

GEMEINDE OSTSEEBAD SELLIN

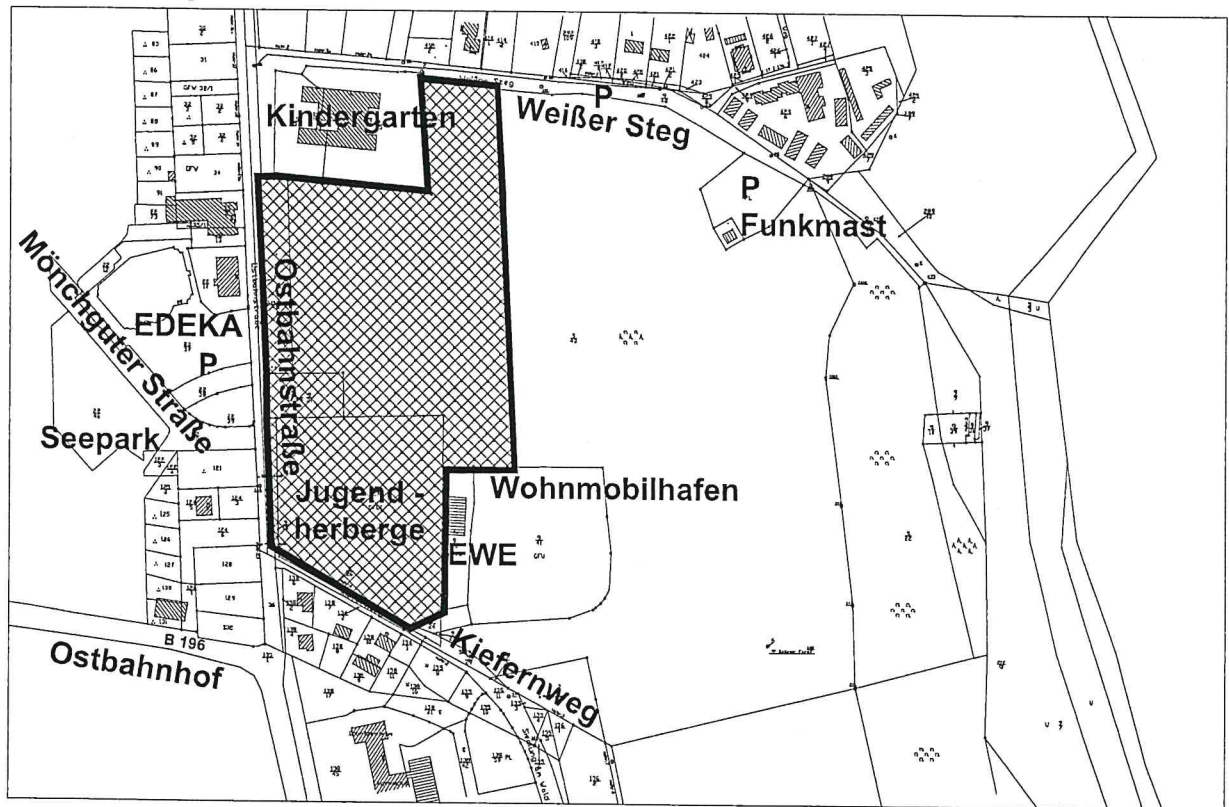
AMT MÖNCHGUT GRANITZ

LANDKREIS RÜGEN

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN 2B „Ostbahnstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan




Unmaßstäblich

Satzungsexemplar

Stand vom 2010.07.20

Verfahren gem. § 13 a BauGB

Verfahrensstand § 10 BauGB


C. E. D. H. e.
Bürgermeister

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



Stadtplaner
30926 Seelze
Telefax 05137/91371

112/904

02/048/06

VU/VU

2010.07.20

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	9
3.2 Baulicher Bestand / Denkmalschutz	9
3.3 Erschließungsbestand.....	10
3.3.1 Erschließungsbestand Verkehr	10
3.3.2 Erschließungsbestand Schmutzwasserkanalisation	11
3.3.3 Erschließungsbestand Regenwasserkanalisation	11
3.3.4 Erschließungsbestand Versorgung	11
3.4 Bestand öffentliche Infrastruktur	11
3.5 Emissionen / Immissionen.....	12
4.0 Naturräumliche Situation.....	13
4.1 Vegetationsbestand	13
4.2 Geologie, Küste, Wasser.....	13
4.2.1 Baugrund / Bodengutachten	13
4.2.2 Küstenschutz	14
4.2.3 Hochwasserschutz.....	14
4.2.4 Grundwasser	15
4.2.5 Trinkwasser.....	15
4.2.6 Altablagerungen / Bodenschutz.....	15
4.3 Einbindung in den landschaftlichen Zusammenhang	15
4.4 Klimatische Bedingungen	15
5.0 Überörtliche Planungen und nach anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich zu übernehmende Planungsinhalte	16
5.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	17
5.2 Entwicklungstendenzen	18
5.3 Bestehende Baurechte	18
5.4 Entwicklungsgebot.....	18
6.0 Städtebauliche Ziele	19
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.....	23
6.5 Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge.....	23
6.6 Verkehrsflächen	23
6.6.1 Fußwege.....	23
6.6.2 Radwege	24
6.6.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	24
6.6.4 Schiffsverkehr.....	24

6.6.5	Kleinbahn "Rasender Roland"	24
6.6.6	Omnibus	24
6.6.7	Tourismusbedingte Sonderverkehrsformen	25
6.6.8	Kraftfahrzeugverkehr	26
6.7	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	27
6.7.1	Gasversorgung	27
6.7.2	Elektrizitätsversorgung	28
6.7.3	Wasserversorgung	28
6.7.4	Abwasserbeseitigung / Versickerung	28
6.7.5	Löschwasserversorgung	29
6.7.6	Müllbeseitigung	30
6.7.7	Telekommunikation	30
6.8	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	31
6.9	Grünflächen	31
6.10	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	31
6.11	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen	32
6.12	Flächen für die Landwirtschaft und Wald	32
6.13	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	32
6.14	Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz	33
6.15	Sonstige Planzeichen	33
6.16	Flächenbilanz / Kapazitäten	34
7.0	Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung	34
8.0	Einzelfallprüfung der Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes	35
8.1.	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes, zusätzlicher Bedarf an Grund und Boden	36
8.2	Tabellarische Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	37
8.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	39
8.4	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	39
8.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	39
9.0	Durchführung des Bebauungsplanes	39
9.1	Bodenordnende Maßnahmen	40
9.2	Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten	40
10.0	Beschluß- und Bekanntmachungsdaten	40

Begründung für den Bebauungsplan Nr. 2 B " Ostbahnstraße " mit Örtlichen Bauvorschriften im Ostseebad Sellin, Amt Mönchgut-Granitz, Landkreis Rügen

1.0 Planungserfordernis

Entsprechend dem gemeindlichen Konzept zur Bauflächenentwicklung wurde der Standort M 19, auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung, zwischen ehemaligem Heizkraftwerk (jetzt Wohnmobillahafen), neuem Heizkraftwerk, Jugendherbergsgelände und Kinderkombination östlich der Ostbahnstraße, als Mischgebiet ausgewiesen, genehmigt und mit Ablauf des 2006.05.16 zur wirksamen Darstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sellin. Der Erläuterungsbericht zu dem Flächennutzungsplan beschreibt für diesen Bereich eine Umstrukturierung als Fläche in der auch Wohnen, gewerbliche Nutzungen sowie Handel und Dienstleistungen zulässig sein sollen.

Die Umstrukturierung wurde in großen Teilen durchgeführt. Es fehlen Wohnen, gewerbliche Nutzungen sowie Handel und Dienstleistungen für die der bisher baulich nicht genutzte Bereich zwischen Jugendherberge und Kinderkombination vorgesehen ist.

Die Gemeinde hat dieses Areal zunächst nicht in die verbindliche Bauleitplanung einbezogen weil, neben kleineren Erschließungsgebieten, andere Baugebiete mit Schwerpunkt Wohnen vorrangig angesehen wurden. Dieses waren die "Siedlung am Wald", der „Weiße Steg“, der „Neue Weg“ und der Bereich „Gutshof“, von der Granitzer Straße bis B 196 östl. Hauptstraße. Letzterer im Sanierungsgebiet der Gemeinde.

Zwischenzeitlich sind diese Gebiete erschlossen, bebaut oder reserviert. Auch wurden parallel dazu im Ort weitere Grundstücke erschlossen und ebenfalls umgesetzt (Hartmann`s Ruh, Granitzer Str., weiterer Lückenschluß). Kurzfristig werden dann keine Wohnbaugrundstücke in nennenswertem Umfang zur Verfügung stehen, obwohl immer noch ein gravierender Fehlbedarf besteht.

Es sollen darum mit einer verbindlichen Planung die baulichen Entwicklungsabsichten der Gemeinde in dem Bereich Ostbahnstraße abgesichert werden. Dazu ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 B " Ostbahnstraße " mit Örtlichen Bauvorschriften erforderlich.

1.1 Wahl des Planverfahrens

Das erforderliche Rechtsetzungsverfahren bis zum abschließenden Satzungsbeschluß soll nach der seit Dezember 2006 eingeführten 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 und Teil eines Gebietes zur Umstrukturierung.

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

Die äußeren Erschließungsvoraussetzungen und Infrastruktureinrichtungen sind komplett 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,
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile,
- die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- der Umweltschutz
- die Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung

- die Forstwirtschaft,
- die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
- das Post- und Telekommunikationswesen.

1.3 Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

- Sicherung baulicher Entwicklungsflächen für die Gemeinde als Mischgebiet, das dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben dient, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- Gliedern des Mischgebietes nach Nutzungsarten
- Sichern von Wegeverbindungen von der Ostbahnstraße zu dem Südstrand
- Sichern von Verkehrsflächen zur Ostbahnstraße und Kiefernweg
- Ergänzung der Erschließung des Jugendherbergsgrundstückes und ändern des Grundstückszuschnittes
- Regelung der Waldumwandlung und Sicherung der Waldabstände
- Ausarbeitung Örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung.

1.4 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

- Nachweis dringend benötigter Bauflächen in zentraler Ortslage
- Vermeidung zusätzlicher Erschließung von Außenbereichsstandorten
- Umwidmung von Wald und dessen Ersatz

2.0 Lage im Raum

Regional betrachtet gehört Sellin zu den 4 klassischen Ostseebadeorten Binz, Sellin, Baabe und Göhren. Sie haben seit der sog. Gründerzeit die wirtschaftliche Entwicklung Südost - Rügens durch einen enormen Aufschwung im Fremdenverkehrswesen und als Kur- und Seebadeorte wesentlich bestimmt.

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.

Kleinräumig wird das Plangebiet dem südlichen Ausläufer der Granitz zugeordnet.

Das Plangebiet ist nach Norden, Süden, und Westen von dem Siedlungszusammenhang entlang der Ostbahnstraße umgeben. Es liegt im zentralen Bereich der Gemeinde unmittelbar gegenüber dem Edeka Markt und dem Parkhotel.

2.1 Fremdenverkehrliche Einstufung

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

Das Plangebiet erfüllt die natürlichen Anforderungen des Kurortgesetzes Mecklenburg - Vorpommern, weil es an Wald und Meeresküste anschließt, anerkannte, bewährte therapeutisch anwendbare klimatische Eigenschaften aufweist, für die Einrichtung der Praxis eines Badearztes geeignet ist, Einrichtungen zur Abgabe und Anwendungen von Kurmitteln im Ort zur Verfügung stehen, einwandfreie Badewasserqualität an gepflegten und bewachten Badestränden gegeben ist, an vom Straßenverkehr ungestörte Parkanlagen, Grünflächen, Waldflächen, anschließt, sowie Strandpromenaden, Strand- und Landschaftswege und vielfältige Möglichkeiten für Spiel und Sport in unmittelbarer Nachbarschaft vorhanden sind.

3.0 Bestand

3.0.1 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage wird ein Auszug aus dem automatisierten Liegenschaftskataster des Katasteramtes Rügen vom 2008.02.18 verwendet. Dieser Auszug wird ergänzt durch den Lage- und Höhenplan mit Grenzeintrag der öffentlich bestellten Vermessungsingenieure Krawutschke aus April 2010. Aus diesem aktuellen Plan wird auch der derzeitige topographische Bestand ersichtlich, inklusive der informellen Wegeführungen im Plangebiet, des baulichen Bestandes und des neuen Ausbauzustandes der Ostbahnstraße.

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. 2 B " Ostbahnstraße " und Örtlicher Bauvorschriften wird wie folgt begrenzt:

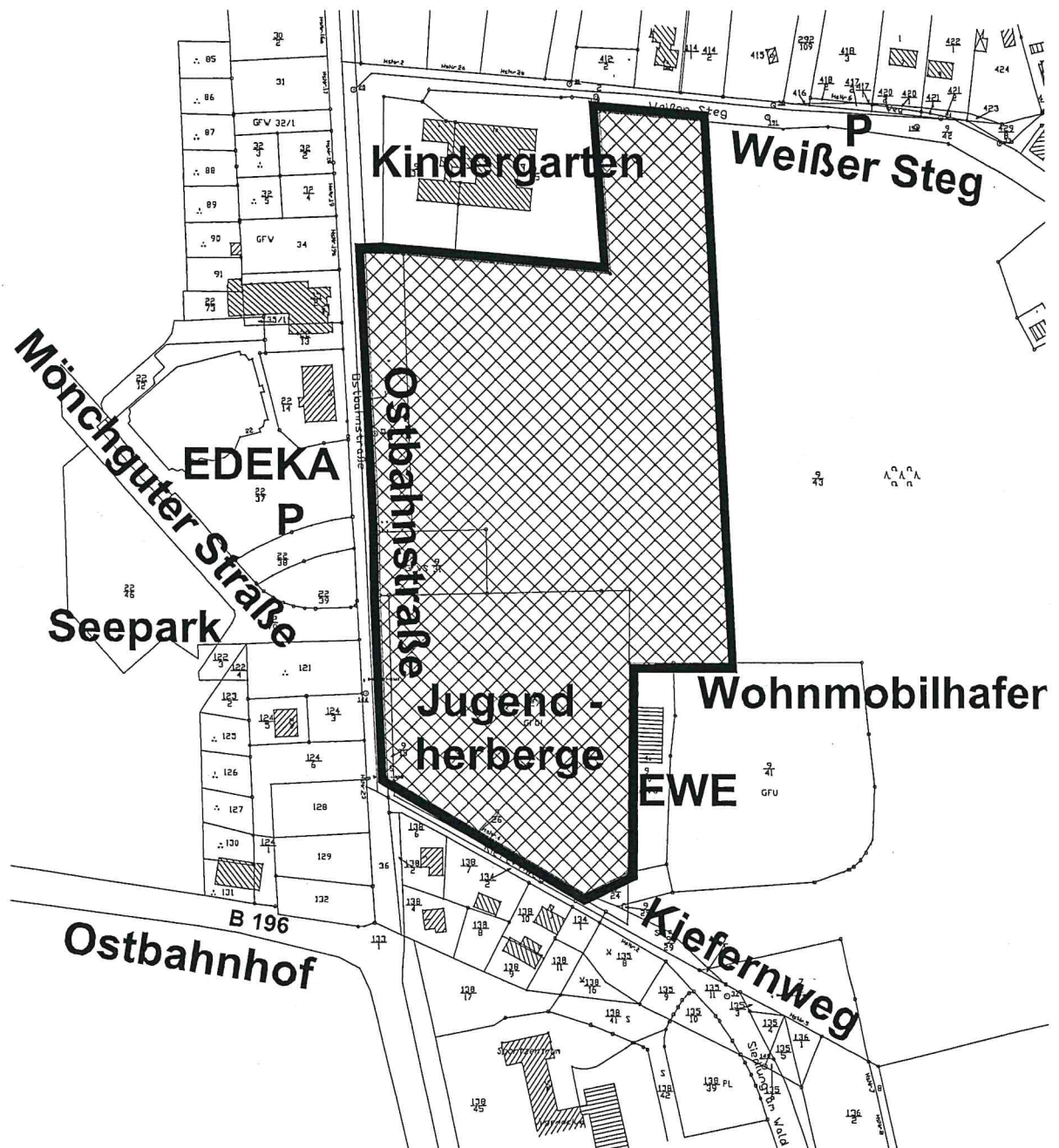
Im Norden : durch die Südgrenze der Kindertagesstätte und einen Teilabschnitt des Weißen Steges,

im Osten: durch eine Parallele zur Ostbahnstraße im Abstand von 161 m incl. Waldabstandsfläche sowie die östliche Grenze der Jugendherberge,

im Süden: durch den Kiefernweg und die Zufahrt zu dem Caravanplatz

im Westen. durch die Ostbahnstraße und die östliche Grenze des Kindergartens.

Das Gebiet ist im folgenden Lageplan unmaßstäblich dargestellt.



Das Plangebiet liegt in der Flur 3, Gemarkung Jagdschloß der Gemeinde Sellin. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4,3 ha.

3.1 Nutzung

Das Plangebiet ist Bestandteil des in Umstrukturierung befindlichen Bereiches zwischen dem Kindergarten im Norden und dem ehemaligen Heizkraftwerkstandort im Süden. Der Heizkraftwerkstandort wurde nahezu vollständig durch den Wohnmobilhafen ersetzt. Verblieben ist ein modernisiertes Heizkraftwerk (EWE) auf wesentlich kleinerer Fläche zwischen Jugendherberge und Wohnmobilhafen. Zwischenzeitlich wurden die Flächen als Lager und Betriebshof eines Bauunternehmens genutzt.

Die Jugendherberge (ursprünglich Kaserne, dann Förderschule) wurde um eine Turnhalle und einen Erweiterungsbau ergänzt. Das weitläufige Areal kann vor allem im Norden durch ändern des Grundstückszuschnittes nachverdichtet werden. Die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen sollen mit dem B Plan geschaffen werden.

Nördlich an die Jugendherberge schließt eine Fläche der Telekom an. Hier befindet sich auf großer Fläche eine kleine Vermittlungsstation. Auch hier soll durch Änderung des Grundstückszuschnittes eine Nachverdichtung herbeigeführt werden.

Der Bereich zwischen Telekom / Jugendherberge und Kindergarten wird als Wirtschaftswald / Privatwald genutzt. Eingelagert ist die stark frequentierte Haltestelle Sellin Ost in der Ostbahnstraße des RPNV.

Der Kindergarten / Kinderkombination wurde ebenfalls umgestaltet und um Wohnnutzungen ergänzt. Zusätzlich wurden die Freiflächen neu gestaltet und angelegt.

Das eigentliche Plangebiet beschränkt sich auf die Flächen auf denen die Grundstückszuschnitte geändert werden sollen (Jugendherberge, Telekom, Gemeinde) und den zur Zeit baulich ungenutzten Bereich (Privatwald).

Gegenüber dem Plangebiet, westlich der Ostbahnstraße, schließt das Sondergebiet mit dem intensiv genutzten Bereich des Seeparks mit Einzelhandel, Parkplätzen, Gewerbe, Fremdenverkehr und Wohnen an.

Östlich grenzt Privatwald an das Plangebiet. Dieser Bereich wird zum Teil als Spielfläche genutzt und ist von Wegen durchzogen.

3.2 Baulicher Bestand / Denkmalschutz

Mit vier Geschossen prägt das Jugendherbergsgebäude in exponierter Lage den östlichen Ortseingang. Das Telekomgrundstück ist mit einem eingeschossigen Stationsge-

bäude bebaut. Der Bereich zwischen Jugendherberge / Telekom und Kindergarten ist unbebaut. Der Kindergarten ist zweigeschossig. Die Bebauung westlich der Ostbahnstraße gegenüber dem Plangebiet ist dreigeschossig.

Obwohl zum Teil erhebliche Baumassen im Plangebiet und seiner Umgebung zu verzeichnen sind, wird die Baustruktur noch als offene Bauweise eingestuft.

Das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege weist auf bekannte Bodendenkmale im Plangebiet hin. Diese werden gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Es handelt sich um Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 (5) DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

3.3 Erschließungsbestand

Von seinen äußeren Erschließungsvoraussetzungen ist der Bereich zwischen Kiefernweg im Süden und Weißer Steg im Norden östlich der Ostbahnstraße der am besten erschlossene Gemeindebereich. Zusätzliche äußere Erschließungsmaßnahmen werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

3.3.1 Erschließungsbestand Verkehr

Die Ostbahnstraße ist in 2007 komplett saniert worden mit breiteren Geh und Radwegen, neu gebauten Bushaltstellen und neuer Alleepflanzung. Die Jugendherberge wird über den Kiefernweg erschlossen und hat eine wenig genutzte Zufahrt zur Ostbahnstraße. Die Einmündung in die Ostbahnstraße ist ebenfalls neu hergestellt. Es fehlt noch ein breiterer Gehweg nördlich des Kiefernweges. Das Telekom Grundstück wird von der Ostbahnstraße erschlossen. Der Privatwald wird von der Ostbahnstraße und dem Weißen Steg erschlossen. Mit Ausnahme einiger informeller Wege ist eine innere Erschließung der unbebauten Flächen noch nicht vorhanden. Die Wege sind jedoch stark frequentiert weil sie als Strandzugang und Hochuferwanderweg genutzt werden.

3.3.2 Erschließungsbestand Schmutzwasserkanalisation

Der Bestandsplan zur Generalentwässerung Sellin stellt eine vorhandene Mischwasserkanalisation bzw. Schmutzwasserkanalisation dar. Die Schmutzwasserkanäle liegen, nach einer ersten Bestandsaufnahme, im Seitenraum der Ostbahnstraße. Die notwendigen, neu hinzukommenden Schmutzwasserkanäle sind an das vorhandene Kanalnetz anzuschließen.

3.3.3 Erschließungsbestand Regenwasserkanalisation

Die Regenwasserkanäle liegen in der Ostbahnstraße. Die notwendigen, neu hinzukommenden Regenwasserkanäle sind an das vorhandene Kanalnetz anzuschließen.

3.3.4 Erschließungsbestand Versorgung

Eine Trinkwasserleitung liegt in der Ostbahnstraße. Von dieser Leitung kann das Plangebiet mit Trinkwasser versorgt werden.

Die Elektrizitätsversorgungsleitungen liegen in der Ostbahnstraße. Von hier aus erfolgt eine Verteilung innerhalb des Plangebietes.

Zur telefonischen Versorgung liegen noch keine Bestandspläne vor.

Die Ortslage Sellin ist an die Gasversorgung angeschlossen. Die Hauptversorgungsleitung verläuft im Zuge der Ostbahnstraße. Eine Gasversorgungsleitung verläuft von der Mönchguter Straße über die Ostbahnstraße zu der Jugendherberge (Bestandsplan EWE 334601525B v. 2010.02.16).

Fernwärmeleitungen der EWE verlaufen innerhalb des Plangebietes südl. des Kindergartens zur Ostbahnstraße und südl. der Nordgrenze der Jugendherberge zur Mönchguter Straße.

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

3.4 Bestand öffentliche Infrastruktur

Am Ort vorhanden sind Grundschule (Gymnasium in Bergen), Kindergarten am Weißen Steg, katholische und evangelische Kirche, Post und Kurverwaltung. Am Ort 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 Boxclub. Die Ausstattung mit Einkaufsmöglichkeiten, Läden, Handel, Gewerbe und privaten Dienstleistungen ist in Sellin als Grundzentrum im Amtsbereich Mönchgut - Granitz in hervorragender Weise vorhanden.

3.5 Emissionen / Immissionen

Landwirtschaftliche Immissionen

Entf.

Gewerbliche Immissionen

Ob von dem modernisierten Heizkraftwerk Emissionen auf das Plangebiet einwirken ist derzeit nicht bekannt.

Immissionen Sport und Spiel

Es grenzen die umgestalteten Freiflächen des Kindergartens nördlich an das Plangebiet. Die Kapazitäten des Kindergartens / Kinderkrippe sind erheblich reduziert und durch Wohnnutzungen ersetzt worden. Insofern wird davon ausgegangen, daß auf das Plangebiet keine Emissionen aus Sport und Spiel einwirken.

Immissionen Verkehr

Für den am Plangebiet gelegenen Abschnitt der Ostbahnstraße liegen keine aktuellen Zählergebnisse zur Verkehrsbelastung vor. Aus 2000 liegt ein Vergleichswert vor, der, für den nördlich anschließenden Bebauungsplan 2 C „Weißer Steg“, eine durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge von ca. 6000 Kfz / 24 h angibt. Dieser Wert wird auch für den am Plangebiet gelegenen maßgeblichen Abschnitt der Ostbahnstraße angenommen.

Daraus ergibt sich aus dem vereinfachten Ermittlungsverfahren für Lärm – Immissionen bei einer maßgebenden Verkehrsbelastung von 6000 Kfz / 24 h, ein Lärmpegel von 65 dB (A) am **Tag** für das Plangebiet im Abstand bis 12,5 m zur Mitte des nächstgelegenen Fahrstreifens.

Daraus ergibt sich aus dem vereinfachten Ermittlungsverfahren für Lärm – Immissionen bei einer maßgebenden Verkehrsbelastung von 6000 Kfz / 24 h, ein Lärmpegel von 55 dB (A) in der **Nacht** für das Plangebiet im Abstand von 12,5 m zur Mitte des nächstgelegenen Fahrstreifens.

Es ergeben sich folgende Lärmpegelbereiche gemessen zur Mitte des nächstgelegenen Fahrstreifens:

Bis 12,5 m Lärmpegelbereich IV,

von 12,5 m bis 35 m Lärmpegelbereich III,

von 35 m bis 80 m Lärmpegelbereich II.

Aus Gründen einer vereinfachten Darstellung sind die Lärmpegelbereiche von der Straßenbegrenzungslinie aus eingemessen.

Der Bereich in dem der Orientierungswert nachts unterschritten wird, beginnt in einem Abstand von 35 m.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für die städtebauliche Planung werden überschritten.

Diese lauten für Mischgebiete tags 60 dB (A) und nachts 50 dB (A). Es werden daher passive Schallschutzmaßnahmen angeordnet (s. 6.15 Immissionsschutz).

4.0 Naturräumliche Situation

4.1 Vegetationsbestand

Das Plangebiet gehört zum südlichen Ausläufer der Granitz. Dieser Ausläufer ist durch die historisch gewachsene Siedlungsstruktur (Wilhelmstraße) vom kompakten Granitzgebiet vollständig abgeschnitten. Die unbebauten Flächen sind bestockt mit Privatwald. Teile des Geländes werden als „Waldspielplatz“ des benachbarten Kindergartens genutzt. Wegen des Spielplatzes und der intensiv genutzten Wege ist das Gebiet nicht störungsfrei.

Die Bodenvegetation ist durch den Erholungsbetrieb erheblich beeinträchtigt und die Vegetationsschicht in Teilen des Gebietes zerstört (Trampelpfade, Wegeausbildungen, Müllablagerungen, Grünschnitt etc.).

4.2 Geologie, Küste, Wasser

4.2.1 Baugrund / Bodengutachten

Das Plangebiet überdeckt einen Teil der weichselspätglazialen Stauchmoräne die sich von der Granitz im Norden bis zum Mönchgraben im Süden erstreckt.

Es fällt von der Steilküste im Osten nach Westen zu der ebenen Grundmoräne im Westen. Der Höhenunterschied im Abschnitt des Plangebietes beträgt 7 – 10 m. Die Ge-

ländehöhen sind mit der aktuellen Ingenieurvermessung festgestellt und dem Plan hinterlegt.

Mit der Stellungnahme vom 27.07.1994 gibt das Geologische Landesamt M-V einige Hinweise zur regional-geologischen Situation des Planungsvorhabens Bebauungsplan 2 C „ Weißer Steg „ das im Norden an den Planungsraum anschließt. Diese Stellungnahme kann für den Planungsraum sinngemäß angewendet werden.

Danach liegt das Plangebiet vorwiegend im Bereich des südlichen Ausläufers eines küstenparallel verlaufenden Stauchendmoränengebietes der jüngsten Vereisungsphase der Weichselkaltzeit. Der westliche Teil des Planungsraumes befindet sich bereits in der Grundmoränenlandschaft. Oberflächennah sind vorwiegend Sandsedimente unterschiedlicher Körnung abgelagert worden, die durch glaziale Stauchung entsprechende Lagerungsstörungen aufweisen. Im westlichen Teil des Untersuchungsraumes werden pleistozäne Decksande vom Geschiebemergel der Grundmoräne unterlagert. Sand und Geschiebemergel sind generell tragfähige Böden.

Diese Aussage entbindet nicht von der Verpflichtung bei Erschließungs- und Baumaßnahmen die erforderlichen Baugrunduntersuchungen durchzuführen, auch im Hinblick auf ggfs. beabsichtigte Versickerungsanlagen.

Die notwendige Prüfung zur dezentralen Niederschlagswasserversickerung ist erfolgt (Bodengutachten Weiße 02/11/10 v. 2010.06.01). Demnach ist etwa die Hälfte des Plangebietes für eine Niederschlagswasserversickerung geeignet. Dieser Bereich (C) orientiert sich zur Ostbahnstraße. Die östlich anschließenden höher gelegenen Bereiche (A / B) sind weniger geeignet und sollten daher an die öffentliche Regenwasserkanalisation angeschlossen werden.

Für die Abgrenzung der Bereiche ist das Baugrundgutachten Weiße AZ 02/11/10 vom 2010.06.01 maßgeblich.

4.2.2 Küstenschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb der im Flächennutzungsplan der Gemeinde dargestellten Bauverbots- und Küstenschutzbereiche. Die Entfernung zur nächstgelegenen Mittelwasserlinie der Ostsee, am nördlichen Ende des Südstrandes, beträgt ca. 400 m.

4.2.3 Hochwasserschutz

Eine Gefährdung durch seeseitiges bzw. boddenseitiges Hochwasser ist für das Plangebiet nicht zu erwarten. Der tiefste Punkt liegt entlang der Ostbahnstraße bei ca. 3,5 m ü HN. Von dort steigt das Gelände stetig nach Osten an. Die für Sellin gültigen Bemessungshochwasserstände liegen bei 2,45 m ü HN.

4.2.4 Grundwasser

Das ungespannte Grundwasser fließt im Bereich geologisch gestörter Deckschichten. Es wird nach den Archivunterlagen bei ca. 10 m unter Flur angetroffen. Die Grundwasserfließrichtung orientiert sich nach NE zur Ostsee. Detaillierte Angaben zur Grundwassersituation sind in den erforderlichen Baugrundgutachten für die Erschließungs- und Einzelbaumaßnahmen erforderlich (s. a. 4.2.1).

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 zu erwarten.

4.3 Einbindung in den landschaftlichen Zusammenhang

Als Bestandteil des südlichen Ausläufers des Traubeneichen - Buchenwaldes der Granitz liegt das Plangebiet zwischen dem küstenparallel verlaufenden Höhenzug der Stauchmoräne im Osten und der ebenen Grundmoräne im Westen.

Die großräumig landschaftsprägende Vegetation wird gebildet aus dem östlich anschließenden Traubeneichen – Buchenwald und den westlich anschließenden Siedlungsgebieten mit den zugehörigen Frei- und Grünanlagen.

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.

Von Bedeutung im Zusammenhang mit kleinklimatischen Besonderheiten sind die das Plangebiet umgebenden Waldflächen als Frischluftentstehungsgebiet. Kleinklimatisch wärmespeichernd wirkt sich die vorhandene Bebauung aus. Dieser Effekt nimmt in westlicher Richtung zu, je weniger die Umgebung durchgrünt ist.

Aufgrund der hängigen Lage ist mit einem Abströmen kalter Luftmassen in Richtung des Selliner Sees von den Hangkuppen zu rechnen. Bei eingeschränktem Luftaustausch und Strahlungswetterlagen ist mit der Bildung von Kaltluftseen und lokalen Nebelfeldern zu rechnen, die je nach auftretenden Emissionen eine zeitweilige Schadstoffanreicherung in der Luft zur Folge haben kann.

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 Raumordnungsprogramm Vorpommern Entwurf v. 23.04.2008
- Das Regionale Entwicklungskonzept Rügen 2002
- Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz M-V seit 1995
- 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
- Der nach Norden anschließende B. Plan 2 C "Weißer Steg" (Wohnen / Fremdenverkehr)
- Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG zu dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Sellin, Stand September 2005 durch UmweltPlan GmbH Stralsund

- Verträglichkeitsvorprüfung zum Bebauungsplan 2 B „Ostbahnstraße“, Stand März 2010 durch Planungsbüro Seppeler
- Standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalles (§ 3 c UVPG) zur Rodung und Ersatzaufforstung, Stand April 2010 durch Planungsbüro Seppeler
- Bodengutachten Weiße 02/11/10 v. 2010.06.01

5.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Nach den Kriterien des Landesraumentwicklungsprogrammes (LEP M-V 2005) 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 Gemeindehauptort 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.

Die Ziele des (LEP M-V 2005) zur **Siedlungsentwicklung** werden erfüllt. Danach ist die Wohnbauflächenentwicklung auf die zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren (4.1 Nr. 6 LEP). Sellin ist zentraler Ort.

Die Ausweisung der neuen Wohnbauflächen erfolgt in Anbindung an bebaute Ortsteile (4.1 Nr. 7 LEP).

Im Ergebnis der Prüfung der Planunterlagen hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern mit seiner Stellungnahme vom 2010.05.25 festgestellt, daß der B Plan Nr. 2 B „ Ostbahnstraße „ der Gemeinde Sellin mit den Erfordernissen der Raumordnung übereinstimmt.

5.2 Entwicklungstendenzen

Sellin weist mit nur 6,88 ha Siedlungs- und Verkehrsfläche je 100 Einwohner den mit Abstand geringsten Wert im Amtsbereich auf (Gager 20,95 ha, Göhren 10,75 ha , Amtsbereich 10,44 ha; LK Rügen 10,19 ha; Land M-V 9,3 ha). Der Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern in Sellin mit Ortsteilen liegt lediglich bei 68,5 % (Lancken Granitz 91 %, Amtsbereich 76,5 %, LK Rügen 78,65 %, Land M – V 80,58 %).

Diese Zahlen belegen die effektive Nutzung des Selliner Siedlungsraumes und das hohe Maß an baulicher Verdichtung, allerdings auch eine gewisse Monostruktur, verursacht durch die hohe Anzahl der Geschosswohnungen in der „Siedlung Am Wald“.

Mit dem Bebauungsplan 2 B „ Ostbahnstraße „ soll, durch Festsetzung von Mischgebieten, der zu verzeichnenden Monostruktur entgegen gewirkt werden. Der in der Bedarfsanalyse zu dem Flächennutzungsplan festgestellte Fehlbedarf von ca. 30 ha Wohnbaufläche wird dadurch in keiner Weise ausgeglichen. Das Plangebiet ist lediglich ein weiterer Schritt zur Bereitstellung zusätzlicher Baugebiete.

5.3 Bestehende Baurechte

Ein Baurecht für den Bereich zwischen Kindergarten und Jugendherberge / Telekom besteht nicht..

5.4 Entwicklungsgebot

Der Flächennutzungsplan für das Gemeindegebiet Sellin ist im Mai 2006 wirksam geworden. Er stellt für das Plangebiet Gemischte Bauflächen dar.

Der Bebauungsplan setzt entlang seiner östlichen Grenze eine Grünfläche fest, die mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen belegt ist. Mit ihr wird der erforderliche Abstand baulicher Anlagen zum Wald bestimmt. Sie ist in Abstimmung mit der Forstbehörde zu gestalten. Diese Festsetzung geht über die Darstellung gemischter Bauflächen hinaus.

Der Bebauungsplan entwickelt sich trotzdem aus dem Flächennutzungsplan weil er die Darstellungen des Flächennutzungsplanes konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht. Dieses insbesondere im Grenzbereich zu den Waldflächen.

6.0 Städtebauliche Ziele

Der Bebauungsplan soll mit seinen Festsetzungen, unter besonderer Berücksichtigung der zentralen Lage des Baugebietes im örtlichen Zusammenhang und des Baulandbedarfs, den Rahmen für die zukünftige bauliche Entwicklung im Plangebiet gestalten.

Die zentrale Lage, die vorhandenen Standortqualitäten, der Bedarf an Bauflächen und die Einbeziehung des Gebietes in die Wegerschließung zum Südstrand geben eine städtebauliche Zielrichtung vor. Die Sicherung baulicher Entwicklungsflächen für die Gemeinde als Mischgebiet, das dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben dient, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ist hauptsächliches Ziel und soll mit folgenden städtebaulichen Regelungen umgesetzt werden.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß den vorbeschriebenen städtebaulichen Anforderungen wird für die Baugebiete innerhalb des Bebauungsplanes Mischgebiet (MI § 6 BauNVO) festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Von den ca. 2 ha neu hinzukommenden Bauflächen ist gem. Erläuterungsbericht des Flächennutzungsplanes (2.7 Bedarfsanalyse zur Flächennutzung) etwa die Hälfte, mithin ca. 1 ha, als Neubaupotential für den Wohnungsbau vorzuhalten. Zur Sicherung dieses Potentials werden die Mischgebiete gegliedert, mit dem Ziel, in den straßenabgewandten, an den Kindergarten anschließenden Bereichen, die Wohnnutzung überwiegen zu lassen. In den übrigen Bereichen sollen auch andere Nutzungen eines Mischgebietes hinzukommen. Die Mischgebiete werden gegliedert in die Gebiete MI 1 und MI 2.

Für **alle MI Gebiete** werden ausgeschlossen (§1 Abs.6 BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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

Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen. Sie stehen dem Ziel des Bebauungsplanes entgegen, im Ortszentrum eine bauliche Nachverdichtung durchzuführen.

Wegen der Wohn- und Erholungsruhe und des zusätzlichen Verkehrsaufkommens werden Tankstellen ausgeschlossen. Die nächste Tankstelle liegt ca. 900 m südl. an der B 196. Ein zusätzlicher Bedarf besteht nicht.

Das MI 1 Gebiet liegt in einer Tiefe von ca. 50 m zur Ostbahnstraße zwischen Kindergarten und Erschließungsstraße.

Hier sollen zulässig sein:

- Wohngebäude, je Grundstück ist die Errichtung eines Wohnhauses mit max. 2 Ferienwohnungen zulässig
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe (max. 200 m² Vklf./ Gebäude und Betrieb), Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
- Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der vorgenannten Teile des Gebietes zugelassen werden.

Das MI 1 Gebiet erlaubt die weiteste Nutzungsvielfalt der festgesetzten Mischgebiete. Zur Vermeidung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in der kleinteilig vorgesehenen Struktur des MI 1 Gebietes, wird die max. Verkaufsfläche je Gebäude und Betrieb auf 200 m² begrenzt.

Das MI 2 Gebiet schließt im Osten an das MI 1 Gebiet an.

Hier sollen zulässig sein:

- Wohngebäude, je Grundstück ist die Errichtung eines Wohnhauses mit max. 2 Ferienwohnungen zulässig
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- sonstige Gewerbebetriebe,

- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Im Interesse der Wohn- und Erholungsruhe werden Nutzungen mit starkem Besucher-verkehr im MI 2 Gebiet ausgeschlossen. Dieses sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Vergnügungsstätten.

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 und der zulässigen **Zahl der Vollgeschosse**.

Wegen der zentralen Lage des Plangebietes innerhalb des Ortes und der bereits hohen baulichen Verdichtung auf der gegenüberliegenden, westlichen Seite der Ostbahnstraße orientiert sich die festgesetzte **Grundflächenzahl** zwischen Kindergarten und Jugendherberge an den oberen Werten der Baunutzungsverordnung. Diese werden zu den straßenabgewandten Bereichen reduziert. Die zur Straße höhere bauliche Dichte dient auch der Abschirmung der rückwärtigen Bereiche gegenüber den Emissionen der Ostbahnstraße.

Entlang der Ostbahnstraße und dem Kiefernweg wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Das volle Maß der möglichen Überbauung, mit einer Grundflächenzahl von 0,6 gem. § 17 BauNVO, kann in Anspruch genommen werden, wenn die über die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 hinausgehenden Grundflächen von Gebäuden und baulichen Anlagen überdeckt werden, die mit einem Gründach versehen sind (s. textl. Festsetzung). Diese Regelung dient der Verzögerung des Abflusses des Oberflächenwassers und der besseren Einfügung in den Landschaftsraum.

Für die rückwärtigen Bereiche wird eine Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt. Das Maß der möglichen Überbauung kann hier bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 in Anspruch genommen werden, wenn die über die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,25 hinausgehenden Grundflächen von Gebäuden und baulichen Anlagen überdeckt werden die mit einem Gründach versehen sind (s. textl. Festsetzung). Mit dieser Regelung wird eine Nutzungsintensität entsprechend einem Wohngebiet erreicht und eine Abstufung zu dem angrenzenden Grünbereich hergestellt.

Die **Zahl der zulässigen Vollgeschosse** zwischen Kindergarten und Jugendherberge wird ebenfalls gestaffelt. Von den höheren Gebäuden an der Ostbahnstraße zu den niedrigeren Gebäuden im straßenabgewandten Bereich. An der Ostbahnstraße wird bis in eine Tiefe von 50 m die zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Zum Grünbereich wird die eingeschossige Bauweise festgesetzt.

Für die erste Bautiefe an der Ostbahnstraße (30 m tief ab Straßenbegrenzungslinie) wird die Zweigeschossigkeit zwingend festgesetzt. Hierdurch soll neben der bereits vorbeschriebenen Verdichtung ein bestimmter Gebäudetyp vorgegeben werden, nämlich die kleine, zweigeschossige Villa mit ausgebautem Dachgeschoß. Dieser gründerzeitliche Gebäudetyp ist für den Ferien- und Badeort Sellin prägend und soll am östlichen Ortseingang in zeitgemäßer Form weitergeführt werden und so an die ursprünglichen Bautraditionen anknüpfen. Diese Bautradition hat sich mittlerweile zu einem festen Bestandteil des fremdenverkehrlichen Erscheinungsbildes des Ortes entwickelt. Der Eindruck eines landläufigen Einfamilienhausgebietes soll hier in jedem Fall vermieden werden. Die zwingende Festsetzung der Zweigeschossigkeit gilt nur für Gebäude. Die Regelung gilt nicht für bauliche Anlagen, die in den Abstandsflächen eines Gebäudes zulässig sind.

Das Grundstück der Jugendherberge bildet den nördlichen Abschluß des zu DDR Zeiten erschlossenen Siedlungsbereiches „ Siedlung Am Wald „ vom Cliff – Hotel im Süden bis Kierfernweg im Norden. Mehrgeschossige Wohnungsbauten prägen hier das Bild. Dementsprechend und dem Bestandsgebäude entsprechend wird hier eine viergeschossige Bauweise vorgesehen.

Im Interesse eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden wird auf die Festsetzung von Mindestgrößen für die Baugrundstücke verzichtet.

6.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Durch das Jugendherbergsgebäude entsteht der Eindruck einer massiven Bebauung in geschlossener Bauweise. Mit einer Ausdehnung von ca. 50 m liegt das Gebäude grenzwertig zur geschlossenen Bauweise. Dieser Eindruck wird durch die komplexe Baustruktur der südlich anschließenden Siedlung am Wald verstärkt. Auch der nördlich gelegene Kindergarten ist in geschlossener Bauweise errichtet worden (Gebäude ist über 50 m lang). Weil das Jugendherbergsgebäude grenzwertig zur geschlossenen Bauweise liegt aber die erforderlichen seitlichen Grenzabstände einhält, wird für diesen Bereich die abweichende Bauweise festgesetzt.

Der nördlich anschließende Bereich wird in offener Bauweise festgesetzt. Dieses entspricht am ehesten der für diesen Bereich vorgesehenen ortstypischen Bebauungsform und den Anforderungen an einen harmonischen Übergang zu dem angrenzenden Hochuferwald. Wegen der beabsichtigten ortstypischen Bebauungsform, Durchgrünung und der Nähe zum Waldrand werden nur Einzelhäuser zugelassen. Dadurch wird eine massive Entwicklung des Bauvolumens vermieden und, im Verbund mit dem Grundstückszuschnitt, eine kleinteilige Bebauungsstruktur erreicht.

Baulinien werden nicht festgesetzt.

Die Baugrenzen orientieren sich an dem geplanten Erschließungsverlauf und den Grenzen des Plangebietes. Im Bereich der Jugendherberge werden die Baugrenzen zurückgesetzt, damit vor dem erheblichen Bauvolumen ausreichend Freiflächen zu den öffentlichen Verkehrsflächen verbleiben.

Durch textliche Festsetzung wird bestimmt, daß Balkone, Loggien, Veranden, Erker, Treppenhausvorbauten und Hauszugangsvordächer die Baugrenze bis zu einer Tiefe von 2,0 m überschreiten können. Mit dieser Regelung soll der Besonderheit der vielfältigen Variationsmöglichkeiten dieser Bauelemente Rechnung getragen werden die für die Region mit der sogenannten Bäderarchitektur typisch ist.

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. Diese sogenannten Gemeinbedarfseinrichtungen sind im örtlichen Siedlungsgefüge verstreut und in ausreichendem Maße vorhanden (s. 3.4).

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 im Westen an die in 2007 komplett sanierte Ostbahnstraße angebunden. Die Ostbahnstraße ist für den hinzukommenden Verkehr ausreichend bemessen. Die bereits im Plangebiet vorhandenen Wegeverbindungen zum Südstrand und vom Wohnmobilhafen zum Kindergarten werden berücksichtigt und als neu anzulegende Verkehrsflächen ausgewiesen.

6.6.1 Fußwege

Wegen des geringen zu erwartenden Kfz - Verkehrsaufkommens ist eine gesonderte Ausweisung von Fußwegen oder Fußgängerbereichen nicht erforderlich. Die Verkehrsflächen werden jedoch stark von Fremdenverkehrsgästen als Wanderweg und Strandzugang frequentiert so daß bei dem Wegeausbau auf deren Belange und die Einbeziehung in das Fremdenverkehrskonzept des Ortes Rücksicht zu nehmen ist. Im Bereich Kiefernweg wird eine Ausweitung der Verkehrsfläche zugunsten einer Verbreiterung des hier zu schmalen Bürgersteiges vorgenommen. Im Anschluß an den

Weißer Steg wird eine über den Bestand hinausgehende zusätzliche Verkehrsfläche für einen Fußweg am Weißen Steg festgesetzt.

6.6.2 Radwege

Das Fahrrad als Fortbewegungsmittel hat an Bedeutung gewonnen und ist zu einem wesentlichen Faktor im Fremdenverkehrsgeschehen der Region geworden. Dementsprechend wurde bei der Sanierung und Umbau der Ostbahnstraße ein breiter Radweg angelegt. Die erforderlichen Flächen im Seitenraum der Ostbahnstraße werden als Verkehrsflächen festgesetzt, die eine zusätzliche Verbreiterung bei Bedarf ermöglichen.

Für den inneren Bereich des Plangebietes gilt, daß wegen des geringen zu erwartenden Kfz - Verkehrsaufkommens eine gesonderte Ausweisung von Radwegen nicht erforderlich wird und der Radwegeverkehr sich innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen abspielen kann.

6.6.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Mit der zunehmenden Motorisierung ist die Wertigkeit des ÖPNV erheblich zurückgegangen. Allerdings ist der ÖPNV wegen der zentralen Lage des Plangebietes von Bedeutung.

6.6.4 Schiffsverkehr

Das Plangebiet ist mit dem Schiff nicht unmittelbar zu erreichen. Die Entfernung zu dem Selliner Bollwerk am Nordufer des Selliner Sees beträgt ca. 900 m. Die Fußwegentfernung zu der Selliner Seebrücke beträgt ca. 1.800 m.

6.6.5 Kleinbahn "Rasender Roland"

Der nächstgelegene Haltepunkt der Kleinbahn ist der Ostbahnhof. Er liegt günstig, ca. 250 m südwestlich des Plangebietes. Der Westbahnhof liegt ca. 1.300 m westlich des Plangebietes.

6.6.6 Omnibus

Der Ort ist in das Netz der Rügener Personennahverkehrs GmbH eingebunden. Sowohl die Linie Klein-Zicker / Saßnitz als auch die Linie Klein Zicker / Schaprode verbinden die Ostseebäder Göhren, Baabe, Sellin und Binz. Für den Standort erschlossen wird aber auch das Mönchgut und Bergen.

Die stark frequentierte Haltestelle Sellin Ost des RPNV in der Ostbahnstraße liegt direkt am Plangebiet gegenüber dem Parkplatz des EDEKA Marktes. Ihr Einzugsbereich erstreckt sich auf den Seepark und das Plangebiet sowie auch auf den Südstrand, der durch das Plangebiet über z. Zt. informelle Wege erreicht wird. Diese Wege sollen mit dem Plan abgesichert werden. Für den Omnibusverkehr sind im Plangebiet keine Flächen vorzuhalten. Die Haltestelle mit dem Wartehaus kann als bauliche Nebenanlage außerhalb überbaubarer Flächen eingeordnet werden.

6.6.7 Tourismusbedingte Sonderverkehrsformen

Das erhebliche Fremdenverkehrsaufkommen und der angestrebte Charakter des Kur- und Erholungsortes bedingen 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 Ver- und Entsorgungsverkehr der zahlreichen Hotels, Pensionen und Gaststätten.

Reisebusse

Die neu hinzukommende geplante Erschließungsstraße soll für den Reisebusverkehr nicht ausgelegt werden. Insbesondere dienen sie nicht als Abstellflächen für die Reisebusse nahegelegener Hotels.

Der Reisebusverkehr spielt sich hauptsächlich innerhalb der Hauptverkehrsstraßen und auf dem Parkplatz an der B 196 ab. Dieser ist für die Reisebusse vorgesehen. Für den Reisebusverkehr sind im Plangebiet keine Flächen vorzuhalten.

Straßenkleinbahn

Der Linienverlauf der Straßenkleinbahn tangiert das Plangebiet im Verlauf der Ostbahnstraße. Die Haltepunkte liegen im Seepark ca. 200 m entfernt.

Segeln

In ca. 900 m Entfernung zu dem Plangebiet, am Nordufer des Selliner Sees, befindet sich der Selliner Bootsanleger. Die Kapazität liegt derzeit bei 100 Plätzen soll aber ausgebaut werden und durch ausbaggern der Fahrrinne auch für seetüchtige Boote nutzbar gemacht werden. Es entsteht daher ein zusätzlicher Bedarf an Winterliegeplätzen für die einheimische bzw. neu hinzukommende Wohnbevölkerung der, wenn die Verhältnisse es zulassen, auf den neu gebildeten Grundstücken untergebracht werden kann.

Reiten / Kutschfahrten

Besondere Zweckbestimmungen für den Reitsport innerhalb der Verkehrsflächen sind nicht zu treffen weil das Plangebiet abseits der reitsportlich interessanteren ländlichen Regionen des Gemeindegebietes liegt.

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. Für Wohnmobile ist der unmittelbar benachbarte Wohnmobilhafen vorgesehen.

Anlieferverkehr

In Kur- und Erholungsgebieten, insbesondere in Bereichen mit medizinischen Einrichtungen, aber auch im allgemeinen Fremdenverkehrsbetrieb wirkt die morgendliche Belieferung und Entsorgung der Betriebe besonders störend.

Zu diesen Gemeindebereichen gehört das Plangebiet nicht. Insofern sind mischgebietstypische Formen des Anlieferverkehrs möglich.

6.6.8 Kraftfahrzeugverkehr

Der unbebaute Bereich zwischen Jugendherberge und Kindergarten soll von der Ostbahnstraße über eine neue Erschließungsstraße für den Kraftfahrzeugverkehr angebunden werden. Von dieser Erschließungsstraße verlaufen Stichwege in nördlicher und südlicher Richtung die als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt werden. Der in der Örtlichkeit in Ansätzen erkennbare Weg vom Wohnmobilhafen zum Kindergarten soll für den Kraftfahrzeugverkehr lediglich als Anliegerweg zu den von diesem Weg erschlossenen Grundstücken ausgebaut werden. Die hauptsächliche Funktion dieses Wegeabschnittes ist als Wanderweg und Strandzugang zu sehen. Für diesen Weg zum Südstrand wird ein 4,5 m breiter Straßenausbau empfohlen mit einer Aufpflasterung des Straßenraumes zu einer Mischfläche ohne abgetrennte Seitenräume.

Die von der Ostbahnstraße verlaufende Erschließung wird in einem 9 m breiten Straßenausbau empfohlen.

Für alle Verkehrsflächen im Plangebiet ist die maßgebende Funktion die Aufenthaltsfunktion. Das Entwurfsprinzip ist das Mischungsprinzip (KFZ, Radfahrer und Fußgänger bewegen sich im gleichen Querschnitt). Der Begegnungsfall Lkw / Pkw ist möglich. Die angestrebte Höchstgeschwindigkeit ist kleiner als 30 km/h.

Eine Unterscheidung von Verkehrsflächen verschiedener Zweckbestimmung wird nicht vorgenommen. Die Aufteilung des öffentlichen Straßenraumes bleibt der Straßenaus-

bauplanung vorbehalten, wobei hier die Aufenthaltsqualität im Straßenraum und die Einschränkung des Kraftfahrzeuges zugunsten des Fuß- und Radwegeverkehrs 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.

Entlang der Ostbahnstraße verläuft ein neu ausgebauter, breiter Radweg in Fortsetzung des stark befahrenen Radweges parallel zur B 196, für den zu Verkehrsspitzen 2000 Radfahrer / Tag gezählt werden, mit zunehmender Tendenz. Diese Fahrradpromenade bildet den östlichen Hauptzugang für den Radverkehr in den Ort. Damit ein schlüssiger Radverkehrszug möglich wird, ist es erforderlich diesen, soweit möglich, von störenden Querungen frei zu halten. Aus diesem Grund werden private Grundstückszufahrten, soweit es geht, durch Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt ausgeschlossen. Es sollen nur noch die bestehenden Zufahrten zu dem Telekom Grundstück und zu der Jugendherberge geändert oder erhalten bleiben. Bei einer Nutzungsänderung dieser Grundstücke z. Bsp. als Wohngrundstück sind diese Zufahrten zu schließen und die Grundstücke sind dann nur noch rückwärtig über die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte bzw. die Wegefläche gegenüber der Mönchguter Straße zu erreichen.

Die übrigen Grundstücke sind rückwärtig über die neu hinzu kommenden Verkehrsflächen zu erschließen.

Im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße bis zu den festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten werden Ein- und Ausfahrten ebenfalls ausgeschlossen.

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 Ostbahnstraße. 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 gesonderte 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 Ostbahnstraße. 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 Ostbahnstraße. Eine gesonderte Festsetzung von Flächen für die Abwasserbeseitigung wird nicht vorgenommen.

Ein System zur **Regenwasserbeseitigung** ist im Plangebiet nicht vorhanden. Das Regenwasser muß in geeigneter Form auf dem Grundstück verbleiben und zur Versickerung gebracht werden. Dem Einleiten von Oberflächenwasser in den Schmutzwasserkanal wird seitens des Zweckverbandes nicht zugestimmt.

Nach ersten Erhebungen ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes zur Aufnahme des Regenwassers in Teilen des Plangebietes gegeben. Eine entsprechende Baugrunduntersuchung liegt vor (Bodengutachten Weiße 02/11/10 v. 2010.06.01). Wegen der Hanglage ist absehbar, daß die Erschließungsstraße an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen ist. Die Bereiche in denen eine Versickerung möglich ist, sind in dem Baugrundgutachten abgegrenzt.

Für die Versickerung sind folgende wasserwirtschaftliche Bedingungen zu berücksichtigen:

- Im Zuge der Bauantragstellung ist nachzuweisen, daß die Möglichkeit der Versickerung tatsächlich gegeben ist, in Abhängigkeit von den auf den jeweiligen Grundstücken vorzufindenden Untergrundverhältnissen, den versiegelten Flächen und den Grundstücksgrößen.
- Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist Abwasser gemäß § 39 LWaG. Mit Ausnahme des von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließenden Niederschlagswassers (Träger der Straßenbaulast) unterliegt es der Abwasserbeseitigungspflicht der zuständigen Körperschaft (§ 40 Abs. 1 und 3 LWaG), also dem Zweckverband. Da eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, können die entsorgungspflichtigen Körperschaften durch Satzung regeln, daß Niederschlagswasser außerhalb von Wasserschutzgebieten auf den Grundstücken, auf denen es anfällt und auf besonders hierfür ausgewiesenen Flächen, erlaubnisfrei versickert werden kann (§ 32 Abs. 4 LWaG). Für solcher Art verbrachtes Niederschlagswasser würde die Pflicht zur Abwasserbeseitigung für den Zweckverband gemäß § 40 Abs. 3 Nr. 2 entfallen. Da der Zweckverband solche Satzung noch nicht beschlossen hat, können Regelungen zur Niederschlagswasserbeseitigung bereits in Flächennutzungsplänen und insbesondere in Bebauungsplänen unter Beachtung des § 9 BauGB aufgenommen werden. Sollten entsprechende Satzungen Festlegungen zur Niederschlagswasserversickerung enthalten, muß eine solche Möglichkeit grundsätzlich auch gegeben sein (Untergrundverhältnisse, Grundstücksgröße usw. sind zu beachten!).

Aussagen zu Mikrostandorten, z. B. durch grundstücksbezogene Baugrundgutachten, sind im Zuge der nachgeordneten Nachweisführungen in den jeweiligen Bauantragsverfahren bzw. im Zusammenhang mit den wasserrechtlichen Erlaubnisansuchen zur Erschließungsplanung zu führen.

In Bereichen, in denen eine Versickerung nicht möglich ist, ist das Oberflächenwasser einer öffentlichen Vorflut zuzuleiten.

6.7.5 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. Der Löschwasserbereich erfaßt sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m. Der Löschwasserbedarf ist bei der Bemessung des Wasserversorgungsnetzes im Baugebiet zu berücksichtigen. Mit seiner Stellungnahme zu dem benachbarten Baugebiet „Neuer Weg“ weist der ZWAR darauf hin, daß er für das Plangebiet lediglich 48 cbm Löschwasser/Std bereit stellen kann. Es wird davon ausgegangen, daß diesbezüglich die Voraussetzungen gleich sind. Die Zulässigkeit weicher Bedachungen ist darum ausgeschlossen worden.

6.7.6 Müllbeseitigung

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Planbereich keine Altlastverdachtsflächen bekannt. Das Erschließungssystem des Bebauungsplanes soll für die im Einsatz befindlichen Müllfahrzeuge ausreichend bemessen werden.

Die Verbindung vom Wohnmobilplatz zum Kindergarten ist als Stichstraße anzusehen mit einer Länge von ca. 60 m in Richtung Kindergarten und ca. 90 m in Richtung Wohnmobilhafen. In diese Stichstraße kann ein Müllfahrzeug nicht hineinfahren weil sie zu schmal ist und keine Wendemöglichkeit aufweist. Da ein Ausbau der Stichstraße in der geforderten Breite und mit einem Wendehammer für die ca. 6 – 8 erschlossenen Grundstücke zu hohe Erschließungskosten bedingt und zudem zu einer unnötigen Flächenversiegelung führt, wird davon Abstand genommen, diese Verbindung für Müllfahrzeuge zugänglich auszubauen.

Der anfallende Müll der an der Stichstraße gelegenen Grundstücke, ist an der Einmündung der geplanten Erschließungsstraße zur Abholung bereitzustellen. Die gleiche Regelung gilt für die Grundstücke die von den festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten erschlossen werden.

Am Ende der Erschließungsstraße ist eine Aufweitung angeordnet als Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge. Nach Bild 59 RAST 06 entspricht sie dem Flächenbedarf für einen zweiseitigen Wendehammer für Fahrzeuge bis 10,00 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug).

6.7.7 Telekommunikation

Auf dem Flurstück 9 / 31 (Telekom, ca. 1500 m²) befindet sich eine mobile Umschaltkabine (MUK). Dieses Grundstück wird nicht als Fläche für Versorgungsanlagen ausgewiesen, sondern als Mischgebiet. Das Grundstück soll in die Grundstücksneuordnung einbezogen werden.

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

Der öffentliche Schmutz- und Regenwasserkanal der Ostbahnstraße verläuft über die westlichen Baufelder MI 1 bis zur Höhe der Mönchguter Straße. Eine Überbauung ist nicht statthaft. Mit der beabsichtigten Bebauung / Erschließung ist eine Umverlegung der Leitungen zu Lasten des Planträgers (nicht der ZWAR) notwendig und vorzunehmen.

6.9 Grünflächen

In einer Breite von 25,5 m wird parallel zu der Wegeverbindung vom Neuen Weg zum Südstrand eine Grünfläche festgesetzt mit der Zweckbestimmung Parkanlage. Mit dieser Fläche und dem Weg in einer Breite von 4,5 m wird der erforderliche Abstand (30 m) baulicher Anlagen zum Wald eingehalten. Sie ist in Abstimmung mit der Forstbehörde zu gestalten. Innerhalb dieser Fläche kann der „Waldspielplatz“ des angrenzenden Kindergartens neu angelegt bzw. weiter entwickelt werden.

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. Jedoch werden mit textlichen Festsetzungen Regelungen zum Wasserabfluß getroffen.

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. Mit dem Bebauungsplan wird die Umwidmung von Wald zu Siedlungsgebiet und öffentliche Grünfläche auf einer Größe von ca. 2,81 ha, in Abstimmung mit der Forstbehörde, planungsrechtlich vorbereitet.

Von dieser Fläche entfallen 2,16 ha auf Siedlungsgebiet das im Verhältnis 1 : 3 auszugleichen ist. Daraus resultiert eine Ersatzaufforstungsfläche von 6,48 ha.

Von dieser Fläche entfallen 0,65 ha auf Grünfläche die im Verhältnis 1 : 1 auszugleichen ist. Daraus resultiert eine Ersatzaufforstungsfläche von 0,65 ha.

Entsprechende Ersatzaufforstungsflächen sind in der Gemeinde Zirkow,

Gemarkung Vierwitz,

Flur 1, Flurstücke 62/2 (1,7680 ha), 67/2 (5,9505 ha), nachgewiesen.

Die Flächengrößen beziehen sich auf die für die Aufforstung nutzbaren Bereiche der Flurstücke. Wasserflächen sind bereits abgezogen.

Diese Flächen sind mit der Gemeinde Zirkow und der Forstbehörde abgestimmt. Die Umweltverträglichkeitsvorprüfungen zur Waldumwandlung und Ersatzaufforstung liegen vor.

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

Analog den Festsetzungen des nördlich benachbarten Bebauungsplanes „Neuer Weg“ werden folgende Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft in den Bebauungsplan übernommen:

- Flachdachflächen als begrünte Dächer
- Einfriedungen überwiegend als lebende Hecken aus standortgerechten heimischen Gehölzen.
- Begrünung baulicher Anlagen

- Vollständige Ausnutzung des baulichen Nutzungsmaßes nur bei teilweiser Dachbegrünung der baulichen Anlagen
- Bewirtschaftung des Niederschlagswassers
- Pflanzgebote (§ 25 a BauGB)
- Erhaltungsgebote (§ 25 b BauGB)
- Örtliche Bauvorschriften

6.14 Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand befindet sich im Plangebiet kein in der Denkmalliste des Landkreises enthaltenes Gebäude. Bodendenkmale s. 3.2.

6.15 Sonstige Planzeichen

Straßenverkehrslärm

Wie bereits zu 3.5 Verkehrslärm beschrieben, können die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für die städtebauliche Planung nicht eingehalten werden. Es werden daher Lärmpegelbereiche festgesetzt in denen für die schalltechnische Bemessung von Außenwandbauteilen die festgesetzten Lärmpegelbereiche einzuhalten sind.

Im Bereich der Überschreitung maßgebender Orientierungswerte (45 dB (A)) ist der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen in Schlafräumen und Kinderzimmern erforderlich.

Ein schalltechnischer Einzelnachweis, auf der Grundlage der DIN 4109, unter Beachtung der im jeweiligen Einzelfall ggfs. vorhandenen Abschirmung durch vorgelagerte Gebäude und aktive Lärmschutzmaßnahmen wie Wall und Wand, wird als Ausnahme ausdrücklich zugelassen.

Luftreinhaltung

Zum Schutz vor den schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes und im Interesse der Luftreinhaltung des Kur- und Erholungsortes wird festgesetzt, daß Festbrennstoffe nur verwendet werden dürfen, wenn die zulässigen Emissionswerte eingehalten werden.

6.16 Flächenbilanz / Kapazitäten

Nr	Gebietsart	Zahl der zulässigen Vollgeschosse	Grundflächenzahl	Bauweise	Gebietsgröße m ²	% des Plangebietes
1	Mischgebiet (MI 1)	2	0,4 (0,6)	E a	19.866	46%
2	Mischgebiet (MI 2)	1	0,25 (0,4)	E	12.846	30%
3	Verkehrsfläche	0			4.044	9%
6	Grünfläche				6.379	15%
7	Gesamt	0	0	0	43.135	100,0%

Die Planung dient vor allem der Bedarfsdeckung für Wohnbaugrundstücke, so daß raumordnerisch relevante Kapazitätsausweitungen nicht anstehen. Es wird zusätzlicher Wohnraum von ca. 35 Wohneinheiten veranschlagt bei in etwa 20 - 30 Vorhaben in Anlehnung an die bereits vorhandene Bebauung des nördlich anschließenden Baugebietes Weißer Steg. Da die Vorhaben ausschließlich Privatmaßnahmen darstellen, läßt sich das Verhältnis Wohnen, Gewerbe, Dienstleistung, Fremdenverkehr noch nicht hinreichend genau vorherbestimmen. Es ist jedoch anzunehmen das aus den einzelnen Vorhaben ein zur Zeit noch nicht bestimmbarer Anteil an privater Fremdenverkehrsvermietung eingerichtet wird. Entsprechende Kapazitätsbegrenzungen sind im Plan und den textl. Festsetzungen vorgenommen worden.

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 Gestaltungsanforderungen zu erfüllen sind. Als Gestaltungsschwerpunkte bilden sich die ländlichen Bebauungsformen von Alt - Sellin sowie die sog. gründerzeitliche Bäderarchitektur der Wilhelmstraße als typisch Rügener Bebauungsformen heraus. Das Plangebiet gehört nicht zu diesen Gestaltungsschwerpunkten. Es liegt eher im Übergang zu den neuzeitlichen Bebauungsformen, die sich bei dem Bau der Siedlung Am Wald herausgebildet haben.

Trotzdem sollen die neu hinzukommenden Gebäude an die traditionellen Bauformen anknüpfen. Diese haben sich zu einem Markenzeichen des Ortes und der Region entwickelt und sollen, in auch moderner zeitgemäßer Form, weiter entwickelt werden.

Es ist eines der Planungsziele diese typischen Siedlungsstrukturen in einer zeitgemäßen Art und Weise im Plangebiet darzustellen. Hierzu dienen neben der Differenzierung des baulichen Nutzungsmaßes, der Festlegung der Bauweise auch die Örtlichen Bauvorschriften. Die örtlichen Bauvorschriften differenzieren zwischen den möglichen eingeschossigen Baukörpern (Fischer – Bauern Siedlung) und den möglichen zweigeschossigen Baukörpern (sog. gründerzeitliche Bäderarchitektur).

Die Örtlichen Bauvorschriften sollen eine erkennbare Verwandtschaft der Baukörper in Anlehnung an die beschriebenen Siedlungsvorbilder erreichen. Die Bauvorschriften erstrecken sich neben den wesentlichen Gestaltmerkmalen wie Farbe und Material der Dächer auch auf Aussagen zu 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.

Die hohe touristische Frequentierung des Gebietes (Strandzugang) begründet die Notwendigkeit von Gestaltungsvorschriften zu Werbeanlagen und zusätzlichen Bauteilen (Antennen).

Weiter werden Aussagen zur Gestaltung der Einfriedungen getroffen im Interesse eines harmonischen, abgestimmten Erscheinungsbildes des Straßenraumes im Hinblick auf die starke fremdenverkehrliche Nutzung dieses Gebietes.

Die Aussagen zur Begrünung baulicher Anlagen dienen der Verzögerung des Regenwasserabflusses und der Einfügung in die gegebene Waldkulisse.

Der genaue Wortlaut der Örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung wird auf der Planzeichnung mit aufgeführt.

Die Örtlichen Bauvorschriften lassen den Bauherren und Architekten genügend Raum für eigene Initiativen und setzen lediglich einen gestalterischen Rahmen.

8.0 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.

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

Das wesentliche Planungsziel ist der Abschluß der strukturellen Wandlung dieses Teiles von Sellin zwischen Siedlung am Wald und Kindergarten und die Bereitstellung von Baugrundstücken als Mischgebiet.

Der zusätzliche Bedarf an Grund und Boden beträgt ca. 1,98 ha innerhalb des Plangebietes mit einer Gesamtgröße von ca. 4,3 ha.

Zusätzlicher Bedarf an Grund und Boden ist begründet mit der zentralörtlichen Zielstellung der Landesplanung für die Gemeinde, den Bedarfsnachweisen zur Bauflächenentwicklung und den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

8.2 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	Evtl. geschützte Arten vorzufinden (Fledermäuse) Bunker in 500 m Entfernung,	X	X	Überwachung durch UNB, ggfs. Installation von Sommerquartieren	X		Nach Bedarf: Fledermauskästen, Überwachung des Bunkers durch UNB, Sommerquartiere an benachbarten Gebäuden/Neubauten
7a Pflanzen	Keine streng geschützten Arten Wald Keine Baumschutzsatzung	X		Wald wird ersetzt, Auslichtung des Waldes	X		Sicherung eines Waldstreifens als Grünfläche, Schutz von Einzelbäumen, Waldersatz gem. LWaldG an anderer Stelle
7a Boden	Teilweise Verdichtung durch Wald- und Wanderwege		X	Inanspruchnahme durch Bautätigkeit	X		Reduzierte GRZ, Gründächer, Schutz von Einzelbäumen, Ein-
7a Wasser	Keine fließenden oder stehende Gewässer, Regenwasser versickert		X	RW Rückhaltung bzw. Versickerung	X		Versickerung und teilweise Ableitung des Wassers an die öffentl. Vorflut, Überwachung der Versickerung
7a Luft			X	Keine zusätzlichen Belastungen		X	Hinweis auf gesetzl. Normative zu Festbrennstoffen
7a Klima	Gesundheitlich wirksame klimatische Bedingungen		X	Keine zusätzlichen Belastungen		X	Hinweis auf gesetzl. Normative zu Festbrennstoffen
7a Wirkungsgefüge zwischen o. g. Umweltbelangen	Werden durch vorhandene Siedlungstätigkeit in benachbarten Gebieten beeinflusst		X	Keine erheblichen Auswirkungen,	X		Kompensation s. o.
7a Landschaft	Erhebliche Vorbelastung durch umgebende Bebauung und fremdenverkehrliche Nutzung		X	Geordnete städtebauliche Entwicklung	X		Durchgrünung des Baugebietes, Erhalt von Einzelbäumen, örtliche Bauvorschriften, Gründächer
7a Biologische Vielfalt	Geringe Wertigkeit		X	Wird sich voraussichtlich verbessern		X	

Belange des Umweltschutzes einschl. Naturschutz u. Landschaftspflege gem. §1(6) Nr. 7 BauGB	Bestandsaufnahme Umweltzustand		Umweltauswirkungen			Maßnahmen zur Vermeidung Verringerung und Ausgleich			
			er- heb- lich	Nicht erheb- lich	Prognose über die Entwicklung	ja	nei- n	Art der Maßnahmen	
7b	FFH - Gebiete	Kein FFH Gebiet		X			X		
7b	Europäische Vogelschutzgebiete	DE 1747-202 „Greifswalder Bodden + südlicher Strelasund		X		s. Verträglichkeits- vorprüfung März 10	X	X	Keine Maßnahmen erforderlich
7c	Mensch u. seine Gesundheit	Straßenlärm		X			X		Passiver Schallschutz
7d	Kultur-/ Sachgüter	Bodendenkmale		X		Keine Beeinträchtigung,	X		Vorprospektion, Bergung + Dokumentation der Bodendenkmale
7e	Vermeidung von Emissionen			X				X	
7e	Sachgerechter Umgang mit Abfällen u. Abwässern	Gebiet ist bereits voll erschlossen		X		weitere innere Erschließung			Weiterer Anschluß an zentrale Abwasserbeseitigung + Müllentsorgung
7f	Erneuerbare Energien			X					
7g	Darstellungen anderer Pläne	FNP stellt Mischgebiet dar							Keine FNP Anpassung erforderlich
7h	Erhaltung der bestmög. Luftqualität								
7i	Wechselwirkungen zwischen 7a, 7c u. 7d	Keine							

8.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung wird die Innentwicklung des Ortes gestärkt. Zentral gelegene, unbebaute Flächen werden genutzt. Die vorhandene Infrastruktur wird effektiver ausgelastet. Zusätzliche öffentliche Erschließungsmaßnahmen und Beanspruchung von Flächen im freien Landschaftsraum werden vermieden. Evtl. berührte Bodendenkmale werden geborgen und dokumentiert.

8.4 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

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

8.5 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.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Sellin hat eine ausführliche Standortdiskussion für Bauflächen stattgefunden. Im Ergebnis dieser, auch unter natur- und küstenschutzfachlichen Gesichtspunkten, geführten Diskussion, wurde dieser Standort als geeignet anerkannt. Geeignete Standorte sind im Gemeindegebiet rar wegen der erheblichen Schutzgebietsauweisungen (Trinkwasser, Küste, Lärm, Natur) und den zunehmenden Entfernungen zu den vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen (Schule, Kindergarten) und Versorgungseinrichtungen. Insofern gibt es keine alternative Planungsmöglichkeit.

9.0 Durchführung des Bebauungsplanes

Nach erfolgter Erschließung ist mit einer zügigen Umsetzung und Realisierung des Baugebietes zu rechnen.

9.1 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.

9.2 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Nach bisherigem Planungsstand werden der Gemeinde keine Kosten entstehen.

10.0 Beschluß- und Bekanntmachungsdaten

- Aufstellungsbeschluß am 15.12.2009 Az. 0147/09
- Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB vom 15.02.2010 bis einschließlich 18.03.2010
- Behördenbeteiligung § 4 Abs. 1 BauGB vom 11.02.2010 bis einschließlich 18.03.2010
- Auslegungsbeschluß am 27.04.2010 Az.
- Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs. 2 BauGB vom 31.05.2010 bis einschließlich 06.07.2010
- Behördenbeteiligung § 4 Abs. 2 BauGB vom 26.05.2010 bis einschließlich 06.07.2010
- Satzungsbeschluß am 20.07.2010 Az.

Sellin, den 20.07.2010

