

# GEMEINDE OSTSEEBAD SELLIN

AMT MÖNCHGUT GRANITZ

LANDKREIS RÜGEN

## BEGRÜNDUNG

### BEBAUUNGSPLAN 2 C „Weißer Steg“

### 3. Änderung ( Teiländerung )

### mit örtlicher Bauvorschrift

Übersichtsplan



Unmaßstäblich

Verfahren gem. § 13 BauGB

Verfahrensstand § 10 BauGB

Stand vom 2012.04.20

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



  
Lioba  
Bürgers  
Stadtplaner  
30926 Seelze  
Telefax 05137/91371

115/900

02/049 3.Ä /01

VU/VU

2012.04.20

Inhaltsverzeichnis .....	Seite
1.0 Planungserfordernis .....	3
1.1 Wahl des Planverfahrens .....	4
1.2 Redaktionelle Hinweise.....	4
1.3 Allgemeine Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung .....	5
2.0 Lage im Raum .....	5
2.1 Fremdenverkehrliche Einstufung.....	5
2.2 Bestand.....	5
2.2.1 Bisherige touristische Belastung .....	5
2.2.2 Bisherige Arbeitsplätze .....	5
2.2.3 Vorhandene Erschließung .....	5
2.2.4 Vegetationsbestand.....	5
2.2.5 Altablagerungen .....	5
2.2.6 Baugrund, Grundwasser, Hochwasser, Küstenschutz .....	6
2.2.7 Denkmale, Bodendenkmale .....	6
2.3 Einbindung in den landschaftlichen Zusammenhang .....	6
2.4 Klima .....	6
2.5 Kartengrundlage.....	6
2.6 Räumlicher Geltungsbereich.....	6
2.7 Abwägungserhebliche Gegebenheiten .....	7
3.0 Überörtliche Planungen und nach anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich zu übernehmende Planungsinhalte .....	7
3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	8
3.2 Entwicklungstendenzen .....	8
3.3 Bestehende Baurechte .....	8
3.4 Entwicklungsgebot.....	8
4.0 Städtebauliche Ziele .....	8
4.1 Art der baulichen Nutzung .....	8
4.2 Maß der baulichen Nutzung .....	8
4.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen .....	8
4.4 Verkehrsflächen .....	9
4.5 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung .....	9
4.6 Denkmalschutz.....	9
4.7 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft .....	9
4.8 Flächenbilanz.....	9
4.9 Immissionsschutz.....	9
4.10 Trinkwasserschutz .....	9
4.11 Hochwasserschutz.....	9
4.12 Küstenschutz .....	9
5.0 Infrastruktur.....	10
6.0 Durchführung des Bebauungsplanes .....	10
6.1 Bodenordnende Maßnahmen .....	10
6.2 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten .....	10
6.3 Beschluß- und Bekanntmachungsdaten .....	10

Begründung für die 3. Änderung ( Teiländerung ) des Bebauungsplanes Nr. 2 C "Weißer Steg" mit Örtlicher Bauvorschrift im Ostseebad Sellin, Amt Mönchgut-Granitz, Landkreis Rügen

## 1.0 Planungserfordernis

Der Bebauungsplan 2 C „ Weißer Steg „ ist am 20.11.2000 in Kraft getreten. Er erfaßt den Bereich der Ferienanlagen und Wohngebiete zwischen Ostbahnstraße und dem Landschulheim Leipzig am Hochufer.

Die ursprünglichen Ferienanlagen wurden teils zurückgebaut, umgenutzt oder auch modernisiert und zu Fremdenverkehrszwecken weiter genutzt. Das Gebiet hat eine positive Entwicklung genommen.

Die dichte Ursprungsbebauung und die geänderten Nutzungsansprüche haben innerhalb des Teiländerungsbereiches zu bauordnungsrechtlichen Schwierigkeiten und zu Problemen mit den ursprünglich festgesetzten Baugrenzen und den zum Erhalt festgesetzten Bäumen geführt.

Aus diesem Grunde sind zwischenzeitlich zwei Teiländerungsverfahren durchgeführt worden, für einen kleinen Teilbereich am Grünen Steg und für den Bereich ehemals Pension Seewolf am Weißen Steg.

Die in 2006 geänderte Landesbauordnung ( LBauO M – V ) änderte die Bestimmungen zu den Vollgeschossen. Die neuen Bestimmungen stimmen hinsichtlich Dachgeschoßausbau nicht mehr mit der ursprünglichen Zielstellung des Bebauungsplanes 2 C „ Weißer Steg „überein.

Die dem Ursprungsplan zugrunde gelegene Bestimmung lautete: „ Vollgeschosse sind Geschosse, ..... die über mindestens **zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses** ..... eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. „ ( § 2 Abs. 6 LBauO M – V 1998 ).

Die 2006 geänderte Bestimmung lautet nunmehr: „ Solange § 20 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung ....., zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gelten Geschosse, ..... die über mindestens **zwei Drittel ihrer Grundfläche** eine lichte Höhe von 2,30 m haben, als Vollgeschosse.“ ( § 87 Abs. 2 LBauO M – V 2006 ).

Die neue Regelung schränkt den Dachgeschoßausbau gegenüber der ursprünglichen Regelung ein. Sogenannte Staffelgeschosse sind nur bedingt, bzw. bei „modernen“ Bauformen mit flachen Dächern nicht mehr möglich ohne wesentliche Einschränkung der lichten Raumhöhe.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes hat die Gemeinde für den Bereich der ehemaligen Pension Seewolf den Bau „moderner“ Flachdachbaukörper ermöglicht und es wurden dementsprechend Gebäude realisiert die in ihrer konsequenten Architektur eine besondere Zielgruppe anspricht, die als Gast im Ort noch nicht ausreichend vertreten ist. Diese Architektur soll auch im vorderen Bereich zum Weißen Steg realisiert werden.

Damit hier ein Dachgeschoß als Staffelgeschoß, wie in dem Ursprungsplan vorgesehen, auch nach aktuellem Bauordnungsrecht möglich ist, ist zur Klarstellung für einen Teilbereich des am Weißen Steg gelegenen Baufeldes die Zulässigkeit von III Geschossen festzusetzen. Die festgesetzte Bauhöhe bleibt trotzdem unverändert bei 37,5 m ü HN.

Die vorgenannte Klarstellung erfordert eine Teiländerung des Bebauungsplanes.

### **1.1 Wahl des Planverfahrens**

Das erforderliche Rechtsetzungsverfahren bis zum abschließenden Satzungsbeschluß soll aus folgenden Gründen gem. § 13 BauGB durchgeführt werden:

Die Grundzüge der Ursprungsplanung werden nicht berührt.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.

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

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4 c BauGB ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit, ist darauf hinzuweisen, daß von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

### **1.2 Redaktionelle Hinweise**

Bei der Planänderung handelt es sich um eine Teiländerung des genehmigten, rechtskräftigen Bebauungsplanes 2 C „ Weißer Steg „. Maßgeblich für die außerhalb des Teiländerungsbereiches gelegenen Flächen sind die Festsetzungen des Ursprungsplanes, der am 20.11.2000 in Kraft getreten ist, und seiner 1. und 2. Teiländerung.

Grundlage dieser Begründung zur Änderung dieses Bebauungsplanes ist die mit der Satzung des Bebauungsplanes 2 C 1. Änderung beschlossene Begründung. Die unveränderten Textpassagen werden nicht wiederholt, jedoch mit dem Hinweis : ( bleibt unverändert ) gesondert kenntlich gemacht. Ggfs. werden einzelne Passagen ergänzt. Darauf wird im Text hingewiesen.

### **1.3 Allgemeine Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung**

- Klarstellung bzgl. bauordnungsrechtlicher Regelungen

Die allgemeinen Ziele und Zwecke des Ursprungsplanes bleiben unverändert.

### **2.0 Lage im Raum**

( bleibt unverändert )

#### **2.1 Fremdenverkehrliche Einstufung**

( bleibt unverändert )

#### **2.2 Bestand**

( bleibt unverändert )

##### **2.2.1 Bisherige touristische Belastung**

( bleibt unverändert )

##### **2.2.2 Bisherige Arbeitsplätze**

( bleibt unverändert )

##### **2.2.3 Vorhandene Erschließung**

( bleibt unverändert )

##### **2.2.4 Vegetationsbestand**

( bleibt unverändert )

##### **2.2.5 Altablagerungen**

( bleibt unverändert )

### **2.2.6 Baugrund, Grundwasser, Hochwasser, Küstenschutz**

( bleibt unverändert )

### **2.2.7 Denkmale, Bodendenkmale**

( bleibt unverändert )

### **2.3 Einbindung in den landschaftlichen Zusammenhang**

( bleibt unverändert )

### **2.4 Klima**

( bleibt unverändert )

### **2.5 Kartengrundlage**

Das ursprüngliche Plangebiet ist durch die öffentlich bestellten Vermessungsingenieure Krawutschke, Meißner, Schönemann in 1998 vermessen worden. Die Plangrundlage für den Teiländerungsbereich ist der Bauantragslageplan für die Flurstücke 423, 424 und 429 / 8 der öffentlich bestellten Vermessungsingenieure Krawutschke, Meißner, Schönemann mit dem AZ.: BK111681.

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

Durch den öffentlich bestellten Vermessungsingenieur ist zu bescheinigen, 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.

### **2.6 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Gebiet der 3. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 2 C „Weißer Steg“ liegt am oberen Ende des Weißen Steges. Es umfaßt einen Teil des Areals der ehemaligen „Pension Seewolf“ zwischen Weißer Steg und Bebauungsplan Neuer Weg nordwestlich Landschulheim Leipzig.

Es wird wie folgt begrenzt:

Im Norden : durch die Südgrenze des Flurstückes 292/176,

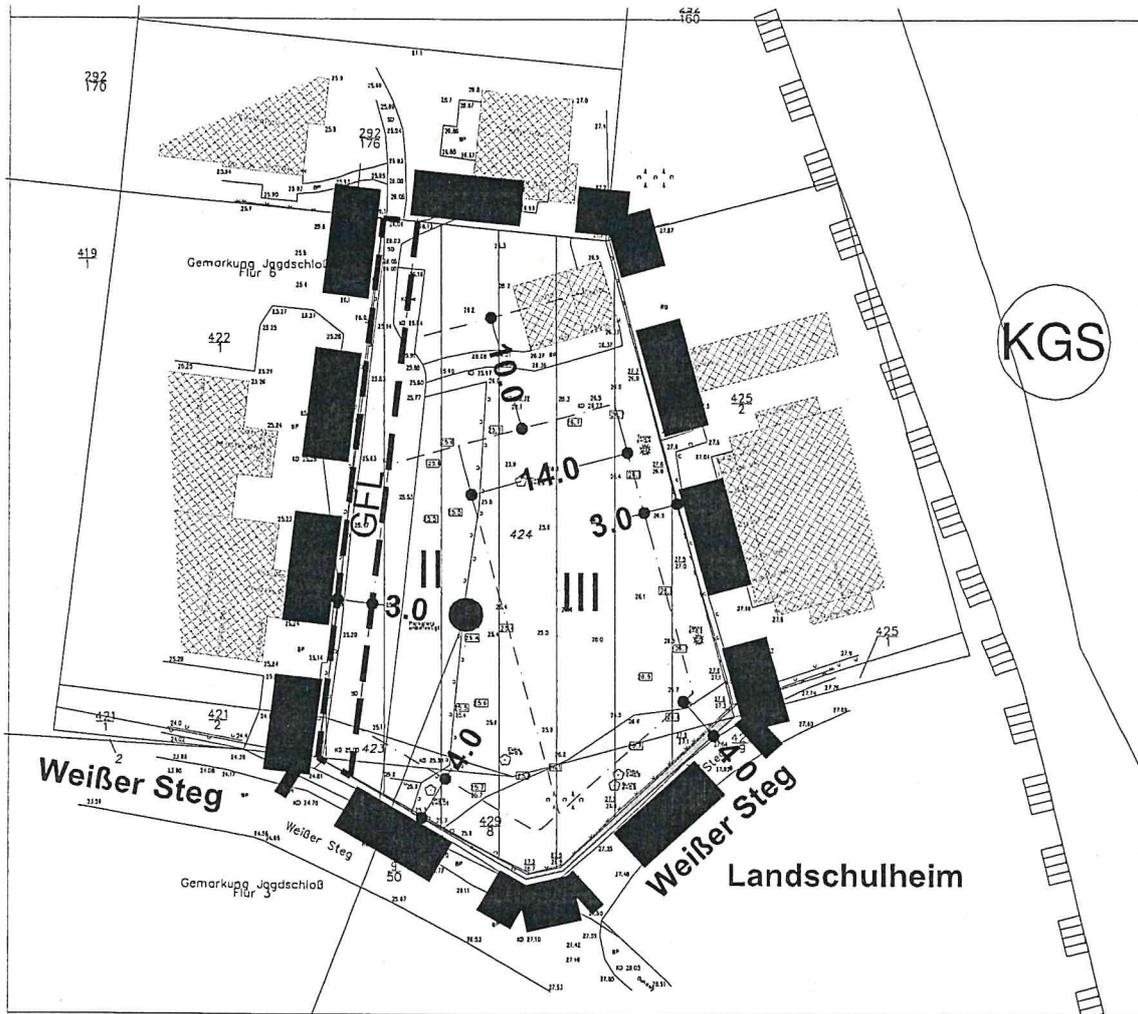
Im Osten : durch die westl. Grenze des Flurstückes 425/2,

Im Süden : durch die südliche Grenze des Flurstückes 429/8 und

Im Westen : durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 422/1 und 421/2.

Das Plangebiet liegt in der Flur 6, Gemarkung Jagdschloß, Gemeinde Sellin. Es hat eine Größe von ca. 0,15 ha. und umfaßt ca. 1,5 % der Fläche des Ursprungsplanes.

Das Gebiet ist im folgenden Lageplan unmaßstäblich dargestellt.



## 2.7 Abwägungserhebliche Gegebenheiten

( bleibt unverändert )

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

( bleibt unverändert )

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

( bleibt unverändert )

### **3.2 Entwicklungstendenzen**

( bleibt unverändert )

### **3.3 Bestehende Baurechte**

Die Baurechte des Ursprungsplanes außerhalb des Teiländerungsbereiches bleiben unverändert.

### **3.4 Entwicklungsgebot**

( bleibt unverändert )

### **4.0 Städtebauliche Ziele**

( bleibt unverändert )

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

( bleibt unverändert )

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Für einen Teilbereich der überbaubaren Fläche im Plangebiet werden III Geschosse festgesetzt. Die absolute Gebäudehöhe wird mit 37,5 m ü HN nicht verändert. Die Gründe für diese Festsetzung ( Anpassung an geänderte Landesbauordnung ) sind in 1.0 Planungserfordernis erläutert.

### **4.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

Die Bauweise bleibt unverändert als offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 Baunutzungsverordnung.

Baulinien werden nicht festgesetzt.

Die mit den Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundflächen bleiben, bis auf geringfügige Anpassung an die aktuelle Vermessungsgrundlage, unverändert.

Zur Differenzierung und Staffelung der Geschossigkeit wird die überbaubare Grundfläche mit der zusätzlichen Festsetzung einer Baugrenze gegliedert in einen II geschossigen Bereich und in einen III geschossigen Bereich.

#### **4.4 Verkehrsflächen**

( bleibt unverändert )

#### **4.5 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung**

Der Punkt 01.00 Dächer der örtlichen Bauvorschrift wurde der Zielstellung der Planänderung angepaßt ( II – III geschossige Bauweise ).

#### **4.6 Denkmalschutz**

( bleibt unverändert )

#### **4.7 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft**

( bleibt unverändert )

#### **4.8 Flächenbilanz**

( bleibt unverändert )

#### **4.9 Immissionsschutz**

( bleibt unverändert )

#### **4.10 Trinkwasserschutz**

( bleibt unverändert )

#### **4.11 Hochwasserschutz**

( bleibt unverändert )

#### **4.12 Küstenschutz**

( bleibt unverändert )

## **5.0 Infrastruktur**

( 5.0 – 5.14 bleiben unverändert )

## **6.0 Durchführung des Bebauungsplanes**

Die Durchführung des Ursprungsplanes ist weitgehend abgeschlossen.

### **6.1 Bodenordnende Maßnahmen**

( bleibt unverändert )

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

( bleibt unverändert )

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

- Aufstellungsbeschluß am 22.05.2012 Az.: 406 – 26 / 12
- Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB vom 18.06.2012 bis einschließlich 27.07.2012
- Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB vom 06.06.2012 bis einschließlich 16.07.2012

Satzungsbeschluß am 00.00.0000 Az.: 0000/00

Sellin, den 2012.04.20