

# GEMEINDE OSTSEEBAD SELLIN

AMT MÖNCHGUT GRANITZ

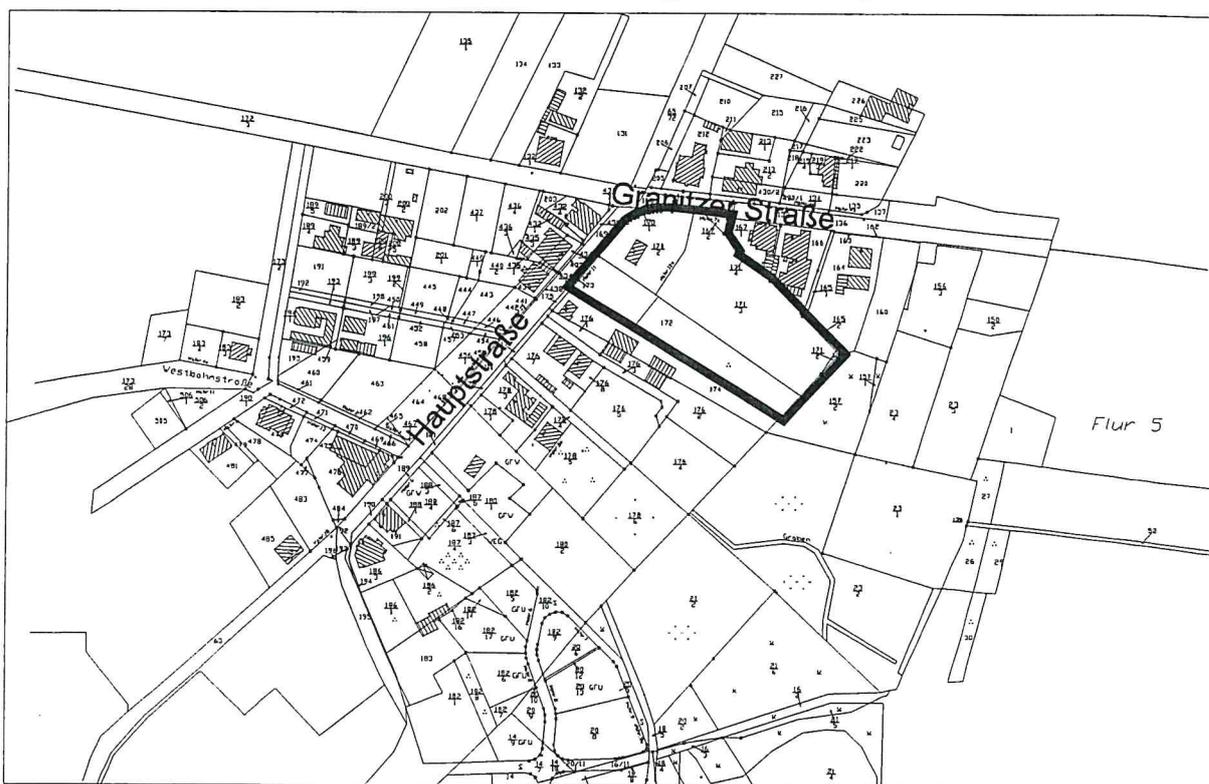
LANDKREIS RÜGEN

## BEGRÜNDUNG

## BEBAUUNGSPLAN 1B2 „Hauptstraße / Granitzer Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften

ÜBERSICHTSPLAN UNMAßSTÄBLICH

### Auslegungs- und Satzungsexemplar



Stand vom 2009.08.19

Verfahren gem. § 13 a BauGB

Verfahrensstand §§ 10.(1) BauGB

Entwurfsbearbeitung:

Heinrich Vulter

An der Junkernwiese 7

Telefon 05137/3236

*Heinrich Vulter*  
Stadtplaner  
30926 Seelze  
Telefax 05137/91371

950/900

02/045 B 1B 2/03

VU/VU

2009.08.19

(Siegel)



Inhaltsverzeichnis .....	Seite
1.0 Planungserfordernis .....	4
1.1 Wahl des Planverfahrens .....	4
1.2 Abwägungserhebliche Grundsätze und Gegebenheiten.....	5
1.3 Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes .....	5
1.4 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes .....	6
2.0 Lage im Raum .....	6
3.0 Bestand.....	6
3.0.1 Kartengrundlage.....	6
3.0.2 Räumlicher Geltungsbereich.....	7
3.1 Nutzung .....	7
3.2 Baulicher Bestand / Denkmalschutz / Bodendenkmale .....	8
3.3 Erschließungsbestand.....	9
3.3.1 Erschließungsbestand Verkehr .....	9
3.3.2 Erschließungsbestand Schmutzwasserkanalisation .....	9
3.3.3 Erschließungsbestand Regenwasserkanalisation.....	9
3.3.4 Erschließungsbestand Versorgung.....	10
3.4 Bestand öffentliche Infrastruktur .....	10
3.5 Emissionen / Immissionen.....	10
4.0 Naturräumliche Situation .....	11
4.1 Vegetationsbestand.....	11
4.2 Geologie, Wasser, Küstenschutz .....	12
4.2.1 Baugrund / Bodengutachten .....	12
4.2.2 Grundwasser .....	12
4.2.3 Trinkwasser.....	13
4.2.4 Küstenschutz / Hochwasserschutz .....	13
4.2.6 Altablagerungen / Bodenschutz.....	13
4.3 Einbindung in den landschaftlichen Zusammenhang .....	13
4.3 Klimatische Bedingungen .....	14
5.0 Überörtliche Planungen und nach anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich zu übernehmende Planungsinhalte .....	14
5.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	14
5.2 Entwicklungstendenzen .....	15
5.3 Bestehende Baurechte .....	15
5.4 Entwicklungsgebot.....	15
6.0 Städtebauliche Ziele.....	15
6.1 Art der baulichen Nutzung .....	16
6.2 Maß der baulichen Nutzung .....	17
6.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	18
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.....	19
6.5 Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge.....	19
6.6 Verkehrsflächen .....	19
6.7 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen .....	20
6.7.1 Gasversorgung .....	20
6.7.2 Elektrizitätsversorgung .....	20

6.7.3	Wasserversorgung.....	21
6.7.4	Abwasserbeseitigung / Versickerung.....	21
6.7.5	Löschwasserversorgung .....	22
6.7.6	Müllbeseitigung .....	22
6.7.7	Telekommunikation .....	22
6.8	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen .....	22
6.9	Grünflächen .....	22
6.10	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses.....	22
6.11	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen .....	23
6.12	Flächen für die Landwirtschaft und Wald .....	23
6.13	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft .....	23
6.14	Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz .....	23
6.15	Sonstige Planzeichen .....	24
6.17	Örtliche Bauvorschriften .....	24
6.18	Flächenbilanz / Kapazitäten .....	25
8.0	Einzelfallprüfung der Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes.....	25
8.1	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes, zusätzlicher Bedarf an Grund und Boden.....	26
8.2	Tabellarische Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	27
8.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	29
8.4	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung .....	29
8.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	29
9.0	Durchführung des Bebauungsplanes .....	29
9.1	Bodenordnende Maßnahmen .....	29
9.2	Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten .....	29
9.3	Beschluß- und Bekanntmachungsdaten .....	30

Begründung für den Bebauungsplan Nr. 1 B 2 " Hauptstraße / Granitzer Straße " mit  
Örtlichen Bauvorschriften im Ostseebad Sellin, Amt Mönchgut-Granitz, Landkreis Rügen

Verfahren gem. § 13 a BauGB

## **1.0 Planungserfordernis**

Bereits in den 90 er Jahren hatte die Gemeinde Sellin im Zusammenhang mit dem Sanierungsgebiet „Zentrumsbereich“ beabsichtigt, den Bereich zwischen Hauptstraße und dem Graben, Gewässer II. Ordnung 42/01/1, für eine Bebauung zu erschließen. Das Vorhaben wurde nicht vollständig umgesetzt und zunächst auf den Bereich Guts-  
hof begrenzt, der zwischenzeitlich realisiert worden ist. In 2008 wurde ein weiterer Teilbereich ( B. Plan 1 B 1 An der Hauptstr. 8 – 9 ) überplant und am 2008.09.30 als  
Satzung beschlossen.

Parallel dazu haben weitere Anlieger der Hauptstraße ihre rückwärtigen Grundstücks-  
bereiche geräumt und beabsichtigen ebenfalls die bauliche Nutzung dieser Hofflächen. Nach Prüfung mit der Zielstellung des Rahmenplanes für das Sanierungsgebiet und Abgleich mit den Sanierungszielen sowie nach Rücksprache mit dem Sanierungsträger gehen die Absichten der Grundeigentümer mit den Sanierungszielen konform.

Für die vorbeschriebenen Maßnahmen ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1  
B 2 " Hauptstraße / Granitzer Straße " mit Örtlichen Bauvorschriften erforderlich.

## **1.1 Wahl des Planverfahrens**

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

Dieses ist möglich aus den folgenden Gründen:

- Es handelt sich um die Wiedernutzbarmachung von Flächen.
- 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, Nachver-  
dichtung und Maßnahmen der Innenentwicklung.
- Eine gezielte erstmalige Inanspruchnahme von Flächen für zusätzliche Sied-  
lungsentwicklung findet nicht statt.

- Die äußeren Erschließungsvoraussetzungen und Infrastruktureinrichtungen sind komplett vorhanden.
- Die Siedlungsentwicklung wird auf den vorhandenen Ort orientiert.
- Die Wiederherstellung, Sicherung und Stärkung eines funktionsfähigen Quartiers wird gefördert.
- Für das Plangebiet besteht ein wirksamer Flächennutzungsplan.
- Die notwendigen Anpassungsmaßnahmen können zügig, ohne Kostenbelastung der Gemeinde erfolgen.
- 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 Abwägungserhebliche Grundsätze und Gegebenheiten**

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

- Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ( Erhalt der Wohnnutzung )
- Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen
- Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile
- Belange der Wirtschaft
- Belange der Fremdenverkehrswirtschaft
- Belange der Siedlungswasserwirtschaft
- Belange der Bodendenkmalpflege

### **1.3 Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes**

- Sanieren und planmäßige Neuordnung an der Hauptstraße / Granitzer Straße gelegener Flächen
- planerischer Abschluß der mit den vorausgegangenen Plänen eingeleiteten städtebaulichen Entwicklung
- Anpassung der Planung an die zwischenzeitlich erfolgte städtebauliche und planungsrechtliche Entwicklung

- Berücksichtigung der demographischen Entwicklung
- Schaffen von Bebauungsformen in kleinstrukturierter Bauweise orientiert an Formen der ursprünglichen Fischerbauernsiedlung und dem gründerzeitlichen Siedlungsvorbild
- Erhaltung und Fortentwicklung der Wohnnutzung

#### **1.4 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes**

Es werden zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten für die Anlieger geschaffen.

#### **2.0 Lage im Raum**

Regional betrachtet gehört Sellin zu den 4 klassischen Ostseebadeorten Südost – Rügen; Binz, Sellin, Baabe und Göhren.

Sellin als einer der bedeutenden Badeorte Südost -Rügens, bildet einen unverzichtbaren Bestandteil des Biosphärenreservates Südost - Rügen. Das Plangebiet gehört zur Schutzzone III.

Kleinräumig gehört das Plangebiet, an der Kreuzung Hauptstraße / Granitzer Straße / August Bebel Straße gelegen, zu den ursprünglichen Siedlungsansätzen der Gemeinde Sellin. Die Kreuzung ist einer der zentralen Verkehrsschwerpunkte im Ort.

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich zwischen den Höhen der Granitz und dem Niederungsbereich zu dem Selliner See.

#### **3.0 Bestand**

##### **3.0.1 Kartengrundlage**

Als Kartengrundlage wird die Entwurfsvermessung als Bebauungsgrundlage durch den öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Krawutschke vom 2009.03.16 verwendet. 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 ( 2009.03.12 ).



gen ergänzt. Die rückwärtigen Hof- und Gebäudeflächen werden z. Zt. als Wirtschaftshof, Abstellfläche, Parkplatz und teilweise Garten genutzt.

Die Nutzung der Grundstücke im Kreuzungsbereich Hauptstraße / Granitzer Straße wird geprägt durch Wohngebäude, Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gaststätten und sonstige Gewerbebetriebe. Der straßenzugewandte Bereich ist als Besonderes Wohngebiet ( WB ) einzustufen. Der straßenabgewandte Bereich ist als Allgemeines Wohngebiet ( WA ) einzustufen.

### **3.2 Baulicher Bestand / Denkmalschutz / Bodendenkmale**

Der Siedlungsbereich wird geprägt von der ursprünglichen Fischer-Bauern-Siedlungsstruktur die von einer kleinteiligen Fremdenverkehrsstruktur (Bäderwesen) durchsetzt ist. So stehen in der Hauptstraße rohrgedeckte 1-geschossige Ziegelgebäude neben 2-geschossigen gründerzeitlichen Pensionsgebäuden. Zum Teil ist der Veränderungsprozeß von der bäuerlichen Siedlungskultur hin zum Bäderwesen durch Umbaumaßnahmen an den Gebäuden selbst zu erkennen.

Zur Granitzer Straße hat sich das gründerzeitliche Siedlungsvorbild entwickelt mit einer stärker verdichteten Bebauung in zwei- bis dreigeschossiger Bauweise und ausgeprägten Ecksituationen an der Kreuzung.

Das Denkmalverzeichnis des Landkreises Rügen benennt die Nr. 705, Granitzer Str. 7 Pension Sternblick und Nr. 713, Hauptstraße 14 Pension als Baudenkmale. Diese sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Das Vorhaben liegt in einem Gebiet, in dem überdurchschnittlich viele Bodendenkmale bekannt sind. In besonderen topographischen Lagen ist mit weiteren, bisher nicht bekannten Bodendenkmalen zu rechnen. Da das Vorhaben voraussichtlich erhebliche, nicht ausgleichbare Auswirkungen auf die Bodendenkmale haben wird, ist die Ermittlung der Auswirkungen vor Beginn von Bau- und Erschließungsmaßnahmen zwingend erforderlich.

Es werden Bodendenkmale im Gebiet unterschieden. Einerseits Flächen, in denen sich Bodendenkmale befinden, deren Veränderung oder Beseitigung genehmigt werden kann, sofern, vor Beginn jeglicher Erdarbeiten, deren fachgerechte Bergung und Dokumentation sichergestellt wird. Andererseits Flächen, für die das Vorhandensein von Bodendenkmalen ernsthaft anzunehmen bzw. nahe liegend ist.

Mit dem Landesamt sind Vereinbarungen über Bergung und Dokumentation zu treffen. Es wird parallel zu dem Planverfahren von dem Landesamt eine Kostenschätzung für eine Vorprospektion erstellt.

Alle durch bodendenkmalpflegerische Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffes zu tragen.

### **3.3 Erschließungsbestand**

#### **3.3.1 Erschließungsbestand Verkehr**

Das Plangebiet wird von der nordwestlich gelegenen Hauptstraße und der nördlich gelegenen Granitzer Straße erschlossen. Beide Gemeindestraßen sind saniert. Die Anbindung an den überörtlichen Verkehr erfolgt über die Granitzer Straße und die Hauptstraße nach Süden zur B 196.

Alle an das Plangebiet heranführenden Erschließungswege sind für die Aufnahme des zusätzlichen Verkehrsaufkommens ausreichend dimensioniert.

Die innere Erschließung der rückwärtigen Bereiche des Plangebietes erfolgt über die privaten Grundstücke.

#### **3.3.2 Erschließungsbestand Schmutzwasserkanalisation**

Der Bestandsplan zur Generalentwässerung Sellin stellt eine vorhandene Mischwasserkanalisation bzw. Schmutzwasserkanalisation dar. Der Schmutzwasserkanal liegt in der Hauptstraße. Die notwendigen, neu hinzukommenden Schmutzwasserkanäle sind an das vorhandene Kanalnetz anzuschließen.

#### **3.3.3 Erschließungsbestand Regenwasserkanalisation**

Eine öffentliche Niederschlagswasserableitung existiert in der Hauptstraße und der Granitzer Straße. Anschlußmöglichkeiten sind gegeben.

Das Grabensystem südlich der Granitzer Straße und östlich des Plangebietes dient als Vorfluter für das Oberflächenwasser Sellins. Der Ablauf der Gräben des Niederungsgebietes erfolgt in den Selliner See und somit in den Greifswalder Bodden.

Die Einhaltung des 7 m Gewässerschutzstreifens gem. § 81 Landeswassergesetz ist erforderlich. Bauliche und sonstige Anlagen, die nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, sind in diesem Streifen unzulässig. Das Bauverbot gilt auch für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sowie Zäune und Pfähle.

Es wird auf die besonderen Pflichten der Anlieger im Interesse der Unterhaltung des Grabens hingewiesen. Die von den Anliegern zu duldenende Benutzung der Grundstücke umfaßt die zur ordnungsgemäßen Gewässerunterhaltung erforderlichen Maßnahmen einschließlich das Aufbringen und Einebnen des Aushubs auf deren Grundstücken.

### **3.3.4 Erschließungsbestand Versorgung**

Die Trinkwasserleitung liegt in der Hauptstraße und der Granitzer Straße. Von diesen Leitungen kann das Plangebiet mit Trinkwasser versorgt werden.

Die Elektrizitätsversorgung erfolgt über den Kabelverlauf in der Hauptstraße und der Granitzer Straße. 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**

Gewerbliche Emissionen, außerhalb des Rahmens der derzeit festgesetzten Gebietskategorien, sind nicht zu verzeichnen.

#### **Immissionen Sport und Spiel**

Entf.

## **Immissionen Verkehr**

Für den am Plangebiet gelegenen Abschnitt der Hauptstraße / Granitzer Str. liegen keine aktuellen Zählergebnisse zur Verkehrsbelastung vor. Aus 1992 liegt eine Knotenpunktzählung des Straßenbauamtes Stralsund vor, die eine durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge von ca. 4000 Kfz / 24 h am Knotenpunkt Hauptstraße / B196 ergeben hat. Analog der von anderen Verkehrszählungen ermittelten Steigerung des Verkehrsaufkommens wird für den Kreuzungsbereich Hauptstraße / Granitzer Str. von einer aktuellen Verkehrsbelastung von 5000 Kfz / 24 h zu den Verkehrsspitzenzeiten während der Saison ausgegangen.

Daraus ergibt sich aus dem vereinfachten Ermittlungsverfahren für Lärm – Immissionen bei einer maßgebenden Verkehrsbelastung von 5000 Kfz / 24 h, ein Lärmpegel von 57 dB (A) am **Tag** für das Plangebiet im Abstand von 50 m zur Mitte des nächstgelegenen Fahrstreifens.

Daraus ergibt sich aus dem vereinfachten Ermittlungsverfahren für Lärm – Immissionen bei einer maßgebenden Verkehrsbelastung von 5000 Kfz / 24 h, ein Lärmpegel von 47,5 dB (A) in der **Nacht** für das Plangebiet im Abstand von 50 m zur Mitte des nächstgelegenen Fahrstreifens.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für die städtebauliche Planung werden überschritten.

Diese lauten für Allgemeine Wohngebiete tags 55 dB (A) und nachts 45 dB (A). Es werden daher passive Schallschutzmaßnahmen angeordnet ( s. 6.16 Immissionschutz ).

## **4.0 Naturräumliche Situation**

### **4.1 Vegetationsbestand**

Das Plangebiet ist größtenteils baulich oder als Hof- und Wirtschaftsfläche ( Stellplätze, Bootsliegeplätze etc. ) genutzt. Im Zuge des Nutzungswandels der Grundstücke, Reduzierung gewerblicher Nutzungen und der Kleintierhaltung sind große Teile brachgefallen und pflegeleicht mit Rasen angelegt.

Geschützte Biotop oder besonders schützenswerte Kleinstrukturen und Vegetationsbestände sind nicht festzustellen. Der Vegetationsbestand hat keine hohe ökologische Bedeutung.

## **4.2 Geologie, Wasser, Küstenschutz**

### **4.2.1 Baugrund / Bodengutachten**

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

„Im Planungsraum setzt sich der oberflächennahe geologische Untergrund aus ca. 2 m mächtigem Sand zusammen, der über dem Geschiebemergel der Grundmoräne lagert. Der östliche Teil des Geltungsbereiches fällt in ein Niederungsgebiet ab, das mit ca. > 2 m mächtigen Flachmoortorfsedimenten gefüllt ist. Sand und Geschiebemergel sind generell tragfähige Böden. Organische Böden sind setzungsgefährdet. Für den östlichen Bereich des Planungsraumes wird empfohlen, die Tragfähigkeit der zu bebauenden Flächen durch ein Baugrundgutachten untersuchen zu lassen.“

Die Stellungnahme kann für den Planbereich sinngemäß angewendet werden.

Das Plangebiet fällt von Nordwest nach Südost von der Hauptstraße / Granitzer Str. zu dem Vorfluter um ca. 2 m von ca. 4,0 m auf ca. 2,0 m.

### **4.2.2 Grundwasser**

Zu dem südlich gelegenen Bebauungsplan „Gutshof“ hat das Geologische Landesamt Mecklenburg - Vorpommern mit seiner Stellungnahme vom 23.08.1995 folgende Hinweise zur Grundwassersituation des Planungsvorhabens gegeben:

„Nach unseren hydrogeologischen Kartenunterlagen ist im Geltungsbereich zuoberst ein ungedeckter und damit vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen ungeschützter Grundwasserleiter verbreitet. Das Grundwasser wird bereits bei einem Flurabstand von ca. < 2 m angetroffen. Die Fließrichtung orientiert sich nach Süden zum Selliner See.“

### 4.2.3 Trinkwasser

Der Untersuchungsraum liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonengebieten. Der Planungsraum befindet sich in einer Fläche mit bestätigten Grundwasservorräten.

### 4.2.4 Küstenschutz / Hochwasserschutz

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

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

Staatliche Hochwasserschutzmaßnahmen sind für das Plangebiet nicht vorgesehen. Daher sollte bei der Planung der Baumaßnahmen eine evtl. Hochwassergefährdung bei der Anordnung der Gebäudehöhen berücksichtigt werden. Nach neuesten Berechnungen können im Küstengebiet des Standortes bei sehr schweren Sturmfluten Wasserstände bis zu 2,45 m HN auftreten. Der örtlich zu erwartende Wellenauflauf ist dem hinzu zu fügen. In den Bereichen, die keine Höhen von 2,45 m HN aufweisen, sollten die Fertigfußbodenhöhen der zu errichtenden Gebäude entsprechend dem Sicherheitsbedürfnis auf die vorgenannte Höhe ( 2,45 m HN ) angeordnet werden. Damit ist eine relative Sturmflutsicherheit, jedoch keine absolute gegeben. Demgemäß ist für das Plangebiet eine Mindesthöhe für den Erdgeschoßfußboden von 2,45 m HN festgesetzt.

### 4.2.6 Altablagerungen / Bodenschutz

Hinweise auf Altablagerungen liegen für das Plangebiet derzeit nicht vor.

### 4.3 Einbindung in den landschaftlichen Zusammenhang

Als integrierter Bestandteil des örtlichen Siedlungszusammenhanges hat das Gebiet keine Bezüge zu der landschaftlichen Umgebung. Es ist dreiseitig von Bebauung umgeben und grenzt am Graben ( teilw. verrohrt ) an die Freiflächen des Seeparks.

### 4.3 Klimatische Bedingungen

Aufgrund der tiefen Lage ist mit einem Abströmen kalter Luftmassen von den umgebenden Kuppen der Granitz in Richtung des Selliner Sees 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

### 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
- Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG zu dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Sellin, Stand September 2005 durch UmweltPlan GmbH Stralsund
- Rahmenplan zu dem Sanierungsgebiet „Zentrumsberich“ und „Wilhelmstraße“
- Sanierungssatzung zu dem Sanierungsgebiet „Zentrumsberich“
- Ein Generalentwässerungsplan liegt vor
- Es existieren Leitungsbestandspläne in verschiedenen Maßstäben
- Die südlich gelegenen B. Pläne 1 A "Gutshof", 1 B 1 „An der Hauptstraße 8 – 9“
- Baugrunduntersuchung Dipl. Ing. Weiße von April 2002 zu dem B. Plan 1 A "Gutshof"

### 5.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

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

Das Plangebiet ist sowohl lagemäßig als auch kapazitiv aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

## **5.2 Entwicklungstendenzen**

Der Standort wird sich wegen seiner zentralen Lage baulich entwickeln und zu den öffentlichen Straßen weiter verdichten. Ziel ist dabei die Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung neben wohnverträglichen Betrieben. Diese Entwicklung soll mit dem Bebauungsplan gefördert werden. Hinzu kommt der erhebliche Eigenbedarf an Bauflächen der sich durch den Generationenwechsel auf den ehemaligen kleinen Hofstellen und Gewerbebetrieben mittlerweile eingestellt hat. Die Knappheit an Bauflächen in der Gemeinde wird durch die Planung nicht beseitigt. Es wird aber den Grundstückseigentümern die Möglichkeit gegeben, auf ihren Grundstücken ihren Familienmitgliedern eine Bebauung zu ermöglichen.

## **5.3 Bestehende Baurechte**

Die Eigentümer haben wiederholt Anträge gestellt zu einer Bebauung des Plangebietes bzw. im Anschluß an die bestehende Bebauung. Diese Gesuche wurden regelmäßig abgelehnt. Ein Baurecht in der von den Anliegern gewünschten und von der Gemeinde befürworteten Form besteht demnach nicht.

## **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.

## **6.0 Städtebauliche Ziele**

Der Bebauungsplan soll mit seinen Festsetzungen unter Berücksichtigung des Bau- landbedarfs der Gemeinde den Rahmen für die zukünftige bauliche Entwicklung im Plangebiet gestalten.

Die Struktur des umgebenden Siedlungszusammenhanges gibt 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) und Besonderes Wohngebiet (WB gem. § 4 a BauNVO) festgesetzt.

Das besondere Wohngebiet ist zu den öffentlichen Straßen gelegen. Das Allgemeine Wohngebiet ist für die straßenabgewandten Bereiche vorgesehen.

**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.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

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

Ausgeschlossen (§1 Abs.6 BauNVO) werden:

- Tankstellen.

Der Ausschluß der Tankstellen erfolgt wegen der beengten Verkehrsverhältnisse.

**Besondere Wohngebiete** dienen vorwiegend dem Wohnen; sie dienen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen, soweit diese nach der besonderen Eigenart des Gebiets mit der Wohnnutzung vereinbar sind.

Zulässig sollen sein:

- Wohngebäude,
- Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Geschäfts- und Bürogebäude,

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

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

Ausgeschlossen (§1 Abs.6 BauNVO) werden:

- Tankstellen.

Der Ausschluß der Tankstellen erfolgt wegen der beengten Verkehrsverhältnisse.

## 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 in der Umgebung anzutreffenden Siedlungsstruktur wird in den rückwärtigen Bereichen, die als **Allgemeines Wohngebiet ( WA )** festgesetzt sind, die Grundflächenzahl mit 0,3 bei 1-geschossiger Bauweise festgesetzt. 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 0,3 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 hier ein allmählicher Übergang zu dem angrenzenden Seepark hergestellt und eine unangemessene Außenwirkung in den Landschaftsraum vermieden. Die absoluten Bauhöhen werden hier begrenzt. Ergänzend zu den vorbeschriebenen Festsetzungen werden zur besseren Einfügung in den örtlichen Zusammenhang die absolute Bauhöhe (Firsthöhe) die Sockelhöhe und die Traufhöhe festgesetzt. Zusätzlich wird die Dachneigung geregelt.

Die Traufhöhe bestimmt sich durch den Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante der aufgehenden Außenwand. Die Traufhöhe wird als mittlere Höhe festgesetzt. Das heißt, sie kann unter und überschritten werden, wenn die Ausmittelung der umlaufenden Traufhöhen 3 m nicht überschreitet.

Die Bauhöhenbegrenzungen orientieren sich an den Siedlungsvorbildern der Fischer – Bauern Gehöfte. Beispiele dieser Vorbilder sind noch in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes vorhanden. Die Bauhöhenbegrenzungen gelten für alle eingeschossigen Gebäude im Plangebiet.

In den straßenzugewandten Bereichen wird entsprechend der Umgebungsbebauung des Kreuzungsbereiches Hauptstraße / Granitzer Straße ein höheres bauliches Nutzungsmaß für das **Besondere Wohngebiet ( WB )** festgelegt. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird hier zur Straße auf II Vollgeschosse festgesetzt. Straßenabgewandt ist ein Vollgeschoß zulässig. In dem Besonderen Wohngebiet wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse für jedes Baufenster gesondert ausgewiesen.

Das volle Maß der möglichen Überbauung, mit einer Grundflächenzahl von 0,6 gem. § 17 BauNVO, kann in Anspruch genommen werden, wenn die über die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 hinausgehenden Grundflächen von Gebäuden und baulichen Anlagen überdeckt werden, die mit einem Gründach versehen sind ( s. textl. Festsetzung ). Diese Regelung dient der Verzögerung des Abflusses des Oberflächenwassers und der Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse.

### **6.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die bebauten Bereiche der Umgebung sind von einer Bebauung in offener Bauweise vorgeprägt. Dementsprechend wird die offene Bauweise festgesetzt.

Für die noch unbebauten, straßenabgewandten Flächen sollen in Anlehnung an die ursprünglichen Fischer-Bauern-Siedlungsstrukturen Hofsituationen gebildet werden. Dementsprechend verläuft die Abgrenzung der überbaubaren Flächen an den gegebenen Grenzen der großen Grundstücke. Die Ausbildung unregelmäßiger Gebäudevolumen ist entsprechend den ländlichen Siedlungsvorbildern Südostrügens möglich.

Für die straßenzugewandten Baugrenzen wird ein Abstand von 5 m festgesetzt. Dieser Abstand kann um 2 m unterschritten werden, durch Balkone, Loggien, Veranden, Wintergärten, Erker, Treppenhausvorbauten und Hauszugangsvordächer. Mit dieser Regelung soll erreicht werden, daß die vorgenannten, charakteristischen Gestaltungselemente auch weiterhin den Straßenraum prägen. Zu dem Grabenbereich ist diese Regelung ausgeschlossen.

Entlang der Grabenfläche an der östl. Grundstücksgrenze sind die Bestimmungen des § 81 LWaG M – V maßgeblich. **Hier gilt ein Bauverbot.**

Die Ufer der Gewässer einschließlich ihrer Befestigung und ihres Bewuchses sind zu schützen. Als Uferbereich gilt die an die Gewässer angrenzende Fläche in einer Breite

von sieben Metern jeweils landseits der Böschungsoberkante. Über den Verlauf der Böschungsoberkante entscheidet im Streitfall die Wasserbehörde.

Im Uferbereich dürfen Bäume und Sträucher außerhalb von Wald nur beseitigt werden, wenn dies für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, aus Gründen der Landschaftspflege oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist. **Bauliche und sonstige Anlagen, die nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, sind unzulässig.** Weitergehende naturschutzrechtliche Bestimmungen bleiben unberührt.

Das Bauverbot gilt auch für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sowie Zäune und Pfähle.

Baulinien werden nicht festgesetzt.

#### **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**

Die äußere Erschließung ist unter Pkt. 3.3.1 beschrieben.

Der rückwärtige, straßenabgewandte Bereich des Plangebietes wird derzeit von privaten Wegen erschlossen bzw. ist als Hof- und Wirtschaftsfläche genutzt.

Die Erschließung des Flurstückes 172 soll zukünftig über ein Geh-, -Fahr- und Leitungsrecht planungsrechtlich abgesichert werden. Es dient darüber hinaus der Sicherung der Leitungstrassen der örtlichen Versorgungsträger. Eine entsprechende Festsetzung verläuft entlang der nördlichen Flurstücksgrenze in einer Breite von 4 m bzw. 3 m ab einer Ausbuchtung die als Aufstellfläche für Feuerwehrfahrzeuge dient.

Das nördlich gelegene größere Flurstück wird über eine private Verkehrsfläche als Stichweg von der Granitzer Straße erschlossen. Sie dient auch der Sicherung der Lei-

tungstrassen der örtlichen Versorgungsträger. Am Ende des Weges ist eine Aufstellfläche für Feuerwehrfahrzeuge ausgewiesen.

Der entwurfsprägende Nutzungsanspruch dieser Erschließungsflächen ist die Aufenthaltsfunktion. Die Breiten dieser Flächen sind ausreichend bemessen wegen des geringen Verkehrsaufkommens.

Bei beiden Flächen ist eine Wendemöglichkeit am Ende dieser Stichwege nicht vorgesehen. Das Verkehrsaufkommen ist zu gering und öffentliche Versorgungsfahrzeuge sollen in die Wege nur im Notfall hineinfahren.

Eine Unterscheidung von Verkehrsflächen verschiedener Zweckbestimmung ist nicht erforderlich.

Die innere straßentechnische Erschließung ist öffentlich – rechtlich ( Baulast ) zu sichern.

Der Nachweis der Einstellplätze für die Anwohner ist auf den Baugrundstücken zu führen. Der Nachweis regelt sich nach den bauaufsichtlichen Bestimmungen.

Die Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs liegen unmittelbar am Plangebiet in der Hauptstraße.

## **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. Eine gesonderte Festsetzung von Flächen für die Gasversorgung ist nicht erforderlich. Die Anschlußbedingungen und technischen Maßgaben sind in der Stellungnahme des Versorgers vom 2008.11.24 bekanntgemacht.

### **6.7.2 Elektrizitätsversorgung**

Das Plangebiet kann von der E.ON edis AG, Putbuser Chaussee 4, 18528 Bergen, mit Elektrizität versorgt werden. Eine gesonderte Festsetzung von Flächen für die Elektrizitätsversorgung ist nicht erforderlich. Die Anschlußbedingungen und technischen Maßgaben sind in der Stellungnahme des Versorgers vom 2009.01.09 bekanntgemacht.

### 6.7.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung für das Plangebiet wird von dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, Putbuser Chaussee 1, 18528 Bergen, vorgenommen. Eine gesonderte Festsetzung von Flächen für die Wasserversorgung ist nicht erforderlich. Die Wasserversorgung an das bestehende Leitungsnetz der Hauptstraße und der Granitzer Straße ist öffentlich-rechtlich über die innere straßenbezogene Erschließung zu sichern.

Anschlußpunkte für die Bewässerung sind in der Hauptstraße und der Granitzer Straße möglich bzw. gegeben. Die Fachplanung für die Erschließung ist mit dem ZWAR abzustimmen. Eine finanzielle Beteiligung des ZWAR bei der Errichtung der Erschließungsanlagen wird ausgeschlossen. Der Abschluß eines Erschließungsvertrages ist notwendig.

### 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 zur Hauptstraße und zur Granitzer Straße. Eine gesonderte Festsetzung von Flächen für die Schmutzwasserbeseitigung ist nicht erforderlich. Die Abwasserbeseitigung an das bestehende Leitungsnetz der Hauptstraße ist öffentlich-rechtlich über die innere straßenbezogene Erschließung zu sichern.

Anschlußpunkte für die Entwässerung sind in der Hauptstraße und der Granitzer Straße möglich bzw. gegeben. Die Fachplanung für die Erschließung ist mit dem ZWAR abzustimmen. Eine finanzielle Beteiligung des ZWAR bei der Errichtung der Erschließungsanlagen wird ausgeschlossen. Der Abschluß eines Erschließungsvertrages ist notwendig.

Ein System zur **Regenwasserbeseitigung** ist in der Hauptstraße und der Granitzer Straße vorhanden. Anschlußmöglichkeiten sind gegeben. Das Niederschlagswasser sollte da, wo es anfällt, entweder versickert oder verwertet werden. Sollte dieses aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich sein, ist eine technische Fachplanung für die schadlose Ableitung des Regenwassers zu erstellen und mit dem ZWAR abzustimmen. Die Kosten für die entsprechenden Anlagen sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.

### **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.

Es können laut Stellungnahme des ZWAR nur 48 m<sup>3</sup>/h (800L/min) an Löschwasser bereit gestellt werden. Weiche Bedachungen ( Rohr / Schilf ) sind daher ausgeschlossen da die dafür erforderlichen Löschwassermenge nicht bereitgestellt werden kann.

### **6.7.6 Müllbeseitigung**

Die Erschließungsanlagen innerhalb des Baugebietes werden so bemessen, daß sie von Müllfahrzeugen nicht befahren werden können. Der anfallende Müll ist an der Hauptstraße zur Abholung bereitzustellen.

### **6.7.7 Telekommunikation**

Die Umgebung des Plangebietes ist mit Telekommunikationseinrichtungen ausreichend versorgt. Es wird davon ausgegangen, daß auch das Plangebiet an diese Einrichtungen angeschlossen werden kann. Die Anschlußbedingungen und technischen Maßgaben sind in der Stellungnahme der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH vom 2009.01.07 bekanntgemacht.

### **6.8 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**

Nach derzeitigem Kenntnisstand befindet sich eine Hauptabwasserleitung im östlichen Grenzbereich des Plangebietes etwa von dem Flurstück 165/1 in Richtung Flurstück 171/2 Plangebiet. Die öffentlichen Versorgungsträger sind aufgefordert der Gemeinde über einen evtl. noch nicht erfaßten Leitungsbestand Auskunft zu geben.

### **6.9 Grünflächen**

Grünflächen werden nicht ausgewiesen.

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

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze verläuft das Gewässer II. Ordnung 42/01/1. Die Festsetzung von Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hoch-

wasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses ist nicht erforderlich ( s. a. 3.3.3 ).

#### **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.

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

Der vorhandene Vegetationsbestand im Plangebiet weist keine ökologisch hohe Bedeutung auf.

Der vorhandene Baumbestand ist nach § 26 a LNatG M-V zu bewerten und bei Entnahme entsprechend des Baumschutzkompensationserlasses v. 2007.10.15 auszugleichen. Deshalb sind die Anzahl der Bäume die entnommen werden sollen und unter den gesetzlichen Mindestbaumschutz fallen sowie der dafür erforderliche Ausgleich anhand des Baumschutzkompensationserlasses zu ermitteln und darzustellen. Die angeführten gesetzlichen Regelungen sind im Zuge der bauordnungsrechtlichen Antrags- oder Anzeigeverfahren für die jeweiligen Baumaßnahmen beachtlich.

Ergänzend sollen grünordnerische Maßnahmen festgesetzt werden die sich an den Vorgaben des südlich gelegenen Bebauungsplanes 1 A „ Gutshof „ orientieren. Damit soll die Kontinuität der baulichen und grünplanerischen Entwicklung entlang dem Grabenverlauf zum Seepark gewährleistet werden. Die Maßnahmen beziehen sich auf das Anpflanzen von Bäumen und die Gestaltung der Hecken.

#### **6.14 Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz**

Die unter 3.2 benannten Baudenkmale werden in Bezug auf Umgebungs- oder Ensembleschutz nicht betroffen. Die Festsetzungen des baulichen Nutzungsmaßes und die gestalterischen Festsetzungen berücksichtigen den Denkmalcharakter der benannten Gebäude.

Die erforderlichen bodendenkmalpflegerischen Maßnahmen werden laufend mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege abgestimmt. Zeichnerische und textl Festsetzungen wegen der Bodendenkmale werden nicht vorgenommen. Der Umgang mit

den Bodendenkmalen ist unter 3.2 beschrieben. Es ist ein Hinweis auf Bodendenkmale in den Plan aufgenommen worden.

## **6.15 Sonstige Planzeichen**

### **Straßenverkehrslärm**

Wie bereits zu 3.5 Verkehrslärm beschrieben, können die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für die städtebauliche Planung nicht eingehalten werden. Sie liegen jedoch unterhalb der Werte von Misch- und Dorfgebieten in denen das Wohnen allgemein zulässig ist. Eine durch die Wohnnutzung sich ergebende Gesundheitsgefährdung liegt nicht vor. Es werden daher keine aktiven Schallschutzmaßnahmen angeordnet. Jedoch werden Lärmpegelbereiche festgesetzt in denen für die schalltechnische Bemessung von Außenwandbauteilen die festgesetzten Lärmpegelbereiche einzuhalten sind.

Im Bereich der Überschreitung maßgebender Orientierungswerte ( 45 dB (A) ) ist der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen in Schlafräumen und Kinderzimmern erforderlich.

Ein schalltechnischer Einzelnachweis, auf der Grundlage der DIN 4109, unter Beachtung der im jeweiligen Einzelfall ggfs. vorhandenen Abschirmung durch vorgelagerte Gebäude und aktive Lärmschutzmaßnahmen wie Wall und Wand, wird als Ausnahme ausdrücklich zugelassen.

### **Luftreinhaltung**

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

## **6.17 Örtliche Bauvorschriften**

Im Rahmen der Fortentwicklung der Bauleitplanung für das Gemeindegebiet Sellin wird deutlich, daß für Teilbereiche des Gemeindegebietes unterschiedliche Gestaltungsanforderungen zu erfüllen sind. Als Gestaltungsschwerpunkte bilden sich die ländlichen Bebauungsformen der Alt - Selliner Fischer – Bauern Siedlungsform sowie die sog. gründerzeitliche Bäderarchitektur der Wilhelmstraße als typisch Rügener Bebauungsformen heraus. Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich beider Siedlungsformen. Hier stehen beide Formen, kleinteilig strukturiert, nebeneinander

Es ist eines der Planungsziele diese typischen Siedlungsstrukturen in einer zeitgemäßen Art und Weise im Plangebiet darzustellen. Hierzu dienen neben der Differenzierung des baulichen Nutzungsmaßes, der Festlegung der Bauweise auch die Örtlichen Bauvorschriften. Die örtlichen Bauvorschriften differenzieren zwischen den möglichen eingeschossigen Baukörpern ( Fischer – Bauern Siedlung ) und den möglichen zweigeschossigen Baukörpern (sog. gründerzeitliche Bäderarchitektur ).

Die Örtlichen Bauvorschriften sollen eine erkennbare Verwandtschaft der Baukörper in Anlehnung an die beschriebenen Siedlungsvorbilder erreichen. Dabei sind gestalterische Versäumnisse der Vergangenheit auszugleichen und Neubauten und Rekonstruktionen ortsbildverträglich einzufügen. Die Bauvorschriften erstrecken sich neben den wesentlichen Gestaltmerkmalen wie Farbe und Material der Dächer auch auf Aussagen zu Anbauten wie Balkonen, Loggien und Veranden sowie Grundstückseinfriedungen. Dabei lassen die Örtlichen Bauvorschriften den Bauherren und Architekten genügend Raum für eigene Initiativen zur Neuinterpretation der historischen Bauformen.

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

Die Örtlichen Bauvorschriften orientieren sich an den Vorgaben des südlich gelegenen Bebauungsplanes 1 A „ Gutshof „. Damit soll die Kontinuität der baulichen und gründerzeitlichen Entwicklung entlang dem Grabenverlauf zum Seepark gewährleistet werden.

#### 6.18 Flächenbilanz / Kapazitäten

Nr	Gebietsart	Zahl der zulässigen Vollgeschosse	Grundflächenzahl	Bauweise	Gebietsgrösse m <sup>2</sup>	% des Plangebietes
1	Allgemeines Wohngebiet ( WA )	1	0,3 (0,4)	O	4.004	50%
2	Besonderes Wohngebiet ( WB )	1-2	0,4 (0,6)	O	3.765	47%
3	Verkehrsfläche privat	0	0	0	264	3%
4	Gesamt	0	0	0	8.033	100,0%

#### 8.0 Einzelfallprüfung der Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Demnach wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und der Angabe der

Arten umweltbezogener Informationen abgesehen. Es ist deshalb eine Einzelfallprüfung der Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes vorgenommen worden, deren Ergebnis im folgenden dargestellt wird.

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

Das wesentliche Planungsziel ist der Abschluß der strukturellen Wandlung dieses Teiles von Sellin und die Bereitstellung von Baugrundstücken für die einheimische Bevölkerung.

Zusätzlicher Bedarf an Grund und Boden entsteht nicht, da das Gebiet bereits als Siedlungsraum vorgegenutzt ist.

## 8.2 Tabellarische Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Belange des Umweltschutzes einschl. Naturschutz u. Landschaftspflege gem. §1(6) Nr. 7 BauGB	Bestandsaufnahme Umweltzustand	Umweltauswirkungen			Maßnahmen zur Vermeidung Verringerung und Ausgleich		
		erheblich	Nicht erheblich	Prognose über die Entwicklung	ja	nein	Art der Maßnahmen
7a Tiere	Keine Besonderheiten		<b>X</b>	Keine Veränderungen		<b>X</b>	keine
7a Pflanzen	Keine Besonderheiten		<b>X</b>	Keine Veränderungen		<b>X</b>	Pflanzgebote, § 26 a LNatG M-V, Baumschutzkompensationserlasses v. 2007.10.15
7a Boden	Wird als Siedlungsraum genutzt		<b>X</b>	Geringe zusätzliche Inanspruchnahme	<b>X</b>		keine
7a Wasser	fließendes Gewässer II. Ordnung 42/01/1		<b>X</b>	Keine Veränderungen	<b>X</b>		Regelmäßige Räumung durch Wasser- und Bodenverband
7a Luft	Bildung von Kaltluftseen		<b>X</b>	Keine Veränderungen	<b>X</b>		Textl. Festsetzung zu Festbrennstoffen
7a Klima	Keine Besonderheiten		<b>X</b>	Keine zusätzlichen Belastungen		<b>X</b>	keine
7a Wirkungsgefüge zwischen o. g. Umweltbelangen	Keine Wechselwirkungen		<b>X</b>	Keine Wechselwirkungen		<b>X</b>	
7a Landschaft	Keine Besonderheiten		<b>X</b>	Geordnete städtebauliche Entwicklung	<b>X</b>		Örtliche Bauvorschrift
7a Biologische Vielfalt	Geringe Wertigkeit		<b>X</b>	keine		<b>X</b>	

Belange des Umweltschutzes einschl. Naturschutz u. Landschaftspflege gem. §1(6) Nr. 7 BauGB	Bestandsaufnahme Umweltzustand	Umweltauswirkungen			Maßnahmen zur Vermeidung Verringerung und Ausgleich		
		er- heb- lich	Nicht- erheb- lich	Prognose über die Entwicklung	ja	nei- n	Art der Maßnahmen
7b	FFH - Gebiete		<b>X</b>			<b>X</b>	
7b	Europäische Vogelschutzgebiete		<b>X</b>			<b>X</b>	
7c	Mensch u. seine Gesundheit		<b>X</b>		<b>X</b>		Passiver Schallschutz
7d	Kultur-/ Sachgüter	<b>X</b>		Keine Beeinträchtigung, Bergung der Bodendenkmale	<b>X</b>		Bauhöhenbegrenzung, ÖBV, Vorprospektion, Bergung + Dokumentation der Bodendenkmale
7e	Vermeidung von Emissionen		<b>X</b>			<b>X</b>	
7e	Sachgerechter Umgang mit Abfällen u. Abwässern		<b>X</b>				
7f	Erneuerbare Energien		<b>X</b>				
7g	Darstellungen anderer Pläne	FNP stellt Wohnbaufläche dar					Keine FNP Anpassung erforderlich
7h	Erhaltung derbestmögl. Luftqualität						
7i	Wechselwirkungen zwischen 7a, 7c u. 7d	Keine					

### **8.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Bei Durchführung der Planung wird die Innentwicklung des Ortes gestärkt. Die brachgefallenen Flächen werden wieder genutzt. Die vorhandene Infrastruktur wird effektiver ausgelastet. Zusätzliche öffentliche Erschließungsmaßnahmen und Beanspruchung von Flächen im freien Landschaftsraum werden vermieden. Evtl. berührte Bodendenkmale werden geborgen und dokumentiert.

### **8.4 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleiben die Grundstücke im Zentrum des Ortes ungenutzt. Die Sanierungsziele werden nicht erreicht. Der Bevölkerungsrückgang wird weiter verstärkt. 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.

### **8.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Unter Berücksichtigung der Allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes, wegen des Nutzungswandels und Generationenwechsels in dem Quartier, kommen anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht in Betracht.

### **9.0 Durchführung des Bebauungsplanes**

Nach Abschluß des Rechtsetzungsverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist mit einer zügigen Fertigstellung der Erschließung und Realisierung der nunmehr möglichen Baumaßnahmen zu rechnen.

### **9.1 Bodenordnende Maßnahmen**

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

### **9.2 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten**

Nach bisherigem Planungsstand werden der Gemeinde keine Kosten entstehen.

### **9.3 Beschluß- und Bekanntmachungsdaten**

- Aufstellungsbeschluß am 08.07.2008
- Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB vom 08.12.2008 bis einschließlich 23.12.2008
- Auslegungsbeschluß am 26.05.2009
- Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs. 2 BauGB vom 06.07.2009 bis einschließlich 11.08.2009
- Behördenbeteiligung § 4 Abs. 2 BauGB vom 15.06.2009 bis einschließlich 20.07.2009
- Satzungsbeschluß am 00.00.2009

Sellin, den 2009.08.19

