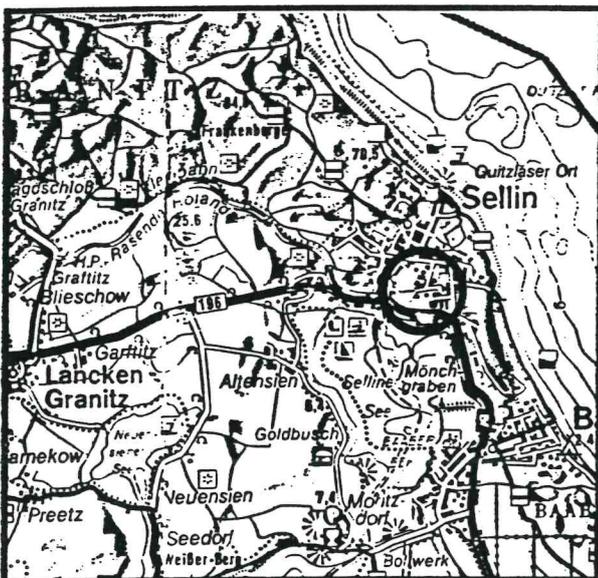


OSTSEEBAD SELLIN

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

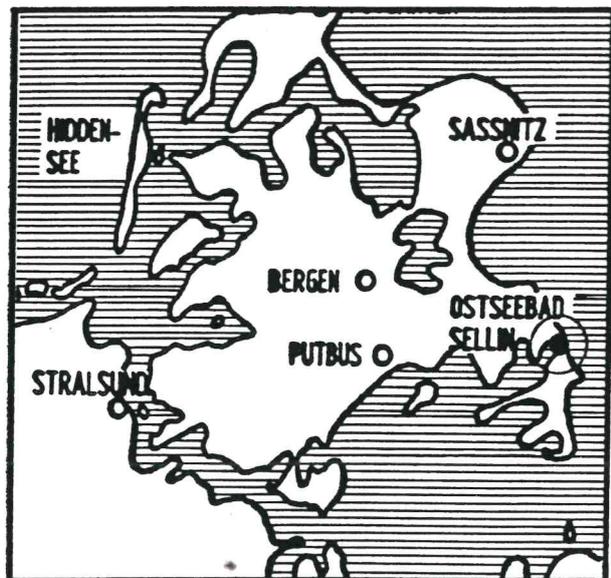
"ZENTRUMSBEREICH"

ÜBERSICHTSPLAN



unmaßstäblich

LANDKREIS RÜGEN



Fassung vom 26.10.1993
Satzungsexemplar

M 1:1 000

Vorhabenträger:
T.G. Planbau GmbH Sellin/Rügen
Ostbahnstraße 15, 18586 Sellin/Rügen
Tel./Fax: (038303) 356

Inhaltsverzeichnis	Seite
1.0 Planungserfordernis	3
1.1 Vorhabenträger - Zuständigkeit,	3
1.2 Objektbeschreibung	3
1.3 Allgemeine Ziele und Zwecke des Vorhaben- und Erschließungsplanes	4
1.4 Besonderes Ziel des Vorhaben- und Erschließungsplanes	4
2.0 Lage im Raum	4
2.1 Bestand	5
2.1.1 Bisherige touristische Belastung	6
2.1.2 Vorhandene Erschließung	6
2.1.3 Vegetationsbestand	6
2.1.4 Altablagerungen	6
2.1.5 Baugrund	6
2.1.6 Küstenschutz/Hochwasser	7
2.1.7 Denkmalpflege/Bodendenkmalpflege	7
2.2 Einbindung in den landschaftlichen Zusammenhang	7
2.3 Kartengrundlage	8
2.4 Räumlicher Geltungsbereich	8
2.5 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
3.2.1 Fremdenverkehrsentwicklung	10
3.3 Bestehende Baurechte	10
3.4 Entwicklungsgebot	10
3.5 Verknüpfung mit anderen Planungsebenen	10
4.0 Städtebauliche Ziele	11
4.1 Art der baulichen Nutzung	11
4.2 Maß der baulichen Nutzung	11
4.3 Bauweise, Baugrenzen	12
4.4 Verkehrsflächen	13
4.5 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	13

4.6	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	13
4.7	Flächenbilanz.....	15
4.8	Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung/Denkmalpflege.....	16
4.9	Immissionsschutz.....	16
5.0	Infrastruktur	16
5.1	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	17
5.2	Fuß- Rad- und Wanderwege	17
5.3	Ruhender Verkehr	17
5.4	Kraftfahrzeugverkehr.....	18
5.5	Energieversorgung.....	18
5.6	Wasserversorgung.....	18
5.7	Löschwasserversorgung	18
5.8	Abwasserbeseitigung.....	19
5.9	Elektrizitätsversorgung.....	19
5.10	Müllbeseitigung	19
6.0	Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes	19
6.1	Bodenordnende Maßnahmen	19
6.2	Verpflichtungserklärung	19

Anlagen

Entfernungsmatrix Südost-Rügen

Verkehrsbelegung am 08.07.92 08.00 bis 11.00 h

Verkehrsbelegung am 08.07.92 16.00 bis 19.00 h

Übersicht über die zentralörtliche Gliederung Landkreis Rügen

Übersicht über die großräumigen Verkehrsbeziehungen Südost-Rügen

Begründung für den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 "Zentrumsbereich" einschließlich Örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung im Ostseebad Sellin, Amt Mönchgut-Granitz, Landkreis Rügen

1.0 Planungserfordernis

Die gesellschaftlichen Veränderungen 1989/1990 und die beginnende Neuorientierung in den Gemeinden auf der Insel Rügen erfordern kurzfristige Konzepte zur strukturellen Einordnung der örtlichen Aktivitäten im Gemeindegebiet. Für die Seebäder Südost-Rügens, insbesondere im Hinblick auf die Neuordnung und Umnutzung großflächiger brachgefallener Areale innerhalb des örtlichen Siedlungszusammenhanges. Diese sollen für den Bereich des Plangebietes zu zukunftsorientierten regional bedeutsamen, arbeitsplatzintensiven, landschaftsverträglichen und saisonverlängernden Fremdenverkehrs- und Freizeiteinrichtungen entwickelt werden in Verbindung und Ergänzung der am Ort vorhandenen Kur-, Erholungs- und Fremdenverkehrseinrichtungen. Mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan wird beabsichtigt eine derzeit desolate Fläche von ca. 15 ha direkt an der B 196 (einer "Touristenstrecke") einer geordneten Nutzung zuzuführen. Die Durchführung der mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan vorbereiteten Vorhaben dient der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Fremdenverkehrsgewerbe für den Ort und die Region sowie der Schaffung zentraler Fremdenverkehrseinrichtungen.

1.1 Vorhabenträger - Zuständigkeit,

Gemeindevertretung Ostseebad Sellin im Amt Mönchgut-Granitz, Göhrener Weg 1,
18586 Baabe/Rügen, Tel. 038303/218
Vorhabenträger T.G. Planbau GmbH Sellin/Rügen, Ostbahnstraße 15,
18586 Sellin/Rügen,

1.2 Objektbeschreibung

Der Vorhaben- und Erschließungsplan soll nach Maßgabe der Gemeindevertretung Sellin die Neuordnung und Bebauung brachgefallener Landwirtschafts- und Gewerbeflächen im sog. Zentrumsbereich des Ostseebades Sellin durch den Vorhabenträger planerisch vorbereiten. Ein erster Bauabschnitt in der Ostbahnstraße wurde bereits realisiert mit dem Bau eines Einzelhandelsbetriebes und integriertem Hotel, die zur Saison 1993 in Betrieb gehen.

Das Gebiet im Zentrum Sellins als Schwerpunkt der Fremdenverkehrsentwicklung der Region soll neben der Beherbergungsfunktion zentrale Funktionen im Fremdenverkehrsgewerbe erfüllen durch Bereitstellung von Einzelhandelseinrichtungen, Dienstleistungseinrichtungen und Fremdenverkehrsinfrastruktur wie Sport, Freizeit und Erholung. Es wird eine Mischung aus Hotelkapazität, Wohnkapazität und Handels- und Dienstleistungsangebot angestrebt, wodurch städtebauliche Monostrukturen vermieden werden. Ermöglicht werden sollen auch bauliche Kombinationen aus Fremdenverkehrseinrichtungen und Übernachtungskapazität wie z.B. Badbereich mit Bio-Hotel, Sportbereich mit Sport-Hotel oder Haus des Gastes mit Kongreß-Hotel dazu Wohnungen und Appartements. Mit der Raumordnungsbehörde ist eine Übernachtungskapazität von ca. 800 Betten als Höchstgrenze abgestimmt. Ergänzt werden soll diese Übernachtungskapazität durch Handel, Dienstleistungen, Wohnen und Fremdenverkehrseinrichtungen.

Der Vorhabenträger erschließt und bebaut die Flächen nach Maßgabe des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Betrieben werden die Anlagen von Unternehmen des Fremdenverkehrsgewerbes, wobei eine Mischung aus unterschiedlichen Betriebsformen angestrebt wird, vom kleinen privaten Pensionsbetrieb bis zu größeren Einheiten. Dazu private Ladengeschäfte, Dienstleistungen und Wohnen sowie Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke (Kur- und Erholung). Es werden zunächst zum Betrieb der Anlagen und Einrichtungen ca. 250 Arbeitsplätze veranschlagt. Zu dem anlageninternen Personalbedarf wird ein externer Personalbedarf von Nebenbetrieben und Zulieferbetrieben innerhalb der Region erwartet.

1.3 Allgemeine Ziele und Zwecke des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Die Gemeindevertretung Sellin hat mit ihrem Beschluß zu dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 "Zentrumsbereich" folgende Planungsziele vorgegeben:

- Planmäßige Entwicklung und Wiederherstellung der ursprünglichen Funktionen als Kur-Erholungs- und Fremdenverkehrsbereich gemäß den Vorgaben der Rahmenplanung Sellin
- Entflechten miteinander unverträglicher Nutzungen
- Aktivieren und Renaturieren großer Teile des Plangebietes durch Anlage eines zur B 196 sich öffnenden naturnahen und landschaftsgerechten Kurparkes mit Ansiedlung von Fremdenverkehrseinrichtungen mit überörtlichem Bezug
- Schaffen einer prägenden Fußgängerachse von der Wilhelmstraße zum Ostbahnhof mit hochwertigem Angebot an Handels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie Fremdenverkehrskapazitäten als Großvorhaben in verdichteter Bauweise gemäß Vorgabe des Strukturkonzeptes Rügen bei nachhaltiger Berücksichtigung kulturhistorischer Ausprägungen
- Schaffen einer ländlich vorgeprägten Fußwegverbindung zwischen Wilhelmstraße und Bollwerk mit angrenzenden Bebauungsformen in kleinstrukturierter Bauweise bei vorrangiger Sicherung von Naturhaushalt und Landschaftsbild und Entwicklung der ländlich orientierten Bebauungsformen

Für das Plangebiet ist folgender Nutzungskatalog anzustreben:

- Sondergebiet Fremdenverkehr • Betriebe des Beherbergungsgewerbes • Hotels • Kongreßhotels • Kurhotels • Anlagen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke • Läden und nicht störende Handwerksbetriebe die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Gäste des Gebietes dienen • Anlagen für sportliche Zwecke mit überörtlichem Bezug • Badeanlagen mit überörtlichem Bezug • Gartenbaubetriebe in Verbindung mit zentralem Kurpark • Einrichtungen der Verwaltung • Wohnen nach Maßgabe des Vorhaben- und Erschließungsplanes • Vergnügungsstätten mit überörtlichem Bezug wie z.B. Diskothek, Kino usw.

1.4 Besonderes Ziel des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Mit der Realisierung der durch den VEP ermöglichten Bauvorhaben sollen Arbeitsplätze vor allem im Fremdenverkehrsgewerbe gesichert und neu geschaffen werden. Insbesondere ist es das Ziel mit dem Vorhaben höherwertige qualifizierte Arbeitsplätze zu schaffen und das Arbeitsplatzangebot von der gering qualifizierten saisonabhängigen Dienstleistung auf eine ganzjährige Beschäftigung im Bereich des Fremdenverkehrswesens und des Kur- und Erholungswesens umzustellen. Mit den Vorhaben soll zudem das durch seine geographische Lage begünstigte Gebiet zu einem Fremdenverkehrsschwerpunkt innerhalb der Region ausgebildet werden.

2.0 Lage im Raum

Die besondere geographische Lage des Ostseebades Sellin und hier insbesondere des Plangebietes ist für die Beurteilung der zukünftigen gemeindlichen Entwicklung als Erlebnisbad und ländlicher Zentralort der Region von größter Bedeutung.

Die Insel Rügen ist dem Festland Mecklenburg-Vorpommern nordöstlich vorgelagert und erstreckt sich weit in die südliche Ostsee. Das Ostseebad Sellin auf der Insel Rügen liegt in etwa auf Höhe der Städte Stralsund, Kiel, St. Peter-Ording.

Regional betrachtet gehört Sellin zu den vier 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. Haupteinzugsgebiete waren die neuen Bundesländer sowie die ehemaligen Staaten des "Ostblocks". Bis zu dem 2. Weltkrieg waren diese Orte bekannte deutsche Seebäder

deren Haupteinzugsgebiete die damaligen Ballungsräume z.B. Berlin, Ruhrgebiet oder Hamburg waren. Es ist zu erwarten, daß das Fremdenverkehrseinzugsgebiet der vorgenannten Badeorte sich zukünftig auch wieder auf die sog. alten Bundesländer ausdehnen wird, sowie den skandinavischen Raum.

Sellin ist innerhalb der Region Putbus, Binz, Thiessow, der Ort mit den stärksten Zentralitätsmerkmalen. Die natürlichen Vorteile prädestinieren Sellin für eine Schwerpunktentwicklung im Raum Südost-Rügen. Die gesamte verkehrliche und infrastrukturelle Erschließung der Halbinsel Mönchgut erfolgt über Sellin, was Belastung und Chance zugleich bedeutet. Das Plangebiet liegt unmittelbar an dieser Hauptverkehrsverbindung. Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt bei der Kreisstadt Bergen von der von der Europastraße 251 (B 96) abzweigenden Bundesstraße 196.

Die Anbindung an das überregionale Eisenbahnnetz erfolgt mittels einer Kleinbahn "Rasender Roland" über Binz oder Putbus und Bergen. Sowohl die Bundesstraße als auch das Eisenbahnnetz enden im südlich von Sellin gelegenen Ostseebad Göhren.

Während der Blütezeit des klassischen Seebäderwesens bestanden Schiffsverbindungen nach Greifswald sowie den Ostseebadeorten der Oderbucht. Zu dieser Zeit bestand auch eine Flugverbindung für Wasserflugzeuge, deren Flughafen am Nordufer des Selliner Sees ca. 100 m südöstlich des Plangebietes gelegen war.

Kleinräumig wird Sellin zwischen der Ostsee im Osten und dem Selliner See und der Having im Süden dem nordwestlich angrenzenden Landschaftsraum der "Granitz" zugeordnet. Das Plangebiet selbst liegt innerhalb des Siedlungszusammenhanges von Sellin, nördlich der B 196 und westlich der Ostbahnstraße. Es überdeckt in etwa die Hälfte der von der Hauptstraße, der Granitzer Straße, der Ostbahnstraße und der B 196 eingeschlossenen Flächen.

Es bildet das Bindeglied zwischen dem gründerzeitlichen Architekturensemble der Wilhelmstraße im Stile der klassischen Bäderarchitektur im Norden und dem verdichteten Wohnungsbaugelände in der sog. Plattenbauweise der "Siedlung am Wald" im Süden.

2.1 Bestand

Der überwiegende Teil des Plangebietes wurde gewerblich (Großgärtnerei) landwirtschaftlich und als extensive Fläche für Versorgungsanlagen genutzt. Die Firma ESAS, ein leistungsfähiger Elektro-, Sanitär- und Heizungsbetrieb mit 35jähriger Geschäftstätigkeit und noch 52 Mitarbeitern, als einer der größten eigenständigen Handwerksbetriebe in der Region, ist in dem Plangebiet eingelagert. Hier arbeitet die Gemeinde gemeinsam mit der ESAS-GmbH und dem Vorhabenträger an der Auslagerung des Betriebes in den Bebauungsplan 2 A "Siedlung am Wald".

Im Zuge der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen sind vorbereitende städtebauliche Untersuchungen für den Ort Sellin durchgeführt worden. An diesen Untersuchungen sind die Träger öffentlicher Belange beteiligt worden. Dabei wurden für das Plangebiet und seine Umgebung überwiegend Funktionsschwächen festgestellt. Dieses betraf insbesondere die großflächigen Betriebe und brachliegenden ehemaligen Gewerbeflächen im zentralen Entwicklungsbereich. Zu den Funktionsschwächen listet der Untersuchungsbericht eine mangelhafte technische und hygienische Infrastruktur, Gebiete mit überwiegend schlechter Bausubstanz und mangelhaftem Wohnumfeld, der Lage entsprechend ungenügend genutzte und erschlossene Gebiete, zerstörte Ortsansichten zur Durchgangsstraße, mangelhafte Außenraumgestaltung mit teilweise erheblichen Bodenverunreinigungen und eine mangelhafte Einbeziehung des Landschaftsraumes in den Siedlungszusammenhang auf. Westlich schließt an das Plangebiet eine Fläche mit zur Zeit noch landwirtschaftlicher Intensivtierhaltung an.

Das Gelände ist in seinem derzeitigen Zustand für die beabsichtigte schwerpunktmäßige Fremdenverkehrsentwicklung des Ortes nicht geeignet und muß von Grund auf neu geordnet werden. Der Vorhabenträger hat bereits erhebliche Vorleistungen in Richtung Sanierung und Neuordnung getätigt und an der Ostbahnstraße das erste Objekt - einen Komplex aus Einzelhandelsbetrieb und Hotel mit den dazugehörigen Erschließungsanlagen - erstellt.

Das Plangebiet kommt gemäß den raumordnerischen Beurteilungsregeln für die Ansiedlung großflächiger Freizeiteinrichtungen des Wirtschaftsministers des Landes Mecklenburg-Vorpommern grundsätzlich in Betracht, weil es erhebliche aufgelassene Industrie- und Gewerbeflächen sowie

landwirtschaftliche Flächen mit geringerer Wertigkeit und ökologisch verarmten Kulturlandschaften umfaßt.

2.1.1 Bisherige touristische Belastung

In dem Plangebiet findet keinerlei fremdenverkehrliche Nutzung statt. Jedoch ist das Plangebiet eingebettet in den Siedlungszusammenhang von Sellin, für den nach dem Strukturkonzept Rügen 1989 6.348 Übernachtungsplätze verzeichnet wurden, bei einer Tourismusintensität von 180 Übernachtungen je Einwohner und Jahr (Ü/EW/a). Von diesen Übernachtungsplätzen wurden aufgrund ungeklärter Eigentumsverhältnisse und im Zuge der qualitativen Verbesserung des Angebotes wesentliche Kapazitäten abgebaut. Dieser Abbau soll mit der Realisierung des Zentrumsbereiches ausgeglichen werden, durch schwerpunktmäßige Entwicklung des Fremdenverkehrsgewerbes und dazugehöriger Freizeiteinrichtungen mit dem Ziel einer ganzjährigen Auslastung.

2.1.2 Vorhandene Erschließung

Das Plangebiet wird im Süden von der B 196, im Osten von der Ostbahnstraße und im Westen von einer Wegeverbindung zur Bollwerkstraße für den Kraftfahrzeugverkehr erschlossen. Zur Zeit befinden sich im Bereich des "HEVAG"-Geländes (Flurstück 22/10) und des "ESAS"-Geländes (Flurstück 22/5) Zufahrten zu dem Plangebiet von der B 196 aus.

Im Süden in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet befindet sich die Haltestelle der Kleinbahn "Rasender Roland". Hinzukommen die Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs unmittelbar am östlichen Rand des Plangebietes in der Ostbahnstraße. Das Plangebiet hat sowohl, was die Erschließungsmöglichkeiten für den Kraftfahrzeugverkehr aber auch für den Öffentlichen Personennahverkehr, den Fußwegverkehr und den Zweiradverkehr anbelangt, die günstigsten Erschließungsvoraussetzungen.

2.1.3 Vegetationsbestand

Als aufgegebene gewerbliche Nutzungen, brachgefallenes Acker- und Weideland, ehemalige Flächen für Versorgungsanlagen und gewerbliche Nutzflächen ist ein besonderer Vegetationsbestand im Plangebiet nicht zu verzeichnen. Der Vegetationsbestand wird im Zuge einer Bestandsaufnahme zu einem Grünordnungsplan gesondert beschrieben.

2.1.4 Altablagerungen

Im Strukturkonzept Rügen wird Sellin lediglich mit dem Müllplatz "Am Krähenfuß" (ehemals Tankstelle) als Altlastverdachtsfläche geführt. Diese Fläche liegt weit außerhalb des Plangebietes an der westlichen Gemarkungsgrenze Sellins.

Es ist jedoch nicht auszuschließen, daß im Zuge der ehemaligen gewerblichen Nutzungen und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzungen am westlichen Rand des Plangebietes es zu Bodenverunreinigungen gekommen ist. Ggfs. sind im Zuge der weiteren Planungsvorbereitung Bodenuntersuchungen erforderlich.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand des zuständigen Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur ist im Planungsbereich kein Altlastverdachtsstandort bekannt.

2.1.5 Baugrund

Die Landschaftsstudie Mönchgut aus 1990 beschreibt das Plangebiet im Übergangsbereich zwischen Stauchendmoräne und Selliner See als ebene Grundmoräne mit südwestlich anschließendem vermoorten Niederungsbereich. Das Gelände erfordert für die beabsichtigten Bauvorhaben im Rahmen der zu stellenden Bauanträge ggfs. Baugrunduntersuchungen für die Gründung der Gebäude.

Das Geologische Landesamt Mecklenburg-Vorpommern stellt fest, daß der ungedeckte Grundwasserleiter 1 im gesamten Geltungsbereich mit saisonabhängiger Grundwasserführung vorhan-

den ist. Der tiefer gelegene Grundwasserleiter 2 wurde unter geologisch gestörten Deckschichten bei einem Flurabstand von ca. 10 m kartiert. Gegen flächenhaft eindringende Schadstoffe ist das Grundwasser nicht geschützt. Der Planungsraum befindet sich im Trinkwassereinzugsgebiet der Wasserfassung Sellin und in einer Fläche mit bestätigten Grundwasservorräten. Das Staatliche Amt für Umwelt und Natur weist daraufhin, daß täglich bis zu 400 cbm Grundwasser aus dem Bereich des Plangebietes entnommen werden.

2.1.6 Küstenschutz/Hochwasser

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

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

Staatliche Hochwasserschutzmaßnahmen sind für das Plangebiet nicht vorgesehen, jedoch bildet der Straßenkörper der B 196 einen natürlichen Hochwasserschutz. Bei der Planung der Baumaßnahmen ist eine eventuelle Hochwassergefährdung bei der Anordnung der Gebäudehöhen zu berücksichtigen. Bei der Gestaltung der Freianlagen soll die Überflutungsmöglichkeit durch Anlage von Wasserflächen als gestalterisches Element einbezogen werden.

2.1.7 Denkmalpflege/Bodendenkmalpflege

Baudenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Landesamt für Bodendenkmalpflege weist daraufhin, daß in der zur Bebauung vorgesehenen Fläche sich drei archäologische Fundplätze aus der steinzeitlichen und bronzzeitlichen Siedlungsperiode befinden. Es ist deshalb eine Besichtigung des Plangebietes aus bodendenkmalpflegerischer Sicht seitens des Landesamtes gemeinsam mit dem Vorhabenträger durchzuführen. Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen sind jedoch bereits in der Vergangenheit baulich, gärtnerisch und versorgungstechnisch intensiv genutzt worden und die Oberflächenbeschaffenheit des Geländes ist verschiedene Male grundlegend verändert worden. (Fundamente HEVAG-Gelände, ehemalige Gewächshäuser und Gärtnerei, Aschedeponie, Heizhäuser und Wirtschaftsgebäude sowie ausgedehnte Hof- und Wirtschaftsflächen mit Gewerbebauten).

Die Zustimmung zu dem VEP wird seitens des Landesamt für Denkmalpflege an folgende Auflagen geknüpft:

- a) Archäologische Prospektion vor Beginn der Bauarbeiten sowie nach Abnahme des Mutterbodens. Wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation evtl. auftretender Bodendenkmäler.
- b) Durchführung baubegleitender archäologischer Maßnahmen im Falle eines negativen Prospektionsbefundes.
- c) Einvernehmliche Festlegung eines Maßnahmenplanes mit dem Landesamt für Bodendenkmalpflege. Der Plan beinhaltet die Vorbereitung von Prospektionen archäologischen Ausgrabungen sowie baubegleitenden Untersuchungen. Alle Einzelbaumaßnahmen sind genehmigungspflichtig.

Die Auflagen werden als textliche Festsetzung in den VEP übernommen.

2.2 Einbindung in den landschaftlichen Zusammenhang

Das Plangebiet wird im Osten, Norden und Westen von dem Höhenzug der Stauchendmoräne der Granitz umschlossen. Es liegt geschützt auf einer Höhe von 1,5 m ü.NN bis 4,5 m ü.NN und öffnet sich nach Südwesten zum Vorland des Selliner Sees.

Die großräumig landschaftsprägende Vegetation wird gebildet aus dem Traubeneichen-Buchewald der Granitz, der das Plangebiet westlich, nördlich und östlich umschließt und die Salzwiesen, die südlich und westlich an das Plangebiet anschließen und zum Uferbereich des Selliner Sees übergehen.

Das gesamte Plangebiet ist Bestandteil des Biosphärenreservates Südost-Rügen und gehört zur Schutzzone III.

Der herausragende landschaftliche Wert Südost-Rügens und die Ausweisung als Biosphärenreservat bedingen einander gegenseitig. Das die Betreuung des Biosphärenreservates in der Zuständigkeit einer Naturschutzbehörde liegt ändert nichts an dem sehr viel weiter reichenden Konzept des UNESCO-Programms in dem es um Modellregionen mit nachhaltiger Wirtschaftsentwicklung im Sinne der Forderungen des Umweltgipfels von Rio geht. Je größer ein Planvorhaben ist, desto mehr muß es sich an diesem Anspruch messen lassen. Zugleich ergibt sich daraus auch die Möglichkeit aus der Respektierung dieses Anspruchs bzw. der Lage im Biosphärenreservat werbewirksam ökonomischen Nutzen zu ziehen.

2.3 Kartengrundlage

Das ursprünglich zur Verfügung stehende Kartenmaterial hat für die Erstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht ausgereicht. Das Gebiet ist deshalb 1992 von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur komplett aufgemessen worden einschließlich der Höhenaufnahme der umgebenden Verkehrsflächen.

Zusätzlich ist zur Vorbereitung des Generalentwässerungsplanes für Sellin ein Aufmaß der Schmutz- und Regenwasserkanalisation erfolgt.

2.4 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 "Zentrumsbereich" wird gegenüber dem Entwurfsexemplar vom 15.03.1993 um die Flächen "bona-Markt" und die Flächen der vorhandenen Bebauung im Bereich der Einmündung Ostbahnstraße/B196 und Ostbahnstraße reduziert und wird nunmehr wie folgt begrenzt:

- im Norden von der südlichen Grenze des Flurstückes 16 (Wegeparzelle), sie verspringt dann auf die südliche Grenze des Flurstückes 24, verläuft von dort in südöstlicher Richtung bis zu einem Schnittpunkt mit der südlichen Begrenzung der Kleingartenanlage auf dem Flurstück 22/11, anschließend verläuft die nördliche Grenze entlang der südlichen Grenze der Kleingartenanlage und des Flurstückes 22/8
- im Osten durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 89, 90, 91, 92, die westlichen Grenzen des neuzubildenden Flurstückes des "bona-Marktes" und seiner südlichen Grenze, einen Teilabschnitt der westlichen Grenze der Ostbahnstraße und durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 124/4, 129 und 132
- im Süden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 124/3, 124/4 und die nördliche Grenze der Bundesstraße 196 und
- im Westen durch die westlichen Grenzen des Flurstückes 17/3.

Das Plangebiet umfaßt Flurstücke, die sich nicht im Eigentum des Vorhabenträgers befinden. Im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wurden diese Flächen in die Planung einbezogen, wobei der Vorhabenträger auch hier den Grunderwerb beabsichtigt bzw. mit den Eigentümern in Verhandlung steht. Der spätere zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger zu schließende Erschließungsdurchführungsvertrag soll sich dann auf die im Eigentum des Vorhabenträgers befindlichen Flächen beziehen.

2.5 Abwägungserhebliche Gegebenheiten

Bei der Entwicklung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind die folgenden Gegebenheiten besonders in der Abwägung zu berücksichtigen:

- Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in der Region

- Schwerpunktmäßige Fremdenverkehrsentwicklung
- Einbindung in den architektonischen und gesamtstädtebaulichen Rahmen
- Einbindung in den Landschaftszusammenhang
- Schaffen der objektbezogenen Infrastruktur

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

Raumbedeutsame überörtliche Planungen liegen für das Plangebiet nicht vor. Lediglich der beabsichtigte Bau eines Fuß- und Radweges parallel zur B 196 kann als raumbedeutsam angesehen werden.

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

In seiner Stellungnahme vom 21.05.1991 zum Entwurf des Flächennutzungsplanes Sellin teilt der Wirtschaftsminister des Landes Mecklenburg-Vorpommern mit: "... nach den gegenwärtigen Vorstellungen zu den landesplanerischen Programmen des Landes Mecklenburg-Vorpommern kann davon ausgegangen werden, daß die Gemeinde Sellin mit der Gemeinde Baabe einen gemeinsamen ländlichen Zentralort darstellen wird. In der weiteren Entwicklung wird die Gemeinde Sellin für die angrenzenden Gemeinden bis zur Gemeinde Thiessow Versorgungsfunktionen mit übernehmen. Dafür sind Flächen für Gemeinbedarf auszuweisen. ... Gegen die Errichtung einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung in Sellin bestehen im Grundsatz keine Bedenken." Die landesplanerische Stellungnahme zum Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes lautet im Ergebnis der Prüfung bzw. der Planberatungen wie folgt:

- der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde aus dem F-Plan, Stand Dezember 1990 entwickelt,
- gegen die ausgewiesenen Wohngebietsflächen gibt es keine Einwände,
- im Ergebnis der Beratung im Wirtschaftsministerium am 24.06. wurde für den vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan eine Fremdenbeherbergungskapazität von ca. 800 Betten als Höchstgrenze angesehen.

Unter Beachtung der gegebenen Hinweise ist die Planung mit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Der Entwurf des Ersten Raumordnungsprogrammes für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom Juni 1992 stellt Sellin als Raum mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung dar. Teile des Gemeindegebietes sind als Vorrangraum "Naturschutz und Landschaftspflege" dargestellt. Diese Darstellungen beziehen sich hauptsächlich auf die Schutzzonen I und II des Biosphärenreservates die das eigentliche Plangebiet nicht berühren.

Das Strukturkonzept Rügen ordnet der Gemeinde Sellin weiterhin besondere Entwicklungsaufgaben zu, wie Erholung und Tourismusedwicklung bei nachhaltiger Berücksichtigung kulturhistorischer Ausprägungen. Dazu können "Großvorhaben in verdichteter Bauweise" entwickelt werden und Erholungs- und Tourismusedwicklung bei vorrangiger Sicherung von Naturhaushalt und Landschaftsbild. Ein besonderer Schwerpunkt für Sellin wird die fremdenverkehrliche Funktion des Ortes sein. Die Bevölkerungszahl im Verflechtungsbereich von Sellin wird sich voraussichtlich im Zuge der Weiterentwicklung der Erholungsfunktion stabilisieren.

3.2 Entwicklungstendenzen

Die Einstufung als ländlicher Zentralort wird die zukünftige Ortsentwicklung wesentlich beeinflussen. Neben seiner Funktion als bedeutender Fremdenverkehrsort wird sich der Ort zusätzlich als Handels- und Dienstleistungsschwerpunkt herausbilden, der Versorgungsfunktionen für die angrenzenden Gemeinden bis zur Gemeinde Thiessow übernimmt. Hinzukommt eine schwerpunktmäßige Entwicklung als Wohnstandort, die bereits in den 80er-Jahren mit umfangreichen Neubaumaßnahmen zwischen der ursprünglichen Ortslage Sellins und Baabe eingeleitet wurde. Die Größenordnung der mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan planungsrechtlich vorbereiteten Vorhaben in Verbindung mit der übrigen Ortsentwicklung wird wesentliche Orientierung für

die strukturelle Neuordnung der Gemeinde geben mit Auswirkungen für die Region Südost-Rügen.

Das Vorhaben wird Auswirkungen haben auf

- die Verbesserung der Fremdenverkehrsinfrastruktur
- die qualitative Anhebung des Fremdenverkehrsangebotes
- die Arbeitsmarktsituation, das Angebot an Ausbildungsplätzen und die Qualifikation der Arbeitsplätze im Fremdenverkehrsgewerbe (veranschlagt werden ca. 250 Arbeitsplätze)
- Aufgabe des Saisonbetriebes sowie Verstetigung der Einkommenslage der ortsansässigen Arbeitskräfte
- Saisonverlängerung
- Stärkung des objektexternen Bereiches wie Zulieferer, örtliches Handwerk sowie des örtlichen fremdenverkehrsbedingten Dienstleistungssektors
- langfristige Verbesserung der Wanderungsbilanz
- Wohnungs- und Baulandbeschaffung auch in den Umlandgemeinden.

Derzeit laufen innerhalb der Gemeinde verschiedene Vorhaben. Hier sind die wesentlichen der Soziale Wohnungsbau im Bereich Siedlung am Wald, die Wohnungsbauvorhaben innerhalb des Ortes, die Neueinrichtung und Umwidmung verschiedener Villen in der Wilhelmstraße, der Neubau des Kurhauses Frieden, die begonnenen Sanierungsmaßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung, die Vorplanung medizinischer Kur- und Erholungseinrichtungen im Sportplatzbereich, die Niederlassung eines Badearztes, der Baubeginn des Ärztehauses, die Standortwahl des Feuerwehrgebäudes, der Beginn der U-Raum-Koordination mit dem Generalentwässerungsplan usw. Daneben werden innerhalb der näheren Region weitere Maßnahmen realisiert, die vor allem die kommunale Infrastruktur betreffen, wie den Wegebau, die Herrichtung der Strandpromenaden oder auch die Einrichtung des Amtes Mönchgut-Granitz in Baabe.

3.2.1 Fremdenverkehrsentwicklung

Die Konzepte zur Entwicklung des Fremdenverkehrs sind auf der Ebene des Landkreises und bei der Gemeinde zur Zeit im Entwurfsstadium. Das Fremdenverkehrsaufkommen ist nach den einschneidenden gesellschaftlichen Veränderungen rapide zurückgegangen. Verursacht wurde dies durch den einschneidenden Abbau von 6.500 Übernachtungsplätzen (1989) bis auf den aktuellen Stand 01.06.93 auf 2.300 Übernachtungsplätze. Angestrebt wird seitens der Kurverwaltung die ursprüngliche Bettenkapazität 6.500 - 7000 wieder zu erreichen unter wesentlicher Anhebung der Qualität des Angebotes und Einrichtung saisonverlängernder Maßnahmen.

3.3 Bestehende Baurechte

Eine planmäßige Entwicklung des Gebietes analog den Vorschriften des Baugesetzbuches hat nicht stattgefunden. Es hat eine Ortsgestaltungskonzeption gegeben, die den überwiegenden Teil des Plangebietes als Produktionsbereich festgesetzt hat. Hinzu kam der Standort eines weiteren Heizhauses und einer Transformatorstation.

3.4 Entwicklungsgebot

Die Gemeindevertretung Sellin hat die Aufstellung des Flächennutzungsplanes für das Gemeindegebiet beschlossen. Die Bürger sind gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB an der Planaufstellung beteiligt worden. Der Entwurf des Flächennutzungsplanes sieht für das Plangebiet Sonderbauflächen vor.

Die städtebaulichen Regelungen des VEP sind aus diesem Flächennutzungsplanentwurf entwickelt worden.

3.5 Verknüpfung mit anderen Planungsebenen

Die Gemeinde läßt für ihre historische Ortslage sowie den Bereich bis zur B 196 im Süden einen städtebaulichen Rahmenplan erstellen. Das Plangebiet wird von diesem Rahmenplan eingeschlos-

sen. Die wesentlichen Neuordnungsziele des Rahmenplanes decken sich mit der städtebaulichen Zielsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Ziel der Neuordnung ist:

- Planmäßige Wiederherstellung und Weiterentwicklung der ursprünglichen Funktionen als Kur-, Erholungs- und Fremdenverkehrsbereich
- Freilegen des Seebädercharakters
- Wiederaufbau der Seebrücke und Förderung der seeseitigen Erschließung des Ortes
- Rücknahme der landseitigen Ortserschließung für den Pkw-Verkehr
- Entflechten miteinander unverträglicher Nutzungen
- Aktivieren und renaturieren durch Anlage eines naturnahen und landschaftsgerechten Kurparkes mit Ansiedlung von Fremdenverkehrseinrichtungen mit überörtlichem Bezug
- Schaffen einer prägenden Fußgängerachse von der Wilhelmstraße zum Ostbahnhof und zum Seeuferbereich mit hochwertigem Angebot an Handels- und Dienstleistungseinrichtungen.

Die Rahmenplanung ist mit dem Innenministerium Schwerin abgestimmt.

4.0 Städtebauliche Ziele

Die städtebaulichen Ziele des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind identisch mit denen der Rahmenplanung für den Ort Sellin.

Wichtigstes städtebauliches Ziel ist die Integration der Bauvorhaben in den städtebaulichen Zusammenhang des Ortes. Hierzu dienen die zeichnerischen Festsetzungen der Planzeichnung (Teil A) und die textlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften im Text (Teil B). Der Vorhaben- und Erschließungsplan soll mit seinen städtebaulichen Regelungen unter besonderer Berücksichtigung der architektonischen Gegebenheiten des Ortes den Rahmen für die zukünftige bauliche Entwicklung gestalten. Im einzelnen dienen hierzu die folgenden Regelungen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den raumordnerischen Vorgaben (Schwerpunkt fremdenverkehrliche Funktion) wird der überwiegende Teil des Plangebietes als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Fremdenverkehr gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Es unterscheidet sich wesentlich von den Baugebieten nach § 2 - 10 der BauNVO. Gemäß textlicher Festsetzung werden die Arten der zulässigen Nutzung wie folgt bestimmt:

Allgemein zulässig sein sollen • Betriebe des Beherbergungsgewerbes • Hotels • Großflächige Fremdenverkehrs- und Freizeiteinrichtungen • Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke • Schank- und Speisewirtschaften • Kino • Einzelhandelsbetriebe und nicht störende Handwerksbetriebe • Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Als ausnahmsweise zulässige Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt • Vergnügungsstätten • sonstige Wohnungen zur Fremdenbeherbergung • sonstige Wohnungen.

Außer den als Sondergebiet festgesetzten Flächen, in denen die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung konkret festzusetzen ist, überdeckt das Plangebiet im westlichen Randbereich Gebiete die als Allgemeines Wohngebiet festzusetzen sind. In diesen Gebieten werden Tankstellen ausgeschlossen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind allgemein zulässig.

Die von dem Vorhabenträger beabsichtigte Mischung unterschiedlicher Fremdenverkehrsaktivitäten und Nutzungsarten soll im Interesse einer angemessenen Belebung des Plangebietes und des Ortes gefördert werden. Eine eventuelle gegenseitige Beeinträchtigung unterschiedlicher Nutzung (Kurhotel/Diskotheke) ist im Zuge der bauaufsichtlichen und gewerberechtlichen Genehmigungsverfahren für die jeweiligen Einzelvorhaben zu überprüfen. Dabei sollen Vergnügungsstätten (Diskotheke) nur ausnahmsweise zulässig sein, wo sie bereits vorhandene Einrichtungen nicht beeinträchtigen.

4.2 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 Geschoßflächenzahl mit der das Verhältnis der Summe der Geschoßflächen je Geschoß zu der Grundstücksgröße angegeben wird.

Die festgesetzte Grundflächenzahl 0,4 nimmt lediglich die Hälfte der normalerweise nach der BauNVO zulässigen Ausnutzungsmöglichkeit war; dieses wegen der besonderen Vorprägung des Gebietes durch die gründerzeitliche Bäderarchitektur des städtebaulichen Ensembles der Wilhelmstraße. Das Nutzungsmaß soll sich an diesem Vorbild orientieren und zusätzlich landschaftsgärtnerisch gestaltete Freiflächen belassen.

Für das Allgemeine Wohngebiet im Westen des Plangebietes wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

Die Festsetzung der Geschößflächenzahl 1,2 für das Sondergebiet Fremdenverkehr entspricht ebenfalls den historischen Vorbildern der gründerzeitlichen Bäderarchitektur, sie ist außerdem erforderlich weil auch zentrale Einrichtungen des Fremdenverkehrswesens innerhalb der Region geschaffen werden sollen und weil wegen der damit verbundenen vorgesehenen hohen Aufwendungen zur Gestaltung der umgebenden Freiflächen ein dementsprechendes Nutzungsmaß ermöglicht werden soll.

Ein Ortsstatut gegen die Verunstaltung aus dem Jahr 1907 besagt, daß Hauptgebäude außer dem Kellergeschoß nicht mehr als 3 Vollgeschosse erhalten dürfen. Entsprechend wurde z.B. in dem südlich anschließenden Ostseebad Baabe die Bebauung geordnet und die Wilhelmstraße im Ostseebad Sellin errichtet. Die Festsetzung der 3-geschossigen Bebauungsmöglichkeit nimmt diese historischen Vorbilder auf. So ist die Errichtung von drei Vollgeschossen zuzüglich dem nach Landesbauordnung möglichen Dachausbau vorgesehen.

Zur Gestaltung des Überganges von der freien Landschaft, Offenlandschaftscharakter des Vorlandes des Selliner Sees, zu der Silhouette der Bäderarchitektur der Ortslage Sellin vor dem Höhenzug der Granitz wird eine Staffelung der Geschossigkeit von der 1-Geschossigkeit im Südwesten der überbaubaren Flächen bis zur 3-Geschossigkeit im Nordwesten der überbaubaren Flächen vorgenommen.

Gemäß den zwischenzeitlich geführten Abstimmungen mit dem Biosphärenreservat und dem Landkreis wird eine Baukörperhöhe (Firstlinie) von 12,5 m über dem Gelände in seiner späteren Ausformung angesehen. Dabei ist zu beachten, daß es zu Geländemodellierungen kommen kann und die Hauptfußwegverbindung um ca. 0,75 - 1,25 m über den tiefsten Punkt des derzeitigen Geländes angehoben werden soll.

4.3 Bauweise, Baugrenzen

Für das gesamte Plangebiet wird gemäß dem historischen Vorbild die offene Bauweise festgesetzt. Sollte sich im Verlauf der weiteren Entwicklung die Notwendigkeit einer abweichenden Bauweise herausstellen, ist ggfs. ein Dispensantrag zu stellen bzw. ein satzungsändernder Beschluß erforderlich. Dieses kann in Bereichen, die den späteren Freianlagen zugewandt sind, möglich sein, weil hier größere zusammenhängende bauliche Strukturen entwickelt werden sollen. Dieses insbesondere mit Hinblick auf die möglichen zentralen Fremdenverkehrseinrichtungen, wie Sport, Schwimmen, Freizeit, Veranstaltung in Kombination mit Beherbergungsgewerbe. Hier wird außerdem auf die erforderlichen Abstimmungen in dem Baugenehmigungsverfahren und die Entwurfsentwicklung gemeinsam mit dem Landkreis und der Naturschutzbehörde verwiesen. ~~Gestalterisches Ziel sollte eine Einheit aus Architektur und Landschaftsgestaltung sein, die sich aus den Vorbildern der "Bäderarchitektur" entwickelt.~~

Mit der Festsetzung der Baugrenzen werden die zukünftig überbaubaren Flächen bestimmt. Sie orientieren sich im wesentlichen entlang der in den Planungen der Gemeinde Sellin vorgegebenen fußläufigen Verbindungen von der Wilhelmstraße Richtung Ostbahnhof. Die überbaubaren Flächen sind zusammenhängend festgesetzt und ermöglichen eine große Gestaltungsfreiheit und Flexibilität bei der Anordnung der baulichen Anlagen im Hinblick auf die spezifischen Erfordernisse, die das Fremdenverkehrsgewerbe stellt.

Mit den überbaubaren Flächen nordöstlich der geplanten Fußwegeverbindung soll eine städtebauliche Struktur entwickelt aus den Vorbildern der Wilhelmstraße vorbereitet werden, die sich aus Hauptgebäude, Verbindungsgebäude, Hof, Erschließungsfront und Promenade zusammensetzt. Hier soll in einer maßstabsgerechten Bebauungsform die Kombination kleinerer und größerer Einheiten möglich sein.

4.4 Verkehrsflächen

Mit der Festsetzung der Verkehrsflächen findet eine weitere Gliederung und Ordnung innerhalb des Plangebietes statt. Dabei wird von der Ostbahnstraße aus das Gebiet für den Kraftfahrzeugverkehr parallel zu der beabsichtigten fußläufigen Verbindung Wilhelmstraße/Ostbahnhof erschlossen. Von dieser sog. rückwärtigen Erschließung verlaufen zwei Stichstraßen in Südwest-Richtung, die die geplante fußläufige Verbindung Wilhelmstraße/Ostbahnhof kreuzen und den inneren Planbereich erschließen. Dazu eine Zufahrt zu den geplanten Park- und Stellplatzflächen, die von der Ostbahnstraße zu den Einstellplätzen geführt wird. Diese Zufahrt wird notwendig, falls die Zufahrt zu den Park- und Einstellplätzen von der B 196 nicht möglich ist. Es ist jedoch das Ziel der Gemeinde den Hauptanteil der Park- und Einstellplätze von der B 196 über den Ausbau einer vorhandenen Zufahrt im Bereich des "ESAS"-Geländes zu erschließen. Im Rahmen der Gestaltung der B 196 (Erhalt der Alleen) der Planung eines Fuß- und Radwanderweges parallel zur B 196 ist die abschließende Gestaltung einer derartigen Zufahrt einzubeziehen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan stellt zunächst die Park- und Einstellplatzflächen bis unmittelbar an die B 196 dar, wobei die konkrete Ausgestaltung nach den Bestimmungen des Bundesfernstraßengesetzes mit dem Straßenbauamt Stralsund festzulegen ist. Ziel der Gemeinde ist, die B 196 in ihrem derzeitigen Trassenverlauf beizubehalten, eine Linksabbiegespur zu den Einstellplätzen anzulegen im Bereich der vorhandenen ESAS-Zufahrt und die Einstellplätze soweit als möglich an der Verkehrsfläche zu orientieren. Diese Einstellplätze dienen unter anderem auch als Nachweisfläche für die in anderen Teilen des Gemeindegebietes nicht unterzubringenden Einstellplätze. Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft soll die Anlage der Wege in freier Linienführung mit Anschlüssen an die an das Plangebiet grenzenden Verkehrsflächen möglich sein, gemäß den Maßgaben der Planung für die landschaftsgärtnerisch gestalteten Freianlagen.

4.5 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Die Hauptver- und entsorgungsleitungen liegen außerhalb des Plangebietes im öffentlichen Verkehrsraum. Sie sind im Rahmen des Beteiligungsverfahrens der Träger öffentlicher Belange von den Leitungsbetreibern in ihrer Lage zu kennzeichnen mit Angabe der Querschnitte und der Bauart.

Nach dem Beteiligungsverfahren der Träger öffentlicher Belange und der notwendigen raumordnerischen Abstimmung wird ein Entwässerungsvorentwurf mit den beteiligten Leitungsbetreibern erstellt und abgestimmt.

Die Gemeinde hat einen Generalentwässerungsplan erarbeiten lassen, der mit seinen Aussagen Bezug nimmt auf eine mögliche spätere Freiflächengestaltung innerhalb des Sondergebietes bei der beabsichtigt ist, mögliche geplante Wasserflächen in das System des gemeindlichen Oberflächenentwässerungsnetzes z.B. als Regenrückhaltebecken mit Anschluß an den Selliner See einzubeziehen.

4.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die natürliche Eigenart des Plangebietes als brachgefallene Gewerbeflächen und aufgegebene landwirtschaftliche Nutzflächen macht besondere Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung des Naturraumes nicht erforderlich. Es liegt jedoch sowohl im gemeindlichen Interesse als auch im Interesse des Vorhabenträgers, daß derzeitig negative äußere Erscheinungsbild der zur B 196 gerichteten Freiflächen erheblich aufzubessern. Bereits im Entwurf des Flächennutzungsplanes wurde die Notwendigkeit einer gestalterischen Aufwertung und Öffnung des Siedlungsgebietes zur B 196 durch landschaftsgärtnerisch angelegte Freianlagen (Kurpark) betont. Ebenso machen die vorbereitenden städtebaulichen Untersuchungen und die daraus entwickelten Leitziele zur Sanierung auf die Dringlichkeit einer attraktiven Gestaltung zur B 196 aufmerksam.

Entsprechend werden innerhalb der Sondergebietsfestsetzung ca. 50 % des Sondergebietes als Bereiche ausgewiesen, für Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit dem Ziel hier

landschaftsgärtnerisch gestaltete Freiflächen unter Einbeziehung von Landschaftsmotiven Südost-Rügens anzulegen. Dabei soll auf ein intensives Wechselspiel von Wasserflächen mit Landflächen besonderer Wert gelegt werden. Hier gelten die textlichen Festsetzungen (Teil B):

- 4 a das brachgefallene Acker- und Weideland, die verbleibenden Brachflächen und die verbleibenden ehemaligen Gewerbebrachen sind als landschaftsgärtnerisch gestaltete Freianlagen als Bestandteil des Sondergebietes Fremdenverkehr aufzubereiten.
- 4 b die Abgrenzung evtl. Wasserflächen in freier Linienführung.
- 4 c die Anlage der Wege in freier Linienführung mit Anschlüssen an die an das Plangebiet grenzenden Verkehrsflächen.

Der Vorhabenträger erstellt in Abstimmung mit dem Biosphärenreservat Südost-Rügen einen Grünordnungs- und Landschaftspflegerischen Begleitplan mit dem die im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzten Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach Lage und Umfang konkretisiert werden. Dieser Plan ist nach der Beteiligung der Raumordnungsbehörde und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zu erarbeiten.

Als Zielvorgaben sollten die Anregungen des Landkreises und des Biosphärenreservates weitestgehend in dem Grünordnungsplan sowie dem Plan zur Gestaltung der Freiflächen übernommen werden, nämlich:

Bei der geplanten landschaftsgärtnerischen Freianlage sollte eine landschaftstypische Gehölz- und Pflanzenwahl erfolgen.

Die Anlagen der Wasserflächen sollten in einer natürlichen Art und Weise nachempfunden werden.

Bei der Auswahl von Wegebefestigungen, Brücken, Brüstungen, eventuellen Pallisaden, Kleinar- chitektur im Park und ähnlichem sollte ebenfalls die Verwendung natürlich bzw. naturnaher Elemente angestrebt werden um einen allzu starken städtischen Charakter zu vermeiden. Für die östliche Bebauung, welche sich an die Bäderarchitektur anlehnen wird, sollten durchaus auch die Villengärten aus dieser Zeit Vorbild sein. Eine umfassende Begrünung der großen Stellplatzflächen ist unbedingt erforderlich, wobei jedoch die optische Wirkung der Allee berücksichtigt werden muß.

Tabelle Flächenbilanz

Nr.	Gebietsart	zul. Voll- geschos- se	Grund- flächen- zahl GRZ	Geschoß- flächen- zahl GFZ	Bau- weise	Gebiets- größen qm	% des Plan- gebietes	max. Brutto- geschöß- fläche BGF
1	Sondergebiet (Fremdenverkehr)	I-III	0,4	1,2	0	109.700	76	131.640
2	Allgemeines Wohngebiet	I	0,3	0,4	0	9.600	7	3.840
3	Flächen für Gemeinbedarf					1.700	1	
4	Straßenverkehrsflächen					8.500	6	
5	Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung					14.950	10	
	gesamt					144.450	100	135.480
davon naturschutzrechtliche Festsetzungen im Plangebiet								
1 a	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (landschaftsgärtnerisch gestaltete Freiflächen)					50.350	35	

4.8 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung/Denkmalpflege

Das Plangebiet bildet das Bindeglied zwischen zwei städtebaulich und architektonisch in ihrer Entstehungsgeschichte und baulichen Ausprägung voneinander völlig verschiedenen Siedlungsschwerpunkten. Zum einen der gründerzeitlichen Wilhelmstraße im Norden und dem bis zu 5-geschossigen Mietwohnungsbau in der sog. Plattenbauweise im südöstlichen Anschluß an das Plangebiet. Die Dominanz und Wucht dieser siedlungsstrukturellen Schwerpunkte sowie die mittige Lage des Plangebietes bedingt eine gestalterische Abstimmung, wobei die gründerzeitlichen Vorbilder der Wilhelmstraße gestalterisches Leitmotiv sein sollen. Dieses soll mit den Festsetzungen über das bauliche Nutzungsmaß (3 Geschosse + Dachgeschoß max. Bauhöhe 12,5 m) und Örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung erreicht werden. Diese orientieren sich dabei an den historischen Vorbildern, wobei sie sich auf die Regelung der wesentlichen Gestaltungsmerkmale wie Dachneigung und Farbgebung beschränken. Sie sollen den Bauherren und Architekten einen großzügigen Rahmen stecken und zeitgemäße und unkonventionelle Bauformen fördern. Denkmalwürdige Gebäude sind im Plangebiet nicht verzeichnet bzw. von der Denkmalpflegebehörde zu benennen.

In der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung werden wegen der besonderen öffentlichen Lage und der Sensibilität des umgebenden Landschaftsraumes und der angestrebten Architektur Reglementierungen hinsichtlich der Werbeanlagen vorgenommen.

Das Allgemeine Wohngebiet im westlichen Teil des Plangebietes bildet den Übergang zur dörflichen Struktur des ursprünglichen Ortes von Sellin. Hier ist lediglich eine 1-geschossige Bauweise zulässig mit einer Mindestdachneigung von 40°, was der dörflichen Umgebung entspricht.

4.9 Immissionsschutz

Westlich grenzt eine Tierhaltungsanlage an das Plangebiet. Damit ist im westlichen Teil des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes das Entstehen eines Gebietes mit unverträglichen Nutzungen zu erwarten. Hierzu ist mit dem Betreiber über die entscheidungserheblichen Angaben hinsichtlich Kapazität der Anlage und die zu erwartende Fortführung des Betriebes zu sprechen. Nach dem Beteiligungsverfahren der Träger öffentlicher Belange wird die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes aus städtebaulichen Gründen im westlichen Teil des Plangebietes allgemein befürwortet, weil hierdurch eine wesentliche Verbesserung der derzeitigen Situation angestrebt wird. Es ist deshalb das Ziel der Gemeinde die Großviehanlage nach Möglichkeit an einem anderen Standort unterzubringen und den Ortseingangsbereich Sellin und das Umfeld um die Großviehanlage gestalterisch aufzuwerten und den Bereich zu sanieren. Die Festsetzung Allgemeinen Wohngebietes wird daher beibehalten, weil diese der beabsichtigten zukünftigen städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich am ehesten entspricht. Gegebenenfalls ist ein Gutachten über die Verträglichkeit von Tierhaltungsanlage und Allgemeinen Wohngebiet einzuholen.

5.0 Infrastruktur

Mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan soll ein erheblicher Teil der für das Funktionieren des Fremdenverkehrswesens von Sellin notwendigen Infrastruktureinrichtungen planungsrechtlich vorbereitet werden. Hierdurch wird auch der raumordnerischen Funktionszuweisung als ländlicher Zentralort mit dem Schwerpunkt der Fremdenverkehrsentwicklung entsprochen.

Ein erster Schritt ist bereits die von dem Vorhabenträger realisierte Hotel- und Einzelhandelsanlage an der Ostbahnstraße.

Die für die geplanten Bauvorhaben notwendige öffentliche (z.B. Schulen, Kindergärten, Verkehrsverbindungen, Post, Ver- und Entsorgung) und private Infrastruktur (Handwerk, Handel, Dienstleistung) ist größtenteils vorhanden und soll durch fremdenverkehrliche Infrastrukturmaßnahmen im Plangebiet selbst ergänzt und erweitert werden. Die infrastrukturelle Ausstattung des Ortes wird sich entsprechend der schwerpunktmäßigen Entwicklung Sellins qualitativ und quantitativ wesentlich verändern. Die mit der Erstellung des Flächennutzungsplanes begonnene Bauleitplanung für den Ort unterstützt diese Entwicklung und bereitet parallel den notwendigen

Wohnungsbau vor. Dieses schwerpunktmäßig in den Bereichen Siedlung am Wald im unmittelbaren Anschluß an das Plangebiet und Hartmann's Ruh ca. 1000 m nordwestlich vom Plangebiet gelegen.

Völlig neu geordnet wird die technische Infrastruktur sowie Erschließung innerhalb des Plangebietes durch den Vorhaben- und Erschließungsträger. Es ist abzusehen, daß sich das Verbrauchsverhalten hinsichtlich Wasser und Elektrizität wesentlich ändern wird. Außerdem wird der Anschlußgrad an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz erhöht.

5.1 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Sellin wird durch die Rügener Personennahverkehrs GmbH und die Kleinbahnstrecke der Deutschen Reichsbahn "Rasender Roland" im schienengebundenen Verkehr an das übrige Nahverkehrsnetz des Landkreises Rügen angebunden. Das Plangebiet wird unmittelbar von dem ÖPNV erschlossen. Bushaltestellen in der Ostbahnstraße. Der Kleinbahnhaltepunkt an der Südgrenze des Plangebietes. Es wird davon ausgegangen, daß kurzfristig Sellin an den sog. kleinen Bäderverkehr angebunden wird. Anleger ist die Seebrücke in Verlängerung der Wilhelmstraße nördlich des Plangebietes ca. 1000 m entfernt. Mittelfristig wird mit der Wiederaufnahme einer weiteren Schiffsverbindung vom sog. Bollwerk nach Greifswald ausgegangen. Dieser Anleger befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum westlichen Grenzbereich des Plangebietes.

Ein Konzept zur Gestaltung der Verkehrsbeziehungen innerhalb der Region liegt noch nicht vor. Wegen der zur Zeit noch bestehenden Unsicherheiten über die zukünftige Entwicklung der Orte werden verlässliche Verkehrsprognosen und Planungen erst in 2 - 5 Jahren möglich sein.

Auf jeden Fall ist festzustellen, daß das Plangebiet wegen seiner besonderen Lage die höchsten Zentralitätsmerkmale innerhalb der Region aufweist und auch zukünftig sämtliche ÖPNV-Verbindungen das Plangebiet tangieren. Es ist abzuwarten ob für die Zukunft und die zu erwartende Anbindung an den kleinen Bäderverkehr auch für Sellin eine Neulösung der Linienführung zur Eindämmung des Individualverkehrs erforderlich wird.

5.2 Fuß- Rad- und Wanderwege

Die fußläufige Verbindung von der Seebrücke über die Wilhelmstraße, die Granitzer Straße durch das Plangebiet zur Siedlung am Wald und zum Cliff-Hotel ist das Rückgrat des zukünftigen Fuß- und Wanderwegenetzes von Sellin. Diese Fußwegbeziehung wird in der Planzeichnung betont durch anzupflanzende Bäume als kultivierte Allee, die von Nordwest nach Südost das Plangebiet diagonal durchläuft mit möglichen Anschlüssen Richtung Siedlung am Wald und Ostbahnhof im Südosten, sowie in Richtung Wilhelmstraße im Norden. Diese Hauptfußwegebeziehung soll als Promenade gestaltet werden von der die einzelnen Fremdenverkehrseinrichtungen fußläufig erschlossen werden. Generell soll die Führung der Fuß- und Wanderwege in freier Linienführung erfolgen, nach Maßgabe des im Anschluß an das Beteiligungsverfahren zu erstellenden Grünordnungs- und Landschaftspflegerischen Begleitplanes.

5.3 Ruhender Verkehr

Für jedes Vorhaben im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist der erforderliche Einstellplatznachweis entsprechend den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen notwendig. Schwerpunkte für die Einstellplatznachweise sind die im Plangebiet festgesetzten Umgrenzungen von Flächen für Stellplätze.

Entlang der B 196 wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als öffentliche Parkfläche festgesetzt. Diese dient dem notwendigen öffentlichen Einstellplatznachweis der aus dem Betrieb der Vorhaben entstehen kann, aber auch als Parkfläche für Bedarf, der im vorhandenen Siedlungsgebiet entsteht. Die detaillierte Gestaltung der Seitenräume der B 196 ist im Zuge der Ausbauplanung der B 196 (Planungszeitraum 2 Jahre) abzuklären. Dazu die Festlegung der Bauverbotszonen und ggfs. Ausnahmeregelungen für Unterschreitungen der Bauverbotszone.

5.4 Kraftfahrzeugverkehr

Die im Süden des Plangebietes verlaufende Bundesstraße 196 mit einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsmenge von 10.000 - 15.000 Pkw/d zu den Verkehrsspitzenzeiten bildet die einzige Straßenverbindung Richtung Mönchgut bis Thiessow. Die anliegende Entfernungsmatrix sowie die Abbildung der Verkehrsbelegung aus der Situationsanalyse für ein ökologisch ausgerichtetes Verkehrskonzept der Studiengesellschaft für Wirtschaft, Umwelt und Verkehr in Mecklenburg-Vorpommern verdeutlicht die Bedeutung dieses Straßenabschnittes für den Kraftfahrzeugverkehr innerhalb der Region. Der Anschluß des Plangebietes an die Bundesstraße erfolgt über die Ostbahnstraße und den Einmündungsbereich Ostbahnstraße/B196. Zur Zeit werden Entwürfe erstellt zur Ausbildung dieses Einmündungsbereiches im Zuge der Erneuerung der B 196.

Die interne Kraftfahrzeugschließung erfolgt über eine von der Ostbahnstraße ausgehende Stichstraße die mit zwei weiteren Stichen das innere Plangebiet von Nordosten her erschließt.

Die Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes im Westen des Plangebietes erfolgt über eine Stichstraße ausgehend von einem vorhandenen Erschließungsweg.

Es ist das Ziel die vorgesehenen landschaftsgärtnerisch zu gestaltenden Freiflächen komplett vom Kraftfahrzeugverkehr freizuhalten und für Fremdenverkehrs-, Kur- und Erholungsnutzungen dem Fußgänger zu widmen. Die Zufahren zu den Park- und Stellplätzen parallel zur B 196 sollen sowohl von der B 196 als auch von der Ostbahnstraße genommen werden können. Ziel ist jedoch nach Möglichkeit die Anbindung über die B 196, weil dadurch der Ort und das Innere des Plangebietes weitgehend von dem Kraftfahrzeugverkehr freigehalten werden können. Dieses entspricht am ehesten der Zielsetzung der gemeindlichen Verkehrsplanung den Kraftfahrzeugverkehr im Ort schrittweise zu reduzieren. Eine derartige Zufahrt ist abhängig von der Ausbauplanung der B 196 und ist ggfs. zu einem späteren Zeitpunkt einzuordnen.

Die Verkehrsflächen werden ohne die Aufteilung des inneren Verkehrsraumes festgesetzt, sowie ohne die im öffentlichen Verkehrsraum vorzunehmenden Bepflanzungen und die Anlage von Straßenbegleitgrün. Dieses bleibt den späteren Ausführungsplanungen und ggfs. Widmungsverfahren vorbehalten.

5.5 Energieversorgung

Aus Gründen der Lufthygiene schließt der Vorhaben- und Erschließungsplan durch textliche Festsetzung Nr. 5 den Einsatz von Festbrennstoffen aus.

Es wird zunächst davon ausgegangen, daß die Vorhaben im Plangebiet mit Gas beheizt werden. Aus Vergleichsrechnungen mit ähnlichen Vorhaben wird eine max. Anschlußleistung von ca. 1600 cbm/h zunächst veranschlagt. Dabei wird von 1.500 Vollbetriebsstunden im Jahr ausgegangen. Gemäß Stellungnahme der Verbundnetz GAS-AG ist eine Versorgung mit dem Energieträger Gas grundsätzlich möglich. Ein entsprechender Antrag ist an das zuständige Gasversorgungsunternehmen zu stellen.

Es sollte der Einsatz regenerativer Energien wie Nutzung von Sonnenwärme, Photovoltaik, Wärmepumpen, Blockheizkraftwerk etc. bevorzugt zur Anwendung gelangen.

5.6 Wasserversorgung

Die Gemeinde beteiligt sich an der Aufstellung zur Ermittlung des konkreten Wasserbedarfes innerhalb der Region durch das Amt Mönchgut-Granitz. Im Zuge der konkreten Bauantragsverfahren für die einzelnen Baumaßnahmen innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist der Nachweis der gesicherten Erschließung also auch der Trinkwasserversorgung seitens des Vorhabenträgers mit dem Zweckverband zu führen. Das Aufstellungsverfahren für den Vorhaben- und Erschließungsplan soll parallel zur Ermittlung des Wasserbedarfs innerhalb der Region und Führung eines regionalen Nachweises fortgeführt und abgeschlossen werden.

5.7 Löschwasserversorgung

Die Belange des Brandschutzes sind wegen der Besonderheiten der Vorhaben von wesentlicher Bedeutung. Für die Bemessung des Löschwasserbedarfs aus Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m sollte zumindest der Wert für Kern- und Gewerbegebiete von 96 - 192 cbm/h in Ansatz gebracht werden.

5.8 Abwasserbeseitigung

Aus ersten Voruntersuchungen im Rahmen der Flächennutzungsplanung Sellin wird von 3.837 Einwohnergleichwerten (EGW) für den Bereich Granitzer Straße, Ostbahnstraße und das Plangebiet ausgegangen. Aus Gründen der Sicherheit und Bereithaltung notwendiger Reserven sollte zunächst von diesem hohen Wert ausgegangen werden, der im Zuge der Konkretisierung der Planung zu überprüfen ist.

Für die bereits abgeschlossenen Baumaßnahmen (bona-Markt) ist ein Entwässerungsantrag gestellt worden und die Abwasserleitung wurde antragsgemäß hergestellt. Diese Leitung soll auch für die neuhinzukommenden Bauvorhaben als Schmutzwasserentwässerung dienen. Entsprechende Anträge sind bei dem Zweckverband im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu stellen. Sie werden z.Zt. vorbereitet und dienen als Grundlage für den Durchführungsvertrag über die Erschließung zwischen Gemeinde, Vorhabenträger und Versorgungsunternehmen.

5.9 Elektrizitätsversorgung

Aus Vergleichsrechnungen wird der erforderliche Anschlußwert für die Summe der im Plangebiet möglichen Vorhaben mit 1.800 KVA veranschlagt. Im Zuge der weiteren Konkretisierung der Planungen und Einzelmaßnahmen bereitet der Vorhabenträger entsprechende Antragstellungen bei dem Stromversorgungsunternehmen vor. Hierzu sind die konkreten Bauantragsunterlagen vorzulegen.

Die vorhandenen Stromversorgungsanlagen dürfen nicht unter-/überbaut werden und sind bei Erfordernis als Baufreimachungsmaßnahme zu verlegen und der HEVAG unentgeltlich zu übergeben. Ein Anschluß an das Versorgungsnetz der HEVAG ist durch Erweiterung der Mittel-/Niederspannungsanlagen möglich.

5.10 Müllbeseitigung

Die innere Erschließung des Plangebietes ist für die im Einsatz befindlichen Müllfahrzeuge ausreichend bemessen. Die Entfernungen späterer baulicher Anlagen von den öffentlichen Verkehrsflächen sind hinsichtlich der Abfallentsorgung für die späteren Nutzer zumutbar.

6.0 Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Der Vorhabenträger, die T.G. Planbau GmbH Sellin/Rügen, Ostbahnstraße 15, 0-2356 Sellin/Rügen, beabsichtigt unverzüglich nach Vorliegen der notwendigen behördlichen Genehmigungen die weiteren Erschließungsmaßnahmen zügig durchzuführen. Es ist bereits ein Hotelkomplex mit integrierten Einzelhandelseinrichtungen mit den dazugehörigen Erschließungsanlagen fertiggestellt worden und die dem Vorhabenträger verfügbaren Flächen sind bereits weitgehend bebaut.

6.1 Bodenordnende Maßnahmen

Die zur Durchführung des Vorhabens erforderlichen bodenordnenden Maßnahmen wie Grunderwerb und Vermessung werden vom Vorhabenträger durchgeführt. Die Vermessung ist abgeschlossen.

6.2 Verpflichtungserklärung

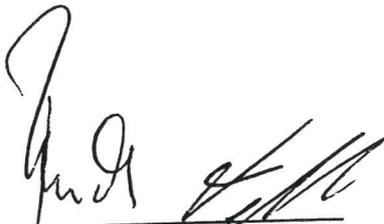
Gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 6 BauGB erklärt der Vorhabenträger, die T.G. Planbau GmbH Sellin in 0-2356 Sellin/Rügen, daß er zur Durchführung des Vorhabens und der notwendigen Erschließungsmaßnahmen in der Lage ist und verpflichtet sich das Vorhaben bis zum Jahr 2000 durchzuführen, sofern die öffentliche Erschließung und Ver- und Entsorgung seitens der öffentlichen Erschließungsträger sichergestellt ist.

Die Verpflichtungserklärung bezieht sich auf die Erschließung innerhalb des Plangebietes die Anschlüsse bis zu den nächstgelegenen Ver- und Entsorgungsleitungen und die Herrichtung der Verkehrsflächen gemäß Maßgabe eines Erschließungsdurchführungsvertrages zwischen Vorhabenträger und Gemeinde nach dem Mustervertrag der Bundesvereinigung der Kommunalen Spitzenverbände. Die vom Vorhabenträger erbrachten Erschließungsleistungen sind bei einer eventuellen späteren Veranlagung zu Erschließungsbeiträgen durch die Gemeinde seitens des Vorhabenträgers der Gemeinde gegenzurechnen.

Sellin, den 26. Oktober 1993

Vorhabenträger:

Gemeinde Sellin


Stempel und Unterschrift



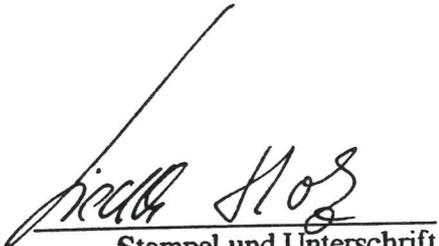

Stempel und Unterschrift
Bes. Nr. 14-218/93

Tabelle 3.2.: Entfernungsmatrix

Kürzeste Verbindungen in km unter Einbeziehung der LIO 29 bis Lancken-Granitz
 LIO 101 Putbus-Zirkow
 LIO 102 über Jagdschloß

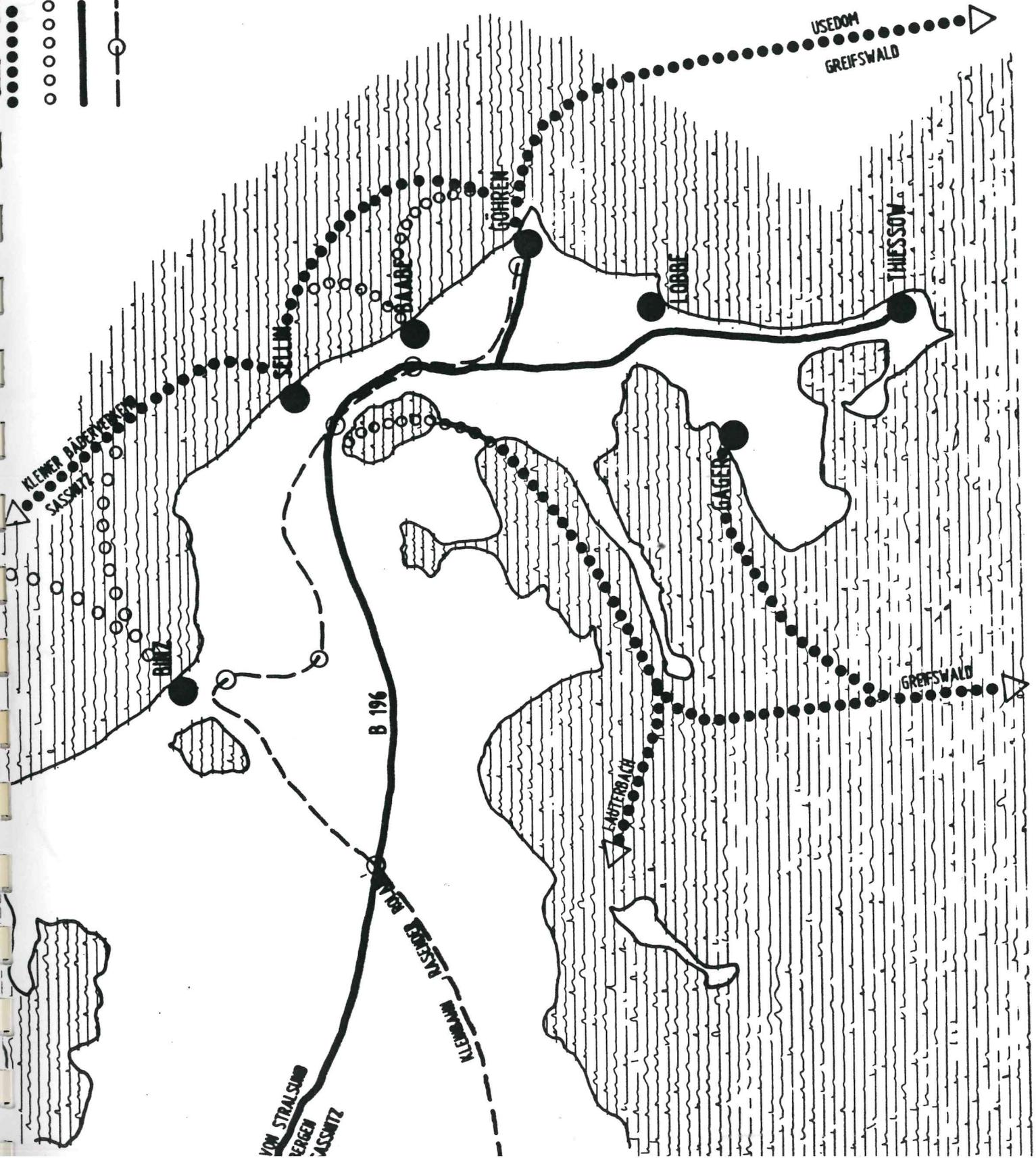
	Baabe	Binz	Gager	Göhren	Kasnevitz	Lancken Granitz	Middelhagen	Putbus	Sellin	Thies - sow	Zirkow
Baabe	--	9	10	4	22	6	4	18	2	10	13
Binz	9	--	20	13	17	3	13	13	7	19	7
Gager	10	20	--	10	32	16	7	28	12	5	24
Göhren	4	13	10	--	26	10	4	22	6	10	18
Kasnevitz	22	17	32	26	--	16	25	4	19	32	11
Lancken-Granitz	6	3	16	10	16	--	10	12	3	16	8
Middelhagen	4	13	7	4	25	10	--	21	5	6	17
Putbus	18	13	28	22	4	12	21	--	15	28	7
Sellin	2	7	12	6	19	3	5	15	--	11	11
Thiessow	10	19	5	10	32	16	6	28	11	--	24
Zirkow	13	7	24	18	11	8	17	7	11	24	--
Mittelwert	9,8	12,1	16,4	12,3	20,4	10,0	11,2	16,8	9,1	16,1	14,0
Rangfolge	2.	5.	9.	6.	11.	3.	4.	10.	1.	8.	7.

- VORHANDENER SCHIFFSVERKEHR
- ○ ○ ○ ○ GEPLANTER SCHIFFSVERKEHR
- B 196
- KLEINBAHN RASENDER ROLAND

GROSSRÄUMIGE VERKEHRSBEZIEHUNGE OHNE RADVERKEHR

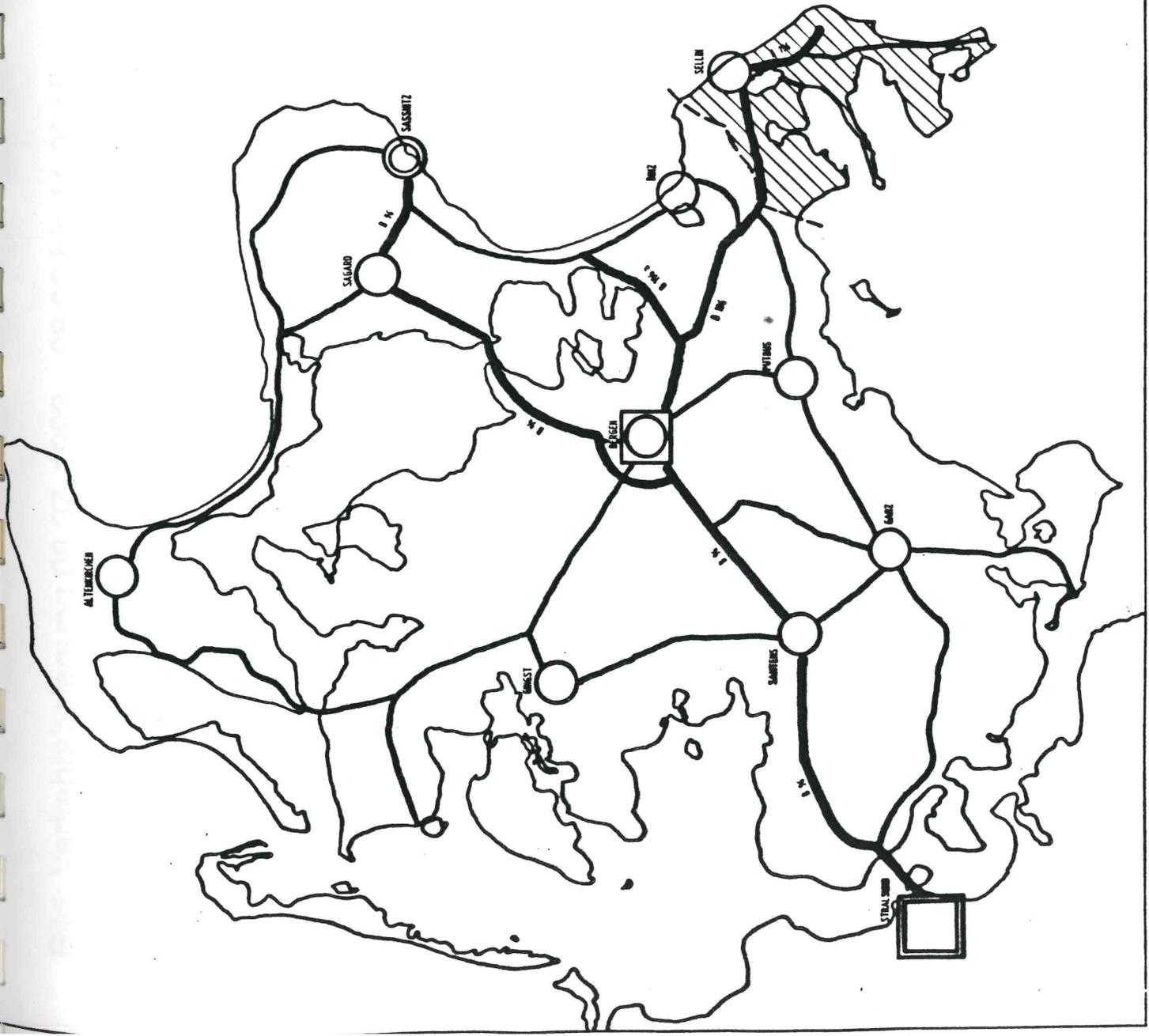
ANLAGE ZUM VORHABEN- UND
ERSCHLISSUNGSPLAN SELLIN
- ZENTRUMSBEREICH -

02/062 15.08.1993



PLANZEICHEN

-  OBERZENTRUM
-  MITTELZENTRUM
-  UNTERZENTRUM MIT VERTIKALEN PUNKTEN
-  LÄNDLICHE ZENTRALE ORTE
-  BUNDESSTRASSE
-  LANDESSTRASSE
-  AMT MÖNCHGUT - GRANITZ



ANLAGE ZUM VORHABEN- UND
 ERSCHLIESSUNGSPLAN ZENTRUMSBEREICH
 ZENTRALORTLICHE GLIEDERUNG GEMÄSS
 STRUKTURKONZEPT LANDKREIS RÜGEN

02/062 15.08.1993

Bild: Verkehrsbelegung 08.07. 1992 08.00 bis 11.00 Uhr

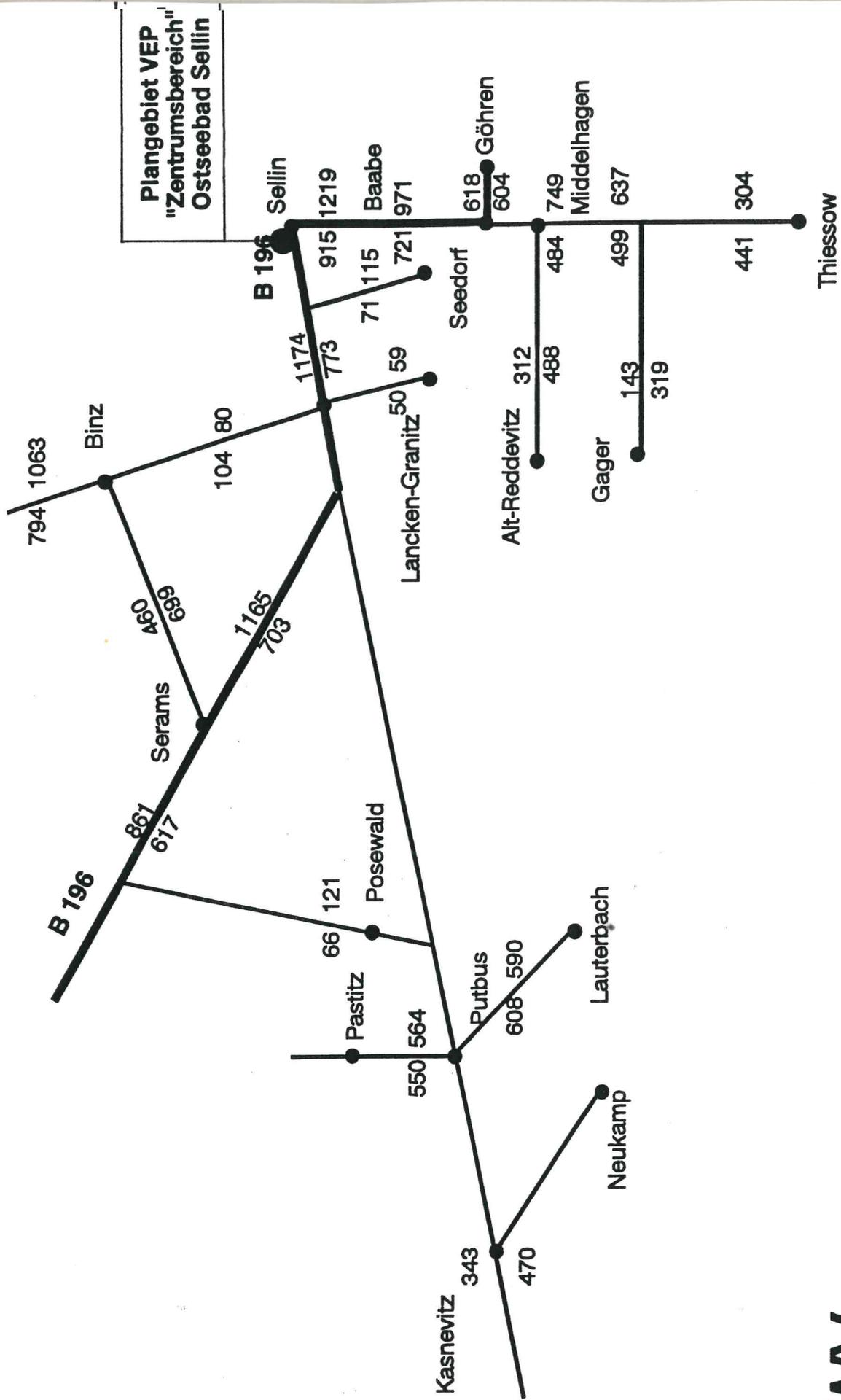
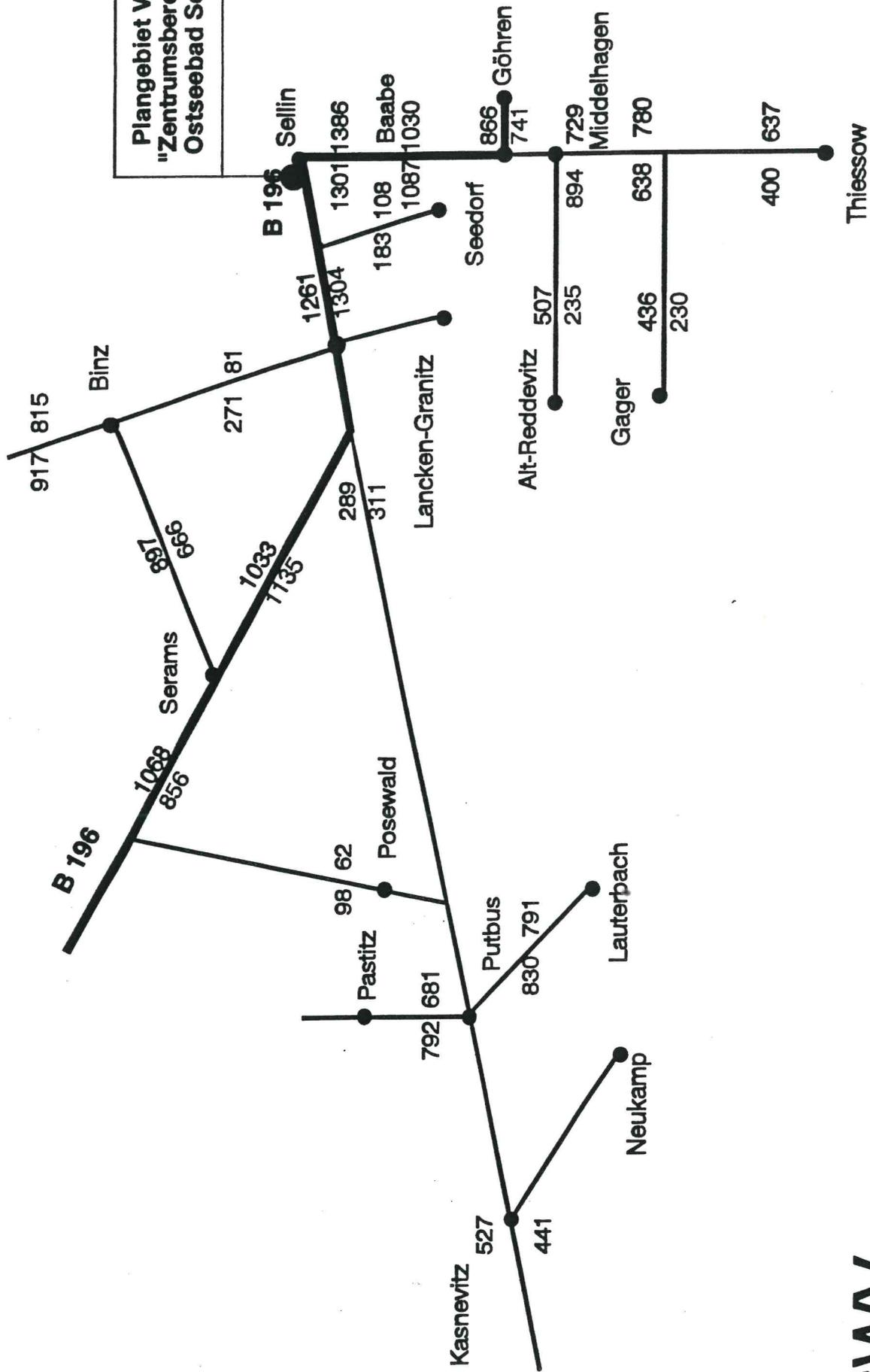


Bild: Verkehrsbelegung 08.07. 1992 16.00 Uhr bis 19.00 Uhr



SWW

Gemeinde Ostseebad Sellin

Vorhaben- und Erschließungsplan "Zentrumsbereich"

Beitrittsbeschluß zu den Maßgaben und Auflagen der Genehmigung des Innenministeriums

Das Innenministerium des Landes Mecklenburg-Vorpommern hat mit Verfügung vom 28. Januar 1994 unter dem Az. II 651-512.115-01.12.42/93 wie folgt genehmigt:

- I. Der von der Gemeindevertretung am 26.10.1993 beschlossene o.g. Vorhaben- und Erschließungsplan wird hiermit nach § 246 a Abs. 1 Nr. 4 Baugesetzbuch (BauGB) mit Ausnahme des im Plan enthaltenen Allgemeinen Wohngebietes genehmigt.
- II. Für das Allgemeine Wohngebiet wird die Genehmigung versagt.

Die Genehmigung erfolgt unter nachstehenden Maßgaben und Auflagen, denen die Gemeindevertretung mit folgendem Beschluß beitrifft.

Beschluß

Maßgabe I

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB haben Bauleitpläne gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie deren Sicherheit zu gewährleisten. Im gesamten Einwirkungsbereich des Planes ist mit erheblichen Belastungen aus der stark frequentierten Bundesstraße 196 zu rechnen. Ein hinreichendes Auseinandersetzen mit diesem Belang hat im Planverfahren nicht stattgefunden. Aufgrund des Nachtrags vom 18.01.94, der eine immissionschutzrechtliche Abschätzung vornimmt, sind in dem Lärmpegelbereich III - V die gemäß textlicher Festsetzung ausnahmsweise zulässigen sonstigen Wohnungen und Wohnungen für Fremdenbeherbergung als unzulässig zu erachten, da in ihnen ein ausreichender Immissionsschutz gemäß den Ansprüchen für gesundes Wohnen nicht sichergestellt ist. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist um die entsprechenden Lärmpegelbereiche zu ergänzen.

In den textlichen Festsetzungen ist festzulegen, daß die im Sondergebiet Fremdenverkehr ausnahmsweise zulässigen Wohnungen im Lärmpegelbereich III-V nicht zulässig sind.

Im Lärmpegelbereich II ist für die ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung im Einzelfall der Nachweis zu führen, daß die nach DIN 18005 für Wohnnutzung geforderten Planungsrichtpegel eingehalten werden.

Der Maßgabe wird beigetreten. Die Planzeichnung ist um die Darstellung der Lärmpegelbereiche V, IV, III und II zu ergänzen.

Die textlichen Festsetzungen sind wie folgt zu ergänzen:

Die im Sondergebiet Fremdenverkehr ausnahmsweise zulässigen Wohnungen sind in dem Lärmpegelbereich III-V nicht zulässig.

Die textlichen Festsetzungen sind wie folgt zu ergänzen:

Im Lärmpegelbereich II ist für die ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung im Einzelfall der Nachweis zu führen, daß die nach DIN 18005 für Wohnnutzung geforderten Planungsrichtpegel eingehalten werden.

Inhalt der Verfügung

Beschlußempfehlung

Maßgabe II

Gemäß § 9 Abs. 2 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn die Maßnahmen innerhalb von 40 m, gemessen vom Fahrbahnrand einer Bundesstraße errichtet werden sollen. Wesentliche Teile der Stellplatzanlage liegen innerhalb dieses 40 m Bereiches der Bundesstraße 196. Eine Zustimmung der Obersten Landesstraßenbaubehörde liegt hierfür nicht vor.

Auf eine Zustimmung kann verzichtet werden, wenn das Bauvorhaben den Festsetzungen eines unter Mirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommenen Bebauungsplanes entspricht. Eine einvernehmliche Mitwirkung des Straßenbauamtes ist bisher aber nicht nachgewiesen. Da die Anzahl der Stellplätze aufgrund der vorgesehenen großen Freizeitanlagen, wie Spaßbad, Disko u.ä. erforderlich ist, um eine geordnete Erschließung dieses Bereiches sicher zu stellen, kann auf eine Festsetzung von Flächen für Stellplätze nicht verzichtet werden. Eine Versorgung des angrenzenden Gebietes wäre dann nicht mehr gesichert. Insofern ist es zwingend erforderlich entweder das Einvernehmen mit dem Straßenbauamt nachzuweisen oder durch Änderung der Planung an anderer Stelle Alternativen für das Anlegen von Stellplätzen aufzuweisen.

Der Maßgabe wird beigetreten. Über das Landesamt für Straßenbau und Verkehr des Landes Mecklenburg-Vorpommern in Rostock ist bei der Obersten Landesstraßenbaubehörde, dem Wirtschaftsministerium des Landes Mecklenburg-Vorpommern in Schwerin eine Zustimmung zur Errichtung der Einstellplätze innerhalb des 40 m Bereiches einzuholen.

Maßgabe III

Der vom Vorhabenträger vorgelegte Vorhaben- und Erschließungsplan muß verwirklichungsfähig sein. Dazu ist es erforderlich, daß er der Eigentümer der beplanten Fläche ist oder eine anderweitige Verfügungsbefugnis (z.B. Erbbaurecht, gesicherte Zustimmung des Eigentümers zur Durchführung der Maßnahmen) vorweisen kann. Ein entsprechender Nachweis ist mit Nachtrag vom 18.01.1994 lediglich zu einem Teil geführt. Für die noch verbleibenden Flurstücke 17, 20, 21/1, 32, 121, 125, 126, 127, 130, 131 und 124/1 ist ein entsprechender Nachweis noch nachzureichen.

Der Maßgabe wird beigetreten. Seitens des Vorhabenträgers sind dem Innenministerium die geforderten Nachweise nachzureichen.

Maßgabe IV

Zwischen Gemeinden und Investor ist gemäß § 7 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB - Maßnahmen G - ein Durchführungsvertrag abzuschließen. Der Vorhabenträger hat im Rahmen dieses Vertrages zu bekunden, daß er bereit und in der Lage ist Vorhaben- und Erschließung innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen sowie Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise zu übernehmen. Im vorliegenden Fall hat sich der Vorhabenträger bereits dazu verpflichtet, bestimmte Planungs- und Erschließungskosten zu übernehmen sowie die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen innerhalb eines vorgegebenen Zeitrahmens durchzuführen. Nachzutragen wäre inso

Der Maßgabe wird beigetreten. Die Grundsatzvereinbarung ist gemäß Maßgabe zu ergänzen und der Gemeindevertretung zur Beschlußfassung vorzulegen.

	Inhalt der Verfügung	Beschlußempfehlung
--	----------------------	--------------------

fern lediglich noch die Erklärung hinsichtlich des Zeitrahmens für die Herstellung der hochbaulichen Baumaßnahmen sowie die verbindliche Zusage zur Übernahme der gemäß Grünordnungsplan vorzusehenden grünordnerischen Maßnahmen. Eine entsprechende Ergänzung der Grundsatzvereinbarung vom 15.12.1993 ist vorzunehmen.

Auflage

Um dem Hochwasserschutz Rechnung zu tragen ist die Mindesthöhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoß vereinbarungsgemäß auf 2,15 m üNN festzulegen. Eine entsprechende textliche Festsetzung ist in dem Vorhaben- und Erschließungsplan aufzunehmen.

Der Auflage wird entsprochen. In die textliche Festsetzungen des VEP ist folgende textliche Festsetzung nachzutragen: Die Mindesthöhe der Fertigfußböden im Erdgeschoß im Plangebiet wird auf mindestens 2,15 m üNN festgelegt.

Versagung

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB haben Bauleitpläne gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie deren Sicherheit zu gewährleisten. Der Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA) grenzt unmittelbar an eine Großviehanlage sowie die in diesem Bereich stark frequentierte B 196 an. Ein Nachweis über den Umfang der jeweils zu erwartenden Emissionen wurde nicht geführt. Aus allgemeinen Erfahrungen läßt sich aber schon ohne entsprechendes Gutachten erkennen, daß die Forderungen des § 1 Abs. 5 hier nicht erfüllt werden können. Insofern ist für diesen Bereich die Genehmigung zu versagen.

Die Versagung wird zur Kenntnis genommen. Der von der Genehmigung ausgenommene Bereich ist nach Klärung der Standortfrage der Großviehanlage hinsichtlich der auf den Bereich einwirkenden Immissionen planerisch zu überarbeiten und erneut zur Genehmigung vorzulegen ggfs. unter Erarbeitung eines Gesamtkonzeptes für die Umnutzung der Großviehanlage und der östlich anschließenden Bereiche.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder der Gemeindevertretung: _____

davon anwesend: _____

JA-Stimmen _____; NEIN-Stimmen _____; Stimmenthaltung _____

Bemerkungen:

Aufgrund des § 22 Abs. 7 der Kommunalverfassung waren keine Mitglieder der Gemeindevertretung von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

oder

haben folgende Mitglieder der Gemeindevertretung weder an der Beratung noch an der Abstimmung mitgewirkt.