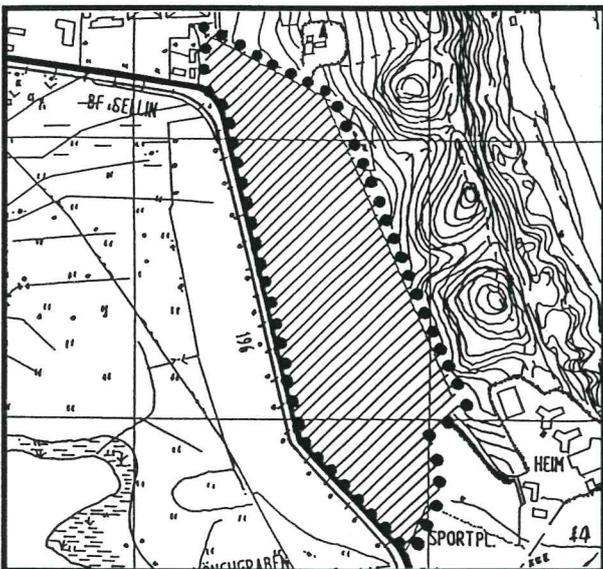


# OSTSEEBAD SELLIN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 2A "SIEDLUNG AM WALD"

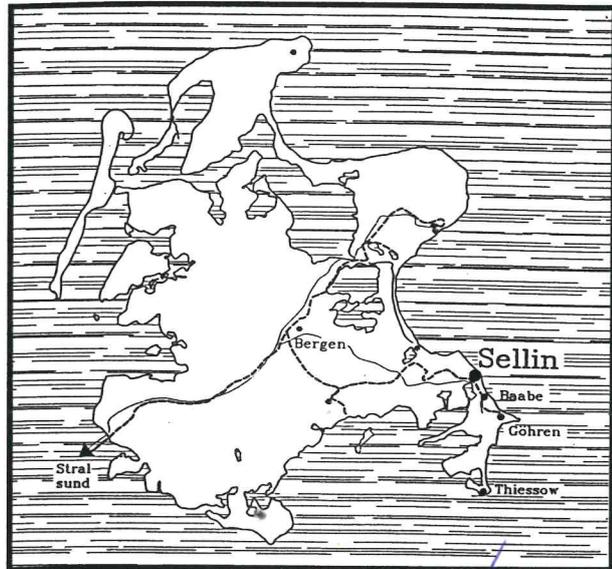
### UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG

#### ÜBERSICHTSPLAN



unmaßstäblich

#### LANDKREIS RÜGEN



Fassung vom 28.03.1995  
Ergänzt am 30.08.1995

M. 1:1 000

## SATZUNGSEXEMPLAR

Ergänzt am 30.08.1995 gem. Genehmigungsverfügung des Ministeriums für Bau-, Landesentwicklung und Umwelt M-V und gem. Beitrittsbeschluß der Gemeindevertretung Sellin vom 30.08.1995



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

Architekt und Stadtplaner  
30926 Seelze  
Telefax 05137/91371

1.0	Planungserfordernis .....	3
1.1	Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes.....	3
2.0	Lage im Raum .....	4
2.1	Bestand .....	5
2.1.1	Vorhandene Erschließung .....	5
2.1.2	Vegetationsbestand .....	6
2.1.3	Altablagerungen.....	7
2.1.4	Baugrund .....	8
2.2	Einbindung in den landschaftlichen Zusammenhang.....	8
2.3	Kartengrundlage .....	9
2.4	Räumlicher Geltungsbereich.....	9
2.5	Abwägungserhebliche Gegebenheiten .....	9
3.0	Überörtliche Planungen und nach anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich zu übernehmende Planungsinhalte.....	10
3.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	10
3.2	Entwicklungstendenzen.....	12
3.3	Bestehende Baurechte .....	13
3.4	Entwicklungsgebot .....	14
4.0	Städtebauliche Ziele.....	14
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	14
4.2	Flächenbilanz.....	16
4.2.1	Spielplatznachweis.....	18
4.3	Maß der baulichen Nutzung.....	18
4.4	Bauweise.....	19
4.5	Baulinien, Baugrenzen, überbaubare Flächen .....	19
4.6	Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung.....	19
4.7	Denkmalschutz.....	22
4.8	Flächen für Wald .....	23
4.9	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	23
4.10	Immissionsschutz .....	25
5.0	Infrastruktur .....	27
5.1	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) .....	27
5.2	Fuß-, Rad- und Wanderwege.....	28
5.3	Ruhender Verkehr .....	28
5.4	Kraftfahrzeugverkehr.....	28
5.5	Energieversorgung.....	30

5.6	Wasserversorgung.....	30
5.7	Abwasserbeseitigung/Oberflächenentwässerung.....	30
5.8	Löschwasserversorgung.....	31
5.9	Elektrizitätsversorgung.....	31
5.10	T•e•l•e•k•o•m.....	31
5.11	Müllbeseitigung .....	32
6.0	Durchführung des Bebauungsplanes .....	32
6.1	Bodenordnende Maßnahmen.....	32
6.2	Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten.....	32
6.3	Beschluß- und Bekanntmachungsdaten.....	33

# **Begründung für den Bebauungsplan Nr. 2 A "Siedlung am Wald" und Örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung in der Gemeinde Ostseebad Sellin, Amt Mönchgut-Granitz, Landkreis Rügen**

## **1.0 Planungserfordernis**

Die seit den gesellschaftlichen Veränderungen 1989/90 zu verzeichnenden strukturellen Neuordnungs- und Entwicklungstendenzen in der Gemeinde Sellin und dem regionalen Umfeld erfordern Konzepte zur Bereitstellung von Wohnbauland und Bauflächen für die Unterbringung des örtlichen Versorgungshandwerkes, daß wegen der besonderen Sensibilität der ursprünglichen Kur- und Seebadeortanlage nicht in die historische Ortsstruktur paßt. Mit dem Bebauungsplan Nr. 2 A soll den Belangen der Wohnraumversorgung und den Belangen der örtlichen Wirtschaft entsprochen werden. Hinzukommt die Bereitstellung von Bauland zur Erfüllung der zentralörtlichen Funktion des Ortes der für die angrenzenden Gemeinden bis zur Gemeinde Thiessow Versorgungsfunktionen mit zu übernehmen hat.

Der hohe Erschließungsgrad und die besonderen Zentralitätsmerkmale des Plangebietes sowie die bereits begonnene bauliche Entwicklung prädestinieren das Plangebiet als zukünftigen Wohn- und Arbeitsschwerpunkt in der Region. Dabei sind die wesentlichen Interessen der Gemeinde Sellin hinsichtlich der Bereitstellung von Wohnraum und der Einrichtung örtlicher Versorgungseinrichtungen und Arbeitsplätze den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege zumindest gleichzusetzen.

Die Gemeinde hat das Rechtsetzungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 2 A "Siedlung am Wald" und dazugehöriger Örtlicher Bauvorschriften eingeleitet, damit eine bereits in den 70er Jahren begonnene städtebauliche Entwicklung zum Abschluß gebracht werden kann. Dabei soll das ursprüngliche gestalterische Konzept von einem städtischen Ansatz einer möglichst großflächigen Präsentation von Gebäuden umgestellt werden auf einen landschaftlichen Bezug, der jedoch neuzeitliche Bauformen nicht ausschließen soll.

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

- Weiterentwicklung der begonnenen Wohnbebauung mit hohem gestalterischen Anspruch
- Verbesserung des Wohnumfeldes des vorhandenen Geschoßwohnungsbaus
- Handel, Dienstleistung, nicht wesentlich störendes Gewerbe entlang der B 196
- planungsrechtliche Sicherung von Flächen für Gemeinbedarf
- Berücksichtigung der Lärmemissionen der B 196

- Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

## 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 (B96) 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 endet im südlich gelegenen Ostseebad Göhren.

Regional betrachtet gehört Sellin zu den 4 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 liegt längs der B 196 zwischen Baabe und Sellin. Es erstreckt sich von der Bundesstraße 196 in östlicher Richtung den Südwesthang hinauf bis zur Erschließungsstraße des Cliff-Hotels. Wesentliche Orientierungspunkte sind der Ostbahnhof Sellin (sowie das Heizkraftwerk) im Norden des Plangebietes und das Cliff-Hotel im Süden des Plangebietes.

Sellin, als einer der bedeutenden Badeorte Südost-Rügens, bildet einen unverzichtbaren Bestandteil des Biosphärenreservates Südost-Rügen. Das Plangebiet gehört zur Schutzzone III. Der herausragende landschaftliche Wert Südost-Rügens und die Ausweisung als Biosphärenreservat bedingen einander gegenseitig. 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.

Die Unterschutzstellung bezweckt u.a.

1. Den Schutz, die Pflege und Entwicklung dieser in Mitteleuropa einzigartigen Kulturlandschaft,
2. den Schutz der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes,
3. die Erhaltung der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter und der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes durch die Entwicklung von praktischen Modellen ökologischer Landnutzung in Landwirtschaft, Waldwirtschaft, Fischerei, Erholungs- und Verkehrswesen unter Berücksichtigung landschaftstypischer historischer Siedlungs- und Landnutzungsformen.

## **2.1 Bestand**

Das Plangebiet ist bereits teilweise erschlossen und bebaut. Ca. 275 Wohneinheiten in überwiegend 5-geschossiger Plattenbauweise, aber auch zu einem geringen Teil in privaten Einfamilienheimen sind vorhanden. Zur Zeit sind weitere öffentlich geförderte Wohnungen östlich dem Kiefernweg im Bau und ca. 35 Wohnungen die als Eigentumswohnungen an Einheimische vergeben werden sollen sind beantragt.

Zu den vorhandenen Wohnungen sind bereits im Plangebiet vorhanden: eine neu errichtete Tankstelle sowie das sog. Clubhaus, daß als ursprüngliche Ferieneinrichtung als großflächige Überbauung gemeinsam mit den 5-geschossigen Plattenbauten das Bild der Siedlung und des Landschaftsraumes prägt. Hinzukommt, in etwa im Zentrum der vorhandenen Wohnbebauung, eine Verkaufseinrichtung.

Der Bestandsplan zeigt, daß ein Großteil der baulichen Anlagen über verschiedenen Flurstücken errichtet wurde. Ebenso verläuft die vorhandene Erschließung einschließlich der im Erdreich verlegten Leitungen nicht entsprechend den vorhandenen Grundstückszuschnitten. Hier sind Grundstücksteilungen und Neuordnungen bzw. freiwillige Umlegungen notwendig.

Die derzeitige Nutzung im Plangebiet ist Allgemeines Wohngebiet. Die baulich nicht genutzten Flächen sind landwirtschaftlich nicht mehr bewirtschaftet und liegen brach. Den sog. Plattenbauten ist nach Westen eine Kieferschonung vorgelagert.

Eine fremdenverkehrliche Nutzung findet bis auf eine geringfügige Privatvermietung in nennenswertem Umfang nicht statt.

Die Tankstelle und die Verkaufseinrichtung sind zur Zeit die einzigen Arbeitsplätze im Plangebiet.

### **2.1.1 Vorhandene Erschließung**

Die Erschließungsstraße des im Süden des Plangebietes gelegenen Cliff-Hotels von der Ostbahnstraße aus bildet zur Zeit die Haupteerschließungsstraße für das vorhandene Wohngebiet. Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz der B 196 erfolgt über die Ostbahnstraße und den Knoten Ostbahnstraße B 196. Die neu errichtete Tankstelle ist indirekt über einen später auszubauenden Anschluß an die B 196 angeschlossen. Die innere Erschließung des Wohngebietes erfolgt über eine ausgebaute Stichstraße in der Mitte des Wohngebietes sowie über eine Zufahrt zu einer größeren Parkplatzfläche im Norden des Plangebietes. Von den vorhandenen Straßen führen Wege zu den einzelnen Gebäudeaufgängen. Das Plangebiet ist mit einem Netz von provisorischen Wegen durchzogen, die zum Teil von einer vorhandenen, südlich des Plangebietes gelegenen Stichstraße und zum Teil von der B 196 in das innere des Plangebietes zu den Wohnungen und Einstellplätzen verlaufen. Im Laufe der Zeit haben sich Fußwege zur B 196, die dann parallel zur B 196 Richtung Ostbahnstraße verlaufen, herausgebildet.

Die ausgebauten Verkehrsflächen sind asphaltiert mit Hochborden und die Gehwege mit Gehwegplatten gepflastert. In den ausgebauten fertig hergestellten Bereichen ist eine Straßenbeleuchtung vorhanden.

Der Bestandsplan zur Generalentwässerung Sellin stellt die vorhandenen Entwässerungsleitungen nicht dar. Die Stellungnahme der Nordwasser GmbH im Zuge der ersten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange kennzeichnet den vermutlichen Verlauf verschiedener Schmutz- und Regenwasserleitungen ohne Benennung der Querschnitte, deren Bestand und Funktion noch aufzunehmen ist. Aus den vorliegenden Unterlagen wird deutlich, daß eine Schmutzwasserleitung parallel zur B 196 mit Fließrichtung Sellin verlegt worden ist und eine weitere Leitung aus dem Garagenhofbereich südlich des Plangebietes und östlich der Tankstelle die Baugebiete diagonal durchschneidet. Der vorhandene Wohnungsbestand ist an das Erschließungsnetz angeschlossen. Im Zuge der Baufreimachung sind ggfs. Entwässerungsleitungen auszubauen und neu zu verlegen.

Trinkwasserleitungen verlaufen ebenfalls parallel zur B 196 sowie zur Erschließungsstraße zu dem Cliff-Hotel. Eine Leitungsführung zu den einzelnen Aufgängen ist nicht dargestellt, jedoch vorhanden.

Die Elektrizitätsversorgung erfolgt über ein 20 KV-Kabel, daß das Plangebiet vom Ostbahnhof kommend in Richtung Cliff-Hotel verlaufend in etwa diagonal durchschneidet. Hier sind ebenfalls im Zuge der Baufreimachung die notwendigen Umlegungen erforderlich. Die Unterverteilung erfolgt über 0,4 KV-Anlagen, die im wesentlichen entlang der vorhandenen Bebauungen verlaufen.

Zur telefonischen Versorgung (Telekom) liegen noch keine Bestandspläne vor.

Eine zentrale Gasversorgung zur Beheizung besteht ebenfalls noch nicht.

### **2.1.2 Vegetationsbestand**

Die Vegetation des Plangebietes wird gekennzeichnet durch die Allee im Westen und den Hochuferwald im Osten. Die Gebiete zwischen diesen großräumig landschaftsprägenden Vegetationsformen wurden landwirtschaftlich genutzt bis zu dem Zeitpunkt, zu dem mit der Bebauung in Großtafelbauweise begonnen wurde. Seitdem die landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben wurde, ist das Gebiet brachgefallen. Im Anschluß an die erfolgte Wohnbebauung wurde zu der B 196 hin eine großflächige Kiefernplantation vorgelagert. Einzelbäume stehen im Bereich der vorhandenen Bebauung.

Über einen Grünordnungsplan des Büro Evert, Garten- und Landschaftsarchitekt, ist eine Bestandsaufnahme und Eingriffsbewertung erfolgt (Datum 06/06/94).

### 2.1.3 Altablagerungen

Hinweise auf Altablagerungen im Plangebiet liegen vor. Die fraglichen Bereiche liegen im südlichen Teil des Bebauungsplangebietes vor allem in dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet in offener Bauweise. Die Gebiete sind gesondert gekennzeichnet A B .

Zur Feststellung ob mit der vorgesehenen Nutzung eine Gefahr für die Nutzer entsteht und die vorgesehene Nutzung mit einer vorhandenen oder vermuteten Altlast unvereinbar und deshalb unzulässig ist, hat die Gemeinde eine orientierende Untersuchung von altlastverdächtigen Flächen und Bewertung und Feststellung des weiteren Untersuchungs-, des Sicherungs- und des Sanierungserfordernisses (Gefährdungsabschätzung) in Auftrag gegeben. Das Gutachten wurde von dem Ing.-Büro für Baugrund und Altlastuntersuchung Weisse in 18528 Kaiseritz/Rügen erstellt. Das Gutachten wird Bestandteil der Begründung. Die Schlußfolgerungen und der aufgezeigte Handlungsbedarf des Gutachtens werden in die Planzeichnung, die Textfestsetzungen und die Hinweise übernommen.

Das Gutachten stellt fest, daß von der Mehrzahl der Ablagerungen keine Umweltgefährdung ausgeht. Hier sind nur Baustoffreste oder humose Sande verkippt worden, die derartig nicht relevant sind. Eine Behinderung bei der Gründung von Gebäuden oder anderen baulichen Anlagen sowie die Beeinträchtigung der künftigen Nutzung ist innerhalb dieser Teilflächen und für andere Areale nicht auszuschließen, so daß dem Grundstück insgesamt eine Wertminderung bescheinigt werden muß. Der größere zusammenhängende Bereich dieser Ablagerungen ist in der Planzeichnung als Fläche A gekennzeichnet.

Eine Umweltgefährdung geht von der in der Planzeichnung mit B gekennzeichneten Fläche aus. Die Analysen des hier abgelagerten Abfalls, vorwiegend privater Haushalte, ergab eine Schwermetallkontamination. Besonders Blei liegt in einer Konzentration vor, die eine Sanierung erforderlich macht. Die Untersuchungen haben weiterhin gezeigt, daß die Schwermetalle nicht mobil sind. Sie lassen sich kaum lösen und wurden deshalb nicht in das unterlagernde gewachsene Erdreich eingetragen. Da durch die Exposition der Altablagerung außerhalb einer Trinkwasserschutzzone direkt keine Ressourcen gefährdet sind, ist trotz der Höhe der Kontamination kein unmittelbarer Handlungsbedarf gegeben. Im Hinblick auf die Tatsache, daß das Gebiet demnächst mit Wohnhäusern bebaut werden soll, wird jedoch eine weiterführende Untersuchung empfohlen. Für derartige Altablagerungen mit einem hohen Anteil organischer Inhaltsstoffe ist die Gasbildung nicht ausgeschlossen. Giftige und explosive Gase sind möglich. Die Gasentwicklung wird forciert durch höhere Temperaturen in sommerlicher Jahreszeit. Aus diesem Grunde waren Gasmessungen zum Untersuchungszeitpunkt wenig sinnvoll. Es wird vom Gutachter empfohlen, die Untersuchung im Juni/Juli durch Gasmessungen zu ergänzen. Damit kann geklärt werden, ob von der Ablagerung eine direkte schädigende Wirkung auf den Menschen ausgeht. Wird keine Gasbildung nachgewiesen, kann die Ablagerung vor Ort verbleiben. Sie sollte mit einer 1m mächtigen Schicht bindiger Erdstoffe nach Maßgabe des Gutachtens bedeckt werden. Diese Versiegelung

verhindert die Auswaschung von Schadstoffen durch versickernde Niederschläge und den Kontakt von Lebewesen mit der Ablagerung. Eine Bebauung dieses Areals ist nur mit aufwendigen baugrundverbessernden Maßnahmen möglich. Für Gebäude empfiehlt sich die Pfahlgründung. Verkehrsstrassen sind auf Geotextil zu gründen.

Das Volumen des Ablagerungskörpers B läßt sich auf ca. 9.000 cbm festlegen (Fläche ca. 3.000 qm; durchschnittliche Mächtigkeit 3m). Auf dem Grundstück innerhalb des B-Plangebietes liegen davon ca. 4.000 cbm (Fläche ca. 1.350 qm; durchschnittliche Mächtigkeit 3m). Beim Entschluß zum Bodenaustausch ist für eine Umlagerung auf eine geordnete Deponie innerhalb des Kreisgebietes Rügen mit geschätzten Gesamtkosten von 1 Mio. DM zu rechnen (110,-- DM je cbm Abfall, Einlagerung und Transport).

#### **2.1.4 Baugrund**

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.

Das Plangebiet fällt von der Stauchendmoräne im Osten zur ebenen Grundmoräne im Westen. Der Höhenunterschied beträgt ca. 18 m. Die Geländeneigung ist im Süden stärker ausgeprägt als im Norden des Plangebietes.

Das o.g. Bebauungsgebiet liegt in einer grundmoränen Landschaft der jüngsten Vereisungsphase der Weichselkaltzeit, die im Osten von einer küstenparallel verlaufenden Stauchendmoräne der "Granitz" begrenzt wird. Oberflächennah wurden 3 - 4 m mächtige Sandsedimente kartiert, die vom Geschiebemergel der Grundmoräne unterlagert werden. Sand und Geschiebemergel sind generell tragfähige Böden. Der ungedeckte Grundwasserleiter 1 ist im gesamten Planungsgebiet verbreitet. Er führt saisonabhängig Grundwasser und ist gegen flächenhaft eindringende Schadstoffe nicht geschützt. Die Grundwasserfließrichtung orientiert sich an einer NW-SE verlaufenden Grundwasserscheide sowohl in nördlicher Richtung zur Ostsee als auch nach SW zum Selliner See.

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

Das Plangebiet bildet den südöstlichen abschließenden Höhenrücken der Steiluferzone von Binz bis Baabe. Östlich an den Planbereich schließt sich der südlichste Ausläufer des Hochwaldgebietes der Granitz an mit dem dazugehörigen Steilufer und vorgelagertem Strandbereich zur Ostsee. Südlich jenseits des Mönchgrabens beginnt die Bebauung von Baabe mit dem daran südlich anschließenden Landschaftsraum Baaber Heide/Mönchgut. Westlich der B 196 und Kleinbahn-

strecke schließt das Vorland zum Selliner See an mit typischem Landschaftscharakter in Weidewirtschaftung. Der nördliche Planbereich ist bereits ein Teil des Siedlungszusammenhanges Sellin, der gekennzeichnet wird durch den Schornstein des Heizkraftwerkes und die Bebauung der Sonderschule.

Die großräumig landschaftsprägende Vegetation wird durch die Allee im Westen und den Hochuferwald im Osten des Plangebietes geprägt.

### **2.3 Kartengrundlage**

Das Plangebiet einschließlich Topographie und soweit erkennbar Leitungsbestand ist von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur komplett aufgemessen worden. Der Bearbeitungsstand ist Februar 1993.

Der Vegetationsbestand ist im Zuge der Bewertung zu dem Grünordnungsplan aufzunehmen.

### **2.4 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 A "Siedlung am Wald" und Örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung wird wie folgt begrenzt:

im Norden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 138/2, 138/6, 138/7, 138/10, 134/1, einen Teilabschnitt der nördlichen Grenze des Flurstückes 135/2, und der nördlichen Grenze des Flurstückes 7,

im Osten durch die östliche Grenze des Flurstückes 7, 136/2, 137, 138/14, 139, 140, 141/15, 141/11, 141/5 und 141/12,

im Südwesten und Westen durch die östliche Fahrbahnkante der B 196 bzw. im Einmündungsbereich der zukünftigen Erschließungsstraße bis zur westlichen Grenze der Straßenparzelle B 196 und die westliche Grenze des Flurstückes 138/2.

Die genannten Flurstücke befinden sich in der Flur 4 Gemarkung Sellin.

Das genannte Flurstück 7 im Norden des Plangebietes befindet sich in der Flur 3 Gemarkung Jagdschloß.

### **2.5 Abwägungserhebliche Gegebenheiten**

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

- Bedarf an Wohnraum
- Bedarf an Gewerbeflächen, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- Neuordnung der Erschließung unter Einbeziehung der B 196
- Wohnumfeldverbesserung
- Baugestaltung
- Belange des Naturschutzes.

### **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
- 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 für das Gebiet liegt noch nicht vor
- ein Grünordnungsplan liegt vor
- der F-Plan Sellin wird zur öffentlichen Auslegung vorbereitet
- ein Bebauungsplanvorläufer liegt nicht vor
- ein Denkmalpflegeplan liegt nicht vor bzw. Baudenkmale sind nicht vorhanden
- Leitungsbestandspläne existieren unzusammenhängend und in verschiedenen Maßstäben
- eine Gefährdungsabschätzung hinsichtlich der Altablagerungen wird vorbereitet
- eine schalltechnische Untersuchung der Lärmemissionen der B 196 liegt noch nicht vor.

### **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 Schutzzonen 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.

Die Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung zu dem Bebauungsplan im Rahmen der Planungsanzeige gem. Landesplanungsgesetz § 21 Abs. 1 vom 17.03.93 lautet wie folgt: "... mit dem B-Plan Nr. 2 A wird eine städtebauliche Abrundung des gegenwärtig aus Wohnblöcken in Plattenbauweise bestehenden Wohngebietes erreicht. Entsprechend den ausgewiesenen Wohnungseinheiten von noch zu errichtenden 302 Wohneinheiten für Wohnzwecke wird der Schwerpunkt des Wohnungsbaus in der Gemeinde an diesem Standort realisiert. Gegen die ausgewiesenen 151 Wohneinheiten für Ferienwohnungen bestehen wie für den gesamten B-Plan Nr. 2 A aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung keine Bedenken. Das ausgewiesene Plangebiet entspricht dem Entwurf des F-Planes der Gemeinde..."

Die Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Greifswald vom 24.08.1994 führt u.a. folgendes aus:

Entsprechend dem in Aufstellung befindlichen regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern wird Sellin die Funktion eines ländlichen Zentralortes ausüben. Von daher besteht das Ziel der Raumordnung und Landesplanung darin, den Ort so zu entwickeln, daß eine angemessene Versorgung der Bevölkerung des zugeordneten Nahbereiches (insg. 6440 Einwohner) gewährleistet werden kann. Bei einem derzeitigen Wohnungsbestand von ca. 1140 WE und unter Berücksichtigung einer auf den Eigenbedarf ausgerichteten Entwicklung von zusätzlich 20 % zum bestehenden Wohnungsbedarf sowie darüber hinaus vorgesehenen Funktion eines "ländlichen Zentralortes" wird eine zusätzliche Wohnkapazitätsentwicklung auf weitere 400 WE zum Wohnungsbestand für die Gemeinde aus landesplanerischer Sicht als raumvertretbar gewertet.

Es ist aus landesplanerischer Sicht davon auszugehen, daß sich das Planungsziel des B-Planes Nr. 2 A bezogen auf die EW- und WE-Entwicklung im Einvernehmen mit dem in vorgenanntem Punkt genannten Ziel der Raumordnung und Landesplanung für die gesamte gemeindliche Entwicklung Sellins befindet.

Zusammenfassend wird dringend empfohlen, die gemeindliche Entwicklung entsprechend den Zielen der Raumordnung und Landesplanung zu präzisieren und die Planentwicklungsgrößen der sämtlichen Einzelplanvorhaben auf das gesamt gemeindliche Ziel abzustimmen.

Eine derartige Abstimmung zwischen Gemeinde, Landkreis und Raumordnungsbehörde findet zur Zeit statt. Dabei ist vor allem zu berücksichtigen der hohe Bedarf an Wohnungen der sich aus "Wohnraumentflechtung" ehemaliger Hotels und Pensionsgebäude ergibt (Rückübertragung) und der von der Raumordnungsbehörde nicht in Ansatz gebracht worden ist. Die Gemeinde kommt daher auf wesentlich höhere Ansätze. Allein aus der Wohnraumentflechtung hat die Ermittlung der Kommunalen Wohnungsbaugesellschaft einen Fehlbestand von 402 Wohnungen ergeben. Die Gemeindevertretung hat daher die Zusammenfassung der Stellungnahme der Raumordnungsbehörde nur unter dem Gesichtspunkt akzeptiert, wenn der hohe Umwandlungsbedarf aus dem Freizug ehemaliger Hotels und Pensionen mit bei der Festschreibung der Wohnkapazitätsentwicklung berücksichtigt wird. Zusätzlich muß mit dem Amt für Raumordnung geklärt werden, inwieweit Ferienwohnungen in eine Bilanzierung aufzunehmen sind. Die Gemeindevertretung stellt zusammenfassend fest, daß die Stellungnahme des Amtes für Raumordnung die ortsspezifischen Probleme nicht hinreichend würdigt und eine zusätzliche Wohnkapazitätsentwicklung auf weitere 400 WE für bei Weitem zu gering angesetzt hält. Es soll deshalb eine weitere Abstimmung mit der Raumordnungsbehörde unter besonderer Berücksichtigung der ortsspezifischen Belange Sellins, unabhängig von dem Bebauungsplanverfahren, durchgeführt werden.

### **3.2 Entwicklungstendenzen**

Der Bürgermeister hat in seiner Zuarbeit zum Strukturkonzept 1990 einen Wohnungsfehlbestand von 400 Wohneinheiten verschiedener Größe und Eigentumsformen in Einfamilien-/Mehrfamilien- und Reihenhäusern für die nächsten Jahre ermittelt. Darin enthalten waren Wohnungsanträge von 170 Familien und Einzelpersonen. Zur Zeit liegt die Zahl der Wohnungssuchenden bei 310. Dieser hohe Bedarf resultiert im wesentlichen aus der Rückwandlung von ehemaligen Freizeitwohneinheiten und aus Umwandlungsprozessen zur Deckung des touristischen Bedarfs. Hier ist im wesentlichen der Bedarf aus den ehemaligen Pensionsgebäuden die nach dem 2. Weltkrieg zu Wohnungen genutzt wurden, zu nennen.

Inwieweit ein Zuzug von außen rechnerisch erfaßt werden kann ist noch nicht abzusehen. Der Standort wird sich auch als Wohnungsschwerpunkt in der Region ausprägen, so daß davon ausgegangen wird, daß sich die Bevölkerungsentwicklung konsolidiert und die Abwanderung von vor allem jüngeren Bevölkerungsteilen mittelfristig durch Zuzug von außen ausgeglichen wird. Hier sind die in der Region geplanten Fremdenverkehrs- und Kureinrichtungen zu nennen, deren zum Teil von außen zuziehenden Arbeitskräfte entsprechenden Wohnraum benötigen. Zur Zeit liegen im Amtsbereich 555 Wohnungsanträge vor.

Der Entwurf des Strukturkonzeptes bringt für jede Wohneinheit 400 qm Bruttobauland in Ansatz. Dieser Ansatz gilt als Durchschnittswert für das gesamte Kreisgebiet. Die bauliche Struktur Sellins mit höher verdichteten Bauformen als im ländlichen Umland mit zum Teil 5-geschossiger Bebauung und Geschoßflächenzahlen bis 2,0 bedingt einen geringeren Ansatz von ca. 250 - 300 qm Bruttobauland je Wohneinheit.

Für das Plangebiet wird wegen der auch weiterhin angestrebten Verdichtung und der bereits begonnenen Geschoßwohnungsbauten von einem Bruttobaulandbedarf von ca. 220 qm je WE ausgegangen. Der hohe Erschließungsgrad sowie die günstige Lage rechtfertigen diese Einschätzung auch besonders unter dem Gesichtspunkt des sparsamen Umganges mit Bauland und der wirtschaftlichen Ausnutzung der kommunalen Erschließungsanlagen.

Zur Sicherung eines Mindestbedarfs an Wohnungen im Bebauungsplan werden Flächen festgesetzt, auf denen nur Wohngebäude die mit Mitteln des Sozialen Wohnungsbaus gefördert werden, errichtet werden dürfen.

Der Wohnstandort wird zusätzlich attraktiv durch die von der Gemeinde beabsichtigten Maßnahmen zur Sanierung der sog. Plattenbauten und deren Wohnumfeldverbesserung.

Zur Zeit werden 130 Sozialwohnungen im Plangebiet gebaut bzw. sind in Vorbereitung.

Wegen der zentralörtlichen Funktion, der besonderen Zentralitätsmerkmale des Ortes und der Lagegunst des Gebietes wird sich das ausgewiesene Mischgebiet kurzfristig zu einem Gewerbe- und Dienstleistungsbereich für den Ort und die Region entwickeln.

Das Vorhaben wird Auswirkungen haben auf

- Sicherung von Arbeitsplätzen
- kurzfristige Verbesserung der Wanderungsbilanz
- Verbesserung der Wohnraumversorgung.

### **3.3 Bestehende Baurechte**

Die im Plangebiet vorhandene Bebauung ist auf der Grundlage von Beschlüssen des Rates des Kreises Rügen zum komplexen Wohnungs- und Gesellschaftsbau in Sellin erstellt worden. Grundlage war die Investitionsgesetzgebung der DDR.

Eine nach Maßgabe der Gemeindevertretung erstellte Bauleitplanung hat bei der bisherigen Bebauung des Gebietes nicht vorgelegen. Ebenso fehlte eine eindeutige Definition des Baugebiets-typs.

### **3.4 Entwicklungsgebot**

Der Flächennutzungsplan für das Gemeindegebiet Sellin ist den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zugeleitet worden. Eine frühzeitige Bürgerbeteiligung hat stattgefunden. Der aufgrund der Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange und der durchgeführten Bürgerbeteiligung überarbeitete Flächennutzungsplanentwurf stellt für ca. 2/3 des Planes Wohnbauflächen und für ca. 1/3 gemischte Bauflächen dar.

Nach erfolgter weiterer Feinabstimmung vor allem hinsichtlich der ländlichen Ortslagen und der Ortsränder wird der Flächennutzungsplanentwurf öffentlich ausgelegt.

Wegen der erforderlichen Bereitstellung von Wohnbauland wird der Bebauungsplan aufgestellt bevor der Flächennutzungsplan wirksam ist. Der Bebauungsplan wird der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegenstehen.

### **4.0 Städtebauliche Ziele**

Der Bebauungsplan soll mit seinen Festsetzungen unter besonderer Berücksichtigung der naturräumlichen Gegebenheiten und der exponierten Lage des Plangebietes den Rahmen für die zukünftige bauliche Entwicklung gestalten. Dabei ist auf eine möglichst große Anpassungsfähigkeit an die zur Zeit noch vorhandenen Unwägbarkeiten der zukünftigen Entwicklung besonders Rücksicht zu nehmen.

Im Gegensatz zu der ursprünglichen Planfassung die den Trägern öffentlicher Belange 1991 zur Stellungnahme zugeleitet wurde, soll von einem städtisch orientierten Planungsansatz einer möglichst großflächigen Präsentation von Gebäuden zur B 196 abgegangen werden hin zu einem landschaftsbezogenen Gestaltungskonzept.

Im einzelnen dienen hierzu die folgenden Regelungen.

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

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung soll mit der Festsetzung der Art der baulichen Nutzungen neben der Ausbildung eines Wohnschwerpunktes und der Einrichtung eines Handels und Dienstleistungsbereiches ein möglichst großzügiger Gestaltungsrahmen für die zur Zeit noch nicht voll erkennbaren Entwicklungen gefaßt werden. Der Bebauungsplan soll in den Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung so flexibel gehalten sein, daß er die mittelfristig zu erwartenden Entwicklungsansätze im Plangebiet und deren Veränderungen räumlich ordnen kann.

So wird der überwiegende Teil des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt mit dem sich die absehbare Entwicklung am besten einordnen läßt. Durch textliche Festsetzungen werden

in den Allgemeinen Wohngebieten sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Parallel zur B 196 wird ein Mischgebiet festgesetzt, daß u.a. auch der Unterbringung des örtlichen Versorgungshandwerkes dient und wegen der besonderen Sensibilität der ursprünglichen Kur- und Seebadeortanlage nicht in die historische Ortsstruktur paßt. Mit der Festsetzung des Mischgebietes, daß dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben die das Wohnen nicht wesentlich stören, wird den Belangen der gewerblichen Wirtschaft und des Dienstleistungsbereiches am ehesten Genüge getan. Die in Mischgebieten zulässige Einzelhandelsnutzung soll nicht ausgeschlossen werden, weil Sellin als ländlicher Zentralort Versorgungsfunktionen auch innerhalb der Region zu erfüllen hat und das festgesetzte Mischgebiet wegen seiner zentralen Lage und guten Erreichbarkeit hierfür die besten Voraussetzungen bietet. Es dient außerdem als Abstufung zu den Lärmemissionen der B 196. Wegen der angestrebten intensiven Nutzung des Gebietes sollen in den Mischgebieten Gartenbaubetriebe ausgeschlossen sein.

Die Fläche für Gemeinbedarf im Bereich der ehemaligen Verkaufsstelle soll der Aufnahme eines Kindergartens mit angeschlossenem Kinderspielplatz dienen.

Die vorgenannten, gem. § 4 BauNVO, ohnehin nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen, weil die wohnbaulichen Entwicklungsmöglichkeiten des Ortes eng begrenzt sind (Naturschutz, Küstenschutz, Landespflege, Lärmschutz) und das geringe Potential an wohnbaulichen Entwicklungsflächen nicht zusätzlich durch andere Nutzungen verbraucht werden soll. Die Stärkung des Wohnstandortes steht in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten im Vordergrund ergänzt durch der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Das ausnahmsweise Zulassen von Betrieben des Beherbergungsgewerbes trägt der Fremdenverkehrsfunktion des Ortes Rechnung. Die in den allgemeinen Wohngebieten ausgeschlossenen Nutzungen sind bis auf Gartenbaubetriebe entlang der gesamten Westgrenze des Plangebietes in den festgesetzten Mischgebieten allgemein zulässig, so daß auch für diese Nutzungsarten Entwicklungsmöglichkeiten am Ort gegeben sind. Dementsprechend liegen bereits Bauanträge vor und die seit 1993 in Betrieb genommene Tankstelle in dem festgesetzten Mischgebiet trägt dieser städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde Rechnung. Gartenbaubetriebe sind in den ländlich orientierten Ortslagen der Gemeinde möglich.

Wegen der angespannten Wohnungssituation und im Interesse der Baulandbereitstellung für den Sozialen Wohnungsbau wird das Allgemeine Wohngebiet, daß dem vorhandenen L-förmigen Wohnblock westlich vorgelagert ist, als Gebiet festgesetzt, in dem mindestens 75 % der Fläche für Wohngebäude vorzusehen sind, die mit Mitteln des Sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnten.

## 4.2 Flächenbilanz

Die zu Beginn des Aufstellungsverfahrens erarbeitete vorstehende Flächenbilanz wird durch die tatsächlich in der Zwischenzeit realisierte Bebauung nicht erreicht.

Die Entwicklung zeigt, daß die zum Beginn der Planung zugrundegelegten Annahmen nicht eintreten werden.

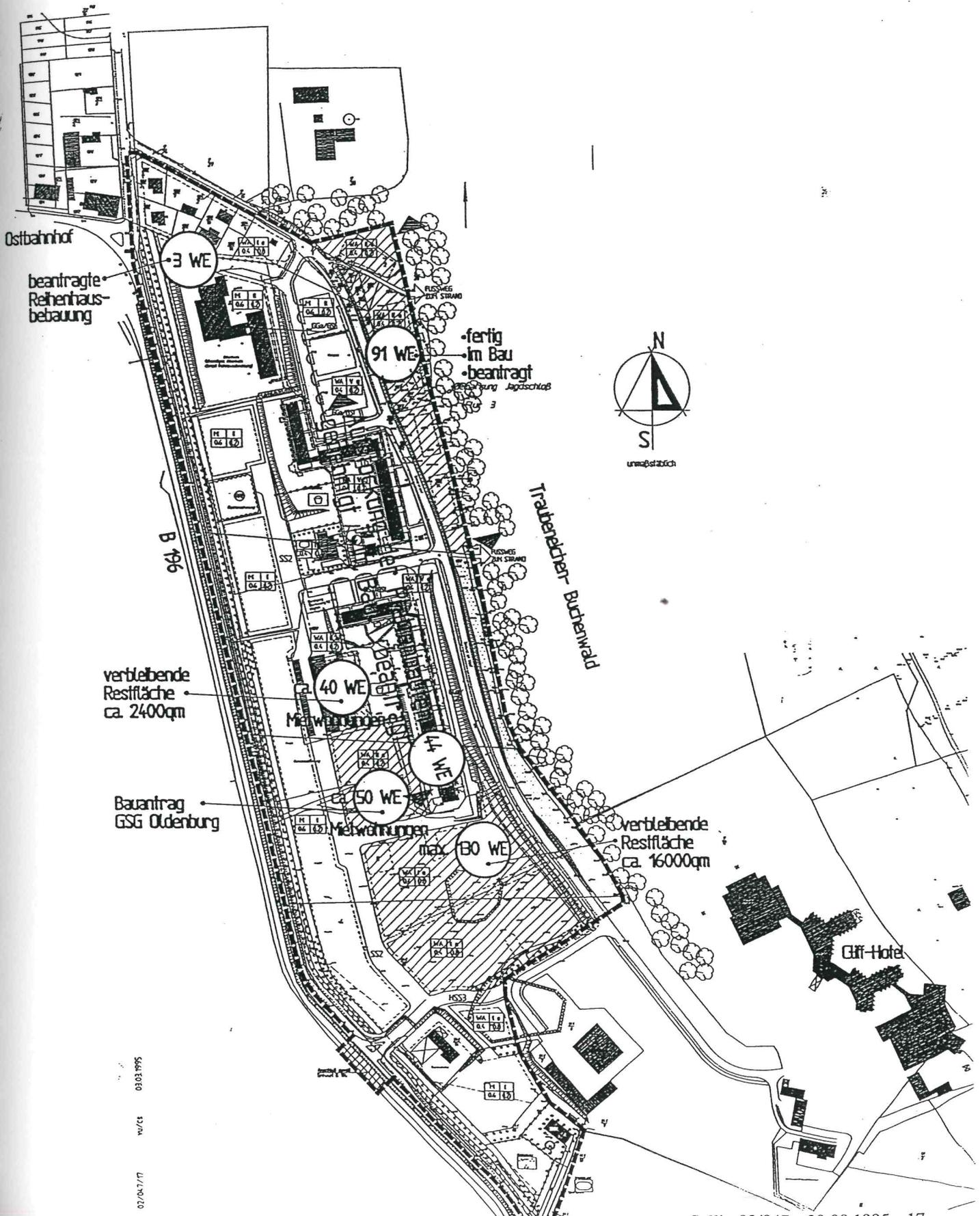
Es wurden fertiggestellt:

-	10.06.94	Kiefernweg 13/14	20 WE
-	10.08.94	Kiefernweg 11/12	16 WE
-	Okt. 94	Kiefernweg 7-10	36 WE
-	Dachgeschoßaufstockung der Plattenbauten, z.Zt. im Bau, Fertigstellung Dezember 1995		44 WE
-	beantragt von der GSG Oldenburg		50 WE
-	beantragte Reihenhäuser		<u>3 WE</u>
	gesamt		169 WE

Davon konnten 133 Sozialwohnungen nach den Kriterien des Sozialen Wohnungsbaus gefördert werden. Es verbleibt eine Restfläche von ca. 16.000 qm mit GFZ 0,8 Bruttobauland. Hier werden veranschlagt ca. 130 WE. Weiterhin bleibt eine Restfläche von ca. 2.400 qm mit GFZ 1,2 Bruttobauland. Es können ca. 40 WE entstehen. Die tatsächlich eingetretene und zu erwartende Wohnungsbauentwicklung wird anhand der folgenden Übersicht dokumentiert.

Nr.	Gebietsart	zul. Vollgeschosse	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl	Bauweise	Gebietsgröße qm	% des Plangebietes	max. Bruttogeschosfläche	WE bei Ø 85 qm je WE
1	Allgemeines Wohngebiet (WA)	II	0,4	0,8	o	26.439	16,2	21.151	249 x 3/4 = 187
2	Allgemeines Wohngebiet (WA)	III	0,4	1,2	o	18.429	11,3	22.115	260 x 3/4 = 195
3	Allgemeines Wohngebiet (WA)	V	0,4	1,2	g	25.034	15,4	30.041	353
4	Mischgebiet (MI)	II	0,6	1,2	-	27.094	16,6	32.513	
5	Mischgebiet (MI)	III	0,6	1,2	-	13.177	8,1	15.812	
6	Fläche für Gemeinbedarf	I	0,4	0,4	o	1.537	1	614	
7	Straßenverkehrsfläche					36.407	22		
8	Kleinbahnstrecke					393	0,2		
9	Versorgungsanlagen					2.747	2		
10	Grünfläche - Spielplatz					3.828	2,3		
11	Grünfläche - Park					1.523	1		
12	Grünfläche - Sportplatz					222	0,1		
13	Regenrückhaltebecken					1.312	0,8		
14	Forstwirtschaft					4.935	3		
						163.077	100	122.246	735 ≈ ca. 750

# Darstellung der Entwicklung der Wohnungskapazität im B-Plan Gebiet 2A in der Gemeinde Ostseebad Sellin Amt Mönchgut Granitz Landkreis Rügen



### 4.2.1 Spielplatznachweis

Für die Bemessung des öffentlichen Kinderspielplatzes wird von einer Größenordnung von 4 % der im Plangebiet zulässigen Geschoßfläche der Allgemeinen Wohngebiete ausgegangen. Hinzu kommt ein rechnerischer Anteil von 33 % des Nettospielplatzbedarfes für das Begleitgrün. Es ergibt sich aus einer im Plangebiet zulässigen Geschoßfläche von ca. 73.307 ein Bruttospielplatzbedarf von ca. 3.900. Dieser Spielplatzbedarf kann innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf sowie der öffentlichen Grünflächen im Plangebiet nachgewiesen werden. Dabei sollen die Spielflächen im wesentlichen den Geschoßwohnungsbauten vorgelagert werden.

### 4.3 Maß der baulichen Nutzung

Wegen des hohen Erschließungsgrades, der optimalen verkehrlichen Anbindung, der günstigen Infrastrukturausstattung und des hohen Siedlungsdruckes orientiert sich das Maß der baulichen Nutzung an den oberen Werten der Baunutzungsverordnung.

Die Grundflächenzahlen für die einzelnen Gebietstypen sind im Interesse des sparsamen Umganges mit den vorhandenen Baulandreserven und der wirtschaftlichen Nutzung der Baugrundstücke an den oberen Werten der Baunutzungsverordnung orientiert. Die Allgemeinen Wohngebiete erhalten eine Grundflächenzahl von 0,4, die Mischgebiete erhalten eine Grundflächenzahl von 0,6 und die Flächen für Gemeinbedarf eine Grundflächenzahl von 0,4.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird im Plangebiet entsprechend der bereits vorhandenen Bebauung, der beabsichtigten Verdichtung und der Topographie differenziert festgesetzt. Die vorhandene kleinteilige Bebauung im nördlichen Plangebiet wird als 2-geschossige Bauweise festgesetzt. Die daran südlich anschließende Fläche wird entsprechend der vorgegebenen Baustruktur mit einer 3-geschossigen Bauweise festgesetzt. Ebenso die östlich der vorhandenen Erschließungsstraße zum Cliff-Hotel gelegenen Allgemeinen Wohngebiete. Die vorhandene Wohnbebauung in Großtafelbauweise wird gemäß Bestand als 5-geschossig festgesetzt. Die dem vorhandenen L-förmigen Geschoßwohnungsbau nach Westen vorgelagerte Wohnbebauung wird als 3-geschossige Bebauungsform festgesetzt. Die südlich anschließenden Allgemeinen Wohngebiete werden als 2-geschossige Bebauungsformen festgesetzt.

Die Mischgebiete entlang der B 196 werden bis auf den Bereich des ehemaligen Clubhauses 2-geschossig festgesetzt.

Die Geschoßflächenzahlen werden analog den Grundflächenzahlen an den oberen Werten der Baunutzungsverordnung orientiert. Die 2-geschossigen Allgemeinen Wohngebiete erhalten eine Geschoßflächenzahl von 0,8, die 3- und 5-geschossigen Allgemeinen Wohngebiete erhalten eine Geschoßflächenzahl von 1,2, ebenso erhalten die Mischgebiete eine Geschoßflächenzahl von 1,2.

#### **4.4 Bauweise**

Die Bauweise im Bereich der im nördlichen Teil des Bebauungsplanes liegenden zum größtenteil bebauten kleinteiligen Allgemeinen Wohngebietsflächen wird entsprechend dem Bestand als offene Bauweise festgesetzt. Ebenso die östlich der Straße zum Cliff-Hotel gelegenen Wohngebiete. Der vorhandene Geschoßwohnungsbau wird in der geschlossenen Bauweise festgesetzt. Die übrigen Wohngebiete in der offenen Bauweise.

Aus Gründen einer möglichst großen Gestaltungsfreiheit und Flexibilität bei der Anordnung der baulichen Anlagen wird auf die Festsetzung der Bauweise für die Mischgebiete verzichtet. Die Flächen für Gemeinbedarf in der offenen Bauweise.

#### **4.5 Baulinien, Baugrenzen, überbaubare Flächen**

Mit der Festsetzung der Baugrenzen werden die zukünftig überbaubaren Flächen bestimmt. Diese orientieren sich im wesentlichen entlang der vorhandenen und der geplanten Erschließungsstraßen und neu zu bildenden Grundstücksgrenzen. Die überbaubaren Flächen sind großzügig und zusammenhängend bemessen und sollen vielfältige Bebauungsformen zulassen. Die großzügige Festsetzung der überbaubaren Flächen erlaubt außerdem die optimale Anpassung an die vorhandene Geländesituation.

Die vorhandene Bebauung in Großtafelbauweise wird durch Baugrenzen eingefafßt, so daß auf diesen Grundstücken zusätzliche Baumaßnahmen nur unmittelbar an den vorhandenen Baukörpern als ergänzende Baumaßnahmen möglich sind.

Auf die Festsetzung von Baulinien zur B 196 wird entgegen der Ursprungsfassung des Planentwurfes verzichtet wegen der Abkehr von dem ursprünglich städtischen Gestaltungsansatz.

#### **4.6 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung**

Die Baustruktur des Ortes läßt sich entsprechend ihrer geschichtlichen Entwicklung in drei Gestaltungsschwerpunkte gliedern. Zum einen den Bereich des ursprünglichen Siedlungsansatzes Alt-Sellin mit dem Schwerpunkt ländliches Bauen, zum zweiten der Bereich der gründerzeitlichen Bäderarchitektur schwerpunktmäßig in der Wilhelmstraße und der Granitzer Straße und zum dritten der Bereich Siedlung am Wald mit den Geschoßwohnungsbauten bis hin zum Cliff-Hotel in "moderner" Bauweise.

Die ursprüngliche Planungsidee sah für diesen Bereich, der im wesentlichen das Plangebiet überdeckt, eine Weiterentwicklung der Planungsidee im Sinne der "klassischen Moderne" vor, in der

die Baukörperform (Flachdach), die farbliche Gestaltung, der Anteil der Gebäudeöffnungen, die Einfriedungen und die Dachbegrünung geregelt werden sollten.

Wegen der insbesondere von dem Landkreis geäußerten Bedenken hat die Gemeindevertretung Sellin eine Abkehr von dem "modernen" Gestaltungsprinzip beschlossen hin zu einer mehr landschaftsbezogenen Bauweise. Das bedeutet, daß insbesondere die Vorschrift von Flachdächern aufgegeben wird und die Maßgabe, daß die Gebäude entlang der B 196 in Richtung der Bundesstraße zu 60 % zu verglasten sind, ebenfalls aufgegeben wird.

Es soll nunmehr eine Dachneigung bis zu 30 Grad zulässig sein. Flachdächer sollen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Sie sind jedoch nur auf 1-geschossigen Baukörpern von Nebengebäuden zulässig, wenn 75 % der Flachdachfläche als bepflanzte Dachkonstruktion (Dachbegrünung) bzw. begehbare Dachterasse ausgebildet werden.

Eine stärkere Dachneigung als max. 30 Grad soll wegen der Hanglage und der Freihaltung der Sichtbeziehungen nicht zulässig sein.

Die örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung beschränken sich auf die wesentlichen Gestaltungsmerkmale und sollen den Bauherren und Architekten einen großzügigen Rahmen stecken und zeitgemäße und unkonventionelle Bauformen fördern. Sie sollen nicht den Raum für eigene Initiative nehmen. Im folgenden der Wortlaut der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, der auch auf der Planzeichnung mit aufgeführt ist.

## **1. Dächer**

1.1 Dächer sind als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 30 Grad auszuführen. Flachdächer sind für 1-geschossige Baukörper von Nebengebäuden zulässig, wenn 75 % der Flachdachfläche als bepflanzte Dachkonstruktion (Dachbegrünung) bzw. begehbare Dachterasse ausgebildet werden.

1.2 Es sind folgende Dachdeckungsmaterialien allgemein zulässig:

- Dachziegel und Steine, unbesandet in Rot- und Brauntönen
- Metalldeckungen und Dachpappen und Pappschindeln in den Farben gemäß 4.1.

## **2. Öffnungen**

2.1 In jeder der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Fassade sind Öffnungen vorzusehen. Dies gilt nicht für Garagen und Nebengebäude.

2.3 Für Wandöffnungen von Gebäuden mit mehr als einem Vollgeschoß sind stehende Formate zu verwenden. Dies gilt auch für Schaufenster.

2.4 Rolladenkästen dürfen in der Fassade nicht sichtbar sein.

### **3. Balkone, Loggien, Veranden, Wintergärten**

- 3.1 Tragende Teile sind in Holz oder Metall auszuführen.
- 3.2 Balkone, Loggien, Veranden, Wintergärten in mehreren Geschossen an der gleichen Fassade sind senkrecht übereinander anzuordnen und durch Stützen mindestens an den äußeren Eckpunkten zu verbinden. Eine Verringerung der Außenmaße in den oberen Geschossen ist zulässig.
- 3.3 Oberste Balkone und Loggien sind zu überdachen und mit der Überdachung ebenfalls durch Stützen mindestens an den äußeren Eckpunkten zu verbinden.

### **4. Farben**

Der Rahmen der farblichen Gestaltung wird bestimmt anhand des Farbregisters RAL 840 HR vom RAL-Ausschuß für Lieferbedingungen und Gütesicherung beim Deutschen Normenausschuß.

Zulässig sind die aufgeführten RAL-Farben und davon abgeleitete Abstufungen.

#### **4.1 Dächer**

Grau 7001, 7035, 9002  
sowie Rot- und Brauntöne und Naturfarben für die unter 1.2 aufgeführten Materialien

#### **4.2 Aussenwände oberhalb der Erdgeschoßdecke**

Weiß 1013-1015, 7035, 9001, 9002, 9010, 9018 oder in harmonischer Ergänzung zu 4.3

#### **4.3 Außenwände bis zur Erdgeschoßdecke**

Rot 2001-2004, 2008, 3000, 3002-3005, 3007, 3009, 3011-3014, 3016-3018, 3022, 3027, 4002, 4004, 4007,  
Grün 6003-6008,  
Grau 7000-7006, 7009-7012, 7023, 7030-7039,  
Braun 8000-8004, 8007, 8008, 8011, 8012, 8014-8017, 8023-8025  
Weiß 1013-1015, 9001, 9002, 9010, 9018

#### **4.4 Von den farblichen Gestaltungsvorschriften ausgenommen sind Gebäudeöffnungen, großflächige Verglasungen, Balkone, offenporig behandelte Holzbauteile, konstruktiv bedingte Träger, Stützen und Natursteinmaterial.**

## 5. Zusätzliche Bauteile

- 5.1 Parabol-Antennen und Antennenmasten sind nur auf von öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbaren Teilen des Grundstückes zulässig.

## 6. Werbeanlagen

- 6.1 Selbstleuchtende Werbeanlagen dürfen max. 5 % der jeweiligen Erdgeschoßaußenwandflächen und höchstens 1,5 qm betragen. Selbstleuchtende Werbeanlagen oberhalb der Erdgeschosse sind unzulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Wechsellichter selbstleuchtender Werbeanlagen sind ausgeschlossen.
- 6.2 Nicht selbstleuchtende Werbeanlagen, als auf den Wandflächen aufgebraute Schriftzeichen und Darstellungen im Stil der Werbeanlagen der gründerzeitlichen Bäderarchitektur, sind nicht reglementiert.
- 6.3 Werbeanlagen an Bäumen und Zäunen sind grundsätzlich ausgeschlossen.

## 4.7 Denkmalschutz

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind denkmalgeschützte Gebäude und Anlagen im Plangebiet nicht zu verzeichnen.

Aus dem Geltungsbereich der o.g. Maßnahme sind mehrere ur- und frühgeschichtliche Fundplätze bekannt, deren genaue Ausdehnungen bislang nicht ermittelt werden konnten. Allerdings machen die gegenwärtig bekannten Bodendenkmale lediglich einen sehr geringen Teil der tatsächlich vorhandenen Bodentalertümer aus. Nur selten sind die Fundstellen obertägig sichtbar. Im allgemeinen sind sie unter der Erdoberfläche 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 Geltungsbereichs 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 M-V ebenfalls geschützt sind.

Die angesprochenen Fundstellen beinhalten Teile bzw. Mehrheiten von Sachen, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, da sie für die Geschichte der Menschen bedeutend sind. Derartige Hinterlassenschaften der Vorfahren sind geschützte Bodendenkmale gem. § 2 Abs. 1 DSchG M-V, da sie u.a. von menschlichem Leben in der Vergangenheit zeugen und Aufschluß über die Kultur, Wirtschafts-, Sozial- und Geistesgeschichte sowie über Lebensverhältnisse und zeitgenössische Umweltbedingungen des Menschen in ur- und frühgeschichtlicher Zeit gestatten. Die Ausführung des o.g. Vorfahrens, besonders im Zusammenhang mit den zu erwartenden

tiefreichenden Erdeingriffen, hat eine Veränderung bzw. letztendlich die Beseitigung der vorhandenen Bodendenkmale zur Folge und ist daher gem. § 7 Abs. 1 a DSchG M-V genehmigungspflichtig. Eine Genehmigung kann nur erteilt werden, wenn sichergestellt wird, daß die bekannten Fundstellen vor ihrer Vernichtung durch eine 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 Maßnahme entstehenden Kosten hat gem. § 6 Abs. 5 DSchG M-V der Verursacher des Eingriffs zu tragen.

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

#### **4.8 Flächen für Wald**

Östlich der Erschließungsstraße zum Cliff-Hotel bis zur östlichen B-Plangrenze befindet sich eine bestockte Fläche aus aufgelaufenen Kiefern, Buschholz und Laubbäumen. Diese Fläche war zunächst als WA Gebiet mit der Maßgabe der Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, ohne das eine Bebauungsmöglichkeit vorgesehen war, festgesetzt. Diese Festsetzung hat zu Mißverständnissen geführt, so daß nunmehr der Bereich als Fläche für Wald festgesetzt wird.

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

Das Plangebiet bildet einen Südwesthang der zur freien Landschaft und dem Selliner See bis auf die Alleebäume entlang der B 196 offen und ungeschützt liegt. In Abkehr von dem ursprünglichen Planungsansatz einer städtischen sich der Landschaft präsentierenden Bebauung, soll nunmehr ein landschaftsbezogener Gestaltungsansatz verfolgt werden, der vor allem von einer Eingrünung des zukünftigen Siedlungsbereiches ausgeht.

Die Gemeinde läßt einen Grünordnungsplan erstellen, mit dem 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 werden und in dem die ggfs. erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen bzw. Ersatzmaßnahmen für evtl. Eingriffe in den Naturhaushalt festgelegt werden. Aus dem Grünordnungsplan lassen sich die auf

den Grundstückseigentümer zukommenden Belastungen bezüglich der notwendigen Ersatzmaßnahmen entnehmen.

Mit dem Bebauungsplan werden bereits entsprechende Regelungen vorgegeben.

- Parallel zur Bundesstraße 196 wird im Bebauungsplan eine 10,0 m tiefe Fläche, zum Teil im Mischgebiet 4,0, zum Teil innerhalb der Verkehrsflächen für eine Sicht- und Lärmschutzpflanzung nach Maßgabe des Grünordnungsplanes festgesetzt.
- Im Süden des Plangebietes wird gemessen von der nördlichen Gemarkungsgrenze Baabe in einem Abstand von 100 m eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.
- Die südliche Grenze des Mischgebietes wird in einer Tiefe von 10,0 m ebenfalls mit einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach Maßgabe des Grünordnungsplanes versehen.
- Das Flurstück 141/5 (Salzlaugenbehältergrundstück) wird ebenfalls mit einem Pflanzgebot versehen.
- Die nördliche Grenze des Flurstückes 141/11 wird ebenfalls mit einem 10,0 m tiefen Pflanzgebot ausgestattet.
- Die südöstliche Grenze des Flurstückes 141/15 erhält ein 5,0 m breites Pflanzgebot, daß außerhalb des Plangebietes bis zu der vorhandenen Erschließungsfläche auszudehnen ist.
- Die östlich der Erschließungsstraße zum Cliff-Hotel gelegenen Teilflächen der Flurstücke 139 und 140 werden als Wald festgesetzt.
- Als weitere naturräumliche Entwicklungsmaßnahme wird festgesetzt, daß je angefangene 100 qm versiegelter Fläche (Bebauung, Nebengebäude, Zufahrten, Hopfpflasterung) zwei standortgerechte heimische Laubbäume und zwei standortgerechte heimische Obstbäume anzupflanzen sind.
- Mit einer weiteren textlichen Festsetzung wird für die Verkehrsflächen angeordnet, daß beim Ausbau der Verkehrsflächen je 100 qm Verkehrsfläche zwei standortgerechte heimische Laubbäume innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche zu pflanzen sind.
- Bezüglich der Einfriedungen wird in den örtlichen Bauvorschriften festgesetzt, daß diese mit lebenden Hecken aus standortgerechten heimischen Gehölzen anzulegen sind. Sie können mit anderen Einfriedungsarten kombiniert werden. Der Anteil der lebenden Hecken je Grundstück darf dabei 75 % nicht unterschreiten.
- Gemäß örtlicher Bauvorschriften sind die Flachdächer von Nebengebäuden zu 75 % zu begrünen.

Die wesentlichen Interessen der Gemeinde Sellin hinsichtlich der Bereitstellung von Wohnraum und der Einrichtung örtlicher Versorgungseinrichtungen sind bei der Festsetzung von Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft besonders zu berücksichtigen. Die vorgenannten Belange der Gemeinde Sellin sind nach eingehender Prüfung anderer Standorte im Gemeindegebiet nur im Bereich des B-Planes 2 A in der gewünschten Form und dem gebotenen Umfange nach möglich. Weitergehende Regelungen werden daher im Plangebiet nicht vorgenommen. Eine großräumig landschaftsprägende Gliederung der Ortslagen Sellin und Baabe sollte daher auf den südöstlich anschließenden Flurstücken 141/8 und 141/9 vorgenommen werden. Hier sollten zukünftige Bebauungsmöglichkeiten im Verhältnis zu dem B-Plan 2 A erheblich reduziert werden. Ggfs. sind Teile dieser Flächen geeignet für Ersatzmaßnahmen die durch Eingriffe in den Naturhaushalt innerhalb des Plangebietes 2 A notwendig werden.

Das Forstamt Bergen stellt fest, daß die ca. 2 ha große Kieferschonung Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz ist. Eine Bebauung auf Waldflächen setzt nach § 15 LWaldG die Genehmigung zur Rodung durch die Forstbehörde voraus. Der Antragsteller wird mit der Rodungsgenehmigung zum Ausgleich der nachteiligen Umwandlung verpflichtet. Für die konkrete Situation ist der Antrag auf Rodungsgenehmigung zu stellen und der Nachweis über die Ersatzaufforstungsflächen zu erbringen. Erst danach ist es lt. LWaldG möglich mit der Rodung der Kiefernfläche zu beginnen.

Zum Verständnis des Bebauungsplanes und für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen wird der Waldabstand gem. § 20 LWaldG in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Es wird zudem darauf hingewiesen unter welchen Bedingungen eine Ausnahmegenehmigung bei geringeren Abständen als 50 m durch das Forstamt in Aussicht gestellt wird.

#### **4.10 Immissionsschutz**

Die Emissionen der Bundesstraße 196 sind für die städtebauliche Planung im Planbereich von erheblicher Bedeutung. Verlässliche Zahlen über die durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge (DTV) werden zur Zeit ermittelt. Erste Verkehrszählungen prognostizieren eine durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge in der Hauptsaison von 10-15.000 Pkw am Tag. Diesen erheblichen Verkehrsspitzen während der Hauptsaison steht das erheblich geringere Verkehrsaufkommen außerhalb der Saison in den Monaten September - Mai gegenüber, für die ein durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen von 5.000 hoch veranschlagt ist. Die Stellungnahme des Straßenbauamtes zum Flächennutzungsplanentwurf vom 30/01/95 benennt eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung von DTV 6.298 Kfz/24h. Vorbehaltlich weiterer detaillierter Verkehrsuntersuchungen und des Abschlusses der Diskussion um die verkehrliche Entwicklung im Raum Südost-Rügen/Mönchgut wird davon ausgegangen, daß die einzuhaltenden Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete außerhalb der Saison in jedem Falle eingehalten werden. Die Verkehrsspitzen in der

Hauptsaison werden die einzuhaltenden Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete bei freier Schallausbreitung überschreiten. Die freie Schallausbreitung wird durch die Bebauung der Mischgebiete wesentlich beeinträchtigt. Unterstützt wird dieser Effekt durch eine Lärm- und Sichtschutzpflanzung parallel zur B 196.

Es ist das langfristige Ziel der gemeindlichen Verkehrsplanung im Verbund mit der regionalen Verkehrsplanung das derzeitige hohe Verkehrsaufkommen der B 196 erheblich zu reduzieren, so daß die Immissionsbelastungen von seiten der B 196 ständig verringert werden können. Die Gemeinde geht daher davon aus, daß nach Abschluß der Bebauung der Mischgebiete die zulässigen Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete auch in den Spitzenzeiten eingehalten werden.

Ein schalltechnisches Gutachten vom 08.11.1994 liegt vor. Ergänzt wurde dieses Gutachten durch eine Stellungnahme vom 03.03.95 des von der Gemeinde beauftragten Gutachters. Entsprechend sind die Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan dargestellt. Die Bemessung eventuell erforderlicher passiver Lärmschutzmaßnahmen sind auf der Grundlage des vorgenannten Gutachtens und der ergänzenden Stellungnahme durchzuführen. Diese sind Bestandteil der Begründung und können bei dem Amt Mönchgut-Granitz angefordert werden.

Bezüglich der noch nicht abschließend begutachteten Verkehrsbelastung und Lärmemissionen der B 196 werden im Sinne einer vorbeugenden Lärmbekämpfung im Bebauungsplangebiet (ausgehend von dem max. Prognosewert) folgende textliche Festsetzungen getroffen:

- In einem Streifen von 40 m parallel zur B 196 sind nach Westen und zur B 196 orientierte Fenster - und Lüftungsöffnungen von Wohn- und Schlafräumen nicht zulässig.
- In einem Streifen bis zu 150 m parallel zur B 196 ist für die schalltechnische Bemessung von Außenwandbauteilen und die Anordnung der Wohn- und Schlafräume ein Nachweis in Bezug auf die Lärmemissionen der B 196 im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu führen. Ein schalltechnischer Einzelnachweis auf der Grundlage der DIN 4109 unter Beachtung der im jeweiligen Einzelfall ggfs. vorhandenen Abschirmung durch vorgelagerte Gebäude, wird als Ausnahme ausdrücklich zugelassen.

Dem hohen Rang des Schallschutzes stehen die Belange der Sicherung des Wohnraumbedarfs der Bevölkerung gegenüber. Wegen der wohnbaulichen Vorprägung des Gebietes und der wenigen anderweitigen wohnbaulichen Entwicklungsmöglichkeiten im Gemeindegebiet sowie im Amtsbereich Mönchgut-Granitz sind ggfs. Überschreitungen der Planungsrichtpegel hinzunehmen. Aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand, Wall) zur B 196 sollen wegen der z.Zt. noch ungeklärten Entwicklung des zukünftigen Verkehrsaufkommens nicht angeordnet werden. Sie stehen außerdem im Widerspruch zur Gestaltung des Landschaftsraumes Mönchgut-Granitz.

Der lärmtechnische Nachweis als Einzelnachweis wird als Ausnahme ausdrücklich zugelassen, weil durch die zur B 196 geplante Mischgebietsbebauung eine Schutzwirkung vorgegeben werden

soll und die Bemessung passiver Schallschutzmaßnahmen auf die Besonderheit der Einzelfallsituation eingehen soll.

## **5.0 Infrastruktur**

Die im Gemeindegebiet vorhandene öffentliche Infrastruktur (z.B. Schulen, Kindergärten, Verkehrsverbindungen, ärztliche Versorgung, Post) ist für die neu hinzukommende Bebauung ausreichend bemessen. Die private Infrastruktur (Handwerk, Handel, Dienstleistung) befindet sich zur Zeit in einer Existenzgründungs- und Neuorientierungsphase. Hierfür ist insbesondere das Mischgebiet im Plangebiet parallel zur B 196 vorgesehen. Es ist abzusehen, daß sich der Ort Sellin bei einer konsequenten plangemäßen Entwicklung sich zu einem Seebad entsprechend der Klassifikation des Deutschen Bäderverbandes entwickelt. Entsprechend der schwerpunktmäßigen Entwicklung wird sich die Infrastruktur qualitativ und quantitativ wesentlich verbessern. Dieses wird unterstützt durch die raumordnerische Funktionszuweisung als ländlicher zentraler Ort mit der weitere Infrastruktureinrichtungen am Ort raumordnerisch vorbereitet werden.

Durch seine günstige Lage zum Ortszentrum und innerhalb der Region sowie die günstige verkehrliche Erschließung sind die vorhandenen und zukünftigen Infrastruktureinrichtungen optimal erreichbar. Neu zu ordnen und zu ergänzen ist die technische Infrastruktur im Bestand, der Ver- und Entsorgungsleitungen im Plangebiet selbst sowie das Erschließungsnetz.

### **5.1 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Sellin wird durch die Rügener Personennahverkehrs-GmbH im Omnibusverkehr und die Kleinbahnstrecke der Deutschen Reichsbahn "Rasender Roland" im schienengebundenen Verkehr an das übrige Nahverkehrsnetz des Landkreises Rügen angebunden. Die Haltepunkte des Omnibusses und des Rasenden Roland grenzen unmittelbar an die nördliche bzw. westliche Abgrenzung des Plangebietes an.

Seit 1993 werden erste Schiffsverbindungen über den sog. kleinen Bäderverkehr wieder aufgenommen, der die Badeorte Ostrügens von Saßnitz bis Thiessow zukünftig seeseitig mit einander verbinden soll. Der Anlieger ist die Seebrücke vor Kopf der Wilhelmstraße. Sie liegt etwa 1500 m entfernt nördlich des Plangebietes.

## **5.2 Fuß-, Rad- und Wanderwege**

Über das Plangebiet verlaufen die Hauptverkehrsverbindungen zwischen dem Mönchgut und Südost-Rügen. Hierzu gehören auch die Fuß-, Rad- und Wanderwege die zum einen parallel zur B 196 verlaufen und zum anderen im Zuge der Zufahrtsstraße zu dem Cliff-Hotel.

Entsprechend seiner Bedeutung wird der Fuß- und Radweg parallel zur B 196 im Verkehrsraum der Bundesstraße angeordnet. Der Bebauungsplan setzt hierfür die entsprechenden Flächen als Verkehrsflächen fest. Die übrigen Fußwege werden innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen geführt.

Gesonderte Radwege werden nicht ausgewiesen. Das Kraftfahrzeugverkehrsaufkommen innerhalb des Plangebietes wird nicht so hoch sein, daß eine Trennung erforderlich wird.

Im Osten werden zwei Aufgänge zu dem Hochuferwald mit Verbindung zur Ostsee freigehalten.

## **5.3 Ruhender Verkehr**

Bauordnungsrechtlich ist für jede geschaffene Wohneinheit zumindest ein Einstellplatz erforderlich. Dieses gilt ebenso für Ferienwohnungen und Appartements. Die Einstellplätze für andere zulässige Nutzungen (MI) sind den einschlägigen Richtlinien zu entnehmen. Im Plangebiet sind zum Teil Einstellplätze und Garagen vorhanden, z.T. wird auf nicht dafür vorgesehenen Flächen geparkt. Eine evtl. Umwidmung und Umnutzung vorhandener Garagenflächen erfordert entsprechende Ersatzmaßnahmen, die im Nahbereich der vorhandenen Plattenbauten untergebracht werden sollten. Hierfür sind Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt. Die festgesetzten Verkehrsflächen ermöglichen auch die Anlage von Parkmöglichkeiten im Verkehrsraum ggfs. in Kombination mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen.

Eine Unterscheidung von Verkehrsflächen verschiedener Zweckbestimmung wird nicht vorgenommen. Es werden nur Verkehrsflächen festgesetzt, deren Differenzierung späteren Widmungsverfahren vorbehalten bleibt. Dieses gilt auch für die Festsetzung der Fahrbahnbreiten sowie die im öffentlichen Verkehrsraum vorzunehmenden Bepflanzungen und die Anlage von Straßenbegleitgrün. Es werden lediglich die Straßentypen gemäß den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen gekennzeichnet.

## **5.4 Kraftfahrzeugverkehr**

Das Erschließungssystem für den Kraftfahrzeugverkehr wird durch die beiden etwa parallel verlaufenden Verkehrsflächen der Bundesstraße 196 und der Gemeindestraße "Kiefernweg" Richtung Cliff-Hotel bestimmt. Dabei wird zur Zeit das gesamte Plangebiet über die Gemeindestraße Kiefernweg und die Ostbahnstraße an die B 196 angebunden. Diese Anbindung ist wegen des

unübersichtlichen und wenig leistungsfähigen Verknüpfungspunktes am Ostbahnhof zunehmend problematisch. Hinzukommt die allgemeine Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu dem Cliff-Hotel und der vorhandenen Wohnbebauung. Die geplante mögliche Wohnbebauung und die Entwicklung des Handels und Dienstleistungsbereiches entlang der B 196 werden das Verkehrsaufkommen zusätzlich wesentlich erhöhen, so daß vor dem Ostbahnhof die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht mehr gesichert ist.

Das Plangebiet soll deshalb über eine neu anzulegende Zufahrt mit an die Bundesstraße angebunden werden, und zwar im Bereich der 1992 errichteten Tankstellenzufahrt. Direkte Zufahrten zu den Baugrundstücken von der B 196 sollen jedoch ausgeschlossen werden. Aus diesem Grunde wird zur Erschließung der an der B 196 liegenden Mischgebietsflächen eine rückwärtige Erschließungsstraße angeordnet, die auch die Erschließungsfunktionen für die inneren Wohngebiete übernimmt.

Parallel zum Verlauf der B 196 wird ein 10 m breiter Vorbehaltstreifen als Verkehrsfläche festgesetzt, in dem die erforderlichen Verkehrsbauwerke für Links- und Rechtsabbiegespuren, Alleenpflanzung, Fuß-, Rad- und Wanderwege, und ein Teil der Lärm- und Sichtschutzpflanzung untergebracht werden können.

Über den Ausbau der B 196 liegt noch keine verbindliche Planung vor. Es ist jedoch mit dem Straßenbauamt, dem Landkreis und dem Biosphärenreservat am 05.09.1993 eine Abstimmung durchgeführt worden, die dem nunmehr vorliegenden Plan zugrunde gelegt worden ist.

An den Einmündungen von Erschließungsstraßen sind gemäß RAST-E Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen Ziff. 6.5.5 Sichtflächen vorzusehen. Die Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung über 0,7 m Höhe über der Fahrhahnoberkante dauernd freizuhalten. Innerhalb der Sichtflächen dürfen keine Parkplätze errichtet werden.

Im Plangebiet sollen folgende Straßenquerschnitte zugrunde gelegt werden:

- Der Kiefernweg in Verlängerung bis zum Cliff-Hotel als Sammelstraße (SS2) im Trennungsprinzip mit Geschwindigkeitsdämpfung und maßgebender Erschließungsfunktion. Die Verkehrsstärke (Spitzenstunde) max. 500 Kfz/h, die angestrebte Höchstgeschwindigkeit 40 km/h., der Begegnungsfall Lkw/Lkw.
- Die neu zu bauende Erschließungsstraße parallel zur B 196 ebenfalls als Sammelstraße (SS2) mit beidseitigen Fußwegen, Fahrbahn und Parken in Senkrechtaufstellung mit wechselnder seitlicher Anordnung. Die maßgebende Funktion ist die Erschließungsfunktion. Es soll das Trennungsprinzip mit Geschwindigkeitsdämpfung gelten, der Begegnungsfall ist Lkw/Lkw, die Verkehrsstärke (Spitzenstunde) max. 500 Kfz/h, die angestrebte Höchstgeschwindigkeit 40 km/h.

- Die Verbindung zwischen B 196 und Zufahrtsstraße zum Cliff-Hotel als Hauptsammelstraße (HSS3) mit der maßgebenden Verbindungsfunktion. Das Entwurfsprinzip als Trennungsprinzip mit Geschwindigkeitsdämpfung, der Begegnungsfall Bus/Bus, die vorgesehene Verkehrsstärke (Spitzenstunde) max. 800 Kfz/h, die angestrebte Höchstgeschwindigkeit 50 km/h.
- Die von der neuen Erschließungsstraße parallel zur B 196 in östlicher Richtung verlaufende Stichstraße in das Wohngebiet als Anliegerstraße (AS3) mit maßgebender Erschließungsfunktion. Das Entwurfsprinzip als Mischungsprinzip der Begegnungsfall Pkw/Pkw (Lkw/Lkw) die Verkehrsstärke (Spitzenstunde) 120 Kfz/h, die angestrebte Höchstgeschwindigkeit max. 30 km/h.
- Die vorhandenen Verkehrsflächenquerschnitte sollen zunächst nicht verändert werden.

## **5.5 Energieversorgung**

Wegen der Hanglage und aus Gründen der Lufthygiene schließt der Bebauungsplan den Einsatz von Festbrennstoffen aus. Der Ort Sellin soll 1994 an die Gasversorgung angeschlossen werden. Es ist dann möglich auch das Plangebiet mit Gas zu versorgen. Versorgungsträger ist die EWE Aktiengesellschaft, Postfach 131, 18521 Bergen.

Die Wohnblöcke in Plattenbauweise und das ehemalige Clubhaus sind an das vorhandene Fernwärmeversorgungsnetz angeschlossen.

## **5.6 Wasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung wird von der Rügenwasser GmbH, Putbusser Chaussee, 18528 Bergen, vorgenommen. Das vorhandene Leitungsnetz ist entsprechend der beabsichtigten zukünftigen Bebauung zu erweitern. Ggfs. sind zur Baufreimachung der Baugrundstücke vorhandene Leitungen zu verlegen. Das Leitungsnetz ist dann um die neu hinzukommenden Erschließungsflächen zu ergänzen.

## **5.7 Abwasserbeseitigung/Oberflächenentwässerung**

Für die Abwasserbeseitigung zuständig ist der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, Putbusser Chaussee 1, 18528 Bergen. Das Plangebiet ist überwiegend an die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen.

Für die Erschließung der neu hinzukommenden Bebauung ist von dem Büro Thalen Consult Rostock eine Vorplanung erstellt worden, die bereits mit den zuständigen Stellen abgestimmt worden ist. Demzufolge wird die Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens mit einer Größe von ca. 1.000 qm brutto notwendig.

## **5.8 Löschwasserversorgung**

Das Landratsamt Rügen, Sachgebiet Brandschutz, hat bezüglich der Löschwasserversorgung im Rahmen seiner Stellungnahme zum Entwurf des Flächennutzungsplanes auf die technischen Regeln zur Bereitstellung von Löschwasser verwiesen. Danach gilt für den Löschwasserbedarf in einem Wohngebiet ein Wert von 48-96 cbm Löschwasser/Std. Für Kern- und Gewerbegebiete gilt der Wert von 96-192 cbm/Std. unter Berücksichtigung der konkreten baulichen Nutzung. Der Löschwasserbereich faßt sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m. Der Löschwasserbedarf ist bei der Bemessung des Wasserversorgungsnetzes im Baugebiet zu berücksichtigen.

Wegen der intensiven Nutzung im Plangebiet sollte zumindest der Bereich der höheren 5-geschossigen Wohnbebauung dem höheren Wert von 96-192 cbm/Std. zugeordnet werden.

Die Löschwasserbereitstellung ist unbedingt mit dem Zweckverband Trinkwasser/Abwasser Rügen im Rahmen der konkreten Bauantragstellung abzustimmen.

## **5.9 Elektrizitätsversorgung**

Die Elektrizitätsversorgung wird von der Hanseatischen Energieversorgungs-AG (HEVAG), Frankendamm, 18439 Stralsund, vorgenommen. Im geplanten Baubereich befinden sich Mittelspannungs- und Niederspannungsleitungen überwiegend verkabelt. Ggfs. sind vorhandene Leitungen als Baufreimachungsmaßnahme zu verlegen und der HEVAG unentgeltlich zu übergeben. Angaben über einen weiteren Leitungsbestand liegen zur Zeit nicht vor. Jedoch ist davon auszugehen, daß das Plangebiet an den vorhandenen Anlagenbestand angeschlossen werden kann. Im Plangebiet zwischen dem vorhandenen Geschoßwohnungsbau und der Verkaufseinrichtung befindet sich eine Transformatorenstation die als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt ist.

## **5.10 T•e•l•e•k•o•m**

Es ist beabsichtigt in dem Gebiet das Netz neu aufzubauen bzw. zu erweitern. Die Koordinierung mit dem Straßenbau und den anderen Leitungsträgern ist notwendig. Gleichzeitig beabsichtigt die

Telekom das Breitbandkommunikationsnetz (BK-Netz) aufzubauen bzw. zu erweitern. Die Informationen über die Bautätigkeit sind so früh wie möglich an die zuständige Dienststelle, mindestens 8 Monate vor Baubeginn unter Vorlage der verbindlichen Straßenbaupläne schriftlich anzuzeigen. Adresse: Deutsche Bundespost, Telekom, Fernmeldeamt Rostock, Dienststelle PIL, Überseehafen, 18147 Rostock.

Um Beschädigungen an unseren Fernmeldeanlagen auszuschließen, ist es unbedingt erforderlich, daß die Bauausführenden spätestens 2 Wochen vor Baubeginn beim Fernmeldebezirk 25, 18528 Bergen, Clementstraße 8, Telefon 03838/811-800, aktuelle Informationen über bereits vorhandene Fernmeldeanlagen einholen.

## **5.11 Müllbeseitigung**

Das innere Erschließungssystem des Bebauungsplanes ist für die im Einsatz befindlichen Müllfahrzeuge ausreichend bemessen. Die Entfernungen späterer Wohngebäude von den öffentlichen Verkehrsflächen sind hinsichtlich der Abfallentsorgung für die späteren Bewohner zumutbar.

## **6.0 Durchführung des Bebauungsplanes**

Die Durchführung des Bebauungsplanes ist dringlich, weil mit der Realisierung wesentlich zur Verbesserung der Wohnraumversorgung und der Erwerbsstruktur im Gemeindegebiet beigetragen werden soll.

### **6.1 Bodenordnende Maßnahmen**

Über die Art und Weise der Durchführung der erforderlich werdenden bodenordnenden Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes wird zur Zeit wegen der ungeklärten Eigentumsverhältnisse noch verhandelt. Es ist dann im Anschluß mit den Grundstückseigentümern über den günstigsten Weg zur weiteren Realisierung des Bebauungsplanes zu sprechen.

### **6.2 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten**

Für das Plangebiet wird z. Zt. ein Erschließungskonzept erstellt. Das Ingenieurbüro Thalen Consult GmbH hat für die Kosten der Erschließung rund DM 1.977.670,00 ermittelt. Nach der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen beträgt der Anliegeranteil 90 %, mithin ca. DM 1.779.903,00. Der verbleibende Gemeindeanteil beträgt rund DM 197.767,00. Die Finanzierung ist über den jährlichen Haushalt sicherzustellen.

### **6.3 Beschluß- und Bekanntmachungsdaten**

- Aufstellungsbeschluß vom 07.03.1991
- Raumordnerische Stellungnahme vom 17.03.1993 und 24.08.1994
- Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 14.10.1991 bis einschl. 22.11.1991
- Die Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 30.09.91 bis zum 22.11.1991 um Abgabe ihrer Stellungnahme gebeten worden.
- Auslegungsbeschluß vom 07.06.1994
- Öffentliche Auslegung vom 11.07.94 - 29.08.1994
- Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken 01.11.1994
- Satzungsbeschluß 29.11.1994
- Aufhebung des Satzungsbeschlusses vom 29.11.94 am 28.03.95
- Ergänzung der Abwägung am 28.03.95
- erneuter Satzungsbeschluß am 28.03.95

Sellin, den 30.08.1995