

# GEMEINDE OSTSEEBAD SELLIN

AMT MÖNCHGUT GRANITZ

LANDKREIS RÜGEN

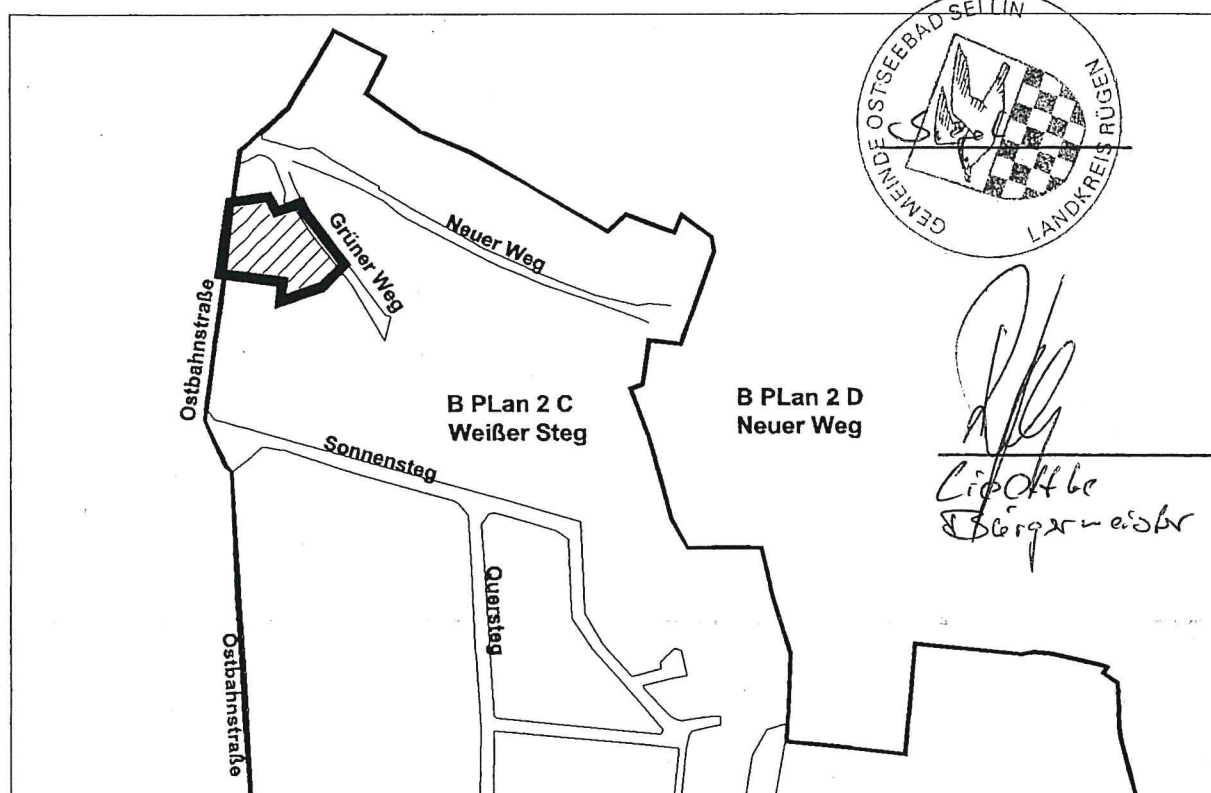
## BEGRÜNDUNG

### BEBAUUNGSPLAN 2 C „Weißer Steg“

### 2. Änderung ( Teiländerung )

### mit örtlicher Bauvorschrift

Übersichtsplan



Unmaßstäblich

Verfahren gem. § 13 BauGB    Verfahrensstand § 10 BauGB

Stand vom 2011.03.15

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

Stadtplaner  
30926 Seelze  
Telefax 05137/91371

112/600

02/049 2.Ä /02

VU/VU

2011.03.15

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

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

## **1.0 Planungserfordernis**

Der Bebauungsplan 2 C „ Weißer Steg „ ist am 20.11.2000 in Kraft getreten. Er erfaßt den Bereich der Ferienanlagen und Wohngebiete zwischen Ostbahnstraße und dem Landschulheim Leipzig am Hochufer.

Die ursprünglichen Ferienanlagen wurden teils zurückgebaut, umgenutzt oder auch modernisiert und zu Fremdenverkehrszwecken weiter genutzt.

Die dichte Ursprungsbebauung und die geänderten Nutzungsansprüche haben innerhalb des Teiländerungsbereiches zu bauordnungsrechtlichen Schwierigkeiten und zu Problemen mit den ursprünglich festgesetzten Baugrenzen und den zum Erhalt festgesetzten Bäumen geführt. Das Gebiet der Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 2 C „Weißer Steg“ liegt am oberen Ende der Ostbahnstraße zwischen Ostbahnstraße und Grüner Weg. Das fragliche Grundstück innerhalb des Teiländerungsbereiches war mit 6 als erhaltenswert festgesetzten Bäumen belegt, auf einer Grundstücksfläche von ca. 1000 m<sup>2</sup>. Dadurch waren die Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten derart eingeschränkt, daß ein Bauvorhaben durch Befreiung von der Baugrenze genehmigt worden ist. Die an diesem Standort ursprünglich als erhaltenswert festgesetzte, vorhandene Buche wurde durch 6 neu gepflanzte Bäume im Ort ersetzt.

Weiterhin sollten die ursprünglich festgesetzten Abstandsradien zu den bisher als erhaltenswert festgesetzten Bäumen durch geringfügige Ausweitung der Baugrenzen unterschritten werden können, wenn sachverständig nachgewiesen wird, daß geringere Abstände die Standsicherheit der Einzelbäume nicht beeinträchtigen.

Die vorgenannten Anpassungen erfordern eine Teiländerung des Bebauungsplanes

Zur planerischen Absicherung der Planänderungen hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 07.12.2010 den Aufstellungsbeschuß zur 2. Änderung ( Teiländerung ) des Bebauungsplanes 2 C „ Weißer Steg „ gefaßt.

## **1.1 Wahl des Planverfahrens**

Das erforderliche Rechtsetzungsverfahren bis zum abschließenden Satzungsbeschuß soll aus folgenden Gründen gem. § 13 BauGB durchgeführt werden:

Die Grundzüge der Ursprungsplanung werden nicht berührt.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.

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

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4 c BauGB ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit, ist darauf hingewiesen, daß von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

## **1.2 Redaktionelle Hinweise**

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

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

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

- Erweiterung und Anpassung der überbaubaren Flächen

Die übrigen allgemeinen Ziele und Zwecke des Ursprungsplanes bleiben unverändert.

## **2.0 Lage im Raum**

( bleibt unverändert )

## **2.1 Fremdenverkehrliche Einstufung**

( bleibt unverändert )

## **2.2 Bestand**

( bleibt unverändert )

### **2.2.1 Bisherige touristische Belastung**

( bleibt unverändert )

### **2.2.2 Bisherige Arbeitsplätze**

( bleibt unverändert )

### **2.2.3 Vorhandene Erschließung**

( bleibt unverändert )

### **2.2.4 Vegetationsbestand**

( bleibt unverändert )

### **2.2.5 Altablagerungen**

( bleibt unverändert )

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

( bleibt unverändert )

### **2.2.7 Denkmale, Bodendenkmale**

( bleibt unverändert )

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

( bleibt unverändert )

## **2.4 Klima**

( bleibt unverändert )

## **2.5 Kartengrundlage**

Das ursprüngliche Plangebiet ist durch die öffentlich bestellten Vermessungsingenieure Krawutschke, Meißner, Schönemann in 1998 vermessen worden. Zwischenzeitlich wurden Ergänzungen des Vermessungsbestandes vorgenommen. Für den Teilände-

rungsbereich dient der vereinfachte Lageplan nach § 7 BauVorIVO M – V der öbVI Krawutschke unter der Auftragsnummer BK 089215 – E vom 2010.03.23 als Plan-grundlage.

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.

## 2.6 Räumlicher Geltungsbereich

Das Gebiet der Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 2 C „Weißer Steg“ liegt am oberen Ende der Ostbahnstraße zwischen Ostbahnstraße und Grüner Weg. Es wird wie folgt begrenzt:

Im Norden : durch die Südgrenze des Flurstückes 400/12,

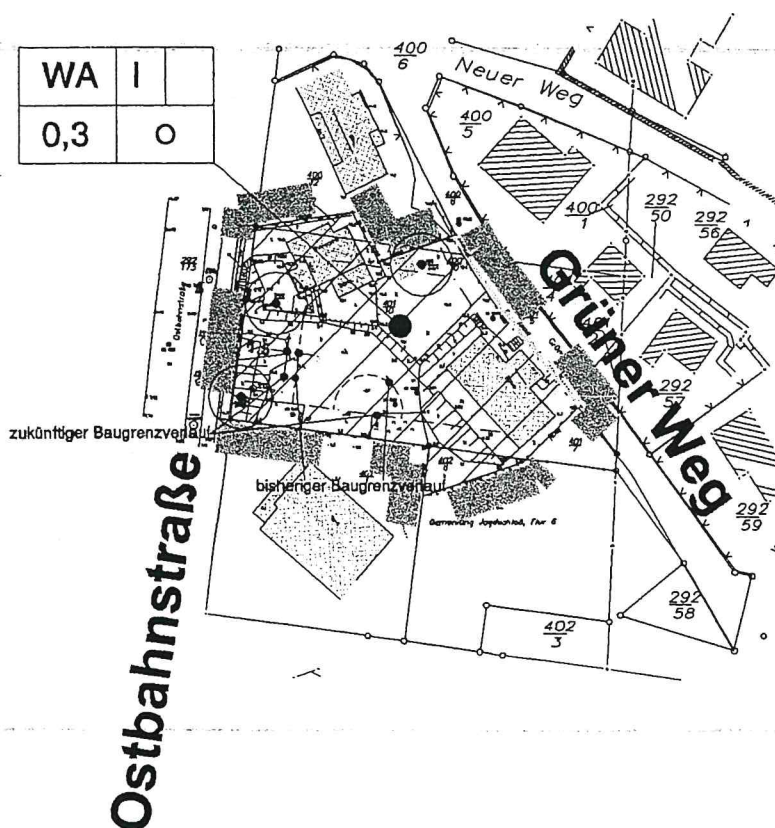
Im Osten : durch den Grünen Weg,

Im Süden : durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 401/7, 402/7 und 402/1 und

Im Westen : durch einen Teilabschnitt der Ostbahnstraße.

Das Plangebiet liegt in der Flur 6, Gemarkung Jagdschloß, Gemeinde Sellin. Es hat eine Größe von ca. 0,1 ha. und umfaßt ca. 1,4 % der Fläche des Ursprungsplanes.

Das Gebiet ist im folgenden Lageplan unmaßstäblich dargestellt.



## **2.7 Abwägungserhebliche Gegebenheiten**

( bleibt unverändert )

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

( bleibt unverändert )

Ergänzung

Der Flächennutzungsplan Sellin ist am 16.05.2006 wirksam geworden.

Baumpflegegutachten des ÖBV Sachverständigen für Bäume, Schutz- und Gestaltungsgrün M – V, Gernot Hübner vom 18.11.2010.

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

( bleibt unverändert )

## **3.2 Entwicklungstendenzen**

( bleibt unverändert )

## **3.3 Bestehende Baurechte**

Die Baurechte des Ursprungsplanes außerhalb des Teiländerungsbereiches bleiben unverändert.

## **3.4 Entwicklungsgebot**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

## **4.0 Städtebauliche Ziele**

( bleibt unverändert )

## **4.1 Art der baulichen Nutzung**

( bleibt unverändert )

## **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

( bleibt unverändert )

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

Die überbaubaren Flächen werden durch Änderung der Baugrenzen erweitert. Der bisherige Baugrenzverlauf und der zukünftige Baugrenzverlauf sind in der Planzeichnung dargestellt.

### **4.4 Verkehrsflächen**

( bleibt unverändert )

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

( bleibt unverändert )

### **4.6 Denkmalschutz**

( bleibt unverändert )

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

Aus den eingangs beschriebenen Gründen sollten die Abstandsradien zu den erhaltenswerten Bäumen durch geringfügige Ausweitung der Baugrenzen unterschritten werden. Zwischenzeitlich wurde durch Baumpflegegutachten des ÖBV Sachverständigen für Bäume, Schutz- und Gestaltungsgrün M – V, Gernot Hübner vom 18.11.2010 festgestellt, daß der ursprünglich als erhaltenswert festgesetzte Baum nicht mehr verkehrssicher ist. Er ist daher alternativlos zu fällen. Das Gutachten wird auf Anforderung der beteiligten Öffentlichkeit und den beteiligten Trägern öffentlicher Belange zur Verfügung gestellt.

### **4.8 Flächenbilanz**

( bleibt unverändert )

### **4.9 Immissionsschutz**

Der Teiländerungsbereich liegt teils innerhalb des Lärmpegelbereiches II und teils innerhalb des Lärmpegelbereiches III der DIN 4109, die im Ursprungsplan, ausgehend vom Straßenverlauf Ostbahnstraße / Granitzer Straße, ausgewiesen sind. Die im Ursprungsplan diesbezüglich festgelegten Regelungen sind weiterhin zu beachten.



#### **4.10 Trinkwasserschutz**

( bleibt unverändert )

#### **4.11 Hochwasserschutz**

( bleibt unverändert )

#### **4.12 Küstenschutz**

( bleibt unverändert )

#### **5.0 Infrastruktur**

( 5.0 – 5.14 bleiben unverändert )

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

Die Durchführung des Ursprungsplanes ist weitgehend abgeschlossen.

#### **6.1 Bodenordnende Maßnahmen**

( bleibt unverändert )

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

( bleibt unverändert )

#### **6.3 Beschluß- und Bekanntmachungsdaten**

- Aufstellungsbeschuß am 07.12.2010 Az.: 000/00
- Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB vom 10.01.2011 bis einschließlich 15.02.2011
- Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB vom 20.12.2010 bis einschließlich 01.02.2011
- Satzungsbeschuß am 00.00.0000 Az.: 0000/00

Sellin, den 2011.03.15