

# GEMEINDE OSTSEEBAD SELLIN

AMT MÖNCHGUT GRANITZ

LANDKREIS RÜGEN

## BEGRÜNDUNG

## BEBAUUNGSPLAN 2 C „Weißer Steg“

### 1. Änderung ( Teiländerung )

### mit örtlicher Bauvorschrift

Übersichtsplan



Unmaßstäblich

Verfahren gem. § 13 a BauGB

Stand vom 2009.12.15

Entwurfsbearbeitung:

Heinrich Vulter

An der Junkernwiese 7

Telefon 05137/3236

Stadtplaner

30926 Seelze

Telefax 05137/91371

112/904

02/049 1.Ä /02

VU/VU

2009.10.28

Inhaltsverzeichnis .....	Seite
1.0 Planungserfordernis .....	3
1.1 Wahl des Planverfahrens .....	4
1.2 Redaktionelle Hinweise.....	4
1.3 Allgemeine Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung .....	5
2.0 Lage im Raum .....	5
2.1 Fremdenverkehrliche Einstufung.....	5
2.2 Bestand.....	5
2.2.1 Bisherige touristische Belastung .....	5
2.2.2 Bisherige Arbeitsplätze .....	5
2.2.3 Vorhandene Erschließung.....	5
2.2.4 Vegetationsbestand.....	5
2.2.5 Altablagerungen .....	5
2.2.6 Baugrund, Grundwasser, Hochwasser, Küstenschutz .....	6
2.2.7 Denkmale, Bodendenkmale.....	6
2.3 Einbindung in den landschaftlichen Zusammenhang.....	6
2.4 Klima .....	6
2.5 Kartengrundlage.....	6
2.6 Räumlicher Geltungsbereich.....	7
2.7 Abwägungserhebliche Gegebenheiten .....	8
3.0 Überörtliche Planungen und nach anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich zu übernehmende Planungsinhalte .....	9
3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	9
3.2 Entwicklungstendenzen .....	9
3.3 Bestehende Baurechte .....	9
3.4 Entwicklungsgebot.....	9
4.0 Städtebauliche Ziele.....	9
4.1 Art der baulichen Nutzung.....	9
4.2 Maß der baulichen Nutzung .....	9
4.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen .....	10
4.4 Verkehrsflächen .....	10
4.5 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung.....	10
4.6 Denkmalschutz.....	10
4.7 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft .....	10
4.8 Flächenbilanz.....	11
4.9 Immissionsschutz.....	11
4.10 Trinkwasserschutz .....	11
4.11 Hochwasserschutz.....	11
4.12 Küstenschutz .....	11
4.13 Schifffahrt .....	11
5.0 Infrastruktur.....	11
6.0 Durchführung des Bebauungsplanes .....	11
6.1 Bodenordnende Maßnahmen .....	11
6.2 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten.....	12
6.3 Beschluß- und Bekanntmachungsdaten .....	12

Begründung für die 1. Änderung ( Teiländerung ) des Bebauungsplanes Nr. 2 C "Weißer Steg" mit Örtlicher Bauvorschrift im Ostseebad Sellin, Amt Mönchgut-Granitz, Landkreis Rügen

## **1.0 Planungserfordernis**

Der Bebauungsplan 2 C „ Weißer Steg „ ist am 20.11.2000 in Kraft getreten. Er erfaßt den Bereich der Ferienanlagen und Wohngebiete zwischen Ostbahnstraße und dem Landschulheim Leipzig am Hochufer. Die verbliebene Lücke im Nordosten des Plangebietes wurde mit dem seit 2008.03.11 rechtskräftigen Bebauungsplan 2 D „ Neuer Weg „ geschlossen.

Wegen der engen Verzahnung zwischen Wald und Bebauung mußten im Bereich der Pension „Seewolf“ und des Landschulheimes „Ziesar“ die Baugrenzen des Bebauungsplanes 2 C auf 17 m von der nördlichen Plangebietsgrenze zurückgenommen werden. Ebenso mußte, im Bereich der Pension „Seewolf“, entlang der westl. Plangebietsgrenze, die Baugrenze auf die westl. Giebelfront des Hauptgebäudes zurückgenommen werden ( Ausnahme genehmigung gem. Waldabstandserlaß ).

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes 2 D „Neuer Weg“ entfällt die Notwendigkeit zur Einhaltung von Abständen zu dem Wald. Der Wald wurde in eine andere Nutzungsart überführt ( Wohngebiet ) und es wurde dafür eine Ersatzaufforstung vorgenommen.

Mithin ist eine bauliche Inanspruchnahme der bisher freizuhaltenen Flächen analog dem nördlich angrenzenden Baugebiet 2 D „Neuer Weg“ durch Änderung der Baugrenzen und des baulichen Nutzungsmaßes möglich.

Die Grundstücke sind somit entsprechend ihrer Lage am Hauptzugang zu dem Badestrand zwischen Sellin, Baabe und Göhren besser und angemessener zu nutzen. Das negative Erscheinungsbild der Altlasten der bestehenden Bebauung kann beseitigt und der Standort insgesamt aufgewertet werden.

Die Anpassung der Nutzung erfordert die Änderung des Bebauungsplanes 2 C „Weißer Steg“.

Zur planerischen Absicherung der Planänderungen hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 15.09.2009 den Aufstellungsbeschuß zur 1. Änderung ( Teiländerung ) des Bebauungsplanes 2 C „ Weißer Steg „ gefaßt.

## **1.1 Wahl des Planverfahrens**

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

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

Die überplante Fläche ist dem Siedlungsbereich zuzurechnen.

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

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

Die äußeren Erschließungsvoraussetzungen und Infrastruktureinrichtungen sind komplett vorhanden.

Für das Plangebiet besteht ein wirksamer Flächennutzungsplan.

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

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

## **1.2 Redaktionelle Hinweise**

Bei der Planänderung handelt es sich um eine Teiländerung des genehmigten, rechtskräftigen Bebauungsplanes 2 C „ Weißer Steg „. Zur besseren Information sind die angrenzenden Bereiche des Ursprungsplanes mit in der Planzeichnung abgebildet. Maßgeblich für die außerhalb des Teiländerungsbereiches gelegenen Flächen sind die Festsetzungen des Ursprungsplanes der am 20.11.2000 in Kraft getreten ist.

Grundlage dieser Begründung zur Änderung dieses Bebauungsplanes ist die mit der Satzung des Bebauungsplanes 2 C beschlossene Begründung zu dem Ursprungsplan. Die unveränderten Textpassagen der Ursprungsbegründung werden nicht wiederholt, jedoch mit dem Hinweis : ( bleibt unverändert ) gesondert kenntlich gemacht. Ggfs. werden einzelne Passagen ergänzt. Darauf wird im Text hingewiesen.

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

- Beräumung des Geländes von Bauruinen, Baracken, Müllablagerungen, Bau-schutt und Grenzüberbauungen,
- Vorbereitung des Geländes für eine bauliche Nutzung gem. Nutzungskatalog des bestehenden Bebauungsplanes
- Erweiterung der überbaubaren Flächen und des baulichen Nutzungsmaßes analog nördl. angrenzendem B Plan 2 D „ Neuer Weg „
- Aktualisieren der örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Weißer Steg bezogen auf den Teiländerungsbereich

Die allgemeinen Ziele und Zwecke des Ursprungsplanes bleiben unverändert.

### **2.0 Lage im Raum**

( bleibt unverändert )

### **2.1 Fremdenverkehrliche Einstufung**

( bleibt unverändert )

### **2.2 Bestand**

( bleibt unverändert )

#### **2.2.1 Bisherige touristische Belastung**

( bleibt unverändert )

#### **2.2.2 Bisherige Arbeitsplätze**

( bleibt unverändert )

#### **2.2.3 Vorhandene Erschließung**

( bleibt unverändert )

#### **2.2.4 Vegetationsbestand**

( bleibt unverändert )

#### **2.2.5 Altablagerungen**

( bleibt unverändert )

### **2.2.6 Baugrund, Grundwasser, Hochwasser, Küstenschutz**

( bleibt unverändert )

Ergänzung

Der Teiländerungsbereich liegt außerhalb der Küsten- und Gewässerschutzstreifen.

### **2.2.7 Denkmale, Bodendenkmale**

( bleibt unverändert )

### **2.3 Einbindung in den landschaftlichen Zusammenhang**

( bleibt unverändert )

### **2.4 Klima**

( bleibt unverändert )

### **2.5 Kartengrundlage**

Das ursprüngliche Plangebiet ist durch die öffentlich bestellten Vermessungsingenieure Krawutschke, Meißner, Schönemann in 1998 vermessen worden. Zwischenzeitlich vorgenommene Ergänzungen des Vermessungsbestandes sind, als Auszug des aktuellen Liegenschaftskatasters, für den Teiländerungsbereich übernommen worden. Im übrigen Bereich des Ursprungsplanes ist der aus 1998 ermittelte Vermessungsstand dargestellt.

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

Durch den öffentlich bestellten Vermessungsingenieur wurde bescheinigt, daß die Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei ist und die neu zu bildenden Grenzen sich korrekt in die Örtlichkeit übertragen lassen ( 2009.11.02 ).

## 2.6 Räumlicher Geltungsbereich

Das Gebiet der Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 2 C „Weißer Steg“ liegt am oberen Ende des Weißen Steges. Es umfaßt das Areal der ehemaligen „Pension Seewolf“ zwischen Weißer Steg und Bebauungsplan Neuer Weg nordwestlich Landschulheim Leipzig.

Es wird wie folgt begrenzt:

Im Norden : durch die Nordgrenze des Flurstückes 292/3 ( Pension Seewolf, Grenze B-Plan 2 D „Neuer Weg“),

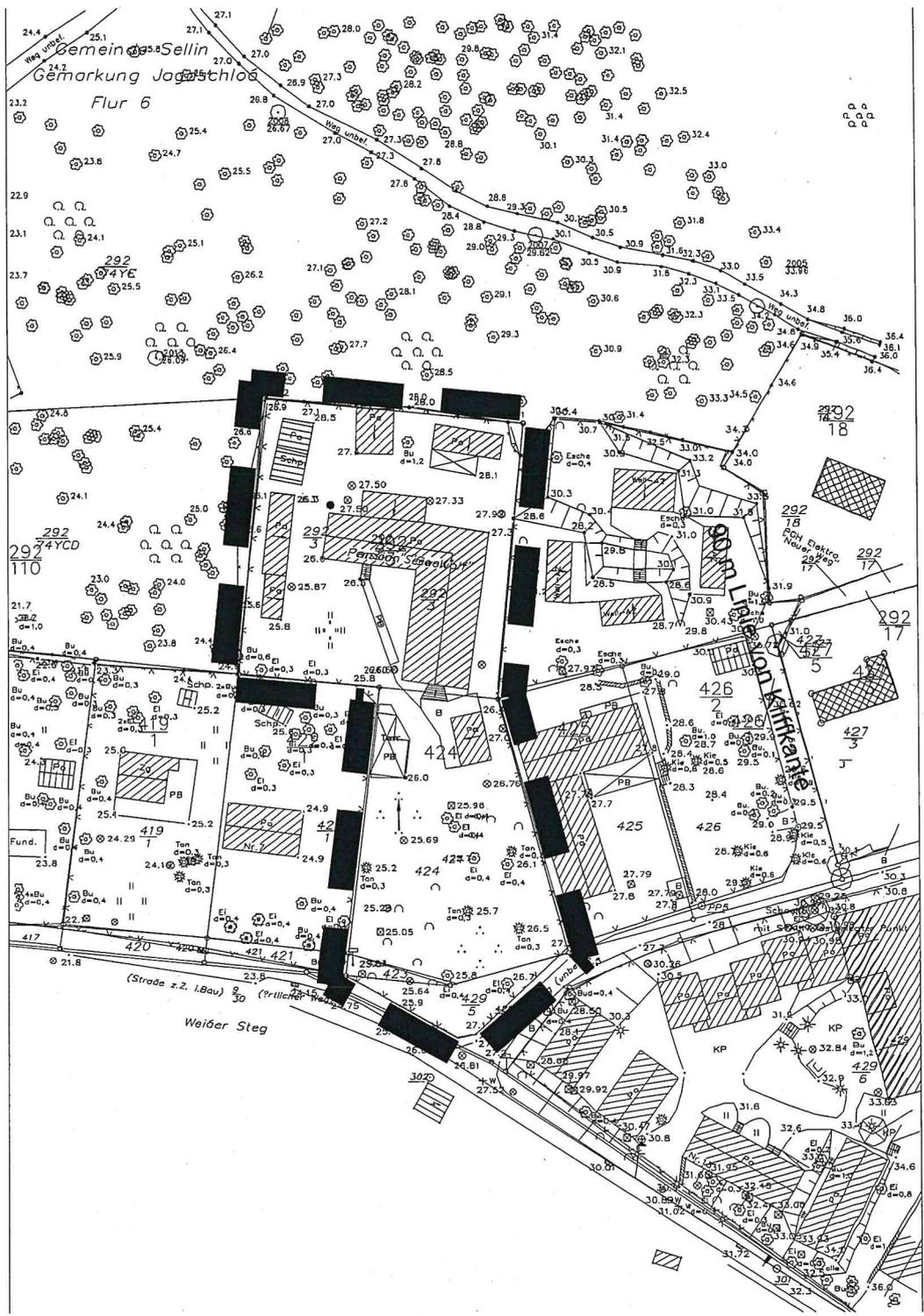
Im Osten : durch die östl. Grenzen der Flurstücke 292/3 und 424 (Grenzen zum „Landschulheim Ziesar“),

Im Süden : durch die südöstliche und südwestliche Grenze des Flurstückes 429/5  
( Grenze zur Einmündung Weißer Steg )

Im Westen : durch die östliche und nördliche Grenze des Flurstückes 422/1 und die östliche Grenze des Flurstückes 292/110 (Grenze B-Plan 2 D „Neuer Weg“).

Das Plangebiet liegt in der Flur 6, Gemarkung Jagdschloß, Gemeinde Sellin. Es hat eine Größe von ca. 0,34 ha. und umfaßt ca. 5 % der Fläche des Ursprungsplanes.

Das Gebiet ist im folgenden Lageplan unmaßstäblich dargestellt.



**2.7 Abwägungserhebliche Gegebenheiten**  
 ( bleibt unverändert )

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

( bleibt unverändert )

Ergänzung

Der Flächennutzungsplan Sellin ist am 16.05.2006 wirksam geworden.

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

( bleibt unverändert )

### **3.2 Entwicklungstendenzen**

( bleibt unverändert )

### **3.3 Bestehende Baurechte**

Die Baurechte des Ursprungsplanes außerhalb des Teiländerungsbereiches bleiben unverändert.

### **3.4 Entwicklungsgebot**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt für den Teiländerungsbereich Sondergebiet Fremdenverkehr dar ( § 11 Abs. 2 BauNVO ). Mit dem auch bereits im Ursprungsplan genehmigten und im Teiländerungsbereich festgesetzten Sondergebiet Fremdenverkehr und Wohnen, entwickelt sich der Plan aus dem Flächennutzungsplan.

### **4.0 Städtebauliche Ziele**

( bleibt unverändert )

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

( bleibt unverändert )

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Für den Teiländerungsbereich wird die Grundflächenzahl an das bauliche Nutzungsmaß des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes angepaßt. Die damit verbundene Erhöhung des baulichen Nutzungsmaßes entspricht der besonderen Wertigkeit des

Grundstückes am oberen Weißen Steg, die durch Gebäudehöhe und Gebäudestellung betont werden soll. Dementsprechend erfolgt auch eine Anpassung der zulässigen Gebäudehöhe.

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

Die überbaubaren Flächen im Teiländerungsbereich werden zu den nördlich angrenzenden Flächen des B Planes 2 D erweitert weil, wegen der Umwidmung der ehemaligen Waldflächen, ursprünglich erforderliche Abstände nicht mehr notwendig sind.

In Richtung Weißer Steg werden die überbaubaren Flächen erweitert damit hier, im oberen Bereich des Weißen Steges, ein baulicher Akzent gesetzt werden kann, als Blickfang im Verlauf des Weges zum Strand.

#### **4.4 Verkehrsflächen**

( bleibt unverändert )

Ergänzung

Das Leitungsrecht entlang der westlichen Grenze des Teiländerungsbereiches ( Flurstücke 423, 424 ) zugunsten der Anlieger wird ergänzt um den Zusatz Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger. Die Flächen des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes dienen zugleich als Feuerwehrezufahrt.

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

Die örtlichen Bauvorschriften werden den örtlichen Bauvorschriften des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes 2 D angepaßt. Flachdächer sollen zulässig sein, wenn sie begrünt sind. Der genaue Wortlaut der Änderungen ist in der Planzeichnung besonders hervorgehoben.

#### **4.6 Denkmalschutz**

( bleibt unverändert )

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

( bleibt unverändert )

#### **4.8 Flächenbilanz**

Der Teiländerungsbereich macht lediglich 5 % des Ursprungsplanes aus. Die vorgenommenen Veränderungen des baulichen Nutzungsmaßes sind städtebaulich nicht relevant und wirken sich auf die Fremdenverkehrskapazitäten des Ortes nicht aus.

#### **4.9 Immissionsschutz**

( bleibt unverändert )

#### **4.10 Trinkwasserschutz**

( bleibt unverändert )

#### **4.11 Hochwasserschutz**

( bleibt unverändert )

#### **4.12 Küstenschutz**

( bleibt unverändert )

#### **4.13 Schifffahrt**

Bei der Bebauung ist darauf zu achten, daß keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlaß geben oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen oder Spiegelungen irreführen. Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen.

#### **5.0 Infrastruktur**

( 5.0 – 5.14 bleiben unverändert )

#### **6.0 Durchführung des Bebauungsplanes**

Die Durchführung des Ursprungsplanes ist weitgehend abgeschlossen.

#### **6.1 Bodenordnende Maßnahmen**

( bleibt unverändert )

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

( bleibt unverändert )

## **6.3 Beschluß- und Bekanntmachungsdaten**

- Aufstellungsbeschluß am 15.09.2009 Az.: 061/09
- Frühzeitige Bürgerbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB vom 26.10.2009 bis einschließlich 02.11.2009
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB vom 23.09.2000 bis einschließlich 26.10.2009
- Auslegungsbeschluß am 15.09.2009 Az.: 061/09
- Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB vom 02.11.2009 bis einschließlich 04.12.2009
- Satzungsbeschluß am 15.12.2009

Sellin, den 2009.12.15