

GEMEINDE OSTSEEBAD SELLIN

AMT MÖNCHGUT GRANITZ

LANDKREIS VOR-

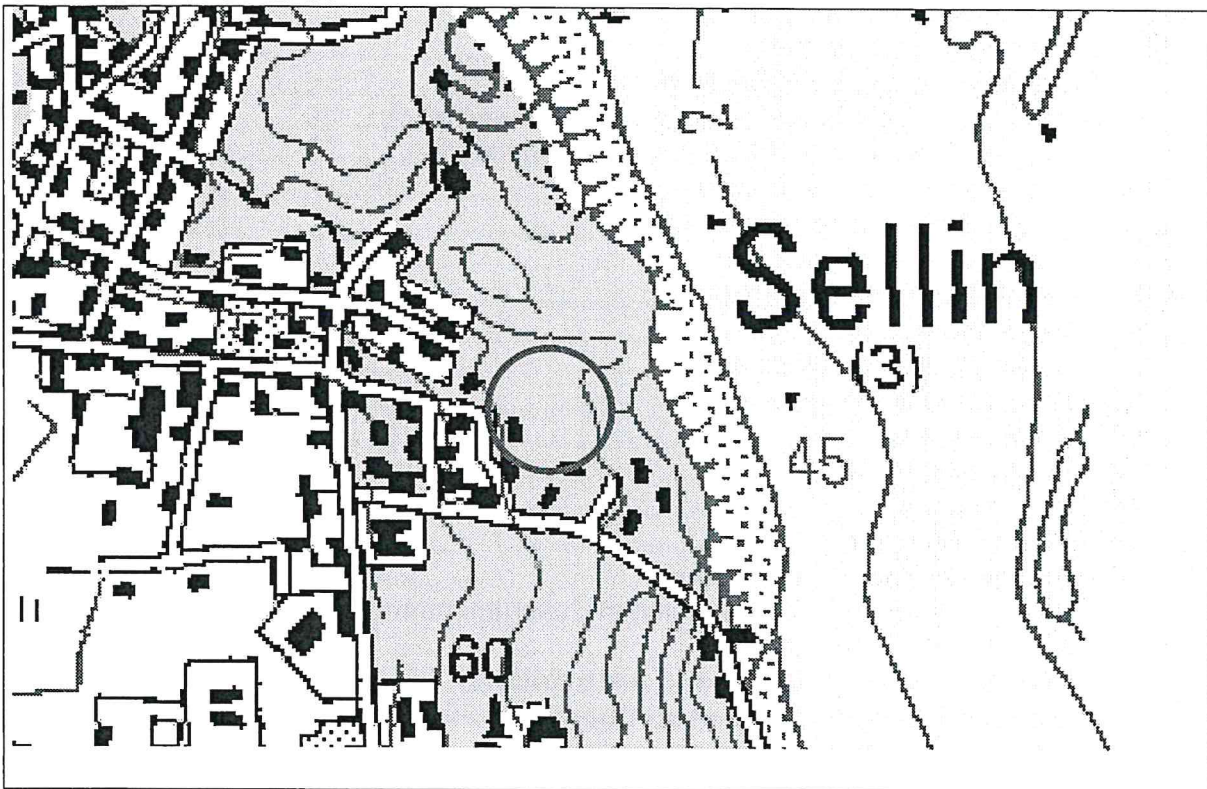
POMMERN - RÜGEN

BEGRÜNDUNG Bebauungsplan 2D

„NEUER WEG“ 1. ÄNDERUNG

mit örtlichen Bauvorschriften

ÜBERSICHTSPLAN



Unmaßstäblich

Verfahren gem. § 13 a BauGB

Verfahrensstand § 10 BauGB

Satzungsexemplar

Stand vom 15.07.2015

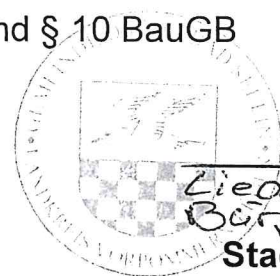
Siegel

Entwurfsbearbeitung:

Heinrich Vulter

An der Junkernwiese 7

Telefon 05137/3236



Liechthel
Bürgermeister

Stadtplaner

30926 Seelze

Telefax 05137/91371

112/904

02/049A 1.Ä /04

VU/VU

2015.07.15

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

6.6.3	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	16
6.6.4	Schiffsverkehr	16
6.6.5	Kleinbahn "Rasender Roland"	16
6.6.6	Omnibus	17
6.6.7	Tourismusbedingte Sonderverkehrsformen.....	17
6.6.8	Kraftfahrzeugverkehr	17
6.7	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen.....	17
6.7.1	Gasversorgung	17
6.7.2	Elektrizitätsversorgung	17
6.7.3	Wasserversorgung.....	18
6.7.4	Abwasserbeseitigung / Versickerung	18
6.7.5	Löschwasserversorgung	18
6.7.6	Müllbeseitigung.....	18
6.7.7	Telekommunikation.....	18
6.8	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	18
6.9	Grünflächen.....	18
6.10	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses.....	18
6.11	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen	18
6.12	Flächen für die Landwirtschaft und Wald	18
6.13	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft.....	18
6.14	Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz	19
6.15	Sonstige Planzeichen	19
7.0	Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung	19
8.0	Umweltbericht	20
9.0	Flächenbilanz / Kapazitäten	20
10.0	Durchführung des Bebauungsplanes	21
10.1	Bodenordnende Maßnahmen.....	21
10.2	Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten.....	21
10.3	Beschluß- und Bekanntmachungsdaten.....	21

Begründung für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 D " Neuer Weg " mit Örtlichen Bauvorschriften im Ostseebad Sellin, Amt Mönchgut-Granitz, Landkreis Vorpommern - Rügen

1.0 Planungserfordernis

Der Bebauungsplan 2 D „Neuer Weg“ ist am 14.08.2007 als Satzung beschlossen worden. Neben den anderen zugelassenen Nutzungen sollte mit der Planung auch die private Fremdenverkehrsvermietung durch Bereitstellung von Ferienwohnungen in Wohngebäuden möglich sein (s. Satzungsbegründung und Bekanntmachung 05.07.2007 Anwendung des s. g. Massenverfahren) .

Aufgrund der nach dem Satzungsbeschuß ergangenen Rechtsprechung zu der Einordnung von Ferienwohnungen und der zwischenzeitlich eingetretenen Entwicklung hat die Gemeindevertretung am 15.09.2009 einen klarstellenden Beschluß zur Anzahl der Ferienwohnungen gefaßt:

„ Je Grundstück ist die Errichtung eines Wohnhauses mit max. 2 Ferienwohnungen zulässig. „

Das Plangebiet ist mittlerweile weitgehend bebaut. Es finden teils Nutzungen der errichteten Gebäude statt, die von den Festsetzungen des Bebauungsplanes in der von der Gemeinde gewünschten Form abweichen. Hauptsächlich wird die Zahl der zugelassenen Ferienwohnungen überschritten.

Diese Abweichungen wurden bei dem Landkreis Vorpommern – Rügen angezeigt.

Gleichzeitig richteten sich Beschwerden an die Gemeinde wegen der Nicht – Einhaltung der Vorgaben des Bebauungsplanes. Diese Beschwerden richteten sich auch grundsätzlich gegen Ferienwohnungen.

Der Landkreis will die Nutzung der Ferienwohnungen vollständig untersagen weil ihm weder der Bebauungsplan noch der klarstellende Beschluß bezüglich der Ferienwohnungen als Rechtfertigungsgrundlage für die Nutzung als Ferienwohnungen ausreichen.

Eine vollständige Nutzungsuntersagung widerspricht der mit dem Bebauungsplan und dem klarstellenden Beschluß bestimmten gemeindlichen Zielstellung.

Damit die gemeindliche Zielstellung klargestellt und dokumentiert wird, sollen die Inhalte der vorausgegangenen Beschlüsse (Satzungsbeschluß, Klarstellungsbeschluß) modifiziert und in einem förmlichen Planänderungsverfahren zu einem aktuellen Dokument zusammengefaßt werden.

Dazu ist die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 D " Neuer Weg " mit Örtlichen Bauvorschriften erforderlich.

1.1 Wahl des Planverfahrens

Das erforderliche Rechtsetzungsverfahren bis zum abschließenden Satzungsbeschluß wurde aus folgenden Gründen nach der Regelung des Baugesetzbuches zur Verfahrensbeschleunigung gem. § 13 a, Bebauungspläne zur Innenentwicklung, durchgeführt:

Es werden weniger als 20.000 m² Grundfläche neu beansprucht.

Die überplante Fläche ist dem Siedlungsbereich zuzurechnen.

Die Erschließungsvoraussetzungen und Infrastruktureinrichtungen sind vorhanden.

Für das Plangebiet besteht ein wirksamer Flächennutzungsplan.

Für das Plangebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet.

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

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

1.2 Redaktionelle Hinweise

Bei der Planänderung handelt es sich um eine Änderung des Bebauungsplanes 2 D „ Neuer Weg „, der am 27.03.2008 in Kraft getreten ist.

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

1.3 Abwägungserhebliche Gegebenheiten

Bei der Erstellung des Bebauungsplanes waren die folgenden Gegebenheiten besonders in der Abwägung zu berücksichtigen:

- Wohnraumbedarf für die einheimische Bevölkerung
- Siedlungswasserwirtschaftliche Belange
- der vorhandene Vegetationsbestand
- die Bereitstellung und der Nachweis von Kompensationsflächen für die erforderliche Waldumwandlung
- die Lagegunst zu den Fremdenverkehrsattraktionen des Ortes
- die Steiluferküste im Osten
- der Erhalt vorhandener Fuß- und Radwegebeziehungen aus den Fremdenverkehrsgebieten zu dem Südstrand.

1.4 Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

(bleibt unverändert)

1.5 Allgemeine Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung

- Das Allgemeine Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung ist die Klarstellung und Dokumentation der Inhalte der vorausgegangenen Beschlüsse (Satzungsbeschuß 2007, Klarstellungsbeschuß 2009). Sie werden, modifiziert, in einem förmlichen Planänderungsverfahren zu einem aktuellen Dokument zusammengefaßt .
- Änderung der Örtlichen Bauvorschriften in Bezug auf Werbeanlagen

1.6 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

(bleibt unverändert)

2.0 Lage im Raum

(bleibt unverändert)

2.1 Fremdenverkehrliche Einstufung

(bleibt unverändert)

3.0 Bestand

3.0.1 Kartengrundlage

Der Bestand im Plangebiet ist durch die öffentlich bestellten Vermessungsingenieure Krawutschke, Meißner, Schönemann aufgenommen worden. Der Vermessungsstand Juni 2013 unter der Auftragsnummer BK 132733 liegt der Planzeichnung des Bebauungsplanes zugrunde.

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

Durch den 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 (2013.08.30).

3.0.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 D „Neuer Weg“ 1. Änderung mit Örtlichen Bauvorschriften (gelegen im Nordosten des Bebauungsplanes 2 C „Weißer Steg“ zwischen dem Neuen Weg und dem Hochufer zu dem Südstrand) wird wie folgt begrenzt:

Im Nordosten : durch eine Verlängerung des Neuen Weges in östlicher Richtung auf einem Abschnitt von ca. 40 m; dann verspringt die Grenze in einem Abstand von ca 30 m nach Nordost und verläuft in diesem Abstand parallel zu der zwischenzeitlich ausgebauten Verlängerung des Neuen Weges in Richtung Südstrand bis zur nordwestlichen Grenze der Flurstücke 292 / 18 und 292 / 162.

Im Süden: durch die Grenze des Bebauungsplanes 2 C „Weißer Steg“.

Im Westen: durch die Grenze des Bebauungsplanes 2 C „Weißer Steg“.

Der Plangeltungsbereich entspricht dem Ursprungsplan.

Das Gebiet ist im folgenden Lageplan unmaßstäblich dargestellt.



Das Plangebiet liegt in der Flur 6, Gemarkung Jagdschloß der Gemeinde Sellin. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,1 ha.

3.1 Nutzung

Die zwischenzeitlich eingetretene Nutzung im Plangebiet widerspricht in Teilbereichen der gemeindlichen Zielstellung. Vor allem westlich der neuen Erschließungsstraße werden in einem Teil der errichteten Gebäude ausschließlich über gewerbliche Vermietagenturen und Internetportale angebotene Wohnungen als Ferienwohnungen genutzt. Eine dauerhafte Wohnnutzung findet in diesen Gebäuden nicht statt. Der klarstellende Beschluß der Gemeinde – „ Je Grundstück ist die Errichtung eines Wohnhauses mit max. 2 Ferienwohnungen zulässig. „ wird nicht beachtet.

3.2 Baulicher Bestand / Denkmalschutz

Das Plangebiet ist zwischenzeitlich weitgehend bebaut.

Nach derzeitiger Kenntnis ist ein Bestand an Baudenkmalen oder Bodendenkmalen nicht zu verzeichnen. Es wird jedoch in der Planzeichnung auf mögliche Bodenfunde hingewiesen.

3.3 Erschließungsbestand

3.3.1 Erschließungsbestand Verkehr

Die verkehrliche Erschließung im Plangebiet ist zwischenzeitlich weitgehend hergerichtet.

3.3.2 Erschließungsbestand Schmutzwasserkanalisation

Die Schmutzwasserkanalisation im Plangebiet ist zwischenzeitlich weitgehend hergerichtet.

3.3.3 Erschließungsbestand Regenwasserkanalisation

Die Regenwasserkanalisation im Plangebiet ist zwischenzeitlich weitgehend hergerichtet.

3.3.4 Erschließungsbestand Versorgung

Die Trinkwasserversorgung, die Elektrizitätsversorgung, die telefonische Versorgung, die Gasversorgung sind zwischenzeitlich weitgehend hergerichtet.

Die öffentlichen Versorgungsträger wurden aufgefordert, im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ihren Leitungsbestand darzustellen und die Gemeinde über ggfs. noch beabsichtigte neue Leitungsführungen im Plangebiet zu informieren.

3.4 Bestand öffentliche Infrastruktur

(bleibt unverändert)

3.5 Emissionen / Immissionen

Landwirtschaftliche Immissionen

Entf.

Gewerbliche Immissionen

Entf.

Immissionen Sport und Spiel

Entf.

Immissionen Verkehr

Entf.

4.0 Naturräumliche Situation

4.1 Vegetationsbestand

Mit der weitgehend abgeschlossenen Erschließung und Bebauung des Gebietes ist der ursprüngliche Vegetationsbestand durch Erschließungsanlagen, Gebäude und Hausgärten ersetzt worden.

4.2 Geologie, Küste, Wasser

4.2.1 Baugrund / Bodengutachten

(bleibt unverändert)

4.2.2 Küstenschutz

Die Beurteilungskriterien bzgl. der Zulässigkeit baulicher Anlagen landseitig von Steilufern haben sich geändert.

Die Gemeinde hat darum ein Standsicherheitsgutachten für das am nächsten zur Steiluferküste gelegene Flurstück 292 / 159 in Auftrag gegeben (geo-international Dr. Feuerbach GmbH beratende Ingenieurgeologen vom 30.04.2015 Ingenieurgeologisch – geotechnisches Gutachten über die Standsicherheit des Steilküstenbereiches am Flurstück 292 / 159 (Neuer Weg) in der Gemeinde Sellin / Rügen).

Die Prüfung des Gutachtens durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern wurde am 13.07.2015 mit folgendem Ergebnis abgeschlossen:

Gegen die weitere Verwendung der ursprünglichen „90 m Linie von Kliffkante“ innerhalb des B-Plans und somit eine Wohn- und Beherbergungsbauung bzw. die Ausweisung von Baufeldern landseitig dieser Linie bestehen keine Bedenken.

Folgende auflösende Bedingung ist im B-Plan als textliche Festsetzung im Sinne des § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufzunehmen:

Die Nutzung von baulichen Anlagen ist einzustellen, sobald der tatsächliche Abstand G einer seeseitigen Gebäudekante vom Steiluferfuß kleiner ist als: Abstand G vom Steiluferfuß [m] = 15 m + Kliffhöhe [m] / tan 32,5°

Die 15 m stellen den ortsspezifischen Küstenrückgangswert eines extremen Sturmfluteignissen (KRS) dar, die Kliffhöhe und natürlich auch der Steiluferfuß sind zum Zeitpunkt der Beurteilung anhand der örtlichen Gegebenheiten zu ermitteln.

Bsp.: Bei einer Kliffhöhe von 45 m würden alle baulichen Anlagen mit einem Abstand von $\leq 85,5$ m vom Steiluferfuß potentiell gefährdet sein.

Für eine Entscheidung bzgl. der Weiterverwendung der ehemaligen „90-m-Linie“ ist das v.g. Gutachten, auch unter Berücksichtigung der Prüfung der Dezernatsgruppe (DG) Küste des StALU Mittleres Mecklenburg, ausreichend.

Die Aussagen des STALU sind in die Planzeichnung übernommen worden. Die Baugrenzen zum Steilufer entsprechen dem Ursprungsplan.

4.2.3 Hochwasserschutz

(bleibt unverändert)

4.2.4 Grundwasser

(bleibt unverändert)

4.2.5 Trinkwasser

(bleibt unverändert)

4.2.6 Altablagerungen / Bodenschutz

(bleibt unverändert)

4.3 Einbindung in den landschaftlichen Zusammenhang

(bleibt unverändert)

4.4 Klimatische Bedingungen

(bleibt unverändert)

5.0 Überörtliche Planungen und nach anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich zu übernehmende Planungsinhalte

(bleibt unverändert)

5.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

(bleibt unverändert)

5.2 Entwicklungstendenzen

Zu den Wohngebieten in touristisch attraktiven Regionen gehörte von jeher ein hoher Anteil Ferienwohnungen die von den einzelnen Grundstückseigentümern einem wechselnden Personenkreis zu Erholungszwecken zur Verfügung gestellt wurden. Dabei verblieb regelmäßig ein Teil stets für eine dauerhafte Wohnnutzung. Dachgeschoß und „ Sachsenkeller „ sowie Garagen und Nebengelasse waren während der Saison vermietet und es bildete sich eine regionsspezifische Form von gemischt genutzten Wohngebäuden heraus. Dabei schwankte das Verhältnis dauerhafte Wohnnutzung zu Ferienwohnnutzung beständig, jedoch kaum einseitig in Richtung ausschließlicher Ferienwohnnutzung oder reiner Wohnnutzung.

Diese mit dem Ursprungsplan angestrebte, traditionelle Form gemischt genutzter Wohngebäude in nachbarschaftlich intakten Strukturen wird zunehmend ersetzt bzw. unterlaufen. Und zwar durch den Bau von Gebäuden die zum dauernden Wohnen geeignet aber durch den Eigentümer ausschließlich zu Ferienwohnzwecken bestimmt sind, großteils ohne erforderliche Genehmigung. Durch die unterbleibende dauerhafte Wohnnutzung geht die soziale Kontrolle innerhalb des Gebietes verloren, bzw. entsteht in Neubaugebieten erst gar nicht. Die ehemals intakten Strukturen werden durch anonyme Ferienwohnanlagen ersetzt. Diese Entwicklung wird massiv begünstigt durch die Auslagerung des Vermietgeschäftes an große Vermietfirmen ins Internet und die Vergabe von Gebäudereinigung, Wohnungsservice und Hausmeisterfunktionen an externe Dienstleister.

Der private Eigentümer ist vor Ort nicht mehr präsent. Dauerwohnen findet im Gebäude nicht mehr statt. Nachbarschaftlich intakte Strukturen entstehen nicht, statt dessen entstehen Konflikte mit denjenigen Eigentümern die Ihr Gebäude ausschließlich zu Wohnzwecken nutzen, ohne Ferienvermietung, und ihr Gebäude als exklusive Residenz ansehen mit hohem Anspruch an Wohnruhe und Umgebungsqualität.

Der geschilderten nachteiligen Entwicklung soll mit der Planänderung (Klarstellung) begegnet werden.

5.3 Bestehende Baurechte

Es gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes 2 D „ Neuer Weg „. Diese werden mit dem Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes durch die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt.

5.4 Entwicklungsgebot

(bleibt unverändert)

6.0 Städtebauliche Ziele

Die mit dem Ursprungsplan aus 2007 und mit dem klarstellenden Beschluß aus 2009 vorgegebene Zielstellung wurde in Teilen nicht erreicht. Es finden teils Nutzungen der errichteten Gebäude statt, die von den Festsetzungen des Bebauungsplanes in der von der Gemeinde gewünschten Form abweichen. Hauptsächlich wird die Zahl der zulässigen Ferienwohnungen überschritten bzw. Gebäude werden vollständig für touristisch genutztes Freizeitwohnen genutzt. Mit der Planänderung (Klarstellung) sollen die Festsetzungen bzgl. der Ferienwohnungen präzisiert und auf die neueren Entwicklungen reagiert werden.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß den vorbeschriebenen städtebaulichen Anforderungen wird für die Baugebiete innerhalb des Bebauungsplanes Allgemeines Wohngebiet (WA gem. § 4 BauNVO) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sollen sein:

- **Wohngebäude mit max. zusätzlich 2 Ferienwohnungen je Baugrundstück**, (die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Ferienwohnungen erfolgt in analoger Anwendung von § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausgeschlossen (§1 Abs.6 BauNVO) werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (**Ausgenommen von dem Ausschluß sind gem. § 1 Abs. 9 BauNVO: Ferienwohnungen zu Wohngebäuden s.o.)**

- **Eine Ferienwohnnutzung (max. zusätzlich 2 Ferienwohnungen je Gebäude und Baugrundstück) in gemischt genutzten Gebäuden ohne Wohnnutzung (mind. 1 Wohnung) ist ausgeschlossen (§ 1 Abs. 9 BauNVO)**
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden ausgeschlossen wegen des bestehenden Bettenangebotes im Ort.

Wegen der Wohn- und Erholungsruhe sollen Tankstellen und nicht störende Gewerbebetriebe ausgeschlossen sein. Der Ausschluß der Tankstellen erfolgt auch wegen der beengten Verkehrsverhältnisse.

Anlagen für Verwaltungen werden in dem Allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen wegen der beengten Verkehrsverhältnisse und wegen der Erhaltung der Wohn- und Erholungsruhe.

Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, weil der vorhandene und geplante Gebietscharakter in Widerspruch zu derartigen Anlagen steht. Die angestrebte Kleinteiligkeit der Wohn- und Fremdenverkehrsnutzung widerspricht der Anlage von Gartenbaubetrieben, weil diese wegen ihrer Großflächigkeit den angestrebten Gebietscharakter stören.

Klarstellung zu den Ferienwohnungen:

Die Festsetzung einer höchstzulässigen Anzahl von Ferienwohnungen je Baugrundstück in Wohngebäuden in analoger Anwendung von § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB dient der weiteren Begrenzung der touristischen Kapazitäten des Ortes. Sie dient nicht der Herstellung einer höheren Umgebungsqualität des Gebietes. Hier sollen die Beurteilungsmaßstäbe eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO weiterhin gültig bleiben. Eine Milieuverschiebung in Richtung Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO ist nicht beabsichtigt.

Die Zahl der sonstigen Wohnungen in Wohngebäuden wird nicht begrenzt.

Die Zulassung von Ferienwohnungen setzt voraus, daß eine dauerhaft genutzte Wohnung im Wohngebäude vorhanden ist.

Die Klarstellung wird auch erforderlich weil die ursprüngliche Planfassung keine ausdrückliche Festsetzungen zu Ferienwohnungen enthalten hat und die Aussagen der Planbegründung in Nr. 9.0 Flächenbilanz / Kapazitäten unterschiedlich ausgelegt wurden weil Bezugsgrößen (Fläche oder Anzahl) nicht angegeben waren.

Die Zahl der Ferienwohnungen ist auf 2 Ferienwohnungen je Baugrundstück begrenzt. Damit soll vermieden werden, daß bei mehreren selbständig benutzbaren Gebäuden (auch „ unechte Doppel- und Reihenhäuser „) auf einem Baugrundstück sich die Anzahl der Ferienwohnungen entsprechend vervielfacht.

Die Zuordnung von Ferienwohnungen zu einem bestimmten Baugebietstyp wird nach wie vor unterschiedlich gehandhabt. Weiterhin klärungsbedürftig scheint die Frage ob in Wohngebäude integrierte Ferienwohnungen als „ Betriebe des Beherbergungsgewerbes „ anzusehen sind. Eine ausgeurteilte Rechtsprechung liegt nicht vor.

Nach derzeitigem Stand geht die Gemeinde davon aus, daß bei Ausschluß von Betrieben des Beherbergungsgewerbes im Bebauungsplan, Ferienwohnungen unzulässig sind. So jedenfalls die häufige Begründung der Ablehnung bzw. Nutzungsuntersagung von Ferienwohnungen durch Baubehörde und Verwaltungsgericht. Demnach wären Ferienwohnungen als kleinste Unterform den Betrieben des Beherbergungsgewerbes zuzuordnen.

Zur Klarstellung schließt sich die Gemeinde dieser Auffassung an, wenn die Ferienwohnung darauf gerichtet ist, ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung gestellt zu werden. Andere Formen von Betrieben des Beherbergungsgewerbes sollen, aus bereits benanntem Grund, weiterhin ausgeschlossen bleiben.

Die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 (z. Bsp. Gebiet für die Fremdenbeherbergung) wird nicht vorgenommen.

Es ist kein Festsetzungsgehalt gewollt, der sich keinem der in den §§ 2 ff. BauNVO geregelten Gebietstypen zuordnen und der sich deshalb sachgerecht auch nicht mit einer auf sie gestützten Festsetzung erreichen läßt.

Sonstige Sondergebiete sind insbesondere solche Gebiete, die als ein aufeinander bezogener, voneinander abhängiger Anlagenkomplex auch i.d.R. im Zusammenhang geplant werden müssen (oder jedenfalls können), wie das bei einem Hotelgebiet oder einem größeren Klinikgebiet offensichtlich ist. Derartige Gebiete sind auf einen gemeinsamen Zweck ausgerichtet, der eine organisatorische Zusammenfassung bedingt oder nahelegt. Der besondere Charakter eines sonstigen Sondergebietes liegt auch in dem Bedürfnis nach einem engen baulichen Zusammenhang der organisatorisch aufeinander angewiesenen Bauten.

Das ist bei dem Baugebiet Neuer Weg jeweils nicht der Fall.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

(bleibt unverändert)

6.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(bleibt unverändert)

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

(bleibt unverändert)

6.5 Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

(bleibt unverändert)

6.6 Verkehrsflächen

(bleibt unverändert)

6.6.1 Fußwege

(bleibt unverändert)

6.6.2 Radwege

(bleibt unverändert)

6.6.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

(bleibt unverändert)

6.6.4 Schiffsverkehr

(bleibt unverändert)

6.6.5 Kleinbahn "Rasender Roland"

(bleibt unverändert)

6.6.6 Omnibus

(bleibt unverändert)

6.6.7 Tourismusbedingte Sonderverkehrsformen

(bleibt unverändert)

Reisebusse

(bleibt unverändert)

Straßenkleinbahn

(bleibt unverändert)

Segeln

(bleibt unverändert)

Reiten / Kutschfahrten

(bleibt unverändert)

Wohnmobile

(bleibt unverändert)

Anlieferverkehr

(bleibt unverändert)

6.6.8 Kraftfahrzeugverkehr

(bleibt unverändert)

6.7 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

6.7.1 Gasversorgung

(bleibt unverändert)

6.7.2 Elektrizitätsversorgung

(bleibt unverändert)

6.7.3 Wasserversorgung

(bleibt unverändert)

6.7.4 Abwasserbeseitigung / Versickerung

(bleibt unverändert)

6.7.5 Löschwasserversorgung

6.7.6 Müllbeseitigung

(bleibt unverändert)

6.7.7 Telekommunikation

(bleibt unverändert)

6.8 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

(bleibt unverändert)

6.9 Grünflächen

(bleibt unverändert)

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

(bleibt unverändert)

6.11 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

(bleibt unverändert)

6.12 Flächen für die Landwirtschaft und Wald

(bleibt unverändert)

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

Ergänzung:

Die Planzeichnung des Ursprungsplans enthielt die Darstellung von 67 Bäumen, die dauerhaft zu erhalten sind. In der vorliegenden Planzeichnung der 1. Änderung sind 25 Bäume als zu erhaltene Bäume dargestellt.

Die Differenz ergibt sich aus dem Umstand, daß Im Zuge der Erschließungs- und Bau-maßnahmen die angesprochenen Bäume abgenommen wurden wegen Verkehrssicherung während der Bauzeit und nachfolgender Nutzung. Die Darstellung dieser Bäume als erhaltenswert ist nicht mehr möglich. Der Verlust der Bäume ist zwischenzeitlich ersetzt durch die Maßnahmen gem. Nr. 06.01 – Pflanzgebote - der textl. Festsetzungen. Das Baugebiet hat sich in den vergangenen Jahren hinsichtlich des Großgrüns positiv entwickelt. Die ursprüngliche Planungsabsicht des Bauens im Bestand größerer Bäume beginnt sich im Lauf der Entwicklung der Pflanzmaßnahmen zu realisieren.

6.14 Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

(bleibt unverändert)

6.15 Sonstige Planzeichen

(bleibt unverändert)

7.0 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

(bleibt unverändert)

Ergänzung:

Die bereits beschriebene unerwünschte Veränderung der Bewirtschaftung der Ferienwohnungen stellt sich auch in der Zunahme einheitlicher Werbe – und Hinweisschilder vor den Gebäuden nach außen dar. Durch die Vielzahl und Gleichförmigkeit dieser Schilder wird der angestrebte Wohngebietscharakter in seiner Außenwirkung gewerblich beeinträchtigt. Dem soll mit einer Änderung der Örtlichen Bauvorschrift, soweit möglich, wie folgt begegnet werden:

Werbung, Hinweisschilder und sonstige Hinweise wie z. Bsp. Flyer, Aufkleber, Flaggen und Transparente auf jedwede Art von Fremdenbeherbergung sind untersagt.

Zulässig ist nur der ortsübliche Hinweis - Ferienwohnung belegt oder Ferienwohnung frei - mit Benennung des privaten Wohnungseigentümers auf einer Fläche von 0,25 m². Jeglicher Hinweis auf externe Vermiet- und Dienstleistungsunternehmen hat zu unterbleiben.

8.0 Umweltbericht

Ergänzung:

Für das EU-Vogelschutzgebiet DE 1649-401 „Westliche Pommersche Bucht“ wurde im Januar 2014 eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung mit dem Ergebnis durchgeführt, dass durch die Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplans keine erheblichen oder verbleibenden Beeinträchtigungen auf die Gebiete, ihre Schutzziele und maßgeblichen Bestandteile zu erwarten sind.

9.0 Flächenbilanz / Kapazitäten

Die Planung dient vor allem der Bedarfsdeckung für Wohnbaugrundstücke, so daß raumordnerisch relevante Kapazitätsausweitungen nicht anstehen. Es wird zusätzlicher Wohnraum von ca. 25 Wohneinheiten veranschlagt bei in etwa 15 - 20 Vorhaben in Anlehnung an die bereits vorhandene Bebauung des umgebenden Baugebietes Weißer Steg. Da die Vorhaben ausschließlich Privatmaßnahmen darstellen, läßt sich das Verhältnis Wohnen, Gewerbe, Dienstleistung, Fremdenverkehr nicht hinreichend genau vorherbestimmen. Die jeweiligen Nutzungen können in dem im Bebauungsplan festgelegten Rahmen des Allgemeinen Wohngebietes unter Einhaltung der baubehördlichen Bestimmungen variieren. Die Zahl der max. zulässigen Ferienwohnungen je Wohngebäude ist hingegen begrenzt.

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.

Nr	Gebietsart	Zahl d. zul. Vollgeschosse	Grundflächenzahl	Bauweise	Gebietsgrösse m ²	% des Plangebietes	max. Bruttogeschossfl. m ²	Versiegelte Fläche m ²
1	WA	1	0,4	E	6.074	30%	3650	3650
2	WA	1	0,4	E	6.676	32%	4000	4000
3	Verkehrsfläche	0	0		2.034	10%		2.034
4	Grünfläche				5.731	28%		
5	Gesamt	0	0		20.515	100%	7650	9684

10.0 Durchführung des Bebauungsplanes

(bleibt unverändert)

10.1 Bodenordnende Maßnahmen

(bleibt unverändert)

10.2 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

(bleibt unverändert)

10.3 Beschluß- und Bekanntmachungsdaten

- Aufstellungsbeschluß am 16.04.2013 Az.
- Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB vom 23.09.2013 bis einschließlich 29.10.2013
- Behördenbeteiligung § 4 Abs. 1 BauGB vom 27.08.2013 bis einschließlich 14.10.2013
- Auslegungsbeschluß am 26.02.2014 Az.
- Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs. 2 BauGB vom 05.05.2014 bis einschließlich 13.06.2014
- Behördenbeteiligung § 4 Abs. 2 BauGB vom 20.03.2014 bis einschließlich 05.05.2014
- Satzungsbeschluß am 18.08.2015 Az.

Sellin, den 15.07.2015

