

# GEMEINDE OSTSEEBAD SELLIN

AMT MÖNCHGUT GRANITZ

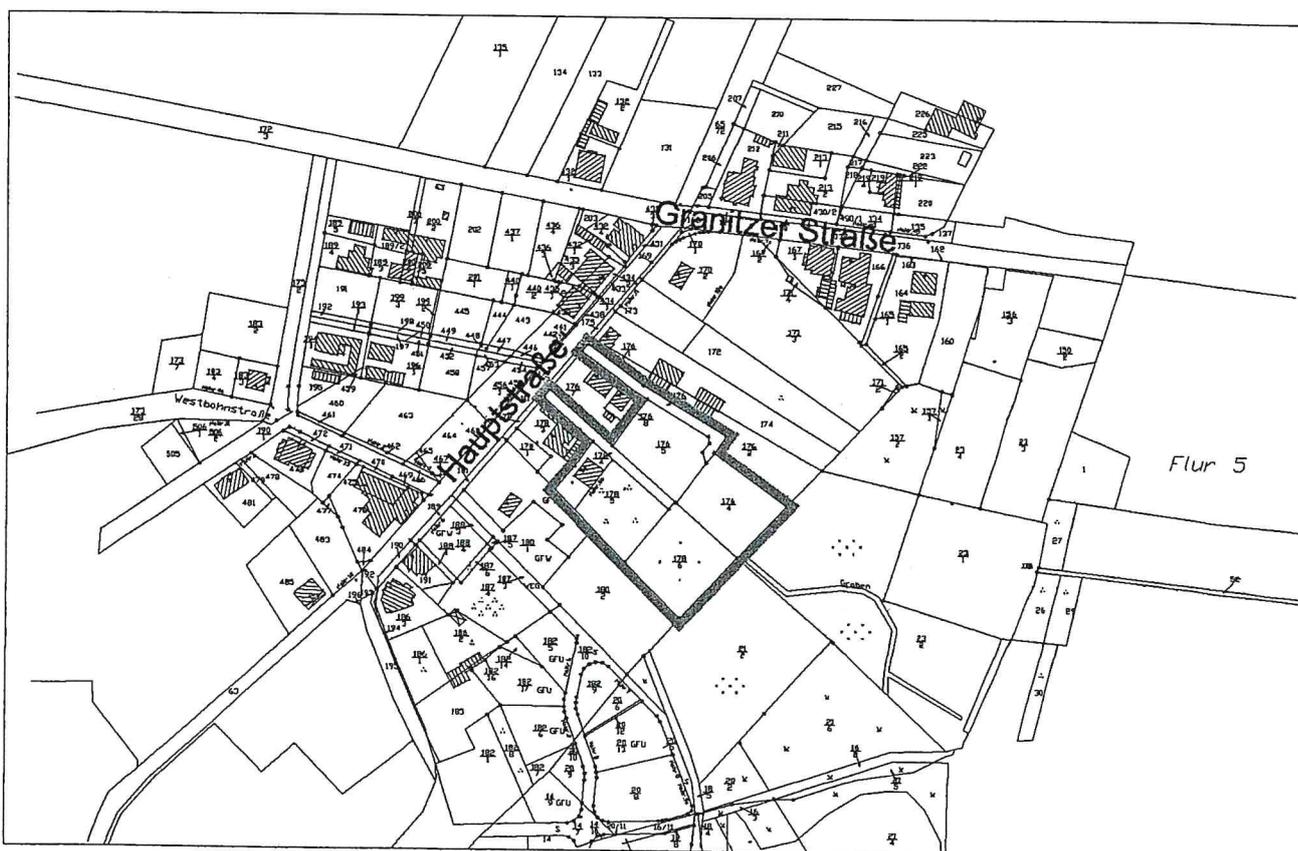
LANDKREIS RÜGEN

## BEGRÜNDUNG

## BEBAUUNGSPLAN 1B1 „An der Hauptstraße 8 - 9“ mit örtlichen Bauvorschriften

ÜBERSICHTSPLAN UNMAßSTÄBLICH

### Satzungsexemplar



Stand vom 2008.09.11

Verfahren gem. § 13 a BauGB

Verfahrensstand § 10 (1) BauGB

Entwurfsbearbeitung: *Siegel*

Heinrich Vulter

An der Junkernwiese 7

Telefon 05137/3236



*R. Kießler*  
Kießler

*R. Kießler*  
R. Kießler

Stadtplaner

30926 Seelze

Telefax 05137/91371

950/900

02/045 B 1B1/03

VUVU

2008.09.11

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 .....	6
3.1 Nutzung.....	7
3.2 Baulicher Bestand / Denkmalschutz / Bodendenkmale .....	8
3.3 Erschließungsbestand.....	8
3.3.1 Erschließungsbestand Verkehr .....	8
3.3.2 Erschließungsbestand Schmutzwasserkanalisation.....	9
3.3.3 Erschließungsbestand Regenwasserkanalisation .....	9
3.3.4 Erschließungsbestand Versorgung .....	9
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.....	11
4.2.1 Baugrund / Bodengutachten.....	11
4.2.2 Grundwasser .....	12
4.2.3 Trinkwasser .....	12
4.2.4 Küstenschutz / Hochwasserschutz .....	12
4.2.6 Altablagerungen / Bodenschutz .....	13
4.3 Einbindung in den landschaftlichen Zusammenhang.....	13
4.3 Klimatische Bedingungen .....	13
5.0 Überörtliche Planungen und nach anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich zu übernehmende Planungsinhalte.....	13
5.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	14
5.2 Entwicklungstendenzen .....	14
5.3 Bestehende Baurechte.....	14
5.4 Entwicklungsgebot.....	14
6.0 Städtebauliche Ziele.....	15
6.1 Art der baulichen Nutzung .....	15
6.2 Maß der baulichen Nutzung .....	16
6.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	16
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.....	17
6.5 Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge .....	17
6.6 Verkehrsflächen.....	17
6.7 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen .....	18
6.7.1 Gasversorgung .....	18

6.7.2	Elektrizitätsversorgung.....	18
6.7.3	Wasserversorgung .....	18
6.7.4	Abwasserbeseitigung / Versickerung .....	19
6.7.5	Löschwasserversorgung .....	19
6.7.6	Müllbeseitigung.....	20
6.7.7	Telekommunikation .....	20
6.8	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen.....	20
6.9	Grünflächen.....	20
6.10	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses .....	20
6.11	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen.....	20
6.12	Flächen für die Landwirtschaft und Wald .....	20
6.13	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft.....	21
6.14	Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz.....	21
6.15	Sonstige Planzeichen.....	21
6.17	Örtliche Bauvorschriften .....	22
6.18	Flächenbilanz / Kapazitäten .....	23
8.0	Einzelfallprüfung der Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes .....	23
8.1	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes, zusätzlicher Bedarf an Grund und Boden.....	23
8.2	Tabellarische Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	24
8.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	26
8.4	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung .....	26
8.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	26
9.0	Durchführung des Bebauungsplanes .....	26
9.1	Bodenordnende Maßnahmen.....	26
9.2	Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten.....	26
9.3	Beschluß- und Bekanntmachungsdaten .....	26

Begründung für den Bebauungsplan Nr. 1 B 1 " Hauptstraße 8 - 9 " 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 Gutshof begrenzt, der zwischenzeitlich realisiert worden ist.

Parallel dazu haben einige Anlieger der Hauptstraße ihre rückwärtigen Grundstücksbereiche erschlossen und beabsichtigen nunmehr die Bebauung 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 1 " An der Hauptstraße 8 - 9 " mit Örtlichen Bauvorschriften erforderlich.

## **1.1 Wahl des Planverfahrens**

Das erforderliche Rechtsetzungsverfahren bis zum abschließenden Satzungsbeschluss 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, Nachverdichtung und Maßnahmen der Innenentwicklung.
- Eine gezielte erstmalige Inanspruchnahme von Flächen für zusätzliche Siedlungsentwicklung findet nicht statt.
- Die äußeren Erschließungsvoraussetzungen und Infrastruktureinrichtungen sind komplett vorhanden.
- 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
- Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen
- Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile
- Belange der Fremdenverkehrswirtschaft
- Belange der Siedlungswasserwirtschaft
- Belange der Bodendenkmalpflege

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

- Sanieren und planmäßige Neuordnung der rückwärtigen Bereiche der an der Hauptstraße gelegenen 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

## **1.4 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes**

Es werden zusätzliche Baugrundstücke für die ortsansässige Bevölkerung geschaffen.

## **2.0 Lage im Raum**

Regional betrachtet gehört Sellin zu den 4 klassischen Ostseebadeorten Südost – Rügens; 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 zu den ursprünglichen Siedlungsansätzen der Gemeinde Sellin, entlang der Hauptstraße im Übergangsbereich zwischen den Höhen der Granitz und dem Niederungsbereich zu dem Selliner See.

## **3.0 Bestand**

### **3.0.1 Kartengrundlage**

Als Kartengrundlage wird der digitale Auszug des Liegenschaftskatasters ( ALK ) vom 2007.10.23 des Kataster- und Vermessungsamtes des Landkreises Rügen verwendet. Diese Unterlage wird ergänzt durch das Vermessungsergebnis des öbVI Krawutschke, vom 2008.06.11. Die Verwertung der Kartengrundlage für nicht eigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Dies gilt nicht im Zusammenhang mit der Veröffentlichung von Bauleitplänen.

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

### **3.0.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 B 1 " Hauptstraße 8 - 9 " wird wie folgt begrenzt:

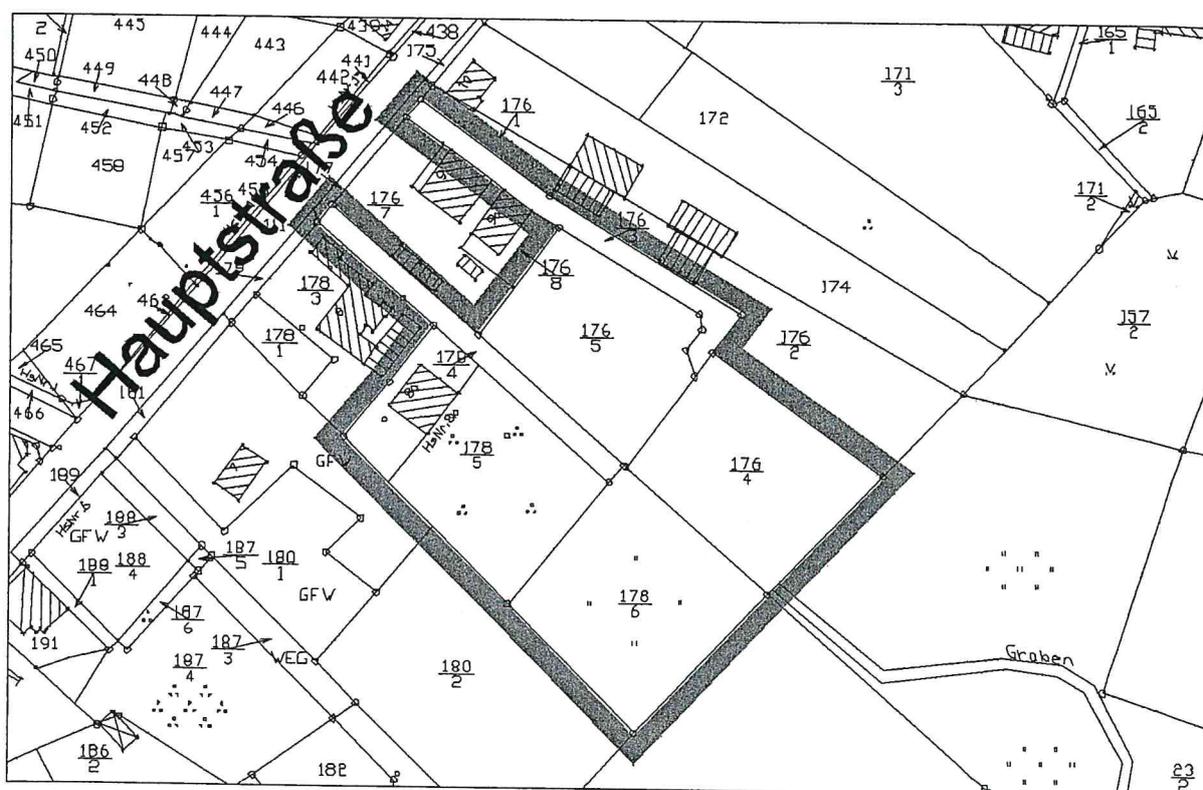
Im Norden : durch die südwestliche Grenze des Flurstückes 176/2,

Im Osten : durch Teilabschnitte der nordwestlichen Grenzen der Flurstücke 23/2 und 21/2,

Im Süden: durch einen Teilabschnitt der nordöstlichen Grenze des Flurstückes 180/2, und die nordöstliche Grenze des Flurstückes 178/3,

Im Westen: durch Teilabschnitte der südöstlichen Grenze der Hauptstraße, durch Teilabschnitte der nordöstlichen, südöstlichen und südwestlichen Grenze des Flurstückes 176/7 und durch die südöstliche Grenze und nordöstliche Grenze des Flurstückes 176/8.

Das Gebiet ist im folgenden Lageplan unmaßstäblich dargestellt.



Das Plangebiet liegt in der Flur 1, Gemarkung Sellin, Gemeinde Sellin. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,73 ha.

### 3.1 Nutzung

Bei dem Gebiet handelt es sich um die rückwärtigen Hof- und Gebäudeflächen der Grundstücke Hausnummern 8 und 9 an der Hauptstraße. Sie werden z. Zt. als Wirtschaftshof, Abstellfläche, Parkplatz und teilweise Garten genutzt.

Der Abschnitt der Hauptstraße zwischen Granitzer Straße und Westbahnstraße wird geprägt durch Wohngebäude, Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gaststätten und sonstige Gewerbebetriebe. Der straßenabgewandte Bereich ist als Allgemeines Wohngebiet 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 ablesbar.

Der Erläuterungsbericht zu dem Flächennutzungsplan der Gemeinde benennt die aus dem Denkmalverzeichnis des Landkreises Rügen übernommenen Nr. 710, Hauptstraße 8 Pension und Nr. 711, Hauptstraße 9 Pension „Waldblick“ 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 getroffen. Es wurde 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, sanierten Gemeindestraße Hauptstraße erschlossen. Die Anbindung an den überörtlichen Verkehr erfolgt über 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 des Plangebietes ist durch den teilweisen Ausbau und die bereits erfolgte Parzellierung über Stichwege von der Hauptstraße vorgegeben.

### **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. 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.

### **3.3.4 Erschließungsbestand Versorgung**

Die Trinkwasserleitung liegt in der Hauptstraße. Von dieser Leitung kann das Plangebiet mit Trinkwasser versorgt werden.

Die Elektrizitätsversorgung erfolgt über den Kabelverlauf in der Hauptstraße. 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 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 diesen Abschnitt der Hauptstraße 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, Aufgabe gewerblicher Nutzungen und Reduzierung der Kleintierhaltung sind große Teile brachgefallen und pflegeleicht mit Rasen angelegt.

Geschützte Biotope 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 Stauchendmoräne 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 anschließenden 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 West nach Ost von der Hauptstraße zu dem Vorfluter um ca. 2 m von ca. 3,5 m auf ca. 1,5 m.

#### **4.2.2 Grundwasser**

Zu dem südlich anschließenden 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. Das Bemessungshochwasser beträgt 2,30 m HN. Demgemäß ist für das Plangebiet eine Mindesthöhe für den Erdgeschoßfußboden von 2,30 m HN festgesetzt.

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

Hinweise auf Altablagerungen liegen für das Plangebiet 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 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
- Der nach Süden anschließende B. Plan 1 A "Gutshof"
- 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. Eine konsequente Planumsetzung steht in Einklang mit den Planungszielen des LEP M-V 2005.

### **5.2 Entwicklungstendenzen**

Der Standort wird sich weiter von dem Kleinsiedlungscharakter in Richtung kleinteiliger privater-, Wohn-, Erwerbs- und Fremdenverkehrsstruktur entwickeln. 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 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 Baulandbedarfs 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) festgesetzt.

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.

## **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 dem Plangebiet 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 ein allmählicher Übergang zu dem angrenzenden Seepark hergestellt und eine unangemessene Außenwirkung in den Landschaftsraum vermieden.

Die absoluten Bauhöhen werden begrenzt. Ergänzend zu den vorbeschriebenen Festsetzungen wird zur besseren Einfügung in den örtlichen Zusammenhang die absolute Bauhöhe (Firsthöhe) auf 8,5 m in den eingeschossigen Bereichen begrenzt. Ergänzt wird diese Festsetzung durch Festsetzungen zur Sockelhöhe - 0,6 m - , zur Traufhöhe - 3,0 m - und Regelungen zur Dachneigung.

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.

## **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 Flächen sollen in Anlehnung an die ursprünglichen Fischer-Bauern-Siedlungsstrukturen Hofsituationen gebildet werden. Dementsprechend verläuft die Abgrenzung der überbaubaren Flächen an den vorgegebenen Grenzen der

großen Grundstücke. Die Ausbildung unregelmäßiger Gebäudevolumen ist entsprechend den ländlichen Siedlungsvorbildern Südostrügens möglich.

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.

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 innere, straßenabgewandte Bereich des Plangebietes wird derzeit von privaten Wegen erschlossen für die bereits die Flurstücke 178/4 und 176/3 herausparzelliert worden sind. Diese Wege werden in ganzer Breite ( ca. 5 m ) als private Verkehrsflächen festgesetzt zur Erschließung der daran gelegenen Grundstücke. Sie dienen dar-

über hinaus der Sicherung der Zuwegung dieser Grundstücke und der Leitungstraßen der örtlichen Versorgungsträger.

Der entwurfsprägende Nutzungsanspruch dieser Wohnwege ist die Aufenthaltsfunktion.

Eine Wendemöglichkeit am Ende dieser Stichwege ist 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.

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.

### **6.7.2 Elektrizitätsversorgung**

Das Plangebiet kann von der e.dis Energie Nord AG, Putbuser Chaussee 4, 18528 Bergen, mit **Elektrizität** versorgt werden. Eine gesonderte Festsetzung von Flächen für die Elektrizitätsversorgung ist nicht erforderlich.

### **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 ist öffentlich-rechtlich über die innere straßenbezogene Erschließung zu sichern.

Anschlußpunkte für die Bewässerung sind in der Hauptstraße 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. 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 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 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.

## **6.8 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich keine Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen im Plangebiet. Die öffentlichen Versorgungsträger sind jedoch aufgefordert der Stadt 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 Hochwasserschutz 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 als Baudenkmal eingestufteten Gebäude Hauptstraße 8 – 9 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 textliche Festsetzungen wegen der Bodendenkmale werden nicht vorgenommen. Der Umgang mit den Bodendenkmalen ist unter 3.2 beschrieben.

### **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 Bundesimmissionschutzgesetzes 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 Gestaltanforderungen zu erfüllen sind. Als Gestaltungsschwerpunkte bilden sich die ländlichen Bebauungsformen von Alt - Sellin sowie die sog. gründerzeitliche Bäderarchitektur der Wilhelmstraße als typisch Rügener Bebauungsformen heraus. Das Plangebiet gehört zu der Alt – Selliner Fischer – Bauern Siedlungsform.

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 sollen eine erkennbare Verwandtschaft der Baukörper in Anlehnung an die ländlichen Bebauungsformen Süd-Ost-Rügens 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 grünplanerischen 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)	0	6.384	88%
4	Verkehrsfläche privat	0	0	0	907	12%
5	Gesamt	0	0	0	7.291	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. Land- schaftspflege 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		X			X	
7b	Europäische Vo- gelschutzgebiete		X			X	
7c	Mensch u. seine Gesundheit	Küstenschutz s. 4.2.4, Straßenlärm	X		X		Passiver Schallschutz
7d	Kultur-/ Sach- güter	Baudenkmale Hauptstr. 8 - 9, Bodendenkmale	X	Keine Beeinträchti- gung, Bergung der Bodendenkmale	X		Bauhöhenbegrenzung, ÖBV, Vorprospektion, Bergung + Do- kumentation der Bodendenkmale
7e	Vermeidung von Emissionen		X			X	
7e	Sachgerechter Umgang mit Ab- fällen u. Abwäs- sern	Gebiet ist bereits voll erschlossen	X				
7f	Erneuerbare Energien		X				
7g	Darstellungen anderer Pläne	FNP stellt Wohnbaufläche dar					Keine FNP Anpassung erforder- lich
7h	Eraltung der- bestmögl. Luft- qualität						
7i	Wechselwirkun- gen 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 15.04.2008

- Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB vom 09.06.2008 bis einschließlich 23.06.2008
- Auslegungsbeschuß am 08.07.2008
- Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs. 2 BauGB vom 04.08.2008 bis einschließlich 10.09.2008
- Behördenbeteiligung § 4 Abs. 2 BauGB vom 17.07.2008 bis einschließlich 18.08.2008
- Satzungsbeschuß am 00.00.0000

Sellin, den 2008.09.11

