

# GEMEINDE OSTSEEBAD SELLIN

ORTSTEIL SEEDORF

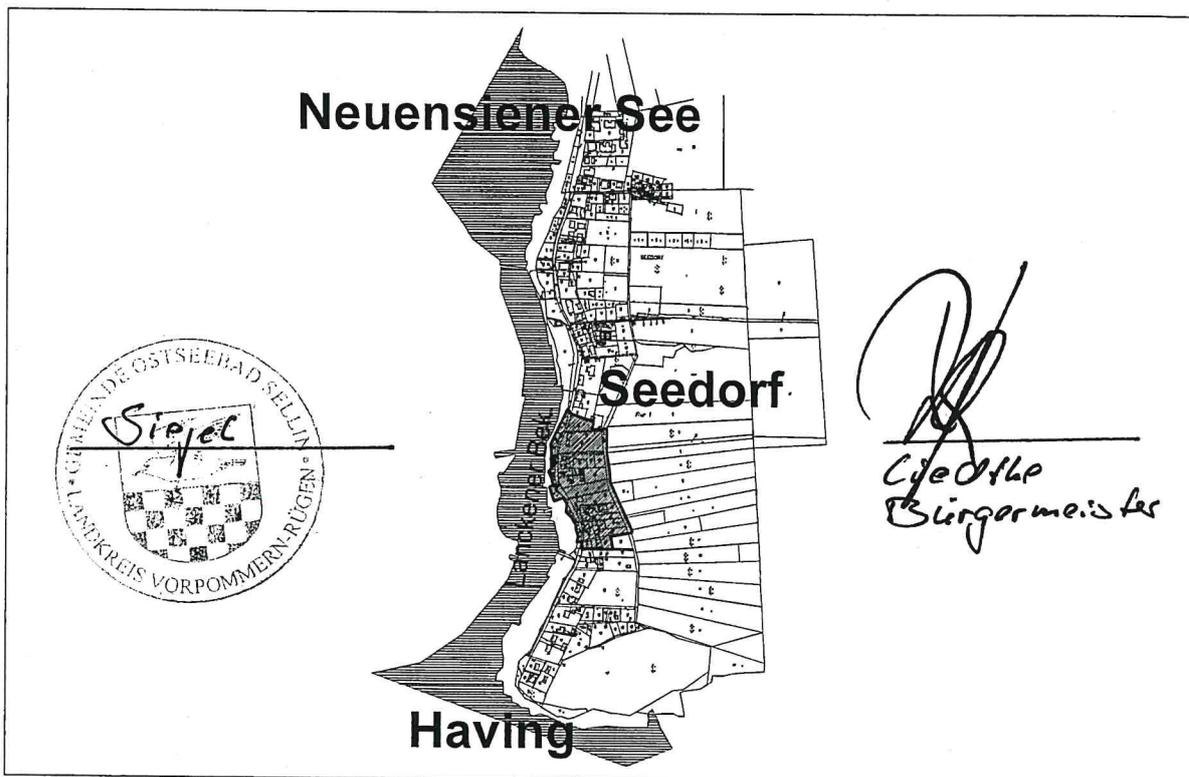
AMT MÖNCHGUT GRANITZ      LANDKREIS RÜGEN

**BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN 28 A**

**„LANCKENER BEK“**

**mit örtlichen Bauvorschriften**

Übersichtsplan



Unmaßstäblich

## Satzungsexemplar

Stand vom 2012.03.27

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

02/057/04

VU/VU

2012.03.27

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 .....	5
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 .....	9
3.2 Baulicher Bestand / Denkmalschutz.....	9
3.3 Erschließungsbestand.....	10
3.3.1 Erschließungsbestand Verkehr .....	10
3.3.2 Erschließungsbestand Schmutzwasserkanalisation .....	10
3.3.3 Erschließungsbestand Regenwasserkanalisation .....	10
3.3.4 Erschließungsbestand Versorgung.....	11
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.....	14
4.2.4 Grundwasser .....	14
4.2.5 Trinkwasser.....	15
4.2.6 Ablagerungen / Bodenschutz.....	15
4.3 Einbindung in den landschaftlichen Zusammenhang .....	15
4.4 Klimatische Bedingungen .....	15
<b>5.0 Überörtliche Planungen und nach anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich zu übernehmende Planungsinhalte .....</b>	<b>16</b>
5.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	16
5.2 Entwicklungstendenzen .....	17
5.3 Bestehende Baurechte .....	17
5.4 Entwicklungsgebot.....	17
<b>6.0 Städtebauliche Ziele .....</b>	<b>18</b>
6.1 Art der baulichen Nutzung.....	18
6.2 Maß der baulichen Nutzung .....	19
6.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen .....	20
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.....	20
6.5 Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge.....	20
6.6 Verkehrsflächen .....	20
6.6.1 Fußwege.....	21
6.6.2 Radwege .....	21
6.6.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) .....	21
6.6.4 Schiffsverkehr .....	21

6.6.5	Kleinbahn "Rasender Roland" .....	21
6.6.6	Omnibus .....	21
6.6.7	Tourismusbedingte Sonderverkehrsformen .....	21
6.6.8	Kraftfahrzeugverkehr .....	22
6.7	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen .....	23
6.7.1	Gasversorgung .....	23
6.7.2	Elektrizitätsversorgung .....	23
6.7.3	Wasserversorgung .....	24
6.7.4	Abwasserbeseitigung / Versickerung .....	24
6.7.5	Löschwasserversorgung .....	24
6.7.6	Müllbeseitigung .....	24
6.7.7	Telekommunikation .....	25
6.8	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen .....	25
6.9	Grünflächen .....	25
6.10	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses .....	25
6.11	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen .....	25
6.12	Flächen für die Landwirtschaft und Wald .....	26
6.13	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft .....	26
6.14	Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz .....	26
6.15	Sonstige Planzeichen .....	26
6.16	Flächenbilanz / Kapazitäten .....	26
<b>7.0</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung</b> .....	<b>27</b>
<b>8.0</b>	<b>Einzelfallprüfung der Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes</b> .....	<b>28</b>
8.1.	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes, zusätzlicher Bedarf an Grund und Boden .....	28
8.2	Tabellarische Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	29
8.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	31
8.4	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung .....	31
8.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	31
<b>9.0</b>	<b>Durchführung des Bebauungsplanes</b> .....	<b>31</b>
9.1	Bodenordnende Maßnahmen .....	31
9.2	Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten .....	31
<b>10.0</b>	<b>Beschluß- und Bekanntmachungsdaten</b> .....	<b>32</b>

Begründung für den Bebauungsplan Nr. 28 A " Lanckener Bek " mit Örtlichen Bauvorschriften im Ostseebad Sellin, Ortsteil Seedorf, Amt Mönchgut-Granitz, Landkreis Rügen

## **1.0 Planungserfordernis**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Sellin hat in Ihrer Sitzung am 2010.10.12 den Beschluß zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein ca. 10 ha großes Plangebiet der Ortslage Seedorf gefaßt. Der Beschluß umfaßt den besiedelten Bereich der in etwa im Norden begrenzt wird von dem B Plan Nr. 18 „ Wohnbebauung Seedorf „im Osten in etwa durch den „Postweg“, Im Süden durch die Having und im Westen durch die Lanckener Bek. Gleichzeitig wurde für dieses Gebiet die Satzung einer Veränderungssperre beschlossen.

Mit der eingeleiteten Planung soll die weitere Entwicklung der Ortslage Seedorf gesteuert werden. Hier ist seit einigen Jahren eine Tendenz zu beobachten die zu einer Überformung der gewachsenen Ortslage führt, die in dieser Form der gemeindlichen Zielstellung entgegen läuft.

Die seit der o. g. Beschlußfassung erfolgten Beratungen und Grundlagenermittlungen haben ergeben, daß nicht für den gesamten Bereich ein „qualifizierter“ Bebauungsplan erforderlich wird. Es ist für einige Teilbereiche ein sogenannter einfacher Bebauungsplan ausreichend der mit örtlichen Bauvorschriften unterlegt ist.

Für die Bereiche, für die das Einfügegebot des § 34 BauGB nicht ausreicht, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Örtlichen Bauvorschriften erforderlich. Dazu gehört der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 „ Lanckener Bek „.

## **1.1 Wahl des Planverfahrens**

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

Dieses ist möglich aus den folgenden Gründen:

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 Siedlungsnutzung von Flächen, Nachverdichtung und Maßnahmen der Innenentwicklung.

Die äußeren Erschließungsvoraussetzungen und Infrastruktureinrichtungen sind weitgehend vorhanden.

Für das Plangebiet besteht ein wirksamer Flächennutzungsplan.

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.

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

## **1.2 Abwägungserhebliche Grundsätze und Gegebenheiten**

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

- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen sowie die Belange von Freizeit und Erholung,
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile,
- die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, die Straßen von städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Belange des Umweltschutzes
- die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen
- die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes.

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

- Steuern der zukünftigen Entwicklung des Plangebietes hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubarer und nicht überbaubarer Grundstücksflächen, der Zahl der Wohnungen ( Ferienwohnungen )
- Schaffen von Bebauungsformen in kleinstrukturierter Bauweise orientiert an Formen der ursprünglichen Fischerbauernsiedlung

- Erhaltung und Fortentwicklung der dauerhaften Wohnnutzung als Priorität und damit stabilisieren der Einwohnerentwicklung im Ortsteil Seedorf
- Sichern und freihalten von Wegeverbindungen in die freie Landschaft
- Sichern landseitiger Infrastruktur für die Liegeplätze in der Lanckener Bek
- Freihalten von Vorgartenflächen sowie Sicht- und Freiflächen zur Lanckener Bek
- Ausarbeitung Örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung.

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

- Regulierung der Zunahme weiterer Beherbergungskapazitäten
- Bereitstellung von Wohnbaustandorten im Ortsteil Seedorf
- Gestalterische Ordnung der zukünftigen baul. Entwicklung

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

Der Selliner Ortsteil Seedorf liegt ca. 4 km südwestlich des Gemeindehauptortes Sellin an der Lanckener Bek zwischen dem Neuensiener See im Norden und der Having im Süden.

Kleinräumig wird Seedorf dem Moränenkomplex ( sog. Seedorfer Hügelland ) zwischen Altensien, Neuensien / Seedorf und Moritzdorf zugeordnet.

Das Plangebiet grenzt an die schmalste Durchfahrt der Lanckener Bek und liegt in etwa mittig zwischen der Brücke über die Lanckener Bek im Norden und der Having im Süden.

#### **2.1 Fremdenverkehrliche Einstufung**

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

Seedorf ist in den Fremdenverkehrsbetrieb des Seebades Sellin voll integriert.

## **3.0 Bestand**

### **3.0.1 Kartengrundlage**

Als Kartengrundlage wird ein Auszug aus dem automatisierten Liegenschaftskataster des zuständigen Katasteramtes Vorpommern - Rügen aus August 2011 verwendet. Dieser Auszug wird ergänzt durch den Lage- und Höhenplan mit Grenzeintrag der öffentlich bestellten Vermessungsingenieure Krawutschke vom 01.11.2011.

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

Durch öffentlich bestellten Vermessungsingenieur ist 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. 28 " Lanckener Bek " und Örtlicher Bauvorschriften wird wie folgt begrenzt:

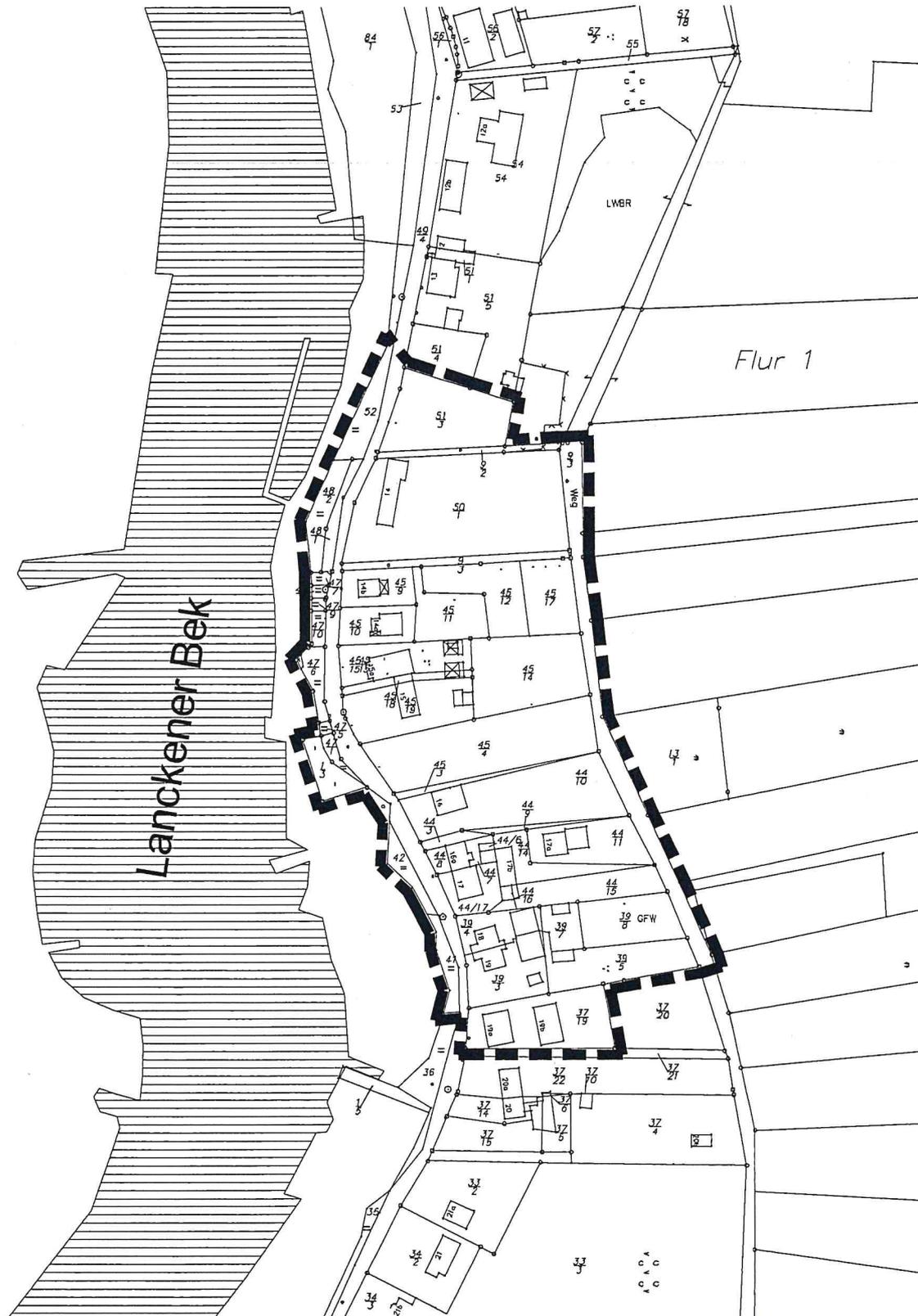
Im Norden : durch die nördliche Grenze des Flurstückes 51/3 und einer Verlängerung in westl. Richtung bis zur westl. Grenze des Flurstückes 52, die östl. Grenze des Flurstückes 51/3, einen Teilabschnitt der nördl. Grenze des Flurstückes 9/2 und einer Verlängerung in östl. Richtung bis zur östl. Grenze des Flurstückes 9/3,

im Osten: durch die östl. Grenze des Flurstückes 9/3 ( Postweg ),

im Süden: durch einen Teilabschnitt der südl. Grenze des Flurstückes 39/5 und einer Verlängerung in östl. Richtung bis zur östl. Grenze des Flurstückes 9/3, die östl. Grenze des Flurstückes 37/19 und die südl. Grenze des Flurstückes 37/19,

im Westen. durch die östliche Grenze der Lanckener Bek.

Das Gebiet ist im folgenden Lageplan unmaßstäblich dargestellt.



Das Plangebiet liegt in der Flur 1, Gemarkung Seedorf der Gemeinde Sellin. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,55 ha.

### **3.1 Nutzung**

Das Plangebiet ist Bestandteil des Seedorfer Siedlungszusammenhanges der sich nördlich und südlich des Plangebietes erstreckt. Die Abrenzungen der als Siedlungsraum genutzten Flächen nach Osten und Westen sind eindeutig. Nach Osten, östlich des „Postweges“, schließen Weideflächen, Buschflächen und landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Nach Westen, westlich der Dorfstraße, schließt das Vorland zur Lanckener Bek mit den Schiffsliegplätzen und Grünflächen an.

Die Nutzung innerhalb des Plangebietes ist verschiedenartig. Ungenutzte Grundstücke, fremdenverkehrlich genutzte Grundstücke, Wohnen, gewerbliche Nutzungen, Kleintierhaltung, Nebenerwerbstellen, Garten-, Hof- und Wirtschaftsflächen, Winterliegeplätze, Wochenendgrundstücke in reizvoller, unregelmäßiger Zusammenstellung.

Das Gebiet ist einem Wandel unterzogen von dörflicher, gewerblicher und landwirtschaftlicher Vorprägung mit einem hohen Anteil von Kleinsiedlungsstruktur in Richtung Mischgebiet mit hohem Anteil von Fremdenverkehrsnutzung.

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

Der bauliche Bestand entwickelt sich entlang der Dorfstraße mit erheblichen Erweiterungen in die rückwärtigen, hangseitigen Grundstücksbereiche. Das ursprüngliche Zeilendorf ist durch Hinzufügen der rückwärtigen Bebauung überformt. In den Vorgärten zum Teil erhebliche Einbauten, Stützmauern, Stellplätze und Einfriedungen die den ursprünglichen offenen Charakter des Ortes mit freien Sichtbeziehungen in die Lanckener Bek, den Hafen und den Neuensiener See wesentlich beeinträchtigen.

Die aus traditionellen Bauformen entwickelte Bebauung ist zumeist eingeschossig mit geneigten Dächern. Haupt- und Wohngebäude zumeist mit Steildächern. Wirtschafts- und Nebengebäude zumeist mit flach geneigten Dächern.

Der Erläuterungsbericht des Flächennutzungsplanes der Gemeinde führt die Katen Seedorf 16 A und 17 aus der Denkmalliste des LK Rügen ( Stand 2002 ). Dementsprechend findet eine Kennzeichnung als Einzeldenkmal statt.

Im Plangebiet sind Bodendenkmale bekannt. Diese sind nachrichtlich gem. § 9 (6) BauGB als flächige Ausdehnung der Bodendenkmale in der Planzeichnung dargestellt. Zusätzlich sind Informationen in den Textteil des Planes aufgenommen die auf den Umgang mit den Bodendenkmalen verweisen.

### **3.3 Erschließungsbestand**

Die gesamte Ortslage Seedorf wird über eine ca. 2 km lange, von Norden ( B 196 ) über Neuensien kommende, Gemeindestraße erschlossen. Diese Straße und die Dorfstraße wurden in der Vergangenheit komplett erneuert. Der Abschnitt B 196 Neuensien wurde 2011 fertiggestellt.

Einige quer zur Dorfstraße verlaufende Wegeparzellen und die parallel zur Dorfstraße östl. des Plangebietes verlaufende Wegeparzelle des „ Postweges „ sind nicht ausgebaut.

Wesentliche zusätzliche Erschließungsmaßnahmen werden mit der Planung nicht ausgelöst.

#### **3.3.1 Erschließungsbestand Verkehr**

Das Plangebiet wird von der neu ausgebauten Dorfstraße erschlossen. Die Anbindung an den überörtlichen Verkehr erfolgt über die Gemeindestraße nach Norden über Neuensien zur B 196. Eine Verbindung über die Lanckener Bek für den KfZ Verkehr in das Gemeindegebiet Lancken Granitz besteht nicht mehr. Die Brücke ist nur noch als Fuß- und Radweg freigegeben.

Wegen der geringen zur Verfügung stehenden Fläche sind gesonderte Fuß- und Radwegflächen in der Dorfstraße nicht angelegt. Der Straßenraum wird von allen Verkehrsteilnehmern gleichzeitig genutzt.

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

#### **3.3.2 Erschließungsbestand Schmutzwasserkanalisation**

Der Schmutzwasserkanal liegt in der Dorfstraße. Die notwendigen, neu hinzukommenden Schmutzwasserkanäle sind an das vorhandene Kanalnetz anzuschließen.

#### **3.3.3 Erschließungsbestand Regenwasserkanalisation**

Eine Regenwasserkanalisation ist nicht vorhanden. Das Regenwasser wird auf den Grundstücken versickert oder über grundstücksbezogene Entwässerungsleitungen mittels Durchörterung der Dorfstraße in die Lanckener Bek abgeleitet. Das anfallende Regenwasser der Dorfstraße wird in die Lanckener Bek abgeleitet.

### **3.3.4 Erschließungsbestand Versorgung**

Eine Trinkwasserleitung liegt in der Dorfstraße. Von dieser Leitung kann das Plangebiet mit Trinkwasser versorgt werden.

Die Elektrizitätsversorgungsleitungen liegen in der Dorfstraße. Von hier aus erfolgt eine Verteilung innerhalb des Plangebietes.

Zur telefonischen Versorgung liegen noch keine Bestandspläne vor.

Die Ortslage Seedorf ist an die Gasversorgung angeschlossen.

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**

Mit dem Ausbau der Gemeindestraße, durch den RPNV und, während der Saison, durch den Ortsbus wird Seedorf gut in den Bestand der öffentlichen Infrastruktur der Gemeinde Sellin eingebunden. In Sellin vorhanden sind Grundschule (Gymnasium in Bergen), Kindergarten am Weißen Steg, katholische und evangelische Kirche, Post und Kurverwaltung. 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.

Vor allem die Kurverwaltung Sellin stellt die Infrastruktur der Ortslage Seedorf bereit. Diese ist ausgerichtet auf den landschaftsbezogenen Fremdenverkehr und den Segeltourismus.

### **3.5 Emissionen / Immissionen**

#### **Landwirtschaftliche Immissionen**

Zwischen den intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen und der Ortslage liegen größere Areale mit Weideflächen zur Nutztierhaltung und Brachflächen die eine ausreichende Distanz zu den Siedlungsflächen schaffen.

## **Gewerbliche Immissionen**

Entf.

## **Immissionen Sport und Spiel**

Entf.

## **Immissionen Verkehr**

Entf.

## **4.0 Naturräumliche Situation**

### **4.1 Vegetationsbestand**

Nach Norden und Süden wird der Vegetationsbestand durch den anschließenden Siedlungsraum geprägt.

Östlich des „ Postweges „ , als Randzone des sog. Seedorfer Hügellandes, schließen „ Pionierfluren, Grasdünen, Weideflächen, Staudenfluren und, in größerer Entfernung, Ackerflächen an den Siedlungsraum an. In den schwierig zu bewirtschaftenden Hanglagen ist eine erhebliche Verbuschung eingetreten, die sukzessive den ursprünglichen Offenlandschaftscharakter überformt. Das kartierte gesetzlich geschützte Biotop Nr. 8972 Baumgruppe Eiche, Ahorn (Naturnahes Feldgehölz) liegt im nordöstlichen Areal des Plangebietes. Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser Biotop führen können, sind unzulässig.

Westlich schließt der schmale Ufersaum zur Lanckener Bek an. Es handelt sich um das kartierte, gesetzlich geschützte Biotop Nr. 8940 Phragmites – Röhricht, salzbeeinflusst ( Boddengewässer mit Verlandungsbereichen ). Auf den gesetzlichen Schutz der real vorhandenen Röhrichtbestände ist gem. § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V wird hingewiesen.

Innerhalb des Plangebietes wechseln Hausgärten, Ziergärten, Wiesen- und Weideflächen, Rasenflächen, Buschflächen, Nebenerwerbsgärtnerei in loser Folge. Die Verbuschung und Bestockung nimmt in den Hanglagen ständig zu. Dadurch werden die Blickbeziehungen in die Lanckener Bek und die Having allmählich zugewuchert.

## **4.2 Geologie, Küste, Wasser**

### **4.2.1 Baugrund / Bodengutachten**

Der Seedorfer Siedlungsraum bildet den Übergang von dem Moränenkomplex des „Seedorfer Hügellandes „ im Osten zu der Niederung um den Neuensiener See mit der Lanckener Bek im Westen.

Innerhalb des Plangebietes fällt das Gelände von ca. 17,5 m HN im Osten auf ca. 1 m HN im Westen zum Vorland der Lanckener Bek. Die höchsten Erhebungen liegen im Nordosten und Südosten des Plangebietes. Dazwischen, unterhalb des nördlichen Hochpunktes, bildet sich ein Einschnitt von West nach Ost in dem das Gelände auf ca. 1 – 2,5 m HN abfällt. Dieser Einschnitt setzt sich, allmählich ansteigend, als kleiner Talraum nach Osten in das Seedorfer Hügelland fort.

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 Niederungsbereich, der sich in dem o. g. Einschnitt bis zum „Postweg“ zieht, zu den eiszeitlichen Formationen der Hanglagen.

Baugrunduntersuchungen sind auch durchzuführen im Hinblick auf ggfs. beabsichtigte Versickerungsanlagen. Die Baugrunduntersuchung des Ingenieurbüro Weiße vom 12.03.2012 stellt fest, daß Versickerungsmöglichkeiten nicht gegeben sind.

### **4.2.2 Küstenschutz / Gewässerschutzstreifen**

#### **Küstenschutz**

Das Plangebiet liegt innerhalb der im Flächennutzungsplan der Gemeinde dargestellten Bauverbots- und Küstenschutzbereiche. Sie stellen im Sinne der Raumordnung Vorbehaltsgebiete dar, in denen die Nutzungen mit den Belangen des Küstenschutzes vereinbar sein müssen. Das Plangebiet ist nicht als Küstenschutzgebiet festgelegt. Eine sich darauf beziehende Ausnahmegenehmigung ist entbehrlich.

Aus der Realisierung des Vorhabens / der Maßnahme können gegenüber dem Land M – V keine Ansprüche abgeleitet werden, um nachträglich die Errichtung von Hochwasser- und Sturmflutschutzanlagen zu fordern.

#### **Gewässerschutzstreifen**

Nach § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V dürfen an Küstengewässern bauliche Anlagen in einem Abstand von 150 m land- und gewässerwärts von der Mittelwasserlinie an gerechnet nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Gemäß § 29 Abs. 3 Nat-

SchAG M-V können Ausnahmen vom Absatz 1 für die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen zugelassen werden.

#### **4.2.3 Hochwasserschutz**

Die für das Selliner Landschaftsbild charakteristische extreme Gewässerverzahnung ergibt Überflutungsgefährdungen insbesondere für die Boddengewässer Selliner- u. Neuensieder See und das Vorland. Der Erläuterungsbericht zu dem Flächennutzungsplan der Gemeinde benennt folgende Hochwasserwahrscheinlichkeiten:

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

Das Vorland des Neuensieder See mit Lanckener Bek ist zum Teil gemäß den o.g. Hochwasserwahrscheinlichkeiten überstaut.

Die zu erwartenden Bemessungshochwasserstände betragen gem. Regelwerk Küstenschutz M – V für diesen Bereich des Greifswalder Boddens 2,6 m über NHN.

Demgemäß ist für das Plangebiet eine Mindesthöhe für den Erdgeschoßfußboden von 2,6 m über NHN festgesetzt. Damit ist eine relative Sturmflutsicherheit, jedoch keine absolute gegeben.

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 Land M - V übernimmt keinerlei Haftung für Schäden, die bei Sturmfluten oder in deren Folge auftreten, unabhängig davon, ob das Gebiet durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht.

#### **4.2.4 Grundwasser**

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

#### **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. Andere Altablagerungen und evtl. Bodenverunreinigungen sind nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht bekannt.

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

Seedorf liegt in der westlichen Randzone des Seedorfer Hügellandes im Übergangsbereich zu dem Niederungsbereich um den Neuensiener See und der Lanckener Beek.

Beide Landschaftstypen sind großräumig durch ihren Offenlandschaftscharakter gekennzeichnet.

#### **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 lebhaft Luftbewegungen mit meist ablandiger Strömungsrichtung, gleichmäßiger Temperaturgang mit geringer Jahresschwankung und relativ hohe Luftfeuchtigkeit zu nennen.

Aufgrund der hängigen Lage ist mit einem Abströmen kalter Luftmassen in Richtung des Neuensiener Sees von den Hangkuppen zu rechnen. Bei eingeschränktem Luftaustausch und Strahlungswetterlagen ist mit der Bildung von Kaltluftseen und lokalen Nebelfeldern zu rechnen.

## **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 RREP VP v. 19.08.2010
- 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 Leitungsbestandspläne in verschiedenen Maßstäben
- Dorferneuerungsplan der Gemeinde Sellin für die Ortsteile Moritzdorf Altensien Neuensien Seedorf aus 2004
- Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG zu dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Sellin, Stand September 2005 durch UmweltPlan GmbH Stralsund
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Kurzprüfung) zu den B-Plänen 28 A, 28 B, 28 C Gemeinde Ostseebad Sellin, OT Seedorf Dez. 2011
- Verträglichkeitsvorprüfung zu den Bebauungsplänen 28 A, 28 B, 28 C Gemeinde Ostseebad Sellin, Ortsteil Seedorf Dez. 2011
- Gutachten zur Versickerung von Niederschlagswasser vom 12.03.2012 durch Ingenieurbüro Weiße

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

Die Raumordnungsbehörde beurteilt den vorliegenden Plan wie folgt:

„ Das Ostseebad Sellin ist nach Programmsatz 3.2.4 (1) des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP) als Grundzentrum eingestuft, so dass die Planung den Programmsätzen 4.1 (3 und 6) sowie 4.2 (1) RREP VP angepaßt ist. Da sich auch die touristische Entwicklung behutsam und moderat vollziehen soll, besteht Konformität zu den Programmsätzen 3.1.3 (5 und 6) sowie 5.2 (1) RREP VP).

Der B-Plan Nr. 28 A „Lanckener Bek“ wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Ostseebad Sellin entwickelt und **stimmt** in der Planfassung vom August 2011 **mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung überein.**“

## **5.2 Entwicklungstendenzen**

Der Ortsteil Seedorf ist eine um 1800 angelegte Kolonie. 1867 - eine Kossaten- und mehrere Häuslerstellen, insgesamt 16 bewohnte Häuser mit 196 Einwohnern. Die folgende bauliche Entwicklung ging über die Eigenentwicklung hinaus. Zeitweilig hatte Seedorf wegen seiner geschützten Hafenanlage mehrere Werftbetriebe die auch überregional bekannt waren. Dazu Mühle, Gasthaus, Baubetrieb, Fischerei, Sägewerk, VEB (K) Wasserbau, Einzelhandel, Feuerwehr und eigenen Schulstandort. Der Ortsteil ist bekannt für seine maritimen Qualitäten und wird von Seglern aus aller Welt hoch geschätzt. Die Hafenanlagen ziehen sich beidseitig der Lanckener Bek auf eine Länge von ca 700 m und liegen auf der westl. Seite auf dem Territorium Lancken – Granitz. Der Ortsteil ist fremdenverkehrlich größtenteils überformt durch Nutzungsänderung im Bestand und mehr oder mehr weniger diskrete Neubautätigkeit. Er ist von Beginn des Fremdenverkehrswesens prominent.

Durch die eingetretene fremdenverkehrliche Entwicklung, den Ausbau der kommunalen und fremdenverkehrlichen Infrastruktur (Anschluss an die zentrale Abwasserbeseitigung, Straßenausbau, Hafenausbau) hat Seedorf eine Gewichtung erlangt, die die beabsichtigte Planung rechtfertigt.

Z. Zt. sind ca. 100 Personen in Seedorf gemeldet. Es wird im Fremdenverkehrswesen von einer Übernachtungskapazität von ca. 300 Übernachtungsplätzen ausgegangen.

## **5.3 Bestehende Baurechte**

Die Bebauung hat sich im Plangebiet unregelmäßig entwickelt, jeweils in Grenzbereichen von Bebauungszusammenhang ( § 34 BauGB ) und Außenbereich ( § 35 BauGB ). Mit der Planung sollen die Grundlagen für eine, den gemeindlichen Zielstellungen entsprechende, bauliche Innenbereichsentwicklung geschaffen werden.

## **5.4 Entwicklungsgebot**

Der Flächennutzungsplan für das Gemeindegebiet Sellin stellt für das Plangebiet Gemischte Bauflächen dar.

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan.

## **6.0 Städtebauliche Ziele**

Der Bebauungsplan soll mit seinen Festsetzungen die allgemeinen Ziele und Zwecke der Gemeinde für das Plangebiet präzisieren:

- Fördern der Wohnbautätigkeit, steuern der Fremdenverkehrsentwicklung,
- Kleinstrukturierte Bauweise,
- Freihalten von Wegeverbindungen in die freie Landschaft,
- Freiflächengestaltung und Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung.

## **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Für die Baugebiete innerhalb des Bebauungsplanes wird Mischgebiet (MI § 6 BauNVO) festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dieser Gebietstyp entspricht am ehesten der im Gebiet vorhandenen unterschiedlichen Art der baul. Nutzung und läßt für die zukünftige Entwicklung zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Mischgebiet (MI § 6 BauNVO) stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde für den OT Seedorf am besten dar.

Die Mischgebietsfestsetzung erstreckt sich von der Dorfstraße im Westen bis hinauf zum Postweg im Osten.

Hier sollen zulässig sein:

- Wohngebäude mit max. zusätzlich 2 Ferienwohnungen
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe

Ausgeschlossen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes ( Ausnahme: Ferienwohnungen zu Wohngebäuden s.o. )

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

- Ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der vorgenannten Teile des Gebietes.

- Tankstellen

Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden ausgeschlossen wegen des bestehenden Bettenangebotes im Ort.

Wegen der Wohn- und Erholungsruhe und des zusätzlichen Verkehrsaufkommens werden Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

## 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 oder der absoluten Größe der **Grundfläche (GR)** baulicher Anlagen. Dazu wird die zulässige **Zahl der Vollgeschosse** festgesetzt und eine **Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen** über einem Bezugspunkt vorgenommen.

Die **Grundflächenzahl (GRZ)** wird gem. der bereits in den 90 er Jahren erfolgten Abstimmung mit der Raumordnung, dem Landkreis und der Naturschutzbehörde mit 0,2 festgelegt. Zur Vermeidung großflächiger, ortsuntypischer Überbauungen auf größeren Grundstücken wird die Festsetzung der **Grundflächenzahl (GRZ)** ergänzt mit der Festsetzung einer Obergrenze der zulässigen **Grundfläche (GR)** von 175 m<sup>2</sup>. Das bedeutet, daß auf größeren Grundstücken nur Gebäude mit jeweils max. 175 m<sup>2</sup> Grundfläche möglich sind, bis in der Summe eine max. Grundflächenzahl von 0,2 erreicht ist. Auf kleineren Grundstücken kann eine Grundfläche von 175 m<sup>2</sup> ggfs. nicht erreicht werden wenn die relative Grundflächenzahl von 0,2 dadurch überschritten wird.

Die **Zahl der zulässigen Vollgeschosse** wird mit einem Vollgeschoß festgesetzt. Dieses entspricht der vorhandenen Bebauung.

Es wird eine **Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen** über einem Bezugspunkt vorgenommen. Damit sollen mögliche Blickbeziehungen von dem nördlichen Hochpunkt des Gebietes in die Lanckener Bek und die Having freigehalten werden. Weiterhin soll vermieden werden, daß Gebäude über die westliche Geländekante des Seedorfer Hügellandes in das Panorama hineinragen, welches sich von der höchsten Erhebung des Hügellandes bietet.

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

Entsprechend der vorgegebenen, ortsprägenden, landschaftstypischen offenen Bauweise wird das Gebiet in offener Bauweise festgesetzt. Wegen der beabsichtigten ortstypischen Bebauungsform werden nur Einzelhäuser zugelassen. Dadurch wird eine massive Entwicklung des Bauvolumens vermieden und, im Verbund mit der Begrenzung der Gebäudegrundflächen, eine kleinteilige Bebauungsstruktur erreicht.

Baulinien werden nicht festgesetzt.

Die Baugrenzen orientieren sich an den ausgewiesenen Verkehrsflächen und den Grenzen des Plangebietes. Im Kurvenbereich zur Lanckener Bek wird die Baugrenze etwas zurückgenommen. Hier soll ein bestimmter Bereich von Bebauung freibleiben für den Erhalt von Freiflächen die ansonsten wegen dem geringen Vorland zur Lanckener Bek verloren gehen. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes, auf dem Flurstück 50 / 1 bleibt die überbaubare Fläche wegen des Biotop Nr. 8972, Baumgruppe Eiche, Ahorn (Naturnahes Feldgehölz), auf etwa die Hälfte der Grundstücksfläche begrenzt.

### **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.

### **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 wird von der im Westen verlaufenden neu hergerichteten Dorfstraße erschlossen. Die geringe Ausbaubreite und die engen Platzverhältnisse zwingen alle Verkehrsteilnehmer auf eine ausgebaute Verkehrsfläche von ca. 3 – 5m mit einigen Ausweichstellen für den Begegnungsverkehr von Kfz.. Trotz der beengten Verhältnisse und der Verkehrszunahme während der Saison werden zusätzliche Verkehrsflächen im Verlauf der Dorfstraße nicht festgesetzt weil überörtlicher Verkehr nicht möglich ist und die Straße als Sackgasse mit Wendemöglichkeit im Süden der Ortslage endet.

Entlang des östlichen Plangebietsrandes ( „Postweg“ ) und quer zur Dorfstraße werden Verkehrsflächen festgesetzt, die noch nicht ausgebaut bzw. in der Örtlichkeit kaum noch zu erkennen sind. Hier handelt es sich um Flächen die ursprünglich als Wegeflä-

chen für die Erschließung der östl. angrenzenden Acker- und Weideflächen dienen. Diese Flächen sollen, mit entsprechenden Verbreiterungen, als Verkehrsflächen für eine mögliche fremdenverkehrliche Erschließung ( Wanderweg, Aussichtspunkt, Reitweg ) freigehalten werden.

#### **6.6.1 Fußwege**

Eine gesonderte Ausweisung von Fußwegen oder Fußgängerbereichen ist wegen der Platzverhältnisse nicht möglich. Es wird angestrebt den „Postweg“ und die vorgenannten Querverbindungen als Wanderwege zu öffnen.

#### **6.6.2 Radwege**

Eine gesonderte Ausweisung von Radwegen ist wegen der Platzverhältnisse nicht möglich. Trotzdem ist die Ortslage Seedorf stark vom touristischen Radverkehr frequentiert und ein beliebtes Ausflugsziel.

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

Der ÖPNV ist wegen der Einbindung in das Fremdenverkehrsgeschehen des Ortes von Bedeutung.

#### **6.6.4 Schiffsverkehr**

Das Plangebiet wäre mit dem Schiff unmittelbar zu erreichen. Eine reguläre Schiffsverbindung besteht jedoch nicht mehr.

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

Seedorf liegt außerhalb des Einzugsgebietes der Kleinbahnstrecke.

#### **6.6.6 Omnibus / Ortsbus**

Seedorf ist in das Netz der Rügener Personennahverkehrs GmbH eingebunden. Haltepunkt ist der Hafen Seedorf.

Ergänzt wird das Angebot der Rügener Personennahverkehrs GmbH durch den Ortsbus der Gemeinde Sellin.

#### **6.6.7 Tourismusbedingte Sonderverkehrsformen**

Das Fremdenverkehrsaufkommen des Ortsteiles Seedorf bedingt spezielle Verkehrsformen, die in ihrer Massiertheit nur in ausgeprägten Fremdenverkehrsregionen be-

achtlich und zu dem saisonabhängig sind. Hierzu gehören insbesondere die Reisebusse, die Straßenkleinbahn, Motorboot und Segeln, Reiter / Kutschfahrten, Wohnmobile und der Lieferverkehr.

### **Reisebusse**

Für Reisebusse sind die Verkehrsflächen im Plangebiet nicht ausgelegt.

### **Straßenkleinbahn**

Entf.

### **Segeln**

Seedorf ist ein beliebter Hafen und Liegeplatz auch für seetüchtige Boote. Er erstreckt sich entlang der gesamten Lanckener Bek. Dementsprechend sollen im Plangebiet auch Infrastruktureinrichtungen ( Winterlager, Werkstatt, Stellplätze ) für Segler vorgehalten werden können

### **Reiten / Kutschfahrten**

Das Plangebiet gehört zu den reitsportlich interessanten ländlichen Regionen des Gemeindegebietes ( Reitsport in Altensien, Neuensien, Seedorf ). Dementsprechend sollen die unter 6.6 beschriebenen Verkehrsflächen auch für den Reitsport freigehalten werden. Das Angebot an Kutschfahrten entwickelt sich allmählich.

### **Wohnmobile**

Ein für Wohnmobile geeigneter Straßenausbau ist nicht beabsichtigt. Insbesondere dienen die Verkehrsflächen nicht als Abstellflächen für Wohnmobile. Hier sind ggfs. verkehrsregelnde Maßnahmen zu treffen, wenn es durch abgestellte Wohnmobile zu Behinderungen kommt.

### **Anlieferverkehr**

In Seedorf sind mischgebietstypische Formen des Anlieferverkehrs möglich.

### **6.6.8 Kraftfahrzeugverkehr**

Der Kfz.-Verkehr verläuft über die Dorfstraße. Von da aus werden die rückwärtigen Grundstücksflächen privat für den Kfz.-Verkehr erschlossen

Für alle Verkehrsflächen im Plangebiet ist die maßgebende Funktion die Aufenthaltsfunktion. Das Entwurfsprinzip ist das Mischungsprinzip ( KFZ, Radfahrer und Fußgänger bewegen sich im gleichen Querschnitt). Der Begegnungsfall Lkw / Pkw ist möglich. Die angestrebte Höchstgeschwindigkeit ist kleiner als 30 km/h.

Eine Unterscheidung von Verkehrsflächen verschiedener Zweckbestimmung wird nicht vorgenommen. Die Aufteilung des öffentlichen Straßenraumes bleibt der Straßenausbauplanung und der Widmung der Verkehrsflächen vorbehalten, wobei hier die Aufenthaltsqualität im Straßenraum und die Einschränkung des Kraftfahrzeuges zugunsten des Fuß- und Radwegeverkehrs sowie der touristischen Nutzung im Vordergrund steht.

Der Nachweis der Einstellplätze sollte für die Anwohner und Übernachtungsgäste auf den Baugrundstücken geführt werden. Der Nachweis regelt sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde bzw. nach den geltenden bauordnungsrechtlichen Kriterien. Die Festsetzung von Flächen für den ruhenden Verkehr ist nicht erforderlich. Jedoch sollte die Möglichkeit nicht ausgeschlossen werden zusätzliche Stellplätze östlich des Postweges im Anschluß der Verkehrsfläche Flurstück 9/3 unterzubringen.

Zur Freihaltung der Vorgartenflächen ist die Anlage von Stellplätzen Garagen und Carports sowie baulichen Nebenanlagen durch textl. Festsetzung reglementiert. Ebenso die Zahl der Zufahrten zu den Grundstücken.

## **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. Der Anschluß an das bestehende Versorgungsnetz erfolgt von der Dorfstraße. Die Versorgungsleitung wird innerhalb der Verkehrsflächen mit einer Mindestdeckung von 0,8 m verlegt. Im Trassenbereich sind Baumpflanzungen nicht zulässig. Eine gesonderte Festsetzung von Flächen für die Gasversorgung wird nicht vorgenommen.

### **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.

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. Der Anschluß an das bestehende Versorgungsnetz erfolgt von der Dorfstraße. 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. Der Anschluß an das bestehende Entsorgungsnetz erfolgt von der Dorfstraße. Eine gesonderte Festsetzung von Flächen für die Abwasserbeseitigung wird nicht vorgenommen.

Ein System zur **Regenwasserbeseitigung** ist für die Baugebiete im Plangebiet nicht vorhanden. Entsprechend dem Versickerungsgutachten des Ingenieurbüro Weiße ist eine Versickerung nicht möglich. Dem Einleiten von Oberflächenwasser in den Schmutzwasserkanal wird seitens des Zweckverbandes nicht zugestimmt.

Für die neu hinzukommende Bebauung ist daher ein Regenwasserableitung in die Lanckener Bek mit Durchörterung der Dorfstraße als grundstücksbezogene Entwässerung anzulegen. Dieses entspricht der bisherigen Praxis in der Ortslage Seedorf, wie aus dem während der Bauphase der Dorfstraße offengelegten Bestand ersichtlich geworden ist.

### **6.7.5 Löschwasserversorgung**

Eine Löschwasserversorgung über das Trinkwassernetz des ZWAR ist nicht möglich. Durch Entnahme in der Lanckener Bek wird das Löschwasser über Technik der freiwilligen Feuerwehr bereitgestellt.

### **6.7.6 Müllbeseitigung**

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Planbereich keine Altlastverdachtsflächen bekannt. Der anfallende Müll ist an der Dorfstraße abzustellen und wird von dort von

dem Entsorgungsbetrieb abgefahren. Flächen für die Abfallentsorgung sind nicht auszuweisen.

### **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**

Flächen für Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen sind nicht auszuweisen.

### **6.9 Grünflächen**

Die Grundstücke westl. der Dorfstraße bis zu der Grundstücksgrenze der Bundeswasserstraße Lanckener Bek werden als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Diese Flächen dienen der Ergänzung der Segeleinrichtungen und der Fischerei in der Lanckener Bek. Eine Bebauung ist hier ausgeschlossen.

### **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.

## 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:

- Flachdachflächen als begrünte Dächer
- Einfriedungen überwiegend als lebende Hecken aus standortgerechten heimischen Gehölzen.
- Pflanzgebote ( § 25 a BauGB )
- Örtliche Bauvorschriften

## 6.14 Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand befinden sich zwei in der Denkmalliste des Landkreises eingetragene Gebäude im Plangebiet s. 3.2., Bodendenkmale s. 3.2.

## 6.15 Sonstige Planzeichen

### Leitungsrecht

Im Plangebiet befindet sich der verrohrte Graben 43/53 ( Gewässer II. Ordnung ) zwischen den Flurstücken 45/9 ( Hs. Nr. 14 b ) und 45/10 ( Hs. Nr. 14 c ). Dieser Graben wird mit einem Leitungsrecht zugunsten des Wasser- und Bodenverbandes belegt.

Mit textl. Festsetzung sollen baul. Anlagen, sowie Bäume und Sträucher in diesem Bereich ausgeschlossen werden.

Auf die besonderen Pflichten der Anlieger im Interesse der Unterhaltung bzw. Erneuerung gem. § 66 LWaG wird hingewiesen.

## 6.16 Flächenbilanz / Kapazitäten

Nr	Gebietsart	Zahl der zulässigen Vollgeschosse	Grundflächenzahl	Bauweise	Gebietsgrösse m <sup>2</sup>	% des Plangebietes
1	Mischgebiet	1	0,2	E	20.148	79%
2	Verkehrsfläche				3.874	15%
3	Grünfläche				1.449	6%
7	Gesamt				25.471	100,0%

Die Planung dient vor allem der Bedarfsdeckung für Wohnbaugrundstücke im Siedlungszusammenhang des Ortsteiles Seedorf. Es wird zusätzlicher Wohnraum von max. ca. 10 Wohneinheiten veranschlagt in Anlehnung an die bereits vorhandene Bebauung. Da die Vorhaben ausschließlich Privatmaßnahmen darstellen, läßt sich das Verhältnis Wohnen, Gewerbe, Dienstleistung, Fremdenverkehr noch nicht hinreichend genau vorherbestimmen. Es ist jedoch anzunehmen das aus den einzelnen Vorhaben ein zur Zeit noch nicht bestimmbarer Anteil an privater Fremdenverkehrsvermietung eingerichtet wird. Entsprechende Kapazitätsbegrenzungen sind im Plan und den textl. Festsetzungen vorgenommen worden.

Mit der Flächenbilanz werden grobe Anhaltswerte für weitere Planungen, beispielsweise der Ver- und Entsorgung geliefert. Es bleibt jedoch der privaten 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**

Im Rahmen der Fortentwicklung der Bauleitplanung für das Gemeindegebiet Sellin wird deutlich, daß für Teilbereiche des Gemeindegebietes unterschiedliche Gestaltungsanforderungen zu erfüllen sind. Als Gestaltungsschwerpunkte bilden sich die ländlichen Bebauungsformen von Alt-Sellin und der ländlichen Ortsteile sowie die sog. gründerzeitliche Bäderarchitektur als typisch Rügener Bebauungsformen heraus. Seedorf gehört zu den typisch ländlich geprägten Gebieten.

Es ist eines der Ziele diese typisch ländlichen Siedlungsstrukturen in einer zeitgemäßen Art und Weise im Plangebiet darzustellen. Diese haben sich zu einem Markenzeichen des Ortes und der Region entwickelt und sollen, in auch moderner zeitgemäßer Form, weiter entwickelt werden. Hierzu dienen neben der Differenzierung des baulichen Nutzungsmaßes, der Festlegung der Bauweise auch die Örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung.

Die Örtlichen Bauvorschriften haben das Ziel, eine erkennbare Verwandtschaft der Baukörper in Anlehnung an die ländlichen Bebauungsformen Süd-Ost-Rügens zu erreichen. Dabei ist es u.a. das Ziel, 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 in Abhängigkeit von der Dachneigung und Farbe der Wandflächen auch auf Aussagen zu Fassadenanteil und Form von Öffnungen, Gestaltungsmerkmale von 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 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.

## **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 das Steuern der zukünftigen Entwicklung des Plangebietes hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubarer und nicht überbaubarer Grundstücksflächen, der Zahl der Wohnungen ( Ferienwohnungen ) und der Gestaltung.

Grund und Boden außerhalb vorhandener Siedlungsflächen wird nicht beansprucht.

Die Planung ist begründet mit der zentralörtlichen Zielstellung der Landesplanung für die Gemeinde, den Bedarfsnachweisen zur Bauflächenentwicklung und den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

## 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	Artenschutzrechtliche Kurzprüfung gem. LUNG M-V erforderlich		voraussichtlich nicht erheblich			X	
7a Pflanzen	Artenschutzrechtliche Kurzprüfung gem. LUNG M-V erforderlich		voraussichtlich nicht erheblich			X	
7a Boden	Bodennutzung als Siedlungsraum		X	Inanspruchnahme durch Bautätigkeit	X		Reduzierte GRZ, Gründächer,
7a Wasser	Keine fließenden oder stehende Gewässer, Regenwasser versickert		X	RW Rückhaltung bzw. Versickerung		X	
7a Luft			X	Keine zusätzlichen Belastungen		X	
7a Klima	Gesundheitlich wirksame klimatische Bedingungen		X	Keine zusätzlichen Belastungen		X	
7a Wirkungsgefüge zwischen o. g. Umweltbelangen	Werden durch bereits vorhandene Siedlungstätigkeit beeinflusst		X			X	
7a Landschaft	Vorbelastung durch vorhandene Bebauung und fremdenverkehrliche Nutzung		X	Geordnete städtebauliche Entwicklung		X	Bauhöhenbegrenzung, örtliche Bauvorschrift
7a Biologische Vielfalt	Geringe Wertigkeit		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		voraus- sichtlich nicht er- heblich	Verträglichkeitsvor- prüfung (noch zu erarbeiten)	X	X	
7b	Europäische Vo- gelschutzgebiete	DE 1648-301 „Küstenlandschaft Süd- ostrügen“ DE 1747-202 „Greifswalder Bodden + südlicher Strelasund				X	Keine Maßnahmen erforderlich
7c	Mensch u. seine Gesundheit		X			X	
7d	Kultur-/ Sach- güter	Baudenkmale Seedorf 16 / 17	X	Keine Beeinträchti- gung,		X	Kennzeichnung im B Plan
7e	Vermeidung von Emissionen		X			X	
7e	Sachgerechter Umgang mit Ab- fällen u. Abwäs- sern	Gebiet ist bereits voll erschlossen	X	weitere innere Er- schließung		X	Weiterer Anschluß an zentrale Abwasserbeseitigung + Müllent- sorgung
7f	Erneuerbare Energien		X			X	
7g	Darstellungen anderer Pläne	FNP stellt gemischte Baufläche dar					Keine FNP Anpassung erforder- lich
7h	Erhaltung 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 Innenentwicklung des Ortsteiles gestärkt. Im Siedlungsraum gelegene, unbebaute Flächen werden genutzt. Die vorhandene Infrastruktur wird effektiver ausgelastet. Zusätzliche öffentliche Erschließungsmaßnahmen und Beanspruchung von Flächen im freien Landschaftsraum werden vermieden. Die Fremdenverkehrsentwicklung wird gesteuert, die Wohnraumversorgung wird verbessert, die Sozialstruktur gestärkt.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleiben die Flächen im Siedlungsraum und die gut ausgebaute Infrastruktur ungenutzt. Die städtebaulichen Ziele und raumordnerischen Vorgaben für die Gemeinde werden nicht erreicht. Weitere bauliche Überformungen der ursprünglichen Ortslage sind zu erwarten. Der Bevölkerungsrückgang wird weiter verstärkt. Die benötigten Baugrundstücke werden an anderer Stelle erschlossen, ggfs. mit höherem Erschließungsaufwand, schlechterer Integration in den bestehenden Siedlungsraum und unter stärkerer negativer Beeinflussung der Umweltmerkmale.

### **8.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Unter Berücksichtigung der Allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes, der bereits erfolgten Vorbereitung und Sicherung auf der Planungsebene Flächennutzungsplan und wegen des Baulandbedarfes der Gemeinde kommen anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht in Betracht.

## **9.0 Durchführung des Bebauungsplanes**

Nach Abschluß der Planung ist mit einer zügigen Inanspruchnahme der geschaffenen Baurechte zu rechnen.

### **9.1 Bodenordnende Maßnahmen**

Zur Durchführung der Bebauung und vor allem der Erschließung sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Diese werden auf der Grundlage des Bebauungsplanes vorbereitet und umgesetzt.

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

Die der Gemeinde entstehenden Kosten sind noch nicht ermittelt.

## **10.0 Beschluß- und Bekanntmachungsdaten**

- Aufstellungsbeschluß am 16.08.2011 Az. 0000/00
- Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB vom 03.10.2011 bis einschließlich 08.11.2011
- Behördenbeteiligung § 4 Abs. 1 BauGB vom 09.09.2011 bis einschließlich 17.10.2011
- Auslegungsbeschluß am 15.11.2011 Az. 336/11
- Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs. 2 BauGB vom 19.12.2011 bis einschließlich 27.01.2012
- Behördenbeteiligung § 4 Abs. 2 BauGB vom 12.12.2011 bis einschließlich 27.01.2012
- Satzungsbeschluß am 27.03.2012 Az. ....

Sellin, den 27.03.2012