

Gemeinde Ostseebad Sellin
Amt Mönchgut Granitz
Landkreis Vorpommern-Rügen

Begründung

Nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 BGBl. I S. 1802 zur Satzung der



**Gemeinde Ostseebad Sellin
Amt Mönchgut-Granitz
Landkreis Vorpommern-Rügen**

Über den

Bebauungsplan Nr. 38 „August-Bebel-Straße/ Kirchstraße“

Für das „Garagengrundstück“

Bearbeitet:

ign Melzer & Voigtländer
Ingenieure PartG-mbB
Lloydstraße 3
17192 Waren (Müritz)
Tel.: 03991 6409-0 · Fax: -10



Waren (Müritz), den 14.02.2022

Inhaltsverzeichnis

1.	Lage des Plangebietes	3
2.	Ziele des Bebauungsplanes	4
3.	Zweck des Bebauungsplanes	4
4.	Gesetzliche Grundlagen des Bauleitplanes	5
4.1	Allgemeines	5
4.2	Flächennutzungsplan	5
4.3	Verfahrensprüfung	5
5.	Bestehende Nutzung des Plangebietes	6
6.	Inhalt der Satzung	6
7.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	7
7.1	Erschließung	8
7.2	Ver- und Entsorgung	8
7.2.1	Trinkwasser	8
7.2.2	Abwasser	8
7.2.3	Regenwasser	8
7.2.4	Elektrische Energie	8
7.2.5	Gas	8
7.2.6	Telekommunikation	9
7.2.7	Abfallbeseitigung	9
7.3	Brandschutz	9
7.4	Denkmalschutz	9
7.5	Altlasten/ Kampfmittel	9
7.6	Immissionen	10
7.7	Klimaschutz/ Klimaanpassung	10
7.8	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	11
8.	Durchführung der Maßnahmen	13

Lage des Plangebietes



Abb. 1: Übersichtskarte (Quelle: <https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>, 02.08.2021),
bearbeitet ign PartG-mbH

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand der Gemeinde Sellin zwischen Buchenweg und August-Bebel-Straße und wird im Norden von der Kirchstraße begrenzt. Nordwestlich folgt eine Grünfläche mit Friedhof und Kirche, im Osten und Süden befinden sich Häuser, welche vor allem dem Wohnen dienen, aber auch kleinere Gewerbebetriebe einschließen. Ca. 650 m nördlich beginnt die Ostsee. Das Plangebiet liegt in der Flur 6, Gemarkung Jagdschloß und umfasst die Flurstücke 65/81, 65/82, 121/3, 121/4, 122/1, 122/5 sowie Teile von 1/13 und 104/19. Es hat eine Größe von etwa 10.460 m².



Abb. 2: Blick von Osten auf Sellin und Lage des Bebauungsplans Nr. 38
(Quelle: <http://www.ruegenurlaub.de/ruegen-a-z/sellin.html>, 02.08.2021), bearbeitet ign PartG-mbH

1. Ziele des Bebauungsplanes

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38 „August-Bebel-Straße/ Kirchstraße“ umfasst das Ziel der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum nach der Richtlinie Wohnungsbau-Sozial – WoBauSozRL M-V im Zentrum Sellins. Dies dient der Herstellung von Wohnraum im preisgünstigen Sektor und insbesondere der Bereitstellung von Wohnungen für Angestellte im Tourismussektor. Weiterhin soll Einzelhandel mit einer Fläche von 800 m² Verkaufsfläche entstehen zuzüglich weiteren 315 m² Verkaufsfläche im Untergeschoss desselben Gebäudes sowie ein Parkhaus mit über 300 Stellplätzen für die direkten Anwohner und um den Ortskern zu entlasten.

2. Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 38 „August-Bebel-Straße/ Kirchstraße“ enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und schafft innerhalb seines Geltungsbereiches die planungsrechtliche Voraussetzung für die geplante Bebauung des Investors im Planungsgebiet. Der Bebauungsplan setzt die Regelungen zu Art und Maß der baulichen

Nutzung fest. Weiterhin werden Flächen für Stellplätze festgesetzt und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

4. Gesetzliche Grundlagen des Bauleitplanes

4.1 Allgemeines

Der Bebauungsplan basiert auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. Sep 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO MV) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2005 sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Wohnbaufläche und eine Stellplatzfläche vor. Der Bebauungsplan wird dementsprechend aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt.

4.3 Verfahrensprüfung

Die Gemeindevertretung fasste am 25.08.2021 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 38 „August-Bebel-Straße/ Kirchstraße“.

Der Bebauungsplan Nr. 38 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a des Baugesetzbuches – BauGB – durchgeführt, da die zulässige Grundfläche das Maximum von 20.000 Quadratmetern unterschreitet (~10.500 m²). Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung des ehemaligen Garagengebietes und führt zu einer Nachverdichtung Sellins.

5. Bestehende Nutzung des Plangebietes



Abb. 3: Luftbild des Geltungsbereichs (Quelle: <https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>, 02.08.2021), bearbeitet ign PartG-mbH

Auf dem Plangebiet befanden sich ein Parkplatz und mehrere Garagen, die nun abgebrochen worden sind. Außerdem umfasst das Gebiet einen älteren Baumbestand und kleinere Leerstellen.

Im Norden des Plangebietes steht die evangelische Gnadenkirche Sellin, die zu dem westlich gelegenen Waldfriedhof gehört. Südlich und östlich schließen sich eine weitere Brache und Wohnhäuser an, viele davon mit Ferienwohnungen oder Gästezimmern. Außerdem sind ein Teehaus, ein Glaser und eine Kfz-Werkstatt benachbart.

6. Inhalt der Satzung

Der Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich ein Besonderes Wohngebiet fest.

Gemäß dem Konzept für die Bebauung und Nutzung der Immobilienentwickler PRIMUS Immobilien AG verteilen sich im Südosten an den Nachbargrundstücken und an der August-Bebel-Straße vier dreigeschossige Wohnhäuser. Die GFZ ist auf 1,0 und die GRZ auf 0,4 festgelegt. Die Gebäudehöhe (OK 11 m in Bezug zur tatsächlichen Geländeoberfläche) darf nicht überschritten werden. Da die Errichtung des neuen Wohnraums in erster Linie ein Ausgleichsangebot zu teurem Wohnraum in der Gemeinde schaffen soll, sind alle Wohnungen

innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gemäß der Richtlinie Wohnungsbau-Sozial – WoBauSozRL M-V zu errichten. Die Festsetzung zielt darauf ab, dass insbesondere auch Wohnungen für Mitarbeiter des Hotel- und Gastronomiegewerbes entstehen.

Ein weiteres Gebäude nördlich der Wohnhäuser bietet im Erdgeschoss eine größere Verkaufsfläche für den Einzelhandel und hat zwei einzelne Aufbauten darüber, die dem Wohnen dienen. Die Verkaufsfläche ist auf ein Maximum von 800 m² zuzüglich einer weiteren Verkaufsfläche von 315 m² im Untergeschoss beschränkt. Die zulässige Geschossflächenzahl wird auf 1,0 festgesetzt, die Grundflächenzahl auf 0,6. Die Gebäudehöhe (OK 13 m in Bezug zur tatsächlichen Geländeoberfläche) darf nicht überschritten werden.

Im westlichen Bereich des Bebauungsplans entsteht ein Parkhaus in abweichender Bauweise innerhalb einer für Nebenanlagen markierten Fläche. Die Gebäudehöhe (OK 9 m in Bezug zur tatsächlichen Geländeoberfläche) darf nur für eine eventuell erforderliche Einhausung des Obergeschosses überschritten werden.

Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen für Verwaltungen. Die Nutzung durch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Vergnügungsstätten sowie Tankstellen ist nicht zulässig. Im Ortskern besteht bereits ein Überangebot an Beherbergungsstätten, sodass durch diesen Bebauungsplan eine ausgewogene Entwicklung des Ortes angestrebt werden soll.

Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, um die Wohnnutzung nicht zu beeinträchtigen.

Die Erschließung des Parkhauses erfolgt von der Kirchstraße im Norden, die der Wohngebäude von Osten über die August-Bebel-Straße. Ein Fußweg durch den Geltungsbereich verbindet alle Gebäude miteinander.

7. Auswirkungen des Bebauungsplanes

Die Auswirkungen des Bebauungsplans betreffen vor allem das Wohnraumangebot im preisgünstigen Segment, welches deutlich ausgebaut wird. Zudem wird das Parkhaus die Parkplatzsituation innerhalb Sellins deutlich verbessern und zahlreiche störende Fahrzeuge aus der einmaligen Kulisse der historischen Bäderarchitektur verlagern. Weiterhin wird das Angebot an Nahversorgern durch die Möglichkeit eines Frischemarktes ausgebaut. Damit wird das Garagengrundstück vollständig in die Gemeinde integriert, der zentralen Lage innerhalb des Ortes angemessen genutzt und erheblich aufgewertet.

Es ist mit einer Verringerung des alten Baumbestandes zu rechnen, da diese die geplanten Baumaßnahmen behindern.

Insgesamt wird es durch die Umsetzung des Bebauungsplans zu einer deutlichen Aufwertung des Ortsbildes kommen, da sich die geplante Fläche ganz in der Nähe der mit prächtigen Villen

bebauten Hauptstraße Sellins befindet und einen großen Teil der noch nicht entwickelten Potentialflächen ausmacht. Eine Beseitigung der schlechten Bausubstanz und des städtebaulichen Missstandes trägt zu einem wertigeren Eindruck des Ortes nicht nur bei den zahlreichen Besuchern bei.

7.1 Erschließung

Die Grundstücke werden über die bestehenden Straßen Kirchstraße und August-Bebel-Straße erschlossen.

Die nächste Haltestelle des öffentlichen Nahverkehrs befindet sich ca. 300 m südlich in der Hauptstraße.

7.2 Ver- und Entsorgung

7.2.1 Trinkwasser

Die Gemeinde Sellin wird durch den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) mit Trinkwasser versorgt. Die Wasserversorgung des Plangebietes wird durch die Anbindung an die bestehende Wasserversorgung der Gemeinde sichergestellt.

7.2.2 Abwasser

Der ZWAR betreibt in Sellin auch die zentrale Abwasserbeseitigung. Das Plangebiet wird an die vorhandene Schmutzwasserentsorgung angeschlossen.

7.2.3 Regenwasser

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser wird zur Förderung der Grundwasserneubildung breitflächig auf den Grundstücken versickert, sofern es die Bodenverhältnisse zulassen und die technischen Voraussetzungen gegeben sind. Dafür sollen die Freiflächen nur in absolut minimal nötigen Umfang versiegelt werden. Dies dient zudem der Entlastung der Kanalisation.

7.2.4 Elektrische Energie

E.dis versorgt Sellin mit elektrischer Energie. Die Grundstücke müssen an das vorhandene Netz angeschlossen werden.

7.2.5 Gas

Die Versorgung mit Gas erfolgt ebenfalls über E.dis. Der Anschluss an die Gasversorgung ist möglich.

7.2.6 Telekommunikation

Das Gebiet kann an das bestehende Netz von Telekommunikationslinien angeschlossen werden.

7.2.7 Abfallbeseitigung

Der Siedlungsabfall Sellins wird entsprechend der Satzung des Landkreises Vorpommern-Rügen getrennt und der Wiederverwertung oder der Abfallbehandlung zugeführt. Verantwortlich für die Abholung ist die Abfallwirtschaft Vorpommern-Rügen.

Die bei der Errichtung von Gebäuden anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten (§ 7 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)) oder, soweit eine Verwertung nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist, unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit zu beseitigen (§ 15 KrWG).

7.3 Brandschutz

Die Gemeinde Sellin verfügt über eine anforderungsgerecht ausgestattete Freiwillige Feuerwehr.

7.4 Denkmalschutz

Bau- und Bodendenkmale sind im Bereich des Plangebietes nicht bekannt.

Da bei Bauarbeiten jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden können, ist Folgendes zu beachten:

Wenn bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich ist hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

7.5 Altlasten/ Kampfmittel

Sollten bei den Bauarbeiten Verdachtsflächen bzw. Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten und Reste alter Ablagerungen) aufgefunden werden, sind sie umgehend der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen anzuzeigen.

Der bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallende unbelastete Bauschutt oder Bodenaushub ist durch zugelassene Unternehmen der zuständigen Umschlagstationen zuzuführen. Belastete Bausubstanz ist vor dem Abbruch einer Analyse auf Art und Umfang der

Schadstoffbelastung zu unterziehen. Die Untersuchungsergebnisse sind dem Umweltamt des Landkreises Vorpommern-Rügen und dem StALU Vorpommern-Rügen zur weiteren Entscheidung vorzulegen. Holzabfälle sind einer stofflichen Verwertung zuzuführen. Belastete Holzabfälle sind nach der Art der Konzentration der Belastung unschädlich in dafür zugelassene Abfallentsorgungsanlagen zu entsorgen. Für den Geltungsbereich sind keine Kampfmittelbelastungen bekannt. Da in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind, wird empfohlen, vor Beginn von Bauarbeiten eine Kampfmittelbelastungsauskunft beim Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern einzuholen.

7.6 Immissionen

Durch die Errichtung und den Rückbau von baulichen Anlagen ist mit Lärm und Staubentwicklung zu rechnen. Diese Immissionen sind vorübergehend und lediglich auf die Bauzeit begrenzt.

Durch die zukünftige Nutzung als Wohngebiet mit Einzelhandel und Parkhaus ist mit zusätzlichen Beeinträchtigungen durch Immissionen auf dem Grundstück und durch zusätzlichen Verkehr zu rechnen. Daher soll das Parkhaus mindestens zur südöstlichen Seite hin vollständig eingehaust werden. Alternativ zu einer vollständigen Einhausung auch des Obergeschosses des Parkhauses, sind die Nutzungszeiten des Oberdecks auf 6-20 Uhr täglich zu beschränken.

Der Einzelhandel hat folgende schalltechnischen Anforderungen einzuhalten:

- die Anlieferung erfolgt nur im Tageszeitraum

Durch den Betreiber des Einzelhandels ist mittels geeigneter Maßnahmen (baulich, technisch, organisatorisch) zu gewährleisten, dass die durch den Betrieb der Anlage bedingten Lärmemissionen an der im Einwirkungsbereich befindlichen schutzbedürftigen Wohnbebauung die nach der TA Lärm für besondere Wohngebiete zulässigen Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden von 60 dB(A) am Tage und 40 dB(A) in der Nacht nicht überschreiten. Als Nachtzeitraum gilt die Zeit von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr.

7.7 Klimaschutz/ Klimaanpassung

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken und die der Anpassung an den Klimawandel dienen, gerecht zu werden.

Das Plangebiet liegt im Randbereich der Gemeinde Sellin und ist einseitig von mehreren Bäumen geprägt. Das Plangebiet ist nur zum Teil versiegelt. Durch die geringe Größe des

Plangebietes und die Randlage ist das Plangebiet für das regionale Klima nicht von Bedeutung. Durch den Verlust der mit Bäumen bestandenen Brachfläche und Errichtung von Baukörpern wird sich das örtliche Kleinklima verändern. Dennoch sind die Auswirkungen des Vorhabens gering. Das unbelastete Niederschlagswasser von Stellplätzen und Dachflächen wird so weit wie möglich breitflächig auf dem Grundstück versickert. Hierdurch wird es weiterhin dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt und trägt damit zur Grundwasserneubildung bei.

Das Vorhaben wird keinen spürbaren Einfluss auf das Klima und die Luftqualität haben.

7.8 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

• Naturschutzgebiete

Etwa 200 m nordwestlich des Planungsgebietes liegt das Naturschutzgebiet Granitz, 850 m südwestlich beginnt das Naturschutzgebiet Neuensiener und Selliner See: Westufer des Selliner Sees. Auf Grund der Entfernung zum Planungsgebiet ist nicht mit Auswirkungen zu rechnen.

• Nationalparke

Nationalparke sind aufgrund der Entfernung nicht betroffen.

• Landschaftsschutzgebiete

Landschaftsschutzgebiete sind nicht betroffen.

• Biosphärenreservate

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Entwicklungszone des Biosphärenreservats Südost-Rügen.

• Naturparke

Es sind keine Naturparke betroffen.

• Naturdenkmale

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich keine Naturdenkmale im Planbereich und der näheren Umgebung.

• Gesetzlich geschützte Biotop und Geotope

Nach dem Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie liegt kein gesetzlich geschütztes Biotop in der Nähe oder innerhalb des Plangebietes.

Das Plangebiet selbst befindet sich am Rande des Biotoptyps dörfliches Mischgebiet. Westlich grenzt der Biotoptyp Mischwald an.

- **Gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile**

Es sind keine geschützten Landschaftsbestandteile im Planbereich und der näheren Umgebung vorhanden.

- **Küsten- und Gewässerschutz**

Das Plangebiet liegt nicht in oder an Küsten- und Gewässerschutzstreifen.

- **Trinkwasserschutz**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

- **Europäisches Netzwerk Natura 2000**

Das nächstgelegene Natura 2000 – Gebiet (europäisches Vogelschutzgebiet DE 1647-401 Granitz) liegt ca. 250 m nordwestlich des Plangebietes. Dazwischen befindet sich eine Grünfläche mit Friedhof. Das Vogelschutzgebiet grenzt in mehreren Bereichen an das Gemeindegebiet an. Das Plangebiet liegt noch innerhalb der Stadtgrenzen und hat keine direkte Berührung mit dem Schutzgebiet. Auf Grund der geringen Größe des Plangebietes und des Abstandes ist von einer zusätzlichen, nachhaltigen Beeinträchtigung des Schutzgebietes durch die Nutzung des Plangebietes nicht auszugehen.

- **Gesetzlich geschützte Bäume**

Nach Naturschutzausführungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden gesetzlich geschützt. Dies gilt nicht für

1. Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,
2. Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,
3. Pappeln im Innenbereich,
4. Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechts,
5. Wald im Sinne des Forstrechts,
6. Bäume in denkmalgeschützten Parkanlagen, sofern zwischen der unteren

Naturschutzbehörde und der zuständigen Denkmalschutzbehörde einvernehmlich ein Konzept zur Pflege, Erhaltung und Entwicklung des Parkbaumbestands erstellt wurde.

Der Bebauungsplan geht zunächst von einer vollständigen Neuordnung des Plangebietes aus. Eventuell erforderliche Fällanträge für die Baufeldberäumung werden unabhängig vom Bebauungsplan gestellt.

- **Schutz der Alleen**

Alleen sind nicht betroffen.

- **Wald**

Westlich des Plangebiets grenzt ein Mischwald des Typs Waldmeister-Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Perlgras-Buchenwald an.

- **Geschützte Arten**

Das Plangebiet stellt sich derzeit noch als Garagenanlage dar. Es finden sich hier die entsprechenden Gebäude und Schuppen.

Alter Baumbestand, der Fledermäusen als Lebensraum oder Fortpflanzungsstätte oder Baum- und Höhlenbrütern dienen könnte, ist nicht vorhanden. Die Voraussetzungen für Hecken- und Gebüschbrüter sind nicht vorhanden, da entsprechende Hecken- oder Strauchanpflanzungen fehlen.

Um eventuell doch auftretenden Beeinträchtigungen von Brutvogelvorkommen entgegenzuwirken, sollen die Baufeldfreimachung und notwendige Gehölzrodungen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 1. März, außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden.

8. Durchführung der Maßnahmen

Das Gelände befindet sich in der Hand der PRIMUS Immobilien AG, welche das Areal von der Gemeinde zum Zweck der Entwicklung und Bebauung erworben hat. Es ist somit davon auszugehen, dass die Erschließungsmaßnahmen durchgeführt werden können.

Sellin,

Bürgermeister