

# GEMEINDE OSTSEEBAD SELLIN

AMT MÖNCHGUT GRANITZ

LANDKREIS VOR-

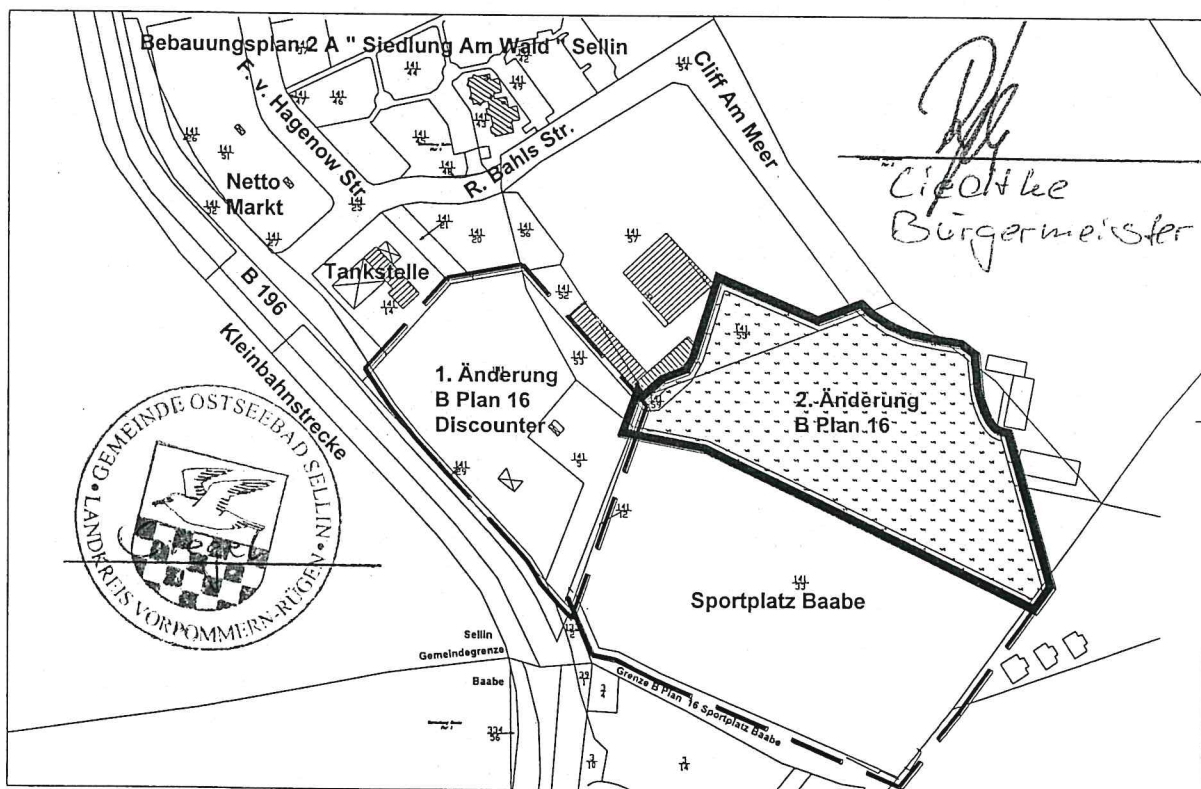
POMMERN - RÜGEN

## BEGRÜNDUNG Bebauungsplan 16

## „SPORTPLATZ BAABE“ 2. ÄNDERUNG mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan mit Genehmigung des öbVI Krawutschke

Unmaßstäblich



### Satzungsexemplar

Stand vom 10.04.2014

Verfahren gem. § 13 a BauGB Verfahrensstand § 10 BauGB

Entwurfsbearbeitung:

Heinrich Vulter

An der Junkernwiese 7

Telefon 05137/3236

Stadtplaner

30926 Seelze

Telefax 05137/91371

950/900

02/047 SK/03

VU/VU

2014.04.10

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

6.6.4	Schiffsverkehr .....	19
6.6.5	Kleinbahn "Rasender Roland" .....	20
6.6.6	Omnibus .....	20
6.6.7	Tourismusbedingte Sonderverkehrsformen.....	20
6.6.8	Kraftfahrzeugverkehr.....	21
6.7	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen .....	21
6.7.1	Gasversorgung .....	21
6.7.2	Elektrizitätsversorgung .....	21
6.7.3	Wasserversorgung .....	22
6.7.4	Abwasserbeseitigung / Versickerung .....	22
6.7.5	Löschwasserversorgung .....	22
6.7.6	Müllbeseitigung.....	22
6.7.7	Telekommunikation .....	23
6.8	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen.....	23
6.9	Grünflächen.....	23
6.10	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses .....	23
6.11	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen .....	23
6.12	Flächen für die Landwirtschaft und Wald .....	24
6.13	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft .....	24
6.14	Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz.....	24
6.15	Sonstige Planzeichen .....	24
6.16	Flächenbilanz / Kapazitäten .....	25
<b>7.0</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung</b> .....	<b>25</b>
<b>8.0</b>	<b>Einzelfallprüfung der Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes</b> .....	<b>25</b>
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
<b>9.0</b>	<b>Durchführung des Bebauungsplanes</b> .....	<b>29</b>
9.1	Bodenordnende Maßnahmen.....	29
9.2	Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten.....	29
<b>10.0</b>	<b>Beschluß- und Bekanntmachungsdaten</b> .....	<b>30</b>

Begründung für den Bebauungsplan Nr. 16 " Sportplatz Baabe " 2. Änderung mit Örtlichen Bauvorschriften im Ostseebad Sellin, Amt Mönchgut-Granitz, Landkreis Vorpommern - Rügen

## **1.0 Planungserfordernis**

Der Bebauungsplan Nr. 16 „Sportplatz Baabe“ wurde 2006 rechtskräftig. Die von der Gemeinde Baabe als Grundeigentümerin geplante umfangreiche Sanierung und Erweiterung ihres Sportplatzes wurde in dem ursprünglich vorgesehenen Umfang nicht ausgebaut. Vor allem das vorgesehene Sondergebiet Skate mit Skatebahn, Gemeinschaftsgebäude mit Umkleiden, Sozial-, Aufenthalts- und Schulungsräumen, Verkaufsräumen von max. 150 m<sup>2</sup> für Skatebedarf / - ausrüstung mit Werkstatt, gastronomischen Einrichtungen zur Versorgung der Skater, Lager- und Abstellräumen ist in dem ursprünglich geplanten Umfang nicht realisiert worden. Zusätzlich waren, ausnahmsweise, Wohnungen für Aufsichtspersonal und Bereitschaftspersonen zulässig.

Realisiert wurde die Skatebahn ( ca. 600 m<sup>2</sup> ) mit einem kleinen Sozialgebäude ( ca. 30 m<sup>2</sup> ). Die restlichen Flächen blieben ungenutzt bzw. wurden als Mineralstofflager genutzt. Eine Umsetzung der ehrgeizigen Zielstellung ist nicht zu erwarten.

Die Gemeinde Baabe hat daher eine anderweitige Nutzung vorbereitet und für diesen Bereich, gemeinsam mit der Gemeinde Sellin als Träger der Planungshoheit, eine 1. Planänderung mit der Zielstellung der Ansiedlung eines Discounters vorgenommen. Das dafür erforderliche Planänderungsverfahren ist bis zum Satzungsbeschluß durchgeführt worden.

Die Umsetzung dieser Planänderung setzt die Verlegung der Skaterbahn voraus.

Die Gemeinde Baabe hat sich für einen neuen Standort der Skatebahn im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 16 „Sportplatz Baabe“ entschieden und zwar für die Fläche oberhalb des sanierten Großspielfeldes mit Naturrasen und 400 m Laufbahn unterhalb der Gemeindestraße „Cliff Am Meer“.

Die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 nämlich S 2 Kunstrasenplatz und S 3 Kleinspielfelder lassen die Anlage einer Skatebahn nicht zu.

Zur planerischen Vorbereitung der geänderten gemeindlichen Zielstellung der Gemeinde Baabe zur Nutzung Ihres Sportgeländes ist daher die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Sportplatz Baabe“ erforderlich.

## **1.1 Wahl des Planverfahrens**

Das erforderliche Rechtsetzungsverfahren bis zum abschließenden Satzungsbeschluß soll aus folgenden Gründen nach der Regelung des Baugesetzbuches zur Verfah-



rensbeschleunigung gem. § 13 a, Bebauungspläne zur Innenentwicklung, durchgeführt werden:

- Es handelt sich um die Wiedernutzbarmachung von vorge nutzten Flächen ( ehemalige Baustelleneinrichtung zum Cliff Hotel, Mineralstofflager,).
- Es handelt sich um einen bereits überplanten Bereich ( ab 2006 Bebauungsplan Nr. 16 „Sportplatz Baabe „ )
- Der bestehende Bebauungsplan soll in Folge von Anpassungsmaßnahmen geändert werden.
- Es werden weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche neu beansprucht.
- Die überplante Fläche ist dem Siedlungsbereich zuzurechnen.
- Die äußeren Erschließungsvoraussetzungen und Infrastruktureinrichtungen sind vorhanden.
- Für das Plangebiet besteht ein wirksamer Flächennutzungsplan.
- Für das Plangebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan.
- Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet.
- Das Plangebiet liegt nicht im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des BauGB.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB ( Europäischer Vogelschutz ) genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Der Bebauungsplan soll ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert werden.

## **1.2 Abwägungserhebliche Grundsätze und Gegebenheiten**

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

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

- Die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung sowie die Belange von Sport, Freizeit und Erholung

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

- Verlegung der Skatebahn, Gemeinschaftsgebäude,
- flexiblere Festsetzung der Sport- und Spielanlagen,
- Festsetzung von Mindestabständen bestimmter Anlagen zu benachbarten Immissionsorten aus schalltechnischen Gründen,
- Überprüfen der Eingriffsbewertung und ggfs. Anpassung der Grünordnungsmaßnahmen.

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

- Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Verlegung der Skatebahn werden geschaffen
- Vermeidung zusätzlicher Erschließung von Außenbereichsstandorten für die Skatebahn
- Standortsicherung von generationenübergreifenden Sport-, Spiel- und Freizeiteinrichtungen

## **2.0 Lage im Raum**

Regional betrachtet gehört Sellin zu den 4 klassischen Ostseebadeorten Binz, Sellin, Baabe und Göhren im Südosten der Insel Rügen. Sellin ist Bestandteil des Biosphärenreservates Südost - Rügen. Das Plangebiet gehört zur Schutzzone III.

Das Plangebiet liegt an der südlichen Gemeindegrenze zur Nachbargemeinde Baabe unterhalb des Cliff – Hotels.

Es handelt sich um die Brachfläche oberhalb des Sportplatzes Baabe, unterhalb der Straße „Cliff Am Meer“ zwischen einem Gewerbehof im Westen und den Technik-, Sozial- und Wohngebäuden des Cliff Hotels im Osten.

## **2.1 Fremdenverkehrliche Einstufung**

Sellin hat seit dem 11/12/1997 die Anerkennung als Seebad nach den Bestimmungen des Kurortgesetzes vom 24/02/1993.

Das Plangebiet ergänzt das fremdenverkehrliche Angebot der Gemeinden Baabe und Sellin in idealer Weise. Es ist wegen seiner Zentralität für Sport-, Spiel- und Freizeitfunktionen innerhalb der Fremdenverkehrsregion Südostrügen von wesentlicher Bedeutung.

### **3.0 Bestand**

#### **3.0.1 Kartengrundlage**

Als Kartengrundlage wird ein Auszug aus dem automatisierten Liegenschaftskataster des Katasteramtes Rügen vom 14.08.2009 ( AZ-0902062 ) verwendet.

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

Durch öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Krawutschke ist am 14.03.2014 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.

#### **3.0.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 " Sportplatz Baabe " 2. Änderung und Örtlicher Bauvorschriften wird wie folgt begrenzt:

Im Norden : durch die südliche Grenze des Flurstückes 141/58 ( Teilabschnitt Straße Cliff Am Meer ),

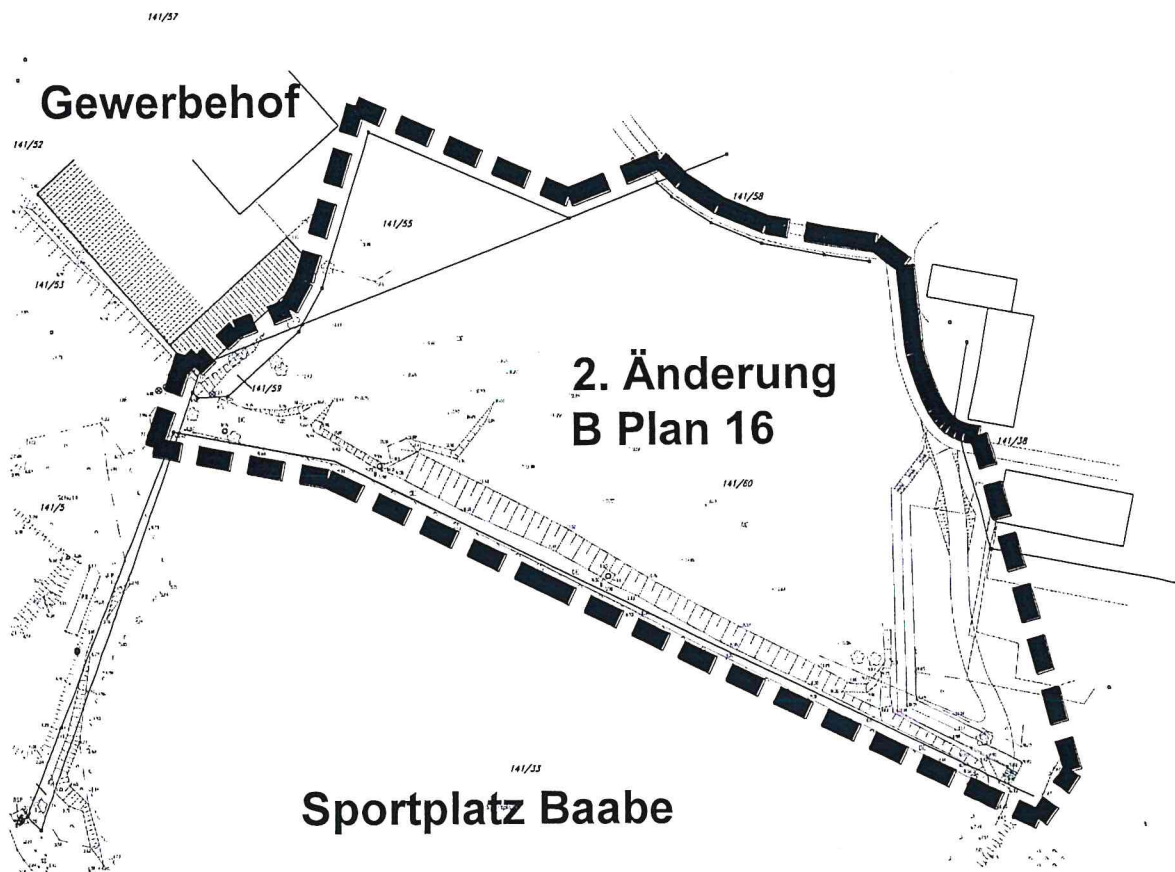
Im Nordosten : durch die westliche Grenze der Zufahrt zu den Technik-, Sozial- und Wohngebäuden des Cliff Hotels, die südwestliche Grenze des Flurstückes 141 / 38 sowie deren Verlängerung in südöstlicher Richtung bis zum Schnittpunkt mit der südöstlichen Grenze des Flurstückes 141 / 60, von dort bis zum südlichen Grenzpunkt des Flurstückes 141 / 60

Im Süden: durch die südl. Grenze des Flurstückes 141/60

Im Nordwesten: durch die östl. Grenze des Flurstückes 141/53, von dort durch eine Parallele im Abstand von 3 m bis zum Schnitt mit der nordwestl. Grenze des Flurstückes 141/59 und die südöstl. Grenzen des Flurstückes 141/57 ( Gewerbehof ).

Das Plangebiet liegt in der Flur 4, Gemarkung 133165 / Sellin, Gemeinde Sellin. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,23 ha.

Das Gebiet ist im folgenden Lageplan unmaßstäblich dargestellt.



### 3.1 Nutzung

Das Plangebiet wurde in der Vergangenheit unterschiedlich genutzt, zumeist als Lagerflächen in verschiedenen Ausgrenzungen, je nach Bedarf als ehemalige Baustelleneinrichtung zum Cliff Hotel, Mineralstofflager etc.. Es wird z. Zt. nicht genutzt und liegt brach. Im östlichen Randbereich verläuft ein Verbindungsweg zwischen Sellin und Baabe.

Nach Norden schließen die Zufahrten und Parkplätze zum Cliff – Hotel an,

nach Osten die Technik-, Sozial- und Wohngebäude sowie südöstlich gelegene Ferienhäuser,

nach Süden der Sportplatz Baabe mit Laufbahnen und Tribüne,

nach Westen der Gewerbehof.

Das nächstgelegene allgemeine Wohngebiet ca. 130 m nordwestlich des Plangebietes.



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

Das Plangebiet ist durch die komplexen Siedlungsvorhaben der 1970 er Jahre vorgeprägt. Dieses sind die Siedlung Am Wald und das Cliff – Hotel. Die bereits vorhandenen Sport-, Spiel- und Freizeitanlagen sind Bestandteil dieses Komplexes an der Grenze von Sellin und Baabe.

Ein baulicher Bestand innerhalb des Plangebietes ist derzeit nicht zu verzeichnen.

Die Baustruktur im nördlichen Umfeld des Plangebietes ist als abweichende Bauweise einzustufen.

Im Plangebiet sind Bodendenkmale nicht bekannt.

### **3.3 Erschließungsbestand**

Das Plangebiet kann im Norden von der Straße Cliff Am Meer, im Osten von dem Verbindungsweg Sellin Baabe und im Westen von den noch anzulegenden Erschließungsanlagen im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sportplatz Baabe“ erschlossen werden. Eine innere Erschließung des Gebietes ist noch nicht vorhanden.

#### **3.3.1 Erschließungsbestand Verkehr**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt derzeit hauptsächlich von der Zufahrt zu dem Clubhaus des Sportplatzes von Süden aus Richtung v. Lindequist Weg, Waldstr., F. Reuter Weg. Die Flächen auch weiter zu der Straße Cliff Am Meer sind nicht ausgebaut, wurden aber in 2012 für eine bessere Nutzbarkeit hergerichtet.

Die Anbindung an den überörtlichen Verkehr verläuft über die Straße Cliff Am Meer und Ruth Bahls Str. zur B 196 nach Norden und über v. Lindequist Weg, Waldstr., F. Reuter Weg nach Süden zur B 196.

Informell wird das Gebiet auch von Westen erschlossen über die ehemalige Zufahrt zu dem rückgebauten Salzlaugenbehältergrundstück der Straßenbauverwaltung auf dem Flurstück 141/5.

Zwischen den beiden vorgenannten Zufahrten verläuft oberhalb der Tribüne des Hauptplatzes ein Trampelpfad.

#### **3.3.2 Erschließungsbestand Schmutzwasserkanalisation**

Zuständig für die Schmutzwasserentsorgung ist der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen ( ZWAR ), Putbuser Chaussee 1, 18528 Bergen auf

Rügen. Die Schmutzwasserentsorgung kann mit Anschluss an den Schmutzwasserkanal in der R. -Bahls-Straße erfolgen.

### **3.3.3 Erschließungsbestand Regenwasserkanalisation**

Zuständig für die Regenwasserentsorgung ist der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen ( ZWAR ), Putbuser Chaussee 1, 18528 Bergen auf Rügen. Im Bereich des Plangebietes befinden sich Regenwasserleitungssysteme, die bei den weitergehenden Planungen zu beachten sind. Dort bestehen Anschlussmöglichkeiten für das anfallende Niederschlagswasser.

Sollte eine Einleitung in den Mönchgraben ( Z 117 ) erfolgen, so ist der Wasser- und Bodenverband Rügen über die Untere Wasserbehörde im wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren zu beteiligen.

### **3.3.4 Erschließungsbestand Versorgung**

#### **Trinkwasser**

Zuständig für die Trinkwasserversorgung ist der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen ( ZWAR ), Putbuser Chaussee 1, 18528 Bergen auf Rügen. Die Trinkwasserversorgung kann mit Anschluss an die im westlichen Randbereich des B-Plangebietes, neben der B196 verlaufende Versorgungsleitung erfolgen.

#### **Elektrizitätsversorgung**

Zuständig für die Elektrizitätsversorgung ist die E.DIS AG, Putbuser Chaussee 4, 18528 Bergen auf Rügen. Im Plangebiet befindet sich ein Mittelspannungskabel.

Wenn das sich im Baufeld befindende Mittelspannungskabel baubehindernd wirkt, ist eine Baufeldfreimachung mindestens 8 Wochen vorher bei der E.DIS AG zu beantragen.

#### **Telefonische Versorgung**

Zuständig für die telephonische Versorgung ist die Deutsche Telekom Technik GmbH, 01059 Dresden. Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

#### **Kabelanbieter**

Die Kabel Deutschland, Eckdrift 81, 19061 Schwerin betreibt Telekommunikationsanlagen im Plangebiet.

#### **Gasversorgung**

Zuständig für die Gasversorgung ist die EWE Netz, Rotenseestraße 48, 18528 Bergen.

Mit den Versorgungsträgern sind die technischen und vertraglichen Bedingungen über den Umgang mit vorhandenen und geplanten Anlagen der Versorgungsträger durch die Bauherren bzw. Träger der Erschließungsmaßnahmen abzuklären.

### **3.4 Bestand öffentliche Infrastruktur**

Am Ort vorhanden sind Grundschule (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. Ergänzt werden die Jugend – und Freizeiteinrichtungen durch die Aktivitäten des Vereins Park Skating Mönchgut im Bereich des Sportplatzes Baabe.

Die Ausstattung mit Einkaufsmöglichkeiten, Läden, Handel, Gewerbe und privaten Dienstleistungen ist in Sellin als Grundzentrum im Amtsbereich Mönchgut - Granitz in hervorragender Weise vorhanden und soll weiter ausgebaut werden.

### **3.5 Emissionen / Immissionen**

#### **Landwirtschaft**

Entf.

#### **Gewerbe**

Es wird davon ausgegangen, daß evtl. Emissionen des benachbarten Gewerbehofes mit der Nutzung des Plangebietes als Sport- und Spielflächen verträglich sind.

#### **Sport und Spiel**

Die von den östl. anschließenden Sportanlagen und die von der Skatebahn ausgehenden Emissionen wurden in einem Gutachten untersucht ( Ingenieurbüro für Schallschutz Ziegler vom 08.11.2013).

Es ist sichergestellt, daß eine zweckentsprechende Nutzung der Sportanlagen grundsätzlich möglich ist. Eine zeitliche Beschränkung der Nutzungszeit, die die möglichen Konflikte insbesondere in den Ruhezeiten regelt, ist als Auflage im Baugenehmigungsverfahren zu erwarten. Auf sie wird im B – Plan hingewiesen. Eine abschließen-

de Bewertung einer evtl. Einschränkung der Betriebszeiten kann erst im Rahmen der jeweiligen Antragstellungen vorgenommen werden, da je nach Anlage und Anordnung günstigere Emissionswerte erreicht werden können.

## **Verkehr**

Entf.

## **Rügensche Bäderbahn ( RüBB )**

Entf.

## **4.0 Naturräumliche Situation**

### **4.1 Vegetationsbestand**

Ein nennenswerter Vegetationsbestand von besonderer Wertigkeit ist im Plangebiet nicht vorhanden. Die Vegetation wurde und wird gem. den sich ändernden vorübergehenden Nutzungsanforderungen ständig verändert. Lediglich in den Randzonen hat sich eine einigermaßen stabile Vegetation herausgebildet.

Im westl. Planbereich befindet sich ein Baum der als erhaltenswert festgesetzt wurde. Diese Festsetzung wird in der Planänderung übernommen.

Nördlich und westlich in das Plangebiet hineinragend befinden sich die folgenden gesetzlich nach § 20 Abs. 1 Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V) gesetzlich geschützten Biotope, deren konkrete Lage bei der Unteren Naturschutzbehörde dokumentiert ist:

9286 Baumgruppe (Naturnahes Feldgehölz)

9288 Sanddorn-Ginster-Gebüsch nördlich Baabe (Naturnahe Gebüsche und Wälder trockenwarmer Standorte)

9289 Baumgruppe, Kiefer, Saum/ Böschung (Naturnahes Feldgehölz).

Der mit der Planung verbundene Eingriff in die vorhandenen Biotope ist bereits vor der planerischen Entscheidung zur Bebauungsplanänderung zulässig gewesen ( § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB ).



## **4.2 Geologie, Küste, Wasser**

### **4.2.1 Baugrund / Bodengutachten**

Das Plangebiet überdeckt einen kleinen Teil der weichselspätglazialen Stauchmoräne die sich von der Granitz im Norden bis zum Mönchgraben im Süden erstreckt. Der Baugrund wird allgemein als tragfähig angesehen.

Es fällt von der Straße Cliff Am Meer im Norden ( ca. 14 m ü HN ) über eine relativ ebene Terrasse ( ca. 11 m ü HN ) nach Süden zu der bereits vorhandenen Sportanlage ( ca. 5 m ü HN ).

Das Plangebiet liegt in einer grundmoränen Landschaft der jüngsten Vereisungsphase der Weichselkaltzeit, die im Osten von einer küstenparallel verlaufenden Stauchendmoräne der „Granitz“ begrenzt wird. Oberflächennah wurden 3 – 4 m mächtige Sandsedimente kartiert, die vom Geschiebemergel der Grundmoräne unterlagert werden. Sand und Geschiebemergel sind generell tragfähige Böden.

Diese Aussage entbindet nicht von der Verpflichtung bei Erschließungs- und Baumaßnahmen die erforderlichen Baugrunduntersuchungen durchzuführen, auch im Hinblick auf ggfs. beabsichtigte Versickerungsanlagen und ggfs. vorhandene Grundmauern abgebrochener Gebäude.

### **4.2.2 Küstenschutz**

Das Plangebiet liegt außerhalb der im Flächennutzungsplan der Gemeinde dargestellten Bauverbots- und Küstenschutzbereiche. Die Entfernung zur nächstgelegenen Mittelwasserlinie des Selliner See beträgt ca. 550 m.

### **4.2.3 Hochwasserschutz**

Eine Gefährdung durch seeseitiges bzw. boddenseitiges Hochwasser ist für das Plangebiet nicht zu erwarten. Der tiefste Punkt liegt oberhalb der vorhandenen Tribüne bei ca. 11 m ü HN. Die für Sellin gültigen Bemessungshochwasserstände liegen bei 2,45 m ü HN.

### **4.2.4 Grundwasser**

Detaillierte Angaben zur Grundwassersituation sind in den ggfs. erforderlichen Baugrundgutachten für die Erschließungs- und Einzelbaumaßnahmen notwendig.

#### **4.2.5 Trinkwasser**

Der Planungsraum befindet sich außerhalb der im Gemeindegebiet gelegenen Trinkwasserschutzzonen.

#### **4.2.6 Altablagerungen / Bodenschutz**

Nach Angabe der Gemeinde sind im Plangebiet weder Bomben gefallen noch hat es eine militärische Nutzung des Geländes gegeben. Mit militärischen Altlasten ist daher nicht zu rechnen.

Die Begründung zu der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes benennt die Nutzung aus den 70 er Jahren als Baustelleneinrichtung für das Cliff – Hotel. Weitere Erkenntnisse zu eventuellen Bodenbeeinträchtigungen liegen nicht vor.

#### **4.3 Einbindung in den landschaftlichen Zusammenhang**

Als Bestandteil des Siedlungszusammenhanges der Siedlung Am Wald ist das Gebiet an 3 Seiten von Siedlungsflächen umgeben. Lediglich nach Norden schließt der südl. Ausläufer der Granitz an.

#### **4.4 Klimatische Bedingungen**

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

- Jahresdurchschnittstemperatur: 7,5°C
- mittlere Januartemperatur: 0,0°C
- mittlere Julitemperatur: 16,5°C
- mittlere Jahresniederschlagsmenge: 550 mm (niederschlagsarm)
- Hauptwindrichtung: West

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

#### **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 Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010
- Das Regionale Entwicklungskonzept Rügen 2002
- Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz M-V seit 1995
- Regelwerk Küstenschutz Mecklenburg – Vorpommern 2009
- Regionales Entwicklungskonzept Mönchgut – Granitz Endbericht Dezember 2004
- Gutachtliches Landschaftsprogramm M – V 2003

**Es liegen folgende örtliche Planungen vor:**

- Flächennutzungsplan der Gemeinde Sellin, Bekanntmachung am 2006.05.02
- Ein Generalentwässerungsplan liegt vor
- Es existieren unvollständige Leitungsbestandspläne in verschiedenen Maßstäben
- Der nach Norden anschließende B. Plan 2 A "Siedlung Am Wald" ( Wohnen / Fremdenverkehr / Dienstleistung / Einzelhandel / Gewerbe / Mischgebiet )
- Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 16 „Sportplatz Baabe“
- Das Gutachten Nr. 13-10-8 zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Sportplatz Baabe“ der Gemeinde Ostseebad Sellin, Lärmimmissionsuntersuchung zur geplanten Verlegung der Skateanlage vom 08.11.2013 des Ing. Büro für Schallschutz Ziegler.
- Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG zu dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Sellin, Stand September 2005 durch UmweltPlan GmbH Stralsund
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Kurzprüfung) zu dem B-Plan 16 2.Änderung Gemeinde Ostseebad Sellin, Febr. 2014 durch Planungsbüro Seppeler
- Verträglichkeitsvorprüfung zu dem B-Plan 16 2.Änderung Gemeinde Ostseebad Sellin, Febr. 2014 durch Planungsbüro Seppeler

## **5.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Nach den Kriterien des Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern ( RREP VP 2010 ) ist Sellin als **Grundzentrum** ausgewiesen.

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

Es leben ca. 90 % der Bevölkerung ( ca. 2.400 EW ) der Gemeinde Sellin im Gemeindehauptort Sellin ( gefordert sind zumindest 75 % ).

Die Anzahl der Einwohner im zugeordneten Verflechtungsbereich ist ca. 6.500 ( gefordert sind zumindest 5.000 Einwohner ).

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

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

Die Verkaufsfläche im Lebensmitteleinzelhandel beträgt 1.885 m<sup>2</sup> (NETTO und EDEKA) ( gefordert sind zumindest 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Lebensmitteleinzelhandel ). Im nahversorgungsrelevanten Bereich sind insgesamt 2.670 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bei 14 Betrieben zu verzeichnen. Im zentrenrelevanten Bereich sind insgesamt 2.355 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bei 23 Betrieben zu verzeichnen.

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

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

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

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern erklärt mit seiner Stellungnahme vom 04.03.2014, daß durch diese Planung keine Belange der Raumordnung und Landesplanung berührt werden.

## **5.2 Entwicklungstendenzen**

Die weitgesteckten Ziele der Ursprungsplanung wurden nicht erreicht. Auch konnten die zwischenzeitlich eingetretenen Entwicklungen mit dem Ursprungsplan nicht umgesetzt werden, so daß nunmehr eine 2. Planänderung erforderlich wird.

Trotzdem hat sich neben der Sanierung des Hauptspielfeldes, der Konsolidierung der Sportanlagen und der Entwicklung der Skaterflächen die ursprünglich beabsichtigte Entwicklung eingestellt, wenn auch in reduziertem Umfang.

Absehbar ist, daß mittels langfristigem Pachtvertrag die Skaterfläche an dem nunmehr vorgesehenen Standort in reduzierter Form etabliert wird. Für die übrigen Flächen sieht die Gemeinde ein weiteres Spielfeld vor, dessen Realisierung mittelfristig noch nicht erkennbar ist.



Mit der Planänderung sollen die ursprünglichen Festsetzungen flexibler gestaltet werden, um auch ggfs. sich ändernde Vorstellungen der Gemeinde zur Nutzung des Geländes als Fläche für Sport- und Spielanlagen nicht auszuschließen.

### **5.3 Bestehende Baurechte**

Derzeit gilt das Baurecht des Bebauungsplanes Nr. 16 „Sportplatz Baabe“ der seit 2006 in Kraft ist. Dieser Plan sah für das Gebiet Sport- und Spielanlagen vor mit Kunstrasenplatz ( S 2 ) und Kleinspielfelder ( S 3 ) mit zugehörigen Grün- und Ergänzungsflächen.

Diese Nutzungen und Baurechte werden mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 aufgehoben bzw. anders arrangiert.

### **5.4 Entwicklungsgebot**

Der Flächennutzungsplan für das Gemeindegebiet Sellin ist im Mai 2006 wirksam geworden. Er stellt für das Plangebiet Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz und Parkplatzflächen dar.

Die Bebauungsplanänderung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **6.0 Städtebauliche Ziele**

Der Bebauungsplan soll mit seinen Festsetzungen eine flexiblere Handhabung der Anordnung von Sport- und Spielanlagen als der bisherige Plan gewährleisten. Insbesondere soll eine wechselnde, übergangsweise Nutzung der Flächen durch verschiedene Sport- und Spielanlagen gewährleistet sein, je nach den unterschiedlichen Anforderungen der Gemeinde.

Maßstab ist dabei lediglich die Einhaltung der jeweils gültigen Mindestabstände bestimmter Anlagen zu benachbarten Immissionsorten aus schalltechnischen Gründen. Weitergehende Anforderungen sind für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in diesem Bereich nicht erforderlich.

#### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Es werden keine Baugebiete festgesetzt.

#### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Im Bereich der Skatebahn ist zusätzlich zu der Skatebahn ein Gemeinschaftsgebäude mit Skateshop mit max. 100 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist I.

### **6.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

Die Festsetzung einer Bauweise für das Gemeinschaftsgebäude ist nicht erforderlich.

Baulinien werden nicht festgesetzt.

Baugrenzen werden nicht festgesetzt. Die seitlichen Grenzabstände richten sich nach den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen.

### **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**

Die bisher mit dem Bebauungsplan Nr. 16 „Sportplatz Baabe“ festgesetzten Flächen für Sport- und Spielanlagen werden in anderer Form angeordnet. Es wird eine Fläche für Sport- und Spielanlagen festgesetzt auf der grundsätzlich sämtliche Sport- und Spielanlagen zulässig sind, mit Ausnahme der Skatebahn, die aus lärmtechnischen Gründen auf den westlichen Bereich beschränkt bleibt. Auf dieser und den anderen Flächen sind Sport- und Spielanlagen zulässig wenn sie mit den benachbarten Immissionsorten verträglich sind, unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch die bereits vorhandenen Sport- und Spielanlagen.

Ziel ist ein weitgehender Verzicht auf die Festlegung bestimmter Anlagen und deren Beschaffenheit ( z. Bsp. Kunstrasenplatz oder Naturrasenplatz ) und die Zulassung unterschiedlicher sportlicher und spielerischer Betätigung.

In dem Gemeinschaftsgebäude ist ein Skateshop mit max. 50 m<sup>2</sup> zulässig. Die Gemeinde geht davon aus, daß der Begriff Skateshop allgemein verständlich eine Verkaufseinrichtung beschreibt, in der spezifische auf den Skatesport ausgerichtete Artikel verkauft werden. Dieses als ergänzende Nutzung im Zusammenhang mit dem Betrieb der Skatebahn.

Ein selbstständiger Betrieb des Einzelhandels, z. Bsp. mit auf Sportartikel ausgerichtetem Sortiment, soll nicht entstehen. Die Verkaufsfläche wird auf 50 m<sup>2</sup> begrenzt, damit sichergestellt ist, daß der Skateshop als Nebenanlage der Skatebahn untergeordnet bleibt.

### **6.5 Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge**

Es sind keine Flächen für den überörtlichen Verkehr auszuweisen.

## **6.6 Verkehrsflächen**

Das Plangebiet ist bereits von Osten her über vorhandene Erschließungsanlagen erschlossen. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Sportplatz Baabe“ werden auch Verkehrsflächen festgesetzt über die eine Erschließung des Planbereiches der 2. Änderung von Westen her ebenfalls möglich ist. Eine Erschließung von Norden über die Straße Cliff Am Meer ist ebenfalls möglich.

Eine Unterscheidung von Verkehrsflächen verschiedener Zweckbestimmung wird nicht vorgenommen. Die Aufteilung der Verkehrsflächen bleibt der Straßenausbauplanung und dem späteren Widmungsverfahren vorbehalten.

### **6.6.1 Fußwege**

Das Plangebiet liegt im Bereich der hochfrequentierten Wegeverbindungen zwischen der Granitz und dem Mönchgut. Diese Verbindungen sollen entlastet und weiter ausgebaut werden, u. a. durch Ausweisung von Verkehrsflächen oberhalb der vorhandenen Tribüne mit Anschluß Richtung Ruth Bahls Straße und mit Anschluß zur Straße Cliff Am Meer.

### **6.6.2 Radwege**

Die unter 6.6.1 beschriebene Situation zum Fußgängerverkehr trifft sinngemäß in gleicher Weise auf den Fahrradverkehr zu. Für beide gilt, daß die Beanspruchung in der Tendenz weiter zunimmt.

Es sollen deshalb die ausgewiesenen Verkehrsflächen auch für die Aufnahme von Fahrradverkehr aus Richtung Baabe zur Ruth Bahls Straße und weiter zu den Einzelhandelsbetrieben an der F. v. Hagenow Straße angelegt werden.

### **6.6.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Mit der zunehmenden Motorisierung ist die Wertigkeit des ÖPNV erheblich zurückgegangen. Allerdings ist der ÖPNV wegen der zentralen Lage des Plangebietes von Bedeutung.

### **6.6.4 Schiffsverkehr**

Das Plangebiet ist mit dem Schiff nicht unmittelbar zu erreichen. Die Entfernungen zu dem Selliner Bollwerk am Nordufer des Selliner Sees und dem Baaber Bollwerk an der Baaber Bek betragen jeweils ca. 2000 m. Die Fußwegentfernung zu der Selliner Seebrücke beträgt ca. 3.000 m.

### **6.6.5 Kleinbahn "Rasender Roland"**

Der nächstgelegene Haltepunkt der Kleinbahn ist der Bahnhof Baabe. Er liegt günstig, ca. 300 m südlich des Plangebietes. Der Ostbahnhof Sellin liegt ca. 900 m entfernt nördlich des Plangebietes.

### **6.6.6 Omnibus**

Die stark frequentierte Haltestelle Baabe Richtung Sellin des RPNV liegt an der Einmündung B 196 / Am Mönchgraben und in Richtung Thiessow am Bahnhof Baabe. Beide liegen günstig in ca. 300 m Entfernung.

### **6.6.7 Tourismusbedingte Sonderverkehrsformen**

Das erhebliche Fremdenverkehrsaufkommen und die zentrale Lage innerhalb der Region bedingen spezielle Verkehrsformen, die in ihrer Massiertheit nur in ausgeprägten Fremdenverkehrsregionen beachtlich und zu dem saisonabhängig sind. Hierzu gehören insbesondere die Reisebusse, die Straßenkleinbahn, Motorboot und Segeln, Reiter / Kutschfahrten, Wohnmobile und der Ver- und Entsorgungsverkehr der zahlreichen Einzelhandelsbetriebe, Hotels, Pensionen und Gaststätten.

#### **Reisebusse**

Der Reisebusverkehr spielt sich hauptsächlich innerhalb der Hauptverkehrsstraßen und auf dem Parkplatz Seepark Sellin und Parkplatz Am Mönchgraben in Baabe ab. Diese sind für die Reisebusse vorgesehen. Für den Reisebusverkehr sind im Plangebiet keine Verkehrsflächen vorzuhalten.

#### **Straßenkleinbahn**

Der Haltepunkt der Straßenkleinbahn liegt oberhalb des Plangebietes an der Ruth Bahls Straße. Mit den im Plangebiet ausgewiesenen Verkehrsflächen kann die Möglichkeit eröffnet werden, die Linienführungen der Straßenkleinbahnen von Baabe und Sellin zu verbinden.

#### **Segeln**

Entf.

#### **Reiten / Kutschfahrten**

Die Nutzung des Areals für den Pferdesport wird nicht ausgeschlossen.

#### **Wohnmobile**

Für den Wohnmobilverkehr sind im Plangebiet keine Verkehrsflächen vorzuhalten.



## **Anlieferverkehr**

Für den Anlieferverkehr sind im Plangebiet keine gesonderten Verkehrsflächen vorzuhalten. Die festgesetzten Verkehrsflächen reichen dafür aus.

### **6.6.8 Kraftfahrzeugverkehr**

Der Kraftfahrzeugverkehr kann sowohl von Westen über die noch zu bauenden Erschließungsanlagen im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes als auch von Osten an das Plangebiet herangeführt werden. Eine Erschließung von Norden über die Straße Cliff Am Meer ist für den Kraftfahrzeugverkehr ebenfalls nicht ausgeschlossen.

Entsprechend dem reduzierten Programm ist davon auszugehen, daß auch der Stellplatzbedarf wesentlich reduziert ist. Die Unterbringung der für die Nutzung der Flächen erforderlichen Stellplätze auf diesen Flächen soll durch die Planung nicht ausgeschlossen werden. Die Gemeinde geht davon aus, daß auf den Flächen für Skatebahn und Spielfeld Stellplätze, wenn sie nach allgemeiner Auffassung zu dieser Nutzung dazugehören, grundsätzlich zulässig sind.

## **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.

### **6.7.2 Elektrizitätsversorgung**

Das Plangebiet kann von der e.dis Energie Nord AG, Putbuser Chaussee 4, 18528 Bergen, mit Elektrizität versorgt werden. Im geplanten Baubereich können sich Leitungen des Energieversorgungsunternehmens befinden. Die Anlagen dürfen nicht über-/unterbaut werden und sind bei Erfordernis der Baufreimachungsmaßnahme zu verlegen und der e.dis unentgeltlich zu übergeben. Ein Anschluß an das Versorgungsnetz der e.dis ist durch Erweiterung der Mittel-/Niederspannungsanlagen möglich. Eine gesonderte Festsetzung von Flächen für die Elektrizitätsversorgung wird nicht vorgenommen. ( Bestandsleitungen s. 3.3.4 Elektrizitätsversorgung ).

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

### **6.7.3 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung für das Plangebiet wird von dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, Putbuser Chaussee 1, 18528 Bergen, vorgenommen. Eine gesonderte Festsetzung von Flächen für die Wasserversorgung wird nicht vorgenommen.

### **6.7.4 Abwasserbeseitigung / Versickerung**

Die **Schmutzwasserbeseitigung** für das Plangebiet wird von dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, Putbuser Chaussee 1, 18528 Bergen, vorgenommen. Eine gesonderte Festsetzung von Flächen für die Abwasserbeseitigung wird nicht vorgenommen.

Die **Regenwasserbeseitigung** für das Plangebiet wird von dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, Putbuser Chaussee 1, 18528 Bergen, vorgenommen. Eine gesonderte Festsetzung von Flächen für die Abwasserbeseitigung wird nicht vorgenommen.

### **6.7.5 Löschwasserversorgung**

Gem. Stellungnahme des ZWAR kann Löschwasser in Höhe von maximal 48 m<sup>3</sup> / h über die bestehenden Hydranten bereitgestellt werden. Bei höherem Löschwasserbedarf sind zusätzliche Maßnahmen erforderlich.

### **6.7.6 Müllbeseitigung**

Im Plangebiet wird die Entsorgung des Rest- sowie des Biomülls gemäß der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Rügen (Abfallwirtschafts- und Gebührensatzung -AGS-) vom 10. Juli 1995, in der aktuellen Fassung vom 28.10.2013 durch den Landkreises Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger.

Wenn das Sammelfahrzeug nicht am Grundstück vorfahren kann, müssen die Abfallbehälter und Müllsäcke von dem Überlassungspflichtigen an der nächsten vom Sammelfahrzeug benutzbaren Fahrstraße bereitgestellt werden. Der Landkreis - Eigenbetrieb „AfR - Abfallwirtschaft für Rügen“ - kann den Bereitstellungsort der Behälter und Müllsäcke bzw. des Sperrgutes bestimmen.

### **6.7.7 Telekommunikation**

Es ist für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen rechtzeitig mitgeteilt werden.

Die Unterlagen möglicher Bauabsichten sind der Telekom so früh wie möglich ( mindestens 4 Monate vor Baubeginn ) an folgende Adresse zu übersenden: Deutsche Telekom AG, Technik Niederlassung, BBN 29 (Planung), Postfach 229, 14526 Stahnsdorf.

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereiches können weitere Baumaßnahmen auch außerhalb des Plangebietes erforderlich sein. Um Beschädigungen an den Fernmeldeanlagen auszuschließen ist es unbedingt erforderlich, daß die Bauausführenden spätestens zwei Wochen vor Beginn beim Bezirksbüro Netze 29 (BBN 29), 18581 Putbus, Alleestraße 31, Tel. (038301 84802), aktuelle Informationen über bereits vorhandene Fernmeldeanlagen einholen.

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

Ob und wo in dem Plangebiet Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen liegen, ist von den örtlichen und regionalen Versorgungsträgern im Rahmen des Beteiligungsverfahrens anzuzeigen.

### **6.9 Grünflächen**

Es werden die Grünflächen aus dem Planvorläufer in modifizierter Form übernommen. Sie werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt mit der Zweckbestimmung Parkanlage.

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

Es werden keine Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt.

### **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.

Im Änderungsbereich des o. g. B-Plans befindet sich kein Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz M-V. Für das ehemalige Flurstück 141/39 heute 141/60 wurde 2002 eine Umwandlungsgenehmigung erteilt.

Wald befindet sich auf dem nördl. angrenzenden Flurstück 141/57. Der Wald ist lage-mäßig in einem Übersichtsplan, erstellt von der Landesforstverwaltung am 27.01.2014, dokumentiert. Der Plan kann bei dem Amt Mönchgut Granitz eingesehen werden.

Der Bereich der neu geplanten Skatebahn (SK) wird den nach § 20 Landeswaldgesetz M-V vorgeschriebenen Waldabstand von 30 m unterschreiten. Die Grenze des Geltungsbereiches ist hier etwa 10 m vom Wald auf dem Flurstück 141/57 entfernt.

Deshalb ist im nördlichen Bereich des Flurstückes 141/55 bei einer möglichen Errichtung des beschriebenen Gemeinschaftsgebäudes zwingend ein Waldabstand von 30 m einzuhalten. Die Anordnung hat entsprechend im südlichen Bereich (SK) zu erfolgen, weil das Gebäude für den Aufenthalt von Menschen vorgesehen ist.

Im Bebauungsplan ist eine entsprechende Textfestsetzung enthalten.

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

Es werden folgende Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft in den Bebauungsplan übernommen:

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ( § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB )
- Pflanzgebote ( § 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB )
- Erhaltungsgebote ( § 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB )

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

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand befindet sich im Plangebiet kein in der Denkmalliste des Landkreises enthaltenes Gebäude. Bodendenkmale s. 3.2.

## **6.15 Sonstige Planzeichen**

### **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.

Infolge des zunehmenden Einsatzes regenerativer Energien kommen Festbrennstoffe wieder zunehmend zum Einsatz ( Kaminholz, Scheitholz, Pellets etc. ). Damit geht eine latente Geruchsbelästigung der Umgebung einher. Mit der Festsetzung wird seitens der Gemeinde darauf hingewiesen, daß die zulässigen Emissionswerte einzuhalten sind, im Interesse der Luftqualität des Ostseebades.

### 6.16 Flächenbilanz / Kapazitäten

Nr	Gebietsart	Zahl der zulässigen Vollgeschosse	Grundflächenzahl	Bauweise	Gebietsgrösse m <sup>2</sup>	% des Plangebietes
1	Flächen für Sport- und Spielanlagen	1			8.820	72%
2	Grünflächen				2.504	20%
3	Verkehrsflächen				950	8%
3	Gesamt	0	0	0	12.274	100,0%

Mit der Flächenbilanz werden grobe Anhaltswerte für weitere Planungen, beispielsweise der Ver- und Entsorgung geliefert. Es bleibt jedoch der gemeindlichen Initiative überlassen, inwieweit die planungsrechtlich zulässigen Nutzungsmöglichkeiten ausgeschöpft werden. Die ermittelten Werte dienen lediglich der Einschätzung einer möglichen Entwicklung.

### 7.0 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

Wegen der Fernwirkung in den Landschaftsraum werden selbstleuchtende Werbeanlagen ausgeschlossen.

### 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**

Die Planung dient vor allem einer flexibleren Nutzung der Flächen für Sport- und Spielanlagen. Die Flächen sind bereits nahezu vollständig vorgenutzt und durch den zur Rechtskraft gekommenen Planvorläufer abgedeckt.

Ein zusätzlicher Bedarf an Grund und Boden entsteht nicht. Es erfolgt eine Umnutzung im Bestand.



## 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		X			X	Baufeldberäumung und die Entfernung der Bäume/Sträucher für den Herbst / Winter vorsehen
7a Pflanzen	keine		X			X	
7a Boden	s.Begr. 4.2.1		X	Inanspruchnahme durch Bautätigkeit		X	
7a Wasser	s.Begr. 4.2.4 + 4.2.5		X			X	
7a Luft	s.Begr. 3.5		X	Keine zusätzlichen Belastungen		X	Hinweis auf gesetzl. Normative zu Festbrennstoffen
7a Klima	s.Begr. 4.4		X	Keine zusätzlichen Belastungen		X	
7a Wirkungsgefüge zwischen o. g. Umweltbelangen			X			X	
7a Landschaft	s.Begr. 4.3		X	Geordnete städtebauliche Entwicklung		X	
7a Biologische Vielfalt	Keine		X			X	

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>	s. Artenschutzprognose		<b>X</b>	s. Artenschutzprognose
7b	Europäische Vogelschutzgebiete		<b>X</b>	s. Verträglichkeitsvorprüfung		<b>X</b>	s. Verträglichkeitsvorprüfung
7c	Mensch u. seine Gesundheit	<b>X</b>			<b>X</b>		s. Lärmschutzgutachten
7d	Kultur-/ Sachgüter		<b>X</b>			<b>X</b>	
7e	Vermeidung von Emissionen		<b>X</b>			<b>X</b>	s. Lärmschutzgutachten
7e	Sachgerechter Umgang mit Abfällen u. Abwässern		<b>X</b>			<b>X</b>	s.Begr. 4.2.6
7f	Erneuerbare Energien		<b>X</b>				
7g	Darstellungen anderer Pläne						s.Begr. 5.0
7h	Erhaltung derbestmögl. Luftqualität						
7i	Wechselwirkungen zwischen 7a, 7c u. 7d						

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

Bei Durchführung der Planung wird die zentralörtliche Funktion des Ortes innerhalb der Region Südostrügen gestärkt. Zentral gelegene, unbebaute Flächen werden genutzt. Die vorhandene Infrastruktur wird effektiver ausgelastet. Zusätzliche öffentliche Erschließungsmaßnahmen und Beanspruchung von Flächen im freien Landschaftsraum werden vermieden.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleiben die Flächen im Zentrum der Region und die gut ausgebaute Infrastruktur ungenutzt. Die städtebaulichen Ziele und raumordnerischen Vorgaben für die Gemeinde werden nicht erreicht. Die Versorgungs- und Dienstleistungsfunktionen des Grundzentrums werden nicht bestimmungsgemäß entwickelt. Der Bevölkerungsrückgang wird weiter verstärkt. Die benötigten Flächen für Sport und Spiel werden dann an anderer Stelle erschlossen, ggfs. mit höherem Erschließungsaufwand, schlechterer Integration in den bestehenden Siedlungsraum und unter stärkerer negativer Beeinflussung der Umweltmerkmale. Das regionale Verkehrsaufkommen wird weiter erhöht.

### **8.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Unter Berücksichtigung der Allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes, der bereits erfolgten Vorbereitung und Sicherung durch die Planvorläufer, wegen der Zentralität des Gebietes und der unmittelbaren Nachbarschaft zum vorherigen Standort der Skatebahn kommen anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht in Betracht.

### **9.0 Durchführung des Bebauungsplanes**

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

#### **9.1 Bodenordnende Maßnahmen**

Die evtl erforderlichen bodenordnenden Maßnahmen werden durch die Gemeinden Baabe und Sellin veranlaßt.

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

Die eventuell entstehenden Kosten werden durch die Gemeinden Baabe und Sellin mit einem Erschließungsträger reguliert.

## **10.0 Beschluß- und Bekanntmachungsdaten**

- Aufstellungsbeschluß am 30.07.2013 Az. 0095/13
- Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB vom 02.12.2013 bis einschließlich 17.01.2014
- Behördenbeteiligung § 4 Abs. 1 BauGB vom 22.11.2013 bis einschließlich 06.01.2014
- Auslegungsbeschluß am 26.02.2014 Az. 611-41/14
- Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs. 2 BauGB vom 24.03.2014 bis einschließlich 29.04.2014
- Behördenbeteiligung § 4 Abs. 2 BauGB vom 04.03.2014 bis einschließlich 07.04.2014
- Satzungsbeschluß am 29.04.2014 Az. 626-43/14

Sellin, den 10.04.2014