



# OSTSEEBAD SELLIN

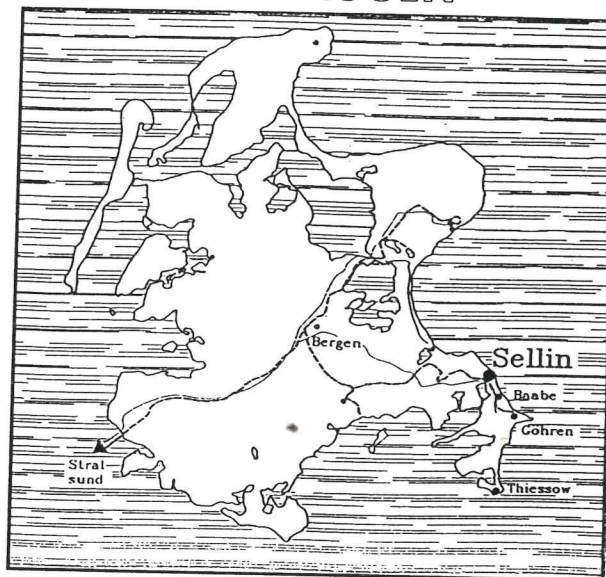
## VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN "MUTTER-KIND-KUREINRICHTUNG SELLIN"

### UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG

ÜBERSICHTSPLAN



LANDKREIS RÜGEN

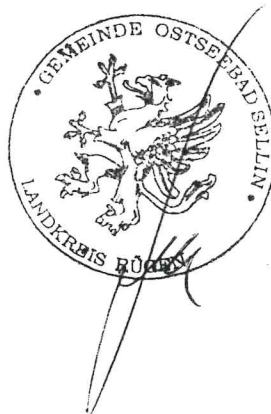


## SATZUNGSEXEMPLAR

Fassung vom 29.10.1996

Vorhabenträger:  
Klinik Sellin GmbH & Co. KG,  
Millberger Weg 1, 94152 Neuhaus/Inn  
Telefon: 08503 / 9004-0 • Fax: 08503 / 8574

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



Architekt und Stadtplaner  
30926 Seelze  
Telefax 05137/91371

## **Inhaltsverzeichnis:**

<b>1.0 Planungserfordernis</b>	<b>4</b>
<b>1.1 Vorhabenträger - Zuständigkeit</b>	<b>4</b>
<b>1.2 Objektbeschreibung</b>	<b>5</b>
<b>1.2.1 Einzugsgebiet</b>	<b>8</b>
<b>1.2.2 Organisationsstruktur/Raumprogramm</b>	<b>9</b>
<b>1.2.3 Stellenplan</b>	<b>11</b>
<b>1.2.4 Wohnungen</b>	<b>12</b>
<b>1.3 Allgemeine Ziele und Zwecke des Vorhaben- und Erschließungsplanes</b>	<b>12</b>
<b>1.4 Besonderes Ziel und Zweck des Vorhaben- und Erschließungsplanes</b>	<b>13</b>
<b>2.0 Lage im Raum</b>	<b>13</b>
<b>2.1 Bestand</b>	<b>14</b>
<b>2.1.1 Vorhandene Erschließung</b>	<b>15</b>
<b>2.1.2 Bisherige touristische Belastung</b>	<b>15</b>
<b>2.1.3 Bisherige Arbeitsplätze</b>	<b>16</b>
<b>2.1.4 Leitungsbestand</b>	<b>16</b>
<b>2.1.5 Altablagerungen</b>	<b>16</b>
<b>2.1.6 Baugrund / Grundwasser</b>	<b>16</b>
<b>2.2 Einbindung in den landschaftlichen Zusammenhang</b>	<b>17</b>
<b>2.3 Kartengrundlage</b>	<b>17</b>
<b>2.4 Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>18</b>
<b>2.5 Klima</b>	<b>19</b>

<b>2.6 Abwägungserhebliche Gegebenheiten</b>	<b>19</b>
<b>3.0 Überörtliche Planungen und nach anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich zu übernehmende Planungsinhalte</b>	<b>19</b>
<b>3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung</b>	<b>20</b>
<b>3.2 Entwicklungstendenzen</b>	<b>22</b>
<b>3.3 Bestehende Baurechte</b>	<b>22</b>
<b>3.4 Entwicklungsgebot</b>	<b>23</b>
<b>4.0 Städtebauliche Ziele</b>	<b>24</b>
<b>4.1 Art der baulichen Nutzung</b>	<b>24</b>
<b>4.2 Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>25</b>
<b>4.3 Bauweise, Baulinie, Baugrenzen</b>	<b>26</b>
<b>4.4 Verkehrsflächen</b>	<b>26</b>
<b>4.5 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen</b>	<b>26</b>
<b>4.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>	<b>27</b>
<b>4.7 Flächenbilanz</b>	<b>29</b>
<b>4.8 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung</b>	<b>29</b>
<b>4.9 Denkmalpflege</b>	<b>30</b>
<b>4.10 Immissionsschutz</b>	<b>32</b>
<b>4.11 Trinkwasserschutz</b>	<b>32</b>
<b>4.12 Hochwasserschutz</b>	<b>32</b>
<b>4.13 Küstenschutz</b>	<b>32</b>
<b>5.0 Infrastruktur</b>	<b>33</b>
<b>5.1 Fußwege</b>	<b>33</b>

<b>5.2 Radwege</b>	<b>33</b>
<b>5.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)</b>	<b>34</b>
<b>5.3.1 Schiffsverkehr</b>	<b>34</b>
<b>5.3.2 Kleinbahn „Rasender Roland“</b>	<b>34</b>
<b>5.3.3 Omnibus</b>	<b>34</b>
<b>5.3.4 Tourismusbedingte Sonderformen</b>	<b>34</b>
<b>5.4 Kraftfahrzeugverkehr</b>	<b>36</b>
<b>5.5 Energieversorgung</b>	<b>36</b>
<b>5.6 Gasversorgung</b>	<b>36</b>
<b>5.7 Elektrizitätsversorgung</b>	<b>37</b>
<b>5.8 Wasserversorgung</b>	<b>38</b>
<b>5.9 Abwasserbeseitigung</b>	<b>38</b>
<b>5.10 Oberflächenentwässerung</b>	<b>38</b>
<b>5.11 Telekom</b>	<b>39</b>
<b>5.12 Müllbeseitigung</b>	<b>39</b>
<b>6.0 Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes</b>	<b>40</b>
<b>6.1 Bodenordnende Maßnahmen</b>	<b>40</b>

**Begründung zu dem Vorhaben- und Erschließungsplan  
„Mutter-Kind-Kureinrichtung Sellin“ - mit Örtlichen Bauvorschriften  
über Gestaltung im Ostseebad Sellin, Amt Mönchgut-Granitz, Landkreis Rügen**

**1.0 Planungserfordernis**

Die Gemeindevertretung Sellin hat in ihrer Sitzung am 27.06.1995 den Aufstellungsbeschuß für den Vorhaben- und Erschließungsplan „Mutter-Kind-Kureinrichtung Sellin“ mit Örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung gefaßt. Dabei geht es um eine grundsätzliche Überplanung des Sportplatzbereiches mit angrenzenden Flächen, die zum Teil als Ferieneinrichtungen genutzt worden sind. Unter Einbeziehung des Sportplatzes sollen diese durch die Mutter-Kind-Klinik Sellin der Firma DOMIZIL ersetzt werden. Die grundsätzliche Neuordnung innerhalb des Plangebietes begründet das Planungserfordernis.

Vorbereitet wird die strukturelle Neuordnung des Gemeindegebietes in erster Linie mit den aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungsplänen, welche von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen sind. Der Gesetzgeber hat zusätzlich die Möglichkeit geschaffen von einem Vorhabenträger einen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) erarbeiten zu lassen, der von der Gemeindevertretung als geltendes Ortsrecht beschlossen und übernommen wird.

**1.1 Vorhabenträger - Zuständigkeit**

Träger der kommunalen Planungshoheit:

Gemeindevertretung Sellin im Amt Mönchgut-Granitz auf Rügen

Göhrener Weg 1, 18586 Baabe/Rügen

Herr Bürgermeister Liedtke

Tel. 038303 / 16-411 • Fax 038303 / 368

Vorhabenträger:

Klinik Sellin GmbH & Co. KG

Millberger Weg 1, 94152 Neuhaus/Inn

Tel. 08503 / 9004 • Fax 08503 / 8574

Für die Erstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) hat der Vorhabenträger den

Architekten und Stadtplaner Heinrich Vulter

An der Junkernwiese 7, 30926 Seelze  
Tel. 05137 / 3236 • Fax 05137 / 9 13 71

beauftragt.

Der Vorhabenträger hat das

Planungsbüro Vogl  
Hochbauplanung / CAD Consult  
Passauer Straße 36, 94121 Salzweg  
Tel. 0851 / 942000 • Fax 0851 / 42265

mit der Planung der Fachklinik beauftragt.

Die Vorentwurfskonzeption wurde von Herrn Architekt Wolfgang Staudacher, Kepler Str. 21, 84347 Pfarrkirchen, erarbeitet.

## **1.2 Objektbeschreibung**

Die von der DOMIZIL Klinikbetriebs & Verwaltungs GmbH (im folgenden DOMIZIL genannt) geplante Einrichtung im Ostseebad Sellin soll auf einer Grundstücksfläche von ca. 2 ha in Sellin auf dem Sportplatz mit angrenzenden arrondierenden Flächen errichtet werden. Die DOMIZIL hat für die Mutter-Kind-Klinik Sellin Rügen im Sommer 1995 ein Konzept erarbeitet, daß im folgenden auszugsweise dargestellt wird.

### **• Indikationen**

Die Mutter-Kind-Klinik Sellin hat sich bezüglich der medizinisch/indikativen Ausrichtung schwerpunktmäßig auf den Bereich der Erkrankungen der Atemwege, der Dermatologie sowie der Allergologie konzentriert. Einen zusätzlichen Schwerpunkt bilden ebenfalls die Erkrankungen im psychovegetativen Bereich sowie Stoffwechselerkrankungen.

#### **Erkrankungen der Atemwege**

- Infektanfälligkeiten
- Sinubronchiales Syndrom
- chronische Bronchitis
- asthmatoide Bronchitis
- Asthma
- Krupp

- Zustand nach Keuchhusten

### **Dermatologische Erkrankungen**

- Psoriasis
- Neurodermitis
- Ekzeme

### **Allergien**

- Lebensmittelallergien
- Stauballergien
- Stoffallergien usw.

### **Stoffwechselerkrankungen**

- Diabetes Mellitus
- Hyperlipoproteinämien (z.B. Hypercholesterinämie)
- Gicht (Hyperurikämie)
- Adipositas
- funktionelle Magen-, Darmstörungen

### **Funktionelle, psychovegetative Störungen**

- physischer und/oder psychischer Erschöpfungszustand
- vegetative Dystonie
- Schlafstörungen
- funktionelle Herz- und Kreislaufstörungen (z.B. Hypertonie, ess. Hypotonie usw.)
- Verhaltensstörungen

### **• Nebenindikationen**

- Orthopädische Erkrankungen
- Herz-, Kreislaufferkrankungen

### **• Kontraindikationen**

Kontraindiziert sind sämtliche Erkrankungen, die im Akutbereich liegen oder Erkrankungen, die den Aufenthalt in entsprechenden Fachkliniken notwendig machen.

Dies sind im Einzelnen:

- schwere psychische Erkrankungen wie z.B. Psychosen, Schizophrenie, Depressionen usw.
- Epilepsien
- Suchterkrankungen
- akute und entzündliche rheumatische Erkrankungen
- akute und entzündliche Erkrankungen des Gastrointestinaltraktes
- Tbc
- schwere kardiologische Erkrankungen wie Myocarditis usw.
- schwere endokrynologische Erkrankungen
- Nachbehandlungen bösartiger Erkrankungen

• **Behandlungsziele/Klientel**

Während sich die ausschlaggebenden Indikationsbereiche, und die dafür vorgesehenen Maßnahmen im stationären Bereich bei den Kindern mittlerweile häufig durch chronische Erkrankungen der Atemwege, meist in schweren Fällen wie Asthma oder Keuchhusten und Infektanfälligkeiten, sowie Erkrankungen im dermatologischen Bereich (Neurodermitis, Psoriasis) und entsprechende Allergien zeigen, sehr häufig bedingt durch Herkunftsort, wie z.B. Ballungszentrum Großstadt, Industriegebiete, stellt sich die Komplexität der Erkrankung bei den Erwachsenen noch intensiver dar, da es in den meisten Fällen in ursächlichem Zusammenhang mit familiären und wirtschaftlichen Problemen steht (Stoffwechselerkrankungen, funktionelle psychovegetative Erkrankungen), die sich wiederum in Form von Verhaltensauffälligkeiten und -störungen äußern können.

Dieser familiäre Hintergrund äußert sich speziell bei den 3-6 jährigen Kindern in Form von Entwicklungsstörungen, nicht altersgerecht ausgebildeter Feinmotorik und Verhaltensschwierigkeiten im Umgang mit Gleichaltrigen. Entsprechende Symptome zeigen sich im Bereich von vegetativen Störungen und hier speziell das Auftreten von Pseudokrapp, Neurodermitis sowie Störungen im Eßverhalten, daß wiederum zur Folge hat, daß auch im Stoffwechselbereich Störungen auftreten, wie z.B. Adipositas (krankhafte Fettsucht).

Der Konzeption der Klinik liegt folglich ein weitreichendes Gesundheitsverständnis zugrunde; dieses beinhaltet, daß gesund sein und bleiben mehr bedeutet, als nicht krank zu sein und keine Schmerzen zu haben und das es nicht reicht, Ursachen von Krankheit



und Risikofaktoren zu untersuchen, dabei auf Fehlverhalten wie z.B. Rauchen, Bewegungsmangel, Fehlernährung, Alkoholmißbrauch, Streßfaktoren zu stoßen und dann Aufklärung, Motivation und Einüben die Patienten zu einer gesunden Lebensweise aufzurufen. Ausgehend von diesem erweiterten Gesundheitsverständnis muß im Rahmen der Kurmaßnahme vielmehr auch nach den besonderen Lebensbedingungen der Patienten gefragt werden; d.h. ihre soziale Lage, ihre Beschwerden, Störungen und Erkrankungen, ihr besonderes Gesundheitsverhalten - muß erfaßt werden.

Diese weibliche Lebenswirklichkeit impliziert, daß Frauen aufgrund ihrer traditionellen Rolle, insbesondere durch problematische und krisenbedingte Situationen, zusätzlichen Problemen ausgesetzt sind, die zu Doppel- und Mehrfachbelastungen führen.

Dies gilt sowohl für Erwerbstätige als auch für nicht erwerbstätige Frauen. In einer solchen belastenden Situation befinden sich z.B. Alleinerziehende, von Arbeitslosigkeit Betroffene, Frauen mit suchtkranken Angehörigen, behinderten oder chronisch kranken Kindern oder pflegebedürftigen Familienmitgliedern. Je stärker Frauen sich bemühen, ihrer traditionellen Rolle gemäß zu verhalten, den Erwartungen an sie als gute Mutter, Ehefrau, Hausfrau, pflegende Tochter zu entsprechen und möglicherweise auch noch beruflich erfolgreich zu sein, desto weniger Raum für eigene Wünsche und eigene Entscheidungen bleibt ihnen. Frauen fällt es jedoch offensichtlich schwer, diesen „typisch weiblichen, krankmachenden Kreislauf“ zu durchbrechen und ihr Leben rechtzeitig zu ändern.

Diese frauenspezifischen Lebensbedingungen sind die Ursache dafür, daß das physische und psychische Gleichgewicht verloren geht; anhaltende materielle, soziale und psychische Belastungen verfestigen sich dann oft zu organischen Erkrankungen. Beiden Gruppen, - den Frauen mit den sog. funktionellen psychovegetativen Erkrankungen und den Frauen mit den schon organischen Erkrankungen - begegnen wir in der Mutter-Kind-Klinik Sellin.

### **1.2.1 Einzugsgebiet**

Einzugsgebiet ist die gesamte Bundesrepublik.

### 1.2.2 Organisationsstruktur/Raumprogramm

Die Klinik „Sellin“ wird über ca. 120 komfortabel ausgestattete Appartements mit insgesamt ca. 200 Betten verfügen. Ein Teil der Appartements verfügt über getrennte Wohn- und Schlafräume, die die Möglichkeit zur Aufnahme von Müttern mit mehreren Kindern bietet, sowie 1-Zimmer-Appartements, in denen Mütter mit kleineren Kindern untergebracht werden können, wobei hier die durchschnittliche Raumgröße bei ca. 35 qm liegt.

- **Die Ausstattung**

Die Ausstattung der Appartements ist speziell auf die Anforderungen einer Mutter-Kind-Kureinrichtung abgestimmt. Hierbei wurde auf die entsprechenden Schwerpunktindikationen (Asthma, Dermatologie, Allergologie) bei der Auswahl der verwendeten Materialien Rücksicht genommen. Die bei einem Großteil der Appartements vorhandenen separaten Schlafräume geben der Mutter die Möglichkeit, sich auch während der Schlafenszeit der Kinder im Appartement aufzuhalten. Gemütliche Sitzgruppen, sowie altersadäquate Kindermöbel ermöglichen den Kurbedürftigen einen angenehmen Aufenthalt.

Die Klinik Sellin wird als Mutter-Kind-Kurklinik geführt.

Dies bedeutet, daß ausschließlich Mütter und Kinder in dieser Einrichtung aufgenommen werden, wobei festzuhalten ist, daß sowohl Kinder als auch Mütter als Patienten Einweisung in diese Klinik finden können.

Die Altersstruktur der Kinder liegt hierbei zwischen 3 und 12 Jahren. In Ausnahmefällen werden auch Kinder im Lebensalter von 2-3 Jahren aufgenommen.

Bei dieser speziellen Nutzung als Mutter-Kind-Kureinrichtung werden abgeschlossene Kurdurchgänge mit einer Dauer von 28 Tagen durchgeführt, dies bedeutet, daß pro Jahr 11 Kurdurchgänge stattfinden. Für die Betreuung der Kinder stehen in der Klinik Sellin entsprechende Räumlichkeiten zur Verfügung. Die Kinder werden tagsüber in diesen entsprechend adäquat eingerichteten Kindergartenräumen durch Fachpersonal betreut.

Die Aufenthaltszeiten sind zwischen 08.00 Uhr morgens bis ca. 12.30 Uhr, sowie zwischen 14.00 Uhr und 17.00 Uhr. Kinder nehmen ihr Mittagessen im Kindergarten ein, während die Mütter in dem dafür vorgesehenen Speisesaal ihre Mahlzeiten einnehmen können. Frühstück bzw. Abendessen werden gemeinsam im Speisesaal eingenommen.

Der Tagesablauf gestaltet sich im einzelnen wie folgt:

1. Behandlungs- bzw. Betreuungszeiten sind in der Regel von 08.00 Uhr morgens bis 11.30 Uhr sowie von 14.00 Uhr bis 17.00 Uhr.
2. Die Essenszeiten bewegen sich in der Regel beim Frühstück und morgens 06.30 Uhr bis ca. 09.00 Uhr. Das Mittagessen wird zwischen 11.30 Uhr und 12.30 Uhr eingenommen, Abendessen erfolgt in der Regel zwischen 17.30 Uhr und 18.30 Uhr.

Nach dem Mittagessen, ca. 12.30 Uhr, werden die Kindern von ihren Müttern aus dem Kindergarten abgeholt. Zwischen 12.30 Uhr und 14.00 Uhr ist entsprechend Mittagsruhe einzuhalten, wobei die Mütter sich mit ihren Kindern in der Regel in den Appartements aufhalten.

Durch die Betreuung der Kinder im Kindergarten besteht für die Mutter die Möglichkeit die verordneten Anwendungen bzw. Therapien in Ruhe durchzuführen. Kinder als Patienten werden ebenso durch das Fachpersonal betreut bzw. behandelt und werden bei Termin entweder vom Kindergartenpersonal in die Therapieräume geführt oder durch das medizinische Personal im Kindergarten abgeholt und nach Beendigung der Therapie wieder zurückgebracht.

Die Klinik Sellin erhält durch die Sozialversicherungsträger eine entsprechende Anerkennung. Dies bedeutet, daß die Klinik Sellin durch diese Krankenkassen belegt werden kann, sowie eine direkte Abrechnung mit diesen Trägern erfolgen kann.

In der Klinik Sellin befinden sich ausschließlich Patienten, die durch die Sozialversicherungsträger eingewiesen werden. Dies bedeutet, daß ausschließlich Kassenpatienten sich in der Klinik Sellin befinden und keine Privatpersonen aufgenommen werden.

- **Medizinische Versorgung**

Im folgenden wird die vorgesehene medizinische Versorgung gemäß der Konzeption für die Klinik auszugsweise dargestellt:

Die ärztliche Leitung der Klinik obliegt einem Chefarzt und einem Oberarzt als Stellvertreter der medizinischen Leitung. Die Fachrichtungen sind auf die Schwerpunktindikationen ausgerichtet; dies bedeutet, daß diese Positionen aus dem Bereich Innere Medizin sowie Dermatologie und Pädiatrie besetzt werden. Die medizinische Versorgung der Patienten sowohl der Kinder als auch der Mütter steht unter der persönlichen Aufsicht dieser leitenden Ärzte.

Zur Unterstützung und vor allem zur kompletten Abdeckung der medizinischen Betreuung stehen der medizinischen Abteilung entsprechende Assistenzärzte zur Verfügung,

die aufgrund ihrer Ausbildung ebenfalls schwerpunktmäßig indikationsorientiert tätig sind. Die ärztliche Tätigkeit beinhaltet eine ganzheitlich ausgerichtete medizinische Betreuung der Patienten sowohl im diagnostischen, als auch im therapeutischen Bereich.

Durch die ständige Besetzung der ärztlichen Abteilung ist eine umfassende Betreuung der Patienten rund um die Uhr gewährleistet. Zusätzlich zur ärztlichen Abteilung stehen entsprechende Schwesternstationen zur Verfügung, die ebenfalls 24 Stunden besetzt sind. Somit ist auch der pflegerische Bereich durch qualifizierte Krankenschwestern und Pflegerinnen rund um die Uhr abgedeckt.

In Anbetracht des Indikationsspektrums in der Reha-Klinik Sellin steht eine entsprechende physikalische Therapie sowie Bäderabteilung zur Verfügung, deren Ausstattung auf die Schwerpunktindikationen (Atemwegserkrankungen, dermatologische Erkrankungen, Allergien) ausgerichtet ist.

### **1.2.3 Stellenplan**

Durch die Klinik Sellin werden ca. 80 überwiegend qualifizierte Frauenarbeitsplätze geschaffen.

Das Spektrum der Berufsgruppen umfaßt im einzelnen wie folgt:

- Fachärzte (Innere Medizin, Dermatologie, Pädiatrie)
- Krankenschwestern, Pflegerinnen, Arzthelferinnen
- Sozialpädagogen, Diplom-Pädagogen
- Psychologen,
- Krankengymnasten, Physiotherapeuten
- Leitender Koch, Jungköche, Küchenhilfen
- Diätassistentinnen
- Servicepersonal
- Etagenservice (Zimmermädchen)
- Erzieherinnen, Kinderpflegerinnen
- Freizeitpädagogen
- Techn. Hauspersonal
- Verwaltungsangestellte, Buchhaltung, Reservierung

- Verwaltungsleitung

Aus den o.g. Berufsgruppen werden zu ca. 90 % Frauenarbeitsplätze geschaffen.

#### **1.2.4 Wohnungen**

Das vorliegende medizinische Konzept stellt die Wohnsituation während des Kuraufenthaltes dar. Es ergibt sich, daß Mutter und Kind unmittelbar in den Therapieprozeß eingebunden sind.

Der Wohnungsanteil für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter wird mit 10 Wohnungen veranschlagt, die aus funktionellen Gründen im Zusammenhang mit dem Klinikbetrieb notwendig werden können.

Es ist nicht Absicht der Gemeinde in dem Plangebiet Wohnnutzungen zuzulassen, die für das Wohnen bedingte Infrastrukturmaßnahmen voraussetzen und den Gebietscharakter als Sondergebiet Klinik verfälschen könnten. Die für das Wohnen an diesem Standort notwendigen Infrastrukturmaßnahmen werden mit den Klinikgebäuden an sich vorgehalten. Die durch Textfestsetzung zugelassenen Wohnungen sind ausschließlich funktionsbedingt und nur im Zusammenhang mit dem medizinischen Klinikbetrieb zu sehen.

Es ist nicht beabsichtigt einen Teil des Wohnungsbedarfs der Arbeitskräfte der Klinik im Plangebiet zu decken, sondern lediglich den Bedarf der aus medizinischen, betriebstechnischen und pflegerischen Gründen unbedingt erforderlich ist.

Die Mitarbeiterwohnungen und die Unterkünfte für Familienangehörige, die nicht unmittelbar in den Therapieprozeß eingebunden sind, sollen in der Ortslage Sellin (Siedlung am Wald, Haus am Wald an der Granitzer Straße, Hartmann's Ruh) und den weiteren dafür vorgesehenen Bauflächen untergebracht werden. Dabei wird davon ausgegangen, daß nach dem bisherigen Erfahrungsstand ca. 3/4 der einzustellenden Mitarbeiter sich aus der im Landkreis Rügen ansässigen Bevölkerung rekrutiert.

### **1.3 Allgemeine Ziele und Zwecke des Vorhaben- und Erschließungsplanes**

Die Gemeindevertretung Sellin hat in ihrer Sitzung am 27.06.1995 folgende Planungsziele vorgegeben:

- Bau einer Mutter-Kind-Kureinrichtung

- Standortentwicklung durch saisonverlängernde Maßnahmen (Ganzjahresbetrieb) und Schaffen von qualifizierten Arbeitsplätzen im medizinischen Bereich
- Eingriffsbewertung und Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach Maßgabe eines zu erstellenden Grünordnungsplanes
- Wohnungen im Zusammenhang mit dem Betrieb der Kureinrichtung.

Für das Plangebiet soll folgender Nutzungskatalog angestrebt werden:

- Sondergebiet Klinik mit
  - Klinik für Rehabilitations- und Heilkur (Mutter-Kind-Kureinrichtung)
- Grün- und Parkflächen
- Einrichtungen der Versorgung und der Dienstleistung für die Patienten und Gäste
- Wohnungen für Leit-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonal

#### **1.4 Besonderes Ziel und Zweck des Vorhaben- und Erschließungsplanes**

Mit der Realisierung der durch den VEP ermöglichten Bauvorhaben sollen Arbeitsplätze gesichert und neu geschaffen werden. Insbesondere ist es das Ziel die Nutzungsvielfalt im Ort zu erhöhen und dadurch die vorhandene Infrastruktur des Ortes über einen Ganzjahreszeitraum besser auszulasten. Die Lagegunst soll für medizinische Rehabilitation nutzbar gemacht werden und es soll auf eine ganzjährige Beschäftigung auch im Bereich der Heil- und Pflegeberufe orientiert werden.

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

Die Insel Rügen ist dem Festland Mecklenburg-Vorpommern nordöstlich vorgelagert und erstreckt sich weit in die südliche Ostsee. Das Ostseebad Sellin auf der Insel Rügen liegt in etwa auf Höhe der Städte Stralsund, Kiel, St. Peter-Ording.

Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die bei der Kreisstadt Bergen von der Europastraße 251 (B 96) abzweigende Bundesstraße 196. Die Anbindung an das überregionale Eisenbahnnetz erfolgt mittels einer Kleinbahn (Rasender Roland) über Binz, Putbus oder Bergen. Sowohl die Bundesstraße als auch das Eisenbahnnetz enden im südlich gelegenen Ostseebad Göhren. Allmählich entwickeln sich auch die Verkehrsbeziehungen über die Seebrücke im Zusammenhang des sog. Kleinen Bäderverkehrs.

Regional betrachtet gehört Sellin zu den vier klassischen Ostseebadeorten Binz, Sellin, Baabe und Göhren. Sie haben seit der Jahrhundertwende die wirtschaftliche Entwicklung Südost-Rügens durch einen enormen Aufschwung im Fremdenverkehrswesen und als Kur- und Seebadeorte wesentlich bestimmt.

Das Plangebiet umfaßt im wesentlichen den Sportplatzbereich mit seinen arrondierenden Flächen. Es liegt westlich der August-Bebel-Straße. Im Norden schließt eine Einfamilienhausbebauung an, die ergänzt wird durch Ferieneinrichtungen, im Osten die rückwärtigen Bereiche der Bebauung entlang der August-Bebel-Straße, im Südosten die Standorte der ehemaligen Ferieneinrichtungen der Deutschen Reichsbahn, dann der Übergangsbereich bis zur evangel. Kirche, im Südwesten der Friedhof und im westlichen Grenzbe- reich das Waldgebiet der Granitz.

Sellin als einer der bedeutenden Badeorte Südost-Rügens bildet einen unverzichtbaren Bestandteil des Biosphärenreservates Südost-Rügen. Das Plangebiet gehört zur Schutz- zone III, östlich anschließend die Schutzzone II. Der herausragende landschaftliche Wert Südost-Rügens und die Ausweisung als Biosphärenreservat bedingen einander gegen- seitig. Die Ausweisung als Biosphärenreservat entspricht dem Konzept des UNESCO- Programmes in dem es um Modellregionen mit nachhaltiger Wirtschaftsentwicklung im Sinne der Forderungen des Umweltgipfels von Rio geht.

Das Plangebiet erfüllt in idealer Weise die natürlichen Anforderungen des Kurortgeset- zes Mecklenburg-Vorpommern, weil es unmittelbar an die Meeresküste anschließt, aner- kannte bewährte therapeutisch anwendbare klimatische Eigenschaften aufweist, für die Einrichtung der Praxis eines Badearztes geeignet ist, Einrichtungen zur Abgabe und Anwendungen von Kurmitteln ermöglicht, einwandfreie Badewasserqualität an gepfleg- ten und bewachten Badestränden aufweist, an vom Straßenverkehr ungestörte Parkan- lagen, Grünflächen, Waldflächen anschließt, sowie Strandpromenaden, Strand- und Landschaftswege und vielfältige Möglichkeiten für Spiel und Sport aufweist.

## **2.1 Bestand**

Der Sportplatz als vorgesehener zukünftiger Standort ist zur Zeit unbebaut. In dem Um- feld des Standortes befinden sich verschiedene ehemalige Ferieneinrichtungen.

Im Norden das ehemalige Sporthotel, Schützenhaus und Schießstand. Hier liegt ein Pro- jekt der MBW Gronau GmbH vor. Das ehemalige Betriebsferienheim Limbach / Ober-

frohna mit 26 Betten wird seitens des Vorhabenträgers während der Bauphase noch genutzt und nach Abschluß der Bauphase zurückgebaut.

Im Osten das Betriebsferienheim Cottbusser Ingenieur-, Straßen- und Tiefbau GmbH mit 40 Betten, die Pension Chemnitz ehemals Molkerei Karl-Marx-Stadt 43 Betten und das Altenheim mit mindestens 60 Betten. Im Süden befinden sich die Umkleide sowie kleinere Nebengebäude im Zusammenhang mit der ehemaligen Sportplatznutzung, dazu die ehemaligen Ferienanlagen der Deutschen Reichsbahn, Bahnbetriebswerk Roslau mit 60 Betten, die zwischenzeitlich abgebaut worden sind.

Im Südwesten die befestigte Erschließungsstraße zu den westlich gelegenen Garagen. Teile des Plangebietes sind mit Wald bestockt.

### **2.1.1 Vorhandene Erschließung**

Die vorhandene Erschließung zum Einen über die befestigte Straße zwischen dem Plangebiet und dem Friedhof, die westlich zur Zufahrt in die Granitz übergeht, zum Zweiten über den unbefestigten Erschließungsweg im Nordwesten des Plangebietes zwischen ehemaligem Schützenhaus und Betriebsferienheim Oberfrohna, zum Dritten im Osten die vorhandene Zufahrt in Beton zu dem Sportplatzgelände und dem unbefestigten Weg der Einfamilienhausbebauung und dem Betriebsferienheim Cottbusser Ingenieur-, Straßen- und Tiefbau GmbH und zum Vierten die unbefestigte Durchfahrt von der August-Bebel-Straße in westlicher Richtung südlich der Pension Chemnitz. Die westlich gelegene asphaltierte Straße sowie die östlich gelegene vorhandene Zufahrt in Beton sind für die verkehrliche Erschließung im Planbereich ausreichend. Die übrigen Wegeverbindungen sind nicht ausgebaut und verlaufen größtenteils über ungeklärte Eigentumsverhältnisse.

### **2.1.2 Bisherige touristische Belastung**

Die bisherige touristische Vornutzung beschränkte sich auf das Reichseisenbahnerheim im Süden und das Betriebsferienheim Limbach/Oberfrohna im Norden. Die übrigen Ferieneinrichtungen im Randbereich des Plangebietes werden zur Zeit noch genutzt.



### **2.1.3 Bisherige Arbeitsplätze**

Die bisherigen Arbeitsplätze im Plangebiet beschränkten sich auf die Bereitstellung saisonaler Hilfskräfte zur Urlauberversorgung sowie auf Arbeitskräfte zur laufenden Gebäudeunterhaltung und Instandsetzung. Ein breitgefächertes kosten- und arbeitsintensives Dienstleistungsangebot hat nicht stattgefunden. Dazu wurden die nun nicht mehr genutzten Ferieneinrichtungen zum Teil von betriebseigenem ortsfremden Personal betrieben mit entsprechend geringen Auswirkungen auf die Beschäftigung der ortsansässigen Bevölkerung. Eine ganzjährige Beschäftigung hat nicht stattgefunden.

### **2.1.4 Leitungsbestand**

Der im Plangebiet vorhandene Leitungsbestand der öffentlichen Versorgungsträger wird zur Zeit aufgemessen.

### **2.1.5 Altablagerungen**

Altablagerungen sind derzeit nicht bekannt. Die ehemaligen baulichen Anlagen des Reichseisenbahnerheimes sind komplett geräumt worden.

Es sollte jedoch im Zusammenhang mit der erforderlichen Baugrunduntersuchung eine sachverständige Überprüfung des Geländes auf Altablagerungen und eventuelle Bodenverunreinigungen erfolgen.

### **2.1.6 Baugrund / Grundwasser**

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

Der Sportplatzbereich ist eben und liegt in etwa auf 30,5 m üHN. Zur westlichen Plangebietsgrenze befindet sich eine Böschung, in deren Bereich das Gelände auf etwa 27,0 m fällt. Die nördlichen Anschlüsse an das Plangebiet sind in etwa ebenerdig, jedoch steigt dann das Gelände außerhalb bis zu 60 m üHN an. Ebenfalls steigt das Gelände nach Nordosten außerhalb des Plangebietes bis zu 56 m üHN an, nach Osten zur August-

Bebel-Straße fällt das Gelände, nach Süden steigt es wiederum an bis zu einer Kuppel, die sich noch innerhalb des Plangebietes befindet mit einer Höhe von ca. 38,0 m üHN.

Mit seiner Stellungnahme vom 22.04.1996 gibt das Geologische Landesamt Mecklenburg-Vorpommern einige Hinweise zu den regional-geologischen Verhältnissen im Bereich des Plangebietes wie folgt:

Der Untersuchungsraum liegt im Einflußbereich eines Stauch-Endmoränengebietes. Oberflächennah steht Sand über Geschiebemergel an. Es handelt sich hier um generell tragfähige Böden. Nach der hydro-geologischen Karte ist zuoberst ein ungedeckter Grundwasserleiter mit nur saisonabhängiger Grundwasserführung verbreitet. Darunter folgt der nächste Grundwasserleiter unter geologisch gestörten Deckschichten. Da der Grundwasserflurabstand >10 m beträgt, besteht keine unmittelbare Gefährdung des Grundwassers durch flächenhaft eindringende Schadstoffe. Das Planungsgebiet liegt im Randbereich einer Grundwasservorratsfläche.

## **2.2 Einbindung in den landschaftlichen Zusammenhang**

Das Plangebiet ist Bestandteil des Stauchendmoränenkomplexes der Granitz. Es ist nahezu vollständig umschlossen von den Hanglagen des Moränenkörpers. Die natürliche Vegetation in der Umgebung des Plangebietes sind Traubeneichen-Buchenwälder.

## **2.3 Kartengrundlage**

Die Planunterlage wurde erstellt von den öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren Adam•Haase•Bette und datiert aus 1994. Die Unterlage wird zur Zeit aktualisiert durch das Vermessungsbüro Krawutschke in Bergen.

## 2.4 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung wird gemäß anliegendem Übersichtsplan begrenzt. .

Das Plangebiet umfaßt das Gebiet des Selliner Sportplatzes und der angrenzenden arrondierenden Flächen. Der räumliche Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Mutter-Kind-Kureinrichtung Sellin“ und der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung wird wie folgt begrenzt:

Im Nord-Westen durch die norwestliche Einfriedung des Sportplatzes von dem nördlichen Eckpunkt des Garagengrundstückes am Zufahrtsweg zur Granitz, bis zu dem Punkt an dem sich die nord-westliche Einfriedung des Sportplatzes mit der westlichen Grenze des Flurstückes 65/85 schneidet, die nord-westliche Grenze des Flurstückes 65/85.

Im Osten durch die östliche Grenze des Flurstückes 65/85, einen Teilabschnitt der süd-östlichen Grenze des Flurstückes 65/85 und die nord-östliche Grenze des Flurstückes 65/27.

Im Süden durch die südliche Grenze des Flurstückes 65/17 und

Im Süd-Westen durch die süd-westliche Grenze des Flurstückes 65/17 und dann entlang dem süd-westlichen Böschungsfuß des Garagengrundstückes an dem Zufahrtsweg zur Granitz.

Das Plangebiet liegt in der Flur 6 in der Gemarkung Jagdschloß.

## **2.5 Klima**

Der gesamte Selliner Bereich wird klimatisch wie folgt gekennzeichnet:

- durch relativ geringe Niederschläge (550 - 580 mm/Jahr) und
- durch geringe thermische Kontinentalität und außerordentlich starke Humusakkumulation auf sauren grundwasserfernen Böden.

## **2.6 Abwägungserhebliche Gegebenheiten**

Bei der Entwicklung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind die folgenden Gegebenheiten besonders in der Abwägung zu berücksichtigen:

- Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in der Region
- Bereitstellen von Baugebieten für medizinische Kur- und Erholungseinrichtungen mit überregionalem Einzugsgebiet
- Die Ausrichtung der baulichen Anlagen auf einen größtmöglichen Heilerfolg
- Bereitstellen eines Ersatzstandortes für den Schulsport
- Einbindung in den Landschaftsraum
- Schaffen, bzw. Ergänzen der objektbezogenen Infrastruktur (Elt, Wasser, Abwasser, verkehrliche Erschließung, Gas, Telekom).

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

Raumbedeutsame überörtliche Planungen liegen für das Plangebiet nicht vor. Es liegen folgende übergreifende Planungen vor:

- Das Erste Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern seit Juli 1993.
- Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz Mecklenburg-Vorpommern
- Das Strukturkonzept Rügen liegt in der überarbeiteten Fassung vom Mai 1991 vor.
- Der Sachstandsbericht zur Kreisentwicklungsplanung liegt seit März 1993 vor.
- Übergeordnete Tourismuskonzepte und Verkehrskonzepte werden zur Zeit diskutiert.
- Ein Landschaftsrahmenplan liegt noch nicht vor.

- Der Flächennutzungsplan Sellin hat öffentlich ausgelegen. Es wird z.Z. geprüft eine erneute öffentliche Auslegung durchzuführen.
- Ein Denkmalpflegeplan liegt nicht vor bzw. Baudenkmale sind nicht vorhanden.
- Bodendenkmale sind derzeit nicht verzeichnet, könnten jedoch aufgefunden werden.
- Leitungsbestandspläne werden zur Zeit kartiert.
- Das Plangebiet liegt außerhalb des Gewässerschutzstreifens gem. § 7 des Ersten Gesetzes zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern.
- Das Plangebiet liegt außerhalb der Bauverbotszone des § 89 des Wassergesetzes des Landes M-V (LWaG).

Im nordwestlichen Bereich grenzt das Plangebiet an das Naturschutzgebiet Granitz, daß zur Schutzzone II des Biosphärenreservates gehört.

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

In seiner Stellungnahme vom 21.05.1991 zum Entwurf des Flächennutzungsplanes Sellin teilt der Wirtschaftsminister des Landes Mecklenburg-Vorpommern mit: "... nach den gegenwärtigen Vorstellungen zu den landesplanerischen Programmen des Landes M-V kann davon ausgegangen werden, daß die Gemeinde Sellin mit der Gemeinde Baabe einen gemeinsamen ländlichen Zentralort darstellen wird. In der weiteren Entwicklung wird die Gemeinde Sellin für die angrenzenden Gemeinden bis zur Gemeinde Thiessow Versorgungsfunktionen mit übernehmen, dafür sind Flächen für den Gemeinbedarf vorzusehen. ..."

Der Entwurf des Ersten Raumordnungsprogrammes für das Land M-V vom Juni 1992 stellt Sellin als Raum mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung dar. Teile des Gemeindegebietes sind als Vorrangraum "Naturschutz und Landschaftspflege" dargestellt. Diese Darstellungen beziehen sich hauptsächlich auf die Schutzzone I und II des Biosphärenreservates. Das Strukturkonzept Rügen ordnet der Gemeinde Sellin weiterhin besondere Entwicklungsaufgaben zu wie Erholung und Tourismusentwicklung bei nachhaltiger Berücksichtigung kulturhistorischer Ausprägungen. Dazu können Großvorhaben in verdichteter Bauweise entwickelt werden und Erholungs- und Tourismusentwicklung bei vorrangiger Sicherung von Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Das Prüfergebnis des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 28.08.1995 zur Planungsanzeige gemäß LPlG § 21 Abs. 1 lautet wie folgt:

1. Das Planvorhaben ist aus dem für diesen Bereich landesplanerisch positiv bewerteten (Bescheid vom 14.03.1995) Flächennutzungsplanentwurf entwickelt worden, der das Gebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Fremdenverkehr und der zulässigen Art der Nutzung für gesundheitliche Zwecke festsetzt.

2. Die Gemeinde Ostseebad Sellin liegt in einem traditionellen Kur- und Bädergebiet der Insel Rügen. Das Vorhaben ist eine Neuansiedlung im Ort und entspricht damit den landesplanerischen Zielen gemäß Pkt. 7.2.4 (1) und (2) ELROP M-V.

3. Das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche sind noch nicht festgelegt worden. Gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung zur Stadt- und Dorferneuerung (Pkt. 4.2 (2) ELROP M-V) ist bei der Neu- und Umgestaltung von Siedlungen eine dem Ortsbild der Landschaft und der regionalen Eigenart angepaßte Architektur hinsichtlich der Dimensionierung und Außengestaltung der Objekte anzustreben. Neubauprojekte sollen sich in ihre Umgebung einpassen.

Da eine Anpassung an diese Zielstellung zur Zeit noch nicht bewertet werden kann, wird nach Ausfertigung und Billigung des VEPlanentwurfes um eine erneute Beteiligung innerhalb des Planaufstellungsverfahrens gebeten.

4. Das Vorhaben entspricht durch die Schaffung von qualifizierten Arbeitsplätzen den landesplanerischen Zielen zur Stärkung der regionalen Wirtschaft im ländlichen Zentralort Sellin (Pkt. 5.1. (1) bis (3) ELROP M-V).

Zusammengefaßt entspricht das Vorhaben „Mutter-Kind-Kureinrichtung Sellin“ bei Beachtung der unter 3. erteilten Hinweise den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Das Prüfergebnis des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 23.07.96 zur Planungsanzeige gem. LPlG § 21 Abs. 1 lautet wie folgt:

Die aktualisierte Planung wird zur Kenntnis genommen. Den gegenüber der Entwurfsfassung mit Stand vom 21.03.96 erfolgten Veränderungen (u.a. Reduzierung der Anzahl der Vollgeschosse) stehen Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen.

Zusammenfassung:

**Der VE-Plan stimmt mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung überein.**

Die landesplanerische Stellungnahme vom 08.05.96 ist Bestandteil dieser abschließenden Stellungnahme.

Die landesplanerische Stellungnahme bezieht sich nur auf die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung und greift die nach dem BauGB erforderliche Prüfung durch die Genehmigungsbehörde nicht vor.

### **3.2 Entwicklungstendenzen**

Die Realisierung der mit dem Landkreis und dem Land sowie weiteren maßgeblichen Trägern öffentlicher Belange anhand eines Erörterungstermines am 18.10.1995 abgestimmten planerischen Zielstellungen für das Vorhaben in Verbindung mit der von der Gemeinde Sellin betriebenen Sanierung und Neuordnung des östlich gelegenen historischen Siedlungsteiles und den in der Planung befindlichen Bauvorhaben entlang der Hochuferpromenade werden wesentliche Orientierungen für die strukturelle Neuordnung der Gemeinde gegeben.

Das Vorhaben wird Auswirkungen haben auf:

- Die Arbeitsmarktsituation, das Angebot an Ausbildungsplätzen und die Qualifikation der Arbeitsplätze.
- Aufgabe des Saisonbetriebes sowie Verstetigung der Einkommenslage ortsansässiger Arbeitskräfte.
- Stärkung der fremdenverkehrlichen Angebotsvielfalt des Ortes.
- Ganzjährige Nutzung und damit verbunden Belebung des Ortes auch außerhalb der Saison.
- Auslastung der örtlichen Infrastruktur auch außerhalb der Saison.
- Stärkung des hausexternen Bereiches, wie Zulieferer, örtliches Handwerk sowie des örtlichen fremdenverkehrsbedingten Dienstleistungssektors.
- Langfristige Verbesserung der Wanderungsbilanz.

### **3.3 Bestehende Baurechte**

Eine planmäßige Entwicklung des Gebietes analog den Vorschriften des Baugesetzbuches hat nicht stattgefunden.

### 3.4 Entwicklungsgebot

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes für das Gemeindegebiet Sellin lag im Januar/Februar 1995 öffentlich aus. Eine frühzeitige Bürgerbeteiligung und eine erste Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat stattgefunden.

Der Entwurf des F-Planes stellt das Plangebiet als Sondergebiet Fremdenverkehr 2 (SF2) dar. In diesem Gebiet sollen allgemein zulässig sein:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Hotels
- Anlagen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke
- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfes für die Gäste des Gebietes dienen,
- Schank- und Speisewirtschaften
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

Als ausnahmsweise zulässige Art der Nutzung sind dargestellt:

- Anlagen für kirchliche, sportliche und soziale Zwecke
- Anlagen für örtliche Einrichtungen der Verwaltung
- Vergnügungsstätten wie z.B. Tanzlokale, Diskotheken, Bars, mit örtlichem Bezug
- sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen eines Bebauungsplanes.

Mit der Festsetzung des Sondergebietes - Klinik - entwickelt sich der Vorhaben- und Erschließungsplan aus dem Flächennutzungsplanentwurf in dem er die Darstellungen des Flächennutzungsplanes bezüglich der Anlagen für gesundheitliche Zwecke konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht.

Die Kennzeichnung der Lage des Sportplatzes ohne Flächendarstellung im Entwurf des Flächennutzungsplanes ist durch die zwischenzeitlich eingetretene Entwicklung überholt, weil die Gemeinde beabsichtigt, den nur noch für den Schulsport genutzten Sportplatz, im Zusammenhang mit dem Schulstandort an der Granitzer Straße neu zu begründen.



Bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Sellin, sind die zwischenzeitlich eingetretenen Entwicklungen über die Sicherung des Schulstandortes an der Granitzer Straße sowie die damit zusammenhängende Neugestaltung der Schulsportanlagen im Umfeld des Schulstandortes zu berücksichtigen. Verwiesen wird in diesem Zusammenhang auf die bereits vorliegende Konzeption zur Freiflächengestaltung des Schulstandortes, unter besonderer Berücksichtigung der Unterbringung der notwendigen Sporteinrichtungen, im Hinblick auf eine langfristige Sicherung des Schulstandortes für den in der Region absehbaren Bedarf. Die Kennzeichnung der Lage des Sportplatzes ohne Flächendarstellung im Entwurf des Flächennutzungsplanes, ist bei der weiteren Fortschreibung des Flächennutzungsplanentwurfes herauszunehmen.

Die Darstellung (P) als Signatur für einen Standort einer Fläche für den ruhenden Verkehr wird in den Vorhaben- und Erschließungsplan übernommen, in dem an diesem Standort Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Garagen bzw. Einstellplätze festgesetzt werden.

#### **4.0 Städtebauliche Ziele**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan soll mit seinen Festsetzungen den Bau dieser gesundheitlichen Zwecken dienenden Anlage planerisch vorbereiten. Trotz des erheblichen Bauvolumens soll eine bauliche Gliederung angestrebt werden, die der besonderen Lage des Standortes entspricht. Hierzu dienen die zeichnerischen Festsetzungen der Planzeichnung (Teil A) und die textlichen Festsetzungen sowie die Örtlichen Bauvorschriften im Text (Teil B). Der Vorhaben- und Erschließungsplan soll mit seinen städtebaulichen Regelungen, unter besonderer Berücksichtigung optimaler Heilungsvoraussetzungen, den Rahmen für die zukünftige bauliche Entwicklung gestalten. Im einzelnen dienen hierzu die folgenden Regelungen:

#### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Die beabsichtigte Nutzung unterscheidet sich wesentlich von dem übrigen Baugebietskatalog nach § 2-10 der BauNVO. Die Besonderheit der Nutzung ist untrennbar mit der außergewöhnlichen Lagegunst in Bezug auf medizinische Rehabilitation verbunden und begründet das Bauen an diesem Standort. Es wird deshalb die Art der baulichen Nutzung als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Die Zweckbestimmung ist Klinik.

Mit einer textlichen Festsetzung wird der Nutzungskatalog im Sondergebiet Klinik konkretisiert. In dem Sondergebiet Klinik sollen zulässig sein:

- Klinik für Rehabilitations- und Heilkur (Mutter-Kind-Kureinrichtung)
- Einrichtungen der Versorgung und der Dienstleitung für die Patienten und Gäste
- 10 Wohnungen für Leit-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonal
- ca. 200 Betten.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen. Sie beträgt 6000 qm. Bezogen auf die Plangebietsgröße entspricht das einer relativen Grundflächenzahl von 0,3. Dieses sind 38 % der normalerweise nach der BauNVO in Sondergebieten zulässigen Ausnutzungsmöglichkeit. Das vorgesehene bauliche Nutzungsmaß liegt bezüglich seiner relativen Grundfläche unterhalb der flächenmäßigen Inanspruchnahme im Bereich der Siedlungsstruktur der Wilhelmstraße.

Es werden III Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

Die max. Bauhöhe wird mit 44,5 m üHN festgesetzt. Dieses entspricht einer Gebäudehöhe von im Mittel 13,5 m über dem vorhandenen Gelände.. Die Festsetzung der max. Bauhöhe wird gewählt, weil unterschiedliche Geschoßhöhen und erheblich von Normalgeschossen abweichende Geschoßhöhen gebaut werden sollen. Hinzukommen spezielle haustechnische Anlagen, die sich aus der Besonderheit des Klinikgebäudes ergeben.

Zur Vermeidung einer „Mauerwirkung“ wird die Bauhöhenentwicklung zusätzlich gegliedert und zwar durch Festsetzung unterschiedlicher Bauhöhen für die „Bettenhäuser“ und die dazwischen liegenden Funktionsgebäude wie Kindergarten, Badbereich, Eingangsbereich und Frühstücks- und Speisesaal. Für die Funktionsgebäude wird eine geringere max. Bauhöhe festgesetzt, mit 39 m üHN.

In Anwendung von § 2 Abs. 2 der PlanZVO wird ein Planzeichen ergänzt zur Abgrenzung der unterschiedlichen Gebäudehöhenbegrenzungen.

Eine katastertechnisch einwandfreie Geländehöhenaufnahme liegt vor und kann für die korrekte Festlegung der Bezugshöhe durch die Bauaufsichtsbehörde im Rahmen des Bauantragsverfahrens zugrundegelegt werden.

### **4.3 Bauweise, Baulinie, Baugrenzen**

Die Festsetzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Klinik weicht erheblich von der üblichen Baugebietsklassifikation ab. Die spezielle Nutzungsform als Fachklinik mit Bettenhaus und integrierten Pflege und medizinischen Facheinrichtungen bedingt Abweichungen sowohl von der offenen Bauweise als auch von der geschlossenen Bauweise. Mit der geplanten Gebäudekonfiguration wird wegen der besonderen Eigenart der baulichen Anlagen die Baukörperlänge von 50 m überschritten. Es wird daher gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO für die Erdgeschoßebene eine abweichende Bauweise zugelassen in der Form, daß das Gebäude in der Erdgeschoßebene die Länge von 50 m überschreiten kann, wenn die bauordnungsrechtlich erforderlichen seitlichen Grenzabstände eingehalten werden und nicht über die im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzten Baugrenzen hinausgehen. Für die darüberliegenden Geschosse wird die offene Bauweise festgesetzt.

Mit der Festsetzung der Baugrenzen werden die zukünftig überbaubaren Flächen bestimmt.

### **4.4 Verkehrsflächen**

Das Plangebiet ist über ausgebaute Zufahrtsstraßen sowohl von Westen als auch von Osten erreichbar. Um das Plangebiet herum führen nicht ausgebaute Wege, die für die Erschließung der angrenzenden baulichen Anlagen in Anspruch genommen werden. Die nördliche Spitze des Plangebietes wird durch eine derartige Wegefläche in der Örtlichkeit abgeschnitten und deshalb als Verkehrsfläche festgesetzt.

### **4.5 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**

Die Hauptver- und entsorgungsleitungen liegen größtenteils außerhalb des Plangebietes. Aussagefähige maßstäbliche Planunterlagen liegen noch nicht vor, werden jedoch derzeit von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur erarbeitet und in die Planunterlagen für das öffentliche Auslegungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB übernommen.

#### **4.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Das Plangebiet ist nahezu vollständig umschlossen von den Hanglagen des mit Traubeneichen-Buchenwäldern bestockten Moränenkörpers. Von dem öffentlich bestellten Vermessungsbüro Krawutschke in Bergen, ist eine Einmessung der Waldkanten, im Plangebiet befindlicher Baumgruppen und Einzelbäume erfolgt. Im Zuge der Erstellung eines Grünordnungsplanes ist eine Bestandskartierung vorgenommen worden, die die Grundlage bildet für die Eingriffsbewertung und Festlegung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 8 und 8a BNatSchG. Mit dem Grünordnungsplan werden die im Plangebiet durchzuführenden Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach Lage und Umfang konkretisiert. Aus ihm lassen sich die auf den Vorhabenträger zukommenden Belastungen bezüglich der notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entnehmen.

Bereits im Vorfeld haben Abstimmungen bezüglich Lage und Umfang von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft stattgefunden. Daraus hat sich ergeben, daß der ursprünglich geplante Robinson-Spielplatz im Bereich Flurstück 65/17 lagemäßig verändert wird und zwar zu dem Garagengrundstück auf dem Flurstück 104/8. Das Flurstück 65/17 wird nunmehr nahezu vollständig mit Nutzungsregelungen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft belegt.

Der Ausgleich für den Eingriff in den Naturraum soll unter der folgenden Zielvorgabe erreicht werden:

- Wiederherstellen des Waldes im Bereich Flurstück 65/17, ehemals Reichseisenbahnerheim, einschließlich des Rückbaus vorhandener Gebäudereste
- Rückbau der Garagen
- Rückbau Umkleiden an der Laufbahn
- Rückbau der Ferieneinrichtung Flurstück 65/84 und Neuanpflanzung
- Neupflanzungen im Plangebiet
- Rückbau im Bereich Laufbahn und Verbesserung der Bodenverhältnisse im Bereich der ehemaligen Freisportanlagen sofern keine andere Nutzung beabsichtigt ist
- Sichern der Böschungen unterhalb des Garagengrundstückes (104/8)
- Verbessern der Waldstruktur auf dem südlich angrenzenden Flurstück 65/78

- Rückbau von Zaunanlagen und Gebäuden und Gebäuderesten im gesamten Plangebiet

Der vorstehende Maßnahmenkatalog soll realisiert werden über textliche Festsetzungen, Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB, örtliche Bauvorschriften über Gestaltung, weitergehende Maßgaben aus dem Grünordnungsplan sowie die anschließende Freiraumplanung.

Das Forstamt Bergen stimmt dem Vorhaben- und Erschließungsplan mit seiner Stellungnahme vom 03.05.1996 grundsätzlich zu. Es wird aber darum gebeten, nachfolgende Hinweise bei der weiteren Planung zu berücksichtigen:

1. Die aus Kiefern bestehende Baumgruppe im Westen des Plangebiet ist bis auf die abgestorbenen Kiefern nach Möglichkeit zu erhalten.
2. Im Bereich des geplanten Spielplatzes Flurstück 65/17 wird empfohlen die geschädigten Bäume aus Gründen der Verkehrssicherung zu entnehmen.
3. Da die Bebauung einen geringeren Abstand zum Wald als 50 m haben wird, ist eine Ausnahmegenehmigung notwendig. Dazu muß der Bauherr für sich und seine Rechtsnachfolger Haftungsverzicht gegenüber dem benachbarten Waldbesitzer erklären.

Die genannten Bedingungen des Forstamtes werden erfüllt. Die im Westen des Plangebietes aus Kiefern bestehende Baumgruppe bleibt erhalten. Der ursprünglich geplante Robinson-Spielplatz wird aus Gründen der Verkehrssicherung verlegt und die dafür ursprünglich vorgesehene Fläche als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Eine Ausnahmegenehmigung bezüglich des geringeren Abstandes zum Wald als 50 m, ist seitens des Vorhabenträgers bei der Forstbehörde zu beantragen. Dabei ist auch der Haftungsverzicht des Bauherrn für sich und seine Rechtsnachfolger gegenüber den benachbarten Waldbesitzern zu erklären. Der Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 20 Satz 2 LWaldG wird parallel zu der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB gestellt.

#### 4.7 Flächenbilanz

Nr.	Gebietsart	zul. Vollgeschoss	Grundfläche max.	Geschoßflächenzahl	Bauweise	Gebietsgrößen qm	% des Plangebietes	max. anrechenbare Bruttogeschossfläche qm
1	SOK	III	6.000		a	19.940 m <sup>2</sup>	97	18.000
2	Verkehr					662m <sup>2</sup>	3	
<b>Summe</b>						20.602m <sup>2</sup>	100	

#### 4.8 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

Die bauliche Substanz im Plangebiet und seiner Umgebung weist besondere Gestaltungsmerkmale nicht auf aus der sich Inhalte zur Begründung Örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung ableiten lassen. Das weiter entfernt liegende denkmalgeschützte, städtebauliche Ensemble der Wilhelmstraße ist räumlich durch den Friedensberg und die neuzeitliche Bebauung entlang der August-Bebel-Straße von dem Standort getrennt, so daß sich auch hier gestalterische Bezüge nicht begründen lassen. Trotzdem soll im Rahmen der Fortentwicklung der Bauleitplanung für das Gemeindegebiet Sellin dargestellt werden, daß für Teilbereiche des Gemeindegebietes unterschiedliche Gestaltanforderungen zu erfüllen sind. Als Gestaltungsschwerpunkte bilden sich die ländlichen Bauungsformen von Alt-Sellin, die sog. gründerzeitliche Bäderarchitektur der Wilhelmstraße und die Betonfertigteilbauweise der Siedlung am Wald heraus. Hinzukommen die kleinteiligen Fremdenverkehrseinrichtungen in Bungalowbauweise vor allem im Bereich Weißer Steg und die nach dem 2. Weltkrieg vorgenommenen baulichen Ergänzungen im Plangebiet und seiner Umgebung. Wegen seiner Funktion und dem vorgesehenen Bauvolumen soll das Bauvorhaben hinsichtlich seiner Gestaltungsmerkmale der sog. gründerzeitlichen Bäderarchitektur zugeordnet werden. Die Örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung entsprechen daher im wesentlichen den Örtlichen Bauvorschriften wie sie im Entwurf bereits für das Bebauungsplangebiet 7 „Wilhelmstraße“ entwickelt worden sind.

Die Örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung haben das Ziel eine erkennbare Verwandtschaft der Baukörper in Anlehnung an die Bäderarchitektur zu erreichen. Dabei

ist es u.a. das Ziel, gestalterische Versäumnisse der Vergangenheit, wie sie insbesondere in der näheren Umgebung des Plangebietes gebaut wurden, auszugleichen und Neubauten 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 zu Grundstückseinfriedungen. Dabei sollen sie dem Bauherren und seinem Architekten genügend Raum für eigene Initiativen zur Neuinterpretation der historischen Bauformen belassen.

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.

#### **4.9 Denkmalpflege**

- **Baudenkmale**

Die Erfassung des Denkmalbestandes des Kreises Rügen ist durch das Landesamt für Denkmalpflege abgeschlossen. Demzufolge sind im Plangebiet keine Denkmale vorhanden. Im näheren Umfeld des Plangebietes ist die evang. Kirche als Denkmal zu verzeichnen.

- **Bodendenkmale**

Das Landesamt für Bodendenkmalpflege schätzt den Standort aus bodendenkmalpflegerischer Sicht mit seiner Stellungnahme vom 30.04.1996 wie folgt ein:

„Aus dem Geltungsbereich der o.g. Maßnahmen ist uns eine Fundstelle bekannt, bei der es sich um einen Urnenfund der vorrömischen Eisenzeit handelt, das Gefäß wurde Ende der 60er Jahre bei Kanalisationsarbeiten in ca. 1 m Tiefe entdeckt. Man muß davon ausgehen, daß hier ein Friedhof vorliegt, dessen genaue Ausdehnung bislang nicht ermittelt werden konnte. Mit großer Wahrscheinlichkeit sind die gegenwärtig bekannten Bodendenkmale lediglich ein sehr geringer Teil der tatsächlich vorhandenen Bodenaltertümer. Nur selten sind die Fundstellen obertägig sichtbar. Im allgemeinen sind sie unter der Erd-

oberfläche verborgen und werden zufällig bei Erdarbeiten entdeckt. Angesichts der bereits bekannten Bodendenkmale sowie der für die prähistorische Besiedlung ausgesprochen günstigen topographischen Gegebenheiten in einigen Teilen des Geltungsbereiches muß daher mit weiteren, bislang unbekanntem Fundstellen gerechnet werden, die gemäß § 5 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg -Vorpommern (DschG M-V; Gesetz- und Verordnungsblatt für Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993) ebenfalls geschützt sind.

Die angesprochenen Fundstellen beinhalten Teile bzw. Mehrheiten von Sachen, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, da sie für die Geschichte des Menschen bedeutend sind. Derartige Hinterlassenschaften unserer Vorfahren sind geschützte Bodendenkmale gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V, da sie von menschlichem Leben in der Vergangenheit zeugen und Aufschlüsse über Kultur-, Wirtschafts-, Sozial- und Geistesgeschichte sowie über Lebensverhältnisse und zeitgenössische Umweltbedingungen des Menschen in ur- und frühgeschichtlicher Zeit gestatten (§ 2 Abs. 5 DSchG M-V).

Die Ausführung des o.g. Vorhabens, besonders im Zusammenhang mit den zu erwartenden tiefgreifenden Erdeingriffen, hat eine Veränderung bzw. letztendlich die Beseitigung der vorhandenen Bodendenkmale zur Folge und ist daher gemäß § 7 Abs. 1a DSchG M-V genehmigungspflichtig. Eine Genehmigung kann nur erteilt werden, wenn sichergestellt wird, daß die bekannten Fundstellen vor ihrer Vernichtung durch wissenschaftliche Dokumentation und Bergung gesichert werden.

Dies kann nur durch eine baubegleitende archäologische Untersuchung geschehen, in deren Verlauf auftretende Befunde dokumentiert und Funde geborgen werden. Alle durch diese Maßnahmen entstehenden Kosten hat gemäß § 6 Abs. 5 DSchG M-V der Verursacher des Eingriffs zu tragen.

Um die Durchführung der Ausgrabung vertraglich zu regeln, ist mit unserer Behörde und der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde ein Maßnahmenplan zu erarbeiten, der einen ungestörten Ablauf ihres Vorhabens garantieren soll. Erst nach einvernehmlicher Festlegung dieses Plans kann die Erteilung einer Ausgrabungsgenehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde erfolgen. Der Antrag ist gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V schriftlich mit den zur Beurteilung des Vorhabens erforderlichen Unterlagen bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzureichen.“



#### **4.10 Immissionsschutz**

- **Luftreinhaltung**

Zum Schutz vor den schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) und im Interesse der Luftreinhaltung des medizinisch sensiblen Bereiches werden durch textliche Festsetzungen Festbrennstoffe ausgeschlossen.

- **Verkehrslärm**

Es ist das Ziel der Gemeinde den fremdenverkehrlichen Kernbereich des Ortes (Wilhelmstraße / August-Bebel-Straße, Granitzer Straße) hinsichtlich des Verkehrslärms zu entlasten. Aus diesem Grunde soll die Hauptzufahrt zu dem Bauvorhaben von Westen erfolgen. Hier sind bereits in der Vergangenheit eine Vielzahl von Garagen und Stellplätzen eingerichtet worden und eine straßenbegleitende Bebauung mit emissionsempfindlichen Nutzungen nicht vorhanden. Aus diesem Grunde wird die Festsetzung der Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Garagen bzw. Stellplätze dieser Erschließungsstraße zugeordnet. Hier kann außerdem unter Ausnutzung des natürlichen Geländeversprunges eine Tiefgaragenzufahrt am sinnvollsten angeordnet werden.

#### **4.11 Trinkwasserschutz**

Nach dem derzeitigen Planungsstand berührt das Plangebiet keine Trinkwasserschutzzone. Das Plangebiet liegt im Randbereich einer Grundwasservorratsfläche.

#### **4.12 Hochwasserschutz**

Das Plangebiet liegt nicht im hochwassergefährdeten Bereich.

#### **4.13 Küstenschutz**

Das Plangebiet liegt außerhalb des Küstenschutzstreifens gemäß Landeswassergesetz Mecklenburg-Vorpommern.

## **5.0 Infrastruktur**

Die für das geplante Bauvorhaben notwendige öffentliche (z.B. Schulen, Kindergärten, Verkehrsverbindungen, Post, Ver- und Entsorgung) und private Infrastruktur (Handwerk, Handel, Dienstleistung) ist größtenteils im Ort Sellin, als ländlichem Zentralort, vorhanden und wird sich qualitativ und quantitativ wesentlich verbessern.

Das geplante Vorhaben selbst trägt zusätzlich zur Verbesserung der örtlichen Infrastruktur bei und hat für die medizinische Versorgung überregionale Bedeutung.

Die technische Infrastruktur im Plangebiet und seiner Umgebung ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand weitgehend in Takt.

## **5.1 Fußwege**

Im Südwesten des Plangebietes verläuft einer der Hauptfuß- und -wanderwege aus dem Siedlungsbereich Sellins in das Waldgebiet der Granitz zum Jagdschloß und Richtung Binz. Eine weitere Fußwegverbindung verläuft im Südosten des Plangebietes Richtung Friedensberg. Im Nordosten und Nordwesten bestehen nicht ausgebaute örtliche Verkehrsflächen die auch als Fuß- und Wanderwege Richtung Steilufer und Friedensberg genutzt werden. Hinsichtlich der fußläufigen Erreichbarkeit ist der Standort optimal an das Fremdenverkehrsgebiet der Gemeinde angebunden.

## **5.2 Radwege**

Das Fahrrad als Fortbewegungsmittel gewinnt an Bedeutung. Besonders in Fremdenverkehrsregionen, wie Südost-Rügen, kann es erheblich zur Erschließung des Freizeit- und Erholungspotentials beitragen, wenn die Belange der Radfahrer bei den anstehenden Planungen ausreichend berücksichtigt werden. Als umweltverträgliches Verkehrsmittel entspricht das Fahrrad am ehesten den Ambitionen eines Kur- und Erholungsortes wegen seiner Umweltverträglichkeit und seinem sportlichen und gesundheitlichen Image.

Auch hier ist eine optimale Einbindung in das Radwegenetz der Gemeinde und Anbindung an überörtliche Radwegeverbindungen gegeben.

### **5.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Mit der zunehmenden Motorisierung ist die Wertigkeit des ÖPNV erheblich zurückgegangen. Jedoch entwickeln sich die regional typischen Verkehrsformen und gewinnen an Attraktivität.

#### **5.3.1 Schiffsverkehr**

Der Schiffsverkehr im sog. Kleinen Bäderdienst ist für den Standort außerordentlich interessant. Hauptanschlußpunkt ist die neu errichtete Selliner Seebrücke im Nordosten des Plangebietes (Entfernung ca. 600 m). Diese seeseitige Anschlußstelle soll ergänzt werden durch die Wiederinbetriebnahme der boddenseitigen Anschlußstelle am Nordufer des Selliner Sees (Entfernung ca. 1000 m).

#### **5.3.2 Kleinbahn „Rasender Roland“**

Der Haltepunkt der Kleinbahnstrecke liegt ca. 2000 m entfernt im Südosten des Plangebietes. Es ist das Ziel der bestätigten Rahmenplanung und bereits genehmigter Bauleitpläne, durch entsprechende Fußwegeverbindungen und Umbau des Hauses Ferienglück, den historischen Bereich Wilhelmstraße besser an den öffentlichen Nahverkehr anzubinden.

#### **5.3.3 Omnibus**

Im Verlauf der Granitzer Straße liegen die Haltepunkte der Rügener Personennahverkehrs GmbH. Sowohl die Linie Klein-Zicker/Sassnitz als auch die Linie Klein-Zicker/Schaprode verbinden die Ostseebäder Göhren, Baabe, Sellin und Binz. Die Entfernung zu den Omnibushaltestellen in der Granitzer Straße ca. 700m.

#### **5.3.4 Tourismusbedingte Sonderformen**

Das erhebliche Fremdenverkehrsaufkommen und der angestrebte Charakter des Kur- und Erholungsortes, bedingen spezielle Verkehrsformen die in ihrer Massiertheit nur in ausgeprägten Fremdenverkehrsregionen beachtlich und zudem saisonabhängig sind.

Hierzu gehören insbesondere die Reisebusse, eine evtl. Straßenkleinbahn, Motorboot und Segeln, Reiten/Kutschfahrten, Wohnmobile und Ver- und Entsorgungsverkehr der zahlreichen Hotels, Pensionen und Gaststätten.

#### Reisebusse:

Bestandteil des Klinikbetriebes ist ein hauseigener Bus, der die Patienten von den Zielbahnhöfen Bergen oder Binz abholt sowie für Ausflugsfahrten der Patienten in der Umgebung genutzt wird. Die Zufahrt für den Reisebus soll ausschließlich über die August Bebel Straße sowie die Kirchstraße von Südwesten kommend das Plangebiet erreichen. Dementsprechend sind die inneren Verkehrsflächen auszubilden mit den entsprechenden Wendemöglichkeiten.

#### Straßenkleinbahn:

Es ist beabsichtigt, ähnlich wie in anderen Fremdenverkehrsorten eine Straßenkleinbahn einzurichten. Das Plangebiet ist auch für eine derartige Straßenkleinbahn gut zu erreichen, sowohl von der August Bebel Straße von Osten kommend als auch von Westen bzw. Süden über die Kirchstraße kommend.

#### Segeln:

Segelmöglichkeiten bestehen am Nordufer des Selliner Sees.

#### Reiten/Kutschfahrten:

Es bietet sich an wegen der günstigen Lage des Plangebietes zu den Rad- und Wanderwegen in die Granitz auch Möglichkeiten für Kutschfahrten von dem Klinikstandort aus vorzusehen. Die notwendigen, erschließungstechnischen Voraussetzungen sind gegeben.

#### Wohnmobile:

Die Einbeziehung von Wohnmobilen in das verkehrliche Konzept des Klinikstandortes ist nicht beabsichtigt.

Anlieferverkehr:

In Kur- und Erholungsgebieten insbesondere in Bereichen mit medizinischen, aber auch im allgemeinen Fremdenverkehrsbetrieb, wirkt die morgentliche Belieferung und Entsorgung der Hotels, Pensionen, Gaststätten, Läden und Dienstleistungseinrichtungen besonders störend. Es ist deshalb beabsichtigt den Anlieferverkehr von Südwesten kommend über die Kirchstraße einzurichten, so daß der obere Bereich der August Bebel Straße von dem Anlieferverkehr ungestört bleibt.

#### **5.4 Kraftfahrzeugverkehr**

Es ist vorgesehen den Hauptkraftfahrzeugverkehr zu dem Plangebiet über die im Südwesten des Plangebiets verlaufende Erschließungsstraße zu führen. Von hier aus soll die Vorfahrt zu dem Haupteingang erfolgen sowie die Zufahrt zu den Tiefgaragen und dem Parkdeck. Über eine untergeordnete Zufahrt soll von Osten kommend von der August Bebel Straße der östliche Teil des Plangebietes angefahren werden können, wobei hier beachtlich ist, daß gegebenenfalls im Wege verkehrsbeschränkender Maßnahmen durch die Gemeinde die ständige Befahrbarkeit tageszeitlich eingegrenzt werden kann.

Ruhender Kraftfahrzeugverkehr

Nach Abstimmung mit der Bauaufsichtsbehörde wird im Rahmen der Bauantragstellung ein Stellplatznachweis von 1 Stellplatz für 3 Betten incl. aller Nebeneinrichtungen geführt.

#### **5.5 Energieversorgung**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan schließt durch textliche Festsetzung aus Gründen der Lufthygiene den Einsatz von Festbrennstoffen aus.

#### **5.6 Gasversorgung**

Die Gasversorgung auf der Insel Rügen wird von der EWE Aktiengesellschaft, Postfach 131, 18521 Bergen vorgenommen. Die EWE kann das o.g. Gebiet gemäß Konzessionsvertrag mit Erdgas versorgen. Seitens des Versorgungsträgers wird um eine Koordinie-

rung bei den Erschließungsarbeiten mit denen der anderen Versorgungsträger gebeten. Der Bestandsplan der vorhandenen Leitung liegt vor. Es handelt sich um eine 110 PE 95 Leitung, die in dem Weg „Am Sportplatz“ verlegt ist. Die notwendigen vertraglichen Vereinbarungen werden zwischen dem Vorhabenträger und der EWE geschlossen.

### **5.7 Elektrizitätsversorgung**

Das Plangebiet wird von der HEVAG, Betriebsverwaltung Stralsund, Frankendamm 7, 18401 Stralsund mit Elektrizität versorgt.

Mit der Stellungnahme vom 09.04.1996 gibt die HEVAG für diese Baumaßnahme ihre Zustimmung.

Im Planungsbereich befinden sich Mittelspannungs- und Niederspannungsanlagen des Energieversorgungsunternehmens HEVAG. Die Anlagen dürfen nicht unter-/überbaut werden und sind bei Erfordernis als Baufreimachungsmaßnahme zu verlegen und der HEVAG unentgeltlich zu übergeben. Die Trassen sind grundsätzlich von Bepflanzungen/Anschüttungen usw. freizuhalten.

Ein Bestandsplan liegt vor. Demzufolge verläuft ein MS Kabel in etwa einem Abstand von 10 m parallel zur süd-östlichen Grenze des Flurstückes 65/85 von dem westlich des Plangebietes gelegenen Erschließungsweg in die Granitz zu der östlich des Plangebietes Am Altersheim an der August-Bebel-Straße gelegenen Trafostation. Diese Leitung ist im Bereich der geplanten Tiefgarage zu verlegen. NS Kabel verlaufen von der angesprochenen Trafostation zu dem Umkleidegebäude sowie in etwa parallel zur nord-östlichen Plangebietsgrenze in nördlicher Richtung. Diese Leitungen werden durch die zukünftige Bebauung nicht berührt bzw. sind für den Bereich der Umkleiden zurückzubauen.

Voraussetzung für die weitere Bearbeitung durch die HEVAG ist, daß durch den Erschließungsträger/Anschlußnehmer ein Antrag zur Erschließung des Bebauungsgebietes mit Strom gestellt wird. Diesem Antrag ist ein maßstabgerechter Lageplan 1:500 und eine Flurkarte M 1:2 000 beizulegen.

Durch das Energieversorgungsunternehmen HEVAG wird danach dem Erschließungsträger eine Vereinbarung zur Erschließung des Bebauungsgebietes angeboten.

## **5.8 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung für das Plangebiet wird von dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, Putbusser Chaussee 1, 18528 Bergen auf Rügen vorgenommen. Mit der Stellungnahme vom 02.05.1996 erklärt der Zweckverband:

„Gemäß der uns vorliegenden Anschlußparameter können die Wasserversorgung und Abwasserbehandlung für die genannte Klinik gewährt werden.

Die Anschlußbedingungen sind in einem gesonderten Erschließungsvertrag auf Veranlassung des Vorhabenträgers festzuschreiben.

## **5.9 Abwasserbeseitigung**

Zuständig für die Abwasserbeseitigung ist ebenfalls der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, Putbusser Chaussee, 18528 Bergen.

In der Stellungnahme vom 02.05.1996 erklärt der Zweckverband:

„Gemäß der uns vorliegenden Anschlußparameter können die Wasserversorgung und Abwasserbehandlung für die genannte Klinik gewährt werden. \*

Die Abwasserableitung wird in Sellin Wilhelmstraße bis zum Hauptpumpwerk erneuert. Entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen sollten Erschließungsträger diese Kosten mittragen. Das Plangebiet der Klinik ist nicht entsprechend erschlossen. Die Anschlußbedingungen werden in einem gesonderten Erschließungsvertrag auf Veranlassung des Investors festgeschrieben.

Grundlage für den Erschließungsvertrag sind die von dem Ingenieurbüro Günter Bittner, Reichenberger Straße 7a, 84476 Waldkraiburg erstellten Entwässerungsunterlagen.

## **5.10 Oberflächenentwässerung**

Ein Regenwassersystem ist im Plangebiet nicht vorhanden. Das Regenwasser muß in geeigneter Form auf dem Grundstück verbleiben, in Verantwortung des Vorhabenträgers. Das Einleiten von Regenwasser in den Schmutzwasserkanal wird seitens des Zweckverbandes nicht gestattet. Auf eine strikte Trennung der Systeme ist zu achten.

Der wasserechtliche Erlaubnis Antrag für die Einleitung des Oberflächenwassers in das Grundwasser ist über den Zweckverband an das Staatliche Amt für Umwelt und Natur

zu stellen. Die dafür notwendigen Antragsunterlagen werden ebenfalls von dem Ingenieurbüro Günter Bittner, Reichenberger Straße 7a, 84476 Waldkraiburg erstellt.

### **5.11 Telekom**

Die Telekom beabsichtigt in dem Gebiet das Netz neu aufzubauen bzw. zu erweitern. Es ist für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger notwendig, das Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen rechtzeitig mitgeteilt werden.

Diese Informationen sind so früh wie möglich, mindestens aber 8 Monate vor Baubeginn unter Vorlage der verbindlichen Straßenbaupläne schriftlich anzuzeigen, da die Telekom an bestimmte Fristen (z.B. Planfeststellung, Ausschreibung) gebunden ist.

Die Unterlagen möglicher Bauabsichten sind der Telekom so früh wie möglich an folgende Adresse zu übersenden:

Deutsche Telekom AG  
Niederlassung Neubrandenburg  
Ressort aKrGr SuN  
18147 Rostock

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 Fernmeldebezirk 25, 18581 Putbus, Alleestraße 27, Tel.:(038301) 84815, aktuelle Informationen über bereits vorhandene Fernmeldeanlagen einholen.

### **5.12 Müllbeseitigung**

Seitens des Vorhabenträgers wird das Volumen des anfallenden Mülls überschlägig ermittelt. Die notwendigen Anlagen zur Zwischenlagerung werden im Zuge des Bauantragsverfahrens dargestellt. Die notwendigen Zuwegungen und Wendemöglichkeiten werden für die im Einsatz befindlichen Müllfahrzeuge bemessen.



## 6.0 Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Der Vorhabenträger verpflichtet sich mit dem Durchführungsvertrag (§ 4) innerhalb von 12 Wochen nach Inkrafttreten der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan bei der Baugenehmigungsbehörde einen Antrag auf Baugenehmigung für das Vorhaben zu stellen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, innerhalb der Gültigkeitszeit der Baugenehmigung gem. Bauordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern mit der Bauausführung zu beginnen.

## 6.1 Bodenordnende Maßnahmen

Die zur Durchführung des Vorhabens erforderlichen bodenordnenden Maßnahmen Grunderwerb, Pachtverträge und Vermessung sind seitens des Vorhabensträgers gemeinsam mit der Gemeinde durchgeführt worden. Die notwendigen Vermessungsarbeiten werden zur Zeit von dem Vermessungsbüro Krawutschke Bergen durchgeführt.

Sellin, den 29. Oktober 1996

Vorhabenträger:

Klinik Sellin GmbH & Co. KG

**Klinik Sellin**  
GmbH & Co. KG  
Millberger Weg 1  
94152 NEUHAUS/INN  
Tel. (0 85 03) 90 04-0 · Fax 85 74

Stempel und Unterschrift

Gemeinde Sellin:



Stempel und Unterschrift