegen der Nähe zum Waldrand, der beabsichtigten Durchgrünung des Plangebietes und der exponierten Lage werden nur Einzelhäuser zugelassen. Dadurch wird eine massive Entwicklung des Bauvolumens vermieden und, im Verbund mit dem von der Gemeinde vorzunehmenden Grundstückszuschnitt, eine kleinteilige Bebauungsstruktur erreicht.

Baulinien werden nicht festgesetzt.

Die Baugrenzen orientieren sich an dem geplanten Erschließungsverlauf und den Grenzen des Plangebietes.

Teilweise werden die überbaubaren Flächen durch zum Erhalt festgesetzte Bäume eingeschränkt. In diesen Bereichen hat der Erhalt des Baumes Vorrang vor einer baulichen Inanspruchnahme. Es wird darauf hingewiesen, daß auch bei nicht ausdrücklich zum Erhalt festgesetzten Bäumen eine sachverständige Beurteilung seitens der Forstbehörde und der UNB im Zusammenhang mit dem Fällen von Bäumen erforderlich wird. Diese sachkundige Beurteilung von Auswirkungen der Bebauung auf den Kronen- und Wurzelbereich von Bäumen ist erforderlich zum Einen wegen der Sicherheit und zum Anderen wegen der damit veränderten Bodenvegetation und der Sickerfähigkeit des Untergrundes. Eine unnötige Entnahme von Bäumen und übertriebene Versiegelung der Flächen wird die Sickerfähigkeit beeinträchtigen und ggf. eine Regenwasserkanalisation notwendig machen. Hier sind die Überbauung, der ggf. zu fällende Einzelbaum und die Sickerfähigkeit des Untergrundes im Zusammenhang zu betrachten.

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

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

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

6.5 Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

Es sind keine Flächen für den überörtlichen Verkehr auszuweisen.

6.6 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird im Süden an den bereits fertig ausgebauten Weißen Steg angebunden (KFZ Verkehr) und im Nordwesten an den in der Oberfläche noch nicht abschließend hergestellten Neuen Weg. Von Nordwest, vom Ende des Neuen Weges, nach Südost verläuft eine in der Örtlichkeit bereits vorhandene nicht ausgebaute Wegeverbindung die als Verkehrsfläche in den Bebauungsplan übernommen wird.

6.6.1 Fußwege

Wegen des geringen zu erwartenden Kfz - Verkehrsaufkommens ist eine gesonderte Ausweisung von Fußwegen oder Fußgängerbereichen nicht erforderlich. Die Verkehrsflächen werden jedoch stark von Fremdenverkehrsgästen als Wanderweg und Strandzugang frequentiert so daß bei dem Wegeausbau auf deren Belange und die Einbeziehung in das Fremdenverkehrskonzept des Ortes Rücksicht zu nehmen ist. Ggfs. ist auf einem Teilabschnitt des bereits vorhandenen Weges auf einen befestigten Wegeausbau zu verzichten.

6.6.2 Radwege

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

Für das Plangebiet gilt, daß wegen des geringen zu erwartenden Kfz - Verkehrsaufkommens eine gesonderte Ausweisung von Radwegen nicht erforderlich wird und der Radwegeverkehr sich innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen abspielen kann.

6.6.3 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.

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. 1500 m. Die Fußwegentfernung zu der Selliner Seebrücke beträgt ca. 1300 m.

6.6.5 Kleinbahn "Rasender Roland"

Der nächstgelegene Haltepunkt der Kleinbahn ist der Ostbahnhof. Er liegt ca. 750 m südwestlich des Plangebietes. Der Westbahnhof liegt ca. 1.750 m westlich des Plangebietes.

6.6.6 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. 450 m und der Ostbahnstr. ca. 500 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

Die neu hinzukommenden geplanten Erschließungsstraßen sollen für den Reisebusverkehr nicht ausgelegt werden.

Der Reisebusverkehr spielt sich hauptsächlich innerhalb der Hauptverkehrsstraßen und auf dem Parkplatz an der B 196 ab. Das Plangebiet selbst ist zu kleinteilig strukturiert und auch wegen der beengten Erschließungssituation und der Steigungen innerhalb der Verkehrsflächen für den Reisebusverkehr nicht aufnahmefähig. Es fehlen zudem die Übernachtungskapazitäten.

Für den Reisebusverkehr sind im Plangebiet keine Flächen vorzuhalten..

Straßenkleinbahn

Der Linienverlauf der Straßenkleinbahn berührt das Plangebiet z. Zt. nicht. Die Straßenkleinbahn verläuft im Straßenzug Weißer Steg. Das Plangebiet selbst ist zu kleinteilig strukturiert und auch wegen der beengten Erschließungssituation und der Steigungen innerhalb der Verkehrsflächen für die Straßenkleinbahn nur bedingt geeignet. Die vorgesehenen Ausbaubreiten gestatten es jedoch den Planbereich, nach Ausbau des Neuen Weges, ggfs. in einer saisonalen Streckenvariante und notfalls als Ausweichstrecke in den Linienverlauf einzubinden.

Segeln

In ca. 1500 m Entfernung zu dem Plangebiet, am Nordufer des Selliner Sees, befindet sich der Selliner Bootsanleger. Die Kapazität liegt derzeit bei 100 Plätzen soll aber ausgebaut werden und durch ausbaggern der Fahrrinne auch für seetüchtige Boote nutzbar gemacht werden. Es entsteht daher ein zusätzlicher Bedarf an Winterliegeplätzen für die einheimische bzw. neu hinzukommende Wohnbevölkerung der auf den neu gebildeten Grundstücken nur bedingt untergebracht werden kann. Dieses wegen der relativ kleinen Grundstücke und der beengten Zufahrtssituation.

Reiten / Kutschfahrten

Besondere Zweckbestimmungen für den Reitsport innerhalb der Verkehrsflächen sind nicht zu treffen weil das Plangebiet abseits der reitsportlich interessanteren ländlichen Regionen des Gemeindegebietes liegt.

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.

Zu diesen Gemeindebereichen gehört das Plangebiet nicht. Es ist daher wegen der geringen Verkehrsdichte die Problematik bezüglich des Anlieferverkehrs nicht gegeben.

6.6.8 Kraftfahrzeugverkehr

Das Plangebiet soll hauptsächlich von Süden kommend von dem Weißen Steg aus für den Kraftfahrzeugverkehr neu erschlossen werden. Hier ist bereits in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2 C „ Weißer Steg „ eine entsprechende Verkehrsfläche festgesetzt worden.

Nach Norden zu dem vorhandenen Neuen Weg soll eine Verbindung eingerichtet werden die einen Ringschluß bis zur Ostbahnstraße gestattet, so daß die Anbindung über den Neuen Weg nötigenfalls ausnahmsweise als Ausweichstrecke genutzt werden kann. Primär ist in jedem Fall die Anbindung an den Weißen Steg.

Der in der Örtlichkeit bereits vorhandene Weg vom Neuen Weg zum Südstrand soll für den Kraftfahrzeugverkehr lediglich als Anliegerweg zu den von diesem Weg erschlossenen Grundstücken ausgebaut werden. Die hauptsächliche Funktion dieses Wegeabschnittes ist als Wanderweg (Hochuferpromenade), Strandzugang und Radweg zu sehen.

Wegen des geringen zu erwartenden Verkehrsaufkommens werden geringe Straßenquerschnitte gewählt. Für die von Süden kommende Anliegerstraße wird ein 6 m breiter Straßenausbau empfohlen mit einer Aufpflasterung des Straßenraumes zu einer Mischfläche ohne abgetrennte Seitenräume.

Für die Verbindung vom Neuen Weg zum Südstrand wird ein 4,5 m breiter Straßenausbau empfohlen mit einer Aufpflasterung des Straßenraumes zu einer Mischfläche ohne abgetrennte Seitenräume.

Für beide Flächen ist die maßgebende Funktion die Aufenthaltsfunktion. Das Entwurfprinzip 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.

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

Der Nachweis der Einstellplätze sollte für die Anwohner und Übernachtungsgäste auf den Baugrundstücken geführt werden. Der Nachweis regelt sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde bzw. nach den geltenden bauordnungsrechtlichen Kriterien. Einstellplätze für Tagesgäste, im Dienstleistungsbereich und evtl. Gastronomie sollten abgelöst werden. Die Festsetzung von Flächen für den ruhenden Verkehr ist nicht erforderlich.

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 dem Weißen Steg bzw. von dem Neuen Weg aus. 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 gesonderte Festsetzung von Flächen für die Elektrizitätsversorgung wird nicht vorgenommen.

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

6.7.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung für das Plangebiet wird von dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, Putbuser Chaussee 1, 18528 Bergen, vorgenommen. Der Anschluß an das bestehende Versorgungsnetz erfolgt von dem Weißen Steg bzw. von dem Neuen Weg aus innerhalb der ausgewiesenen Verkehrsflä-

chen. 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 dem Weißen Steg bzw. von dem Neuen Weg aus innerhalb der ausgewiesenen Verkehrsflächen. Eine gesonderte Festsetzung von Flächen für die Abwasserbeseitigung wird nicht vorgenommen.

Ein System zur **Regenwasserbeseitigung** ist im Plangebiet nicht vorhanden. Das Regenwasser muß in geeigneter Form auf dem Grundstück verbleiben und zur Versickerung gebracht werden. Dem Einleiten von Oberflächenwasser in den Schmutzwasserkanal wird seitens des Zweckverbandes nicht zugestimmt.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb eines Streifens von 50 m landwärts der oberen Böschungskante des Steilufers ist nicht zulässig. Das Ableiten von Wasser und Stoffen in diesem Bereich ist verboten.

Für die Versickerung sind folgende wasserwirtschaftliche Bedingungen zu berücksichtigen:

- Im Zuge der Bauantragstellung ist nachzuweisen, daß die Möglichkeit der Versickerung tatsächlich gegeben ist, in Abhängigkeit von den auf den jeweiligen Grundstücken vorzufindenden Untergrundverhältnissen, den versiegelten Flächen und den Grundstücksgrößen.
- Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist Abwasser gemäß § 39 LWaG. Mit Ausnahme des von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließenden Niederschlagswassers (Träger der Straßenbaulast) unterliegt es der Abwasserbeseitigungspflicht der zuständigen Körperschaft (§ 40 Abs. 1 und 3 LWaG), also dem Zweckverband. Da eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, können die entsorgungspflichtigen Körperschaften durch Satzung regeln, daß Niederschlagswasser außerhalb von Wasserschutzgebieten auf den Grundstücken, auf denen es anfällt und auf besonders hierfür ausgewiesenen Flächen, erlaubnisfrei versickert werden kann (§ 32 Abs. 4 LWaG). Für solcher Art verbrachtes Niederschlagswasser würde die Pflicht zur Abwasserbeseitigung für den Zweckverband gemäß § 40 Abs. 3 Nr. 2 entfallen. Da der Zweckverband solche Satzung noch nicht beschlossen hat,

können Regelungen zur Niederschlagswasserbeseitigung bereits in Flächennutzungsplänen und insbesondere in Bebauungsplänen unter Beachtung des § 9 BauGB aufgenommen werden. Sollten entsprechende Satzungen Festlegungen zur Niederschlagswasserversickerung enthalten, muß eine solche Möglichkeit grundsätzlich auch gegeben sein (Untergrundverhältnisse, Grundstücksgröße usw. sind zu beachten!).

Aussagen zu Mikrostandorten, z. B. durch grundstücksbezogene Baugrundgutachten, sind im Zuge der nachgeordneten Nachweisführungen in den jeweiligen Bauantragsverfahren bzw. im Zusammenhang mit den wasserrechtlichen Erlaubnis-Anträgen zur Erschließungsplanung zu führen.

Eine Versickerung des Oberflächenwassers ist gem. den Vorgaben des Baugrundgutachtens (4.2.1) möglich und wird über textliche Festsetzungen im Bebauungsplan festgeschrieben. Das Gutachten empfiehlt die Rohr – Rigolenversickerung. Die Dimensionierung der Versickerungsanlagen erfolgt gem. Arbeitsblatt DWA-A 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V., Apr. 2005. Die Versickerung ist Teil der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich evtl. nachteiliger Auswirkungen auf das Plangebiet.

Die Überwachung der Maßnahme wie folgt:

Die Maßnahme ist bei der Bauantragstellung / Bauanzeige durch einen Bodengutachter zu prüfen und, nach erfolgter Baudurchführung, abzunehmen. Die Bauanzeigen / Bauanträge sind durch die Bauherren einem Bodengutachter vorzulegen. Die Funktionsfähigkeit der Rohr – Rigolenversickerung ist im Turnus von 5 Jahren durch einen Bodengutachter zu überprüfen.

Die Maßnahme und deren strenge Überwachung erfolgt wegen des bereits vorhandenen erheblichen Landabflusses in die tiefer gelegenen Siedlungsbereiche.

In Bereichen, in denen eine Versickerung nicht möglich ist, ist das Oberflächenwasser einer öffentlichen Vorflut zuzuleiten.

6.7.5 Löschwasserversorgung

Das Landratsamt Rügen - Sachgebiet Brandschutz - hat bezüglich der Löschwasserversorgung im Rahmen seiner Stellungnahme zum Entwurf des Flächennutzungsplanes auf die technischen Regeln zur Bereitstellung von Löschwasser verwiesen. Danach gilt für den Löschwasserbedarf in einem Wohngebiet ein Wert von 48-96 cbm Löschwasser/Std. Der Löschwasserbereich erfaßt sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m. Der Löschwasserbedarf ist bei der Bemessung des Wasserersorgungsnetzes im Baugebiet zu berücksichtigen. Mit seiner

Stellungnahme weist der ZWAR darauf hin, daß er für das Plangebiet lediglich 48 cbm Löschwasser/Std bereit stellen kann. Die Zulässigkeit weicher Bedachungen ist darum ausgeschlossen worden.

6.7.6 Müllbeseitigung

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

Die Verbindung vom Neuen Weg zum Südstrand ist ab der geplanten Einmündung der, von Süden kommenden, geplanten Erschließungsstraße, in Richtung Südstrand, für den Kfz – Verkehr als Stichstraße anzusehen mit einer Länge von ca. 120 m. In diese Stichstraße kann ein Müllfahrzeug nicht hineinfahren weil sie zu schmal ist und keine Wendemöglichkeit aufweist. Da ein Ausbau der Stichstraße in der geforderten Breite und mit einem Wendehammer für die ca. 3 – 4 erschlossenen Grundstücke zu hohe Erschließungskosten bedingt und zudem zu einer unnötigen Flächenversiegelung führt, wird davon Abstand genommen, diese Straße für Müllfahrzeuge zugänglich auszubauen.

Der anfallende Müll dieser, an der Stichstraße gelegenen, Grundstücke ist an der Einmündung der geplanten Erschließungsstraße zur Abholung bereitzustellen.

6.7.7 Telekommunikation

In unmittelbarer Nachbarschaft des Planbereiches befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Es ist für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmelde-netzes 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

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich keine Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen im Plangebiet. Die öffentlichen Versorgungsträger sind jedoch aufgefordert der Gemeinde über einen evtl. noch nicht erfaßten Leitungsbestand Auskunft zu geben.

6.9 Grünflächen

In einer Breite von 30 m wird parallel zu der Wegeverbindung vom Neuen Weg zum Südstrand eine öffentliche Grünfläche festgesetzt mit der Zweckbestimmung Parkanlage. Mit ihr wird der erforderliche Abstand baulicher Anlagen zum Wald eingehalten. Sie ist in Abstimmung mit der Forstbehörde zu gestalten.

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

Es werden keine Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt. Jedoch werden mit textlichen Festsetzungen Regelungen zum Wasserabfluß getroffen. Der Küstenschutzstreifen nach § 89 LWaG M – V ist nachrichtlich dargestellt.

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

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

6.12 Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Es werden keine Flächen für die Landwirtschaft und Wald festgesetzt. Mit dem Bebauungsplan wird die Umwidmung von Wald zu Siedlungsgebiet und öffentliche Grünfläche auf einer Größe von ca. 2,1 ha, in Abstimmung mit der Forstbehörde, planungsrechtlich vorbereitet.

Entsprechende Ersatzaufforstungsflächen sind in der Gemeinde Sellin, Gemarkung Sellin, Flur 2, Flurstücke 8 (1,0124 ha), 13 (0,4624 ha), 50 (0,7036 ha), 22 (1,7700 ha) nachgewiesen und in der Gemeinde Zirkow, Gemarkung Hagen, Flur 1, Flurstück

45 (ca. 4,5 ha). Diese Flächen werden mit der Forstbehörde abgestimmt. Für die Fläche in der Gemeinde Zirkow liegt bereits die Erstaufforstungsgenehmigung vor.

Die Ersatzaufforstungsflächen sind mit ca. 5 ha durch die Forstbehörde festgelegt worden. Die genaue Lage- und Flächenbestimmung erfolgt nach Durchführung der Umweltverträglichkeitsvorprüfung für die Aufforstung in der Gemeinde Sellin. Die Flächen in der Gemeinde Sellin sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Das Flurstück 22 befindet sich zudem in einem Bereich, der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – hier Flächen für Ausgleich – und Ersatzmaßnahmen - im Flächennutzungsplan umgrenzt ist.

Im Zusammenhang mit der Ersatzaufforstung soll auch die Kompensation des baulichen Eingriffes erfolgen, da die Wiederherstellung eines gleichwertigen Biotopes für den Waldboden anzustreben ist.

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

Im Zusammenhang mit der „naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ gem. § 1a Abs. 3 BauGB wurde eine Bewertung des mit dem Bauleitplan vorbereiteten Eingriffes in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durchgeführt (Umweltbericht s. a. 8.0). Auf der Grundlage des Umweltberichtes und der Kompensationsermittlung 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, wie folgt in den Bebauungsplan übernommen:

- Ausbildung von Flachdachflächen bis zu 10° als begrünte Dächer
- Einfriedungen überwiegend als lebende Hecken aus standortgerechten heimischen Gehölzen.
- Begrünung baulicher Anlagen
- Vollständige Ausnutzung des baulichen Nutzungsmaßes nur bei teilweiser Dachbegrünung der baulichen Anlagen
- Bewirtschaftung des Niederschlagswassers
- Pflanzgebote
- Örtliche Bauvorschriften

Der Bebauungsplan stellt den Gewässerschutzstreifen nach § 19 LNatG M – V dar.

6.14 Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand befindet sich im Plangebiet kein in der Denkmalliste des Landkreises enthaltenes Gebäude. Bodendenkmale sind ebenfalls nicht verzeichnet.

6.15 Sonstige Planzeichen

Straßenverkehrslärm

Aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen werden nicht erforderlich.

Luftreinhaltung

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

Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Zur Wahrung des maßgeblichen Abstandes baulicher Anlagen zu der Abbruchkante des Steilufers wird, in dem noch von dem Weg zum Südstrand erschlossenen Gebiet, eine Fläche umgrenzt, die von der Bebauung frei zu halten ist.

7.0 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 Bauungsformen von Alt - Sellin sowie die sog. gründerzeitliche Bäderarchitektur der Wilhelmstraße als typisch Rügener Bauungsformen heraus. Das Plangebiet gehört nicht zu diesen Gestaltungsschwerpunkten. Seine Umgebung ist geprägt durch die neuzeitlichen, „modernen“ Bauungsformen der großflächig angelegten Ferieneinrichtungen am Weißen Steg. Diese werden auf der Grundlage des angrenzenden Bauungsplanes 2 C „ Weißer Steg“ allmählich in eine den heutigen Siedlungsanforderungen entsprechende Bauung umgewandelt.

Wegen seiner erhabenen Lage über dem Baugebiet Weißer Steg umgeben von der Waldkulisse der Granitz werden jedoch auch hier gestalterische Anforderungen notwendig. Diese beziehen sich auf die Einfügung der neu hinzukommenden Gebäude in

den Umgebungszusammenhang der Waldkulisse und die Vermeidung einer unangemessenen Außenwirkung in den Landschaftsraum.

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

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

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

Die hohe touristische Frequentierung des Gebietes (Strandzugang) 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 Umweltbericht

Der Umweltbericht wird anhand der Anlage zu § 2 Abs. 4 und 2a BauGB erstellt. Zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bestehen keine besonderen Anforderungen (Stellungnahme STAUN v. 2006.12.13).

Die UVP – Fachstelle des LUNG wurde am Verfahren beteiligt und hat keine Stellungnahme zur Umweltprüfung abgegeben.

8.1 Einleitung

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

Die wesentlichen Planungsziele sind Bereitstellung von Baugrundstücken als Allgemeines Wohngebiet, Vorbereitung der Erschließung, Regelung des Ausgleiches für den Eingriff in den Naturraum (s. 1.2).

Der zusätzliche Bedarf an Grund und Boden beträgt ca. 1,5 ha innerhalb des Plangebietes mit einer Gesamtgröße von ca. 2.1 ha. Es handelt sich dabei um Wald.

8.1. b Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Verkehrslärm: Es liegen keine übergeordneten Fachplanungen vor (s. 3.5).

Gewerbliche Immissionen: Es liegen keine übergeordneten Fachplanungen vor (s. 3.5).

Landwirtschaftliche Emissionen: Es liegen keine übergeordneten Fachplanungen vor (s. 3.5).

Immissionen Sport und Spiel: Es liegen keine übergeordneten Fachplanungen vor (s. 3.5).

Emissionen von Windkraftanlagen: Es liegen keine übergeordneten Fachplanungen vor.

Küsten- und Gewässerschutz: Der Küstenschutzstreifen gem. § 89 LWaG M – V und der Gewässerschutzstreifen gem. § 19 LnatG M – V sind in die Plandarstellung übernommen.

Naturschutz:

Für den Planbereich ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG beachtlich und wird berücksichtigt. Die naturschutzfachliche Kompensationsermittlung durch Dipl.-Biol. D. Seppeler aus März 2007 liegt vor und ist Bestandteil der Begründung.

Verordnung über die Festsetzung von Naturschutzgebieten und einem Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung mit der Gesamtbezeichnung Biosphärenreservat Südost – Rügen. Die Ziele der Verordnung werden berücksichtigt und gem. Stellungnahme des Amtes für das Biosphärenreservat Südost – Rügen in den Plan übernommen.

Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG zu dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Sellin, Stand September 2005 durch UmweltPlan GmbH Stralsund. Die Ergebnisse der Verträglichkeitsprüfung sind beachtet.

FFH Gebiete sind nicht direkt betroffen. Fernwirkungen in die vorhandenen FFH-Gebiete Granitz und Küstenlandschaft Südost – Rügen sind unwahrscheinlich. Eine FFH – Verträglichkeitsprüfung wird für nicht erforderlich gehalten (Stellungnahme des Amtes für das Biosphärenreservat Südost – Rügen v. 2007.01.10). Die Verhältnisse zu den FFH – Gebieten sind in der naturschutzfachliche Kompensationsermittlung beschrieben.

Sonstige Pläne, insbesondere des Wasser- und Abfallrechtes, liegen nicht vor.

Gem. § 4 Abs. 1 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, aufgefordert, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen sind dabei unter Benennung der jeweiligen Fachgesetze und Fachplanungen bekannt zu geben.

8.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

8.2.a Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im vorhandenen Zustand werden nachfolgend tabellarisch auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes dokumentiert und bewertet.

Belange des Umweltschutzes einschl. Naturschutz u. Landschaftspflege gem. §1(6) Nr. 7 BauGB	Bestandsaufnahme Umweltzustand	Umweltauswirkungen			Maßnahmen zur Vermeidung Verringerung und Ausgleich		
		erheblich	Nicht erheblich	Prognose über die Entwicklung	ja	nein	Art der Maßnahmen
7a Tiere	Nach Aussage UNB evtl. geschützte Arten vorzufinden (Fledermäuse) Bunker in 500 m Entfernung.	X	X	Überwachung durch UNB, ggfs. Installation von Sommerquartieren	X		Nach Bedarf: Fledermauskästen, Überwachung des Bunkers durch UNB, Sommerquartiere in benachbarten Ruinen
7a Pflanzen	Keine streng geschützten Arten Wald Keine Baumschutzsatzung	X		Wald wird ersetzt, Auslichtung des Waldes	X		Sicherung eines Waldstreifens als Grünfläche. Schutz von Einzelbäumen, Waldersatz gem. L WaldG an anderer Stelle
7a Boden	Teilweise Verdichtung durch Wald- und Wanderwege		X	Inanspruchnahme durch Bautätigkeit	X		Reduzierte GRZ, Gründächer, Schutz von Einzelbäumen, Ein-
7a Wasser	Keine fließenden oder stehende Gewässer, Regenwasser versickert bzw. strömt in die benachbarten Bereiche		X	Sanierung der derzeitigen Mißstände	X		Versickerung und teilweise Ableitung des Wassers an die öffentl. Vorflut, Überwachung der Versickerung
7a Luft	Geringe Belastung durch Festbrennstoffe aus benachbartem		X	Keine zusätzlichen Belastungen		X	Hinweis auf. gesetzl. Normative zu Festbrennstoffen
7a Klima	Gesundheitlich wirksame klimatische Bedingungen		X	Keine zusätzlichen Belastungen		X	Hinweis auf. gesetzl. Normative zu Festbrennstoffen
7a Wirkunggefüge zwischen o. g. Umweltbelangen	Werden durch vorhandene Siedlungstätigkeit in benachbarten Gebieten beeinflusst		X	Keine erheblichen Auswirkungen, Verbesserung der Regenwasserableitung	X		Kompensation s. o.
7a Landschaft	Erhebliche Vorbelastung durch umgebende Bebauung und fremdenverkehrsliche Nutzung		X	Geordnete städtebauliche Entwicklung	X		Durchgrünung des Baugebietes, Erhalt von Einzelbäumen, örtliche Bauvorschriften, Gründächer
7a Biologische Vielfalt	Geringe Wertigkeit		X	Wird sich voraussichtlich verbessern		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	s. Stellungnahme UNB und naturschutzfächliche Kompensationsermittlung	X		Keine Auswirkungen			
7b	Europäische Vogelschutzgebiete	s. Stellungnahme UNB und naturschutzfächliche Kompensationsermittlung	X		Keine Auswirkungen			
7c	Mensch u. seine Gesundheit	Keine Beeinträchtigungen	X		Entwicklung unbelasteter Wohnverhältnisse			Rücknahme der Baugrenze auf das von dem STAUN festgestellte Abstandsmaß
7d	Kultur-/ Sachgüter	Keine						
7e	Vermeidung von Emissionen	Keine Emissionen aus dem Baugebiet			Keine zusätzlichen Belastungen		X	Hinweis auf. gesetzl. Regeln zu Festbrennstoffen
7e	Sachgerechter Umgang mit Abfällen u. Abwässern	Gebiet ist derzeit unerschlossen	X		Anschluß an zentrale Abwasserbeseitigung + Müllentsorgung		X	
7f	Erneuerbare Energien	Keine	X		Sind nicht ausgeschlossen			
7g	Darstellungen anderer Pläne	Plan ist aus dem FNP der Gemeinde entwickelt						
7h	Erhaltung der bestmögl. Luftqualität	entfällt						
7i	Wechselwirkungen zwischen 7a, 7c u. 7d	Keine	X		Wird sich voraussichtlich verbessern			

8.2. a. 1 Schutzgut Mensch

s 3.5

Erhebliche Umweltmerkmale die zu einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch führen könnten sind nicht bekannt. Eine erhebliche Beeinflussung der Umweltmerkmale benachbarter Gebiete findet nicht statt.

Zusätzliche Erhebungen drängen sich nach Lage der Dinge nicht auf.

8.2. a. 2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

s. naturschutzfachliche Kompensationsermittlung

8.2. a. 3 Schutzgut Boden

s. 4.1, s. 4.2.1, s. 4.2.6, naturschutzfachliche Kompensationsermittlung

Zusätzliche Erhebungen drängen sich nach Lage der Dinge nicht auf.

8.2. a. 4 Schutzgut Wasser

s. 4.2.4, s. 4.2.5, s. 6.7.4, naturschutzfachliche Kompensationsermittlung

Zusätzliche Erhebungen drängen sich nach Lage der Dinge nicht auf.

8.2. a. 5 Schutzgut Luft und Klima

s. 4.4, naturschutzfachliche Kompensationsermittlung

Zusätzliche Erhebungen drängen sich nach Lage der Dinge nicht auf.

8.2. a. 6 Schutzgut Landschaft

s. 4.3, naturschutzfachliche Kompensationsermittlung

Durch die Umwandlung eines Teils des Waldes in ein Gebiet mit parkähnlicher Struktur und durch die Erhaltung möglichst vieler Bäume wird die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes in Grenzen gehalten (UNB 2007.01.10).

Zusätzliche Erhebungen drängen sich nach Lage der Dinge nicht auf.

8.2. a. 7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

s. 3.2

Zusätzliche Erhebungen drängen sich nach Lage der Dinge nicht auf

8.2. a. 8 Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern

Das Wirkungsgefüge zwischen den einzelnen Schutzgütern wird nicht verändert. Der formelle Verlust an Waldflächen wird kompensiert durch Sicherung eines Waldstreifens als Grünfläche, Erhalt von Einzelbäumen, reduzierte GRZ, Gründächer, Walderersatz gem. LWaldG an anderer Stelle.

8.2. a. 9 Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Die betroffenen Waldflächen (Umwandlung von Wald-/Gehölzfläche) werden nach LWaldG M-V betrachtet. Es handelt sich insgesamt um rund 2,1 ha Waldfläche.

Das Forstamt Rügen hat im Vorfeld die Möglichkeit der Waldumwandlung geprüft und bei entsprechendem Ersatz an anderer Stelle (Neuaufforstung) das Einverständnis zur Umwandlung in eine andere Nutzungsart in Aussicht gestellt. Die Kompensation wird voraussichtlich im Verhältnis 1:1 bis 1:3 für den Verlust des Baumbestandes bzw. für die Umwandlung nach LWaldG erfolgen. Der Kompensationsumfang wird abschließend vom Forstamt Rügen festgelegt. Aufgrund der Größe der Waldumwandlungsfläche über 1 ha wird vorab eine standortbezogene Vorprüfung nach LUVG M-V erforderlich. Flächen für die Ersatzaufforstung können durch die Gemeinde Sellin nachgewiesen werden (s. 6.12 Flächen für die Landwirtschaft und Wald).

Bei der abschließenden Festlegung des Ersatzes sollte berücksichtigt werden, daß nicht der komplette Baumbestand entfernt wird, sondern ca. 65 Bäume erhalten bleiben. Die Berücksichtigung von rund 3.000 qm für Verlust von Wald ohne Rodung sollte daher bei der Festlegung des Umfangs bzw. des Ersatzes in die Berechnung einfließen.

Die wesentlichen Eingriffe nach LNatG M-V ergeben sich nur noch durch die Umwandlung von Waldboden in vollversiegelte Flächen (Wohnbebauung und Verkehrsflächen).

8.2. b Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

Die Ermittlung des Kompensationsumfangs erfolgte unter der Berücksichtigung der aktuellen Planung und der Begründung zu dem Bebauungsplan und des Bewertungsverfahrens für das Land Mecklenburg - Vorpommern.

Für das Plangebiet wurde die Grundflächenzahlen GRZ von 0,25 festgelegt, die um max. 50 % für Nebenanlagen etc. überschritten werden darf. Da der besiedelte Waldrand und auch das Waldgebiet selbst bereits heute vorbelastet sind, wurden mittelbare

Eingriffswirkungen nicht berücksichtigt. Landschaftliche Freiräume höherer Wertigkeit sind nicht betroffen und bleiben daher ebenfalls unberücksichtigt. Auch eine additive Berücksichtigung für faunistische Sonderfunktionen erfolgt nicht.

Folgende Punkte wurden bei der Berechnung darüber hinaus berücksichtigt:

Die Möglichkeit der Ausnutzung einer GRZ bis zu 0,4 bleibt bei der Berechnung unberücksichtigt, da bei einer Bebauung oberhalb der GRZ von 0,25 eine Dachbegrünung erforderlich wird, die wiederum kompensationsmindernd berücksichtigt werden kann (Rückhaltung im Bereich der Dachbegrünung, mikroklimatisch sowie ökologisch wirksam, Sonderbiotope). Als Berechnungsgrundlage wird daher für die Wohngebiete (1,250 ha) eine GRZ von 0,25 zzgl. 50 % für Nebenanlagen angesetzt; zusammen mit der Verkehrsfläche ergeben sich somit 0,6819 ha vollversiegelte Fläche (0,4785 ha + 0,2034 ha).

Der Grünstreifen (0,5731 ha) entlang der Steilküste mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ bleibt in der heutigen Form unversiegelt erhalten und fließt nicht in die Bilanzierung ein. Mit Ausnahme einer Bestandspflege der Gehölze, die einer regelmäßigen Durchforstung entspricht, erfolgen hier keine weiteren Maßnahmen. Beeinträchtigungen der Bodenoberfläche werden nicht erwartet.

die Grundstücksfreiflächen (unversiegelt) übernehmen nach Umwandlung ähnliche Funktionen wie der Waldboden (Filterung, Versickerung, kleinklimatische Funktionen etc.); unter Berücksichtigung der verbleibenden Funktionen auch im Zusammenhang mit dem Baumbestand, der als „zu erhalten“ festgesetzt wurde, werden die Grundstücksfreiflächen (0,765 ha) nicht in die Berechnung einfließen, auch, da sich in der Summe kein negativer Wert ergibt.

8.2. b. 1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung ergibt sich folgender Kompensationsbedarf:

Ermittlung des Kompensationsbedarfes (nur Versiegelung)

Ermittelte Fläche des betroffenen Biotoptyps	Kompensationserfordernis Versiegelungsfaktor + Korrekturfaktor)	Wirkungsfaktor	Bedarf / Kompensationsflächenäquivalent
Waldboden in vollversiegelte Flächen, Wertstufe 0 (Gebäude und Verkehrsflächen, 0,6819 ha)	0,5 + 0,5 x 0,75	---	0,5114
Summe Bedarf			0,5114

Das verbleibende Kompensationserfordernis liegt bei 0,5114 Flächenäquivalenten.

Es wird vorgeschlagen, die Kompensation des Bedarfs von 0,5114 Flächenäquivalenten für die Versiegelung der Waldbodenfläche zusammen mit dem erforderlichen Bedarf für die Waldumwandlung unter Berücksichtigung von Sukzessionsflächen zu kompensieren, da die Wiederherstellung eines gleichwertigen Biotopes auch nach LNatG M-V für den Waldboden anzustreben ist. Mit der Herstellung eines solchen Biotopes wird gleichzeitig ein zusätzlicher potenzieller Lebensraum für die besonders geschützte Art Leberblümchen geschaffen, die im Raum Sellin / Granitz in den Waldflächen noch häufig verbreitet ist. Eine Befreiung nach § 62 BNatSchG von den Verboten des § 42 BNatSchG ist nach LUNG M-V im Rahmen des Planverfahrens nicht erforderlich. Durch die geplanten Festsetzungen und Maßnahmen kann nachgewiesen werden, dass einerseits ein Teil des Lebensraumes dieser Art erhalten bleibt (Grünfläche), andererseits durch die Aufforstungsmaßnahme zusätzliches Verbreitungs- und Entwicklungspotenzial gegeben sind. (mdl. Mitt. LUNG M-V v. 18.07.2007).

Es ergibt sich nach Umrechnung für die Versiegelung von Waldbodenfläche folgender Bedarf:

Vorschlag für die Kompensationsmaßnahme:

Neuanlage von Wald (0,2153 ha) auf geringwertigem Standort der Wertstufe 0-1, Aufwertung um 1-2 Wertstufen, Kompensationsfaktor 2,5, Leistungsfaktor 0,95;

Kombination mit dem Ersatz von Waldflächen im Rahmen der Waldumwandlung

Tabelle 2: Kompensationsmaßnahme für den Verlust von Bodenfunktionen im Wald

Biotoplanlage in ha	Kompensationsfaktor	Leistungsfaktor	Flächenäquivalente
Anlage von Waldflächen bzw. artenreichen Waldrändern (>30 % Sukzession) Wertstufe 2 auf niedrigwertigem Standort (0,2153 ha)	2,5	0,95	0,5114

Zusammen mit dem Bedarf aus der Waldumwandlung ergibt sich eine Fläche von 5,2236 ha (5,0083 ha + 0,2153 ha), die nach den Vorgaben des Forstamtes und Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde aufzuforsten wären. Nach Durchführung der Maßnahmen ist der Eingriff vollständig (100 %) ausgeglichen.

Die Fertigstellung ist den zuständigen Behörden anzuzeigen.

8.2. b. 2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt Wald mit der nachteiligen Verzahnung des Siedlungsgebietes Weißer Steg und dem gestückelten Waldsaum der sukzessive

durch siedlungsähnliche Nutzungen und Wegeflächen weiter überformt wird. Die Mißstände in Bezug auf den Verkehr und die Oberflächenentwässerung im Neuen Weg werden zunehmen.

Die benötigten Baugrundstücke werden dann an anderer Stelle erschlossen, ggfs. mit höherem Erschließungsaufwand, schlechterer Integration in den bestehenden Siedlungsraum und unter stärkerer Beeinflussung der Umweltmerkmale.

8.2. c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Mit dem Bebauungsplan werden bereits mögliche Kompensationsmaßnahmen dargestellt s. 6.12, 6.13, 7.0.

Die naturschutzfachliche Kompensationsermittlung enthält ebenfalls Vorschläge für Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.

Der Nachweis der Kompensationsmaßnahmen s. 6.12. Die Maßnahmen werden durch Kompensationsvertrag zwischen Gemeinde / Vorhabensträger / UNB / Forstbehörde gesichert.

8.2. d Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Unter Berücksichtigung der Allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes, der bereits erfolgten Vorbereitung und Sicherung auf der Planungsebene Flächennutzungsplan und wegen des Baulandbedarfes der Gemeinde (Flächen befinden sich überwiegend im Eigentum der Gemeinde) kommen anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht in Betracht.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Sellin hat eine ausführliche Standortdiskussion für Bauflächen stattgefunden. Im Ergebnis dieser, auch unter natur- und küstenschutzfachlichen Gesichtspunkten, geführten Diskussion, wurde dieser Standort als geeignet anerkannt. Geeignete Standorte sind im Gemeindegebiet rar wegen der erheblichen Schutzgebietsauweisungen (Trinkwasser, Küste, Lärm, Natur) und den zunehmenden Entfernungen zu den vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen (Schule, Kindergarten) und Versorgungseinrichtungen. Insofern gibt es keine alternative Planungsmöglichkeit.

8.3 Zusätzliche Angaben

8.3. a Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

- Hinweise zur Eingriffsregelung des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M – V, Heft 3 / 1999 (Arbeitshilfe)

8.3. b Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Durchführung der Umweltüberwachung der Kompensationsmaßnahmen wird im Kompensationsvertrag zwischen Gemeinde / Vorhabensträger / UNB / Forstbehörde geregelt.

8.3. c Allgemein verständliche Zusammenfassung

Es soll auf einer Fläche von ca. 1,5 ha eine Wohnbebauung ermöglicht werden. Es wird eine Waldfläche in Anspruch genommen die an den Steiluferbereich zur Ostseeküste angrenzt. Der Plan ist aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt.

Von Seiten der Träger öffentlicher Belange wurden wesentliche Bedenken nicht geäußert wenn bestimmte Maßgaben eingehalten werden. Hier ging es insbesondere um die Einhaltung der erforderlichen Abstände zur Steiluferküste, wasserwirtschaftliche Belange (Oberflächenentwässerung) und die Kompensation des Eingriffes in den Naturraum. Hierzu wurden ergänzende Untersuchungen angestellt (Bodengutachten, Kompensationsermittlung, küstenschutzfachliche Beurteilung).

Andere umweltrelevante Belange werden nicht berührt.

Von privater Seite und von einem Naturschutzverein wurden Bedenken u. a. wegen der Waldumwandlung, der Oberflächenentwässerung, der Art der baul. Nutzung und des Küstenschutzes geäußert.

Diese werden in bestimmtem Rahmen berücksichtigt.

Die Kompensation des Eingriffes in den Naturraum ist möglich.

Der dringende Bedarf der Gemeinde nach Wohnbauflächen in offener Bauweise ist gegenüber den anderen ermittelten Belangen höher zu bewerten, so daß die Planung in ihren Grundzügen beibehalten wird.

9.0 Flächenbilanz / Kapazitäten

Die Planung dient vor allem der Bedarfsdeckung für Wohnbaugrundstücke für die einheimische Bevölkerung, so daß raumordnerisch relevante Kapazitätsausweitungen nicht anstehen. Es wird zusätzlicher Wohnraum von ca. 25 Wohneinheiten veranschlagt bei in etwa 15 - 20 Vorhaben in Anlehnung an die bereits vorhandene Bebauung des umgebenden Baugebietes Weißer Steg. 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. Dabei muß das Wohnen gegenüber der Fremdenverkehrsvermietung überwiegen und mehr als 50 % ausmachen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden ausgeschlossen.

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.

Nr	Gebietsart	Zahl d. zul. Voll-geschosse	Grund-flächen-zahl	Bau-weise	Gebiets-grösse m ²	% des Plangebietes	max. Bruttoge-schossfl. m ²	Versiegelte Fläche m ²
1	WA	1	0,4	E	6.074	30%	3650	3650
2	WA	1	0,4	E	6.676	32%	4000	4000
3	Ver-kehrs-fläche	0	0		2.034	10%		2.034
4	Grünflä- che				5.731	28%		
5	Gesamt	0	0		20.515	100%	7650	9684

10.0 Durchführung des Bebauungsplanes

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

10.1 Bodenordnende Maßnahmen

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

10.2 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Eine Kostenübersicht ist zur Zeit noch nicht abschließend erstellt.

10.3 Beschluß- und Bekanntmachungsdaten

- Aufstellungsbeschluß am 11.07.2006 Az.
- Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB vom 04.12.2006 bis einschließlich 12.01.2007
- Behördenbeteiligung § 4 Abs. 1 BauGB vom 04.12.2006 bis einschließlich 12.01.2007
- Auslegungsbeschluß am 24.04.2007 Az.
- Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs. 2 BauGB vom 04.06.2007 bis einschließlich 06.07.2007
- Behördenbeteiligung § 4 Abs. 2 BauGB vom 07.05.2007 bis einschließlich 06.07.2007
- Satzungsbeschluß amAz.

Sellin, den 2007.08.01

