

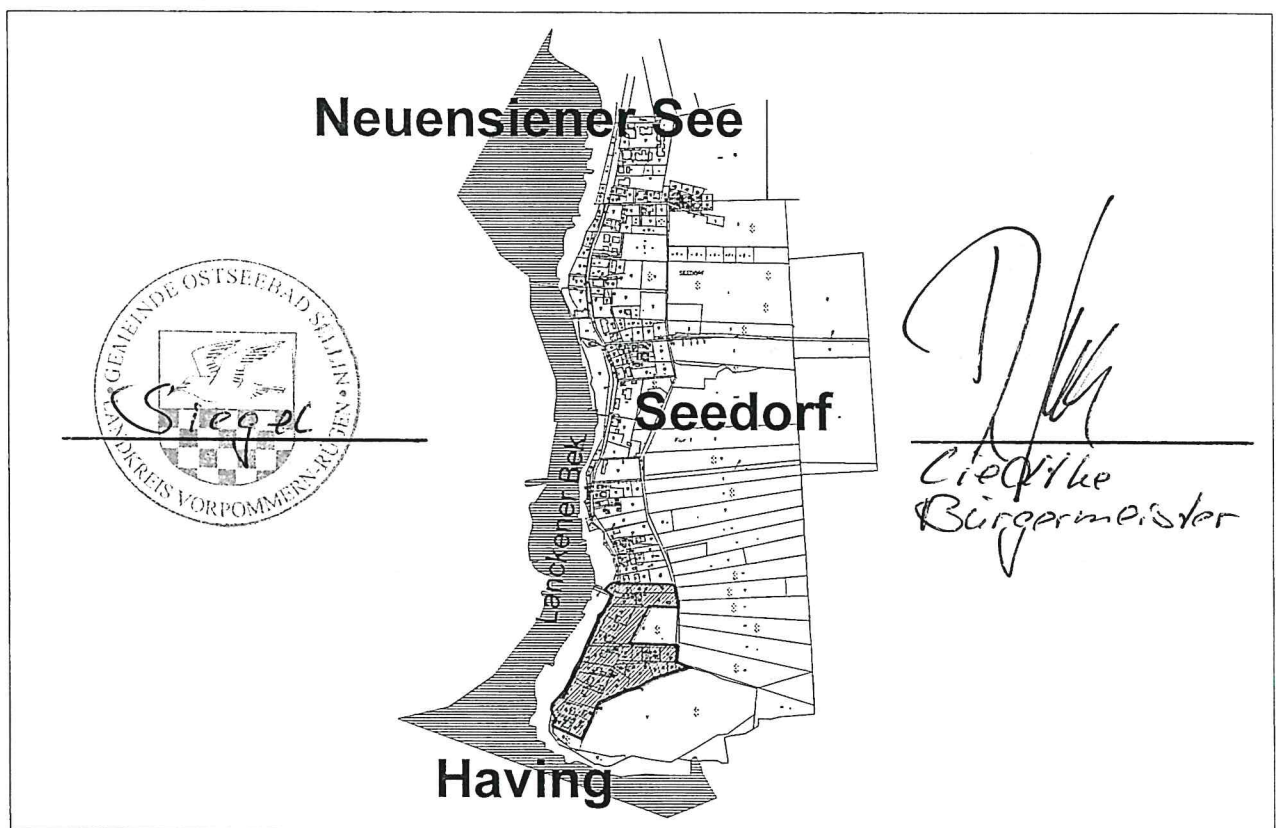
GEMEINDE OSTSEEBAD SELLIN

ORTSTEIL SEEDORF AMT MÖNCHGUT GRANITZ
LANDKREIS VORPOMMERN - RÜGEN

BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN 28 C

„WEIßER BERG“ einfacher Bebauungsplan
gem. § 30 Abs. 3 BauGB mit örtlichen Bauvor-
schriften

Übersichtsplan



Unmaßstäblich

Satzungsexemplar

Stand vom 14.01.2015

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/WB 05

VU/VU

2015.01.14

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	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	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	15
4.4 Klimatische Bedingungen	15
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	16
5.3 Bestehende Baurechte	17
5.4 Entwicklungsgebot	17
6.0 Städtebauliche Ziele	17
6.1 Art der baulichen Nutzung	18
6.2 Maß der baulichen Nutzung	19
6.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	20
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	20
6.5 Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge	21
6.6 Verkehrsflächen	21
6.6.1 Fußwege	21
6.6.2 Radwege	21
6.6.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	21
6.6.4 Schiffsverkehr	21

6.6.5	Kleinbahn "Rasender Roland"	21
6.6.6	Omnibus	21
6.6.7	Tourismusbedingte Sonderverkehrsformen.....	21
6.6.8	Kraftfahrzeugverkehr.....	22
6.7	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	23
6.7.1	Gasversorgung	23
6.7.2	Elektrizitätsversorgung	23
6.7.3	Wasserversorgung	23
6.7.4	Abwasserbeseitigung / Versickerung	23
6.7.5	Löschwasserversorgung	24
6.7.6	Müllbeseitigung.....	24
6.7.7	Telekommunikation	25
6.8	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen.....	25
6.9	Grünflächen.....	25
6.10	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	25
6.11	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen.....	26
6.12	Flächen für die Landwirtschaft und Wald	26
6.13	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	26
6.14	Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz.....	26
6.15	Sonstige Planzeichen	26
6.16	Flächenbilanz / Kapazitäten	26
7.0	Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung	27
8.0	Einzelfallprüfung der Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes	28
8.1.	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes, zusätzlicher Bedarf an Grund und Boden	28
8.2	Tabellarische Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	29
8.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	31
8.4	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	31
8.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	31
9.0	Durchführung des Bebauungsplanes	31
9.1	Bodenordnende Maßnahmen.....	31
9.2	Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten.....	31
10.0	Beschluß- und Bekanntmachungsdaten	31

Begründung für den Bebauungsplan Nr. 28 C " Weißer Berg " als einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB mit Örtlichen Bauvorschriften 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.

Für einen Teilbereich des oben beschriebenen Gebietes hat die Gemeindevertretung am 16.08.2011 den ursprünglichen Aufstellungsbeschluß präzisiert und die Aufstellung des B Planes 28 A „ Lanckener Bek „ beschlossen.

Die seit den o. g. Beschlußfassungen erfolgten Beratungen und Grundlagenermittlungen haben ergeben, daß nicht für den gesamten Bereich ein „qualifizierter“ Bebauungsplan erforderlich wird und mit sogenannten einfachen Bebauungsplänen das Einfügegebot des § 34 BauGB gem. der gemeindlichen Zielstellung präzisiert werden kann. Diese „einfachen Bebauungspläne“ werden mit örtlichen Bauvorschriften unterlegt. Für die nach Norden und Süden an das vorgenannte Plangebiet anschließenden Bereiche sollen daher die Bebauungspläne 28 B „Am Hafen“ und 28 C „Weißer Berg“ als sogenannte einfache Bebauungspläne gem. § 30 Abs.3 BauGB aufgestellt 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,
- 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
- die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen
- die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes.

1.3 Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

- Steuern der zukünftigen Entwicklung des Plangebietes hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, der Zahl der Wohnungen (Ferienwohnungen)
- Schaffen von Bauungsformen in kleinstrukturierter Bauweise orientiert an Formen der ursprünglichen Fischerbauernsiedlung
- Erhaltung und Fortentwicklung der dauerhaften Wohnnutzung als Priorität und damit stabilisieren der Einwohnerentwicklung im Ortsteil Seedorf
- Sichern landseitiger Infrastruktur für die Liegeplätze in der Lanckener Bek
- Freihalten von Vorgartenflächen, Sicht- und Freiflächen zur Lanckener Bek
- Ausarbeitung Örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung.

1.4 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

- Regulierung der Zunahme weiterer Beherbergungskapazitäten
- Bereitstellung von Wohnbaustandorten im Ortsteil Seedorf
- Gestalterische Ordnung der zukünftigen baul. 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 bildet den südl. Abschluß Seedorfs zur Lanckener Bek, zum NSG Having und zum Seedorfer Hügelland.

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.

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 aus 01.11.2011.

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 C " Weißer Berg " und Örtlicher Bauvorschriften wird wie folgt begrenzt:

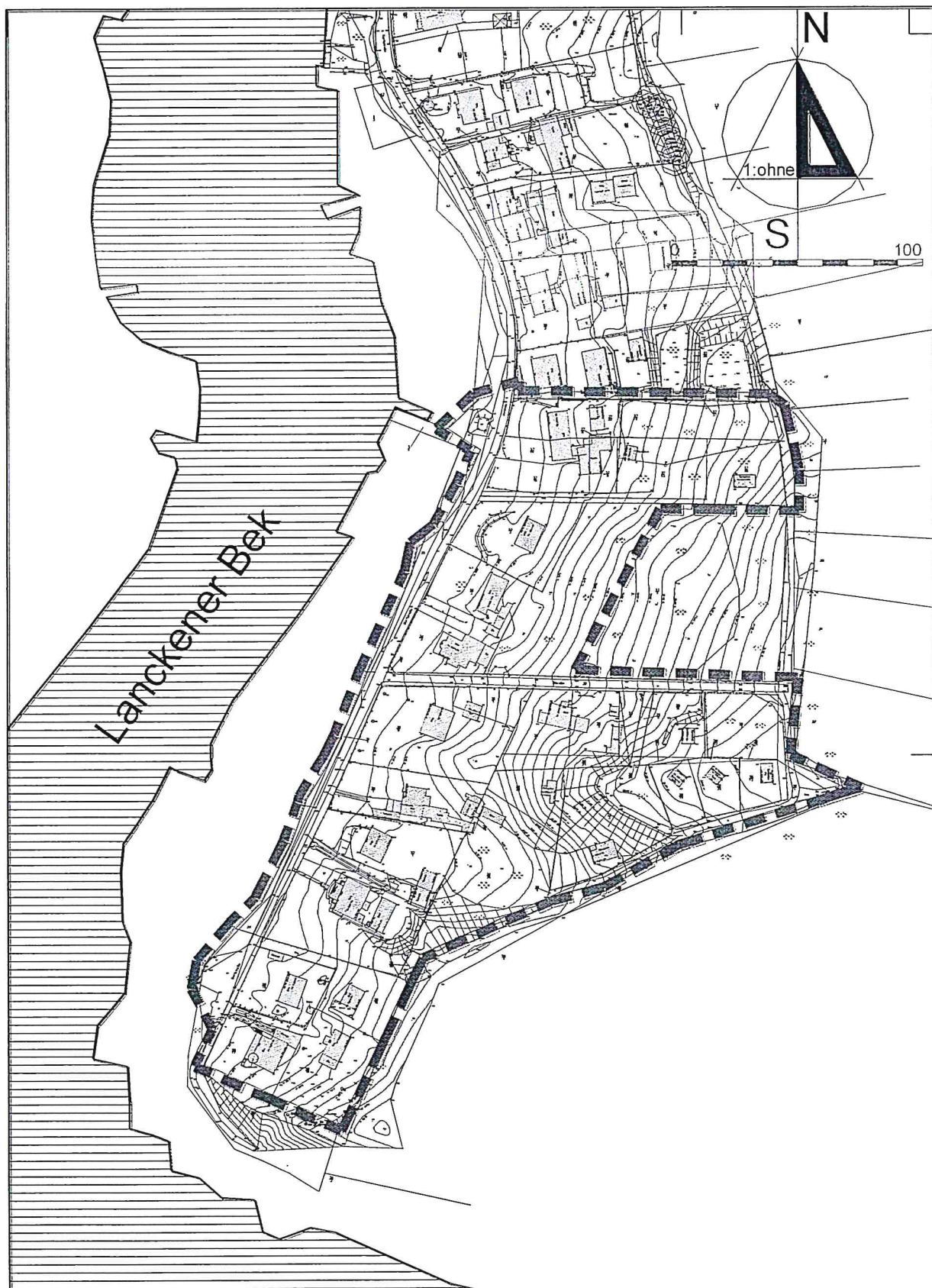
im Norden : durch die südl. Grenze des Flurstückes 37/21,

im Osten : durch zwei Teilabschnitte der östl. Grenze des Flurstückes 9/3 (Postweg, und eine Parallele zur westl. Grenze der Flurstücke 33/2, 34/2 und 34/3 im Abstand von 64 m im Abschnitt des Flurstückes 33/1,

im Süden : durch die nordwestl. Grenze des Flurstückes 24/4 und die südl. Grenzen der Flurstücke 28/16, 28/17 und

im Westen : durch die östliche Grenze der Lanckener Bek.

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. 3,2 ha.

3.1 Nutzung

Das Plangebiet ist Bestandteil des Seedorfer Siedlungszusammenhanges der sich nördlich des Plangebietes erstreckt. Nach Osten schließen Flächen an, die von der Forstbehörde als Wald eingestuft werden. Nach Süden die zwischenzeitlich verbuschten und bewaldeten Flächen des „ Weißen Berges „ (NSG Having und Reddvitzer Höft) der weiter nach Süden zur Having abfällt. Nach Westen schließen die Vorlandflächen zur Lanckener Bek mit Anlandeplätzen, Rohrplänen und Hutungsflächen an.

Die Nutzung innerhalb des Plangebietes ist verschiedenartig. Ungenutzte Grundstücke, gärtnerisch genutzte Grundstücke, Brachflächen, fremdenverkehrlich genutzte Grundstücke, Wohnen, gewerbliche Nutzungen, Kleintierhaltung, Nebenerwerbstellen, Garten-, Hof- und Wirtschaftsflächen, Winterliegeplätze, Wochenendgrundstücke in reizvoller, unregelmäßiger Zusammenstellung.

Das Gebiet ist einem Wandel unterzogen von dörflicher, fischerbäuerlicher und landwirtschaftlicher Vorprägung in Richtung Mischgebiet mit hohem Anteil von Fremdenverkehrsnutzung und Zweitwohnsitzen.

3.2 Baulicher Bestand / Denkmalschutz

Der bauliche Bestand erstreckt sich entlang der Dorfstraße mit Erweiterungen entlang des Erschließungsweges zur Kuppe des „ Weißen Berges „.

Das ursprüngliche Zeilendorf ist durch Hinzufügen der rückwärtigen Bebauung überformt. Die Gebäude belassen großzügige Vorgartenflächen zur Dorfstraße.

Die aus traditionellen Bauformen entwickelte Bebauung ist zumeist eingeschossig mit geneigten Dächern. Haupt- und Wohngebäude zumeist mit Steildächern. Wirtschafts- und Nebengebäude zumeist mit flach geneigten Dächern.

Bau- und Bodendenkmale sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu verzeichnen..

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.

Wesentliche zusätzliche Erschließungsmaßnahmen werden mit der Planung nicht ausgelöst.

3.3.1 Erschließungsbestand Verkehr

Das Plangebiet wird von der neu ausgebauten Dorfstraße 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 in der Dorfstraße nicht angelegt. Der Straßenraum wird von allen Verkehrsteilnehmern gleichzeitig genutzt.

Die weiter zurückliegenden Flächen werden über einen Seitenweg erschlossen der zur Kuppe des „ Weißen Berges „ führt.

3.3.2 Erschließungsbestand Schmutzwasserkanalisation

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

3.3.3 Erschließungsbestand Regenwasserkanalisation

Eine Regenwasserkanalisation ist nicht vorhanden. Das Regenwasser wird auf den Grundstücken versickert bzw. in den Bereichen in denen eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich ist (u. a. wg. Baugrund und Hanglage) als grundstücksbezogene Entwässerung über Regenwasserableitungen in die Lanckener Bek mit Durchörterung der Dorfstraße abgeleitet. Das anfallende Regenwasser der Dorfstraße und der Seitenwege wird in die Lanckener Bek abgeleitet.

3.3.4 Erschließungsbestand Versorgung

Eine Trinkwasserleitung liegt in der Dorfstraße und den Seitenwegen. Von dieser Leitung kann das Plangebiet mit Trinkwasser versorgt werden.

Die Elektrizitätsversorgungsleitungen liegen in der Dorfstraße und den Seitenwegen. Von hier aus erfolgt eine Verteilung innerhalb des Plangebietes.

Zur telefonischen Versorgung liegen noch keine Bestandspläne vor.

Die Ortslage Seedorf ist an die Gasversorgung angeschlossen.

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 Boxclub. 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

Entf.

Immissionen Sport und Spiel

Entf.

Immissionen Verkehr

Entf.

4.0 Naturräumliche Situation

4.1 Vegetationsbestand

Nach Norden wird der Vegetationsbestand durch den anschließenden Siedlungsraum geprägt.

Östlich, als Randzone des sog. Seedorfer Hügellandes, schließen „ Pionierfluren, Grasdünen, Weideflächen, Staudenfluren und, in größerer Entfernung, Ackerflächen an den Siedlungsraum an. In den schwierig zu bewirtschaftenden Hanglagen ist eine erhebliche Verbuschung eingetreten, die sukzessive den ursprünglichen Offenlandschaftscharakter überformt. Diese Flächen werden von der Forstbehörde als Wald eingestuft.

Nach Süden die verbuschten und bestockten Hanglagen des „ Weißen Berges „, die ebenfalls als Wald eingestuft werden..

Westlich schließt der Ufersaum zur Lanckener Bek an. Es handelt sich um das kartierte, gesetzlich geschützte Biotop Nr. 8940 Phragmites – Röhricht, salzbeeinflusst (Bodengewässer mit Verlandungsbereichen). Auf den gesetzlichen Schutz der real vorhandenen Röhrichtbestände ist gem. § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V wird hingewiesen.

Innerhalb des Plangebietes wechseln Hausgärten, Ziergärten, Rasenflächen, Brachflächen in loser Folge. Zu der Kuppe des „ Weißen Berges „ ist in den Randzonen ebenfalls eine Bestockung aufgelaufen.

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 Neuensiener See mit der Lanckener Bek im Westen. Das Plangebiet bildet den südlichen Abschluß dieser Übergangszone zu dem südlich gelegenen Boddengewässer der Having.

Innerhalb des Plangebietes fällt das Gelände von der Kuppe des „ Weißen Berges „ mit ca. 25,0 m HN im Osten auf ca. 1 m HN im Westen und Norden zum Vorland der Lanckener Bek.

Das Gelände erfordert für die beabsichtigten Bauvorhaben im Rahmen der zu stellenden Bauanträge in jedem Fall Baugrunduntersuchungen für die Gründung der Gebäude, vor allem wegen dem nicht exakt feststellbaren Übergang von dem Niederungsbe- reich zu den eiszeitlichen Formationen der Hanglagen.

Baugrunduntersuchungen sind auch durchzuführen im Hinblick auf ggfs. beabsichtigte Versickerungsanlagen (s. a. 6.7.4).

Es können auf Grund von sich überlagernden Geogefahren - Wirkungen durch dynamische Kopplung verschiedener natürlicher Einflußgrößen auftreten. So sind außer dem Hanggradienten noch Wassererosionsgefährdung infolge von Starkniederschlagsereignissen und folgenden Grundwasseranstiegen im Untergrund zu beachten. Hierdurch kann es zu Böschungsversagen und Geländerutschungen kommen.

Solche Rutschungen sind in diesem Bereich bekannt (Rutschung Altensien, Rutschungen Ortslage Göhren).

Es werden keinerlei Angaben zur Grundwassersituation im B-Plan Gebiet gemacht.

Aufgrund einer fehlenden hydrogeologischen Beurteilung können landseitig bedingte Rutschungen in Folge von Hangversagen auf Grund erhöhter Wasserzuführung nicht generell ausgeschlossen werden.

Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie empfiehlt deshalb die Erstellung eines Gutachtens zur Geogefahrenbewertung hinsichtlich der Hangstabilität unter Berücksichtigung hydrogeologischer Fragestellungen.

4.2.2 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 wurde 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.

Das Land M - V übernimmt keinerlei Haftung für Schäden, die bei Sturmfluten oder in deren Folge auftreten, unabhängig davon, ob das Gebiet durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht.

4.2.3 Hochwasserschutz

Die für das Selliner Landschaftsbild charakteristische extreme Gewässerverzahnung ergibt Überflutungsgefährdungen insbesondere für die Boddengewässer Selliner- u.

Neuensiener 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 Neuensiener 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.

Demgemäß ist für das Plangebiet eine Mindesthöhe für den Erdgeschoßfußboden von 2,6 m über NHN festgesetzt. Damit ist eine relative Sturmflutsicherheit, jedoch keine absolute gegeben.

Staatliche Hochwasserschutzmaßnahmen sind für das Plangebiet nicht vorgesehen. Daher sollte bei der Planung der Baumaßnahmen eine evtl. Hochwassergefährdung bei der Anordnung der Gebäudehöhen berücksichtigt werden.

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 Neuensiener See und der Lanckener Beek.

Beide Landschaftstypen sind großräumig durch ihren Offenlandschaftscharakter gekennzeichnet. Dieser Offenlandschaftscharakter wird jedoch, besonders in den südwestlichen Randlagen, durch die sukzessive aufgelaufene Bestockung beständig überformt.

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 Neuensiener 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

5.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Raumordnungsbehörde beurteilt den vorliegenden Plan wie folgt:

„ Das Ostseebad Sellin ist nach Programmsatz 3.2.4 (1) des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP) als Grundzentrum eingestuft, so dass die Planung den Programmsätzen 4.1 (3 und 6) sowie 4.2 (1) RREP VP angepaßt ist. Da sich auch die touristische Entwicklung behutsam und moderat vollziehen soll, besteht Konformität zu den Programmsätzen 3.1.3 (5 und 6) sowie 5.2 (1) RREP VP).

Der B-Plan Nr. 28 C „Weißer Berg“ wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Ostseebad Sellin entwickelt und stimmt in der Planfassung vom September 2011 mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung überein.“

5.2 Entwicklungstendenzen

Der Ortsteil Seedorf ist eine um 1800 angelegte Kolonie. 1867 - eine Kossaten- und mehrere Häuserstellen, 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 auf der westl. Seite auf dem Territorium Lancken – Granitz. 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.

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

5.3 Bestehende Baurechte

Die Bebauung hat sich im Plangebiet unregelmäßig entwickelt, jeweils in Grenzbereichen von Bebauungszusammenhang (§ 34 BauGB) und Außenbereich (§ 35 BauGB). Mit der Planung sollen die Grundlagen für eine, den gemeindlichen Zielstellungen entsprechende, bauliche Innenbereichsentwicklung geschaffen werden.

5.4 Entwicklungsgebot

Der Flächennutzungsplan für das Gemeindegebiet Sellin stellt für das Plangebiet Gemischte Bauflächen dar.

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan.

6.0 Städtebauliche Ziele

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

- Fördern der Wohnbautätigkeit (dauerhafte Wohnnutzung als Priorität), steuern der Fremdenverkehrsentwicklung,
- Kleinstrukturierte Bauweise,
- Freiflächengestaltung und Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung.

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 Gebiet vorhandenen unterschiedlichen Art der baul. Nutzung und 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.

Die Mischgebietsfestsetzung erstreckt sich über das gesamte Plangebiet.

Hier sollen zulässig sein:

- Wohngebäude mit max. 2 Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) 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

Die Zahl der Wohneinheiten je Gebäude wird begrenzt. Es soll der regionale, ländliche Siedlungstyp mit nicht mehr als 2 Wohneinheiten je Gebäude erhalten bleiben und fortentwickelt werden. Städtisch geprägte Siedlungsformen mit Mehrfamilienhäusern bzw. Wohnanlagen sollen dem Gemeindehauptort vorbehalten bleiben.

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

Wegen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens werden Tankstellen und Vergnügungstätten ausgeschlossen.

Klarstellung zu den Ferienwohnungen:

Die Festsetzung einer höchstzulässigen Anzahl von Ferienwohnungen 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 Milieuerschiebung in Richtung Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ist nicht beabsichtigt.

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

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 Wohnung (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.

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 absolu-

ten 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 soll vermieden werden, daß Gebäude über die westliche Geländekante des Seedorfer Hügellandes in das Panorama hineinragen, welches sich von der höchsten Erhebung des Hügellandes bietet.

Vorbehaltlich der für das jeweilige Vorhaben noch zu erstellenden Geländeaufnahme liegt diese Höhenbegrenzung bei 30,0 m ü HN und ist entsprechend festgesetzt.

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.

Baugrenzen und Baulinien werden nicht festgesetzt. In den Randbereichen zu den von der Forstbehörde als Wald eingestuftten Flächen sind die Bestimmungen des § 20 – Abstand baulicher Anlagen zum Wald – zu beachten.

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

Es werden keine Verkehrsflächen festgesetzt.

6.6.1 Fußwege

Entf.

6.6.2 Radwege

Entf.

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 mit dem Schiff unmittelbar zu erreichen. 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 eingebunden. Haltepunkt ist der Hafen Seedorf.

Ergänzt wird das Angebot der Rügener Personennahverkehrs GmbH durch den Ortsbus der Gemeinde Sellin.

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 Reise-

busse, die Straßenkleinbahn, Motorboot und Segeln, Reiter / Kutschfahrten, Wohnmobile und der Lieferverkehr.

Reisebusse

Für Reisebusse sind die Erschließungsflächen 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 werden die vorhandenen Straßen und Wege reitsportlich genutzt. Das Angebot an Kutschfahrten entwickelt sich allmählich.

Wohnmobile

Ein für Wohnmobile geeigneter Straßenausbau ist nicht beabsichtigt. Insbesondere dienen die vorhandenen Straßen und Wege 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 Dorfstraße. Von da aus werden die rückwärtigen Grundstücksflächen privat für den Kfz.-Verkehr erschlossen

Zusätzliche straßenverkehrliche Maßnahmen werden mit der Planung nicht vorbereitet.

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. 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 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 Dorfstraße und den Seitenwegen. 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 und den Seitenwegen. Eine gesonderte Festsetzung von Flächen für die Abwasserbeseitigung wird nicht vorgenommen.

Ein System zur **Regenwasserbeseitigung** ist für die Baugebiete im Plangebiet nicht vorhanden. Dem Einleiten von Oberflächenwasser in den Schmutzwasserkanal wird seitens des Zweckverbandes nicht zugestimmt.

In den Bereichen in denen eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich ist (u. a. wg. Baugrund und Hanglage) wurden daher Regenwasserableitungen in die Lanckener Bek mit Durchörterung der Dorfstraße als grundstücksbezogene Entwässerung angelegt. Durch den Bebauungsplan als einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB werden keine Bebauungsmöglichkeiten neu eröffnet sondern es wird lediglich das Bauen im Bestand nach Art und Maß der baulichen Nutzung und hinsichtlich der Gestaltung reguliert.

Es findet keine über den bisherigen Siedlungsbereich hinausgehende Bebauung und Flächenbeanspruchung statt, die nicht im Übrigen nach § 34 (Innenbereich) oder § 35 (Außenbereich) BauGB zulässig wäre. Insofern ist eine über den Bestand hinausgehende Erschließungskonzeption nicht erforderlich. Die bisherige Praxis wird daher beibehalten.

6.7.5 Löschwasserversorgung

Eine Löschwasserversorgung über das Trinkwassernetz des ZWAR ist nicht möglich. Durch Entnahme in der Lanckener Bek ist das Löschwasser über Technik der freiwilligen Feuerwehr bereitzustellen.

6.7.6 Müllbeseitigung

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Planbereich keine Altlastverdachtsflächen bekannt.

Im Plangebiet wird die Entsorgung des Rest- sowie des Biomülls gemäß der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Rügen (Abfallwirtschafts- und Gebührensatzung -AGS-) vom 10. Juli 1995, in der aktuellen Fassung vom 28.10.2013 durch den Landkreises Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger.

Entsprechend der AGS sind „ die zu leerenden Abfallbehälter sowie die zugelassenen Abfallsäcke „ zu den „ vom Landkreis – Eigenbetrieb „ AfR – Abfallwirtschaft für Rügen „ festgesetzten Zeiten an den Bürgersteigkanten bzw. am Straßenrand der Hauptstraße / Dorfstraße bereitzustellen.

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.

Flächen für die Abfallentsorgung sind nicht auszuweisen.

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

Es werden keine Grünflächen festgesetzt.

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. Nach Osten und Süden Grenzen Flächen an das Plangebiet, die von der Forstbehörde als Wald eingestuft werden. Hier sind die Bestimmungen des Landeswaldgesetzes zu beachten. Auf die Bestimmungen des § 20 – Abstand baulicher Anlagen zum Wald – des Landeswaldgesetzes wird ausdrücklich hingewiesen.

Zu eingereichten Bauanträgen im 30 m Waldabstand ist durch die Untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises, auch nach Rechtskraft des B Planes die Forstbehörde zu beteiligen.

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:

- Flachdachflächen als begrünte Dächer
- Einfriedungen überwiegend als lebende Hecken aus standortgerechten heimischen Gehölzen.
- Pflanzgebote (§ 25 a BauGB)
- Örtliche Bauvorschriften

6.14 Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

Entf.

6.15 Sonstige Planzeichen

Entf.

6.16 Flächenbilanz / Kapazitäten

Nr	Gebietsart	Zahl der zulässigen Vollgeschosse	Grundflächenzahl	Bauweise	Gebietsgröße m ²	% des Plangebietes
1	Mischgebiet	1	0,2	E	32.000	100,0%

Die Planung dient vor allem der Steuerung der Art der baulichen Nutzung mit der dauerhaften Wohnnutzung als Priorität. Eine Ausweitung der Übernachtungskapazitäten soll vermieden werden. Zusätzliche Bebauung ist nur in begrenztem Rahmen nach § 34 BauGB möglich. Es werden keine zusätzlichen Kapazitäten geschaffen, die über das ohnehin mögliche Maß nach § 34 BauGB hinaus gehen.

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 und der ländlichen Ortsteile sowie die sog. gründerzeitliche Bäderarchitektur als typisch Rügener Bebauungsformen 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. Das vorrangig zu verwendende Material für die Dacheindeckung - Rohr / Schilf - erfüllt eine besondere Gestaltungsfunktion da es den traditionellen Bauformen am ehesten entspricht und nur in Ausnahmefällen, aus Brandschutzgründen, andere Eindeckungen zulässig sind.

Dabei lassen die Örtlichen Bauvorschriften den Bauherren und Architekten genügend Raum für eigene Initiativen zur Neuinterpretation der historischen Bauformen.

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 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 das Steuern der zukünftigen Entwicklung des Plangebietes hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, 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.

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	Artenschutzrechtliche Kurzprüfung gem. LUNG M-V liegt vor		X			X	s. Hinweise im Plan
7a Pflanzen	Artenschutzrechtliche Kurzprüfung gem. LUNG M-V liegt vor		X			X	s. Hinweise im Plan
7a Boden	Bodennutzung als Siedlungsraum		X		X		Reduzierte GRZ,
7a Wasser	Keine fließenden oder stehende Gewässer, Regenwasser versickert		X			X	
7a Luft			X			X	
7a Klima	Gesundheitlich wirksame klimatische Bedingungen		X			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			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 Südost- ostrügen“		X	s. Verträglichkeitsvo- rprüfung	X			
7b	Europäische Vogelschutzgebiete DE 1747-202 „Greifswalder Bodden + südlicher Strelasund				X			
7c	Mensch u. seine Gesundheit		X		X			
7d	Kultur-/ Sachgüter		X		X			
7e	Vermeidung von Emissionen		X		X			
7e	Sachgerechter Umgang mit Abfällen u. Abwässern	Gebiet ist bereits voll erschlossen	X		X			
7f	Erneuerbare Energien		X		X			
7g	Darstellungen anderer Pläne	FNP stellt gemischte Baufläche dar					Keine FNP Anpassung erforderlich	
7h	Erhaltung der- bestmögl. Luft- qualität							
7i	Wechselwirkungen zwischen 7a, 7c u. 7d	Keine						

8.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung wird die Innenentwicklung des Ortsteiles gestärkt. Die Fremdenverkehrsentwicklung wird gesteuert, die Wohnraumversorgung wird verbessert, die Sozialstruktur gestärkt.

8.4 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

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.

8.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

9.0 Durchführung des Bebauungsplanes

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

9.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen werden nicht erforderlich.

9.2 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Die der Gemeinde entstehenden Kosten sind noch nicht ermittelt.

10.0 Beschluß- und Bekanntmachungsdaten

- Aufstellungsbeschluß am 27.09.2011 Az. 340-21/11
- Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB vom 16.01.2012 bis einschließlich 24.02.2012
- Behördenbeteiligung § 4 Abs. 1 BauGB vom 29.12.2011 bis einschließlich 24.02.2012
- Auslegungsbeschluß am 22.05.2012 Az. 0252/12
- Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs. 2 BauGB vom 28.07.2012 bis einschließlich 31.08.2012

- Behördenbeteiligung § 4 Abs. 2 BauGB vom 22.06.2012 bis einschließlich 20.08.2012
- Erneuter Auslegungsbeschuß am 26.02.2014 Az. 000-00/00
- Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs. 2 BauGB vom 30.06.2014 bis einschließlich 08.08.2014
- Erneute Behördenbeteiligung § 4 Abs. 2 BauGB vom 03.04.2014 bis einschließlich 12.05.2014
- Satzungsbeschuß am 00.00.2000 Az.

Sellin, den 14.01.2015