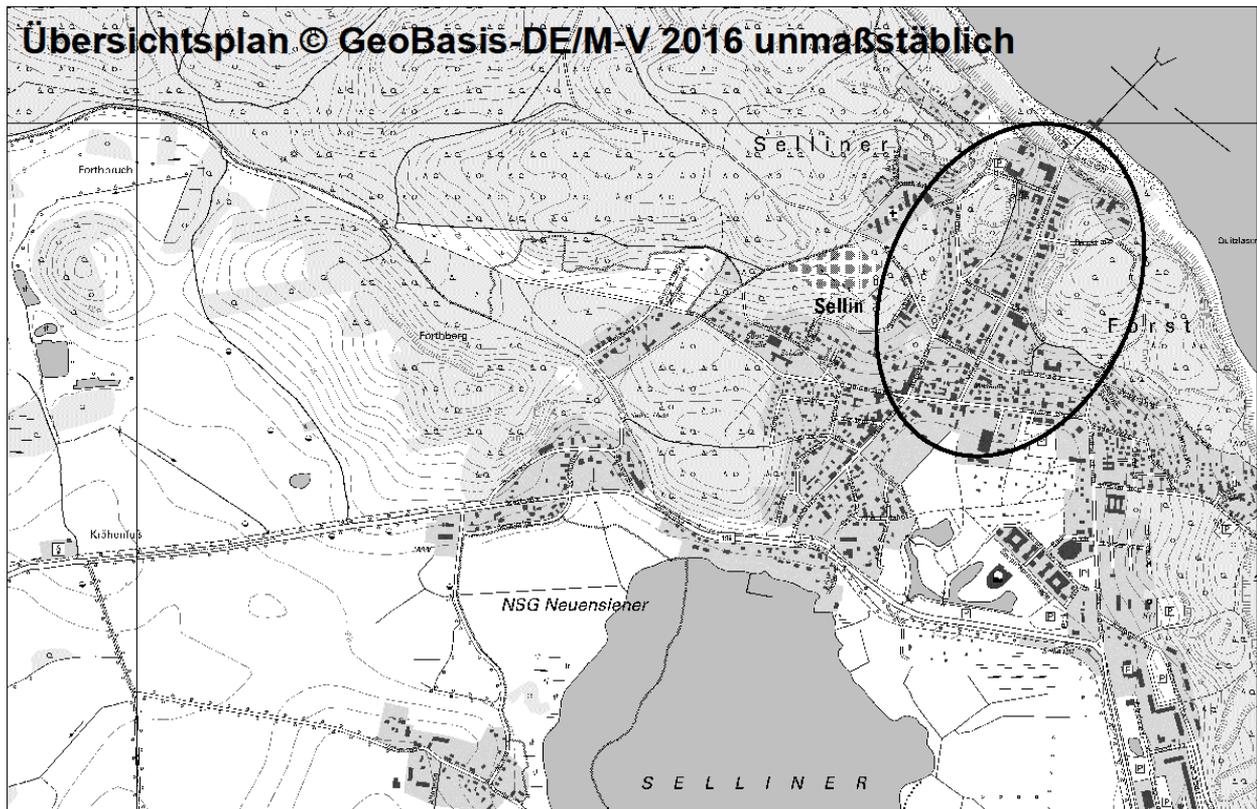


# Gemeinde Ostseebad Sellin

## Amt Mönchgut Granitz LK V - R

### Begründung BEBAUUNGSPLAN Nr. 7

#### „Wilhelmstraße / August Bebel Str.“



## Auslegungsexemplar

Stand vom 03.12.2019

Verfahren gem. § 13 a BauGB    Verfahrensstand §§ 3 + 4 Abs. 2 BauGB

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

**Architekt und Stadtplaner**  
**30926 Seelze**  
**Telefax 05137/91371**

1700/900

02/053 N/ 06

VU/VU

2019.12.03

Inhaltsverzeichnis

Seite

<b>1.0</b>	<b>Planungserfordernis</b> .....	6
1.1	Planverfahren .....	7
1.1	Wahl des Planverfahrens gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB .....	7
1.2	Abwägungserhebliche Grundsätze und Gegebenheiten .....	7
1.3	Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes .....	8
1.4	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes .....	8
<b>2.0</b>	<b>Lage im Raum</b> .....	8
2.1	Fremdenverkehrliche Einstufung .....	8
<b>3.0</b>	<b>Bestand</b> .....	9
3.0.1	Kartengrundlage .....	9
3.0.2	Räumlicher Geltungsbereich .....	9
3.1	Bestand Nutzung / angrenzende Nutzungen .....	11
3.2	Baulicher Bestand / Denkmalschutz .....	13
3.3	Erschließungsbestand .....	17
3.3.1	Erschließungsbestand Verkehr .....	18
3.3.2	Erschließungsbestand Schmutzwasserkanalisation .....	19
3.3.3	Erschließungsbestand Regenwasserkanalisation .....	19
3.3.4	Erschließungsbestand Versorgung .....	20
3.4	Bestand öffentliche Infrastruktur .....	20
3.5	Emissionen / Immissionen .....	21
<b>4.0</b>	<b>Naturräumliche Situation</b> .....	21
4.1	Vegetationsbestand .....	21
4.2	Geologie, Küste, Wasser .....	21
4.2.1	Baugrund / Bodengutachten .....	21
4.2.2	Küstenschutz / Gewässerschutzstreifen .....	22
4.2.3	Hochwasserschutz .....	22
4.2.4	Grundwasser .....	22
4.2.5	Trinkwasser .....	23
4.2.6	Altablagerungen / Bodenschutz / Gefahrstoffermittlung .....	23
4.3	Einbindung in den landschaftlichen Zusammenhang .....	23
4.4	Klimatische Bedingungen Sonnenstandsverlauf bzw. Verschattung .....	23
<b>5.0</b>	<b>Überörtliche Planungen und nach anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich zu übernehmende Planungsinhalte</b> .....	24
5.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	25
5.2	Entwicklungstendenzen .....	25
5.3	Bestehende Baurechte – Bestandsschutz – angrenzende Pläne – Veränderungssperre – Sanierungssatzung - .....	27
5.4	Entwicklungsgebot ( § 8 Abs. 2 BauGB ) – Abweichung vom F Plan – Anpassung des F Planes .....	28
<b>6.0</b>	<b>Städtebauliche Ziele</b> .....	32
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	32
6.2	Maß der baulichen Nutzung .....	39
6.2.1	Grundflächenzahl (GRZ) .....	39
6.2.1.01	Festsetzung Grundflächenzahl (GRZ) im Besonderen Wohngebiet .....	40
6.2.1.02	Festsetzung Grundflächenzahl (GRZ) im Sondergebiet Fremdenverkehr .....	41
6.2.1.03	Regelungen zur Grundfläche gem. § 19 BauNVO .....	41
6.2.2	Zahl der Vollgeschosse ( § 20 BauNVO ) .....	42
6.2.2.01	... Ergänzungen zur Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse ( § 20 BauNVO ) durch textliche Festsetzungen – oberste Geschosse – lichte Höhe- Nicht Vollgeschosse – rückwärtige Staffelung – Dachaufbauten techn. Gebäudeausrüstung - Ecktürme .....	43

6.2.3	Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) .....	46
6.3	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche .....	47
6.3.1	Bauweise – offene Bauweise - .....	47
6.3.2	Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche.....	47
6.3.3	Textliche Festsetzungen zur Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, überbaubaren Grundstücksfläche.....	48
6.3.3.01	Überschreitung der Baugrenzen .....	48
6.3.3.02	Nebenanlagen / Garagen / Zufahrten .....	50
6.3.3.03	Verbindungsbauten.....	50
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 .....	51
6.5	Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge .....	51
6.6	Verkehrsflächen ( § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ) .....	51
6.6.1	Fußwege .....	52
6.6.2	Radwege / Fahrradparkplätze .....	52
6.6.3	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	53
6.6.4	Schiffsverkehr .....	53
6.6.5	Kleinbahn "Rasender Roland" .....	54
6.6.6	Omnibus / Ortsbus .....	54
6.6.7	Tourismusbedingte Sonderverkehrsformen .....	54
6.6.8	Kraftfahrzeugverkehr / ruhender Verkehr – Stellplatzalternativen - Garagengrundstück -.....	56
6.7	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen .....	57
6.7.1	Gasversorgung.....	57
6.7.2	Elektrizitätsversorgung .....	57
6.7.3	Wasserversorgung .....	57
6.7.4	Abwasserbeseitigung / Versickerung.....	57
6.7.5	Löschwasserversorgung.....	60
6.7.6	Müllbeseitigung .....	60
6.7.7	Telekommunikation .....	60
6.8	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen .....	61
6.9	Grünflächen.....	61
6.10	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses .....	61
6.11	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen.....	61
6.12	Flächen für die Landwirtschaft und Wald.....	61
6.13	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft .....	62
6.14	Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz .....	62
6.15	Sonstige Planzeichen.....	62
6.15.01	Luftreinhaltung.....	62
6.15.02	Nachbarschaftswirkung von Wald und bestockten Flächen Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB.....	62
6.16	Flächenbilanz / Kapazitäten .....	64
6.16.01	Bilanz zu den Besonderen Wohngebieten (WB).....	64
6.16.02	Bilanz zu den Sondergebieten Fremdenverkehr (SF) .....	64
6.16.03	Bilanz zu den Verkehrsflächen .....	65
6.16.04	Bilanz zu den Grünflächen (G).....	66
6.16.05	Bilanzzusammenfassung.....	66

6.16.06	Neu hinzu kommende Nettogrundfläche ca. 12.963 m <sup>2</sup> (s. Spalte 6)	66
6.16.07	Neu hinzu kommende Bruttogrundfläche ca. 19.444 m <sup>2</sup>	66
6.16.08	Versiegelungsgrad 0,57 (s. Spalte 10)	67
6.16.09	Neu hinzu kommende Bruttogeschoßfläche 30.034 m <sup>2</sup> (s. Spalte 11)	67
6.16.10	Neu hinzu kommende Bettenzahl	67
6.16.11	Neu hinzu kommende Einstellplätze	68
<b>7.0</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>68</b>
<b>8.0</b>	<b>Einzelfallprüfung der Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes</b>	<b>68</b>
8.1.	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes, zusätzlicher Bedarf an Grund und Boden	68
8.1.01	Überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen nach Anlage 2 des BauGB	69
8.1.02	Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt	69
8.1.03	Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst	69
8.1.04	Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	69
8.1.05	Für den Bebauungsplan relevante umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogene Probleme	69
8.1.06	Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	69
	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf	69
8.1.06	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	69
8.1.07	Kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	69
8.1.08	Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)	69
8.1.09	Umfang und räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	70
8.1.10	Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten	70
8.1.11	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes	70
8.1.12	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes	70
8.1.13	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes	70
8.1.14	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes	70
8.1.15	Gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	70
8.1.16	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes	70
8.1.17	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	70

8.1.18	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes .....	70
8.1.19	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind .....	71
8.2	Tabellarische Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	72
8.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	74
8.4	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung .....	74
8.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	74
<b>9.0</b>	<b>Durchführung des Bebauungsplanes</b> .....	<b>74</b>
9.1	Bodenordnende Maßnahmen .....	74
9.2	Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten .....	74
<b>10.0</b>	<b>Beschluß- und Bekanntmachungsdaten</b> .....	<b>74</b>

Begründung für den Bebauungsplan Nr. 7 " Wilhelmstraße / August Bebel Straße " im Ostseebad Sellin, Ortsteil Sellin, Amt Mönchgut-Granitz, Landkreis Vorpommern – Rügen

## **1.0 Planungserfordernis**

Für die Beurteilung von Baugesuchen im Plangebiet dienten die Entwurfsfassungen des Bebauungsplanes Nr. 7 (letzter Stand 14.10.1998) sowie die Aussagen des städtebaulichen Rahmenplanes (Stand 17.11.1992 mit dem Innenministerium abgestimmt am 01.09.1993). Darüber hinaus wurden im Entwurf vorliegende Örtliche Bauvorschriften zu o. g. B Plan sowie die Zielstellung der rechtskräftigen Sanierungssatzung für die Wilhelmstraße im Baugenehmigungsverfahren zugrunde gelegt.

Diese Beurteilungsgrundlagen sind mittlerweile durch die eingetretene Entwicklung auf Basis von Einzelfallentscheidungen nach § 34 BauGB, Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, überholt.

Neu hinzu kommen die objektbezogenen Teilbebauungspläne 25 Kaiserhof, 31 Strandhotel und 32 Carlstraße innerhalb des ursprünglich vorgesehenen Plangebietes, mit denen vor allem Fragen des Küstenschutzes und des Waldrechtes abgeklärt worden sind bzw. abgeklärt werden sollten.

Der Siedlungs- und Investitionsdruck auf die Wilhelmstraße hat nicht nachgelassen sondern weiter zugenommen. Dieses auch durch den Generationswechsel oder Aufgabe bei den inhabergeführten Familienbetrieben.

Damit die zukünftige Entwicklung in geordnete Bahnen gelenkt werden kann, hat die Gemeinde Ostseebad Sellin am 18.10.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „ Wilhelmstraße / August Bebel Straße „ beschlossen. Die Auswertung der Öffentlichkeitsbeteiligung zu dem Bebauungsplan mit Örtlicher Bauvorschrift hat eine formale Trennung der ursprünglich in einem gemeinsamen Verfahren durchzuführenden Aufstellung des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften erforderlich gemacht. Die Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften für den gründerzeitlichen Ortskern Sellin gem. § 86 LBO MV wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 19.07.2018 beschlossen.

Im Zuge der Beratungen und Stellungnahmen zu Einzelvorhaben im Plangebiet hat sich für die Gemeinde die Notwendigkeit für die Änderung des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 7 ergeben. Der entsprechende Beschluß zur Änderung des Plangeltungsbereiches wurde am 11.12.2018 gefaßt.

In derselben Sitzung hat die Gemeinde die Satzung über die Änderung des Geltungsbereiches der Satzung über die Veränderungssperre nach §§ 14 und 16 BauGB zum Geltungsbereich des B-Planes Nr. 7 beschlossen.

So wurde der obere Bereich des Plangebietes zwischen Warmbadstraße und Steilufer auf einem Abschnitt des Steilufers von Min Hüsung im Nordwesten bis Hotel Bernstein im Südosten von dem Plangebiet gelöst.

Die bisher als Grünfläche ausgewiesene Fläche des Friedensberges wird ebenfalls aus dem Plan herausgelöst weil die strittige Frage bzgl. der Umwandlung von Wald zu Grünfläche auf absehbare Zeit nicht zu klären ist. Das Problem bzgl. Waldabstand bzw. Abstand zu bestockten Flächen bleibt jedoch weiterhin bestehen.

Eine weitere Änderung des ursprünglichen Plangebietes im Bereich Carlstraße, Hs. Sellin, Hs. Sonneck wird vorgenommen. Grund ist die Unwirksamkeitserklärung des B Planes 32 durch das OVG MV in HGW am 29.05.2019, die forstlichen Maßnahmen am Odinsberg und das fehlende Konzept für den rückwärtigen Bereich Hs. Sellin und Carlstraße.

In ihrer Sitzung am 24.09.2019 hat die Gemeindevertretung eine weitere Änderung des Plangebietes im Bereich Carlstraße, Luftbadstraße beschlossen weil, wg. der abgeschlossenen Neubautätigkeit in diesem Bereich, weder die Verlängerung der Veränderungssperre noch der B Plan für erforderlich gehalten wird.

## 1.1 Planverfahren

### 1.1 Wahl des Planverfahrens gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB

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

- Die Summe der Gebäudegrundflächen netto im Plangebiet beträgt ca. 31.765 m<sup>2</sup> ( 6.16.05 Spalte 4), Die Summe des Grundflächenzuwachses netto im Plangebiet beträgt ca. 12.963 m<sup>2</sup> ( 6.16.05 Spalte 6)
- Gem. § 13 a Abs.1 BauGB wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO von 31.765 m<sup>2</sup> + 12.963 m<sup>2</sup> = ca. 44.728 m<sup>2</sup> ermöglicht. Das Verfahren ist daher gem. 13 a Abs.1 Nr. 2 BauGB einzuordnen.
- Es werden voraussichtlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche neu beansprucht (s. 6.16.07 neu hinzu kommende Bruttogrundfläche ca. 19.444 m<sup>2</sup>).
- Einschließlich der Flächen gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1, 2, 3 BauNVO wird eine Versiegelte Fläche von insgesamt ca. 66.497 m<sup>2</sup> vorgesehen (6.16.05 Spalte 10).
- 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 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 allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- 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 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, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- der Umweltschutz
- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung
- die Forstwirtschaft
- die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen
- die Ver- und Entsorgung, insbesondere mit Energie und Wasser.

### **1.3 Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes**

- Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt
- Erhalt bzw. Wiederherstellung der ursprünglichen Funktionen als Kur-, Erholungs- und Fremdenverkehrsbereich ( Hotel- und Pensionsgewerbe )
- Steuerung der Wohn- und Ferienwohnnutzung
- Erhalt des historischen Seebädercharakters
- Ggfs. Erlass einer Erhaltungssatzung und einer Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen in getrennten Satzungen
- Herstellung von Stellplatzflächen bzw. / und Parkhaus

### **1.4 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes**

- Erhalt und Ergänzung der bestehenden Siedlungsstruktur
- Erhalt und Stabilisierung der Wohnnutzung
- Erhalt und Entwicklung der fremdenverkehrsgewerblichen Funktionen des Ostseebades
- Planmäßige bauliche Entwicklung
- Zusätzliche Beanspruchung bisher baulich ungenutzter Freiflächen im Siedlungsgebiet

## **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.

Kleinräumig erstreckt sich das Plangebiet von der Warmbadstraße im Norden zur Granitzer Straße im Süden. Wesentliche Orientierungspunkte sind die Seebrücke im Norden, der Hochuferwald zur Steilküste im Osten mit dem Odinsberg, die Granitzer Straße im Süden und die August-Bebel-Straße mit dem Friedhof und dem Klinikstandort im Westen.

Das Plangebiet umfaßt mit ca. 14,82 ha ca. 9 % der gemeindlichen Siedlungsflächen. Es bildet den Kern der gründerzeitlichen Siedlungserweiterung Sellins und ist das fremdenverkehrliche Gesicht der Gemeinde und, mit der nordöstlich anschließenden Seebrücke, auch ein Wahrzeichen der Region.

## **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 zuständigen Fachdienstes Kataster und Vermessung des LK VR vom 13.12.2019 verwendet.

Der Fachdienst weist darauf hin, daß Grenzen und Gebäudebestand örtlich nicht überprüft wurden. Die Daten sind in Teilbereichen nur durch Digitalisierung aus der analogen Flurkarte mit unterschiedlichen Maßstäben abgeleitet und weisen daher Ungenauigkeiten auf. Sie sind somit nur bedingt für technische Anforderungen bzw. zur Übertragung der Flurstücksgrenzen in die Örtlichkeit geeignet. Sie reichen aber zunächst für die Ermittlung durchschnittlicher städtebaulicher Kennziffern aus.

Dieser Auszug wird ergänzt durch den Lage- und Höhenplan mit Grenzdarstellung der öffentlich bestellten Vermessungsingenieure Krawutschke aus März 2017 BK 164771. Der öbVI Krawutschke weist auf folgendes hin:

Die Flurstücksgrenzen wurden aus dem aktuellen Datenbestand der unteren Vermessungs- und Geoinformationsbehörde (ehemals Katasteramt) übernommen. Es sind die aktuellen Daten aus dem ALKIS. Für diese Daten gilt, im Zweifel ist für die Rechtssicherheit ein Grenzfeststellungs- oder Grenzwiederherstellungsverfahren notwendig. Eine ungeprüfte Übernahme dieser Daten zur detaillierten Bauplanung ist nicht möglich. Die topografischen Informationen wurden zum Zweck der Bauleitplanung erhoben und erfüllen eine Genauigkeit von 0,15 m. Eine Verwendung der Daten für Bauplanung und andere eine höhere Genauigkeit verlangende Arbeiten wird ausdrücklich nicht empfohlen bzw. es wird in diesen Fällen eine Gewährleistung ausgeschlossen.

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

Auf § 7 - Auszug aus der amtlichen Liegenschaftskarte, Lageplan - der Bauvorlagenverordnung - BauVorlVO M-V in Verbindung mit § 29 Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V - Grenzfeststellung, Grenzwiederherstellung - wird ausdrücklich hingewiesen.

#### 3.0.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Gebiet umfaßt den Bereich der Wilhelmstraße von der Granitzer Str. bis Warmbadstraße und den Bereich der August Bebel Str. von der Granitzer Str. bis Kurweg. Das Gebiet ist im anliegenden Lageplan dargestellt. Maßgeblich ist die Gebietsabgrenzung in der Satzung. Die Begrenzung wird ergänzend wie folgt beschrieben:

**Im Norden** : durch einen Teilabschnitt der südl. Grenze der Warmbadstraße und dessen Verlängerung in östl. Richtung bis Ostgrenze Wilhelmstr., dann entlang Teilabschnitt der Ostgrenze Wilhelmstraße bis Fl. Stck. 274/1 und die nördliche Grenze des Flurstückes 274/1,

**Im Osten** : durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 274/1, 296, 297, 298, 299, 295/1, 292/129, 292/130, 292/114, 292/139, 303/3, 304/1, 305, 306/1, 307/2, 307/1, 308, 309, 310, 311, 313/3, 313/1, 314, 318/3, 319/2, 320/2, 320/3, 321/1, 322, 323, 324/2, 325/2, 326/2, 327 ( Luftbadstraße ), 328, 329, 330/1, 336/1, 335, 144

**Im Süden** : durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 144, 143, 142, 141, vom südwestlichen Grenzpunkt des Flurstückes 141 zum südöstlichen Grenzpunkt des Flurstückes 137/1, durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 135, 134/1, 430/2, 212, 65/72 ( August Bebel Straße ), 131,

**Im Westen** : durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 131, 130/2, 130/1, 129, 128, 126, 125, die südliche Grenze des Flurstückes 122/4, die westlichen Grenzen der Flurstücke 122/4, 122/5, 122/1, 65/82, einen Teilabschnitt der nordöstlichen Grenze des Flurstückes 65/82, die westlichen Grenzen der Flurstücke 65/91, 65/40, 65/77, 65/75, 97/1, 98/3, 99, 100, die nördliche Grenze des Flurstückes 101, sie verspringt dann auf die östliche Grenze der August Bebel Straße, verläuft dann nach Süden auf den südwestlichen Grenzpunkt des Flurstückes 96, die südl. Grenze des Flurstückes 96, die südl. Grenze des Flurstückes 65/123 (Friedensberg), die westlichen Grenzen der Flurstücke 86, 85, 253/2, 255, 256, 83, 82, 81, 80, südl. Grenze 65/50, westl. Grenze 65/86 und 75/4.

Das Plangebiet liegt in der Flur 6, Gemarkung Jagdschloß. Ein kleiner südlicher Grenzstreifen liegt in der Flur 1, Gemarkung Sellin.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 14,82 ha.



Nach der sog. Wende kehrte sich die Entwicklung um und es überwiegt nun die Fremdenverkehrsnutzung.

Das gesamte Plangebiet ist also einem permanenten **Nutzungswandel** unterzogen, der mit der vorliegenden Planung gesteuert werden soll.

Im Verlauf der Wilhelmstraße ( SF § 11 BauNVO ) sind, Stand 19.09.2016, 135 Personen incl. Zweitwohnsitz gemeldet. Sie sind gleichmäßig über den Straßenverlauf verteilt. Die **Wohnungen** sind in die überwiegend fremdenverkehrlich genutzten Gebäude integriert und werden in Einzelfällen auch noch von den Grundstückseigentümern bewohnt. Im Verhältnis zu den ca. **1.800 Gästebetten** und den anderen Nutzungsarten in der Wilhelmstraße ist jedoch der Wohnanteil gering.

Im Verlauf der August – Bebel Straße ( WB § 4 a BauNVO ) ist der Wohnanteil höher. Der vorwiegende Anteil der Gebäude wird als gemischt genutzte Wohngebäude genutzt mit hauptsächlich zusätzlich Fremdenbeherbergung und gewerblicher Nutzung. Es ist die gewachsene **regionstypische Mischung** aus Wohnen, Fremdenverkehr und Gewerbe.

Für beide Gebiete gilt, daß der Anteil der Wohnnutzung ständig schwankt je nach Bedarf und, saisonal bedingt, betrieblichen Erfordernissen.

Der Anteil gewerblicher Nutzung außer Fremdenverkehr Gastronomie, Einzelhandel etc. beschränkt sich in der Wilhelmstraße hauptsächlich auf einen Handwerksbetrieb ( Malermeister Haus Irene ).

Der Anteil **gewerblicher Nutzung** ist im Verlauf der August Bebel Straße höher. Hier sind zu nennen, die Bäckerei, die Autowerkstatt und weitere Gewerbebetriebe im vorhandenen Gebäudebestand. Im Verlauf der Granitzer Straße ist im Plangebiet ebenfalls Gewerbe angesiedelt.

Der **Einzelhandel** zur Deckung des täglichen Bedarfs der einheimischen Bevölkerung und teils auch der Gäste ist bis auf einige Bäckereifilialen aus dem Plangebiet verschwunden. Der tägliche Bedarf wird nun hauptsächlich im Seepark an der Ostbahnstraße um den dort vorhandenen Supermarkt abgedeckt.

Im Verlauf der Wilhelmstraße wird der Einzelhandel zur Deckung des täglichen Bedarfs zunehmend ersetzt durch Souvenirläden und zentrenrelevante Angebote die hauptsächlich am touristischen Bedarf orientiert sind, dementsprechend auch mit Auslagen und Verkaufsflächen im Außenbereich zur Wilhelmstraße. Im Verlauf der August Bebel Straße findet Einzelhandel derzeit nur noch in dem Eckgebäude Kirchstraße statt und in einem kleinen Textilgeschäft zwischen Granitzer- und August Bebel Straße.

**Dienstleistungsbetriebe-** und Einrichtungen sind über das ganze Plangebiet verteilt und teilweise auch in die größeren Anlagen integriert. Ein Bankstandort an der August Bebel Straße. Die Kurverwaltung in der Warmbadstraße nördlich des Plangebietes.

**Touristische Gastronomie** findet in der Wilhelmstraße in allen denkbaren Varianten statt, u. a. Stehimbiss an der Ecke, Straßencafes, Speisegaststätten mit Außenbewirtschaftung, Kneipen, Feinschmeckerlokale, Restaurants, Bars, Bistro, Eiscafes. Alles je nach wechselndem Konzept und jeweils angesagtem Trend. Nahezu allen gastronomischen Einrichtungen gemein ist die Außenbewirtschaftung zwischen dem eigentlichen Gebäude und der Grundstücksgrenze zur Wilhelmstraße und zum Teil darüber hinaus. Derzeit wird von den ca. 50 Liegenschaften beidseitig entlang der Wilhelmstraße auf ca. 20 Liegenschaften ein gastronomisches Angebot bereitgehalten. Entlang der August Bebel Straße beschränkt sich das gastronomische Angebot auf den Eckbereich zur Granitzer Straße mit dem Bäckereicafe, auf das gegenüberliegende Hotelrestaurant und den Eckbereich August Bebel Str. / Kirchstr.

Die **Fremdenbeherbergung** findet im Plangebiet in den unterschiedlichsten Variationen statt. Das beginnt bei dem einfachen Gästezimmer als Teil einer Dauerwohnung und endet bei größeren Hotelanlagen mit Trend zum Ressorthotel.

Die überwiegende Fremdenverkehrsnutzung und die Mischung unterschiedlichster Formen der Fremdenbeherbergung in ständigem Wandel mit Wohnen in unterschiedlichen

Formen und anderen Nutzungen, auch in einem Gebäude, wird mehr und mehr zur Regel und charakterisiert den Gebietstyp der Wilhelmstraße, abweichend von den Gebietskategorien der Baunutzungsverordnung ( BauNVO ), als **Sonstiges Sondergebiet** mit der Zweckbestimmung Fremdenverkehr gem. § 11 BauNVO.

Der Gebietstyp der August Bebel Straße ist wegen der ausgeübten Wohnnutzung und vorhandener sonstiger Anlagen als Gebiet zur Erhaltung und Fortentwicklung der Wohnnutzung - **besonderes Wohngebiet** - gem. § 4 a zu charakterisieren.

### **Angrenzende Nutzungen**

Nach Nordosten grenzt das Plangebiet an die Warmbadstraße mit der Bebauung zum Steilufer, zum Hauptstrand und den Abgängen zur Seebrücke.

Nach Osten grenzt der Wald des Odinsberges mit der katholischen Kirche an das Plangebiet und weiter südlich die Bebauung an der Luftbadstraße, die in etwa strukturiert ist wie die Bebauung an der August Bebel Straße ( WB § 4 a BauNVO ).

Nach Süden grenzt das Plangebiet an die Granitzer Straße, die ebenfalls in etwa strukturiert ist wie die Bebauung an der August Bebel Straße ( WB § 4 a BauNVO ) jedoch mit mehr Einzelhandel, Gewerbe und Dienstleistungen zur Versorgung auch der einheimischen Bevölkerung.

Nach Westen schließt im südlichen Bereich der weitere Verlauf der Granitzer Straße an ( WB § 4 a BauNVO ), weiter nördlich der Friedhof, die evangelische Kirche und das Gelände um die Kurklinik Sellin, daran anschließend nach Norden die Wohngebäude Am Sportplatz (jetzt Kurklinik).

### **3.2 Baulicher Bestand / Denkmalschutz**

Das Gebiet der **Wilhelmstraße** (SF) mit seinen Seitenstraßen Kirchstraße, Hermannstraße, Warmbadstraße und Luftbadstraße bildet den Kern der gründerzeitlichen Siedlungserweiterung Sellins. Es handelt sich um ein Bebauungsgebiet, das in seiner einmaligen Geschlossenheit eindrucksvoll das Siedlungswesen der Jahrhundertwende ( Gründerzeit ) dokumentiert.

Der exponierten Lage angemessen entstanden in der Wilhelmstraße die prächtigsten Gebäude des Ortes. Der gesamte Straßenzug der Wilhelmstraße ragt als Zeugnis der gründerzeitlichen Bäderarchitektur heraus und bildet einen fremdenverkehrlichen Anziehungspunkt erster Güte.

Die ursprüngliche Bebauung ist im Laufe der Zeit vor allem nach dem 2. Weltkrieg ergänzt und erweitert worden. Hierdurch hat eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme stattgefunden, die vor allem der notwendigen Bereitstellung zusätzlichen Wohnraumes zur Lösung des nach dem Krieg entstandenen Wohnungsproblems diente.

Zusammen mit den von Grundstück zu Grundstück leicht differierenden Abständen der Gebäude zur Straße, unterschiedlichen Breitenmaßen der Gebäude, unterschiedlichen seitlichen Grenzabständen und der Geländebewegung wird eine spannungsreiche städtebauliche Struktur gebildet.

Die neuzeitlichen Einbauten in den rückwärtigen Bereichen wurden je nach Erfordernis ohne städtebauliches Konzept angefügt und schaffen bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Probleme.

Die Mehrzahl der Gebäude zu der Wilhelmstraße ist 3-geschossig zzgl. ausgebautem Dachgeschoß (als Nicht Vollgeschoß im Sinne der LBauO – Mezzanin -) z. Bsp. Seerose, und je nach Geländeverlauf zzgl. Kellergeschoß (als Nicht Vollgeschoß im Sinne der LBauO –Souterrain -), z. Bsp. Photohaus Knospe / Tatjana.

Zum Kopfende der Wilhelmstraße wurde die Zahl der Vollgeschosse erhöht ( z. Bsp. Kurhaus Sellin IV Vollgeschosse + Souterrain ) außerhalb des Plangebietes.

Daneben finden sich einzelne 1 und 2 geschossige Häuser, z. Bsp. Glückswinkel, Finja, Cafe am Hs. Arkona und die Gebäude an der Fischerinsel (Grünanlage am Ein-

gang der Wilhelmstraße). Die o. g. neuzeitlichen Einbauten in den rückwärtigen Bereichen zumeist 1 geschossig sowohl in der August Bebel Straße als auch in der Wilhelmstraße.

Das Gebiet der **August Bebel Straße** (WB) ist geprägt durch eine kleinteiligere Bebauung, wohl auch bedingt durch die etwas kleinteiligere Grundstückseinteilung. Der historische, gründerzeitliche Bauungsursprung wirkt nicht so dominant wie in der Wilhelmstraße. Lediglich die Ecksituationen zur Granitzer Straße, Kirchstraße, Hermannstraße und Am Sportplatz sind durch bis zu III geschossige Gebäude betont. Zu nennen sind hier die Häuser Selliner Hof, Holstein, Hubertus und Loreley. Ansonsten ist die Bebauung bis zu II geschossig zzgl. ausgebautem Dachgeschoß (als Nicht Vollgeschoß im Sinne der LBauO – Mezzanin -). Wegen der geringeren Geländeneigung sind Kellergeschosse ( als Nicht Vollgeschoß im Sinne der LBauO –Souterrain -) wohl nur westl. der August Bebel Str. anzutreffen.

Die **Bauweise** im gesamten Plangebiet ist offen gem. § 22 BauNVO. Das heißt die Gebäude werden als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Im Plangebiet finden sich fast ausschließlich Einzelhäuser mit Ausnahme der Gebäude die durch einen 1 geschossigen Zwischenbau miteinander verbunden sind. Die Länge der vorgenannten Hausformen darf höchstens 50 m betragen. Einige Gebäude größerer Anlagen (z. Bsp. Selliner Hof, Xenia, Johanna / Theres) sind in der Eingangsebene durch 1 geschossige Verbindungsbauten zu Erschließungszwecken miteinander verbunden. Diesbezüglich weicht die Bauweise von der ansonsten offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO ab.

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen **seitlichen Grenzabstände** der Gebäude werden vor allem in der Wilhelmstraße häufig unterschritten. Sie liegen zum Teil unter 2 m seitlichem Grenzabstand und unter 6 m Abstand der Gebäude zueinander. Die Unterschreitung der seitlichen Grenzabstände trägt zum baulichen Erscheinungsbild der Wilhelmstraße bei. Besonders markant zwischen Kirchstraße und Hermannstraße und zwischen Bergstraße und Warmbadstraße.

Durch die landesbauordnungsrechtliche Reduzierung der Gebäudeabstände entsteht auch im Bereich August Bebel Straße der Eindruck einer zunehmenden baulichen Verdichtung.

Die durch **Bebauung beanspruchte Fläche** der Baugebiete, als ein Maß der baulichen Nutzung, bestimmt neben der Anzahl der Vollgeschosse das Erscheinungsbild der Baugebiete und deren Freiflächenanteil. Städtische Gebiete haben einen geringeren Freiflächenanteil, ländliche Gebiete und Ferienhausgebiete haben einen höheren Freiflächenanteil. Gemessen wird ein Maß der baulichen Nutzung ( Grundflächenzahl GRZ ) in der Relation der überbauten Fläche zur Baugrundstücksgröße. Gem. § 17 Abs. 1 BauNVO dürfen folgende Obergrenzen für die Grundflächenzahl der verschiedenen Baugebiete nicht überschritten werden:

1	2	3	4
<i>Baugebiet</i>	<i>Grundflächenzahl (GRZ)</i>	<i>Geschoßflächenzahl (GFZ)</i>	<i>Baumassenzahl (BMZ)</i>
in <i>Kleinsiedlungsgebieten (WS)</i>	0,2	0,4	-
in <i>reinen Wohngebieten (WR)</i> <i>allgem. Wohngebieten (WA)</i> <i>Ferienhausgebieten</i>	0,4	1,2	-

in besonderen Wohngebieten (WB)	0,6	1,6	-
in Dorfgebieten (MD) Mischgebieten (MI)	0,6	1,2	-
in Urbanen Gebieten (MU)	0,8	3,0	-
in Kerngebieten (MK)	1,0	3,0	-
in Gewerbegebieten (GE) Industriegebieten (GI) sonstigen Sondergebieten	0,8	2,4	10,0
in Wochenendhausgebieten	0,2	0,2	-

(2) Die Obergrenzen des Absatzes 1 können aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Dies gilt nicht für Wochenendhausgebiete und Ferienhausgebiete.

(3) (weggefallen)

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,

2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,

3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Im Bebauungsplan können von Satz 2 abweichende Bestimmungen getroffen werden.

In der Auswertung der o. g. Katasterunterlage ( es fehlen noch einige neu hinzugekommene Gebäude ) ergibt sich demnach zunächst folgendes Verhältnis:

Baugebiete ( WB ) im Bereich August Bebel Straße 55.990 m<sup>2</sup>

Baugebiete ( SF ) im Bereich Wilhelmstraße 61.020 m<sup>2</sup>

Summe der Baugebiete im Plangebiet **117.010 m<sup>2</sup>**

Gebäudegrundfläche 11.600 m<sup>2</sup> zzgl. pauschal 50 % 5.800 m<sup>2</sup> ( Nebenanlagen etc. gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ) im Bereich August Bebel Straße = 17.400 m<sup>2</sup>

Gebäudegrundfläche 20.165 m<sup>2</sup> zzgl. pauschal 50 % 10.082 m<sup>2</sup> ( Nebenanlagen etc. gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ) im Bereich Wilhelmstraße = 30.247 m<sup>2</sup>

Summe der Gebäudegrundfläche inkl. § 19 Abs. 4 BauNVO im Plangebiet = **47.647 m<sup>2</sup>**

Grundflächenrelation inkl. § 19 Abs. 4 BauNVO im Bereich August Bebel Straße  
17.400 m<sup>2</sup>/55.990 m<sup>2</sup> = 0,31

Grundflächenrelation inkl. § 19 Abs. 4 BauNVO im Bereich Wilhelmstraße  
30.247 m<sup>2</sup>/61.020 m<sup>2</sup> = 0,48

Grundflächenrelation inkl. § 19 Abs. 4 BauNVO im Plangebiet **47.647 m<sup>2</sup> / 117.010 m<sup>2</sup> = 0,41**

Für den nördlich an den Plan angrenzenden Bebauungsplan Strandhotel wurde eine GRZ von 0,7 zzgl. 0,3 ( Nebenanlagen etc. gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ) festgesetzt. Der Versiegelungsgrad ist demnach 1,0. Das Vorhaben ist abgeschlossen.

Die durch Gebäude ohne Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO etc. derzeit beanspruchten Flächen sind im folgenden Schwarzplan ersichtlich, soweit bereits eine örtliche Vermessung vorliegt. Der Bereich Strandhotel ist aus Bauantragsunterlagen informell, ohne Anspruch auf Vollständigkeit eingefügt.



Der im Plan vorhandene und zukünftig mögliche Versiegelungsgrad ist wesentlich für die Wahl des Rechtsetzungsverfahrens für den Bebauungsplan und die Bemessung der Oberflächenentwässerungsanlagen ( diesbezüglich s. 3.3.3 ).

### Baudenkmale

Der Ausschnitt aus der Kreisdenkmalliste des LK VR Stand 08/2015 führt folgende Gebäude und Anlagen im Plangebiet als Baudenkmale.

Straße/ Hausnummer	Bezeichnung	Listennummer	Gemarkung	Flur	Flurstück
August-Bebel-Straße 2	Pension "Waldrose"	00699	Jagdschloß	6	227
August-Bebel-Straße 11	Pension "Ferienklause" (Villa Rügen)	00700	Jagdschloß	6	108
August-Bebel-Straße 20	Pension (Pflegeheim)	00702	Jagdschloß	6	101
August-Bebel-Straße 21	Pension "Imperator"	00701	Jagdschloß	6	97/1
Kirchstraße 1	Pension "Möwe"	00716	Jagdschloß	6	231/2
Wilhelmstraße 7	Pension "Johanneshorst"	00722	Jagdschloß	6	322
Wilhelmstraße 9	Pension "Sellin"	00723	Jagdschloß	6	318/4
Wilhelmstraße 18	Pension "Ingeborg"	00724	Jagdschloß	6	302/1
Wilhelmstraße 20	Pension "Haus Eintracht"	00725	Jagdschloß	6	300/1
Wilhelmstraße 31	Pension "Haus am Meer"	00726	Jagdschloß	6	256
Wilhelmstraße 33	Pension	00727	Jagdschloß	6	252/8
Wilhelmstraße 34	Pension "Vineta"	00728	Jagdschloß	6	250
Wilhelmstraße 35	Wohnhaus	00729	Jagdschloß	6	249
Wilhelmstraße 39	Pension	00731	Jagdschloß	6	238
Wilhelmstraße 42	Pension "Miramar" mit Zaun	00733	Jagdschloß	6	234

Diese Liste ist nicht abgeschlossen und wird laufend aktualisiert. Es können neue Denkmale hinzukommen; andere können herunter genommen werden. Eine für ein Einzelvorhaben verbindliche Aussage zum Denkmalstatus erteilt das zuständige Denkmalamt auf Anfrage.

### 3.3 Erschließungsbestand

Die historische Anlage der Erschließung des Plangebietes und damit der gründerzeitlichen Ortserweiterung des Ostseebades Sellin ist mit nachstehender, vom Ortsarchivar Gerd Parchow zur Vfg. gestellten, Pressemitteilung vom **29.10.1895** wie folgt beschrieben:

*Unerwartet hat sich in unserem Ostseebad die Aussicht geboten, eine nie geahnte Vergrößerung zu erfahren und in die Reihe der größeren Ostseebäder einzutreten. Ein zu beiden Seiten des durch die Granitz führenden Badeweges sich ausbreitendes Areal, wird zurzeit in Baustellen zerlegt, deren sich voraussichtlich gegen 70 ergeben dürften. Eine Vermessung der Bauplätze wird jetzt von einem Geometer aus Stettin bewirkt.*

*Der zum Bade führende „Grüne Weg“ erhält jetzt eine völlig gerade Richtung und eine Breite von 18 Meter ( heute Wilhelmstraße ). Zu beiden Seiten des Waldweges werden 4 Meter breite, durch Alleen zu verschönende Promenaden angelegt. Mit dem Abholzen längs der neuen Wegstrecke ist man eifrig beschäftigt. Der breite Badeweg sowohl als auch die im Anschluss an denselben zum Bahnhof führende Dorfstraße, soll chaussiert werden und dürften dann unserem Ort nicht wenig zur Zierde gereichen.*

*Von den neu angelegten Bauplätzen sollen, wie als ziemlich bestimmt verlautet, außer dem Russow'schen Grundstück, schon einige andere verkauft sein. In Folge der äußerst günstigen Lage der Plätze, dürften trotz des Preises von 8 Mark pro Quadratmeter inklusive Holzbestand, Abnehmer nicht lange auf sich warten lassen, und voraussichtlich werden sich schon in nächstjähriger Saison unter dem grünen Laubdach der Granitz verschiedene stattliche Etablissements erheben.*

*Gewiss dürften unsere Kurgäste es auch mit Freuden begrüßen, wenn dem schwebenden Projekt entsprechend, eine 12 Meter breite zur Waldhalle führende Querstraße und eine ebenso breite in die Granitz führende Straße von hieraus hergerichtet würden ( heute Granitzer Str., Kirchstraße, Hermannstraße ).*

Man hat damals an Fläche nicht gezeigt, was heutigen Erschließungsanforderungen zugutekommt. Das damals angelegte Erschließungsnetz wurde unverändert beibehalten. Es besteht nun aus den in etwa parallel laufenden August Bebel Straße ( ca. 15 – 16 m breit ) und Wilhelmstraße ( ca. 18 m breit ) und den rechtwinklig dazu verlaufenden Querstraßen Granitzer Straße ( ca. 12 m breit ), Kirch- und Luftbadstraße ( ca. 12 m breit ), Hermann- und Carlstraße ( ca. 12 m breit ) und im oberen Bereich Warmbad- und Bergstraße ( ca. 10 m breit ).

Nach der sog. Wende um 1990 wurden die Wilhelmstraße, die Granitzer Straße, die Luftbadstraße und die Warmbadstraße saniert.

Die Wilhelmstraße ist im Zuge einer in 1996 und 1997 durchgeführten städtebaulichen Sanierung komplett aufgenommen und von Grund auf in ihrem gesamten Querschnitt mit den seitlichen Fußwegen nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten wiederhergestellt worden.

### **3.3.1 Erschließungsbestand Verkehr**

Das Plangebiet wird verkehrlich von der Granitzer Straße her erschlossen. Nach Norden anschließend die Wilhelmstraße und die August Bebel Straße. Die Kirch- und Luftbadstraße, die Herman- und Carlstraße sowie im Norden die Berg- und Warmbadstraße queren die Wilhelmstraße und die August Bebel Straße in Ost- Westrichtung.

Die Gehwege zumeist beidseitig in den Straßenräumen. In der Wilhelmstraße sind die Gehwege wg. des beständig zunehmenden Fußgängerverkehrsaufkommens während der Saison und des beständigen Zustroms zur Seebrücke und zum Hauptstrand nicht mehr ausreichend breit.

„Flanieren“ ist nicht möglich (dwif - Consulting GmbH 2004).

Der Bereich des Friedensberges hat ein eigenes frisch saniertes ausgebautes Wegenetz mit einem repräsentativen Zugang zur Wilhelmstraße zwischen Haus Am Meer und Villa Louisa.

Im Norden verlaufen der Hochuferwanderweg bzw. die Hochuferpromenade. Weitere Anschlüsse der regionalen Wanderwege sind der Treppenaufgang von der Seebrücke, die Luftbadstraße zur Kurklinik, die Granitzer Straße und der Durchgang von der Wilhelmstraße über die Granitzer Straße zum Seepark.

Der Fahrradverkehr innerhalb der Fahrbahnen und größtenteils parallel zu den vorgenannten Wanderwegen. Im Verlauf der Wilhelmstraße auch gegen die Fahrtrichtung der KFZ wg. Einbahnstraßenregelung. Das zunehmende Fahrradverkehrsaufkommen führt zu Problemen wg. fehlender Abstellflächen und Einschränkung der Gehwege.

ÖPNV in der Granitzer Straße mit Haltestellen zwischen August Bebel Straße und Wilhelmstraße ( Fahrtrichtung Bergen ) und zwischen Wilhelmstraße und Ostbahnstraße ( Fahrtrichtung Mönchgut ).

Die Fahrbahnbreiten sind für das Verkehrsaufkommen knapp bis ausreichend. Anlieferverkehr, LKW Verkehr innerhalb der vorhandenen Fahrbahnbreiten. Der Busverkehr ist reglementiert in der Wilhelmstraße, Bergstraße, Carlstraße, Hermannstraße.

Die PKW der Bewohner und Hotelgäste werden hauptsächlich auf den jeweiligen Grundstücken untergebracht. Im Wald um die katholische Kirche und auf dem sog. Garagengrundstück werden saisonal zusätzlich PKW abgestellt.

Tagesgäste parken beidseitig in der Wilhelmstraße, wo Platz ist, in den Seitenstraßen, auf dem Parkplatz an der Kurverwaltung und dem sog. Garagengrundstück.

### **3.3.2 Erschließungsbestand Schmutzwasserkanalisation**

Innerhalb des oben beschriebenen Verkehrsnetzes ist die Schmutzwasserkanalisation seit Anlage der Straßen vorhanden. Erneuert wurde die Schmutzwasserkanalisation in den sanierten Straßenzügen Wilhelmstraße, Granitzer Straße, Luftbadstraße und Warmbadstraße.

Die notwendigen, neu hinzukommenden Schmutzwasserkanäle sind an das vorhandene Kanalnetz anzuschließen.

Bestandspläne liegen z. Zt. nicht vor.

### **3.3.3 Erschließungsbestand Regenwasserkanalisation**

In 2012 hat der ZWAR durch das Büro ISH Beratende Ingenieure einen Generalentwässerungsplan erstellen lassen.

Dieser teilt das Plangebiet im Wesentlichen in zwei Einzugsgebiete die in etwa deckungsgleich sind mit den Gebietsarten des Besonderen Wohngebietes ( WB ) im Bereich August Bebel Straße, Einzugsgebiet 4 ( EZG ) teilweise und dem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Fremdenverkehr im Bereich Wilhelmstraße, Einzugsgebiet 3 ( EZG ) teilweise.

Das EZG 4 schließt an den Graben in Verlängerung der Westbahnstraße, und das EZG 3 an den Graben bzw. die Verrohrung zwischen Granitzer Straße 8 + 9 an das Vorflutsystem an, das letztlich über die Wasserflächen des Seeparks in den Selliner See mündet.

Beide EZG haben in etwa ( außer Kurhaus 60 % ) den prognostizierten Versiegelungsgrad von 50 % gemein.

Das bedeutet, daß bei der unter 3.2 benannten Bestandsermittlung von 0,41 der Baugebiete noch 0,09 also 9 % der Baugebiete zusätzlich versiegelt werden können, mithin  $117.010 \text{ m}^2 \times 0,09 = 10.530 \text{ m}^2$ .

Von diesem Bruttowert sind 1/3 abzuziehen für die o. g. Versiegelungen für Nebenanlagen etc. gem. § 19 Abs. 4 BauNVO.

Es verbleiben dann Netto  $10.530 \text{ m}^2 - 3.510 \text{ m}^2 = 7.020 \text{ m}^2$  für die eigentlichen Gebäude.

Diese wären dann auf die jeweiligen Baugrundstücke ( allein in der Wilhelmstraße ca. 50 zzgl. ca. 40 im Bereich August Bebel Straße ) zu verteilen.

Bestandspläne für das Plangebiet liegen mit der Überarbeitung Generalentwässerungsplan Regenentwässerung 4.2 der Gemeinde Ostseebad Sellin vom 15.06.2012 vor.

Die August Bebel Straße ab Selliner Hof / Treppen Bäcker ist noch nicht an die Regenwasserkanalisation angeschlossen.

Die untere Wasserbehörde des LK VR erklärt mit ihrer Stellungnahme zu dem Bebauungsplanentwurf: „Die dezentrale NW-Versickerung auf den Grundstücken, die in unmittelbarer Nähe zum Kliff liegen, ist unzulässig!“

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt (STALU) spricht in seiner Stellungnahme vom steiluferangrenzenden Bereich in dem das Niederschlagswasser ausschließlich gesammelt landseitig abzuleiten ist und eine Versickerung oder diffuse Ableitung ausgeschlossen wird. Das Eindringen von Niederschlagswasser in den Untergrund würde u.a. zu einer Durchfeuchtung und somit Herabsetzung der Stabilität des Steilufers führen.

Das STALU erklärt, daß davon auszugehen ist, daß im B-Plangebiet der Bereich, welcher mittig zwischen der Herrmannstraße und der Kirchstraße/Luftbadstraße beginnt, Richtung Steilküste entwässert.

Es bedeutet, daß in etwa  $\frac{3}{4}$  des Plangebietes keine Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist.

Der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen ( ZWAR ) erklärt mit seiner Stellungnahme vom 23.01.2018:

„Die nur teilweise im Plangebiet vorherrschenden Anlagen des ZWAR sind für eine im Mittel 50prozentige Versiegelung der Baugrundstücke bemessen. Mit der vorliegenden Planung wird der bemessene Versiegelungsgrad überschritten.“

Die sich daraus ergebenden Bedingungen und Anforderungen an die Regenwasserkanalisation sind im Abschnitt 6.7.4 Abwasserbeseitigung / Versickerung beschrieben.

### **3.3.4 Erschließungsbestand Versorgung**

In dem damals angelegten Erschließungsnetz sind die Trinkwasserleitungen wohl vollständig mit verlegt worden. Es wird davon ausgegangen, daß die Trinkwasserleitung im Zuge der vorgenannten Sanierungsmaßnahmen mit erneuert worden ist. Bestandspläne für das Plangebiet liegen z. Zt. nicht vor.

In dem damals angelegten Erschließungsnetz sind die Elektrizitätsversorgungsleitungen wohl vollständig mit verlegt worden. Die Anlagenteile des Versorgungsträgers wurden nicht komplett in der Wilhelmstraße erneuert als diese saniert wurde. Bestandspläne für das Plangebiet liegen z. Zt. nicht vor.

Zur telefonischen Versorgung liegen noch keine Bestandspläne vor.

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

**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 und Christopherus Schule Rügen als eine kooperative Gesamtschule an der Granitzer Straße, 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. Ergänzt werden die Jugend –und Freizeiteinrichtungen durch die Aktivitäten des Vereins Park Skating Mönchgut im Bereich des Sportplatzes Baabe.

Die Ausstattung mit Einkaufsmöglichkeiten, Läden, Handel, Gewerbe und privaten Dienstleistungen ist in Sellin als Grundzentrum im Amtsbereich Mönchgut - Granitz in hervorragender Weise vorhanden und soll weiter ausgebaut werden.

### **3.5 Emissionen / Immissionen**

#### **Landwirtschaftliche Immissionen**

Z. Zt. nicht erkennbar.

#### **Gewerbliche Immissionen**

Die Außen- und Terrassenbewirtschaftung der gastronomischen Betriebe verursachen Lärmemissionen die denen eines Mischgebietes gleichgesetzt werden.

#### **Immissionen Sport und Spiel, Freizeit und Erholung**

s. gewerbliche Emissionen

#### **Immissionen Verkehr**

Es wird davon ausgegangen, daß die Verkehrslärmemissionen denen eines Mischgebietes entsprechen.

#### **Immissionen Rügensch Bäderbahn RüBB**

Das Gebiet liegt außerhalb des Wirkungsbereichs der Emissionen der Rügensch Bäderbahn RüBB.

## **4.0 Naturräumliche Situation**

### **4.1 Vegetationsbestand**

Die Vegetation ist im Zuge der gründerzeitlichen Siedlungsgründung komplett verändert worden. Man schlug eine Schneise in den Hochuferwald und ersetzte die natürliche Vegetation durch Grün- und Freiflächen im Sinne der damaligen Gartenkultur. Kultur trat an Stelle der Natur.

Reste der natürlichen Vegetation finden sich im Bereich der Hochuferpromenade ab Kaiserhof Richtung Binz und ab Bernstein Richtung Baabe, im Bereich Uhlenweg / August-Bebel-Straße, im Bereich der Wilhelmstraße ( Komplex Ambiance ) und der Luftbadstraße, zumeist als einzeln stehende oder Gruppen von Buchen und Traubeneichen. An das Plangebiet grenzen der Gehölzbestand des Friedensberges Im Westen und des Odinsberges im Osten. Ein nach neueren ökologischen Gesichtspunkten angelegter gestufter Waldrand mit besonderer ökologischer Funktion ist nicht vorhanden. Die kultiviert angelegten Vegetationsformen im Zusammenhang mit den gründerzeitlichen Fassaden prägen das Erscheinungsbild des Plangebietes und des Ortes. Vor allem die regelmäßigen Baumreihen entlang den Straßen und Reste gründerzeitlicher Vorgartenanlagen bilden eine Grünstruktur, die jedoch durch ständig zunehmende bauliche Inanspruchnahme zurückgedrängt worden ist.

Die Gestaltung des Vegetationsbestandes nach Norden zum Strand erfolgt nach küstenschutztechnischen Gesichtspunkten.

Nach Süden anschließend der Siedlungsbereich entlang der Granitzer Straße, ohne nennenswerten Vegetationsbestand.

### **4.2 Geologie, Küste, Wasser**

#### **4.2.1 Baugrund / Bodengutachten**

Das Plangebiet überdeckt einen Teil der weichselspätglazialen Stauchendmoräne die sich von der Granitz im Nordwesten bis zum Mönchgraben im Südosten erstreckt. Der Baugrund wird allgemein als tragfähig angesehen.

Das Plangebiet fällt von Norden von der Warmbadstraße (ca. 29 m ü. NHN) um ca. 25 m zur Granitzer Straße (ca. 4 m ü. NHN). Es liegt in einem Einschnitt zwischen dem Friedensberg im Westen (ca. 44 m ü. NHN) und dem Odinsberg (ca. 49 m ü. NHN) im Osten. Die natürliche Geländeformation mit dem steilen Abfall zum Nordstrand, den seitlichen Erhebungen und dem allmählichen Übergang zum Niederungsbereich des Selliner Sees im Süden erlaubt einzigartige Sichtbeziehungen in das Vorland des Selliner Sees und über die sich nach Süden abtreppende Dachlandschaft der vorhandenen Bebauung.

*Oberflächennah stehen Sand- und Geschiebemergel an.* (Stellungnahme Geologisches Landesamt M-V vom 14.08.1995).

Die Geländehöhen wurden mit der bereits benannten Vermessung festgestellt und dem Plan hinterlegt.

Das Gelände erfordert für die beabsichtigten Bauvorhaben im Rahmen der zu stellenden Bauanträge in jedem Fall Baugrunduntersuchungen für die Gründung der Gebäude. Baugrunduntersuchungen sind auch durchzuführen im Hinblick auf ggfs. beabsichtigte Versickerungsanlagen.

#### **4.2.2 Küstenschutz / Gewässerschutzstreifen**

##### **Küstenschutz**

Das Plangebiet liegt an der Einmündung Warmbadstraße / Wilhelmstraße mit ca. 1.000 m<sup>2</sup> innerhalb des im Flächennutzungsplan der Gemeinde dargestellten Bauverbots- und Küstenschutzbereiches. Die Grenze dieses Bereiches liegt in etwa auf Höhe der Einmündung der Warmbadstraße in die Wilhelmstraße und ist im Plan dargestellt. Zwischen der Plangebietsgrenze und dem Steilufer befinden sich die Neubauten des Strandhotels und der „Villa Philine“. Die Entfernung der Plangebietsgrenze zum Steilufer beträgt ca. 65 m.

Die Entfernung zur nächstgelegenen Mittelwasserlinie der Ostsee am Hauptstrand beträgt ca. 170 m, zum Selliner See (Bollwerk) ca. 620 m.

##### **Gewässerschutzstreifen**

Das Plangebiet liegt außerhalb des 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 29 NatSchAG M-V. Die Grenze dieses Bereiches ist zur besseren Information im Plan mit dargestellt.

#### **4.2.3 Hochwasserschutz**

Hinsichtlich seeseitigem Hochwasser s. 4.2.2 Küstenschutz.

Eine Gefährdung durch boddenseitiges Hochwasser ist für das Plangebiet nicht zu erwarten. Der tiefste Punkt liegt an der Granitzer Straße bei ca. 4 m ü. HN. Von dort steigt das Gelände stetig nach Nordosten an. Die zu erwartenden Bemessungshochwasserstände betragen gem. Regelwerk Küstenschutz M – V für diesen Bereich des Greifswalder Boddens 2,6 m über NHN ( entspricht 2,45 m ü. HN ).

#### **4.2.4 Grundwasser**

*Nach der hydrogeologischen Karte fließt ungespanntes Grundwasser des oberen Grundwasserleiters unter geologisch gestörten Deckschichten. Der Grundwasserspiegel wird erst bei einem Flurabstand von > 10 m angetroffen. Dadurch besteht keine unmittelbare Gefährdung für das Grundwasser durch flächenhaft eindringende Schadstoffe. An einer den Planungsraum querenden Grundwasserscheide orientiert sich die Fließrichtung nach Norden zur Ostsee und nach Süden zum Selliner See.* (Stellungnahme Geologisches Landesamt M-V vom 14.08.1995).

Auf Rückfrage hat das STALU am 20.07.2017 erklärt, daß davon auszugehen ist, daß im B-Plangebiet der Bereich, welcher mittig zwischen der Herrmannstraße und der Kirchstraße/Luftbadstraße beginnt, Richtung Steilküste entwässert.

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

#### **4.2.5 Trinkwasser**

*Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonengebieten (Stellungnahme Geologisches Landesamt M-V vom 14.08.1995).*

#### **4.2.6 Altablagerungen / Bodenschutz / Gefahrstoffermittlung**

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.

Das Landesamt für Gesundheit und Soziales M – V (LAGuS) gibt Hinweise zur Baustellenverordnung und Gefahrstoffermittlung. Diese werden wg. der vorhandenen Gebäudesubstanz in die Planzeichnung aufgenommen.

### **4.3 Einbindung in den landschaftlichen Zusammenhang**

Eingebettet in einen Geländeeinschnitt der Stauchendmoräne der Granitz verbindet der obere Bereich der Wilhelmstraße das Steilufer zur Ostsee mit der ebenen Grundmoräne im Übergangsbereich zur Selliner Seeniederung.

Beidseitig begrenzt wird das Plangebiet durch die Erhebungen der Stauchendmoräne der Granitz bis auf ca. 50 m im Osten und ca. 57 m im Westen.

Der untere Bereich, etwa ab Hermannstraße, öffnet sich nach Süden.

Als besonderes landschaftsräumlich prägendes Element ist die Erhebung des Friedensberges zwischen den Höhenzügen der Granitz zu nennen, dem der Odinsberg gegenüber liegt.

Das Plangebiet verbindet die unterschiedlichsten Landschaftsformen miteinander. Es stellt die kürzeste Verbindung zwischen Außenküste und Boddenlandschaft her.

Im Plangebiet wird eine hohe Potentialvielfalt auf abgegrenztem Raum vereinigt.

Die Kombination attraktiver küstenspezifischer Natur- und Landschaftspotentiale mit infrastrukturellen Potentialen (traditionelle Badergeschichte), küstennahe Boddengewässer mit dem weiträumigen kulturhistorisch interessanten Hinterland Rügens hebt das Plangebiet und den Seebadeort Sellin von anderen Orten deutlich ab.

### **4.4 Klimatische Bedingungen Sonnenstandsverlauf bzw. Verschattung**

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

Jahresdurchschnittstemperatur: 7,5°C

mittlere Januar Temperatur: 0,0°C

mittlere Julitemperatur: 16,5°C

mittlere Jahresniederschlagsmenge: 550 mm (niederschlagsarm)

Hauptwindrichtung: West

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

Die kleinklimatischen Bedingungen teilen sich in einen oberen Bereich, in etwa ab Bergstraße bis Hochuferpromenade, und einen unteren Bereich bis Granitzer Straße.

Der obere Bereich ist den teils extremen Bedingungen des Küstenaußenklimas ausgesetzt.

Der untere Bereich liegt, geschützt von dem Höhenzug der Granitz, unter milderen klimatischen Bedingungen.

Beide Bereiche können sich bei bestimmten Wetterlagen erheblich voneinander unterscheiden, verstärkt auch durch den engen Talraum von der Bergstraße bis Hochuferpromenade.

Der tageszeitliche Sonnenstandsverlauf bzw. Verschattung ist außerhalb der Hauptsaison vor allem im oberen Bereich der Wilhelmstraße, hier noch verstärkt durch die Lage zwischen Friedensberg im Westen und Odinsberg im Osten, für die Aufenthaltsqualität und den angestrebten Promenadencharakter der Seitenräume der Wilhelmstraße und die Außenbewirtschaftungsflächen bedeutsam.

Wegen der Nord- Südrichtung der Wilhelmstraße liegen die östlichen Bereiche morgens im Schatten, die westlichen Bereiche abends.

Eine vollständige Besonnung des Lichtraumes zwischen den Außenbewirtschaftungsflächen findet außerhalb der Hauptsaison nur in der Mittagszeit statt.

Das wird kompensiert durch die großzügige Bemessung des Lichtraumes zwischen den Gebäuden mit einem Abstand von normalerweise etwa 30 m von Hauskante zu Hauskante der oberen Geschosse und die begrenzte der Zahl der Vollgeschosse.

## **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 Landesraumentwicklungsprogramms M – V Juni 2016
- 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
- Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern, 1. Fortschreibung 2009

**Es liegen folgende örtliche Planungen für das Plangebiet bzw. seine Nachbarschaft vor:**

- Flächennutzungsplan der Gemeinde Sellin, Bekanntmachung am 2006.05.02
- Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG zu dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Sellin, Stand September 2005 durch UmweltPlan GmbH Stralsund
- Tourismuskonzeption für das Ostseebad Sellin auf Rügen *dwif* - Consulting GmbH 2004
- Überarbeitung Generalentwässerungsplan Regenentwässerung der Gemeinde Ostseebad Sellin vom 15.06.2012 des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen durch ISH BERATENDE INGENIEURE VBI Bad Doberan
- Für das Gebiet Wilhelmstraße und Zentrumsbereich besteht ein am 01/09/93 mit dem Innenministerium abgestimmter Rahmenplan
- Bebauungsplan 25 „Kaiserhof“, Stand 10.07.2014 Offenlagefassung durch raith / hertelt / fuß Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
- Bebauungsplan 31 „Strandhotel“, Stand 23.03.2015 Satzung durch raith / hertelt / fuß Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
- Bebauungsplan 32 „Carlstraße“, Stand 26.11.2014 Satzungsfassung durch raith / hertelt / fuß Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung, Unwirksamkeitserklärung durch das OVG MV in HGW am 29.05.2019

- Verträglichkeitsvorprüfung zu den Schutzgebieten Vogelschutzgebiet DE 1647-401 „Granitz“, Vogelschutzgebiet DE 1649-401 „Westliche Pommersche Bucht“, FFH-Gebiet DE1647-303 „Granitz“ aus Oktober 2017 durch Planungsbüro Seppeler, Dipl.-Biologin Dagmar Seppeler
- Artenschutzprognose nach § 44 BNatSchG für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 „Wilhelmstraße / August-Bebel-Straße“ aus November 2017 durch Planungsbüro Seppeler, Dipl.-Biologin Dagmar Seppeler
- „Geotechnisches Gutachten über die Lage der Sicherheitslinie im Kliffkantenbereich seeseitig des Hotels Bernstein“ durch den beratenden Ingenieurgeologen Dr. Feuerbach aus Sept. 2017

## 5.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

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

- Sellin hat einen städtischen Siedlungskern ( Wilhelmstraße, Granitzer Straße, Hauptstraße, Seepark).
- Es leben ca. 90 % der Bevölkerung ( ca. 2.550 EW ) der Gemeinde Sellin im Gemeindehauptort Sellin ( gefordert sind zumindest 75 % ).
- Die Anzahl der Einwohner im zugeordneten Verflechtungsbereich ist ca. 7.000 ( 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. 790 ( gefordert sind zumindest 300 Einpendler ).
- Die Verkaufsfläche im Lebensmitteleinzelhandel beträgt 2.800 m<sup>2</sup> (NETTO / EDEKA / ALDI) ( gefordert sind zumindest 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Lebensmitteleinzelhandel ). Im nahversorgungsrelevanten Bereich sind insgesamt 2.670 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bei 14 Betrieben zu verzeichnen. Im zentrenrelevanten Bereich sind insgesamt 2.355 m<sup>2</sup> 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.

Mit seiner Stellungnahme vom 13.06.2017 erklärt das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern ( AfRL ): „Der Bebauungsplan Nr. 7 „Wilhelmstraße / August Bebel Straße“ der Gemeinde Ostseebad Sellin, OT Sellin ist mit den Belangen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.“

## 5.2 Entwicklungstendenzen

Die um die Jahrhundertwende entstandene Gebäudesubstanz hat verschiedene Entwicklungen überdauert. Dabei hat jede Entwicklungsstufe ihre Spuren im Siedlungsgefüge hinterlassen.

Entstanden als großbürgerliche Sommerfrische mit kleinen Familienbetrieben, Privatpensionen und mittelständischen Hotels, wandelte sich das Fremdenverkehrsangebot bis zum 2. Weltkrieg hin zu einem staatlich gelenkten Massentourismus.

Nach dem 2. Weltkrieg wurden die fremdenverkehrlichen Kapazitäten zur Linderung der Wohnungsnot herangezogen. Das Plangebiet wandelte sich zum Wohngebiet in dem sich wiederum staatlich gelenkter Fremdenverkehr und Wohnen in etwa die Waage hielten.

Mit den gesellschaftlichen Veränderungen 89/90 wurde ein neuer Entwicklungsabschnitt begonnen. Es wurde Wohnraum wieder zu fremdenverkehrlichen Nutzungen

umgenutzt. Dieses war bis zu einem bestimmten Maß im Sinne der städtebaulichen Entwicklung des Ortes und der Stärkung seiner Fremdenverkehrsstruktur.

Es blieb und bleibt jedoch sicher zu stellen, daß ein bestimmter Anteil zum Wohnen für die ortsansässige Bevölkerung, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter erhalten wird.

Die Fremdenverkehrsentwicklung läuft in Richtung einer *Individualisierung der Zielgruppen* und Produkte auch unter dem Gesichtspunkt, daß das Plangebiet *kein Ort des Massentourismus und der touristischen Großanlagen ist* (dwif - Consulting GmbH 2004).

Für den Bereich der August Bebel Straße ist der Anteil der durch die einheimische Wohnbevölkerung selbstgenutzten Liegenschaften und Gebäude stabiler und höher als in der Wilhelmstraße.

In der Wilhelmstraße macht sich ein allmählicher Generationenwechsel bemerkbar. Die Eigentümer, auch als Betreiber, der nach der Wende sanierten Gebäude und Liegenschaften haben oder finden keine Nachfolger, die den Betrieb weiterführen würden. Für rein selbstgenutztes Wohnen sind die Gebäude zu groß. Es besteht ca. 20 Jahre nach der letzten grundlegenden Sanierung tourismusmäßiger Renovierungsstau auch bzgl. der Konzepte und Anpassung an geänderte touristische Angebotsformen. Auch sind einige Liegenschaften nach der Wende nicht von Grund auf saniert worden auch bzgl. Erschließung und Parkplatzangebot. Die Ostseezeitung (Gerit Herold vom 21.09.2016) beschreibt die Situation u. a. wie folgt:

*Ausverkauf in Sellins Vorzeigemagistrale: Etliche Häuser in der historischen Wilhelmstraße, ....., stehen seit Jahren zur Veräußerung, etliche wechselten bereits den Besitzer: Lottum, Borussia, Kehr wieder, Dornrose, Siegfried, Tatjana, Xenia, Salve, Lena ( alte Apotheke ), Theres ( alte Schule ), Strandhotel, Kurhaus. Und die Liste wird immer länger. Mit dem Eigentumswechsel einher geht oft ein Umbau oder Abriß und auch eine Nutzungsänderung. Und somit der Verlust des einzigartigen, historischen Charakters der im Bäderstil um die Jahrhundertwende errichteten Häuser in Sellins Prachtallee.*

*Dem will die Gemeinde einen Riegel vorschieben und retten, was noch zu retten ist.*

Unterstützt wird diese Entwicklung dadurch, daß die Wilhelmstraße ihr ursprüngliches Gesicht größtenteils gewahrt hat und mit den durchgeführten, am historischen Vorbild orientierten, Sanierungsmaßnahmen zunehmend auch für fremde Kapitalanlage interessant geworden ist.

Dazu trägt auch die beeindruckende allgemeine Entwicklung des Ortes bei, z. Bsp. in Bezug auf die angrenzenden Grün- und Parkanlagen, die Infrastruktur, die Nahversorgung, den Fremdenverkehr, den Wohnungsbau etc.

Beflügelt wird die Entwicklung durch die äußeren wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wie günstige Baufinanzierung, günstiger Ölpreis, Baulandverknappung, touristische Nachfrage und Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung.

Die Bauflächennachfrage in zentraler Ortslage ist erheblich. Dieser Nachfrage kann mit dem Bebauungsplan 7 „ Wilhelmstraße / August Bebel Straße „ nur in geringem Maß entsprochen werden.

Der mit vorausgegangenen Ermittlungen zum Flächennutzungsplan und anderen Baugebieten in der Gemeinde festgestellte Fehlbedarf von ca. 30 ha, vor allem an Wohnbaufläche, wird dadurch in keiner Weise ausgeglichen.

### **5.3 Bestehende Baurechte – Bestandsschutz – angrenzende Pläne – Veränderungssperre – Sanierungssatzung - Bestehende Baurechte**

Das Plangebiet ist der Kern des gründerzeitlichen Selliner Siedlungsgebietes. Bestehende und ggfs. mit der Planaufstellung aufzuhebende Bebauungspläne werden mit der Planaufstellung nicht erfasst.

Es wird davon ausgegangen, daß, ohne einen Bebauungsplan, Bauvorhaben nach § 34 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile - zu beurteilen sind. Auf die Veränderungssperre wird hingewiesen.

#### **Bestandsschutz**

Der Bebauungsplan hat nur Wirkung für die Zukunft. Nach vorherigem Recht legal errichtete Bauwerke bleiben daher von dem Bebauungsplan unberührt; sie genießen auf der Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG beruhenden Bestandsschutz, auch wenn sie seinen Festsetzungen widersprechen ( Battis / Krautzberger / Löhr Kommentar BauGB 11. Aufl. § 30 Rdn. 12 ).

#### **Angrenzende Pläne**

Unmittelbar an das Plangebiet grenzt der Bebauungsplan 31 „Strandhotel“ am Kopf der Wilhelmstraße. Das Gebiet des für unwirksam erklärten B Planes 32 wird, was den ursprünglichen Bebauungszusammenhang entlang der Wilhelmstraße betrifft, in das Plangebiet einbezogen.

#### **Veränderungssperre**

Die Gemeinde hat zur Sicherung der Ziele der Bauleitplanung für den Plangeltungsbe- reich eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB erlassen. Daraus folgt u. a.:

##### § 14 Veränderungssperre

(1) Ist ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst, kann die Gemeinde zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre mit dem Inhalt beschließen, dass

1.

Vorhaben im Sinne des § 29 nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen;

2.

erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.

(2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

(3) .....

(4) .....

##### § 15 Zurückstellung von Baugesuchen

(1) .....

(2) .....

(3) .....

##### § 16 Beschluss über die Veränderungssperre

(1) Die Veränderungssperre wird von der Gemeinde als Satzung beschlossen.

(2) Die Gemeinde hat die Veränderungssperre ortsüblich bekannt zu machen. Sie kann auch ortsüblich bekanntmachen, dass eine Veränderungssperre beschlossen worden ist; § 10 Abs. 3 Satz 2 bis 5 ist entsprechend anzuwenden.

##### § 17 Geltungsdauer der Veränderungssperre

(1) Die Veränderungssperre tritt nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft. Auf die Zweijahresfrist ist der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 Abs. 1 abgelaufene Zeitraum anzurechnen. Die Gemeinde kann die Frist um ein Jahr verlängern.

(2) Wenn besondere Umstände es erfordern, kann die Gemeinde die Frist bis zu einem weiteren Jahr nochmals verlängern.

- (3) Die Gemeinde kann eine außer Kraft getretene Veränderungssperre ganz oder teilweise erneut beschließen, wenn die Voraussetzungen für ihren Erlass fortbestehen.
- (4) Die Veränderungssperre ist vor Fristablauf ganz oder teilweise außer Kraft zu setzen, sobald die Voraussetzungen für ihren Erlass weggefallen sind.
- (5) Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit die Bauleitplanung rechtsverbindlich abgeschlossen ist.
- (6) .....

Die Gemeinde hat den Satzungsbeschuß über die Veränderungssperre ortsüblich bekannt gemacht. Die Veränderungssperre ist am Tag nach der Bekanntmachung (mit Ablauf des 03.11.2016) in Kraft getreten. Mit Beschluß der Gemeindevertretung wurde die Veränderungssperre am 04.10.2018 verlängert.

Mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 24.09.2019 wurde der Geltungsbereich der Veränderungssperre geändert und die Veränderungssperre wurde gem. § 17 Abs. 2 BauGB nochmals um ein weiteres Jahr verlängert.

### **Sanierungssatzung**

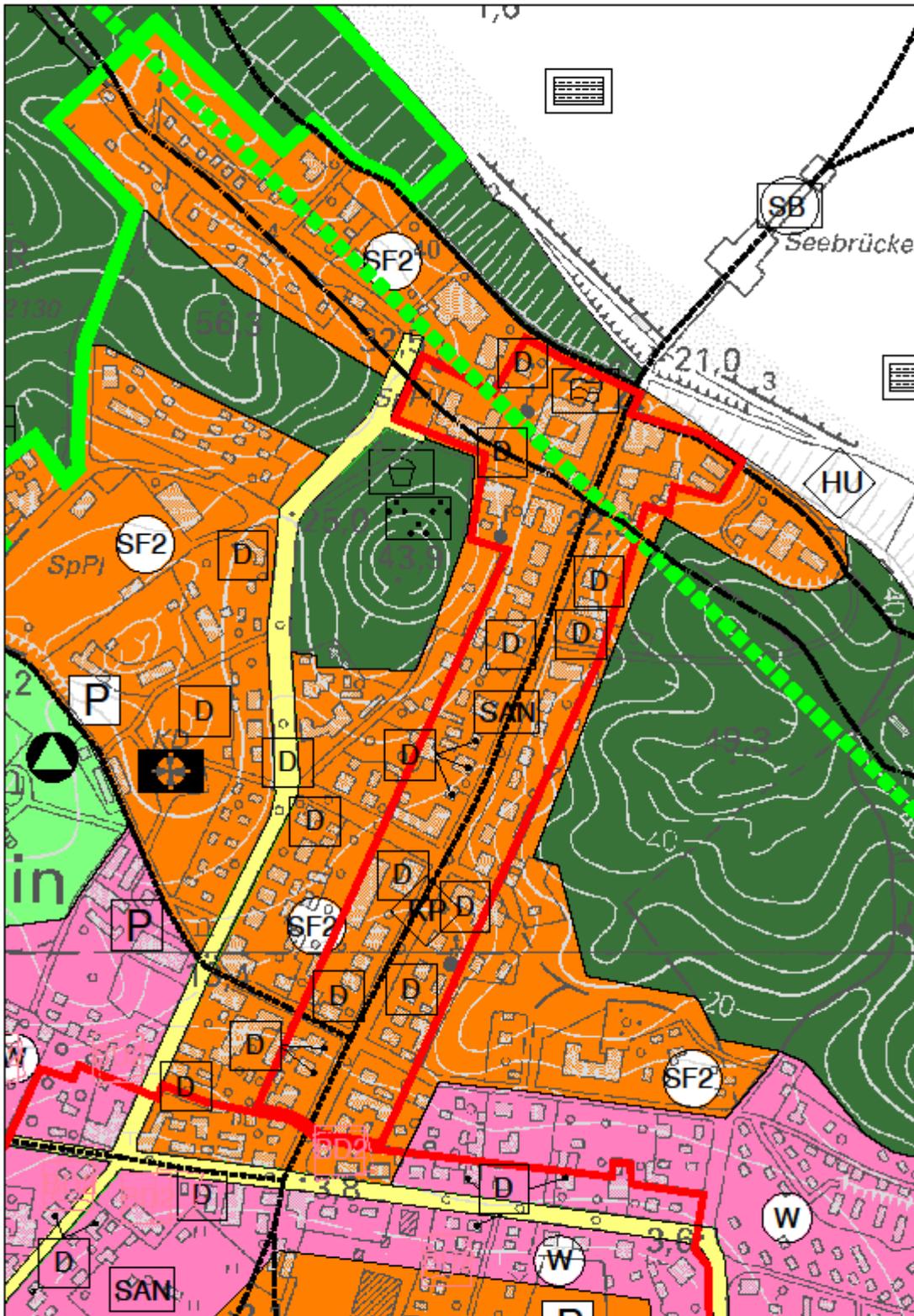
Es besteht eine Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Wilhelmstraße“ vom unteren Bereich der „Wilhelmstraße“ bis zu ihrem oberen Bereich, und eine Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Zentrumsbereich“, von der ein Teilbereich die nördliche Bebauung der Granitzer Straße im südlichen Bereich des Plangebietes abdeckt.

### **5.4 Entwicklungsgebot ( § 8 Abs. 2 BauGB ) – Abweichung vom F Plan – Anpassung des F Planes**

Der Flächennutzungsplan für das Gemeindegebiet Sellin stellt für das Plangebiet zum überwiegenden Teil Sondergebiet Zweckbestimmung Fremdenverkehr SF 2 ( § 11 Abs. 2 BauNVO ) dar.

Der Bereich südl. Kirchstraße und westlich A Bebel Str. ist als Wohnbaufläche ( § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ) dargestellt.

ca. 0,8 ha Örtliche Hauptverkehrsstraße ( August Bebel Straße ).



Ausschnitt des Flächennutzungsplanes unmaßstäblich

Gem. Darstellung des Flächennutzungsplanes sollen in dem Sondergebiet Zweckbestimmung Fremdenverkehr SF 2 ( § 11 Abs. 2 BauNVO ) als allgemein zulässige Art der Nutzung folgende Nutzungen zulässig sein:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Hotels
- Anlagen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke
- Läden

- nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Gäste des Gebietes dienen
- Dienstleistungsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften
- sonstige Wohnungen

Gem. Darstellung des Flächennutzungsplanes sollen in dem Sondergebiet Zweckbestimmung Fremdenverkehr SF 2 ( § 11 Abs. 2 BauNVO ) als ausnahmsweise zulässige Art der Nutzung folgende Nutzungen zulässig sein:

- Anlagen für kirchliche, sportliche und soziale Zwecke
- Anlagen für örtliche Einrichtungen der Verwaltung
- Vergnügungsstätten wie z.B. Tanzlokale, Diskotheken, Bars mit örtlichem Bezug

Der Bebauungsplan setzt in seinen Sondergebieten als allgemein zulässige Nutzungen fest:

a ) Allgemein zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Wohnungen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe die der Versorgung des Gebietes dienen
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für Verwaltungen
- Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe sind auch zulässig, wenn es sich dabei um Räume ( sog. Gästezimmer ), Wohnungen ( sog. Ferienwohnungen ) oder Gebäude ( sog. Ferienhäuser ) handelt, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen zu gewerblichen Zwecken gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden.

Des weiteren Regelungen zur Voraussetzung für die Zulassung bestimmter Nutzungen, die für die Beurteilung der Einhaltung des Entwicklungsgebotes gem. § 8 Abs. 2 BauGB unbeachtlich sind.

Der Bebauungsplan setzt in seinen Sondergebieten als ausnahmsweise zulässige Nutzungen fest:

b ) ausnahmsweise zulässig:

- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind.

Des weiteren Regelungen zur Voraussetzung für die Zulassung bestimmter Nutzungen, die für die Beurteilung der Einhaltung des Entwicklungsgebotes gem. § 8 Abs. 2 BauGB unbeachtlich sind.

Der Bebauungsplan übernimmt in seinen Sondergebieten im Wesentlichen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Die vorgenommenen Modifizierungen sind hauptsächlich einer Aktualisierung und Anpassung an die zwischenzeitlichen Entwicklungen geschuldet. Die festgesetzten Sondergebiete sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Bebauungsplan setzt in seinen Gebieten zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung WB ( Besondere Wohngebiete ) ( § 4 a BauNVO ) als allgemein zulässige Nutzungen fest:

a ) Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude
- Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften
- sonstige Gewerbebetriebe
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Des weiteren Regelungen ( b, c, d ) zur Voraussetzung für die Zulassung bestimmter Nutzungen, die für die Beurteilung der Einhaltung des Entwicklungsgebotes gem. § 8 Abs. 2 BauGB unbeachtlich sind.

Der Bebauungsplan setzt in seinen Gebieten zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung WB ( Besondere Wohngebiete ) ( § 4 a BauNVO ) als ausnahmsweise zulässige bzw. ausgeschlossene Nutzungen fest:

e ) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung
- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind

f ) Nicht zulässig sind:

- Tankstellen

Der Bebauungsplan übernimmt in seinen Besonderen Wohngebieten im Wesentlichen den im Flächennutzungsplan dargestellten Nutzungskatalog des SF 2 Gebietes. Der Nutzungskatalog wird modifiziert und erweitert, mit dem Ziel der Erhaltung der Wohnfunktion im fremdenverkehrlichen Umfeld und einer Ergänzung der Nutzungsvielfalt um eine gewerbliche Komponente. Die vorgenommenen Modifizierungen sind hauptsächlich einer Aktualisierung und Anpassung an die zwischenzeitlichen Entwicklungen geschuldet.

Das festgesetzte Besondere Wohngebiet ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Es sichert die Wohnfunktion gegenüber der Fremdenverkehrsfunktion die selbst bei den Wohngebäuden mit Fremdenbeherbergung als gewerblich anzusehen ist.

Es soll eine komplett fremdenverkehrliche Überformung verhindern.

Die Grundzüge der Flächennutzungsplanung bleiben unverändert.

Im Bereich der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen ( W ) sind die festgesetzten Besonderen Wohngebiete identisch mit den Flächennutzungsplandarstellungen.

Der Bebauungsplan setzt private Grünflächen fest.

Im Bereich zwischen Friedensberg und den Baugrundstücken und im Bereich Bergstraße sind die privaten Grünflächen Teil der im Flächennutzungsplan dargestellten Sondergebietsflächen bzw. als Wald dargestellten Flächen. Sie ergänzen deren randliche Abgrenzung als Übergang zu den benachbarten Flächen. Als funktionale Ergänzung der Sondergebietsdarstellungen und wegen ihrer geringen Größe verändert ihre Festsetzung die Grundzüge der Flächennutzungsplanung nicht.

Insofern sind die festgesetzten Grünflächen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Bebauungsplan übernimmt die im Flächennutzungsplan dargestellte örtliche Hauptverkehrsstraße und setzt diese als Straßenverkehrsfläche fest.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 6.0 Städtebauliche Ziele

Der Bebauungsplan soll mit seinen Festsetzungen unter besonderer Berücksichtigung der historischen Siedlungsstruktur und der exponierten Lage den Rahmen für die zukünftige bauliche Entwicklung gestalten. Dabei sind die weitere Stärkung der Fremdenverkehrsfunktion durch Erhaltung der besonderen städtebaulichen Eigenart des Gebietes, die mit dem Betrieb der Seebrücke verbundene touristische Attraktivität, die Vermeidung städtebaulicher Monostrukturen, der Erhalt eines Wohnanteils für die ortsansässige Bevölkerung und die stärkere Einbindung in den landschaftlichen Zusammenhang besonders zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen ist auch die Aussage der Tourismuskonzeption für das Ostseebad Sellin auf Rügen durch *dwif* - Consulting GmbH 2004, daß Sellin kein Ort des Massentourismus und der touristischen Großanlagen ist. Im einzelnen dienen hierzu die folgenden Regelungen.

## 6.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem vorgefundenen Nutzungsbestand und der städtebaulichen Zielstellung setzt der Bebauungsplan zwei unterschiedliche Arten der baulichen Nutzung fest:

- Die **Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete)** gem. § 4 a BauNVO und
- **Sonstige Sondergebiete – Zweckbestimmung Fremdenverkehr** - gem. § 11 BauNVO.

Der Unterschied zwischen beiden Gebietstypen im Plan soll darin liegen, daß die Wohnnutzung auf dem Grundstück im besonderen Wohngebiet nicht begrenzt und zwingende Voraussetzung für die Einrichtung anderer Nutzungsarten ist und, umgekehrt, in den Sondergebieten mit der Zweckbestimmung Fremdenverkehr die Wohnnutzung auf dem Grundstück begrenzt und keine Voraussetzung für die Einrichtung anderer Nutzungsarten ist.

Verkürzt: In den Besonderen Wohngebieten muß gewohnt werden, auch ohne Begrenzung in Wohngebäuden, in den Sondergebieten kann gewohnt werden und das auch nur in begrenztem Maße in ansonsten anders genutzten Gebäuden.

**Besondere Wohngebiete** sind überwiegend bebaute Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener sonstiger in Absatz 2 genannter Anlagen eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll. Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen; sie dienen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen im Sinne der Absätze 2 und 3, soweit diese Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart des Gebiets mit der Wohnnutzung vereinbar sind ( § 4 a Abs. 1 BauNVO ).

Als **sonstige Sondergebiete** sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden ( § 11 Abs. 1 BauNVO ).

Für sonstige Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Als sonstige Sondergebiete kommen insbesondere in Betracht

Gebiete für den Fremdenverkehr, wie Kurgelände und Gebiete für die Fremdenbeherbergung, ..... ( § 11 Abs. 2 BauNVO ).

Die in den Baugebieten im einzelnen zulässigen Nutzungen sind bereits unter 5.4 Entwicklungsgebot aufgelistet. Sie werden wie folgt begründet:

**Besonderes Wohngebiet WB a ) – Wohngebäude –**

Die Zulassung von Wohngebäuden gründet sich im eigentlichen Zweck des Besonderen Wohngebietes, nämlich Erhaltung der ausgeübten Wohnnutzung. Das beinhaltet auch, daß weitere Wohngebäude hinzukommen können.

**Besonderes Wohngebiet WB a ) – Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften –**

Läden sollen der Versorgung des Gebietes und darüber hinaus dienen. Eine Beschränkung auf ein bestimmtes Einzugsgebiet soll wegen der zentralörtlichen Einstufung der Gemeinde als ländlicher Zentralort mit größerem Verflechtungsbereich und der fremdenverkehrlichen Prägung der Region nicht erfolgen.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden nicht differenziert, z. Bsp. nach Pensionen, Hotels o. ä.. Zulässig sein sollen alle Formen des Beherbergungsgewerbes also auch die sog. Ferienwohnungen. Kapazität und Größe der Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden bestimmt durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung, die baulich nutzbare Grundstücksfläche und ggfs. flächen- und/oder zahlenmäßige Regulierungen.

Schank- und Speisewirtschaften sollen der Versorgung des Gebietes dienen und darüber hinaus. Eine Beschränkung auf ein bestimmtes Einzugsgebiet soll wegen der zentralörtlichen Einstufung der Gemeinde als ländlicher Zentralort mit größerem Verflechtungsbereich und der fremdenverkehrlichen Prägung der Region nicht erfolgen.

**Besonderes Wohngebiet WB a ) – Sonstige Gewerbebetriebe –**

Sonstige Gewerbebetriebe sind Bestandteil des Besonderen Wohngebietes soweit diese Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart des Gebiets mit der Wohnnutzung vereinbar sind. Auf die Einschränkung für den Bereich Loreley am oberen Ende der August Bebel Str. wird hingewiesen.

**Besonderes Wohngebiet WB a ) – Geschäfts- und Bürogebäude –**

Geschäfts- und Bürogebäude sind Bestandteil des Nutzungskatalogs des besonderen Wohngebietes und sollen wegen der zentralörtlichen Einstufung der Gemeinde als ländlicher Zentralort mit größerem Verflechtungsbereich und der fremdenverkehrlichen Prägung der Region allgemein zulässig sein.

**Besonderes Wohngebiet WB a ) – Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke –**

s. o. Geschäfts- und Bürogebäude

**Besonderes Wohngebiet WB b ) – Je Gebäude sind zumindest 75 m<sup>2</sup> der Geschoßfläche für Wohnungen zu verwenden ( § 4 a Abs.4 Nr. 2 BauNVO ). Diese Regel gilt nicht für bauliche Anlagen sonstiger Gewerbebetriebe und sog. Ferienhäuser gem. d ) wenn in dem sog. Ferienhaus nur eine Ferienwohnung nachgewiesen ist. –**

Die nachdrückliche Forderung auf Nachweis von Geschoßfläche für Wohnungen je Gebäude präzisiert die allgemeine Zulassung von Wohngebäuden (s. o. WB a ) in dem sie das Entstehen von Gebäuden ohne dauerhafte Wohnnutzung ausschließt. Von dieser Regel ausgenommen sind Gebäude sonstiger Gewerbebetriebe weil es hier zu Unverträglichkeiten zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung kommen kann; z. Bsp. bei einer Wohnung über Gewerbe im Schichtbetrieb. Die Relation

sonstiger Gewerbebetriebe zu den übrigen Nutzungen bestimmt sich im Übrigen nach § 4 a Abs. 1 und § 15 BauNVO. Wenn keine Unverträglichkeiten bestehen oder zu erwarten sind, soll die Kombination Wohnen/Gewerbe regelmäßig möglich sein wg. der damit verbundenen wünschenswerten Durchmischung unterschiedlicher Nutzungen.

Ebenfalls von dieser Regelung ausgenommen sind Ferienhäuser gem. WB d ) wenn in dem sog. Ferienhaus nur eine Ferienwohnung nachgewiesen ist. Mit dieser Regelung soll eine zusätzliche Erwerbsmöglichkeit eingeräumt werden, durch Nutzung eines separiert von anderen Gebäuden auf dem Grundstück gelegenen Gebäudes. Die Anzahl derartiger Gebäude ist gem. WB c ) begrenzt.

**Besonderes Wohngebiet WB c)** – Die unter WB b ) genannten sog. Ferienhäuser mit nur einer Ferienwohnung sind je Baugrundstück nur ein Mal zulässig und stets an die Bedingung geknüpft, daß auf dem Baugrundstück zumindest 75 m<sup>2</sup> der Geschoßfläche für Wohnungen ohne Fremdenbeherbergung nachgewiesen sind ( § 4 a Abs.4 Nr. 2 BauNVO ) –

Die Regelung dient der Vermeidung des Charakters einer monofunktionalen Ferienhaussiedlung im Sinne eines Sondergebietes gem. § 10 BauNVO. Ziel ist immer die Ferienhaussiedlung als Ergänzung der Wohnnutzung und, im Idealfall, die Erweiterung und Verschiedenartigkeit der Erwerbsmöglichkeiten im Baugebiet im Sinne der Eigentumsbildung breiter Kreise der Bevölkerung.

**Besonderes Wohngebiet WB d)** – Gewerbebetriebe gem. § 13 a BauNVO sind auch zulässig, wenn es sich dabei um Räume ( sog. Gästezimmer ), Wohnungen ( sog. Ferienwohnungen ) oder Gebäude ( sog. Ferienhäuser ) handelt, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen zu gewerblichen Zwecken gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden.

Dabei darf das Verhältnis der sog. Gästezimmer und sog. Ferienwohnungen in Wohngebäuden mit Fremdenbeherbergung zu den Wohnungen ohne Fremdenbeherbergung nicht größer als 1 : 1 sein ( die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der sog. Gästezimmer, sog. Ferienwohnungen erfolgt in analoger Anwendung von § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ) –

Abs. 1 der Regelung dient der Klarstellung der gemeindlichen Sicht zur Einordnung der darin genannten Nutzungen, die allgemein als gewerbliche Nutzungen einzuordnen sind (z. Bsp. Ferienwohnungen).

Abs. 2 der Regelung dient der zahlenmäßigen Beschränkung der sog. Ferienwohnungen auf eine Relation von einer Wohnung zu einer Ferienwohnung, die ergänzt werden können um eine weitere Ferienwohnungseinheit in einem separaten Ferienhaus auf dem Grundstück. Dies entspricht in etwa der regionstypischen Mischung bei der privaten Nebenerwerbsfremdvermietung.

**Besonderes Wohngebiet WB e)** – Ausnahmsweise können auf dem sog. Garagengrundstück zwischen Friedhof und August Bebel Straße Ecke Kirchstraße bis Anschlußbebauung im Süden

- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung  
- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind  
zugelassen werden –

Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung können zugelassen werden, wenn die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt und keine

wesentliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch diese Einrichtungen vor allem in den Seitenstraßen zu befürchten ist. An diesem Standort ist am ehesten zu erwarten, daß hier kein Einbahnstraßenverkehr eingerichtet wird.

Vergnügungsstätten (s.o.) werden bzgl. ihrer verkehrlichen Erschließung wie die o. g. zentr. Einrichtungen der Verwaltung beurteilt. Hinzu kommt die Beurteilung hinsichtlich der nächtlichen Ruhezeiten, die vor allem in den Querstraßen als problematisch angesehen wird.

Der Standort ist für eine Kombination der Nutzungen im Besonderen Wohngebiet mit einem Parkhaus nach erster Einschätzung geeignet.

#### **Besonderes Wohngebiet WB f) – Nicht zulässig sind:**

- Tankstellen ( Von diesem Ausschluß ausgenommen sind Ladestationen für Elektro-mobile. )

- Sonstige Gewerbebetriebe im Bereich der Flurstücke 99, 100, 101 zwischen Kurweg und Kirchweg.

Tankstellen sind nicht zulässig wegen des zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens, den damit verbundenen Emissionen und den Entfernungen zu den Straßen des überörtlichen Verkehrs. Diese Regelung gilt auch für im Plangebiet zulässige KFZ – Gewerbebetriebe, wenn diese zusätzlich eine Tankstelle als Betriebs-ergänzung betreiben wollen.

Die o. g. sonstigen Gewerbebetriebe im o. g. Bereich werden ausgeschlossen wegen der besonders sensiblen Lage des Bereiches zwischen der Kurklinik Sellin im Westen und den Parkanlagen des Friedensberges im Osten.

Als **Sonstige Sondergebiete** sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden ( § 11 Abs. 1 BauNVO ).

Für sonstige Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Als sonstige Sondergebiete kommen insbesondere in Betracht

Gebiete für den Fremdenverkehr, wie Kurgelände und Gebiete für die Fremdenbeherbergung, ..... ( § 11 Abs. 2 BauNVO )

Die Gemeinde setzt die Zweckbestimmung – **Fremdenverkehr** –, entwickelt aus den genehmigten Darstellungen ihres Flächennutzungsplanes, für das Sonstige Sondergebiet fest. Es unterscheidet sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich. In ihm sollen hauptsächlich Nutzungen angeordnet werden, die auf die fremdenverkehrliche Ausrichtung des Wirtschaftslebens der Region ausgerichtet sind. Dabei geht es zum einen um Beherbergung in städtischem Siedlungskern, im Gegensatz zu den größtenteils ländlich orientierten Gemeinden der Region, und zum anderen vor allem auch um Handel und Dienstleistung in der Funktion der Gemeinde als ländlicher Zentralort der Tourismusregion Südost – Rügen. Dazu um die herausgehobene touristische Attraktivität des baulichen Ensembles der Wilhelmstraße in Verbindung mit der Seebrücke.

Ggfs. könnte man das Gebiet auch als fremdenverkehrliches Kerngebiet bezeichnen. Der schalltechnische Orientierungswert innerhalb des Sondergebietes wird dem eines Mischgebietes gleichgesetzt.

Die in dem Sondergebiet Fremdenverkehr im einzelnen zulässigen Nutzungen sind bereits unter 5.4 Entwicklungsgebot aufgelistet. Sie werden wie folgt begründet:

**Sondergebiet Fremdenverkehr a) - Betriebe des Beherbergungsgewerbes -**

Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden nicht differenziert, z. Bsp. nach Pensionen, Hotels o. ä. Zulässig sein sollen alle Formen des Beherbergungsgewerbes also auch die sog. Ferienwohnungen. Kapazität und Größe der Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden bestimmt durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung, die baulich nutzbare Grundstücksfläche und ggfs. flächen- und/oder zahlenmäßige Regulierungen.

Naturgemäß können und sollen die Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Sondergebiet wg. ihrer zentraleren Lage, im Gegensatz zu denen in dem besonderen Wohngebiet, einen größeren Umfang einnehmen und auch ein breiteres Spektrum an ergänzenden Funktionen und Nutzungen abdecken. Die Nutzungsvielfalt innerhalb der Gebäude soll höher sein und sich idealerweise auch an die Laufkundschaft entlang der Wilhelmstraße richten. Jedoch soll im Plangebiet der *Individualisierung der Zielgruppen und Produkte* größerer Raum gegeben werden im Gegensatz zu *Massentourismus und touristischen Großanlagen*.

**Sondergebiet Fremdenverkehr a)** - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter –

Die vorgenannten Wohnungen sollen allgemein zulässig sein, weil sie für den Betrieb der Anlagen, Beaufsichtigung und soziale Kontrolle des Umfeldes, vor allem auch außerhalb der Saison, unerlässlich sind. Hingewiesen wird auf die nachfolgende Regelung zur flächenmäßigen Beschränkung der Wohnfläche.

**Sondergebiet Fremdenverkehr a)** – Wohnungen –

Wohnungen sollen, begrenzt, allgemein zulässig sein. Sie dienen der funktionalen Durchmischung des Gebietes und beleben das Gebiet auch außerhalb der Saison. Hingewiesen wird auf die nachfolgende Regelung zur flächenmäßigen Beschränkung der Wohnfläche und eine mögliche Regelung zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen gem. § 22 BauGB.

**Sondergebiet Fremdenverkehr a)** – Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke –

O. g. Anlagen sollen wegen der zentralörtlichen Einstufung der Gemeinde als ländlicher Zentralort mit größerem Verflechtungsbereich und der fremdenverkehrlichen Prägung der Region allgemein zulässig sein. Sie sind Bestandteil des Fremdenverkehrswesens vor allem auch im Hinblick auf die Kur- und Erholungsfunktionen des Gebietes in Anbetracht des unmittelbar angrenzenden Hauptstrandes und der Wald und Grünflächen. Die Kombination der o. g. Anlagen mit Beherbergungskapazitäten in einem Gebäude soll dabei nicht ausgeschlossen werden.

**Sondergebiet Fremdenverkehr a)** – Läden –

Läden sollen der Versorgung des Gebietes und darüber hinaus dienen. Eine Beschränkung auf ein bestimmtes Einzugsgebiet soll wegen der zentralörtlichen Einstufung der Gemeinde als ländlicher Zentralort mit größerem Verflechtungsbereich und der fremdenverkehrlichen Prägung der Region nicht erfolgen.

**Sondergebiet Fremdenverkehr a)** – nicht störende Handwerksbetriebe die der Versorgung des Gebietes dienen –

Nicht störende Handwerksbetriebe werden begrenzt auf eine Versorgungsfunktion des Gebietes. Vermieden werden soll eine Entwicklung zu einem sonstigen Gewerbebetrieb ohne Bezug auf das Gebiet und den regionalen Zusammenhang. Eine über den gesetzten Rahmen hinausgehende handwerksbetriebliche Entwicklung würde darüber hinaus den vorgegebenen Rahmen sprengen und wäre auch aus verkehrstechnischen Gründen ( Einbahnstraße Wilhelmstraße ) unpassend.

**Sondergebiet Fremdenverkehr a) – Schank- und Speisewirtschaften –**

Schank- und Speisewirtschaften sollen der Versorgung des Gebietes dienen und darüber hinaus. Eine Beschränkung auf ein bestimmtes Einzugsgebiet soll wegen der zentralörtlichen Einstufung der Gemeinde als ländlicher Zentralort mit größerem Verflechtungsbereich und der fremdenverkehrlichen Prägung der Region nicht erfolgen. Sie sind elementarer Bestandteil der angestrebten fremdenverkehrlichen Nutzungsmischung einschließlich ihrer Außenbewirtschaftungsflächen. Sie können, unabhängig von den städtebaulichen Regelungen des Bebauungsplanes, in ihrer Nutzung ordnungsbehördlich eingeschränkt werden.

**Sondergebiet Fremdenverkehr a) – Anlagen für Verwaltungen –**

Anlagen für Verwaltungen sollen zulässig sein wg. der zentralörtlichen Funktion der Gemeinde. Des weiteren wg. der besonderen fremdenverkehrlichen Ausrichtung des Gebietes und der damit verbundenen Anforderungen.

**Sondergebiet Fremdenverkehr a) – Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO –**

Räume und Gebäude für freie Berufe sind in dem Besonderen Wohngebiet allgemein zulässig. In dem Sondergebiet Fremdenverkehr sollen Gebäude für freie Berufe nicht zulässig sein wegen der vorrangigen Zweckbestimmung Fremdenverkehr für das Gebiet. Freie Berufe sollen in dem Gebiet als ergänzende Nutzung nur in Räumen auch anders genutzter Gebäude zulässig sein. Hingewiesen wird auf die Regelung bzgl. der Eingangsebenen von Gebäuden.

**Sondergebiet Fremdenverkehr b) – Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe sind auch zulässig, wenn es sich dabei um Räume ( sog. Gästezimmer ), Wohnungen ( sog. Ferienwohnungen ) oder Gebäude ( sog. Ferienhäuser ) handelt, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen zu gewerblichen Zwecken gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden.**

Diese Nutzung setzt voraus, daß auf dem Baugrundstück zumindest eine der im Nutzungskatalog des SF Gebietes aufgeführten Nutzungen nachgewiesen ist. Diese Nutzungen müssen mind. 25 % der beanspruchten Geschoßfläche auf dem Baugrundstück einnehmen.

Satz 1 der Regelung dient der Klarstellung der gemeindlichen Sicht zur Einordnung der darin genannten Nutzungen, die allgemein als gewerbliche Nutzungen einzuordnen sind. Diese Sicht wird, klarstellend, mittlerweile auch durch Hinzufügung eines § 13 a zur BauNVO bestätigt.

Satz 2 der Regelung soll komplett monofunktionale Ferienwohngebäude ausschließen. Es ist Ziel der Gemeinde eine möglichst große Nutzungsvielfalt im Plan und seinen baulichen Anlagen zu sichern bzw. entstehen zu lassen.

Satz 3 der Regelung bestimmt das Flächenverhältnis der anderweitig genutzten Geschoßflächen zu den ferienwohngenutzten Flächen mit 1 zu 3. Die Gemeinde geht davon aus, daß mit diesem Verhältnis eine Monofunktionalität durch Überhandnahme von Ferienwohnungen ausgeschlossen werden kann. Das Verhältnis wird nicht in absoluten Zahlen ausgedrückt, wie z. Bsp. bei dem Besonderen Wohngebiet, weil bei größeren Ladeneinheiten oder gastronomischen Betrieben im Gebäude eine Relation zu der Zahl der Ferienwohnungen nicht möglich ist.

Bei der Bestimmung der Relation wird von der beanspruchten Geschoßfläche auf dem Baugrundstück ausgegangen, nicht von der baurechtlich möglichen Geschoßfläche. Die anders als ferienwohngenutzten Flächen sind praktische Voraussetzung für die Einrichtung ferienwohngenutzter Flächen auf dem Baugrundstück. Eine nachträgliche Umwidmung dieser Flächen zu Ferienwohnzwecken ist ausgeschlossen.

**Sondergebiet Fremdenverkehr c)** – Der Anteil der nicht beherbergungsgewerblich genutzten Wohnfläche darf 20 % der beanspruchten Geschoßfläche auf dem Baugrundstück nicht überschreiten. Ausschließlich zum Wohnen genutzte Gebäude sind ausgeschlossen.

Mit dieser Regelung soll die Überhandnahme nicht dem Fremdenverkehr zur Verfügung stehender Flächen vermieden werden.

Ggfs. kann diese Regelung durch eine sonstige Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen gem. § 22 BauGB unterstützt werden.

Die Gemeinde behält sich vor, von den in 2017 neu geschaffenen Steuerungsmöglichkeiten des § 22 BauGB Gebrauch zu machen, durch eine sonstige Satzung.

Dies vor allem bezüglich der Nutzung von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung, wenn die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind (§ 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB).

Auf die Möglichkeit einer Geldbuße, gem. § 213 BauGB, bis zu 50.000 € im Falle eines Zuwiderhandelns gegen die ggfs. erlassene Satzung wird hingewiesen.

**Sondergebiet Fremdenverkehr d)** – ausnahmsweise zulässig: - Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind

Vergnügungsstätten können zugelassen werden, wenn die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt und keine wesentliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch diese Einrichtungen vor allem in den Seitenstraßen zu befürchten ist. Sie gehören zum Fremdenverkehrsbetrieb dazu, auch wg. der zentralörtlichen Einstufung der Gemeinde als ländlicher Zentralort mit größerem Verflechtungsbereich und der fremdenverkehrlichen Prägung der Region. Sie können, unabhängig von den städtebaulichen Regelungen des Bebauungsplanes, in ihrer Nutzung ordnungsbehördlich eingeschränkt werden.

**Sondergebiet Fremdenverkehr e)** – Auf den Erschließungsebenen der Gebäude, gerichtet zu der Wilhelmstraße (in der Regel Eingangsebene Erdgeschoß oder Souterrain), sind nur die mit Publikumsverkehr belegten Räume und Anlagen für

- kirchliche, kulturelle Zwecke

-Läden

- Schank- und Speisewirtschaften

- Vergnügungsstätten s. d )

- Anlagen für Verwaltungen

zulässig.

Die Regelung bezieht sich auf die vordere zur Verkehrsfläche gerichtete Hälfte der o. g. Erschließungsfläche eines Gebäudes über die gesamte Gebäudebreite.

Von dieser Regelung ausgenommen sind die hochgelegenen Flurstücke 311, 310, 309, 308, 307/1, 307/2, 306/1, 305, 304/1, 302/1, 301/1, 301/2, 300/1, 252/8, 250 und 249 sowie Baugrundstücke denkmalgeschützter Gebäude, wenn deren Geländeoberfläche unverändert bleibt.

Die Fertigfußböden der vorgenannten Ebenen müssen über dem höchstgelegenen Punkt der an das Grundstück grenzenden Verkehrsfläche liegen ( § 9 Abs. 3 BauGB ).

Die zwischen Verkehrsfläche und diesen Gebäuden liegende Fläche darf nicht tiefer als die an das Grundstück grenzende Verkehrsfläche abgegraben werden. –

Mit dieser Regelung soll die Anlage von unattraktiven Nebenräumen und Anlagen zu den Verkehrsflächen ausgeschlossen werden, im Interesse einer Attraktivitätssteigerung des halböffentlichen Raumes zu den Straßenflächen.

Die Festlegung der Höhenlage der Fertigfußböden der vorgenannten Ebenen dient der Vermeidung von zu den Gebäuden geneigten Flächen und der besseren Zugänglichkeit dieser Gebäude und Eingangsebenen.

Die Regelungen zur Art der baulichen Nutzung, vor allem bzgl. der Wohnnutzung, sowohl in den Besonderen Wohngebieten als auch in den Sondergebieten Fremdenverkehr, können durch eine sonstige Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen gem. § 22 BauGB unterstützt werden.

Die Gemeinde behält sich vor, von den in 2017 neu geschaffenen Steuerungsmöglichkeiten des § 22 BauGB durch eine sonstige Satzung Gebrauch zu machen.

Dies vor allem bezüglich der Nutzung von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung, wenn die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind (§ 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB).

Auf die Möglichkeit einer Geldbuße, gem. § 213 BauGB, bis zu 50.000 € im Falle eines Zuwiderhandelns gegen die ggfs. erlassene Satzung wird hingewiesen.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Zeit wird das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes sehr unterschiedlich ausgeschöpft. Die gründerzeitliche Siedlungsstruktur sah im Regelfall ein höheres Gebäude (II-III) entlang den Erschließungsstraßen und eine rückwärtige Bebauung als Hofgebäude für Personalwohnung, Zimmer zur Fremdvermietung, Hauswirtschaft, Bevorratung, Sanitär und teilweise zusätzliche Kleintierhaltung vor. Die rückwärtigen Gebäude in jedem Falle eindeutig dem vorderen Hauptgebäude untergeordnet. Die durchschnittliche Grundflächenzahl lag in etwa zwischen 0,2 bis 0,3 im Bereich August Bebel Straße und 0,3 bis 0,4 im Bereich Wilhelmstraße. Die gründerzeitliche relativ gleichmäßige Bebauung wurde durch neuzeitliche Bauvorhaben ergänzt, die den Durchschnittswert wesentlich überschreiten.

Ältere Selliner Karten aus den Jahren 1904 - 1921 dokumentieren das Grundmuster der Bebauung entlang der zentralen Erschließungsachse entlang der Wilhelmstraße sowie eine Betonung und höhere bauliche Ausnutzung an dem Hochufer zur Steilküste der Ostsee. Betont wurden insbesondere die Ecksituationen im Bereich des östlichen und westlichen Aufganges zur Hochuferpromenade vor Kopf der Wilhelmstraße an den Abgängen zur Seebrücke. Diese städtebaulich und landespflegerisch herausgehobene Situation ist durch eine hohe Bebauungsdichte betont worden, die von hier aus zu den Seiten- und in die Wilhelmstraße hinein abnahm.

Das Maß der baulichen Nutzung im Plan kann bestimmt werden (§ 16 BauNVO) mit der

- **Grundflächenzahl (GRZ)** (§ 19 BauNVO)
- **Zahl der Vollgeschosse** (§ 20 BauNVO)
- **Höhe baulicher Anlagen** (§ 18 BauNVO).

### 6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche des Baugrundstückes zulässig sein sollen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Bei einer festgesetzten GRZ von 0,4 könnten, beispielsweise, 40% des Baugrundstückes mit einem Gebäude überbaut werden und zusätzlich 20% für Anlagen gem. o. g. Nrn. 1 – 3, wenn der Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen trifft. Die Summe der Flächen der vorgenannten Anlagen im Verhältnis zur Baugrundstücksgröße gibt den Versiegelungsgrad eines Baugrundstückes an, der für die Bemessung der Regenwasserkanalisation eine maßgebende Größe ist.

Wie unter 3.3.3 Erschließungsbestand Regenwasserkanalisation bereits ausführlich dargelegt, verbleiben bei dem im Generalentwässerungsplan angenommenen Versiegelungsgrad für das Plangebiet von 50% nur noch netto ca. 7.020 m<sup>2</sup> für die eigentlichen Gebäude die sich dann über das Plangebiet verteilen müssten. Bei allein in der Wilhelmstraße ca. 50 zzgl. ca. 40 im Bereich August Bebel Straße angenommenen Baugrundstücken verblieben im Durchschnitt ca. 80 m<sup>2</sup> an zusätzlich bebaubarer Grundstücksfläche je Baugrundstück.

Im Bereich August Bebel Straße beträgt die vorhandene durchschnittliche GRZ:  
Gebäudegrundfläche 11.600 m<sup>2</sup> / Baugebiete ( WB ) im Bereich August Bebel Straße 55.990 m<sup>2</sup> = **0,21**

Im Bereich Wilhelmstraße beträgt die vorhandene durchschnittliche GRZ:  
Gebäudegrundfläche 20.165 m<sup>2</sup> / Baugebiete ( SF ) im Bereich Wilhelmstraße 61.020 m<sup>2</sup> = **0,33**

Gem. § 17 BauNVO beträgt die Obergrenze für die GRZ in Besonderen Wohngebieten 0,6. Das bedeutet, daß 60% des Baugrundstückes überbaut werden dürften zzgl. der bereits benannten Garagen etc. bis max. 80%.

Gem. § 17 BauNVO beträgt die Obergrenze für die GRZ in sonstigen Sondergebieten 0,8. Das bedeutet, daß 80% des Baugrundstückes überbaut werden dürften. Die bereits benannten Garagen etc. wären dann nicht mehr zulässig ohne eine Regel gem. § 17 Abs.2 BauNVO.

#### **6.2.1.01 Festsetzung Grundflächenzahl (GRZ) im Besonderen Wohngebiet**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Besonderen Wohngebiet unterschiedlich festgesetzt.

Das sogenannte Garagengrundstück zwischen Friedhof und August Bebel Straße erhält die Grundflächenzahl 0,6, die übrigen Besonderen Wohngebiete erhalten die Grundflächenzahl 0,3.

Im Bereich des sogenannten Garagengrundstückes soll eine intensivere, am oberen Grenzwert des § 17 BauNVO orientierte bauliche Nutzung ermöglicht werden. Hier wird die Einrichtung eines Park-, Wohn- und Geschäftshauses ggfs. mit fremdenverkehrlicher Nutzung seitens der Gemeinde angestrebt.

Der Eindruck einer aufgelockerten Bebauung soll mit der geringeren GRZ von 0,3 in den übrigen Besonderen Wohngebieten erhalten bleiben.

Beide Bestimmungen der GRZ lassen eine Erhöhung um durchschnittlich 0,1 bis 0,2 zu, also in etwa min. 55.990 m<sup>2</sup> x 0,1 = 5.599 m<sup>2</sup>. Durch Inanspruchnahme bisher baulich ungenutzter Flächen (z. Bsp. Garagengrundstück) kann die Grundfläche real um **netto ca. 8.857 m<sup>2</sup>** steigen.

Wegen der Erhaltung der fremdenverkehrlichen Qualitäten, des Kur- und Erholungswertes der Gebiete werden die Obergrenzen zur Festsetzung der GRZ gem. § 17 BauNVO nur im Bereich des sog. Garagengrundstückes ausgeschöpft.

### **6.2.1.02 Festsetzung Grundflächenzahl (GRZ) im Sondergebiet Fremdenverkehr**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Sondergebiet Fremdenverkehr unterschiedlich festgesetzt.

Der überwiegende Teil der Wilhelmstraße von der Granitzer Straße bis Warmbadstraße erhält die GRZ 0,4.

Dieses Nutzungsmaß wird in einigen Bereichen bereits erreicht bzw. geringfügig überschritten (s. 3.2 Baulicher Bestand). In anderen Bereichen wird es nicht erreicht. Die GRZ 0,4 ist ein Wert der dem gründerzeitlichen Vorbild mit dem dominanten Gebäude zur Straße und dem nachgeordneten Gebäude im rückwärtigen Bereich am ehesten entspricht. Sie entspricht dem Maximalwert für Allgemeine Wohngebiete und Ferienhausgebiete gem. § 17 BauNVO, nicht dem Maximalwert für Besondere Wohngebiete und Sondergebiete.

Die Bestimmungen zur GRZ im Sondergebiet Fremdenverkehr lassen eine Erhöhung gegenüber den Bestandsgrundflächen real um **netto ca. 4.106 m<sup>2</sup>** zu.

Wegen der Erhaltung der fremdenverkehrlichen Qualitäten, des Kur- und Erholungswertes der Gebiete werden die Obergrenzen zur Festsetzung der GRZ gem. § 17 BauNVO nicht vollständig ausgeschöpft.

### **6.2.1.03 Regelungen zur Grundfläche gem. § 19 BauNVO**

Die vorstehenden Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) beziehen sich auf die Grundflächen der Gebäude. Diese dürfen, wie in 6.2.1 bereits ausgeführt, durch zusätzliche Garagen und Nebenanlagen sowie Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu max. 0,8 überschritten werden, wenn der Bebauungsplan keine entgegenstehende Regelung trifft, und, wenn der Bebauungsplan dies zulässt, auch darüber hinaus.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,3 bis max. 0,6 würden ohne eine entsprechende Regelung regelmäßig zu einer Überschreitung des im Generalentwässerungsplan (s. 3.3.3) angenommenen Versiegelungsgrades von 50 % führen.

Es wird daher mit folgenden Regelungen als textl. Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung die Flächenbeanspruchung eingegrenzt:

- a) Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Gesamtgrundfläche von 50% des Baugrundstückes überschritten werden ( § 19 Abs. 4 BauNVO ).
- b) Bei bereits bebauten Grundstücken kann die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch vorgenannte Anlagen erweitert werden bis zu der bereits vorhandenen Inanspruchnahme durch genehmigte Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1.
- c) Tiefgaragen werden bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche und Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO nicht mitgerechnet wenn dabei die Gesamtgrundfläche der für die in Ansatz zu bringenden baulichen Anlagen 75 % des Baugrundstückes nicht überschreitet. Voraussetzung ist, daß die Tiefgarage mit einer 0,75 m starken Erdschicht bedeckt ist und die Oberkante dieser Erdschicht das vorhandene Gelände nicht überschreitet.
- d) Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO wie befestigte Terrassen, Bewirtschaftungsflächen, Geschäftsflächen, Fahrradabstellflächen, Vorgartengestaltungen, Hauszugangsflächen zwischen Verkehrsflächen und Gebäude sind bei der

Ermittlung der zulässigen Grundfläche nicht mit in Ansatz zu bringen, wenn sie nicht überdacht sind ( § 19 Abs. 4 BauNVO ).

- e) Für die Bemessung der Regenentwässerungsanlagen sind sämtliche befestigten Flächen in Ansatz zu bringen, unabhängig von dem städtebaulichen Maß der baulichen Nutzung

Punkt a) soll der Einhaltung der im Generalentwässerungsplan angenommenen Werte zur Versiegelung durch Gebäude und Nebenanlagen dienen. Er dient auch dem Erhalt eines ursprünglich im Plangebiet vorhandenen Freiflächenanteiles.

Punkt b) soll gewährleisten, daß bereits beanspruchte Flächen nach eventuellen Rückbaumaßnahmen wieder in Anspruch genommen werden können. Hier ist vor allem an bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche gedacht.

Punkt c) dient als Bonus für die aufwändigere Stellplatzunterbringung in Tiefgaragen gegenüber der Anordnung in offenen Stellplätzen oder ebenerdigen Garagen, die das Erscheinungsbild der Freiflächen im Umfeld der Gebäude erheblich beeinträchtigen. Sie dient der größeren Flexibilität bei der Anordnung von Tiefgaragen im Gegensatz zu einer zeichnerischen Abgrenzung von Flächen für Tiefgaragen, die sich im Verlauf der Planverwirklichung ändern kann. Die 0,75 m Erdbedeckung dient dem Regenrückhalt und als Vegetationsschicht. Die Höhenbegrenzung auf das vorhandene Gelände dient dem Erhalt des ursprünglichen Geländes.

Punkt d) der Regelung dient der Freistellung der genannten Anlagen vor der Einbeziehung in den Nachweis der Grundflächenzahl weil diese Flächen überproportional groß sind und als halböffentlicher Teil des Straßenraumes wesentlich zur Belebung des Fremdenverkehrswesens und der positiven Außendarstellung der Gemeinde beitragen. „Unter den Begriff der Nebenanlage fällt jede Anlage, die künstlich hergestellt, geschaffen oder errichtet, also nach allgemeinem Sprachgebrauch „ gebaut „ ist (Fickert / Fieseler 11. Auflage § 14 Rdnr. 4).“

Punkt e) der Regelung dient der Sicherung der Einbeziehung sämtlicher befestigter Flächen in den Entwässerungsantrag eines Baugesuches wg. der besonderen Situation bzgl. Regenwasserbeseitigung / Versickerung.

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

### 6.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Vorab zur Klarstellung:

*§ 20 (1) BauNVO: Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.*

*§ 2 (6) LBauO M-V: Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen; im Übrigen sind sie Kellergeschosse. Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse.*

Diese Klarstellung ist zur Beurteilung der tatsächlichen Zahl der Vollgeschosse erheblich, weil im Plangebiet Hanglagen vorhanden sind, bei denen die Einordnung der unteren Ebenen als Vollgeschosß oder Nicht-Vollgeschosß regelmäßig zu Schwierigkeiten führt. Das sog. Souterrain oder auch Kellergeschosß ist zumeist in

den rückwärtigen Hang eingegraben, stellt sich aber zur Straße den Laien als Vollgeschoß dar, das es im bauplanungsrechtlichen Sinne aber nicht ist.

Entsprechend dem ursprünglichen Grundmuster soll auch die zulässige Zahl der Vollgeschoße im Plangebiet differenziert vorgenommen werden. Dabei wird davon ausgegangen, daß die Wilhelmstraße und deren bauliche Verlängerung durch den Seepark zum Ostbahnhof das städtebauliche Rückgrat der Gemeinde bilden.

Dementsprechend soll hier auch die Bebauung mit III Vollgeschossen am höchsten sein.

Zu den Seiten und den rückwärtigen Grundstücksbereichen soll die Zahl der Vollgeschosse abnehmen entsprechend der Bedeutung dieser Bereiche für das öffentliche Erscheinungsbild.

In den Bereichen in denen die Zahl der Vollgeschosse im Baugebiet sich von der für das Gebiet angegebenen Zahl unterscheidet, ist die Zahl der Vollgeschosse in der jeweils überbaubaren Fläche festgelegt.

Im Verlauf der Wilhelmstraße wird von der regelmäßig III - geschossig festgesetzten Bebauung abgewichen bei den besonders ortsbildprägenden Objekten Finja, Cafe am Hs. Arkona sowie dem Eingangsbereich zur Wilhelmstraße um die Grünanlage Fischerinsel.

Entlang der August Bebel Straße wird entsprechend der Bestandsbebauung und im Interesse einer baulichen Nachverdichtung regelmäßig die zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Die Ecksituationen können entsprechend der Bestandsbebauung mit einem weiteren Vollgeschoß betont werden. Zu den rückwärtigen Grundstücksbereichen soll die Zahl der Vollgeschosse abnehmen entsprechend der Bedeutung dieser Bereiche für das öffentliche Erscheinungsbild.

In den rückwärtigen, den Verkehrsflächen abgewandten Bereichen des Karrees Kirchstraße, August Bebel Straße, Hermannstraße, Wilhelmstraße ist die eingeschossige Bebauung festgesetzt.

Das o. g. Karree wird geprägt durch eine einigermaßen erhaltene Straßenrandbebauung mit relativ eindeutigen Raumkanten gegenüber dem noch wenig verstellten Innenbereich. Dieser räumliche Eindruck eines besonnten lichten Innenhofes soll erhalten bleiben in dem im Innenbereich, sofern es das bauliche Nutzungsmaß überhaupt noch zuläßt, ausschließlich eingeschossige Gebäude zulässig sind.

Dieses Planungsziel soll unterstützt werden durch örtliche Bauvorschrift, die für diesen Bereich begrünte Flachdächer vorschreibt sowie Beschränkung der Gebäudehöhe, so daß der räumliche Eindruck eines Hofes nicht durch Steildächer zerstört wird. Die Flachdächer sind darüber hinaus zu begrünen und ggfs. für Aufenthaltszwecke nutzbar zu machen und der Eindruck eines um ein Geschoß angehobenen begrünten Innenhofes entsteht. So werden die Flächen baulich genutzt und Licht und Sonne bleiben dem Hof und seinen Nutzern erhalten.

Diese Situation unterscheidet sich wesentlich von den anderen rückwärtigen Bereichen die bereits durch höhere Bebauungen überformt wurden oder an topographische Grenzen stoßen ( Friedensberg, Odinsberg, Kuppe der Carlstraße ).

#### **6.2.2.01 Ergänzungen zur Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) durch textliche Festsetzungen – oberste Geschosse – lichte Höhe- Nicht Vollgeschosse – rückwärtige Staffelung – Dachaufbauten techn. Gebäudeausrüstung - Ecktürme**

Durch textliche Festsetzung wird bestimmt, daß oberste Geschosse stets als Nicht - Vollgeschosse im Sinne des § 2 Abs. 6 LBauO M-V aus Oktober 2015 auszubilden sind ( § 16 Abs. 5 BauNVO ). Das darunter liegende Geschöß ist stets als Vollgeschöß anzurechnen. Bei Gebäuden mit Flachdächern sind ausschließlich Vollgeschosse im Sinne des § 2 Abs. 6 LBauO M-V aus Oktober 2015 zulässig.

Mit dieser Regelung sollen Vollgeschosse als oberer Gebäudeabschluß vermieden werden.

Es ist die besondere Eigenart des überwiegenden Teils der ortsbildprägenden Gebäude im Plangebiet, daß ihre obersten Geschosse nicht als Vollgeschosse sondern als untergeordnete Geschosse, Attikageschosse oder Mezzanin ausgebildet worden sind (Vineta, Fernsicht, Eintracht, Irene etc.) . Diese Art des oberen Gebäudeabschlusses ist wesentlicher Teil der besonderen, zeitgenössischen, regionalen Eigenart der Gebäude im Plangebiet (gebräuchl. Begriff Bäderarchitektur) und macht den Unterschied zum aktuellen architektonischen Mainstream der Klotz- und Würfelarchitektur aus.

Diese Eigenart soll beibehalten werden. Sie ist in dieser Geschlossenheit und diesem Umfang selten anzutreffen.

Durch diese Art des oberen Gebäudeabschlusses ist die vielfältige, teils pittoreske Dachlandschaft - garniert mit Erkern, Türmchen und Veranden – als Teil der Bäderarchitektur entstanden, mit der in jedem Fremdenverkehrskatalog für den Ort und die Region sehr erfolgreich geworben wird (*Die Bäderarchitektur prägt unsere Lebensart..... Kurdirektorin Zawisza 2016 im Fremdenverkehrskatalog*).

Ausgenommen von dieser Regelung sind Flachdächer, die nur in den straßenabgewandten Bereichen zulässig sein sollen.

Durch textliche Festsetzung wird bestimmt, daß zu den Verkehrsflächen ausgerichtete Räume, mit Ausnahme von Räumen in obersten Geschossen, eine lichte Höhe von 2,5 m haben müssen ( § 16 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 5 BauNVO ).

Mit dieser Regelung soll die Beeinträchtigung des Ortsbildes vermieden werden.

Das Ortsbild wird noch geprägt durch Gebäude mit größeren Raumhöhen als sie bauordnungsrechtliche Standards zulassen. Nach § 2 Abs. 6 LBauO M-V aus Oktober 2015 wären auch Räume zulässig, die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Eine derart geringe Raumhöhe würde die Proportionen der Gebäude zu den öffentlichen Bereichen im Verhältnis zu der ortsbildprägenden Bestandsbebauung komplett verfälschen.

Durch textliche Festsetzung wird bestimmt, daß **Nicht - Vollgeschosse** im Sinne des § 2 Abs. 6 LBauO M-V aus Oktober 2015 zwischen Vollgeschossen unzulässig sind.

Mit dieser Regelung sollen Geschosse, die nicht die Anforderungen des § 2 Abs. 6 LBauO M-V aus Oktober 2015 erfüllen, als nicht auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnende aber ggfs. nutzbare Ebenen, ausgeschlossen werden.

Durch textliche Festsetzung wird bestimmt, daß **Nicht - Vollgeschosse** im Sinne des § 2 Abs. 6 LBauO M-V aus Oktober 2015 übereinander unzulässig sind.

Mit dieser Regelung soll die Stapelung von bauordnungsrechtlichen Nicht – Vollgeschossen, z. Bsp. in extremen Hanglagen, ausgeschlossen werden. Es soll nur die festgesetzte Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse sichtbar sein, zzgl. ausgebautem Dachgeschöß und Kellergeschöß.

Durch textliche Festsetzung wird bestimmt, daß die Höhenlage des Erdgeschößfußbodens in dem IV geschossigen Baufeld auf dem Grundstück Xenia (FIStck. 261) auf 23,75 m über NHN festgesetzt wird. Versetzte Ebenen sind hier ausgeschlossen.

Die Anschlußhöhe des Geländes an bauliche Anlagen innerhalb des IV geschossigen Baufeldes auf dem Grundstück Xenia (F1Stck. 261) wird auf 23,50 m über NHN festgesetzt. Die Festsetzung bezieht sich auf das Gelände bis Wilhelmstraße, Warmbadstraße und Flurstück 260. Im rückwärtigen Bereich bis 5 m hinter der rückwärtigen Baugrenze des IV geschossigen Baufeldes auf dem Grundstück Xenia (F1Stck. 261). Das Gefälle zu den Seiten darf 5 % nicht überschreiten. Abgrabungen unterhalb der Erdgeschoßebene sind ausgeschlossen bzw. das Gelände ist unmittelbar nach erfolgter Baumaßnahme auf die vorgenannten Höhen zu bringen.

Mit dieser Regelung soll der besonderen Situation des Hauses „Xenia“ entsprochen werden, dessen Bauvolumen, Geschossigkeit, Grundriß und Grundstückszuschnitt von der Regelmäßigkeit der südlich anschließenden Baugrundstücke abweicht. Zur Vermeidung eines zusätzlichen Kellergeschosses bei möglichem Ersatzneubau, wie es bei anderen Ersatzneubauten möglich sein kann, wird die Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens fixiert und durch Festlegung der anschließenden Geländehöhen ein zusätzliches Kellergeschoß ausgeschlossen. Die Höhenentwicklung der Frontansicht des Gebäudes entspricht dann der Frontansicht der anderen in den Hang gebauten Gebäude bei denen ein Kellergeschoß als Nicht - Vollgeschoß möglich sein kann.

Durch textliche Festsetzung wird bestimmt, daß zur Wilhelmstraße und zur August Bebel Straße, in den straßenzugewandten Baufeldern, **rückwärtig gelegene bauliche Anlagen**, Gebäudeflügel, Nebengelasse um 1 Geschoß gegenüber der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und mind. um 3 m in der Höhe gegenüber dem Vorderhaus zu reduzieren sind. Die rückwärtigen Gebäudeteile beginnen 15 m ab Vorderkante des massiven Gebäudes (Kernhaus) ( § 16 Abs. 5 BauNVO ). Balkone, Loggien, Veranden und Wintergärten können der Vorderkante vorgelagert sein. Von dieser Regelung ausgenommen sind die Baufelder des Areals Loreley am oberen Ende der August - Bebel Straße.

Mit dieser Regelung soll vermieden werden, daß die normalerweise überwiegend traufständigen Gebäude sich in voller Höhe in die rückwärtige Tiefe des Baugrundstückes entwickeln und sich so, bei der durch Baugrenzen ermöglichten Gebäudetiefe, eine noch weitergehendere Verschattung der Nachbargrundstücke ergibt. Die meisten Grundstücke haben für heutige Verhältnisse den Nachteil ungünstiger Proportionen (25/50). Sie sind tiefer als breit und somit rückwärtig schlecht zu erschließen. Die Gebäude stehen nicht mehr mit ihren Schmalseiten zueinander sondern mit ihren Längsseiten. Es entstehen so, bei einer dem Standort angemessenen Bebauungsdichte, verschattete Zonen zwischen den Gebäuden und Nachteilen bzgl. Belichtung und Besonnung, die mit dieser Regel etwas reduziert werden sollen.

Die Ausnahme des Areals Loreley von dieser Regelung begründet sich in dem abweichenden Grundstückszuschnitt, der abweichenden Stellung der Gebäude und dem größeren seitlichen Grenzabstand.

Kernhaus ist der in der Regel massive Gebäudeteil dem die Balkone, Loggien, Veranden und Wintergärten etc. vorgelagert sind oder sein können.

Durch textliche Festsetzung wird bestimmt, daß **Dachaufbauten** als Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung in der Summe ihrer Grundfläche 5 % der Dachfläche, aus der sie herausragen, nicht überschreiten dürfen. Sie dürfen nicht höher als 1,0 m aus der angeschnittenen Dachfläche herausragen. Maßgeblich ist der tiefste Punkt des Dachaufbaus oberhalb der Dachfläche.

Mit dieser Regelung soll vermieden werden, daß die vorbeschriebene „gründerzeitliche“ Dachlandschaft durch Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung bis zur Unkenntlichkeit überformt und die Blickbeziehungen über die Dachlandschaft in den Landschaftsraum zerstört werden.

Durch textliche Festsetzung wird bestimmt, daß **Ecktürme** auf einer Fläche bis zu 8 % des vorderen Kernhauses gemessen in einer Tiefe bis zu 15 m ab Vorderkante des massiven Gebäudes über die Dachfläche hinausragen können. Bei Straßenecksituationen darf für die Bemessung der Ausgangsfläche nur eine Straßenseite zugrunde gelegt werden. Die Geschoßhöhe des obersten Geschosses des Eckturmes darf dabei 3,5 m nicht überschreiten. Der Dachaufsatz muß eine Mindestdachneigung von 50° haben. Die Firsthöhe ( Gebäudeoberkante ) des Eckturmes darf die festgesetzte Gebäudeoberkante um 2,0 m überschreiten.

Die Regelung soll den Bau der ortsbildprägenden Ecktürme auch bei Neubauten zulässig machen.

Die festgesetzte relative Flächenangabe entspricht in etwa dem oberen Wert des Flächenverhältnisses Eckturm zu Kernhaus von Waldfrieden ( ca. 5 % ) bis Kurhaus ( ca. 8,5 % ).

Die Beschränkung der Ausgangsfläche auf das vordere Kernhaus und, bei Ecksituationen, auf nur eine straßenzugewandte Gebäudefront soll überdimensionierte Eckausprägungen unterbinden. Positive Vorbildwirkung hat diesbezüglich das Haus Sonneck ( ca. 8,0 % ).

Die Beschränkung der Geschoßhöhe, der Firsthöhe und die Regelung zur Dachneigung soll übertriebene Höhenentwicklungen unterbinden.

### **6.2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

Es wird eine höhenmäßige Begrenzung der baulichen Anlagen durch Festsetzung einer Gebäudeoberkante ( GOK ) und für bestimmte Einzelanlagen auch der Traufhöhe vorgenommen.

Die festgesetzte Gebäudeoberkante regelt die max. Gebäudehöhe sowohl der Gebäude mit Flachdach als auch der Gebäude mit geneigten Dächern ( Firsthöhe ).

Mit der Regelung soll eine aufeinander abgestimmte Höhenentwicklung der Gebäude bezogen auf das vorhandene Gelände erreicht werden, die eine unangemessene Höhenentwicklung durch z. Bsp. außergewöhnliche Geschoßhöhen und Dachformen ausschließt.

Es wird davon ausgegangen, daß die Zahl der in den Baufeldern und Baugebieten festgesetzten Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse in die Gebäudehöhenbegrenzung über dem vorhandenen Gelände eingepasst werden kann. Angenommen wird dabei eine Geschoßhöhe von 3,0 m zzgl. einer Sockelhöhe von 1,5 m. Bei den Gebäuden mit Flachdach wird eine Sockelhöhe von 0,5 m angenommen.

Auch wenn die festgesetzte Gebäudehöhe eine größere Anzahl Vollgeschosse zuließe bleibt die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse maßgeblich, weil aus ihr die relevanten städtebaulichen Kennziffern abzuleiten sind. Die festgesetzte Gebäudehöhe ist als zusätzliches Korrektiv hinsichtlich der Höhenentwicklung anzusehen.

Es wird folgender Hinweis bzgl. der Bauhöhen in die Plandarstellung übernommen:

Sollte eine Höhe von 30 m über Grund überschritten werden, sind in jedem Einzelfall dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3, Fontainengraben 200, 53123 Bonn die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung - zur Prüfung zuzuleiten.

Der Hinweis dient der Wahrung der Belange der Landesverteidigung.

### **6.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche**

Das Plangebiet ist von einer Bebauung in offener Bauweise vorgeprägt. Von der ursprünglichen historischen Bebauung werden die seitlichen Grenzabstände zwar regelmäßig unterschritten, die Gebäude hielten aber einen Abstand untereinander ein, so daß der Charakter freistehender Einzelhäuser gewahrt blieb. Abgewichen wurde von diesem Prinzip am Kopfende der Wilhelmstraße, wo mit dem Strandhotel und dem Kurhotel Frieden größere zusammenhängende Bauvolumen entstanden, die die besondere Lage betonten und einen Abschluß der Wilhelmstraße zum Hochuferbereich ausbildeten. Diese Gebäude hoben sich einschließlich dem Gebäude der Kurverwaltung und des sog. ehemaligen Kaiserhofes von der übrigen Gebäudestruktur ab, bildeten jedoch zu keiner Straßenfront eine größere Frontbreite als 50 m.

#### **6.3.1 Bauweise – offene Bauweise -**

Im Interesse des Erhalts und der Entwicklung des ursprünglichen Ortsgrundrisses wird die offene Bauweise festgesetzt.

*In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Hausformen darf höchstens 50 m betragen. Im Bebauungsplan können Flächen festgesetzt werden, auf denen nur Einzelhäuser, nur Doppelhäuser, nur Hausgruppen oder nur zwei dieser Hausformen zulässig sind (§ 22 Abs. 2 BauNVO).*

Die Gestaltung des Straßenbildes und die vorliegenden besonderen städtebaulichen Verhältnisse rechtfertigen geringere Tiefen der Abstandsflächen bei der historischen Bausubstanz.

Gem. textl. Festsetzung wird eine Abweichung von der offenen Bauweise für eingeschossige Verbindungsbauten zugelassen.

#### **6.3.2 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche**

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen wird an dem ursprünglichen gründerzeitlichen Ortsgrundriß orientiert.

Dementsprechend verläuft der Abstand der Baugrenzen zu den Verkehrsflächen nicht in einem einheitlichen Abstand, sondern die Baugrenzen verlaufen im wesentlichen entlang den der Straße zugewandten und seitlichen Gebäudekanten.

Der räumliche Eindruck des ursprünglichen Ortsgrundrisses, bleibt somit erhalten und wird für zukünftige Ersatz- bzw. Rekonstruktionsvorhaben als bindend festgeschrieben. Das gleiche gilt für die Seitenstraßen zur Wilhelmstraße und die August-Bebel-Straße. Der Mindestabstand zur Wilhelmstraße und August Bebel Straße ist im Regelfall 5,0 m, in den Seitenstraßen ist der Abstand etwas geringer.

Die seitlichen Grenzabstände der Baugrenzen variieren zwischen 3 – 5 m entsprechend der baulichen Vorprägung des jeweiligen Straßenabschnittes, in einigen Fällen weichen sie von dieser Regelmäßigkeit ab.

Der räumliche Eindruck historischer Gebäude, die die genannten Abstände unterschreiten (z. Bsp. Concordia, Dornrose), wird durch Einbeziehen in die überbaubare Fläche gesichert. Abriss und Neubau auf altem Grundriß sollen hier möglich sein. Im Übrigen gilt der Bestandsschutz.

Die Baugrenzen und überbaubaren Flächen sind im Regelfall grundstücksbezogen. Der Ortsgrundriß ergibt sich aus der historischen Parzellierung und soll beibehalten werden. Eine Überbauung über mehrere Parzellen soll vermieden werden und der Eindruck einzeln für sich stehender Gebäude als ein prägendes Merkmal der Bäderarchitektur soll erhalten bleiben.

Das Abstandsmaß der Gebäude zur Wilhelmstraße beträgt regelmäßig mind. 5 m. Die rückwärtige Bautiefe des Vorderhauses beträgt hier, in den Bereichen in denen ein zweites Baufeld im rückwärtigen Bereich ermöglicht werden soll, im Regelfall 25 m. In den Bereichen, in denen wegen der rückwärtigen Hanglage ein zweites Baufeld im rückwärtigen Bereich nicht ermöglicht werden soll, beträgt die rückwärtige Bautiefe 25 m gemessen von der Vorderkante der Balkone zur Wilhelmstraße.

Der ursprüngliche Bebauungsplanentwurf aus 1998 sah für die rückwärtigen Grundstücksbereiche der Grundstücke ab Herrmannstraße / Carlstraße aufwärts zusätzlich separate Baufenster vor.

Entsprechend der damaligen Anregung des Landkreises und der Denkmalbehörde und auch wegen der angrenzenden Hanglage wurden die rückwärtigen Baufenster der an der Wilhelmstraße gelegenen Grundstücke ab Hermannstraße / Carlstraße in nördlicher Richtung aufgegeben. Die Gebäudetiefe wurde dafür erweitert. Dieses gilt nicht für die Grundstücke Haus am Meer und Haus Lottum.

Hier ist zwischen den beiden Gebäuden ein Aufgang von der Wilhelmstraße zu dem Friedensberg geschaffen worden, mit dem der Friedensberg besser als innerörtliche Grün- und Erholungsanlage in die fremdenverkehrliche Struktur des Ortes einbezogen wird. Dieser Aufgang soll städtebaulich eingefaßt werden von einer 2-geschossigen rückwärtigen Bebauung der Grundstücke Haus am Meer und Haus Lottum mit einer zur Wilhelmstraße orientierten vorgelagerten Freifläche.

Das Abstandsmaß der Gebäude zur August Bebel Straße beträgt regelmäßig mind. 5 m. Ausgenommen sind die bereits bebauten Ecksituationen zur Granitzer Straße und im Bereich Haus Hubertus sowie das sog. Garagengrundstück wg. der besonderen Entwicklungsabsichten der Gemeinde in Bezug auf den Bau eines Parkhauses in Kombination mit einer Wohn-, Geschäfts- und Gewerbenutzung.

Baulinien werden nicht festgesetzt.

### **6.3.3 Textliche Festsetzungen zur Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, überbaubaren Grundstücksfläche**

#### **6.3.3.01 Überschreitung der Baugrenzen**

**Balkone, Loggien, Veranden, Wintergärten, Erker, Ecktürme, Treppenhausvorbauten und Hauszugangsvordächer** können die Baugrenze bis zu einer Tiefe von 2,00 m überschreiten wenn die erforderlichen Abstände gem. LBauO M - V eingehalten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Zu den öffentlichen Verkehrsflächen und innerhalb der umgrenzten Flächen die der Nachbarschaftswirkung von Wald und bestockten Flächen ausgesetzt sind, ist die Überschreitung jedoch nur möglich, wenn es sich um die Rekonstruktion gründerzeitlicher Bauteile bzw. den Wiederaufbau auf ursprünglichem Grundriß handelt (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB), oder der Mindestabstand der vorgenannten Bauteile von 7,0 m zur Straßenbegrenzungslinie nicht unterschritten wird.

Die Tiefe von 2,00 m kann bei der Rekonstruktion der vorgenannten gründerzeitlichen Bauteile bzw. deren Wiederaufbau auf ursprünglichem Grundriß überschritten werden. Die maximale Breite der vorgenannten Bauteile beträgt 12,5 m wenn es sich nicht um den Wiederaufbau auf ursprünglichem Grundriß handelt.

Zwischen den senkrechten Umfassungen dieser Bauteile ist ein Mindestabstand von 2,5 m zu halten. Auf die Örtlichen Bauvorschriften für den Planbereich wird hingewiesen.

Mit diesen Regelungen soll der Besonderheit der vielfältigen Variationsmöglichkeiten dieser Bauelemente Rechnung getragen werden, die für die Region mit der sogenannten Bäderarchitektur typisch ist.

Die Einschränkung hinsichtlich der bestockten Flächen erfolgt aus Sicherheitsgründen vor allem wg. Windwurf und Brandgefahr.

Bei Ersatzneubau kann von der seitlichen Tiefe der Abstandsflächen ein **vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß** angenommen werden ( § 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB ). Voraussetzungen sind: der Ersatzneubau in gleicher Kubatur auf derselben Fläche wie das vorhandene Gebäude, die Lage innerhalb der überbaubaren Flächen sowie die Einhaltung des baulichen Nutzungsmaßes und der Brandschutzbestimmungen. Darüber hinausgehendes Bauvolumen hat die übrigen Planfestsetzungen und bauordnungsrechtlichen Abstandsmaße einzuhalten. Seitliche Tiefen der Abstandsflächen sind die Flächen rechts und links des Vorhabens von der vor dem Bauvorhaben gelegenen Verkehrsfläche betrachtet.

Diese Regel gilt nur für die vorderen zur Straße stehenden Gebäude bis zu einer Tiefe von 15 m gemessen ab Vorderkante des massiven vorhandenen Gebäudes ( Kernhaus ).

Mit dieser Regelung soll der ursprüngliche Ortsgrundriss und das Erscheinungsbild der Straßenansichten erhalten werden. Die Straßenansichten sind dadurch geprägt, daß die derzeit gültigen seitlichen Grenzabstände unterschritten werden und variieren. Die Regelung bezieht sich nur auf das vordere, den Straßenraum prägende Hauptgebäude, dessen massiver Kern in der Regel eine Gebäudetiefe bis zu 15 m aufweist.

Folgende Regelung gilt ausschließlich für die Flurstücke 310 + 309 (Celia), 308 (Dünenhaus), 307/1 + 307/2 (Burg Siegfried), 306/1 (Villa Rosa), 305 (Li), 304/1 (Odin), 302/1 + 303/1 + 302/2 (Ingeborg), 301/1 + 301/2 (Salve), 300/1 (Eintracht). Die genannten Namen bilden den Stand zum Zeitpunkt der Planaufstellung ab.

Das **sog. Kellergeschoß, Souterrain, Eingangsgeschoß, Basisgeschoß oder Sockelgeschoß** kann bis auf 5 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie der Wilhelmstraße vorgezogen werden und damit die vordere Baugrenze überschreiten. Der Bereich zwischen der Gebäudevorderkante bis Straßenbegrenzungslinie ist von jeder Bebauung einschließlich Einfriedung und Nutzung freizuhalten. Die Dachfläche des vorgezogenen Bereiches ist mit einer mind. 0,5 m starken Erdschicht zu bedecken und zu begrünen. Begehbare Terrasse oder Aufenthaltsflächen sind hier ausgeschlossen. Die Fassade des vorgezogenen Geschosses sowie ggfs. erforderliche seitliche Stützmauern sind ebenfalls zu begrünen, z. Bsp. Spalierobst, Rosenstöcke, Kletterrosen, Efeu, wilder Wein, Blauregen etc.

Mit dieser Regelung soll im Falle eines Ersatzneubaus der Umgang mit der entfallenden Hangsituation und den auf der Straßengrenze stehenden Stützmauern und Gebäuden gesteuert werden. Die Beispiele ähnlich gelagerter Fälle aus der jüngeren Vergangenheit, wie Villa Granitz, Louisa und Rosa zeigen, daß mit steigender Attraktivität der Straße durch die neu geschaffenen Ladengeschäfte, während der Saison, die Gehwegbreite zwischen den Bäumen nicht ausreicht. Die Gestaltung des Bereiches zwischen der neuen Gebäudevorderkante und der Straßenbegrenzungslinie wird in gesonderten örtlichen Bauvorschriften geregelt.

Gegebenenfalls ist eine Widmung für den öffentlichen Verkehr in Erwägung zu ziehen.

Die massive Dachbegrünung des vorgezogenen Gebäudeteiles soll in Verbindung mit der vorgeschriebenen Fassadenbegrünung den optischen Verlust der begrün-ten Hanglage kompensieren.

Zu- und Abluftschächte, Wrasenabzüge, Luftwärmetauscher, Rauchabzüge und Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung, Telekommunikation sowie für regenerative Energien sind nur innerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Flächen an der straßenabgewandten, rückwärtigen Gebäudefront zulässig. Freistehende vorgenannte Anlagen sind nur auf der straßenabgewandten, rückwärtigen Grundstückshälfte zulässig.

Die vorgenannten baulichen Anlagen sind geeignet die städtebauliche Eigenart des Gebietes und das zeitgeschichtliche Zeugnis des Straßenzuges zu zerstören. Sie sind nicht grundsätzlich unzulässig, sollen aber den Gesamteindruck des Straßenbildes nicht stören und daher nur auf den straßenabgewandten Bereichen zulässig sein.

Dachüberstände bis zu 1,0 m incl. Dachrinne sind bei der Berechnung der Abstandsflächen nicht relevant.

Diese Regelung dient der Klarstellung zur Berechnung der seitl. Grenzabstände im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren. Sie entspricht den ortsüblichen Ausführungen der Dachüberstände, die z. T. die gängigen Dimensionen überschreiten und zum Ortsbild gehören.

### **6.3.3.02 Nebenanlagen / Garagen / Zufahrten**

Bauliche Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen, Carports und Einstellplätze mit ihren Zufahrten sind in einem Bereich von 15 m, gemessen von der Straßengrenzungslinie, ausgeschlossen. Von dieser Regelung ausgenommen sind die unter textl. Festsetzung 02.01 d) erfaßten Nebenanlagen

Je Baugrundstück ist nur eine Zufahrt von max. 3,5 m Breite zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).

Diese Regelung gilt auch für an das Plangebiet grenzende Erschließungsflächen und Wege außerhalb des eigentlichen Plangeltungsbereiches wie Warmbadstraße, Kurweg, Granitzer Str.

Mit dieser Regel sollen die Straßenräume von baulichen Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen und Einstellplätze in einem Bereich von 15 m beiderseits der Verkehrsflächen freigehalten werden. Von dieser Regelung ausgenommen sind die unter textl. Festsetzung 02.01 d) aufgezählten Nebenanlagen, die hauptsächlich die Außenbewirtschaftungsflächen zwischen Straße und Gebäude betreffen und unbedingt zum Charakter des Ortes gehören (z. Bsp. nicht überdachte befestigte Terrassen, Bewirtschaftungsflächen, Geschäftsflächen, Fahrradabstellflächen, Vorgartengestaltungen, Hauszugangflächen etc.).

Die Begrenzung der Zahl der Zufahrten zu den Grundstücken soll der Aufwertung der Aufenthaltsqualität für die Passanten auf den Gehwegen dienen, aber auch dem Erhalt der Alleebäume, Hark- bzw. Sickerstreifen und Grünstreifen im Verkehrsraum.

Die Reduzierung der Grundstückszufahrten ermöglicht auch eine größere Flexibilität bei der Aufteilung des Straßenraumes zu Parkzwecken und für Sondernutzungen, wie es ansatzweise bereits in den letzten Jahren in der Wilhelmstraße praktiziert wurde.

### **6.3.3.03 Verbindungsbauten**

Die Gebäude können in der Eingangsebene, zwischen den überbaubaren Flächen von einem mind. 2 geschossigen und einem mind. 3 geschossigen Gebäude, durch 1 geschossige Verbindungsbauten ausschließlich zu Erschließungszwecken miteinander verbunden werden. Diesbezüglich weicht die Bauweise von der ansonsten offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO ab.

Die Vorderkante dieser Verbindungsbauten muß dabei gegenüber dem am weitesteten von der Verkehrsfläche abgelegenen Gebäude um mind. 2,5 m zurückspringen.

Mit dieser Regel sollen nebeneinander gelegene Gebäude erschließungstechnisch zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammengezogen werden können und die Abstandsflächen baulich nutzbar gemacht werden. Sie dient in erster Linie der wirtschaftlichen Erschließung gewerblich genutzter Gebäude in dem Sondergebiet Fremdenverkehr. Das setzt voraus, daß die zu verbindenden Gebäude auf der einen Seite zumindest 3 Vollgeschosse, und auf der anderen Seite zumindest 2 Vollgeschosse haben. Mit dieser Voraussetzung soll das Entstehen von Doppel- oder Kettenhäusern vermieden werden.

#### **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 ). Falls erforderlich können sie als Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowohl in den Besonderen Wohngebieten als auch den Sondergebieten eingeordnet werden.

#### **6.5 Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge**

Es sind keine Flächen für den überörtlichen Verkehr auszuweisen.

#### **6.6 Verkehrsflächen ( § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB )**

Wie bereits beschrieben wird das historisch angelegte Erschließungsnetz unverändert beibehalten und als Verkehrsfläche im Plan festgesetzt. Neu hinzugekommen ist der Aufgang zum Friedensberg zwischen Louisa (ex. Lottum) und Haus Am Meer.

Über den Bestand hinausgehende Festsetzungen von Verkehrsflächen werden nicht vorgenommen.

Eine Unterscheidung von Verkehrsflächen verschiedener Zweckbestimmung wird im B Plan nicht vorgenommen. Die Aufteilung des öffentlichen Straßenraumes bleibt der Straßenausbauplanung vorbehalten, wobei hier die Erschließungsqualität für die Wohnnutzung sowie die touristische Nutzung im Vordergrund steht.

Die Gemeinde behält sich vor, die Nutzung des Verkehrsraumes jeweils geänderten Bedingungen, Konzepten bzw. Veranstaltungen anzupassen. Dieses auch im Zusammenhang mit wechselnden Veranstaltungen auf den Verkehrsflächen ggfs. auch in Kombination mit angrenzenden privaten und öffentlichen Liegenschaften. Das gilt besonders für den Kopfbereich der Wilhelmstraße.

Aus dem Plangebiet über die Wilhelmstraße finden die gesamte Ver- und Entsorgung, die Rettungswege, die Belieferung des Restaurantbetriebes auf der Seebrücke, der Zugang zu dem Hauptstrand, die Bereitstellung der technischen Ausrüstung für Veranstaltungen im Strand- und Seebrückenbereich etc. statt. Dementsprechend ist der obere Bereich der Wilhelmstraße fortlaufend für wechselnde Veranstaltungen belegt und ausgefüllt, auch mit den zugehörigen Emissionen auf die benachbarten Liegenschaften.

### **6.6.1 Fußwege**

Die Hauptfußwegebeziehungen des Seebadeortes Sellin laufen in dem Plangebiet zusammen. Es kreuzen sich hier auf engstem Raum die wasserorientierten Fußwegebeziehungen von der Außenküste (Seebrücke, Hauptstrand, Selliner See) mit den landorientierten Fußwegbeziehungen (Granitz, Mönchgut).

Der Ausbau und die weitere Verknüpfung mit den angrenzenden Landschaftsräumen und Verbindung mit den Haltepunkten des öffentlichen Personennahverkehrs, vor allem des Rasenden Roland am Ostbahnhof und einer Anbindung an eine boddenseitige Schiffsverbindung im Bereich des Bollwerkes am Nordufer des Selliner Sees war und ist das zentrale Anliegen der Verkehrsplanung des Ortes.

Hierzu wurden bereits im südlichen Anschluß an das Plangebiet Planungen realisiert, die u.a. die Vernetzung der Fußwegebeziehungen mit den angrenzenden Landschaftsräumen und Ortschaften zum Inhalt haben (Fuß- und Radweg jenseits der B 196 um den Selliner See und parallel zur B 196).

Es war die Absicht der Gemeinde und Bestandteil des Sanierungskonzeptes für den Ort, die prägende Fußwegebeziehung der Wilhelmstraße in südlicher Richtung fortzuführen durch Umbau des Hauses Ferienglück südlich der Granitzer Straße vor Kopf der Wilhelmstraße.

Diese städtebaulich dominante Linie wird gekreuzt von den landseitig orientierten Linien im Bereich Hochuferpromenade / Wilhelmstraße / Abgang zur Seebrücke, im Bereich Warmbadstraße / Wilhelmstraße, im Bereich Hermannstraße / Wilhelmstraße, im Bereich Kirchstraße - Luftbadstraße / Wilhelmstraße und im Bereich der Einmündung der Wilhelmstraße in die Granitzer Straße als zweite HAUPTerschließungsstraße des Ortes.

Der Fremdenverkehr nimmt glücklicherweise zu, der Ort wird zunehmend attraktiv, die Zahl der Tagesgäste steigt beständig, die Gehwegbreiten reichen während der Saison nicht mehr aus. Sie sind für die Wilhelmstraße mit 2,5 – 3,0 m zwischen den Linden zu schmal.

Der angestrebte Boulevardcharakter oder die vielzitierte Prachtmeile sind mit dieser Gehwegbreite nicht zu erzielen. Bummel und Verweilen ist kaum möglich.

Sondernutzungen, Radfahrer, abgestellte Fahrräder, Aufsteller etc. engen den Raum für Fußgänger ein. Behinderte mit Hilfsmitteln sind wegen der beengten Verhältnisse zusätzlich eingeschränkt.

Ggfs. ist die Aufteilung des Verkehrsraumes zugunsten der Fußgänger zu verändern.

### **6.6.2 Radwege / Fahrradparkplätze**

Das Fahrrad als Fortbewegungsmittel hat an Bedeutung gewonnen und ist zu einem wesentlichen Faktor im Fremdenverkehrsgeschehen der Region geworden. Der Aufwärtstrend ist ungebrochen und wird mit der E-Bike Technik zusätzlich gestützt.

Besonders in Fremdenverkehrsregionen wie Südost-Rügen trägt es erheblich zur Erschließung des Freizeit- und Erholungspotentials bei, wenn die Belange der Radfahrer bei den anstehenden Planungen ausreichend berücksichtigt werden. Als umweltverträgliches Verkehrsmittel entspricht das Fahrrad am ehesten den Ambitionen eines Kur- und Erholungsortes wegen seiner Umweltverträglichkeit und seinem sportlichen und gesundheitlichen Image.

Das Plangebiet ist der wesentliche Fremdenverkehrsfaktor von Sellin und wird mit jeder neu innerhalb der Region hinzu kommenden Fahrradwegverbindung stärker vom Fahrradverkehr frequentiert.

Die Wilhelmstraße in Verbindung mit der Seebrücke als touristischem Brennpunkt erster Güte wird massenhaft von Radfahrern angesteuert, was der Gemeinde mittlerweile Probleme bei der Unterbringung von Fahrradabstellplätzen beschert hat.

Zu beachten ist dabei auch das Angebot kombinierte Schiffs- und Radtouren durchzuführen, so daß für den Radfahrer mit seinem Fahrrad eine Zugangsmöglichkeit auf den Schiffsanleger freizuhalten ist, bzw. sein Fahrrad über mehrere Stunden gesichert abgestellt werden kann.

Zusätzlich trägt die Einbahnstraßenregelung in der Wilhelmstraße nicht zur Entspannung der Situation für die Radfahrenden bei.

Wichtig für das Funktionieren der auf das Fahrrad abgestellten Maßnahmen im öffentlichen Verkehrsraum sind die ergänzenden Maßnahmen im privaten Bereich, z.B. durch das Vorhalten ausreichender Fahrradabstellplätze vor Hotels, Läden, Dienstleistungsbetrieben, Gaststätten, Pensionen usw. Das ist bisher nicht ausreichend der Fall.

Hierzu gehört z.B. das Bereitstellen von Fahrradständern und die stufen- und absatzfreie Anbindung der Hof- und Gebäudeflächen an den Straßenraum. Bei der Prüfung von Bauanträgen sollten die Belange des Fahrradverkehrs deshalb Berücksichtigung finden.

Zur Reduzierung der vorgenannten Engpässe nutzt die Gemeinde, mit den Örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung gem. § 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO MV, die Möglichkeit Bestimmungen zur Zahl, Größe und Beschaffenheit der Abstellmöglichkeiten für Fahrräder (§ 49 Absatz 1 LBauO MV) zu treffen.

Des weiteren macht die Gemeinde von der Möglichkeit Gebrauch, Fahrradabstellflächen von der Berechnung der Grundflächenzahl auszunehmen.

Diese Regelung dient der Förderung des Fahrradverkehrs und der Erleichterung der Unterbringung der Fahrradabstellflächen.

### **6.6.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Angebot und Wertigkeit des ÖPNV sind in den vergangenen Jahren beständig gesteigert worden. Dieses durch eine Verbesserung des Nahverkehrsangebotes, durch abgestimmte Fahrplangestaltung und durch Integration der verschiedenen Nahverkehrssysteme mit touristischen Nutzungen (Fahrradtransport mit Bus und Kleinbahn, Verbesserung der Nahverkehrsanbindung der touristischen Hauptziele etc.).

Eine zusätzliche Aufwertung erfolgt durch bauliche Maßnahmen im Umfeld der Haltestellen, so daß die Erschließungsfunktion für den Ort vor allem durch die Kleinbahn, den Omnibusverkehr und den Schiffsverkehr beständig verbessert worden ist und weiter verbessert wird. Die Kombination mit der Straßenkleinbahn wertet den öffentlichen Personennahverkehr zusätzlich auf. Der zwischenzeitlich eingeführte integrale Taktfahrplan führt darüber hinaus zu einer Reduzierung des Individualverkehrs.

### **6.6.4 Schiffsverkehr**

Der Schiffsverkehr als öffentliches Personennahverkehrsmittel und zur Erschließung der Insel vom Festland her ist nach dem 2. Weltkrieg vernachlässigt worden und wurde auf ein Mindestmaß reduziert.

Der neu sich entwickelnde Schiffsverkehr im sog. Kleinen Bäderdienst trägt nun zur Reduzierung des Pkw-Verkehrs bei und soll sich zu einem vollwertigen öffentlichen Personennahverkehrsmittel entwickeln.

Hauptanschlußpunkt ist die Selliner Seebrücke im Norden des Plangebietes. Entsprechend der ursprünglichen Ortsanlage kann ein erheblicher Teil des Fremdenverkehrs den Ort über diese Linie erreichen. Dazu steuern die in Sellin untergebrachten Touristen von hier aus ihre Fremdenverkehrsziele auf Rügen an.

Gestärkt wird diese maritim orientierte Verkehrsanbindung durch den derzeit stattfindenden Ausbau des Selliner Bollwerkes am Selliner See, der den Zugang für die Personenschifffahrt zu dem Greifswalder Bodden eröffnet.

Die Entfernung zu dem Selliner Bollwerk am Nordufer des Selliner Sees beträgt ca. 700 m von der Granitzer Straße und ca. 1.500 m vom Kopfbereich der Wilhelmstraße / Seebrücke.

Bei der Bebauung des Gebietes ist darauf zu achten, dass keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen oder durch Spiegelungen irreführen.

Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen.

#### **6.6.5 Kleinbahn "Rasender Roland"**

Durch den Ausbau des Fußwegenetzes im Seepark ist der Haltepunkt des „Rasenden Roland“ auf kürzestem Wege über die Seeparkpromenade von dem Passagengebäude an der Granitzer Straße / Einfahrt Wilhelmstraße zu erreichen. Die Entfernung beträgt ca. 800 m von der Granitzer Straße und ca. 1.600 m vom Kopfbereich der Wilhelmstraße / Seebrücke.

Die Entfernung zu dem Westbahnhof von der August Bebel Straße über die Hauptstraße und Westbahnstraße beträgt ca. 900 m.

#### **6.6.6 Omnibus / Ortsbus**

##### **Linienbus**

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 Haltepunkte liegen in der Granitzer Str. zwischen Wilhelmstraße und August Bebel Straße im Plangebiet, sowie vor der Apotheke im Osten der Granitzer Straße, ca. 200 m vom Plangebiet entfernt. Der Haltepunkt für den Schülerverkehr an der Gabelung der Granitzer Straße liegt ca. 200 m vom Plangebiet entfernt.

Für den Omnibusverkehr sind im Plangebiet keine Flächen vorzuhalten.

##### **Ortsbus**

Das Plangebiet ist in das Ortsbusnetz der Gemeinde eingebunden. Es verbindet den Gemeindehauptort Sellin mit den ländlichen Ortsteilen Altensien, Moritzdorf, Seedorf und Neuensien.

Die Haltepunkte liegen im Plangebiet in der Wilhelmstraße zwischen Luftbad- und Carlstraße sowie nördlich der Bergstraße und in der August Bebel Straße zwischen Kur- und Kirchweg sowie an der Kirchstraße. Außerdem an den Haltepunkten der Linienbusse in der Granitzer Straße.

#### **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. Ihre Linienführung und Haltepunkte innerhalb der Verkehrsflächen wechseln je nach den jeweiligen Anforderungen und saisonalen Bedingungen.

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 von Reiseunternehmen organisierten Busreisen sind für die auf den Fremdenverkehr ausgerichteten Badeorte von erheblicher Bedeutung und als Verkehrsmittel der gemeindlichen Entwicklung zuträglicher als der individuelle Kraftfahrzeugverkehr. Jedoch stören die in den historisch gestalteten öffentlichen Straßenräumen abgestellten Reisebusse erheblich.

Nach der Anreise sollen die Reisebusse an einem zentralen Busparkplatz in der Nähe des Kleinbahnhofes nördlich der B 196 geparkt und sonst nur für An- und Abreise und Tagesausflüge im Plangebiet bewegt werden.

Der Busverkehr ist reglementiert in der Wilhelmstraße, Bergstraße, Carlstraße, Hermannstraße.

Da Wendemöglichkeiten im Straßenraum nicht gegeben sind, ist im Bereich des Uhlenweges nordwestlich außerhalb des Plangebietes eine Wendemöglichkeit hergerichtet worden, hauptsächlich für Reisebusse mit Ziel Wilhelmstraße und Seebrücke.

### **Straßenkleinbahn / Bäderbahn**

Das Plangebiet ist in das Netz der Bäderbahn der Gemeinde eingebunden. Es verbindet die innerörtlichen Ziele des Gemeindehauptortes Sellin wie Cliff Hotel, Südstrand, Ostbahnhof, Seebrücke etc.

Die Haltepunkte liegen im Plangebiet in der Wilhelmstraße zwischen Luftbad- und Carlstraße sowie nördlich der Bergstraße und in der August Bebel Straße an der Kirchstraße. Außerdem an dem Haltepunkt der Linienbusse in der Granitzer Straße.

### **Segeln**

In ca. 800 m Entfernung zu dem Plangebiet, am Nordufer des Selliner Sees, befindet sich der Selliner Hafen. Er wurde 2018 als Wasserwanderrastplatz ausgebaut und besitzt insgesamt 365 Meter Steganlage. Bis zu 80 Boote unterschiedlicher Größe können festmachen. Zum Service gehören ein Sanitärgebäude mit Duschen und WC, Strom und Frischwasser am Steg, eine 25 Meter lange Slipanlage – und ein Hafenmeister. Eigens für den Hafen Sellin wurde die Fahrrinne auf 2 Meter Tiefe und 20 Meter Breite ausgebagert.

Es entsteht daher ein zusätzlicher Bedarf an Winterliegeplätzen für die einheimische bzw. neu hinzukommende Wohnbevölkerung. Die Einrichtung von derartigen Winterliegeplätzen soll möglich sein, sofern bauordnungsrechtliche Gründe nicht dagegen sprechen.

Das Plangebiet ist von seetüchtigen Booten seeseitig über die Seebrücke erreichbar. Wegen ihrer ungeschützten Lage ist die Seebrücke für längere Liegeaufenthalte ungeeignet.

### **Reiten / Kutschfahrten**

Das Plangebiet gehört nicht zu den reitsportlich interessanten ländlichen Regionen des Gemeindegebietes ( Reitsport in Altensien, Neuensien, Seedorf ). Jedoch soll nicht ausgeschlossen sein, daß Kutschfahrten im Zusammenhang mit der fremdenverkehrlichen Nutzung des Bereiches stattfinden.

Reitsportliche Sonderveranstaltungen sollen im Plangebiet und angrenzenden Freiflächen sowie am Strand weiterhin möglich bleiben.

### **Wohnmobile**

Die verdichtete Struktur im Plangebiet und der Charakter der öffentlichen Erschließungsflächen mit engen Lichtraumprofilen und Kurvenradien soll für die allgemeine Zugänglichkeit von Wohnmobilen ungeeignet bleiben. Wohnmobile beeinträchtigen das Erscheinungsbild des Straßenraumes wesentlich und sollten daher auf Bereiche außerhalb des Plangebietes beschränkt bleiben. Ein für Wohnmobile geeigneter Straßenausbau ist nicht beabsichtigt. Insbesondere sollen die Verkehrsflächen nicht als Abstellflächen für Wohnmobile dienen. Hier sind ggfs. verkehrsregelnde Maßnahmen zu treffen, wenn es durch abgestellte Wohnmobile zu Behinderungen kommt. Eine ähnliche Reglementierung, wie für den Reisebusverkehr, wäre sinnvoll.

### **Anlieferverkehr**

In Kur- und Erholungsgebieten, insbesondere in Bereichen mit medizinischen Einrichtungen, aber auch im allgemeinen Fremdenverkehrsbetrieb wirkt die morgendliche Belieferung und Entsorgung der Hotels, Pensionen, Gaststätten, Läden und Dienstleistungseinrichtungen besonders störend. Dieser Effekt wird verstärkt, durch die rauen Fahrbahnbeläge und den durch die enge und hohe Bebauung sowie die Tallage entstehenden Widerhall.

Regelungen zur Verkehrsbeschränkung sind ggfs. ordnungsbehördlich anzuordnen. Sie werden im Bebauungsplan z. Bsp. durch Festsetzung von verkehrsberuhigten Bereichen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung nicht vorgenommen.

### **6.6.8 Kraftfahrzeugverkehr / ruhender Verkehr – Stellplatzalternativen - Garagengrundstück -**

Das bestehende, im Plan festgesetzte Netz der Verkehrsflächen, ist für die Erschließung der anliegenden Grundstücke ausreichend.

Der Nachweis der Einstellplätze sollte für die jeweiligen Baumaßnahmen auf den Baugrundstücken geführt werden. Der Nachweis regelt sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde bzw. nach den geltenden bauordnungsrechtlichen Kriterien.

Ist dieses nicht möglich, ist an anderer Stelle der Nachweis zu führen, idealerweise innerhalb des Plangebietes im näheren Umfeld des jeweiligen Objektes in Tiefgaragen. Als Standorte dafür kommen folgende Areale in Frage:

- Die rückwärtigen Bereiche im Karree Kirchstraße, August Bebel Straße, Hermannstraße, Wilhelmstraße
- Der rückwärtige Bereich des Komplexes Haus Sellin an der Carlstraße.

Der beständige Strom der Pkw der Tagestouristen während der Saison und die Unterbringung des ruhenden Verkehrs führt zu saisonalen Schwankungen und Überlastungen.

Die Gemeinde versucht, den daraus resultierenden Schwierigkeiten zu begegnen:

- mit der bereits realisierten, ortspipheren Anlage des Großparkplatzes an der B 196
- durch die weitere Förderung anderer Verkehrsmittel und Konzepte wie z. Bsp. Tarifgestaltung ÖPNV, weiterer Rad- und Wanderwegebau, Bäderbahn, Ortsbus etc.
- in dem sie auf dem sogenannten Garagengrundstück an der August Bebel Straße / Kirchstraße Flächen für die Anlage von Park- und Stellplätzen vorhält die ggfs. zu einem Wohn- und Geschäftsgebäude über einem Parkhaus aufgestockt werden.

Für die vorgenannten Flächen an der August Bebel Straße / Kirchstraße ( Garagengrundstück ) ist daher zunächst eine zusammenhängende überbaubare Fläche festgesetzt. Diese ließe, bei einem angenommenen Bruttostellplatzflächenbedarf von 50 m<sup>2</sup> /

Stp. und einer überschlägigen ermittelten Fläche von ca. 9.000 m<sup>2</sup> ca. 180 Stp. je Ebene zu.

Der Standort Garagengrundstück dient auch, und vor allem, der Unterbringung des Stellplatzbedarfs von anderen außerhalb des Gebietes liegenden Nutzungen. Hierzu gehört auch der Bedarf bzgl. Tagestouristen. Möglich sollen hier unterschiedliche Parkbauten zulässig sein, z. Bsp. als Stellplatz, Garage, Parkpalette, Tiefgarage, Parkgarage, Parkhaus, Garageschloß, Parkgeschoß.

Der aus der Planung sich zusätzlich ergebende Stellplatzbedarf ist unter 6.16 Flächenbilanz überschlägig eingeschätzt.

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

Die Kosten für die innere Erschließung und Netzerweiterungen incl. Planungsleistungen sind vom Bauherren/ Erschließungsträger zu übernehmen. Die Planungen sind von einem fachkundigen Ingenieurbüro zu erstellen.

### **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. Eine gesonderte Festsetzung von Flächen für die Gasversorgung wird nicht vorgenommen.

Weitergehende Informationen und Unterlagen zu Kapazitäten, Leitungsbestand und Neuanschlußmöglichkeiten können schriftlich oder über die Internetseite der EWE (<http://www.ewe-netz.de/gas/gas-geodaten.php>) bei der EWE angefordert werden.

### **6.7.2 Elektrizitätsversorgung**

Das Plangebiet wird von der e.dis Energie Nord AG, Putbuser Chaussee 4, 18528 Bergen, mit Elektrizität versorgt. Unterlagen zu Kapazitäten, Leitungsbestand und Neuanschlußmöglichkeiten liegen z. Zt. nicht vor.

Da die e.dis auf eine neue Bebauung oder Änderung der vorhandenen Bebauung nur nach Antragstellung reagieren kann, ist es ihr nicht möglich pauschal Flächen und Trassen zu benennen, die sie zukünftig unter Berücksichtigung der Notwendigkeit zur Versorgung und für die Versorgungssicherheit unter Berücksichtigung des Konzessionsvertrages benutzen möchte und muss.

### **6.7.3 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung für das Plangebiet wird von dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, Putbuser Chaussee 1, 18528 Bergen, vorgenommen.

Die Trinkwasserversorgung kann mit Anschluss an die in den öffentlichen Straßen vorhandenen Versorgungsleitungen erfolgen. Die konkreten Anschlussbedingungen für die einzelnen Bauvorhaben werden nach diesbezüglicher Antragstellung geregelt. Gegebenenfalls sind an einzelnen Standorten in Abhängigkeit von der geodätischen Höhenlage grundstücksbezogene Druckerhöhungsanlagen zu errichten.

### **6.7.4 Abwasserbeseitigung / Versickerung**

Die Schmutzwasserbeseitigung und Regenwasserbeseitigung für das Plangebiet wird von dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR), Putbuser Chaussee 1, 18528 Bergen, vorgenommen.

## Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung kann mit Anschluss an die in den öffentlichen Straßen vorhandenen Schmutzwasserkanäle erfolgen. Die konkreten Anschlussbedingungen für die einzelnen Bauvorhaben werden nach diesbezüglicher Antragstellung geregelt.

## Regenwasser

Das Plangebiet ist mit Ausnahme der August Bebel Straße an das Netz zur Regenwasserbeseitigung des ZWAR angeschlossen. Die Überarbeitung des Generalentwässerungsplanes für das Gebiet aus dem Jahr 2012 veranschlagt für das Gebiet einen Versiegelungsgrad von in etwa 0,5. Mit der vorliegenden Planung wird diese angenommene Versiegelung überschritten (s. 6.2.1 Grundflächenzahl).

Die daraus sich ergebenden Folgerungen für die zukünftige Gestaltung der Regenentwässerung im Plangebiet basieren auf der Stellungnahme des ZWAR vom 23.01.2018.

Auf Grund der wasserbehördlichen Erklärungen ist eine grundstücksbezogene Versickerung nur in untergeordneten Teilbereichen möglich. Zur besseren Veranschaulichung hat der ZWAR das Bebauungsplangebiet in vier Quadranten mit unterschiedlicher Behandlung des Niederschlagswassers unterteilt (s. B Plan). Danach ist die Situation wie folgt:

**Quadrant I** - In diesem Bereich gibt es eine Kanalisation. Alles Wasser, welches aus einer über 50 prozentigen Flächenversiegelung anfällt, außer von Straßenverkehrsflächen, ist innerhalb der Grundstücksentwässerungsanlage zu puffern und zeitverzögert in die öffentliche Kanalisation abzugeben!

**= Erschließung bedingt gesichert**

**Quadrant II** - In diesem Bereich gibt es keine Niederschlagswasserkanalisation. Eine Einleitung in die Schmutzwasserkanalisation ist u.a. aus hydraulischen Gründen nicht möglich!

**= Erschließung nicht gesichert**

Für diesen Bereich liegt weder ein Nachweis über die Möglichkeit der Versickerung des Regenwassers vor, noch liegt eine Regenwasserkanalisation an. Eine Einleitung in die Schmutzwasserkanalisation ist u.a. aus hydraulischen Gründen nicht möglich!

Voraussetzung einer Versickerung wäre 1. der Nachweis, daß der Bereich nicht zu dem sogenannten steiluferangrenzenden Bereich zu rechnen ist, den das STALU mit seiner ergänzenden Stellungnahme vom 20.07.2017 pauschaliert eingegrenzt hat, und 2., daß eine Versickerung überhaupt auf den jeweiligen Grundstücken möglich ist.

Alternativ wäre, für den Nachweis der gesicherten Erschließung, der Bau der Niederschlagswasserkanalisation.

Beides ist zur Zeit nicht gegeben.

Es wird daher im Bebauungsplan durch textliche Festsetzung für den Quadrant II bestimmt:

Über den baulichen Bestand hinausgehende bauliche und sonstige Nutzungen und Anlagen sind unzulässig (§ 9 (2) Nr. 2 BauGB) bis zum gesicherten Nachweis daß

- 1) das Baugrundstück außerhalb des sogenannten steiluferangrenzenden Bereiches liegt, in dem eine Versickerung ausgeschlossen ist, und
- 2) eine Versickerung überhaupt auf dem jeweiligen Baugrundstück möglich ist, oder

- 3) der Bau der Niederschlagswasserkanalisation in der August - Bebel Straße den Gebäudeanschluß ermöglicht.

**Quadrant III** - In diesem Bereich gibt es keine Niederschlagswasserkanalisation. Eine Einleitung in die Schmutzwasserkanalisation ist u.a. aus hydraulischen Gründen nicht möglich! Das Niederschlagswasser wäre vollständig auf den Grundstücken zu versickern!

**= Erschließung faktisch nicht gesichert**

Für diesen Bereich liegt weder ein Nachweis über die Möglichkeit der Versickerung des Regenwassers vor, noch liegt eine Regenwasserkanalisation an. Eine Einleitung in die Schmutzwasserkanalisation ist u.a. aus hydraulischen Gründen nicht möglich!

Voraussetzung einer Versickerung wäre, daß eine Versickerung überhaupt auf den jeweiligen Grundstücken möglich ist.

Alternativ wäre, für den Nachweis der gesicherten Erschließung, der Bau der Niederschlagswasserkanalisation.

Beides ist zur Zeit nicht gegeben.

Es wird daher im Bebauungsplan durch textliche Festsetzung bestimmt:

d) **Quadrant III** - (Die Erschließung ist derzeit faktisch nicht gesichert.)

Über den baulichen Bestand hinausgehende bauliche und sonstige Nutzungen und Anlagen sind unzulässig (§ 9 (2) Nr. 2 BauGB) bis zum gesicherten Nachweis daß

- 1) eine Versickerung überhaupt auf dem jeweiligen Baugrundstück möglich ist, oder
- 2) der Bau der Niederschlagswasserkanalisation in der August - Bebel Straße den Gebäudeanschluß ermöglicht.

**Quadrant IIIa** - In diesem Bereich gibt es eine Kanalisation. Alles Wasser, welches aus einer über 50 prozentigen Flächenversiegelung anfällt, außer von Straßenverkehrsflächen, ist innerhalb der Grundstücksentwässerungsanlage zu puffern und zeitverzögert in die öffentliche Kanalisation abzugeben!

**= Erschließung bedingt gesichert**

**Quadrant IV** - In diesem Bereich gibt es eine Kanalisation. Alles Wasser welches aus einer über 50 prozentigen Flächenversiegelung anfällt, außer von Straßenverkehrsflächen, ist innerhalb der Grundstücksentwässerungsanlage zu puffern und zeitverzögert in die öffentliche Kanalisation abzugeben!

**= Erschließung bedingt gesichert**

Die sich aus obiger Sachverhaltsdarstellung ergebenden Anforderungen sind als textl. Festsetzungen in den Plan übernommen worden.

Es wird ersichtlich, dass die Erschließung für den Bereich des besonderen Wohngebietes ((WB) August-Bebel-Straße) außerhalb des Sanierungsgebietes nicht gesichert ist. Gegenwärtig bestehen keine Investitionsabsichten in diesem Bereich. Ein Rechtsanspruch gegen den ZWAR auf Herstellung öffentlicher Abwasseranlagen in förmlich festgesetzten Bebauungsplangebietes besteht nicht. Die Gemeinde kann die Aufnahme der abwasserseitigen Erschließung in das Investitionsprogramm des ZWAR beantragen. Soweit die Erschließung früher als zu dem nach Aufnahme in das Investitionsprogramm vorgesehenen Termin erfolgen soll, kann der ZWAR mit der Gemeinde oder einem privaten Vorhabenträger einen Erschließungsvertrag zur Herstellung der öffentlichen Anlagen eingehen. Dahingehende Kontakte gab es bisher nach Kenntnis des ZWAR nicht.

Mit der vorliegenden Fassung des Bebauungsplanes oder dem Fehlen verbindlicher Investitionsabsichten zur Herstellung entsprechender Anlagen, ist die Niederschlagswasserbeseitigung nicht gesichert und somit die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 Abs. 1 BauGB nach Auffassung des ZWAR nicht gegeben.

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

#### **6.7.5 Löschwasserversorgung**

Der ZWAR erklärt mit seiner Stellungnahme vom 24.07.2017: „Im B-Plangebiet kann über die bestehenden Hydranten maximal 48 m<sup>3</sup>/h, teilweise auch 96 m<sup>3</sup>/h Löschwasser bereitgestellt werden. Die aktuellen Hydrantenpläne mit den Übersichten zur Leistungsfähigkeit der einzelnen Hydranten werden der Gemeinde demnächst übergeben. Bei höherem Löschwasserbedarf sind zusätzliche Maßnahmen erforderlich.“

Abhängig von der Nutzung des Grundstückes und des Gefahrenpotentials der jeweiligen Objekte kann darüber hinausgehend eine unabhängige Löschwasserversorgung erforderlich werden, für deren Bau und Unterhalt der jeweilige Vorhabensträger zuständig ist.

#### **6.7.6 Müllbeseitigung**

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Planbereich keine Altlastverdachtsflächen bekannt. Die Müllbeseitigung erfolgt von den festgesetzten Verkehrsflächen. Wenn das Sammelfahrzeug nicht am Grundstück vorfahren kann, müssen die Abfallbehälter sowie sperrige Gegenstände von den Überlassungspflichtigen an der nächsten vom Sammelfahrzeug benutzbaren Fahrstraße bereitgestellt werden. Der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Landkreises kann den Bereitstellungsort der Abfallbehälter und Abfallsäcke bzw. des Sperrmülls bestimmen.

#### **6.7.7 Telekommunikation**

Telekom

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes erforderlich.

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 2 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.

Für weitere Erläuterungen bestehen Kontaktmöglichkeiten unter der Besucheranschrift Deutsche Telekom Technik GmbH, PTI 23, PPB 3, Barther Straße 72, 18437 Stralsund.

Vodafone

In dem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet wird die Vodafone Kabel Deutschland GmbH dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über ihren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR)  
Der Bau eines passiven Breitbandnetzes im dortigen Bereich ist nicht vorgesehen (ZWAR 23.01.2018).

### **6.8 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**

Flächen für Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen sind nicht auszuweisen.

### **6.9 Grünflächen**

Es werden private Grünflächen festgesetzt.

Die **privaten Grünflächen** im rückwärtigen Bereich der Grundstücke an der Wilhelmstraße zum Friedensberg und nördlich der Bergstraße dienen der Herstellung eines Überganges zu den angrenzenden Wald- und Böschungflächen. Hier soll eine weitere bauliche und auch rechnerische Beanspruchung vermieden und eine gleichmäßige Begrenzung der rückwärtigen Baugrundstücksgrenze auf ca. 50 m eingehalten werden, entsprechend dem ursprünglichen Ortsgrundriß.  
Die Zweckbestimmung ist hier Parkanlage.

### **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.

Eine Feststellung des angrenzenden Waldrandes ist mit der Forstbehörde im Verlauf des Verfahrens gem. § 4 Abs. 1 vorgenommen worden.

Zusätzliche Waldflächen werden nicht beansprucht.

Die bestockten Flächen westl. des Garagengrundstückes sind Grünflächen mit der Zweckbestimmung Friedhof bzw. Wohnbauflächen. Die bestockte Fläche des Friedensberges liegt außerhalb des Plangebietes.

Es wird daher davon ausgegangen, daß keine Kompensation von Waldflächen erforderlich wird.

Auf die mögliche Nachbarschaftswirkung der angrenzenden Waldfläche bzw. der angrenzenden bestockten Flächen wird durch eine Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB hingewiesen ( s. 6.15 Sonstige Planzeichen ) sowie durch nachrichtliche Übernahme des gesetzlichen Waldabstandes nach § 20 Landeswaldgesetz M-V ( LWaldG ) gem. § 9 Abs. 6 BauGB.

### **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:

- Regelung zur Versickerung
- Pflanzgebote ( § 25 a BauGB )
- Regelung zu den Einfriedungen überwiegend als lebende Hecken aus standortgerechten heimischen Gehölzen.
- Ausführung befestigter Flächen
- Begrünung baulicher Anlagen
- Festsetzungen von Vermeidungsmaßnahmen vor und während der Baumaßnahmen (Artenschutz)

### **6.14 Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz**

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand befinden sich gem. Denkmalliste des Landkreises Baudenkmale im Plangebiet. Diese sind unter 3.2. Baulicher Bestand / Denkmalschutz aufgelistet und im Plan als Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen ( § 9 Abs. 6 BauGB ), gekennzeichnet.

### **6.15 Sonstige Planzeichen**

#### **6.15.01 Luftreinhaltung**

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

Es werden im Zuge der sog. Energiewende zunehmend Festbrennstoffe unterschiedlicher Art verfeuert. Dies kann zu Belastungen der Luft führen, auch wg. der Hanglage, die dem Anspruch des Ostseebades an die Luftqualität, mit dem das Ostseebad wirbt, zu widerlaufen. Aus dem Grunde ist die Textfestsetzung bzgl. Einhaltung der zulässigen Grenzwerte eingeführt worden.

#### **6.15.02 Nachbarschaftswirkung von Wald und bestockten Flächen Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB**

In einem Abstand von 30 m zu dem Wald des Odinsberges und von bestockten Flächen werden gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB Flächen gekennzeichnet deren bauliche Nutzung nur unter Beachtung besonderer Umstände möglich ist und bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

Die Kennzeichnung bezieht sich auf die Nachbarschaftswirkung des Waldes ( hauptsächlich Windwurf, Waldbrand ).

Es handelt sich dabei um die Bereiche westl. Garagengrundstück, rings um den Friedensberg und den Bereich von der Carlstraße bis Wilhelmstraße 23.

Hierdurch werden Hinweise auf Einwirkungen gegeben, die aus der Nachbarschaft ( hier Wald und bestockter Flächen) kommen können.

Die Kennzeichnung dient dem Schutz künftiger baulicher oder sonstiger Nutzungen des Grundstücks insbesondere auch zu Wohnzwecken oder Aufenthaltszwecken, indem sie den späteren Nutzer auf mögliche Gefährdungen oder Erschwerungen der planerisch vorgesehenen Nutzung hinweist und so die Möglichkeit eröffnet, vor der Planverwirklichung entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

Im Plan werden gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB Flächen gekennzeichnet, die der Nachbarschaftswirkung von Wald und bestockten Flächen ausgesetzt sind und bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. Für bauliche Anlagen, in dem gekennzeichneten Bereich, die Wohnzwecken oder dem Aufenthalt von Menschen dienen, sind unter anderen folgende besondere bauliche Vorkehrungen nachzuweisen:

- a. ausschließlich massive Bauweise, Innen- und Außenwände in Kalksandstein, Beton, Ziegel, Gasbeton, Außenwände einschalig mind. 24 cm stark
- b. Aussteifung der Außenwände im 30 m Abstand zum Wald und den bestockten Flächen jeweils in einem Abstand von max. 3 m durch massive Querwand oder Betonstütze mind. 24 cm / 24 cm
- c. keine geneigten Dachflächen im 30 m Abstand gerichtet zum Wald und den bestockten Flächen, ausschließlich massive Dachflächen der geneigten Dächer z. Bsp. Gasbeton armiert, darauf harte Bedachung oder Gründach,
- d. tragende Flachdachkonstruktion ausschließlich in Stahlbeton, darauf harte Bedachung oder Gründach,
- e. oberster statisch wirksamer Gebäudeabschluß an den Gebäudeaußenkanten im 30 m Abstand zum Wald und den bestockten Flächen in Stahlbeton mind. 24 cm breit / 75 cm hoch,
- f. massive Geschoßdecken ausschließlich in Stahlbeton, Ringanker ausschließlich in Stahlbeton auch an den Ortsgängen, sämtliche tragenden und aussteifenden Bauteile massiv,
- g. lichte Geschoßhöhen max. 4,0 m im Souterrain und Erdgeschoß, max. 3,0 m in den darüber liegenden Geschoßen auch im Dachgeschoß und Spitzboden,
- h. keine Holzbalkendecken und Holzdachstühle,
- i. bruch sichere Verglasung der Fensterflächen im 30 m Abstand zum Wald und den bestockten Flächen,
- j. massive Balkone, keine Wintergärten Balkone Terrassen und Spielflächen zum Wald und den bestockten Flächen, seitliche massive Schutzmauer zum Wald und den bestockten Flächen an Freisitz und Terrassenflächen.
- k. Die Anforderungen an vorgenannte besondere bauliche Vorkehrungen gelten nicht für die im Plangebiet gekennzeichneten Baudenkmale.

Die Forstbehörde behält sich vor, eine stichprobenartige Überprüfung zu Beginn der Baumaßnahme an Ort und Stelle vorzunehmen.

Diese Maßnahmen sind erforderlich zusätzlich zu den Maßnahmen zu denen der Waldbesitzer und die Eigentümer der bestockten Flächen ohnehin verpflichtet sind, verkehrssichere Gegebenheiten gegenüber den Nachbarn herzustellen.

Die Gemeinde ist der Auffassung, daß mögl. Gefahren aus der Nachbarschaft dieser Flächen durch bauliche oder technische Maßnahmen sowie durch Nutzungsbeschränkungen von Flächen vorgebeugt werden kann. Hierfür spricht insbesondere, daß die Bebauung auch zu Wohnzwecken (Wohnbebauung), oder Aufenthaltzwecken (Gewerbe, Schule) im Waldabstand in der Nachbarschaft sowie im Ort allgemein eher die Regel als die Ausnahme ist (z. Bsp. auf ca. 8,5 km Länge entlang des gesamten Selliner Ortsrandes auf einer Fläche von ca. 25 ha, davon im Plangebiet auf einer Länge von ca. 1,5 km).

## 6.16 Flächenbilanz / Kapazitäten

Die Planung dient vor allem der Innenbereichsentwicklung des Ortes, so daß raumordnerisch relevante Kapazitätsausweitungen wahrscheinlich nicht anstehen. 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 ungefähren Einschätzung einer möglichen Entwicklung.**

Es werden überschlägige Werte ermittelt zu:

- Neu hinzu kommenden Nettogrundfläche (s. Spalte 6)
- Neu hinzu kommenden Bruttogrundfläche
- Versiegelungsgrad (s. Spalte 10)
- Neu hinzu kommende Bruttogeschosßfläche (s. Spalte 11)
- Neu hinzu kommende Bettenzahl Dauerwohnen / Fremdenverkehr
- Neu hinzu kommende Einstellplätze

### 6.16.01 Bilanz zu den Besonderen Wohngebieten (WB)

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Nr	Gebietsart	Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Gebäudegrundfläche m <sup>2</sup> netto je Gebiet	geplante Grundflächenzahl GRZ	Grundflächenzuwachs netto je Gebiet	Zahl der zul. Vollgeschosse	Bauweise	% des Plangebietes	Versiegelte Fläche geplant m <sup>2</sup>	Bruttogeschosßflächenzuwachs je Gebiet m <sup>2</sup>
WB 1	WB um Loreley	4.368	717	0,30	593,10	2	o	2,9%	1.974	1.186
WB 2	WB um Hubertus	4.378	1.405	0,30	-94,90	2	o	2,9%	2.627	-190
WB 3	WB um ev. Kirche	8.325	1.878	0,30	619,50	2	o	5,7%	3.790	1.239
WB 4	WB um Holstein	2.441	777	0,30	-44,70	2	o	1,6%	1.465	-89
WB 5	WB Kirchst/Heustr	10.324	2.778	0,30	319,20	2	o	6,9%	6.195	638
WB 6	WB Garagengru	12.213	226	0,6	7101,80	2	o	7,8%	5.228	14.204
WB 7	WB Sel/HofAutowerks	4.442	1.760	0,30	-427,40	2	o	3,0%	2.664	-855
WB 8	WB Granitzer/Kirchstr	9.499	2.059	0,30	790,70	2	o	6,4%	5.716	1.581
	<b>WB gesamt</b>	55.990	11.600		8.857			37,2%	29.659	17.715

### 6.16.02 Bilanz zu den Sondergebieten Fremdenverkehr (SF)

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Nr	Gebietsart	Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Gebäudegrundfläche m <sup>2</sup> netto je Gebiet	geplante Grundflächenzahl GRZ	Grundflächenzuwachs netto je Gebiet	Zahl der zul. Vollgeschosse	Bauweise	% des Plangebietes	Versiegelte Fläche geplant m <sup>2</sup>	Bruttogeschosßflächenzuwachs je Gebiet m <sup>2</sup>

S F 5	<b>SF</b> Sub- klew H a Meer	8.621	3.056	0,40	392,40	3	o	6,1%	5.414	1.177
S F 6	<b>SF</b> The- res/Inge- borg	6.667	2.213	0,40	453,80	3	o	4,5%	4.002	1.361
S F 7	<b>SF</b> Louisa/Am- biance	9.811	3.019	0,40	905,40	3	o	6,6%	5.860	2.716
S F 8	<b>SF</b> Odin/Son- neck	9.641	2.959	0,40	897,40	3	o	6,5%	5.787	2.692
S F 9	<b>SF</b> Seero/Elis- a	7.490	2.128	0,40	868,00	3	o	5,0%	4.499	2.604
S F 1 0	<b>SF</b> Sel- lin/Waldfr	7.526	3.135	0,40	-124,60	3	o	5,1%	4.516	-373-
S F 1 2	<b>SF</b> Fern- sicht/Con- cordia	6.382	1.753	0,40	799,80	3	o	4,3%	3.830	2.399
S F 1 3	<b>SF</b> I- rene/Dorn- rose	4.882	1.902	0,40	-86,00	3	o	3,3%	2.930	-258
	<b>SF</b> gesamt	61.020	20.165		4.106			41,4%	36.838	12.319

### 6.16.03 Bilanz zu den Verkehrsflächen

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Nr	Gebiets- art	Grund- stücks- größe m <sup>2</sup>	Gebäu- degrundf- läche m <sup>2</sup> netto je Gebiet	geplante Grund- flächen- zahl GRZ	Grundflä- chenzu- wachs netto je Gebiet	Zahl der zul. Voll- ge- schosse	Ba- u- we- ise	% des Plan- gebie- tes	Versie- gelte Fläche geplant m <sup>2</sup>	Bruttoge- schoßflä- chenzu- wachs je Gebiet m <sup>2</sup>
V 1	Kirchweg	292				0	0	0,2%		
V 2	Zufahrt Fried berg	1.575				0	0	1,1%		
V 3	obere A bebelstr	5.812				0	0	3,9%		
V 4	Zufahrt ev Kirche	2.911				0	0	2,0%		
V 5	untere A bebelstr	2.623				0	0	1,8%		
V 6	Warm- badstr									
V 7	Aufgang Fried berg	458				0	0	0,7%		
V 8	Bergstr	523				0	0	0,4%		
V 9	Wilhelm- straße	10.853				0	0	7,3%		
V 1 0	Hermann- straße	1.396				0	0	0,9%		
V 1 1	Kirch- straße	1.425				0	0	1,0%		
V 1 2	Luft- badstraße	595				0	0	0,4%		
V 1 3	Carlstraße	592				0	0	0,4%		
	<b>V</b> gesamt	29.055						20,1%		

### 6.16.04 Bilanz zu den Grünflächen (G)

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Nr	Gebietsart	Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Gebäudegrundfläche m <sup>2</sup> netto je Gebiet	geplante Grundflächenzahl GRZ	Grundflächenzuwachs netto je Gebiet	Zahl der zul. Vollgeschosse	Bauweise	% des Plangebietes	Versiegelte Fläche geplant m <sup>2</sup>	Bruttogeschossflächenzuwachs je Gebiet m <sup>2</sup>
G 2	am Friedensberg 1	1.348				0	0	0,9%		
G 4	hinter Salve	1.027				0	0	0,7%		
	<b>G Gesamt</b>	2.408				0	0	1,6%		

### 6.16.05 Bilanzzusammenfassung

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Nr	Gebietsart	Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Gebäudegrundfläche m <sup>2</sup> netto je Gebiet	geplante Grundflächenzahl GRZ	Grundflächenzuwachs netto je Gebiet	Zahl der zul. Vollgeschosse	Bauweise	% des Plangebietes	Versiegelte Fläche geplant m <sup>2</sup>	Bruttogeschossflächenzuwachs je Gebiet m <sup>2</sup>
	<b>WB gesamt</b>	55.990	11.600		8.857			37,2%	29.659	17.715
	<b>SF gesamt</b>	61.020	20.165		4.106			41,4%	36.838	12.319
	<b>V gesamt</b>	29.055						20,1%		
	<b>Grün</b>	2.408						1,6%		
	<b>Summe</b>	148.473	31.765		12.963			100%	66.497	30.034

### 6.16.06 Neu hinzu kommende Nettogrundfläche ca. 12.963 m<sup>2</sup> (s. Spalte 6)

Die neu hinzu kommende Nettogrundfläche liegt bei 12.963 m<sup>2</sup>. Multipliziert mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse in dem jeweiligen Baugebiet ergibt sich der Bruttogeschossflächenzuwachs je Gebiet. Daraus lassen sich die möglichen Größenordnungen für den Zuwachs an Bettenkapazitäten, Stellplatzbedarf, Infrastruktur etc. ableiten.

### 6.16.07 Neu hinzu kommende Bruttogrundfläche ca. 19.444 m<sup>2</sup>

Zu der neu hinzukommenden Nettogrundfläche wäre gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ein Zuschlag von 50 % für Stpl. / Nebenanlagen etc. möglich, mithin 12.963 m<sup>2</sup> + 6.482 m<sup>2</sup> = 19.444 m<sup>2</sup>, wenn nicht durch entsprechende Regelungen im Plan von diesem Pauschalwert abgewichen wird.

#### **6.16.08 Versiegelungsgrad 0,57** (s. Spalte 10)

Der im Generalentwässerungsplan veranschlagte Versiegelungsgrad von 50% wird bereits mit dem im Plan festgesetzten Maß zur baulichen Nutzung zur Grundflächenzahl und den Nebenanlagen überschritten.

Der Versiegelungsgrad wäre gem.  $\text{Plan } 66.497 \text{ m}^2 / (\text{WB gesamt } 55.990 \text{ m}^2 + \text{SF gesamt } 61.020 \text{ m}^2) = 0,57$ .

Zu den daraus sich ergebenden Konsequenzen s. 6.7.4 Abwasserbeseitigung / Versickerung.

#### **6.16.09 Neu hinzu kommende Bruttogeschoßfläche 30.034 m<sup>2</sup>** (s. Spalte 11)

Die neu hinzu kommende Bruttogeschoßfläche wird als Produkt aus Nettogrundfläche und Zahl der zulässigen Vollgeschosse pauschaliert ermittelt.

Die Bestandspotentiale (Aufstockung, Dachgeschoßausbau, Halbgeschoß etc.) bleiben dabei unberücksichtigt. Es ist unmöglich im vorhandenen Bestand für jedes Gebäude den ohnehin möglichen Zuwachs zu ermitteln und mit dem durch den Plan ermöglichten Zuwachs zu verbinden. Die Bestandsbebauung verändert sich permanent, so daß eine Zustandserfassung zu einem bestimmten Zeitpunkt nur als Momentaufnahme gewertet werden kann. Sie ist auch unerheblich da im Bestand im Zusammenhang der Ortslage nach § 34 BauGB und in Übereinstimmung mit den gemeindlichen Planungszielen ohnehin Kapazitätsveränderungen laufend möglich sind.

Es werden nur die Vollgeschosse als Regelgeschosse mit in Ansatz gebracht.

Andere Geschosse wie z. Bsp. Dachgeschosse und Souterrain bleiben auch hier unberücksichtigt. Dabei wird davon ausgegangen, daß der nicht ermittelte Zuwachs rechnerisch nicht als Beherbergungs- oder Wohnfläche sondern als gewerblich genutzte Flächen, Wellness, Empfang, Gastronomie, etc. zu veranschlagen ist.

Städtebaulich von besonderer Relevanz ist die aus der hinzukommenden Bruttogeschoßfläche sich ergebende Zahl der Übernachtungsplätze für Wohnen und Fremdenverkehr.

Die neu hinzukommende Bruttogeschoßfläche für das Besondere Wohngebiet August Bebel Straße beträgt ca. 17.715 m<sup>2</sup> und für das Sondergebiet Fremdenverkehr Wilhelmstraße ca. 12.319 m<sup>2</sup>, zusammen beträgt die neu hinzu kommende Bruttogeschoßfläche ca. 30.034 m<sup>2</sup>.

#### **6.16.10 Neu hinzu kommende Bettenzahl**

Bei der Berechnung der neu hinzu kommenden Bettenzahl wird von folgenden Annahmen ausgegangen:

Von der neu hinzu kommenden Bruttogeschoßfläche sind 50% für Wandstärken, Erschließungsflächen, Treppen, Nebengelasse etc. abzuziehen.

Es wird von einer durchschnittlichen Übernachtungseinheit von 50 m<sup>2</sup> Nettofläche für 2 Personen / Betten DZ ausgegangen.

Das umfaßt das Hotel – economique mit DZ 18 m<sup>2</sup> genau wie das Luxushotel mit DZ 75 – 100 und mehr m<sup>2</sup>.

Der Wert von 50 m<sup>2</sup> Nettofläche kann auch für eine durchschnittliche Wohneinheit zur Berechnung der überschlägigen Werte angenommen werden.

Es ergeben sich für das Besondere Wohngebiet August Bebel Straße ca.  $17.715 \text{ m}^2 \times 50\% / 50 \text{ m}^2 \times 2 = \text{ca. } 354 \text{ Betten}$ .

Es ergeben sich für das Sondergebiet Fremdenverkehr Wilhelmstraße ca. 12.319 m<sup>2</sup> x 50% / 50 m<sup>2</sup> x 2 = **ca. 246 Betten**.

In der Summe ergibt sich mit den vorstehenden Annahmen ein theoretischer Bettenzuwachs von **ca. 600 Betten**.

Dieser Zuwachs wäre aufzuteilen in etwa auf 1/3 für das Dauerwohnen und in etwa auf 2/3 für die fremdenverkehrliche Fremdvermietung. So verblieben für das Dauerwohnen ca. 200 Betten und für die Fremdvermietung ca. 400 Betten in der Wilhelmstraße und der August Bebel Straße als Zuwachs.

Die ermittelten Werte sind planungstheoretischer Natur. Ihre realistische Umsetzung ist utopisch wg. der fehlenden Eigentumsvoraussetzungen und dem permanenten Wandel der Lebenswirklichkeit. Sie dienen der Einschätzung einer möglichen Entwicklung für den Abgleich mit den vorhandenen Kapazitäten der örtlichen Infrastruktur.

#### **6.16.11 Neu hinzu kommende Einstellplätze**

Es wird davon ausgegangen, daß für jede Übernachtungseinheit ein Einstellplatz bereitgestellt wird. Bei der ermittelten Bettenzahl ergeben sich  $600 / 2 = 300$  Stp. Für Gewerbe Gastronomie wird nochmal ein Zuschlag von 10% veranschlagt, so daß ca. 330 zusätzliche Einstellplätze veranschlagt werden. Zu möglichen Standorten für Einstellplätze s. 6.6.8.

### **7.0 Örtliche Bauvorschriften**

Ergänzend zu dem Bebauungsplan wurde die Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften für den gründerzeitlichen Ortskern Sellin gem. § 86 LBO MV in der Sitzung der Gemeindevertretung am 19.07.2018 beschlossen. Die Satzung erstreckt sich auch auf außerhalb des Plangebietes gelegene Bereiche und ihr Geltungsbereich ist nicht identisch mit dem Geltungsbereich des Plangebietes.

### **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 wird deshalb eine Einzelfallprüfung der Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes vorgenommen, deren bisheriges Ergebnis im Folgenden dargestellt wird.

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

Das wesentliche Planungsziel ist die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt sowie die Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung vorhandener Siedlungsfläche ( § 1 a BauGB ).

Grund und Boden außerhalb vorhandener Siedlungsflächen wird nicht beansprucht.

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

Gem. 6.16.05 der Begründung wird mit der Planung eine zulässige Grundfläche von ca. 66.497 m<sup>2</sup> ermöglicht ( Schwellenwert § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB von 20.000 m<sup>2</sup> ist überschritten ).

Demnach ist gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien erforderlich, mit der die Einschätzung erlangt wird, daß der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen

Umweltauswirkungen haben wird, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

### **8.1.01 Überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen nach Anlage 2 des BauGB**

#### **8.1.02 Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt**

Der Bebauungsplan setzt einen Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben insbesondere zu deren Größe und Beschaffenheit.

Dabei wird sich an der Bestandsbebauung orientiert. Das Ausmaß der Rahmensetzung ist in 6.0 - Städtebauliche Ziele - beschrieben und begründet.

Zu den Betriebsbedingungen von Vorhaben setzt der Bebauungsplan keine Vorgaben. Zur Inanspruchnahme von Ressourcen s. 6.7 - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen -.

#### **8.1.03 Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst**

Es wird davon ausgegangen, daß der Bebauungsplan andere Pläne und Programme nicht beeinflusst.

#### **8.1.04 Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung**

Der Plan hat keine Bedeutung zu o. g. Gesichtspunkten.

#### **8.1.05 Für den Bebauungsplan relevante umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogene Probleme**

Außergewöhnliche umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogene Probleme sind nicht zu erwarten.

#### **8.1.06 Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften**

Eine außergewöhnliche Bedeutung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften ist dem Bebauungsplan nicht beizumessen.

### **Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf**

#### **8.1.06 die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen**

Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen des Bebauungsplanes im Vergleich zur vorhandenen Bestandsbebauung werden mit dem Plan nicht wesentlich beeinflusst.

#### **8.1.07 Kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen**

Es wird davon ausgegangen, daß die kumulativen Auswirkungen des Planes keinen grenzüberschreitenden Charakter haben werden.

#### **8.1.08 Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)**

Die Planung weist keine Merkmale auf, die auf außergewöhnliche Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit schließen lassen.

#### **8.1.09 Umfang und räumliche Ausdehnung der Auswirkungen**

Die Planung weist keine Merkmale auf, die auf einen außergewöhnlichen Umfang und räumliche Ausdehnung der Auswirkungen schließen lassen.

#### **8.1.10 Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten**

Umweltqualitätsnormen und Grenzwerte werden nicht überschritten.

#### **8.1.11 Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes**

Die Planung weist keine Merkmale auf, die auf außergewöhnliche Auswirkungen auf o. g. Gebiete schließen lassen.

#### **8.1.12 Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes**

Die Planung weist keine Merkmale auf, die auf außergewöhnliche Auswirkungen auf o. g. Gebiete schließen lassen.

#### **8.1.13 Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes**

Die Planung weist keine Merkmale auf, die auf außergewöhnliche Auswirkungen auf o. g. Gebiete schließen lassen.

#### **8.1.14 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes**

s. 2.0 - Lage im Raum –

Die Planung weist keine Merkmale auf, die auf außergewöhnliche Auswirkungen auf o. g. Gebiete schließen lassen.

#### **8.1.15 Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes**

Die Planung weist keine Merkmale auf, die auf außergewöhnliche Auswirkungen auf o. g. Biotope schließen lassen.

#### **8.1.16 Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes**

s. 4.2 - Geologie, Küste, Wasser –

Die Planung weist keine Merkmale auf, die auf außergewöhnliche Auswirkungen auf o. g. Gebiete schließen lassen.

#### **8.1.17 Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind**

Die Planung weist keine Merkmale auf, die auf außergewöhnliche Auswirkungen auf o. g. Gebiete schließen lassen.

#### **8.1.18 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes**

Die Planung weist keine Merkmale auf, die auf außergewöhnliche Auswirkungen auf o. g. Gebiete schließen lassen.

**8.1.19 In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind**

s. 3.2 - Baulicher Bestand / Denkmalschutz -

Die Planung weist keine Merkmale auf, die auf außergewöhnliche Auswirkungen auf o. g. Denkmale und Gebiete schließen lassen.

## 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 Büro Seppe-ler Nov. 2017		X		X		s. Vorgaben zur Baufeldfreima- chung, Abbruchmaßnahmen,
7a Pflanzen	Artenschutzrechtliche Kurzprüfung gem. LUNG M-V liegt vor Büro Seppe-ler Nov. 2017		X		X		s. Vorgaben zu Baumerhalt, Baumfällung
7a Boden	Bodennutzung als Siedlungsraum s. 3.2		X	Keine zusätzliche In- anspruchnahme		X	
7a Wasser	Keine fließenden oder stehende Ge- wässer s. 4.2		X			X	
7a Luft	s. 4.4		X	Keine zusätzlichen Belastungen		X	
7a Klima	Gesundheitlich wirksame klimatische Bedingungen s. 2.1 / 4.4		X	Keine zusätzlichen Belastungen		X	
7a Wirkungsgefüge zwischen o. g. Umweltbelangen	Werden durch bereits vorhandene Siedlungstätigkeit beeinflusst		X			X	
7a Landschaft	Vorbelastung durch vorhandene Be- bauung und fremdenverkehrliche Nut- zung		X	Geordnete städte- bauliche Entwicklung		X	örtliche Bauvorschrift
7a Biologische Viel- falt	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		X		Verträglichkeitsprüfung liegt vor Büro Seppeler Nov. 2017		X		
7b	Europäische Vogelschutzgebiete						X		
7c	Mensch u. seine Gesundheit		X				X		
7d	Kultur-/ Sachgüter	s. 3.2	X		Keine Beeinträchtigung,		X		
7e	Vermeidung von Emissionen		X				X		
7e	Sachgerechter Umgang mit Abfällen u. Abwässern	s. 4.2.6	X				X		
7f	Erneuerbare Energien		X				X		
7g	Darstellungen anderer Pläne	FNP stellt Gemischte Baufläche dar							Keine FNP Anpassung erforderlich
7h	Erhaltung der bestmögl. Luftqualität								
7i	Wechselwirkungen zwischen 7a, 7c u. 7d	Keine							

### **8.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Der Umweltzustand bleibt im Wesentlichen unverändert.

### **8.4 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben Flächen im Siedlungsraum und die gut ausgebaute Infrastruktur ungenutzt. Die städtebaulichen Ziele und gesetzlichen und raumordnerischen Vorgaben für die Gemeinde werden nicht erreicht.

Die Fläche wird weiter wie bisher genutzt mit unklarer Perspektive und permanent strittigen Baugesuchen.

### **8.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen nicht. Das Gebiet ist Bestandteil des gewachsenen Siedlungsgebietes der Gemeinde.

### **9.0 Durchführung des Bebauungsplanes**

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

### **9.1 Bodenordnende Maßnahmen**

Zur Durchführung der Planung sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

### **9.2 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten**

Nach bisherigem Planungsstand werden der Gemeinde außer den Planungskosten keine Kosten entstehen.

## **10.0 Beschluß- und Bekanntmachungsdaten**

Aufstellungsbeschluß am 18.10.2016 Az. 0000/00

Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB vom 19.06.2017 bis einschließlich 28.07.2017

Behördenbeteiligung § 4 Abs. 1 BauGB vom 29.05.2017 bis einschließlich 10.07.2017

Auslegungsbeschluß am 03.12.2019 Az. 000/00

Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs. 2 BauGB vom 00.00.0000 bis einschließlich 00.00.0000

Behördenbeteiligung § 4 Abs. 2 BauGB vom 00.00.0000 bis einschließlich 00.00.0000

Satzungsbeschluß am 00.00.0000 Az. ....

Sellin, den 03.12.2019