

**Verfahren zur Satzung der Gemeinde Ostseebad Sellin, Landkreis Rügen über den Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a des BauGB Nr. 21 „Ferienwohnen am Uhlenweg“**

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses Nr. 80-06/09 der Gemeindevertretung vom 15.12.2009. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch den Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 30.03.2010 bis zum 15.04.2010 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPfG über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, mit Planungsanzeige vom 31.03.2010 informiert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 23.02.2010 den Entwurf des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen sowie die dazu gehörige Begründung gebilligt und zur Auslegung gemäß § 3 (2) bestimmt. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 (2) mit Schreiben vom 31.03.2010 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Bürgerbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen sowie der dazu gehörigen Begründung, vom 19.04.2010 bis zum 28.05.2010 im Amt Mönchgut-Granitz während folgender Zeiten montags, mittwochs und donnerstags von 9 bis 16 Uhr, dienstags von 9 bis 18 Uhr und freitags von 9 bis 12 Uhr und in der Kurverwaltung Sellin während folgender Zeiten montags bis freitags von 8.30 bis 16.30 Uhr und samstags von 10 bis 14 Uhr durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 30.03.2010 bis zum 15.04.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.

- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 20.07.2010 geprüft. Mit Schreiben vom 05.10.2010 wurde das Ergebnis der Prüfung der Anregungen und Bedenken mitgeteilt.
- Der katastermäßige Bestand am 16.06.2010 entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters. Die Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen ist geometrisch einwandfrei.
- Der Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a des BauGB Nr. 21 „Ferienwohnen am Uhlenweg“, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen mit Örtlichen Bauvorschriften wurde am 20.07.2010 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung am 20.07.2010 gebilligt.
- Die Satzung über den Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a des BauGB Nr. 21 „Ferienwohnen am Uhlenweg“, Gemeinde Ostseebad Sellin wird hiermit ausgefertigt.
- Die Satzung über den Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a des BauGB Nr. 21 „Ferienwohnen am Uhlenweg“ der Gemeinde Ostseebad Sellin sowie die Stelle, bei der die Satzung (Planzeichnung, textliche Festsetzungen mit Örtlichen Bauvorschriften und Begründung) auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Aushang in der Zeit vom 04.02.2011 bis zum 04.02.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.

**Planzeichenerklärung gemäß PlanZV 90**

**Art der baulichen Nutzung**

**SO** sonstiges Sondergebiet "Ferienwohnen" (§ 11 BauNVO), Das Sondergebiet "Ferienwohnen" dient vorwiegend dem ferienmäßigen Wohnen sowie ergänzend ausnahmsweise dem Wohnen.

**Überbaubare Grundstücksflächen**

**B** Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

**Verkehrsflächen**

**offentliche Verkehrsfläche** **Straßenbegrenzungslinie**

**Waldflächen** **Grünflächen**

**Wald** **private Grünfläche** Zweckbestimmung: Wald

**Naturschutz und Landschaftspflege**

**Umgrenzung einer Fläche für das Erhalten von Bäumen** **Erhaltung von Einzelbäumen**

**Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzes**

- FFH-Gebiet "Granitz" (DE 1647-303)
- Vogelschutzgebiet "Granitz" (DE 1647-401)
- Naturschutzgebiet "Granitz" = Schutzzone II (Entwicklungs- und Pflegezone) des Biosphärenreservates Südost-Rügen
- 200m Gefährdungsbereich nach § 89 (3) LWaG
- 150m Küstenschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V

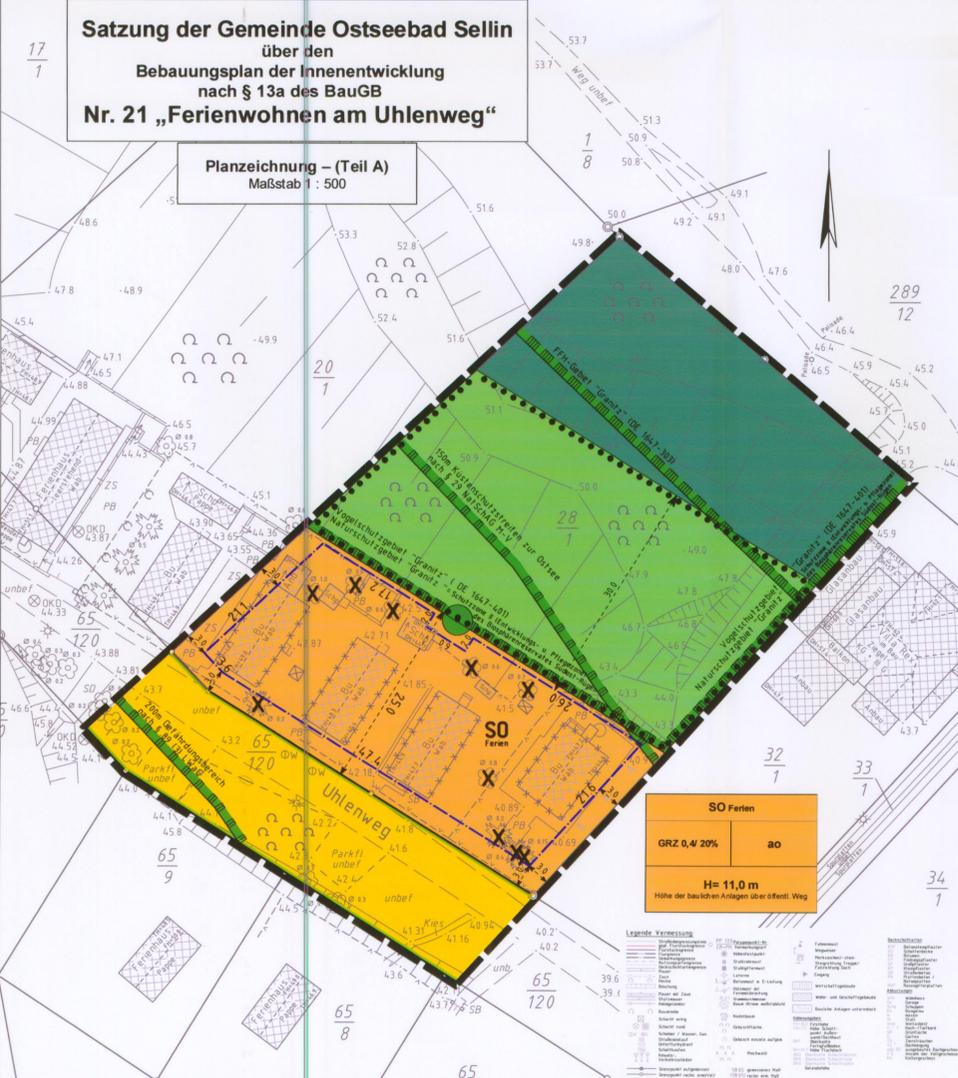
**Sonstige Planzeichen**

**Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans** **Gebäude zum Abbruch vorgesehen**

**Baum, künftig fortfallend**

**1. Textliche Festsetzungen (Teil B)**

- 1.1 Art der baulichen Nutzung**
- Sonstiges Sondergebiet "Ferienwohnen" SO** gemäß § 11 BauNVO  
Das Sondergebiet "Ferienwohnen" dient vorwiegend dem ferienmäßigen Wohnen sowie ergänzend ausnahmsweise dem Wohnen.
- Zulässig sind nur:**
- Ferienhäuser und Ferienwohnungen
  - kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - Wohnhäuser und Wohnungen
  - Räume für die Verwaltung von Ferienquartieren
  - Räume für freie Berufe des Gesundheitswesens i.S. von § 13 BauNVO mit max. 2 Mitarbeitern (§ 1 Abs. 9 BauNVO)
- Ausnahmsweise zulässig sind:**
- 1.2 Maß der Baulichen Nutzung**
- Höhe der baulichen Anlagen** Bezugshöhe für die Höhenlage baulicher Anlagen ist die Oberkante des öffentlichen Weges. Die Höhe der baulichen Anlagen (als Höchstmaß) wird mit 11 m über der Bezugshöhe festgesetzt.
- Grundflächenzahl:** GRZ 0,4 / 20 %
- 1.3 Bauweise**
- ao** Festgesetzt wird die abweichende offene Bauweise (ao). Die Gebäude sind mit seitlichen Grenzabständen zu errichten. Ihre größte Länge darf höchstens 15 m betragen.
- 1.4 Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen**
- Nebenanlagen** Innerhalb des gesamten Geltungsbereichs sind Gebäude als Nebenanlagen (Nebengebäude) gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der Baufelder sowie außerhalb der für diese Nutzung festgesetzten Flächen nicht zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind im Geltungsbereich zulässig.
- Stellplätze und Garagen** Innerhalb des gesamten Geltungsbereichs sind einzeln stehende Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO nicht zulässig.



- 1.5 Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen, die nicht einem dauerhaften Verkehr standhalten müssen, sind aus versickerungsfähigem Material zu erstellen.
- 1.6 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- Zum Erhalt des Waldcharakters ist mindestens 60% des heutigen Baumbestandes auf der privaten Grünfläche dauerhaft zu erhalten. Vor Entnahme von Einzelbäumen hat eine örtliche Abstimmung mit dem Amt für das Biosphärenreservat Südost-Rügen zu erfolgen. Gehölze ab einem Stammumfang von 0,50 cm in einem Meter Höhe sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Gehölze durch Laubbäume der Pflanzliste 1 wie folgt zu ersetzen: bei einem Stammumfang 50 bis 75 cm in 1,0 Meter Höhe ein Ersatzbaum der Pflanzliste 1, Stammumfang 16/18 cm in 1,0 Meter Höhe; bei Stammumfang 75 cm bis 150 cm zwei Ersatzbäume der Pflanzliste 1, Stammumfang 16/18 cm in 1,0 Meter Höhe; ab 150 cm für jeweils weitere 75 cm Umfang ein zusätzlicher Baum gemäß Pflanzliste 1, Stammumfang 16/18 cm. Die Verpflichtung zur Ersatzpflanzung ist dann erfüllt, wenn die Ersatzpflanzung nach Ablauf von zwei Jahren zu Beginn der folgenden Vegetationsperiode einen ihrer Art entsprechenden Austrieb aufweist.
- 1.7 Bepflanzungen**
- Abfallbehälter und -anlagen sind ab einer Breite und/oder Höhe von 1,5 m mit Rankgittern zu versehen und mit einer Kletterpflanze/1,5 m zu begrünen (Pflanzliste 2, 2 x verpflanzt, Mindesthöhe 60-100 cm).
- 2. Örtliche Bauvorschriften** gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 4 LBauO M-V
- 2.1 Dachmaterialien & -farben**
- Als Materialien für die Dacheindeckung sind rote Dachsteine, Zink- und Kupferbleche sowie andere Bleche in Grautönen zulässig. Abweichend hiervon können für Dächer mit einer Fläche von weniger als 30 m² Glas und Grünbedachungen (Gräser/Moos) zugelassen werden.
- 2.2 Materialien & Farben Fassaden & Fenster**
- Als Fassadenmaterial sind Glattnach- / Putz- und/oder rote Klinker, Backstein, Holz in Naturfarben/Grautönen, Glas und Metalle in Antritz als Hauptbaustoffe zulässig. Rundbohlen/Naturbohlen sind nicht zulässig. Als Fenstermaterial sind weißes und anthrazitfarbenes Holz oder anthrazitfarbenes Metall zugelassen.
- Für alle Wandflächen dürfen die nachfolgend genannten Farbtöne unabhängig des Hell-/Dunkelwertes vergleichbar mit folgenden RAL-Farbnummern nicht zur Anwendung kommen. Alle Farbabstufungen und Verwendungen für Farbmischungen dieser Farbtöne sind nicht gestattet.
- | Farbbezeichnung | RAL-Nr. | Farbbezeichnung  | RAL-Nr. | Farbbezeichnung | RAL-Nr. |
|-----------------|---------|------------------|---------|-----------------|---------|
| Signalgelb      | 1003    | Leuchtgelb       | 1026    | Signalorange    | 2010    |
| Goldgelb        | 1004    | Melorange        | 1028    | Feuerrot        | 3000    |
| Chromgelb       | 1007    | Dahleingelb      | 1033    | Signalrot       | 3001    |
| Zitronengelb    | 1012    | Gelborange       | 2000    | Kaminrot        | 3002    |
| Schwefelgelb    | 1016    | Blutorange       | 2002    | Rubinrot        | 3003    |
| Saforange       | 1017    | Leuchtorange     | 2005    | Erdbeerrot      | 3018    |
| Zinkgelb        | 1018    | Leuchthellorange | 2007    | Leuchrot        | 3024    |
| Kadmiumgelb     | 1021    | Hellrotorange    | 2008    | Leuchthellrot   | 3026    |
| Verkehrsgelb    | 1023    | Verkehrorange    | 2009    | Himbeerrot      | 3027    |
- ausgewählt aus der Farbbereichskarte nach RAL des Fachmessen COLOR UNION
- 2.3 Anlagen zur Gewinnung und Verwendung regenerativer Energien**
- Die Verwendung von Anlagen für die Gewinnung und Verwendung regenerativer Energie ist im Plangebiet zugelassen.
- 3. Nachrichtliche Übernahme** gemäß § 9 Abs. 6 BauGB
- 3.1 Hinweise zu Bodenfunden**
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVOB, M-V Nr. 1 vom 14.01.1988, S. 12 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich berichten und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).
- 3.2 Hinweise zum Bodenschutz, Anlage, Pflege und Entwicklung von Grünbeständen**
- Der durch die Baumaßnahme ggf. anfallende humose Oberboden (Mutterboden) ist zu Beginn der Bauarbeiten getrennt zu sichern, im nutzbaren Zustand zu erhalten sowie vor Verpflanzung und Verwehung zu schützen (§ 302 BauGB). Er ist sinnvoll weiter zu verwenden. Der Verbleib des Mutterbodens auf dem Baugrundstück bzw. im Baugrund ist dem Abtransport vorzuziehen. Bei der Wiederverwendung von Austausch sind die lokalen Bodenverhältnisse einschließlich der Körnungart zu berücksichtigen, soweit es sich um gewachsenen Boden handelt.
- Die Gehölzqualitäten müssen den Bedingungen des Bundes Deutscher Baumschulen entsprechen. Alle Neuanpflanzungen sind nach DIN fachgerecht zu pflanzen und zu pflegen. Es sind nur Arten in natürlicher Wuchsform (kein Zier-, Krüppel- oder sonstiger Minderwuchs) zu verwenden.
- 3.3 Hinweise zum Artenschutz**
- Bei Eingriffen in die Struktur der vor vorhandenen Gebäude (Abriss) sind die einschlägigen Gesetze und Ausnahmeregelungen zum Artenschutz zu berücksichtigen (BNatSchG, BArtSchVO, Anhänge der Vogelschutz- und FFH-Richtlinie etc.). Eine mögliche Kompensation ist vor dem Eingriff zu erbringen.
- Vor Entleerung von Gehölzen sind die Bäume und Sträucher auf Niststätten und Bruthöhlen zu prüfen. Sofern solche vorhanden sind und die Bäume nicht erhalten werden können sind vor Entnahme die einschlägigen Gesetze und Ausnahmeregelungen zu berücksichtigen (BNatSchG, BArtSchVO, Anhänge der Vogelschutz- und der FFH-Richtlinie etc.). Grundsätzlich ist eine Entnahme von Bäumen und Sträuchern, die nicht zur Erhaltung festgesetzt wurden, nur außerhalb der Brutzeit in den Wintermonaten zulässig (Höhlenbäume Anfang-Mitte September). Es ist ein Fledermaus-spezialist hinzuzuziehen. Falls eine Umsetzung von Tieren erforderlich werden sollte, ist vor der Umsetzung eine Antragsgenehmigung von den artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz beim LUNG als für den Vollzug des Artenschutzes zuständige Behörde zu beantragen.
- 3.4 Landschafts- und Naturschutz**
- Das Plangebiet liegt teilweise im:
- FFH-Gebiet "Granitz" (DE 1647-303)
  - Vogelschutzgebiet "Granitz" (DE 1647-401)
  - Naturschutzgebiet "Granitz" entspricht der Schutzzone II (Entwicklungs- und Pflegezone) des Biosphärenreservates Südost-Rügen
  - 150 m Küstenschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V
- und vollständig im:
- 200 m Gefährdungsbereich nach § 89 (3) LWaG
  - im Landschaftsschutzgebiet entspricht der Schutzzone III (Zone der harmonischen Kulturlandschaft) des Biosphärenreservates Südost-Rügen
- Es wird auf folgende Gebote (§ 5) und Verbote (§ 6) der Verordnung über die Festsetzung von Naturschutzgebieten und einem Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung mit der Gesamtbezeichnung Biosphärenreservat Südost-Rügen hingewiesen:
- Im Biosphärenreservat ist es **geboten**,
- Laubwälder in Schutzzone II ausschließlich auf dem Wege natürlicher Verjüngung planterartig zu bewirtschaften (das Entasten der Buche darf 180 Jahre nicht unterschreiten).
  - in der Schutzzone III durch nachhaltige land-, forst- und fischereiwirtschaftliche sowie touristische Nutzung die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und den Erholungswert der Landschaft zu erhalten.
- Im Biosphärenreservat sind alle Handlungen **verboten**,
- die dem Schutzzweck nach § 3 der Verordnung zuwiderlaufen.
  - alle Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des Biotopes Buchenwald führen können
  - in den Schutzzone I und II sind alle Handlungen **verboten**, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung der Naturschutzgebiete oder ihrer Bestandteile oder zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung oder Störung führen können. Insbesondere ist es verboten:
    - bauliche Anlagen und Werbeträger zu errichten und zu ändern, auch wenn hierfür keine Baugenehmigung erforderlich ist, das gilt auch für das Aufstellen von Bäumen sowie mobilen oder festen Verkaufständen,
    - Straßen neu zu bauen oder zu verbreitern, neue Forstwege anzulegen, vorhandene Pflasterstraßen mit Schwarz- oder Betondecken zu überziehen,
    - Küstenschutzmaßnahmen zu ergreifen,
    - Bodenbestandteile zu entnehmen, Sprengungen, Bohrungen und Grabungen vorzunehmen, Stoffe aller Art aufzuschütten oder einzubringen oder das Bodenrelief zu verändern,
    - außerhalb der Fahrbahnen der dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Straßen und Wege und beschilderten Park- und Rastplätze mit Kraftfahrzeugen aller Art oder mit Motorfahrzeugen zu fahren oder diese dort abzustellen, außerhalb der ausdrücklich hierfür zugelassenen Wege zu reiten oder mit bespannten Fahrzeugen zu fahren sowie auf markierten Wanderwegen und außerhalb der dafür ausgewiesenen Wege und Straßen Fahrrad zu fahren,
    - Pflanzen oder Teile von ihnen einzubringen, zu entnehmen, zu entnehmen oder in ihrem Weiterbestand zu beeinträchtigen,
    - Wege zu verlassen mit Ausnahme der Strände, sofern nicht vor Ort durch besondere Kennzeichnung eingeschränkt,
    - Tiere aussetzen oder wildlebenden Tieren nachzustellen, sie zu füttern, mutwillig zu beeinträchtigen, zu jagen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen, ihre Nest-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
    - Abfälle aller Art wegzufahren, abzulagern, Fahrzeuge zu waschen, zu pflegen oder die Landschaft einschließlich der Gewässer auf andere Weise zu verunreinigen,
    - Hunde frei laufen zu lassen,
    - Feuer zu entzünden,
    - natürlich anfallende Totholz zu entnehmen sowie gebietsfremde Gehölze anzupflanzen,
- 3.5 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**
- Zum Schutz bestehender und geplanter Landschaftsbereiche sind die RAL-PL 4 sowie die DIN-Vorschriften 18915, 18916, 18919, 18920 und 18300 zu berücksichtigen. Bestandteil der Ausgleichsmaßnahme ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden.
- 3.6 Hinweise zur Niederschlagswasserentsorgung**
- Das gering bis mäßig verschmutzte Niederschlagswasser kann nach § 32 (4) LWaG vor Ort verwertet oder versickert werden, wenn der Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens im Zusammenhang mit der Grundstücksgröße erbracht wird.

**4. Hinweise / Bestimmungen**

Pflanzliste 1 – Bäume		Pflanzliste 2 – Kletterpflanzen	
Rot-Buche	Fagus sylvatica	Efeu	Hedera helix
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Gemeine Waldrebe	Clematis vitalba
Sand-Birke	Betula pendula	Heckenkirsche in Sorten	Lonicera spec.
Vogel-Kirsche	Prunus avium	Hopfen	Humulus lupulus
Stiel-Eiche	Quercus robur	Knoblauch	Polygonum spec.
		Platanenblende	Aristolochia spec.
		Waldgeißblatt	Rosa spec.
		Waldrebe – Hybriden	Lonicera periclymenum
		Zaunreben – Hybriden	Clematis spec.
			Parthenocissus spec.

**Satzung der Gemeinde Ostseebad Sellin über den Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a des BauGB Nr. 21 „Ferienwohnen am Uhlenweg“**

**Präambel**  
**Beschluss-Nr. 192-13/10**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) wird nach Beschlussfassung der Gemeinde Ostseebad Sellin die Satzung über den Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a des BauGB Nr. 21 „Ferienwohnen am Uhlenweg“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) mit Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 Abs. 4 Landesbauordnung Mecklenburg – Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) erlassen.



**Satzungsexemplar**  
Ausfertigung & Bekanntmachung November 2010

Land	M-V	Bezugssystem Lage	GK 42/83 3°
Kreis	Rügen	Bezugssystem Höhe	HN 76
Gemeinde	Ostseebad Sellin	Zeichenvorschrift	PlanZV 90
Gemarkung	Jagdschloss	Entwurfsvormessung	ÖbVI Arno Mill
Flur	6	Planungsgrundlage	2007
Flurstücke	28/1, 65/120 (teilweise)	Maßstab	1 : 500
Auftrags-Nr.	AM 2006.007	Arbeitsstand	Satzungsexemplar

Bearbeiter: Dipl.-Ing. (FH) Arno Mill, ÖbVI