

GEMEINDE OSTSEEBAD SELLIN

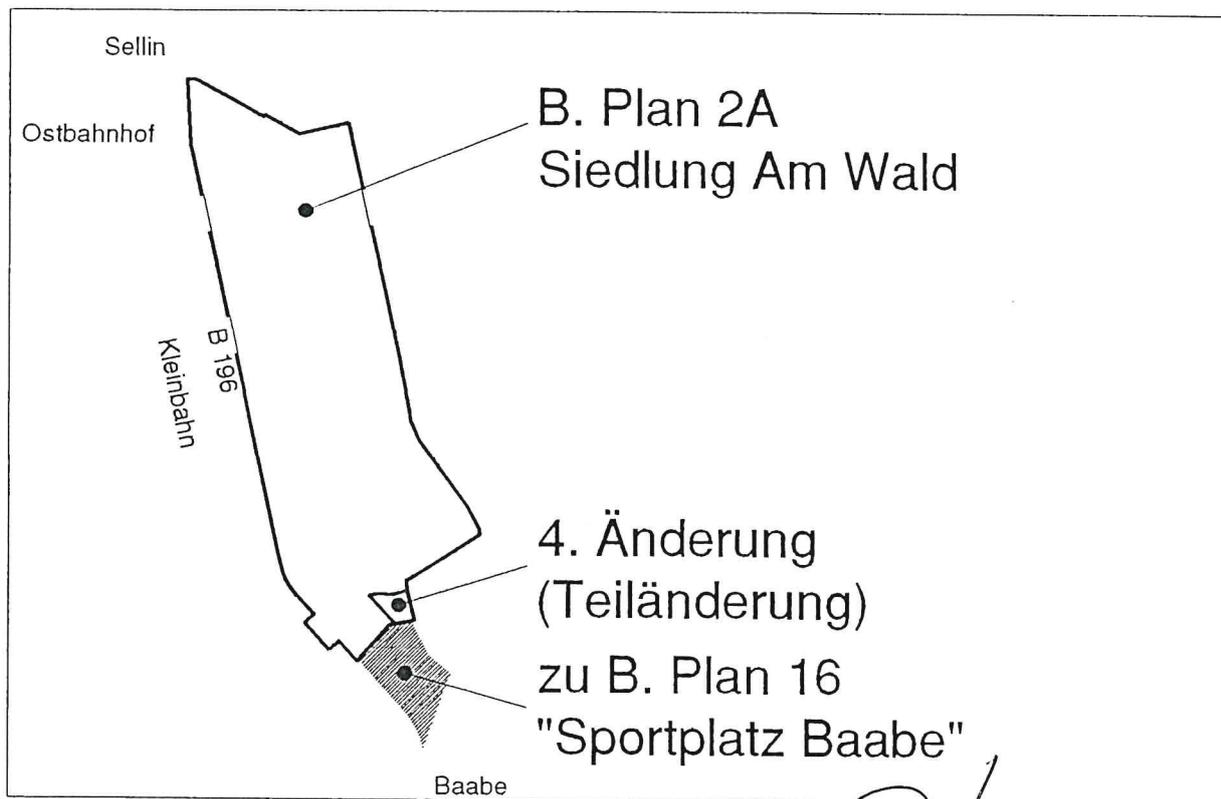
AMT MÖNCHGUT GRANITZ LANDKREIS RÜGEN

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN 2A „Siedlung Am Wald“ mit örtlichen Bauvorschriften

4. Änderung (Teiländerung)

Übersichtsplan



Unmaßstäblich

Satzungsbegründung

Stand vom 2005.06.07

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



Reich
George
Sandwisch
Architekt und Stadtplaner
30926 Seelze
Telefax 05137/91371

090/135

02/047.4 03

VUVU

2004.06.07

Inhaltsverzeichnis.....	Seite
1.0 Planungserfordernis.....	4
1.1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planänderung.....	4
2.0 Lage im Raum.....	4
2.1 Bestand.....	4
2.1.1 Vorhandene Erschließung.....	5
2.1.2 Vegetationsbestand.....	5
2.1.3 Altablagerungen.....	5
2.1.4 Baugrund.....	5
2.2 Einbindung in den landschaftlichen Zusammenhang.....	5
2.3 Kartengrundlage.....	5
2.4 Räumlicher Geltungsbereich.....	6
2.5 Abwägungserhebliche Gegebenheiten.....	6
3.0 Überörtliche Planungen und nach anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich zu übernehmende Planungsinhalte.....	6
3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	6
3.2 Entwicklungstendenzen.....	7
3.3 Bestehende Baurechte.....	7
3.4 Entwicklungsgebot.....	7
4.0 Städtebauliche Ziele.....	7
4.1 Art der baulichen Nutzung.....	7
4.2 Flächenbilanz.....	8
4.2.1 Spielplatznachweis.....	8
4.3 Maß der baulichen Nutzung.....	8
4.4 Bauweise.....	8
4.5 Baulinien, Baugrenzen, überbaubare Flächen.....	8
4.6 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung.....	8
4.7 Denkmalschutz.....	8
4.8 Flächen für Wald.....	8
4.9 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	8
4.10 Immissionsschutz.....	8
5.0 Infrastruktur.....	9
5.1 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	9
5.2 Fuß-, Rad- und Wanderwege.....	9
5.3 Ruhender Verkehr.....	9
5.4 Kraftfahrzeugverkehr.....	9
5.5 Energieversorgung.....	9
5.6 Wasserversorgung.....	9
5.7 Abwasserbeseitigung/Oberflächenentwässerung.....	9
5.8 Löschwasserversorgung.....	9
5.9 Elektrizitätsversorgung.....	10
5.10 T•e•l•e•k•o•m.....	10
5.11 Müllbeseitigung.....	10

6.0	Durchführung des Bebauungsplanes.....	10
6.1	Bodenordnende Maßnahmen.....	10
6.2	Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten	10
6.3	Beschluß- und Bekanntmachungsdaten.....	10

Begründung für die 4. Änderung (Teiländerung) des Bebauungsplanes Nr. 2 A „Siedlung am Wald“ mit Örtlichen Bauvorschriften in der Gemeinde Ostseebad Sellin Amt Mönchgut Granitz, Landkreis Rügen

1.0 Planungserfordernis

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Sportplatz Baabe“ erfolgte eine Untersuchung zur Schallemission auf benachbarte Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 A „Siedlung am Wald“. Dabei stellte sich heraus, dass die Lärmbelastigung den zulässigen Immissionsrichtwert für das im Teiländerungsbereich ursprünglich festgesetzte WA - Gebiet (Allgemeines Wohngebiet) durch die geplante Skateanlage im B-Plan Nr. 16 „Sportplatz Baabe“ überschritten wird. Daher soll das in Rede stehende Allgemeine Wohngebiet in ein Mischgebiet im Rahmen der 4. Änderung (Teiländerung) umgewidmet werden. Mit dieser Umwidmung wird auch der unmittelbaren Nachbarschaft zu der westlich gelegenen Tankstelle und der späteren Zufahrtssituation zu den Einstellplätzen des Sportareals eher entsprochen.

Wegen der Flächenumwidmung von Allgemeinem Wohngebiet zu Mischgebiet wird das Änderungsverfahren notwendig.

1.1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planänderung

- Fortschreibung der Planung im Interesse der Einfügung des Sportplatzes Baabe in den städtebaulichen Zusammenhang des Anschlusses an die nördlich anschliessende Siedlung Am Wald der Gemeinde Sellin
- Berücksichtigung der Lärmemissionen des Sportareals
- Steigerung der infrastrukturellen Ausstattung (Sport und Freizeit) des ländlichen Zentralortes Sellin / Baabe und des Verflechtungsbereiches Amt Mönchgut – Granitz

2.0 Lage im Raum

unverändert s. Ursprungsbegründung

2.1 Bestand

Der bauliche Bestand im Gesamtplangebiet hat sich gemäss den Festsetzungen des Ursprungsplanes zu ca. 2 / 3 plangemäss entwickelt.

2.1.1 Vorhandene Erschließung

Das Plangebiet ist bis auf die Zuwegung zu den Flächen des Bebauungsplanes Nr. 16 „Sportplatz Baabe“ komplett erschlossen.

2.1.2 Vegetationsbestand

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

Da mit der Planänderung lediglich eine Umwidmung ohne Veränderung des Maßes der baulichen Nutzung stattfindet, bleibt die seinerzeit erstellte Eingriffsbewertung unverändert.

2.1.3 Altablagerungen

unverändert s. Ursprungsbegründung + folgende Ergänzung:

Nach bisherigen Erkenntnissen ist in dem Änderungsbereich bei Tiefbauarbeiten mit Bauschutt und Baustellenabfällen zu rechnen. Sollte sich dies bei Tiefbauarbeiten bestätigen, sind diese Abfälle gem. den abfallrechtlichen Vorschriften zu entsorgen.

Werden bei den Bauarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenverunreinigungen festgestellt (wie unnatürliche Bodenverfärbung oder anormaler Geruch, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Abfallablagerungen) ist der Aushubboden gem. den Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu untersuchen.

Über derartige Anzeichen ist das Umweltamt des Landkreises Rügen umgehend zu informieren.

In Abhängigkeit dieser Untersuchung ist über eine Verwertung bzw. eine Beseitigung des Aushubmaterials zu entscheiden.

2.1.4 Baugrund

unverändert s. Ursprungsbegründung

2.2 Einbindung in den landschaftlichen Zusammenhang

unverändert s. Ursprungsbegründung

2.3 Kartengrundlage

Der Bearbeitungsstand ist Februar 1993.

Da für den in Frage kommenden Teiländerungsbereich (Fl. Stck. 141/20) keine vermessungstechnischen Änderungen vorgenommen wurden, wird für den Teiländerungsbereich der seinerzeitige Bearbeitungsstand zugrundegelegt.

2.4 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung (Teiländerung) des Bebauungsplanes Nr. 2 A „Siedlung am Wald“ und Örtlicher Bauvorschriften wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die südliche Grenze der Hauptsammelstraße ASS 3 (Ruth-Bahls-Str. Fl. Stck. 141/25)

Im Osten durch die ursprüngliche Plangebietsabgrenzung zu dem östlich gelegenen Gewerbestandort (Fl. Stck. 141/8)

Im Süden durch die Neuabgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Sportplatz Baabe“ (Fl. Stck. 141/30)

Im Westen durch die noch nicht vorhandene Erschließungsfläche zu dem neuen Sportareal Baabe (Fl. Stck. 141/21).

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

2.5 Abwägungserhebliche Gegebenheiten

Bei der Erstellung des Bebauungsplanes ist die Integration des zukünftigen Sportplatzareals Baabe in den Zusammenhang des Anschlusses an die sich in nördlicher Richtung erstreckende Siedlung am Wald der Gemeinde Sellin besonders in der Abwägung zu berücksichtigen.

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

unverändert s. Ursprungsbegründung

Wegen der Geringfügigkeit der vorgenommenen Änderungen sind die seit 1993 hinzugekommenen überörtlichen Planungen nicht bedeutsam und werden daher nicht zusätzlich aufgeführt. Die Neuanlage und Erweiterung des Sportplatzes Baabe ist eine Maßnahme, die für den gesamten Amtsbereich Mönchgut-Granitz relevant ist.

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die vorgesehene Teiländerung des Bebauungsplanes ist mit der Raumordnungsbehörde abgestimmt.

3.2 Entwicklungstendenzen

Die vorgesehene Planänderung hat für die Ortsentwicklung keine besondere Bedeutung. Sie hat lediglich technischen Charakter mit Relevanz für die Ausgestaltung des Überganges von dem Sportplatz Baabe zu dem Wohnstandort Siedlung am Wald.

3.3 Bestehende Baurechte

Der Ursprungsplan Nr. 2 A „Siedlung am Wald“ ist rechtskräftig. Zwischenzeitlich wurden weitere Teiländerungen vorgenommen, die den Bereich der 4. Teiländerung des Bebauungsplanes jedoch nicht berühren. Dazu fand in 2003 eine Reduzierung des Geltungsbereiches des Ursprungsplanes statt bis auf die südliche Grenze des Teiländerungsbereiches und die südöstliche Grenze des westlich gelegenen Tankstellengrundstückes (Fl. Stck. 141/14). Dieser reduzierte Bereich wurde planmäßig ersetzt durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 „Sportplatz Baabe“.

3.4 Entwicklungsgebot

Die Bebauungsplanänderung entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplanentwurf, in dem sie die Darstellungen des Flächennutzungsplanes konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht. Der Teiländerungsbereich liegt an der Grenze zwischen der im Flächennutzungsplanentwurf dargestellten gemischten Baufläche und der Wohnbaufläche.

Das in 1995 eingestellte Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes wird wieder aufgenommen. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung und die Träger öffentlicher Belange sind bereits durchgeführt worden. Die Verfahren zur Teiländerung des B-Planes und Aufstellung des Flächennutzungsplanes werden im sog. Parallelverfahren durchgeführt.

4.0 Städtebauliche Ziele

unverändert s. Ursprungsbegründung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird lediglich eine Teilfläche von ca. 1.232 qm von Allgemeinem Wohngebiet zu Mischgebiet umgewandelt wegen der städtebaulichen Integration des Sportplatzbereiches Baabe im Übergang zu der nördlich anschließenden Siedlung am Wald.

4.2 Flächenbilanz

Wegen der Geringfügigkeit der Planänderung Gesamtgröße des Plangebietes Nr. 2 A (ca. 152.200 m²) wird die Flächenbilanzierung lediglich marginal verändert und kann deshalb in einer städtebaulichen Bilanz vernachlässigt werden.

4.2.1 Spielplatznachweis

unverändert s. Ursprungsbegründung

4.3 Maß der baulichen Nutzung

unverändert s. Ursprungsbegründung

4.4 Bauweise

unverändert s. Ursprungsbegründung

4.5 Baulinien, Baugrenzen, überbaubare Flächen

unverändert s. Ursprungsbegründung

4.6 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

unverändert s. Ursprungsbegründung

4.7 Denkmalschutz

unverändert s. Ursprungsbegründung

4.8 Flächen für Wald

unverändert s. Ursprungsbegründung

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

unverändert s. Ursprungsbegründung

4.10 Immissionsschutz

unverändert s. Ursprungsbegründung.

Die Teiländerung dient vor allem der Integration des schalltechnischen Überganges zwischen dem Bebauungsplan Nr. 16 „Sportplatz Baabe“ und dem nördlich anschlie-

ßenden Bereich der Siedlung am Wald der Gemeinde Sellin. Die dafür erforderlichen schalltechnischen Nachweise wurden im Zusammenhang mit dem Rechtsetzungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 16 erbracht.

5.0 Infrastruktur

unverändert s. Ursprungsbegründung.

Mit der Bebauungsplanänderung wird die Voraussetzung für die vollständige Umsetzung des Nutzungskonzeptes des B-Planes Nr. 16 „Sportplatz Baabe“ geschaffen, in dem auch die vorgesehene Skaterbahn realisiert werden kann.

5.1 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

unverändert s. Ursprungsbegründung

5.2 Fuß-, Rad- und Wanderwege

unverändert s. Ursprungsbegründung

5.3 Ruhender Verkehr

unverändert s. Ursprungsbegründung

5.4 Kraftfahrzeugverkehr

unverändert s. Ursprungsbegründung

5.5 Energieversorgung

unverändert s. Ursprungsbegründung

5.6 Wasserversorgung

unverändert s. Ursprungsbegründung

5.7 Abwasserbeseitigung/Oberflächenentwässerung

unverändert s. Ursprungsbegründung

5.8 Löschwasserversorgung

unverändert s. Ursprungsbegründung

5.9 Elektrizitätsversorgung

unverändert s. Ursprungsbegründung

5.10 T•e•l•e•k•o•m

unverändert s. Ursprungsbegründung

5.11 Müllbeseitigung

unverändert s. Ursprungsbegründung

6.0 Durchführung des Bebauungsplanes

unverändert s. Ursprungsbegründung

6.1 Bodenordnende Maßnahmen

Die bodenordnenden Maßnahmen zur Erschließung und Bebauung des Gebietes Siedlung am Wald sind größtenteils abgeschlossen.

6.2 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Mit der beabsichtigten Nutzungsänderung werden keine Änderungen der Erschließungsaufwendungen verursacht, so dass auch die der Gemeinde voraussichtlich entstehenden Kosten betreffs der Erschließung des Baugebietes gleich bleiben.

6.3 Beschluß- und Bekanntmachungsdaten

- Änderungs- und Auslegungsbeschluß am 2003-08-26
- Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 2003.11.10 bis 2003.12.19
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB vom 2003.10.20 bis 2003.12.19
- Satzungsbeschluß 2005.06.07

Sellin, den 2005.06.07