

GEMEINDE OSTSEEBAD SELLIN

ORTSTEIL SEEDORF

AMT MÖNCHGUT GRANITZ

LK V-R

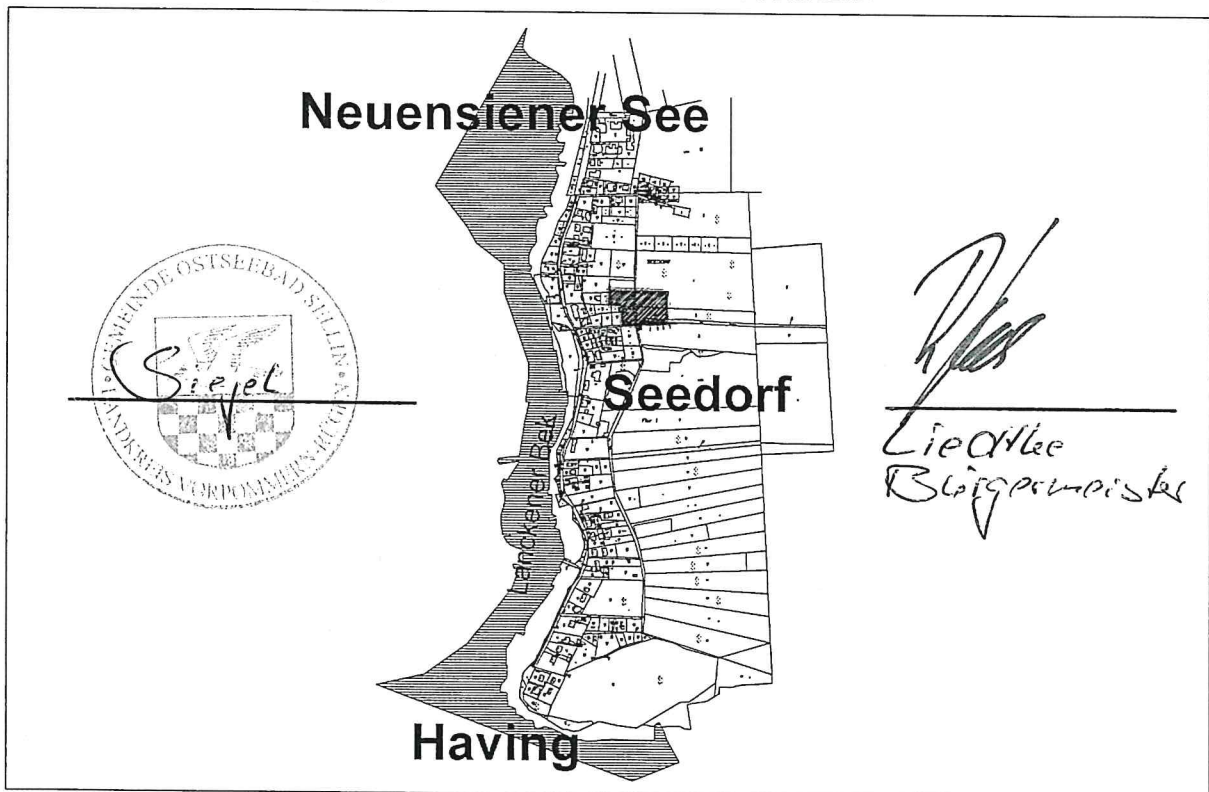
BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN 28 D

„AM POSTWEG“ mit örtlichen Bauvorschriften und Gebietssicherung der Fremdenverkehrsfunktion gem. § 22 BauGB

Übersichtsplan

Unmaßstäblich

Verkleinerung aus Bebauungsplangrundlage des öbVI Krawutschke BK 111646 vom 01.11.2011



Satzungsexemplar

Stand vom 12.01.2015

Verfahren gem. § 13 a BauGB Verfahrensstand § 10 BauGB

Entwurfsbearbeitung:

Heinrich Vulter

An der Junkernwiese 7

Telefon 05137/3236

Stadtplaner

30926 Seelze

Telefax 05137/91371

950/900

02/057 AP / 05

VU/VU

2015.01.12

Inhaltsverzeichnis	Seite
1.0 Planungserfordernis	4
1.1 Wahl des Planverfahrens.....	4
1.2 Abwägungserhebliche Grundsätze und Gegebenheiten.....	5
1.3 Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	6
1.4 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	6
2.0 Lage im Raum	6
2.1 Fremdenverkehrliche Einstufung	7
3.0 Bestand.....	7
3.0.1 Kartengrundlage	7
3.0.2 Räumlicher Geltungsbereich	7
3.1 Nutzung.....	8
3.2 Baulicher Bestand / Denkmalschutz	9
3.3 Erschließungsbestand.....	9
3.3.1 Erschließungsbestand Verkehr.....	10
3.3.2 Erschließungsbestand Schmutzwasserkanalisation	10
3.3.3 Erschließungsbestand Regenwasserkanalisation.....	10
3.3.4 Erschließungsbestand Versorgung	10
3.4 Bestand öffentliche Infrastruktur	11
3.5 Emissionen / Immissionen	11
4.0 Naturräumliche Situation.....	12
4.1 Vegetationsbestand	12
4.2 Geologie, Küste, Wasser	12
4.2.1 Baugrund / Bodengutachten.....	12
4.2.2 Küstenschutz / Gewässerschutzstreifen.....	13
4.2.3 Hochwasserschutz	13
4.2.4 Grundwasser.....	14
4.2.5 Trinkwasser.....	14
4.2.6 Altablagerungen / Bodenschutz	14
4.3 Einbindung in den landschaftlichen Zusammenhang	14
4.4 Klimatische Bedingungen.....	14
5.0 Überörtliche Planungen und nach anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich zu übernehmende Planungsinhalte	15
5.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	16
5.2 Entwicklungstendenzen.....	17
5.3 Bestehende Baurechte.....	17
5.4 Entwicklungsgebot	18
6.0 Städtebauliche Ziele.....	18
6.1 Art der baulichen Nutzung	19
6.2 Maß der baulichen Nutzung.....	21
6.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	22
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	22
6.5 Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge.....	22
6.6 Verkehrsflächen	22
6.6.1 Fußwege.....	23
6.6.2 Radwege.....	23
6.6.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	23
6.6.4 Schiffsverkehr	23

6.6.5	Kleinbahn "Rasender Roland"	23
6.6.6	Omnibus / Ortsbus	24
6.6.7	Tourismusbedingte Sonderverkehrsformen	24
6.6.8	Kraftfahrzeugverkehr	25
6.7	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	25
6.7.1	Gasversorgung	25
6.7.2	Elektrizitätsversorgung	25
6.7.3	Wasserversorgung	26
6.7.4	Abwasserbeseitigung / Versickerung	26
6.7.5	Löschwasserversorgung	27
6.7.6	Müllbeseitigung	27
6.7.7	Telekommunikation	27
6.8	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	27
6.9	Grünflächen	28
6.10	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	28
6.11	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen	28
6.12	Flächen für die Landwirtschaft und Wald	28
6.13	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	28
6.14	Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz	28
6.15	Sonstige Planzeichen	28
6.16	Flächenbilanz / Kapazitäten	29
7.0	Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung	29
8.0	Regelung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen gem. § 22 BauGB	30
9.0	Einzelfallprüfung der Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes	31
9.1.	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes, zusätzlicher Bedarf an Grund und Boden	31
9.2	Tabellarische Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	32
9.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	34
9.4	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	34
9.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	34
10.0	Durchführung des Bebauungsplanes	34
10.1	Bodenordnende Maßnahmen	34
10.2	Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten	34
11.0	Beschluß- und Bekanntmachungsdaten	35

Begründung für den Bebauungsplan Nr. 28 D " Am Postweg " mit Örtlichen Bauvorschriften und Gebietssicherung der Fremdenverkehrsfunktion gem. § 22 BauGB im Ostseebad Sellin, Ortsteil Seedorf, Amt Mönchgut-Granitz, Landkreis Vorpommern - Rügen

1.0 Planungserfordernis

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

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

Die seit der o. g. Beschlußfassung erfolgten Beratungen und Grundlagenermittlungen haben ergeben, daß nicht für den gesamten Bereich ein „qualifizierter“ Bebauungsplan erforderlich wird. Es ist für einige Teilbereiche (28 B „ Am Hafen „ und 28 C „ Weißer Berg „) ein sogenannter einfacher Bebauungsplan ausreichend, der mit örtlichen Bauvorschriften unterlegt ist.

Für die Bereiche, für die das Einfügegebot des § 34 BauGB nicht ausreicht, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Örtlichen Bauvorschriften erforderlich. Dazu gehören der Bebauungsplan Nr. 28 A „ Lanckener Bek „, der am 02.05.2012 in Kraft getreten ist, und der Bebauungsplan Nr. 28 D „ Am Postweg „.

Wegen der zwischenzeitlich eingetretenen Entwicklung soll zur zusätzlichen Feinsteuerung der Fremdenverkehrsfunktionen des Gebietes eine Regelung gem. § 22 Baugesetzbuch (BauGB) zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

1.1 Wahl des Planverfahrens

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

Dieses ist möglich aus den folgenden Gründen:

Es werden weniger als 20.000 m² Grundfläche beansprucht.

Die überplante Fläche ist dem Siedlungsbereich zuzurechnen.

Der Standort ist integriertes Potential zur Siedlungsnutzung von Flächen, Nachverdichtung und Maßnahmen der Innenentwicklung.

Die äußeren Erschließungsvoraussetzungen und Infrastruktureinrichtungen sind weitgehend vorhanden.

Für das Plangebiet besteht ein wirksamer Flächennutzungsplan.

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

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

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

1.2 Abwägungserhebliche Grundsätze und Gegebenheiten

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

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

1.3 Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

- Steuern der zukünftigen Entwicklung des Plangebietes hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubarer und nicht überbaubarer Grundstücksflächen, der Zahl der Wohnungen (Ferienwohnungen)
- Erhaltung und Fortentwicklung der dauerhaften Wohnnutzung als Priorität und damit stabilisieren der Einwohnerentwicklung im Ortsteil Seedorf
- Schaffen von Bauformen in kleinstrukturierter Bauweise orientiert an Formen der ursprünglichen Fischerbauernsiedlung
- Festlegungen zur Einordnung der Grundstücke in die Höhenlage
- Erhaltung und Fortentwicklung der Wohnnutzung
- Stabilisieren der Einwohnerentwicklung im Ortsteil Seedorf
- Sichern und freihalten von Wegeverbindungen in die freie Landschaft
- Ausarbeitung Örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung
- Sicherung und Feinsteuerung der Fremdenverkehrsfunktion des Gebietes

1.4 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

- Ordnung der durch Bungalows vorgezogenen Flächen
- Abgrenzung zu dem östlich angrenzenden Landschaftsraum
- Regulierung der baulichen Entwicklung

2.0 Lage im Raum

Regional betrachtet gehört Sellin zu den 4 klassischen Ostseebadeorten Binz, Sellin, Baabe und Göhren im Südosten der Insel Rügen.

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

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

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

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich zwischen dem Siedlungsbereich Seedorf und dem „Seedorfer Hügelland“ nördlich des Wanderweges nach Moritzdorf.

2.1 Fremdenverkehrliche Einstufung

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

Seedorf ist in den Fremdenverkehrsbetrieb des Seebades Sellin voll integriert.

Die Anerkennung als Seebad ist die Voraussetzung für die Festlegung des Gebietes gem. § 22 BauGB zur Sicherung der Fremdenverkehrsfunktion.

3.0 Bestand

3.0.1 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage wird ein Auszug aus dem automatisierten Liegenschaftskataster des zuständigen Katasteramtes Vorpommern - Rügen aus August 2011 verwendet. Dieser Auszug wird ergänzt durch den Lage- und Höhenplan mit Grenzeintrag der öffentlich bestellten Vermessungsingenieure Krawutschke vom 01.11.2011 BK 111646.

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

Durch öffentlich bestellten Vermessungsingenieur ist bescheinigt, daß die Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei ist und die neu zu bildenden Grenzen sich korrekt in die Örtlichkeit übertragen lassen.

3.0.2 Räumlicher Geltungsbereich

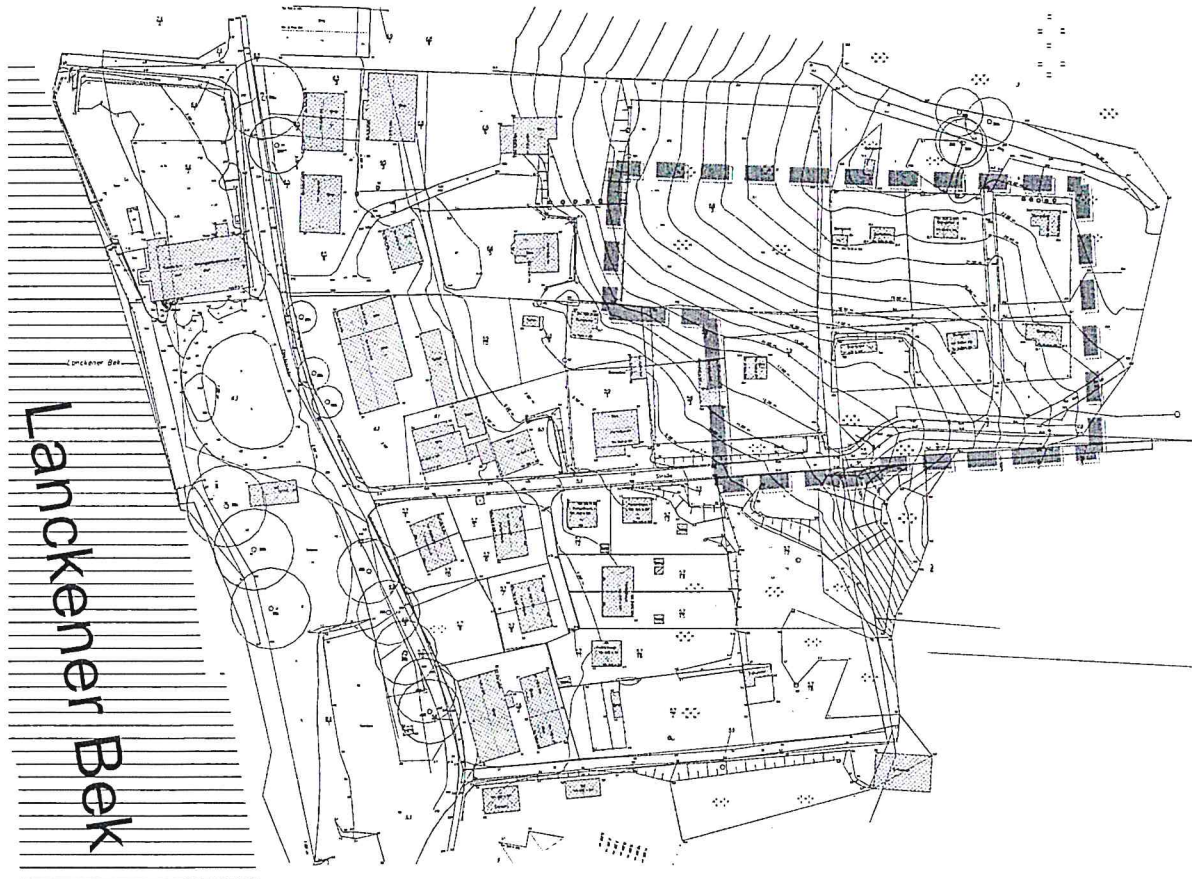
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 D " Am Postweg " und Örtlicher Bauvorschriften sowie der Regelung gem. § 22 BauGB zur Sicherung des Gebietes mit Fremdenverkehrsfunktionen wird wie folgt begrenzt:

Im Norden : durch eine nördliche Parallele im Abstand von 40 m zur südl. Grenze des Flurstückes 3 von der westl. Grenze des Flurstückes 66/3 bis zum Schnittpunkt mit einer Parallele im Abstand von 62 m zur östl. Grenze des „Postweges“ (Flurstück 9/3),

im Osten: durch die Senkrechte von dem nordöstlichen Grenzpunkt auf die nördliche Grenze des Flurstückes 6/3,

im Süden: durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 5/5, 5/4, 6/1, 5/3 und einen Teilabschnitt der südl. Grenzen des Flurstückes 57/3 (Wanderweg nach Moritzdorf),
und im Westen: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 59/14, 59/11, 59/12 und 66/3 bis zur nördl. Plangebietsgrenze.

Das Gebiet ist im folgenden Lageplan unmaßstäblich dargestellt.



Das Plangebiet liegt in der Flur 1, Gemarkung Seedorf der Gemeinde Sellin. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,67 ha.

3.1 Nutzung

Das Plangebiet ist Bestandteil des Seedorfer Siedlungszusammenhanges, der sich entlang der Lanckener Bek erstreckt, mit Aufweitungen in die seitlichen Talräume. Die Abgrenzungen der als Siedlungsraum genutzten Flächen nach Westen sind durch die Lanckener Bek eindeutig. Nach Osten ist eine Verzahnung des Siedlungsraumes mit den östlich des „Postweges“ anschließenden Weideflächen, Buschflächen und landwirtschaftlich genutzten Flächen festzustellen. Die an das Plangebiet anschließenden Sportanlagen (Reitsport) greifen weit in den östlichen Talraum des Seedorfer Hügellandes und seine Hanglagen hinein. Der Übergang ist nicht eindeutig und ständigen, allmählich sich einstellenden, Veränderungen unterworfen.

Die Nutzung des Siedlungsbereiches zwischen der Lanckener Bek und dem Hügelland ist verschiedenartig und als Mischgebiet zu charakterisieren. Der Siedlungsbereich wird geprägt u. a. durch die Hafenanlagen längs der Lanckener Bek, Gewerbebetriebe, Wohnen, Wohngebäude mit und ohne Fremdenbeherbergung, Fremdenverkehr, Beherbergung, Gastronomie, Wochenend- und Ferienwohnen, Sportanlagen (Reitsport), ungenutzte Grundstücke, Kleintierhaltung, Nebenerwerbstellen, Garten-, Hof- und Wirtschaftsflächen, Winterliegeplätze, Wochenendgrundstücke in reizvoller, unregelmäßiger Zusammenstellung.

Der Siedlungsbereich ist einem Wandel unterzogen von dörflicher, gewerblicher (ehemaliger Standort des Sägewerkes) und landwirtschaftlicher Vorprägung mit einem hohen Anteil von Kleinsiedlungsstruktur in Richtung Mischgebiet mit hohem Anteil von Fremdenverkehrsnutzung. Das Plangebiet ist Teil dieses Siedlungsbereiches.

Der gesamte Bereich unterliegt einem hohen fremdenverkehrlichen Nutzungsdruck auch in den seitlichen Talräumen wegen der gestiegenen Attraktivität der Rad- und Wanderwege und dem damit verbundenen Verkehrsaufkommen.

3.2 Baulicher Bestand / Denkmalschutz

Der bauliche Bestand des Siedlungsbereiches entwickelt sich entlang der Dorfstraße mit erheblichen Erweiterungen in die seitlichen Talräume und die anschließenden Hanglagen. Das ursprüngliche Zeilendorf ist durch Hinzufügen der rückwärtigen Bebauung überformt. So ist der ehemalige Standort des Sägewerkes bebaut worden und auf den ehemaligen Holzlagern und Betriebsflächen sind Sportanlagen (Reitsport) entstanden. Der nördlich daran angrenzende Bebauungsplan wird durch Ferienhäuser, Datschen, Wochenendhäuser mit teils informellen Wohnnutzungen geprägt, die im Laufe der Zeit in die Hanglage eingebaut wurden. Sie sind teils an die traditionellen Bauformen angepaßt.

Einzeldenkmale sind nicht bekannt.

Bodendenkmale sind nicht bekannt.

3.3 Erschließungsbestand

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

Die zu dem Plangebiet führende Verkehrsfläche wurde ebenfalls asphaltiert. Sie ist Teil des stark frequentierten Fuß- und Radweges in das Seedorfer Hügelland nach Moritz-

dorf. Die Verkehrsfläche dient im Bedarfsfall als Umleitungsstrecke nach Moritzdorf. Sie schließt im Bereich des Hafens an die Dorfstraße an.

Die parallel zur Dorfstraße verlaufende Wegeparzelle des „ Postweges „ innerhalb des Plangebietes ist nicht ausgebaut.

Wesentliche zusätzliche Erschließungsmaßnahmen werden mit der Planung nicht ausgelöst.

3.3.1 Erschließungsbestand Verkehr

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

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

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

3.3.2 Erschließungsbestand Schmutzwasserkanalisation

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

Bestandspläne liegen z. Zt. nicht vor.

3.3.3 Erschließungsbestand Regenwasserkanalisation

Eine Regenwasserkanalisation ist nicht vorhanden. Das Regenwasser wird auf den Grundstücken versickert. Das anfallende Regenwasser der Verkehrsfläche wird teilweise in die Lanckener Bek abgeleitet.

Bestandspläne für das Plangebiet liegen z. Zt. nicht vor.

3.3.4 Erschließungsbestand Versorgung

Eine Trinkwasserleitung liegt in der Dorfstraße. Bestandspläne für das Plangebiet liegen z. Zt. nicht vor. Es sind jedoch Trinkwasseranschlüsse vorhanden.

Die Elektrizitätsversorgungsleitungen liegen in der Dorfstraße. Bestandspläne für das Plangebiet liegen z. Zt. nicht vor. Es sind jedoch Trinkwasseranschlüsse vorhanden.

Zur telefonischen Versorgung liegen noch keine Bestandspläne vor.

Die Ortslage Seedorf ist an die Gasversorgung angeschlossen. Bestandspläne für das Plangebiet liegen z. Zt. nicht vor.

3.4 Bestand öffentliche Infrastruktur

Mit dem Ausbau der Gemeindestraße, durch den RPNV und, während der Saison, durch den Ortsbus wird Seedorf gut in den Bestand der öffentlichen Infrastruktur der Gemeinde Sellin eingebunden. In Sellin vorhanden sind Grundschule (Gymnasium in Bergen), Kindergarten am Weißen Steg, katholische und evangelische Kirche, Post und Kurverwaltung. Ansässig sind sowohl Allgemeinmediziner als auch Zahnarzt. Die Apotheke befindet sich im Neubau des Ärzte- und Dienstleistungsgebäudes in der Granitzer Straße.

Die Feuerwehr mit entsprechenden Sozialräumen ist im Mehrzweckgebäude der Gemeinde Sellin in der Siedlung am Wald untergebracht. Hier befindet sich auch das Kinder-, Jugend- und Freizeitzentrum mit dem Boxring. Die Ausstattung mit Einkaufsmöglichkeiten, Läden, Handel, Gewerbe und privaten Dienstleistungen ist in Sellin als Grundzentrum im Amtsbereich Mönchgut - Granitz in hervorragender Weise vorhanden.

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

3.5 Emissionen / Immissionen

Landwirtschaftliche Immissionen

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

Gewerbliche Immissionen

Z. Zt. nicht erkennbar.

Immissionen Sport und Spiel

Z. Zt. nicht erkennbar.

Immissionen Verkehr

Z. Zt. nicht erkennbar.

4.0 Naturräumliche Situation

4.1 Vegetationsbestand

Nach Norden und Osten ist der Vegetationsbestand, als Randzone des sog. Seedorfer Hügellandes, durch Pionierfluren, Grasdünen, Weideflächen, Staudenfluren und, in größerer Entfernung, Ackerflächen geprägt. Als Besonderheit ist die großflächige Tierhaltung mit dominanter Einzäunung innerhalb dieses Bereiches zu verzeichnen.

Nach Süden schließen die Freiflächen der Sportanlage (Reitsport) an, mit umfangreichen Weideflächen, die ebenfalls das Landschaftsbild dominieren. Das kartierte gesetzlich geschützte Biotop Nr. 9000 Gebüsch / Strauchgruppe (Naturnahes Feldgehölz) liegt in diesem Bereich, außerhalb des Plangebietes und des eingezäunten Bereiches.

Westlich schließt der Seedorfer Siedlungsbereich mit geringem Vegetationsbestand an.

Innerhalb des Plangebietes sind für die Nutzung als Datschen- und Wochenendgrundstücke typischen Vegetationsbestände zu verzeichnen. Nach Westen Brachflächen mit allmählicher Verbuschung und Bestockung.

Die Verbuschung und Bestockung nimmt in den Hanglagen ständig zu. Dadurch werden die Blickbeziehungen in die Lanckener Bek und die Having allmählich zugewuchert.

4.2 Geologie, Küste, Wasser

4.2.1 Baugrund / Bodengutachten

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

Das Plangebiet ist eingebettet in eine Südwesthanglage die nach Norden und Osten durch das Hügelland geschützt ist. Innerhalb des Plangebietes fällt das Gelände von ca. 25,5 m ü. HN im Nordosten auf ca. 10,0 m ü. HN im Südwesten.

Das Gelände erfordert für die beabsichtigten Bauvorhaben im Rahmen der zu stellenden Bauanträge in jedem Fall Baugrunduntersuchungen für die Gründung der Gebäude.

Baugrunduntersuchungen sind auch durchzuführen im Hinblick auf ggfs. beabsichtigte Versickerungsanlagen. Mit der Erstellung des Bodengutachtens vom 28.02.2015 durch das Ingenieurbüro Weiße liegen Aussagen zur Versickerung und hinsichtlich der Hangstabilität unter Berücksichtigung hydrogeologischer Fragestellungen vor. Diese sind bei den jeweiligen Einzelvorhaben zu berücksichtigen.

4.2.2 Küstenschutz / Gewässerschutzstreifen

Küstenschutz

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

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

Gewässerschutzstreifen

Nach § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V dürfen an Küstengewässern bauliche Anlagen in einem Abstand von 150 m land- und gewässerwärts von der Mittelwasserlinie an gerechnet nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Gemäß § 29 Abs. 3 NatSchAG M-V können Ausnahmen vom Absatz 1 für die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen zugelassen werden.

4.2.3 Hochwasserschutz

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

HW 5	=	+	1,25 m HN
HW 10	=	+	1,40 m HN
HW 20	=	+	1,55 m HN
HW 50	=	+	1,75 m HN
HW 100	=	+	1,95 m HN

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

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

4.2.4 Grundwasser

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

4.2.5 Trinkwasser

Der Planungsraum befindet sich außerhalb der im Gemeindegebiet gelegenen Trinkwasserschutzzonen.

4.2.6 Altablagerungen / Bodenschutz

Nach Angabe der Gemeinde sind im Plangebiet weder Bomben gefallen noch hat es eine militärische Nutzung des Geländes gegeben. Mit militärischen Altlasten ist daher nicht zu rechnen. Andere Altablagerungen und evtl. Bodenverunreinigungen sind nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht bekannt.

4.3 Einbindung in den landschaftlichen Zusammenhang

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

Beide Landschaftstypen sind großräumig durch ihren Offenlandschaftscharakter gekennzeichnet. Dieser wird allmählich überformt durch Verbuschung, Bestockung und geänderte landwirtschaftliche Nutzung.

4.4 Klimatische Bedingungen

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des Ostseeküstenklimas, das für den Raum Südost-Rügen charakterisiert wird durch nachfolgende klimatische Eckwerte:

- Jahresdurchschnittstemperatur: 7,5°C
- mittlere Januar­temperatur: 0,0°C
- mittlere Julitemperatur: 16,5°C
- mittlere Jahresniederschlagsmenge: 550 mm (niederschlagsarm)

- Hauptwindrichtung: West

Als weitere Merkmale dieses Klimas sind häufige und lebhaft Luftbewegungen mit meist ablandiger Strömungsrichtung, gleichmäßiger Temperaturgang mit geringer Jahresschwankung und relativ hohe Luftfeuchtigkeit zu nennen.

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

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

Raumbedeutsame überörtliche Planungen liegen für das Plangebiet nicht vor. Das gesamte Gemeindegebiet ist Bestandteil des Biosphärenreservates Südost-Rügen.

Es liegen folgende übergreifende Planungen vor:

- Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg – Vorpommern 2005
- Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern RREP VP v. 19.08.2010
- Das Regionale Entwicklungskonzept Rügen 2002
- Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz M-V seit 1995
- Regelwerk Küstenschutz Mecklenburg – Vorpommern 2009
- Regionales Entwicklungskonzept Mönchgut – Granitz Endbericht Dezember 2004
- Gutachtliches Landschaftsprogramm M – V 2003

Es liegen folgende örtliche Planungen vor:

- Flächennutzungsplan der Gemeinde Sellin, Bekanntmachung am 2006.05.02
- Ein Generalentwässerungsplan liegt vor
- Es existieren Leitungsbestandspläne in verschiedenen Maßstäben
- Dorferneuerungsplan der Gemeinde Sellin für die Ortsteile Moritzdorf Altensien Neuensien Seedorf aus 2004
- Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG zu dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Sellin, Stand September 2005 durch UmweltPlan GmbH Stralsund
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Kurzprüfung) zu den B-Plänen 28 A, 28 B, 28 C Gemeinde Ostseebad Sellin, OT Seedorf Dez. 2011 durch Planungsbüro Seppeler

- Verträglichkeitsvorprüfung zu den Bebauungsplänen 28 A, 28 B, 28 C Gemeinde Ostseebad Sellin, Ortsteil Seedorf Dez. 2011 durch Planungsbüro Seppeler
- Gutachten zur Versickerung von Niederschlagswasser vom 12.03.2012 durch Ingenieurbüro Weiße für das Plangebiet 28 A
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Kurzprüfung) zu dem B-Plan 28 D Gemeinde Ostseebad Sellin, OT Seedorf Febr. 2014 durch Planungsbüro Seppeler
- Verträglichkeitsvorprüfung zu dem B-Plan 28 D Gemeinde Ostseebad Sellin, OT Seedorf Febr. 2014 durch Planungsbüro Seppeler
- Baugrunduntersuchung vom 28.02.2015 durch Ingenieurbüro Weiße

5.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Nach den Kriterien des RREP VP v. 19.08.2010 ist Sellin als **Grundzentrum** einzustufen.

Sellin hat einen städtischen Siedlungskern (Wilhelmstraße, Granitzer Straße, Hauptstraße, Seepark).

Es leben ca. 90 % der Bevölkerung (ca. 2.400 EW) der Gemeinde Sellin im Gemeindegroßort Sellin (gefordert sind zumindest 75 %).

Die Anzahl der Einwohner im zugeordneten Verflechtungsbereich ist ca. 6.500 (gefordert sind zumindest 5.000 Einwohner).

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Sellin beträgt ca. 1.250 (gefordert sind zumindest 600 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte).

Die Zahl der Einpendler in Sellin beträgt ca. 780 (gefordert sind zumindest 300 Einpendler).

Die Verkaufsfläche im Lebensmitteleinzelhandel beträgt 1.885 m² (NETTO und EDEKA) (gefordert sind zumindest 700 m² Verkaufsfläche im Lebensmitteleinzelhandel). Im nahversorgungsrelevanten Bereich sind insgesamt 2.670 m² Verkaufsfläche bei 14 Betrieben zu verzeichnen. Im zentrenrelevanten Bereich sind insgesamt 2.355 m² Verkaufsfläche bei 23 Betrieben zu verzeichnen.

Sellin hat zwei Bank- oder Sparkassenfilialen (gefordert ist zumindest 1 Bank- oder Sparkassenfiliale).

Sellin hat drei Praxen für Allgemeinmedizin und zwei Praxen für Zahnmedizin (gefordert ist Standort eines niedergelassenen Arztes / Facharztes).

Es werden sämtliche Kriterien zur Einstufung der Gemeinde Sellin als Grundzentrum erfüllt.

5.2 Entwicklungstendenzen

Der Ortsteil Seedorf ist eine um 1800 angelegte Kolonie. 1867 - eine Kossaten- und mehrere Häuslerstellen, insgesamt 16 bewohnte Häuser mit 196 Einwohnern. Die folgende bauliche Entwicklung ging über die Eigenentwicklung hinaus. Zeitweilig hatte Seedorf wegen seiner geschützten Hafenanlage mehrere Werftbetriebe die auch überregional bekannt waren. Dazu Mühle, Gasthaus, Baubetrieb, Fischerei, Sägewerk, VEB (K) Wasserbau, Einzelhandel, Feuerwehr und eigenen Schulstandort. Der Ortsteil ist bekannt für seine maritimen Qualitäten und wird von Seglern aus aller Welt hoch geschätzt. Die Hafenanlagen ziehen sich beidseitig der Lanckener Bek auf eine Länge von ca. 700 m und liegen auch auf der westl. Seite auf dem Territorium Lancken – Granitz (zusammen ca. 150 Liegeplätze). Der Ortsteil ist fremdenverkehrlich größtenteils überformt durch Nutzungsänderung im Bestand und mehr oder mehr weniger diskrete Neubautätigkeit. Er ist von Beginn des Fremdenverkehrswesens prominent.

Durch die eingetretene fremdenverkehrliche Entwicklung, den Ausbau der kommunalen und fremdenverkehrlichen Infrastruktur (Anschluss an die zentrale Abwasserbeseitigung, Straßenausbau, Hafenausbau) hat Seedorf eine Gewichtung erlangt, die die beabsichtigte Planung rechtfertigt. Ziel ist, die ursprüngliche Vitalität und Vielfalt des Ortes in zeitgemäßer Form wieder herzustellen.

Z. Zt. sind ca. 90 Personen in Seedorf gemeldet. Es wird im Fremdenverkehrswesen von einer Übernachtungskapazität von ca. 300 Übernachtungsplätzen ausgegangen.

Bedarfsnachweis

Von den 6 Baufeldern befinden sich 4 in Privateigentum und 2 im Eigentum der Gemeinde. Von allen Privateigentümern und der Gemeinde ist die Planaufstellung betrieben und veranlaßt worden. Von einem Eigentümer wird der Ersatzneubau des Bestandswohngebäudes zu eigenen Wohnzwecken gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes angestrebt. Für die gemeindlichen Baufelder liegen Interessensbekundungen vor. Die kurzfristige Umsetzung liegt hier im gemeindlichen Interesse. Für die drei weiteren Baufelder liegt für ein Baufeld eine auswärtige Interessensbekundung vor. Für die beiden anderen sind der Gemeinde noch keine Bauabsichten vorgestellt worden.

5.3 Bestehende Baurechte

Die Bebauung hat sich im Plangebiet ungeplant entwickelt, jeweils im Grenzbereich von Bebauungszusammenhang (§ 34 BauGB) und Außenbereich (§ 35 BauGB). Mit der

Planung sollen die Grundlagen für eine, den gemeindlichen Zielstellungen entsprechende, bauliche Entwicklung geschaffen werden.

5.4 Entwicklungsgebot

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan weil er die Darstellungen des Flächennutzungsplanes konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht. Dieses insbesondere im Grenzbereich zu den angrenzenden Freiflächen. Wegen der randlichen Abstimmung zu den angrenzenden Freiflächen bzgl. der Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes hat es eine Abstimmung am 07.08.2014 mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung, dem LK VR, dem Landschaftspflegeverband Rügen, dem Amt für das Biosphärenreservat Südostrügen, dem Amt Mönchgut - Granitz und der Gemeinde gegeben. Im Ergebnis wurde das ursprünglich vorgesehene Plangebiet auf die nunmehr festgesetzte Plangebietsabgrenzung reduziert.

Im Ergebnis der vorgenannten Abstimmung ist aus Gründen der Rechtsicherheit gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

6.0 Städtebauliche Ziele

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

- Steuern der zukünftigen Entwicklung des Plangebietes hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubarer und nicht überbaubarer Grundstücksflächen, der Zahl der Wohnungen (Ferienwohnungen)
- Entwicklung der dauerhaften Wohnnutzung als Priorität und damit stabilisieren der Einwohnerentwicklung im Ortsteil Seedorf
- Schaffen von Bauformen in kleinstrukturierter Bauweise orientiert an Formen der ursprünglichen Fischerbauernsiedlung
- Festlegungen zur Einordnung der Grundstücke in die Höhenlage
- Stabilisieren der Einwohnerentwicklung im Ortsteil Seedorf
- Sichern und freihalten von Wegeverbindungen in die freie Landschaft
- Ausarbeitung Örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung
- Sicherung und Feinsteuerung der Fremdenverkehrsfunktion des Gebietes

6.1 Art der baulichen Nutzung

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

Hier sollen zulässig sein:

- Wohngebäude mit max. 2 Wohneinheiten je Baugrundstück von denen max. eine Wohneinheit als Ferienwohnung genutzt werden kann (die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Ferienwohnungen erfolgt in analoger Anwendung von § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe

Ausgeschlossen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Ausgenommen von dem Ausschluß sind gem. § 1 Abs. 9 BauNVO: Ferienwohnungen zu Wohngebäuden s.o.)
- Eine Ferienwohnnutzung (max. zusätzlich 1 Ferienwohnung je Gebäude) in gemischt genutzten Gebäuden ohne Wohnnutzung (mind. 1 Wohnung) ist ausgeschlossen (§ 1 Abs. 9 BauNVO).
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
- Ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der vorgenannten Teile des Gebietes.
- Tankstellen

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

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

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 gelten die Beurteilungsmaßstäbe eines Mischgebietes gem. § 6 BauNVO. Eine Milieuvverschiebung in Richtung Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO ist nicht beabsichtigt.

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

Die Zahl der Ferienwohnungen ist auf 1 Ferienwohnung 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.

Bestätigt wird die Auffassung durch die Referate der Herren Prof. Dr. Söfker und Prof. Dr. Schmidt – Eichstaedt anlässlich einer ganztägigen Veranstaltung des VHW zu dem Thema am 26.08.2014.

Da aber die Verwaltungsgerichtsbarkeit des Landes FeWo nicht als Betrieb des Beherbergungsgewerbes einordnet, und die Verwaltung daran gebunden ist, bliebe, den Referenten zufolge, nur die Zuordnung zu den sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben (WA) oder sonstigen Gewerbebetrieben (MD, MI). Das ist in dem vorliegenden Plangebiet mit der Mischgebietsausweisung der Fall. Es bestünde somit eine zweite Grundlage für die Zulassung von Ferienwohnungen.

Alternativ wäre eine Sondergebietsfestsetzung zu erwägen, wenn die Eigenart einer Allgemeinen Wohngebietsnutzung (WA) oder Misch- bzw. Dorfgebietsnutzung (MI, MD) nicht mehr angestrebt werden soll. Das ist für das Plangebiet nicht der Fall.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt mit der **Grundflächenzahl (GRZ)** die das Verhältnis der überbauten Fläche zur Grundstücksgröße angibt oder der absoluten Größe der **Grundfläche (GR)** baulicher Anlagen. Dazu wird die zulässige **Zahl der Vollgeschosse** festgesetzt und eine **Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen** über einem Bezugspunkt vorgenommen.

Die **Grundflächenzahl (GRZ)** wird gem. der bereits in den 90 er Jahren erfolgten Abstimmung mit der Raumordnung, dem Landkreis und der Naturschutzbehörde mit 0,2 festgelegt. Zur Vermeidung großflächiger, ortsuntypischer Überbauungen auf größeren Grundstücken wird die Festsetzung der **Grundflächenzahl (GRZ)** ergänzt mit der Festsetzung einer Obergrenze der zulässigen **Grundfläche (GR)** von 175 m². Das bedeutet, daß auf größeren Grundstücken nur Gebäude mit jeweils max. 175 m² Grundfläche möglich sind, bis in der Summe eine max. Grundflächenzahl von 0,2 erreicht ist. Auf kleineren Grundstücken kann eine Grundfläche von 175 m² ggfs. nicht erreicht werden wenn die relative Grundflächenzahl von 0,2 dadurch überschritten wird.

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

Es wird eine **Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen** über einem Bezugspunkt vorgenommen. Damit sollen mögliche Blickbeziehungen von dem östlichen Hochpunkt des Seedorfer Hügellandes, dem „Hohen Berg“ südl. des „Preller Busch“, mit einer Höhe von 40 m ü. HN, in den Landschaftsraum bis Putbus freigehalten werden. Weiterhin soll weitgehend vermieden werden, daß Gebäude über die westliche Geländekante des Seedorfer Hügellandes in das Panorama hineinragen, welches sich von der höchsten Erhebung des Hügellandes bietet.

Zur Vermeidung einer zu kleinteiligen Parzellierung und für den Erhalt eines Mindestmaßes an räumlicher Großzügigkeit wird das **Mindestmaß für ein Baugrundstück**

der Baufelder 1 und 4 links des Postweges auf 800 m² und die Baufelder 2, 3, 5 und 6 rechts des Postweges auf 700 m² festgelegt. In Verbindung mit der durch die Baugrenzen vorgegebenen Baufenster, wird mit dieser Regelung einer zu massierten Bebauung entgegengesteuert. Diese Regelungen stehen zwar im Gegensatz zu dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, scheinen jedoch dem Standort angemessen und entsprechen der Zielstellung, regionaltypische Siedlungsformen zeitgemäß weiter zu entwickeln.

6.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

Baulinien werden nicht festgesetzt.

Die Baugrenzen definieren die „Baufenster“ derart, daß im Verbund mit der Mindestbaugrundstückgröße gem. der bereits erwähnten Abstimmung am 07.08.2014 mit dem AfRL, dem LK VR, dem LPV Rügen, dem AfBRSOR, dem AMG und der Gemeinde nur noch 6 „Baufenster“ verbleiben.

6.4 Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Festsetzungen für die o. g. Einrichtungen werden im Plangebiet nicht erforderlich.

6.5 Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

Es sind keine Flächen für den überörtlichen Verkehr auszuweisen.

6.6 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird von der im Süden verlaufenden Verkehrsfläche erschlossen. Die geringe Ausbaubreite und die engen Platzverhältnisse zwingen alle Verkehrsteilnehmer auf eine ausgebaute Verkehrsfläche von ca. 3 – 5 m. Wegen der beengten Verhältnisse werden zusätzliche Verkehrsflächen nicht festgesetzt weil überörtlicher Verkehr nicht möglich ist und die Straße als Sackgasse am Plangebiet endet und als Rad- und Wanderweg Richtung Moritzdorf weitergeführt wird.

Von der vorgenannten Verkehrsfläche im Süden wird die Wegeparzelle des „ Postweges „ in nördlicher Richtung als Verkehrsfläche festgesetzt. Sie dient der Erschließung der oberen Grundstücke im Plangebiet.

Im weiteren Verlauf handelt es sich um Flächen des „ Postweges „, die ursprünglich als Wegeflächen für die östl. angrenzenden Acker- und Weideflächen dienten. Diese Flächen sollen als Wegeflächen für eine mögliche fremdenverkehrliche Erschließung (Wanderweg, Aussichtspunkt, Reitweg) weiter freigehalten werden.

6.6.1 Fußwege

Eine gesonderte Ausweisung von Fußwegen oder Fußgängerbereichen ist wegen der Platzverhältnisse nicht möglich. Die südl. Verkehrsfläche ist der Hauptzugang aus der Ortslage Seedorf in das Seedorfer Hügelland nach Moritzdorf und entsprechend stark frequentiert.

6.6.2 Radwege

Eine gesonderte Ausweisung von Radwegen ist wegen der Platzverhältnisse nicht möglich. Trotzdem ist die Ortslage Seedorf stark vom touristischen Radverkehr frequentiert und ein beliebtes Ausflugsziel. Insbesondere der Radweg nach Moritzdorf wird stark angenommen. Er ist Bestandteil des überregionalen Radwegenetzes. Wegen des Verkehrsaufkommens und der Gefällestrecke ist oberhalb des Plangebietes eine Sperre zur Vereinzelung und Reduzierung des Fahrradverkehrs eingebaut.

6.6.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

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

6.6.4 Schiffsverkehr

Das Plangebiet wäre, wg. des ausreichenden Tiefganges, mit dem Schiff gut zu erreichen. Es liegt ca. 170 m vom Hafenanleger entfernt. Eine reguläre Schiffsverbindung besteht jedoch nicht mehr.

6.6.5 Kleinbahn "Rasender Roland"

Seedorf liegt außerhalb des Einzugsgebietes der Kleinbahnstrecke.

6.6.6 Omnibus / Ortsbus

Seedorf ist in das Netz der Rügener Personennahverkehrs GmbH durch den Ortsbus der Gemeinde Sellin eingebunden. Haltepunkt ist der Hafen Seedorf.

6.6.7 Tourismusbedingte Sonderverkehrsformen

Das Fremdenverkehrsaufkommen des Ortsteiles Seedorf bedingt spezielle Verkehrsformen, die in ihrer Massiertheit nur in ausgeprägten Fremdenverkehrsregionen beachtlich und zu dem saisonabhängig sind. Hierzu gehören insbesondere die Reisebusse, die Straßenkleinbahn, Motorboot und Segeln, Reiter / Kutschfahrten, Wohnmobile und der Lieferverkehr.

Reisebusse

Für Reisebusse sind die Verkehrsflächen im Plangebiet nicht ausgelegt.

Straßenkleinbahn

Entf.

Segeln

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

Reiten / Kutschfahrten

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

Wohnmobile

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

Anlieferverkehr

In Seedorf sind mischgebietstypische Formen des Anlieferverkehrs möglich.

6.6.8 Kraftfahrzeugverkehr

Der Kfz.-Verkehr verläuft über die entlang der südl. Plangrenze festgesetzte Verkehrsfläche. Von da aus werden die oberen, rückwärtigen Grundstücksflächen für den Kfz.-Verkehr erschlossen.

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

Der Nachweis der Einstellplätze sollte für die Anwohner und Übernachtungsgäste auf den Baugrundstücken geführt werden. Der Nachweis regelt sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde bzw. nach den geltenden bauordnungsrechtlichen Kriterien. Die Festsetzung von Flächen für den ruhenden Verkehr ist nicht erforderlich.

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

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

6.7.1 Gasversorgung

Die Gasversorgung auf der Insel Rügen wird von der EWE Aktiengesellschaft, Postfach 131, 18521 Bergen, vorgenommen. Sie kann das Gebiet mit Erdgas versorgen. Der Anschluß an das bestehende Versorgungsnetz erfolgt von der Dorfstraße. Die Versorgungsleitung wird innerhalb der Verkehrsflächen mit einer Mindestdeckung von 0,8 m verlegt. Im Trassenbereich sind Baumpflanzungen nicht zulässig. Eine gesonderte Festsetzung von Flächen für die Gasversorgung wird nicht vorgenommen.

6.7.2 Elektrizitätsversorgung

Das Plangebiet kann von der e.dis Energie Nord AG, Putbuser Chaussee 4, 18528 Bergen, mit Elektrizität versorgt werden. Im geplanten Baubereich können sich Leitungen des Energieversorgungsunternehmens befinden. Die Anlagen dürfen nicht über-/unterbaut werden und sind bei Erfordernis der Baufreimachungsmaßnahme zu verlegen und der e.dis unentgeltlich zu übergeben. Ein Anschluß an das Versorgungsnetz der e.dis ist durch Erweiterung der Mittel-/Niederspannungsanlagen möglich. Eine ge-

sonderte Festsetzung von Flächen für die Elektrizitätsversorgung wird nicht vorgenommen.

Eine entsprechende Antragstellung durch den Erschließungsträger / Anschlußnehmer ist erforderlich. Durch das Energieversorgungsunternehmen wird danach dem Erschließungsträger eine Vereinbarung zur Erschließung des Bauvorhabens angeboten.

6.7.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung für das Plangebiet wird von dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, Putbuser Chaussee 1, 18528 Bergen, vorgenommen. Der Anschluß an das bestehende Versorgungsnetz erfolgt von der Dorfstraße. Eine gesonderte Festsetzung von Flächen für die Wasserversorgung wird nicht vorgenommen.

6.7.4 Abwasserbeseitigung / Versickerung

Die **Schmutzwasserbeseitigung** für das Plangebiet wird von dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, Putbuser Chaussee 1, 18528 Bergen, vorgenommen. Der Anschluß an das bestehende Entsorgungsnetz erfolgt von der Dorfstraße. Im Plangebiet sind die erforderlichen Leitungen neu zu verlegen. Eine gesonderte Festsetzung von Flächen für die Abwasserbeseitigung wird nicht vorgenommen.

Ein System zur **Regenwasserbeseitigung** ist für die Baugebiete im Plangebiet nicht vorhanden. Für die durch den Bebauungsplan neu eröffneten Bebauungsmöglichkeiten ist der Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens und der Umgang mit dem Niederschlagswasser durch sachverständige Begutachtung ermittelt worden. Das Gutachten des Ingenieurbüro Weiße liegt seit dem 28.02.2015 vor und ist bei der Planung der Einzelmaßnahmen und des Erschließungsprojektes zu berücksichtigen.

Dem Einleiten von Oberflächenwasser in den Schmutzwasserkanal wird seitens des Zweckverbandes nicht zugestimmt.

Alternativ ist für die neu hinzukommende Bebauung eine Regenwasserableitung in die Lanckener Bek durch Anschluß an einen vorhandenen Regenwasserkanal innerhalb des Flurstückes 58, der nach vorliegendem Bestandsplan bis zur westl. Plangebietsgrenze reicht, herzustellen. Die entsprechenden Nachweise für die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes bzw. die technischen Nachweise für die Anschlußmöglichkeit an den vorhandenen Regenwasserkanal sind der Gemeinde mit dem Projekt zur Neuordnung der Erschließung des Plangebietes vorzulegen.

6.7.5 Löschwasserversorgung

Eine Löschwasserversorgung über das Trinkwassernetz des ZWAR ist nicht möglich.

Es ist eine frostfreie Löschwasserentnahmestelle mit Feuerwehraufstellfläche zur Entnahme des Löschwassers aus der Lanckener Bek vorzuhalten bzw. zu errichten.

Die Entfernung von der Löschwasserentnahmestelle bis zum letzten Gebäude darf 300 m nicht überschreiten.

6.7.6 Müllbeseitigung

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Planbereich keine Altlastverdachtsflächen bekannt. Der anfallende Müll ist an der entlang der südl. Plangebietsgrenze verlaufenden Verkehrsfläche abzustellen und wird von dort von dem Entsorgungsbetrieb abgefahren. Flächen für die Abfallentsorgung sind nicht auszuweisen.

Wenn das Sammelfahrzeug nicht am Grundstück vorfahren kann, müssen die Abfallbehälter und Müllsäcke von dem Überlassungspflichtigen an der nächsten vom Sammelfahrzeug benutzbaren Fahrstraße bereitgestellt werden. Der Landkreis - Eigenbetrieb „AfR - Abfallwirtschaft für Rügen“ - kann den Bereitstellungsort der Behälter und Müllsäcke bzw. des Sperrgutes bestimmen.

6.7.7 Telekommunikation

Es ist für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen rechtzeitig mitgeteilt werden.

Die Unterlagen möglicher Bauabsichten sind der Telekom so früh wie möglich (mindestens 4 Monate vor Baubeginn) an folgende Adresse zu übersenden: Deutsche Telekom AG, Technik Niederlassung, BBN 29 (Planung), Postfach 229, 14526 Stahnsdorf.

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereiches können weitere Baumaßnahmen auch außerhalb des Plangebietes erforderlich sein. Um Beschädigungen an den Fernmeldeanlagen auszuschließen ist es unbedingt erforderlich, daß die Bauausführenden spätestens zwei Wochen vor Beginn beim Bezirksbüro Netze 29 (BBN 29), 18581 Putbus, Alleestraße 31, Tel. (038301 84802), aktuelle Informationen über bereits vorhandene Fernmeldeanlagen einholen.

6.8 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Flächen für Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen sind nicht auszuweisen.

6.9 Grünflächen

Grünflächen sind nicht auszuweisen.

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

Es werden keine Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt.

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

Es werden keine Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen festgesetzt.

6.12 Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Es werden keine Flächen für die Landwirtschaft und Wald festgesetzt.

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

Es werden folgende Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft in den Bebauungsplan übernommen:

- Einfriedungen überwiegend als lebende Hecken aus standortgerechten heimischen Gehölzen.
- Örtliche Bauvorschriften
- Schutzmaßnahmen für die Zeit der Bautätigkeit

6.14 Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

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

6.15 Sonstige Planzeichen

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Zur inneren Erschließung der hinteren Flächen auf dem Flurstück 3 wird ein 3 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt.

6.16 Flächenbilanz / Kapazitäten

Nr	Gebietsart	Zahl der zu- lässigen Voll- geschosse	Grund- flächen- zahl	Bauweise	Gebiets- grösse m ²	% des Plangebie- tes
1	Mischgebiet	1	0,2	E	5.764	86%
2	Verkehrsfläche				949	14%
3	Gesamt				6.713	100,0%

Die Planung dient vor allem der Bedarfsdeckung für Wohnbaugrundstücke im Siedlungszusammenhang des Ortsteiles Seedorf.

Da die Vorhaben ausschließlich Privatmaßnahmen darstellen, läßt sich das Verhältnis Wohnen, Gewerbe, Dienstleistung, Fremdenverkehr noch nicht hinreichend genau vorherbestimmen. Es ist jedoch anzunehmen, daß aus den einzelnen Vorhaben ein zur Zeit noch nicht bestimmbarer Anteil an privater Fremdenverkehrsvermietung eingerichtet wird, der jedoch die raumordnerische Zielstellung einhalten muß. Die raumordnerische Zielstellung - Kapazitätsbeschränkung auf 6 Grundstücke mit max. 2 Wohneinheiten je Baugrundstück, von denen max. eine Wohneinheit in einem Wohngebäude als Ferienwohnung genutzt werden kann – wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten.

Mit der Flächenbilanz werden grobe Anhaltswerte für weitere Planungen, beispielsweise der Ver- und Entsorgung geliefert. Es bleibt jedoch der privaten Initiative überlassen, inwieweit die planungsrechtlich zulässigen Nutzungsmöglichkeiten ausgeschöpft werden. Die ermittelten Werte dienen lediglich der Einschätzung einer möglichen Entwicklung.

7.0 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

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

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

Die Örtlichen Bauvorschriften haben das Ziel, eine erkennbare Verwandtschaft der Baukörper in Anlehnung an die ländlichen Bebauungsformen Süd-Ost-Rügens zu erreichen. Dabei ist es u.a. das Ziel, gestalterische Versäumnisse der Vergangenheit auszugleichen und Neubauten und Rekonstruktionen ortsbildverträglich einzufügen. Die Bauvorschriften erstrecken sich neben den wesentlichen Gestaltmerkmalen wie Farbe und Material der Dächer in Abhängigkeit von der Dachneigung und Farbe der Wandflächen auch auf Aussagen zu Fassadenanteil und Form von Öffnungen, Gestaltungsmerkmale von Anbauten wie Balkonen, Loggien und Veranden sowie Grundstückseinfriedungen. Dabei lassen die Örtlichen Bauvorschriften den Bauherren und Architekten genügend Raum für eigene Initiativen zur Neuinterpretation der historischen Bauformen.

Das Material für die Dacheindeckung Rohr / Schilf, Holz, Gründach erfüllt eine besondere Gestaltungsfunktion da es den traditionellen Bauformen am ehesten entspricht und sich am ehesten in den gegebenen landschaftlichen Zusammenhang einfügt.

Die Fremdenverkehrsnutzung des Plangebietes begründet darüber hinaus die Notwendigkeit von Gestaltungsvorschriften zu Werbeanlagen und zusätzlichen Bauteilen (Antennen). Der genaue Wortlaut der Örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung wird auf der Planzeichnung mit aufgeführt.

8.0 Regelung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen gem. § 22 BauGB

Die Fremdenverkehrsfunktion des Gebietes soll neben den anderen Gebietsfunktionen gesichert werden. Die Sicherung der Fremdenverkehrsfunktion begründet sich in der Anerkennung der Gemeinde Sellin als Ostseebad und den vorhandenen Fremdenverkehrsfunktionen des Gebietes, die erhalten und entwickelt werden sollen.

Für die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterliegen daher die Begründung oder Teilung von Wohneigentum oder Teileigentum (§ 1 Wohnungseigentumsgesetz), die Begründung oder Teilung von Wohnungs- und Teilerbaurechten (§ 30 Wohnungseigentumsgesetz) und die Begründung oder Teilung von Dauerwohnrechten oder Dauernutzungsrechten (§ 31 Wohnungseigentumsgesetz) dem Genehmigungsvorbehalt nach § 22 BauGB.

Es soll auch die Überhandnahme von Zweitwohnungen vermieden werden, da sie die städtebauliche Funktion des Fremdenverkehrsortes beeinträchtigen kann.

9.0 Einzelfallprüfung der Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Demnach wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und der Angabe der Arten umweltbezogener Informationen abgesehen. Es ist deshalb eine Einzelfallprüfung der Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes vorgenommen worden, deren Ergebnis im Folgenden dargestellt wird.

9.1. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes, zusätzlicher Bedarf an Grund und Boden

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

Grund und Boden außerhalb vorhandener Siedlungsflächen wird nicht beansprucht.

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

9.2 Tabellarische Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Belange des Umweltschutzes einschl. Naturschutz u. Landschaftspflege gem. §1(6) Nr. 7 BauGB	Bestandsaufnahme Umweltzustand	Umweltauswirkungen				Maßnahmen zur Vermeidung Verringerung und Ausgleich		
		erheblich	Nicht erheblich	Prognose über die Entwicklung	ja	nein	Art der Maßnahmen	
7a Tiere	Artenschutzrechtliche Kurzprüfung gem. LUNG M-V liegt vor		X			X		
7a Pflanzen	Artenschutzrechtliche Kurzprüfung gem. LUNG M-V liegt vor		X			X		
7a Boden	Bodennutzung als Siedlungsraum		X		Inanspruchnahme durch Bautätigkeit	X		Reduzierte GRZ, Gründächer,
7a Wasser	Keine fließenden oder stehende Gewässer		X			X		
7a Luft			X		Keine zusätzlichen Belastungen	X		
7a Klima	Gesundheitlich wirksame klimatische Bedingungen		X		Keine zusätzlichen Belastungen	X		
7a Wirkungsgefüge zwischen o. g. Umweltbelangen	Werden durch bereits vorhandene Siedlungstätigkeit beeinflusst		X			X		
7a Landschaft	Vorbelastung durch vorhandene Bebauung und fremdenverkehrliche Nutzung		X		Geordnete städtebauliche Entwicklung	X		Bauhöhenbegrenzung, örtliche Bauvorschrift
7a Biologische Vielfalt	Geringe Wertigkeit		X			X		

Belange des Umweltschutzes einschl. Naturschutz u. Landschaftspflege gem. §1(6) Nr. 7 BauGB	Bestandsaufnahme Umweltzustand		Umweltauswirkungen			Maßnahmen zur Vermeidung Verringerung und Ausgleich		
			erheblich	Nicht erheblich	Prognose über die Entwicklung	ja	nein	Art der Maßnahmen
7b	FFH - Gebiete	DE 1648-301 „Küstenlandschaft Südostringen“ Vorprüfung liegt vor	X		s. Verträglichkeitsvorprüfung Febr. 2014		X	
7b	Europäische Vogelschutzgebiete	DE 1747-202 „Greifswalder Bodden + südlicher Strelasund Vorprüfung liegt					X	
7c	Mensch u. seine Gesundheit		X				X	
7d	Kultur-/ Sachgüter		X		Keine Beeinträchtigung,		X	
7e	Vermeidung von Emissionen		X				X	
7e	Sachgerechter Umgang mit Abfällen u. Abwässern	Gebiet ist bereits teilw. erschlossen	X		weitere innere Erschließung		X	Weiterer Anschluß an zentrale Abwasserbeseitigung + Müllentsorgung
7f	Erneuerbare Energien		X				X	
7g	Darstellungen anderer Pläne	FNP stellt gemischte Baufläche im Randbereich zu einer unbeplanten Fläche dar						Randliche Abstimmung mit AfRL, LK VR ABRSOR LPV erfolgte am 07.08.2014
7h	Erhaltung derbestmögl. Luft-							
7i	Wechselwirkungen zwischen 7a, 7c u. 7d	Keine						

9.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung wird die Innenentwicklung des Ortsteiles gestärkt. Im Siedlungsraum gelegene, unbebaute Flächen werden genutzt. Die vorhandene Infrastruktur wird effektiver ausgelastet. Zusätzliche öffentliche Erschließungsmaßnahmen und Beanspruchung von Flächen im freien Landschaftsraum werden vermieden. Die Fremdenverkehrsentwicklung wird gesteuert, die Wohnraumversorgung wird verbessert, die Sozialstruktur gestärkt.

9.4 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

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

9.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

10.0 Durchführung des Bebauungsplanes

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

10.1 Bodenordnende Maßnahmen

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

10.2 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Die der Gemeinde entstehenden Kosten sind noch nicht ermittelt.

11.0 Beschluß- und Bekanntmachungsdaten

- Aufstellungsbeschluß am 22.05.2012 Az. 0000/00
- Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB vom 23.09.2013 bis einschließlich 29.10.2013
- Behördenbeteiligung § 4 Abs. 1 BauGB vom 29.08.2013 bis einschließlich 14.10.2013
- Auslegungsbeschluß am 26.02.2014 Az. 000/00
- 1. Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs. 2 BauGB vom 14.07.2014 bis einschließlich 19.08.2014
- 1. Behördenbeteiligung § 4 Abs. 2 BauGB vom 00.00.2014 bis einschließlich 19.05.2014
- 2. Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.12.2014 bis einschließlich 23.01.2015
- 2. Behördenbeteiligung § 4 Abs. 2 BauGB vom 24.11.2014 bis einschließlich 05.01.2015
- Satzungsbeschluß am 24.02.2015 Az. 76-6/15

Sellin, den 16.01.2015

Ergänzt um die Aussagen zu den Baugrundverhältnissen am 16.03.2015

