

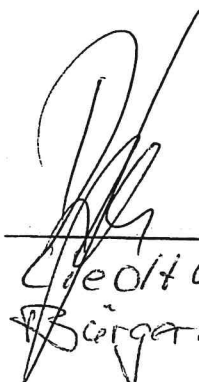
Dipl.-Ing. Kirsten Fuß  
Freie Landschaftsarchitektin bdl  
Dipl.-Ing. Lars Hertelt  
Freier Stadtplaner und Architekt  
Dr.-Ing. Frank-Bertolt Raith  
Freier Stadtplaner und Architekt dwb  
Partnerschaftsgesellschaft  
Mannheim PR 100023  
76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53  
Tel. 0721 378564  
Fax 0721 5688881  
18439 Stralsund, Frankendamm 5  
Tel. 03831 203496  
Fax 03831 203498  
[www.stadt-landschaft-region.de](http://www.stadt-landschaft-region.de)  
[info@stadt-landschaft-region.de](mailto:info@stadt-landschaft-region.de)

## 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2A „Siedlung am Wald“

Gemeinde Ostseebad Sellin

Satzungsfassung



  
\_\_\_\_\_  
Cieoltke  
Bürgermeister





*[Handwritten signature]*  
Christine  
Bürgermeister

# Begründung

## Inhalt

<b>1) Ziele und Grundlagen der Planung</b> .....	<b>3</b>
1.1) Lage des Plangebiets / Geltungsbereich .....	3
1.2) Planungsziele / Notwendigkeit der Planung .....	3
1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen.....	3
1.3.1) Erfordernisse der Raumordnung .....	3
1.3.2) Flächennutzungsplan .....	4
1.3.3) Einzelhandelsentwicklungskonzept .....	4
1.4) Bestandsaufnahme.....	6
1.4.1) Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet.....	6
1.4.2) Bundesstraße B 196 .....	6
1.4.3) Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts .....	7
<b>2) Städtebauliche Planung</b> .....	<b>8</b>
2.1) Nutzungskonzept Kaufhaus Stolz .....	8
2.2) Städtebauliche Einbindung .....	9
2.2) Begründung zentraler Festsetzungen .....	11
2.3) Flächenbilanz .....	11
2.4) Erschließung .....	11
2.4.1) Verkehrliche Erschließung .....	11
2.4.2) Ver- und Entsorgung .....	11
<b>3) Auswirkungen / Umweltbericht</b> .....	<b>12</b>
3.1) Abwägungsrelevante Belange .....	12
3.2) Umweltbericht.....	13
3.2.1) Allgemeines .....	13
3.2.2) Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	13
3.2.3) Kultur und Sachgüter .....	18
3.2.4) Mensch .....	18
3.2.5) Eingriffsermittlung / Ausgleich .....	19
3.2.6) Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung .....	19
3.2.7) Zusammenfassung.....	19





## 1) Ziele und Grundlagen der Planung

### 1.1) Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst das bestehende Fachmarktzentrum (Kaufhaus Stolz) mit den Flurstücken 140/37, 140/1, 139/3, 139/2, 139/18, 139/23 (teilw.), 140/14 (teilw.), sämtlich Flur 4, Gemarkung Sellin sowie den dazwischenliegenden Anteilen der Friedrich-von-Hagenow-Straße (Flst. 139/20 (teilw.), 139/21 (teilw.), 140/38 (teilw.)) mit zusammen ca. 1,2 ha.



Abbildung 1 Luftbild (<http://www.umweltkarten.mv-regierung.de>)

### 1.2) Planungsziele / Notwendigkeit der Planung

Ziel der Planung ist die Sicherung des bestehenden Standorts für den großflächigen Einzelhandel (Kaufhaus Stolz) durch entsprechende Sondergebietsausweisung im Bebauungsplan. Die Festlegung zur Bauweise wird unter Zugrundelegung der Bestandsgebäude angepasst.

### 1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen

#### 1.3.1) Erfordernisse der Raumordnung

Im seit dem 20.09.2010 rechtskräftigen Regionalen Raumentwicklungsprogramm (RREP) für die Planungsregion Vorpommern ist das Ostseebad Sellin zusammen mit dem benachbarten Ostseebad Baabe als Grundzentrum ausgewiesen.

Grundzentren sollen 3.2.4(2) RREP die Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs versorgen. Sie sollen als überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte



gestärkt werden und Arbeitsplätze für die Bevölkerung ihres Nahbereiches bereitstellen. Grundzentren sollen vor allem Versorgungsaufgaben für ihre Verflechtungsbereiche erfüllen. Sie sind neben den Mittelzentren die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Zentren in den ländlichen Räumen.

Gemäß ihrem Versorgungsanspruch sind die Zentralen Orte Vorrangstandorte für allgemeinbildende Schulen (6.2.2(1) RREP) sowie für Einrichtungen des Gesundheitswesens (6.3(1) RREP). Ebenso sind Einzelhandelsgroßprojekte i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO nach 4.3.2(1) RREP nur in Zentralen Orten zulässig. Zur Begründung wird ausgeführt: „Der Einzelhandel ist eine der wichtigsten zentrenbildenden Funktionen. Für die Sicherung des Bedarfs der Bevölkerung ist deshalb seine Lenkung auf die zentralen Orte und die Orientierung an den entsprechenden Einzugsbereichen folgerichtig.“ Das Kaufhaus Stolz ist der wichtigste Anbieter von Waren des aperiodischen (d.h. über Nahversorgung hinausgehenden) Bedarfs im Amtsbereich Mönchgut-Granitz und sichert damit den Versorgungsauftrag des Grundzentrums Sellin.

Nach 4.3.2(2) RREP sind Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. Bei Standortentwicklungen außerhalb der Innenstadt ist unter Berücksichtigung der Entwicklung des Zentralen Ortes (Gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept) nachzuweisen, dass diese die Funktionsentwicklung und Attraktivität der Innenstadt nicht gefährden.

Darüber hinaus liegt Sellin in einer als Tourismusschwerpunktraum (3.1.3(3) RREP) ausgewiesenen Region. In den Tourismusschwerpunkträumen stehen die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung im Vordergrund. Nach 3.1.3(8) RREP soll der Tourismus als bedeutender Wirtschaftsbereich in der Region Vorpommern stabilisiert und nachhaltig entwickelt werden. Dazu sind vielfältige, ausgewogene und sich ergänzende Angebote zu entwickeln. Stärker als bisher sind Angebote aus anderen Wirtschaftszweigen wie Handwerk, Land- und Forstwirtschaft, Fischerei, Industrie, Handel, Kunst, Kultur und Kulturwirtschaft sowie andere Dienstleistungen als touristisches Potenzial zu nutzen.

Entsprechend heißt es in 4.3.2(4) RREP: „Einzelhandelsvorhaben sollen die Entwicklung des Tourismus in Vorpommern unterstützen. In den Innenstädten und Ortszentren der Zentralen Orte innerhalb der Tourismusräume sowie den touristischen Siedlungsschwerpunkten sollen die Voraussetzungen für Erlebniseinkauf geschaffen werden.“ Begründend wird ausgeführt, dass der Einzelhandel ein wichtiger Attraktivitätsfaktor für den Tourismus sei. Das gelte gleichermaßen für die Sicherung der Grundversorgung der Touristen vor allem in der Saison wie für die Bereitstellung hochwertiger, preisintensiver Waren zur Schaffung eines Einkaufserlebnisses. Gleichzeitig tragen die Touristen zur Steigerung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft und des Einzelhandelsumsatzes bei. Die Synergieeffekte, die aus der Wechselwirkung von Tourismus und Einzelhandel erwachsen, können und müssen stärker als bisher für die Vitalisierung und Attraktivitätssteigerung der Innenstädte und der zentralen Lagen der Zentralen Orte in den Tourismusräumen (vgl. RREP 3.2.2 (1), 3.2.3 (1), 3.2.4 (1), 3.1.3 (3) und (5)) genutzt werden.

### 1.3.2) Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Sellin ist das Plangebiet als gemischte Baufläche ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert (1. Änderung).

### 1.3.3) Einzelhandelsentwicklungskonzept

In Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzept aus dem Jahre 2003 wurde im März 2013 ein neues Einzelhandelskonzept verabschiedet (Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, Hamburg, Stand März 2013).

Zur Bestandsaufnahme des seit 2004 bestehenden Sonderstandorts für großflächigen Einzelhandel an der B 196/Friedrich-von-Hagenow-Straße heißt es im Gutachten:

„Der Standort ist geprägt durch die Ansiedlung des Kaufhauses Stolz, das 2008 erweitert wurde und innerhalb Sellins als größter Einzelhandelsbetrieb fungiert. In unmittelbarer Nähe befindet



sich mit Jack Wolfskin ein Fachgeschäft für Out-door- bzw. Sport-Bekleidung. Als weiterer Einzelhandelsbetrieb ist eine Filiale des Lebensmitteldiscounters Netto angesiedelt. ... Der Standortbereich verfügt über fünf Einzelhandelsflächen und eine Gesamteinzelhandelsverkaufsfläche von etwa 3.000 qm, die zu rd. 74 % auf zentrenrelevante und zu rd. 26 % auf nahversorgungsrelevante Sortimente entfallen. Induziert durch das Kaufhaus Stolz, weist dieser Einzelhandelsstandort rd. 38 % aller in Sellin/Baabe vorhandenen zentrenrelevanten Verkaufsflächen auf. Die Einzelhandelsagglomeration an der B 196 ist ein besonders umsatzstarker Standort und verfügt damit über eine Einkaufsbedeutung für den gesamten Nahbereich, der insbesondere auch von Touristen stark frequentiert wird. Dem Standortbereich ist somit eine wichtige funktionale Ergänzung zum traditionellen Ortskern zuzuschreiben.“ (S. 88f.)

Die Gutachter heben die grundsätzlich positive Auswirkung der Ansiedlung des Kaufhauses Stolz für den Einzelhandel im Grundzentrum hervor: „Die Einzelhandelszentralität hat sich gemessen an 2003 (Zentralität 153%) deutlich erhöht. Die größten Zuwächse sind insbesondere in den zentrenrelevanten Segmenten zu verzeichnen und wurden vor allem durch das stark von Touristen frequentierte Kaufhaus Stolz induziert.“ (S. 58)

Auch die zentralen Versorgungsbereiche werden durch den bestehenden Sonderstandort nicht in Frage gestellt: „Wie schon im Einzelhandelsentwicklungskonzept aus dem Jahre 2004 dokumentiert, lassen sich nur wenige Leerstände im Ortskern lokalisieren, was auf eine stabile Funktionsfähigkeit des Zentrums hinweist.“ Die Gutachter erkennen vielmehr einen signifikanten Kundenaustausch zwischen den Einzelhandelsstandorten entlang der B196 und den beiden Ortskernen: „Etwa die Hälfte der Befragten gab an, nach dem Besuch eines Anbieters an der B196 auch noch die Innenstadt aufzusuchen. Dies spricht dafür, dass sich die Angebote zwischen dem autoorientierten Standort an der B196 und den Ortskernen wechselseitig ergänzen und nicht duplizieren.“ Das Kaufhaus Stolz besitzt damit Magnetwirkung für den Einzelhandelsstandort Sellin/Baabe insgesamt (vgl. S. 27).

Das Gutachten gibt hinsichtlich des Standorts B 196/Friedrich-von-Hagenow-Straße deshalb folgende Empfehlung: „Der autoorientiert gelegene Einkaufsstandort B 196/Friedrich-von Hagenow-Straße ist als ergänzender Sonderstandort zu behandeln. Den Charakter dieses Standortbereiches gilt es auch künftig aufrechtzuerhalten und damit von den Ortskernen abzugrenzen. Grundsätzlich sollte dieser Sonderstandort eher dem sogenannten ‚Lastkauf‘ i.S. des Versorgungseinkaufs entsprechen. D.h., das Profil soll hier auch zukünftig auf den rein versorgungsorientierten Einkauf typischer ‚Kofferraumsortimente‘ insbesondere auch für die touristische Massenversorgung ausgerichtet sein und sich damit auf ein zu den Ortskernen arbeitsteiliges, fachmarktorientiertes Profil konzentrieren, welches eher durch großformatige Anbieter gekennzeichnet ist. Dies gilt vor allem vor dem Hintergrund, dass die kleinteiligen städtebaulichen Strukturen in den Ortskernen zum einen nur sehr begrenzt Flächenpotenziale zur Ansiedlung großformatiger Anbieter bieten. Zum anderen erscheint die Integration von Fachmärkten in die Ortskerne auch nur schwer mit ihrer hochwertigen Bausubstanz in Einklang zu bringen. Größere Fachmärkte würden das Erscheinungsbild und das Einkaufsambiente in den Ortskernen eher belasten. Die Autoorientierung von Fachmärkten würde zudem zu einer höheren Verkehrsbelastung führen, die es in den Ortskernen zu vermeiden gilt.“ (S. 69f.)

Die im Rahmen der Planung zu verantwortende Verkaufsflächenzunahme um rechnerisch 400 qm liegen nach Aussagen der Gutachter innerhalb des möglichen Expansionsrahmens von 2.250 qm (abzgl. Aldi = 1.350 qm) für zusätzlich integrierbare Verkaufsfläche; es heißt im Gutachten: „Von bestandsgefährdenden Umsatzverlagerungen von kleineren Anbietern in Richtung des Kaufhauses Stolz kann angesichts einer Verkaufsflächenzunahme um 400 qm, verteilt auf eine Vielzahl von Sortimenten, nicht ausgegangen werden, zumal einige der von Stolz angebotenen Sortimente in Sellin und Baabe als Kernsortimente auch überhaupt nicht mehr angeboten werden. ... Selbst wenn man davon ausgeht, dass die Erweiterung des Kaufhauses Stolz um 400 qm vollständig als Verkaufsfläche genutzt wird, würde sich diese Größenordnung noch in den Expansionsrahmen einfügen. ... Das Erweiterungsvorhaben dient letztendlich der Anpassung an die aktuellen Kundenbedürfnisse und damit der zukunfts-



fähigen Absicherung eines etablierten Betriebs, der für die Versorgungsfunktion des Gemeinsamen Grundzentrums sowohl im Hinblick auf die lokale Bevölkerung als auch im Hinblick auf die Touristen eine wesentliche Rolle spielt.“ (S. 111)

#### **1.4) Bestandsaufnahme**

##### **1.4.1) Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des bestandskräftigen Bebauungsplan Nr. 2A „Siedlung am Wald“. Ausgewiesen als Mischgebiet ist eine maximal zweigeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschossflächenzahl von 1,2 zulässig. Abweichend von § 19(4) BauNVO ist für Stellplätze eine Überschreitung der Versiegelung bis 0,9 zulässig. Die Festsetzung der Bauweise fehlt für den Bereich des Mischgebiets.

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans wurde das bestehende Regenrückhaltebecken als Fläche gemäß seiner Funktion als Fläche für den Wasserabfluss gesichert. Das unter Zugrundelegung der bestehenden wasserrechtlichen Einleitgenehmigung notwendige Rückstauvolumen beträgt ca. 2.000 m<sup>3</sup>.

Das Plangebiet ist bebaut mit zwei Verkaufsstätten sowie den dazugehörigen Stellplätzen.

2004 wurde das Kaufhaus Stolz als erste Filiale auf der Insel Rügen eröffnet (Flst. 140/1, 139/3, 139/2, 139/18). Gemäß Bauantrag verfügt das Kaufhaus mit 57 PKW-Stellplätzen über eine Verkaufsfläche im Gebäude von rund 720 qm für die Sortimentgruppen Textilien, Parfümerien, Schuhe, Lederwaren, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Sportartikel, Schreibwaren, Bürobedarf, Kunstgewerbe, Elektroartikel, Haushaltswaren, Glas, Porzellan. Die Betriebszeiten betragen an Werktagen von 09.00 bis 20.00 Uhr, an Sonn- und Feiertagen von 11.00 bis 18.00 Uhr.

2008 wurde als Ergänzung des Einzelhandelsstandorts an der Friedrich von Hagenow-Straße vom Unternehmen Kaufhaus Stolz ein zweites Geschäftshaus mit rund 740 qm Verkaufsfläche für ein breites Sortiment aus dem Bereich „Hartwaren“ eröffnet. Der rechnerische Stellplatzbedarf wurde durch Baulast auf den Flst. 139/18, 139/2, 139/3 nachgewiesen.

Zusammen mit einem dritten Geschäft für Out-Door-Bekleidung und Ausrüstung in der benachbarten Villa Seeluft beträgt die genehmigte Verkaufsfläche des Unternehmens Kaufhaus Stolz in der Friedrich-von-Hagenow-Straße insgesamt 1.735 qm. Durch eine Zeltanlage vor dem Eingang des ersten Hauses wurde in den letzten Jahren die Verkaufsfläche bereits saisonal auf knapp 2.090 qm ausgeweitet.

2008 wurde östlich der Friedrich von Hagenow-Straße zudem der Neubau von zwei ergänzenden Parkplätzen mit zusammen 127 Stellplätzen für die beiden Handelseinrichtungen genehmigt, um dem tatsächlichen, sich vor allem auf die Urlaubszeit konzentrierenden Stellplatzbedarf zu genügen.

##### **1.4.2) Bundesstraße B 196**

Die das Plangebiet westlich tangierende B 196 ist mit 17.340 Kfz/24 h als Durchschnittswert der Sommermonate (Juli-August) stark befahren.

Verkehrstechnisch überlastet ist derzeit vor allem der Knoten Ruth-Bahls-Straße, der angesichts der starken Frequenz (als Zufahrt zu Tankstelle, Netto-Markt und Kaufhaus Stolz) sowie wegen fehlender Rückstauflächen überlastet ist. Im Zuge des abschnittsweise geplanten Ausbaus der B 196 werden derzeit im Auftrag des Straßenbauamts Planungsvarianten zur Verbesserung der Knotensituation erarbeitet. Bis zum Ausbau des Knotens sind Verkehrsbehinderungen nicht auszuschließen.





Zur Entlastung des Knotens Ruth-Bahls-Straße / B 196 plant die Gemeinde einen Bypass mit zusätzliche Einfahrt von der B 196 im Bereich nördlich des Mönchgrabens (vgl. B-Plan Nr. 16, 1. Änderung) und Ausfahrt nördlich des Parkplatzes von Kaufhaus Stolz.

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden (FStrG § 9 (1), Nr. 1). Anlagen der Außenwerbung außerhalb der Ortsdurchfahrten stehen den Hochbauten gleich.

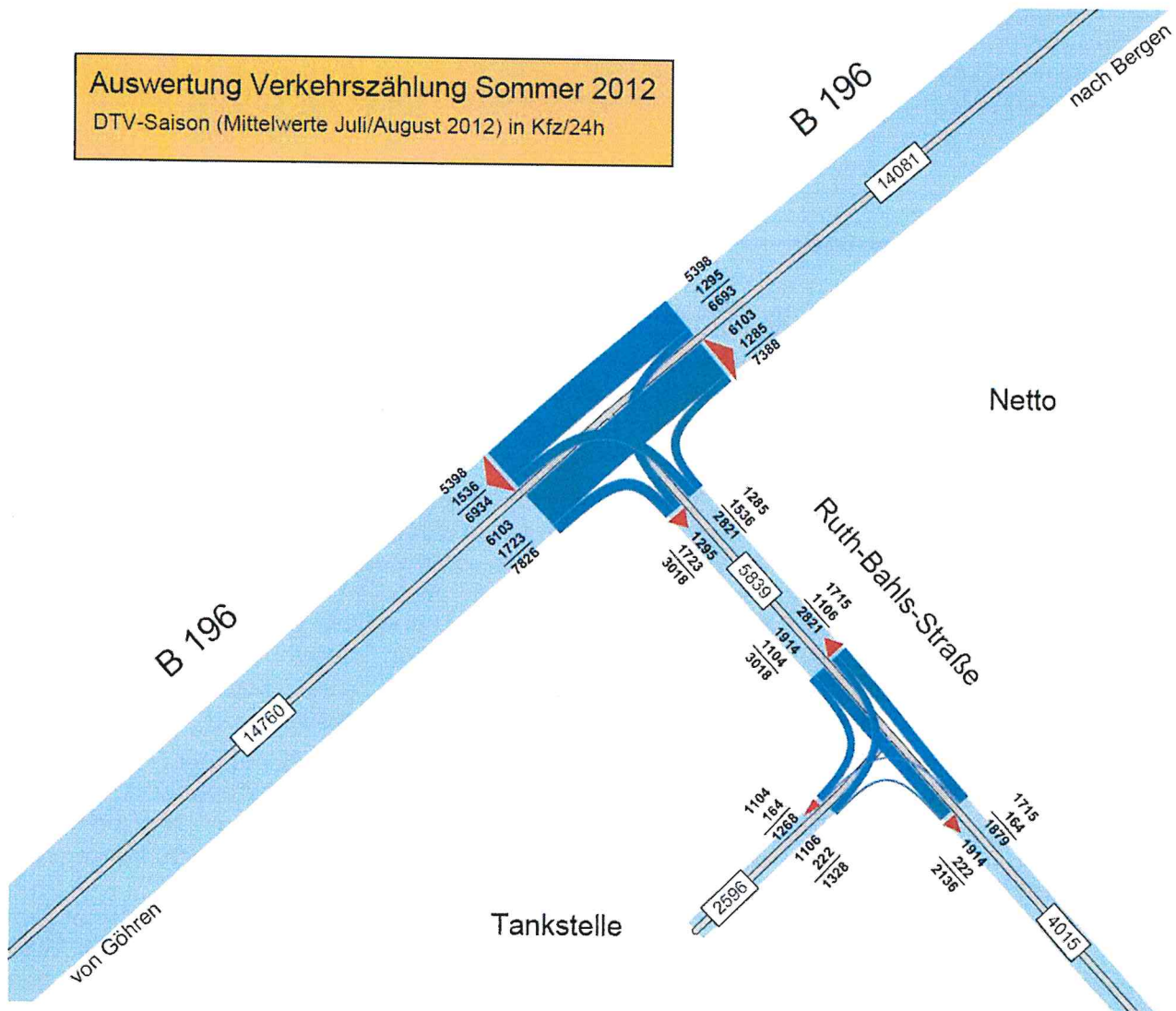


Abbildung 2 Verkehrsbelastung am Knoten B 196 / Ruth-Bahls-Straße (Quelle Ingenieurbüro Klaeser)

### 1.4.3) Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts

Das Plangebiet liegt eingebettet in die Ortslage Sellin. Im Plangebiet selber sind keine Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts vorhanden.

#### Natura 2000 Gebiete

Westlich in einer Entfernung von gut 60 m zum Plangebiet liegt das EU-Vogelschutz-Gebiet DE 1747-402 „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“. Auswirkungen auf das Gebiet sind angesichts der trennenden Wirkung der stark befahrenen Bundesstraße, der Eisenbahntrasse sowie des Radwegs nicht zu vermuten.



Östlich in einer Entfernung von gut 480 m zum Plangebiet liegt das EU-Vogelschutz-Gebiet DE 1649-401 „Westliche Pommersche Bucht“. Schon aufgrund topographischer Gegebenheiten (trennende Hügelkette) besteht kein räumlicher Zusammenhang zum Plangebiet, so dass keine Auswirkungen auf das Schutzgebiet zu erkennen sind.

Südwestlich in einer Entfernung von rund 1,0 km zum Plangebiet liegt das FFH-Gebiet DE 1648-302 „Küstenlandschaft Südostrügen“.

### *Biosphärenreservat Südost-Rügen*

Das Plangebiet liegt, wie die gesamte Ortslage Sellin, in der Schutzzone III des Biosphärenreservats Südost-Rügen (Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung). In der Schutzzone III soll durch nachhaltige land-, forst- und fischereiwirtschaftliche sowie touristische Nutzung die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und der Erholungswert der Landschaft erhalten werden.

## **2) Städtebauliche Planung**

### **2.1) Nutzungskonzept Kaufhaus Stolz**

Mit der Planung soll eine zeitgemäße Entwicklung des organisch gewachsenen Einzelhandelsstandorts gesichert werden. Dabei sind in mittelfristiger Perspektive zwei Schwerpunkte erkennbar: Die Optimierung der baulichen Struktur sowie der Ausgleich der saisonalen Schwankungen durch temporäre Verkaufsflächen im Außenbereich:

A) Die derzeitige Zerstückelung des Einzelhandelsangebotes auf zwei baulich getrennte Häuser entspricht nicht den Kundenwünschen. Um die Angebotsvielfalt des Kaufhauses Stolz als großflächigem Anbieter mit Fachmarktcharakter zu betonen, sollen die beiden getrennten Verkaufsstätten baulich zusammengelegt und zukünftig über einen zentralen Eingang im Norden einheitlich erschlossen werden. Die bauliche Zusammenfassung ermöglicht gleichzeitig eine Optimierung der inneren Organisation und Abläufe (Anlieferung, Lager, Kassen). Unter grundsätzlicher Beibehaltung der bisherigen Sortimentgruppen können dadurch einzelne, bislang in der Gemeinde unterrepräsentierte Warengruppen wie Drogerieartikel gestärkt werden.

B) Die Wettbewerbssituation in den bekannten Urlaubsorten besteht in der Regel nicht zwischen den einzelnen Betrieben vor Ort, sondern als Wettbewerb zwischen dem Anbieter am Wohnort des Gastes und dem Anbieter am Urlaubsort des Gastes. Erschwerend kommt aktuell der Wettbewerb durch Anbieter im Internet hinzu. Erfolg erfordert heute stärker denn je eine konsequente Ausrichtung auf die Wünsche und Ziele der Kunden.

Speziell in Urlaubsorten wird das unterhaltende Element, der Erlebnis-Einkauf dabei immer wichtiger. Der Sommer auf der Insel Rügen ist im Rahmen des Wettbewerbs bspw. mit dem Mittelmeer nicht sonnensicher. Umso mehr kommt es auf Alternativangebote für Tage mit schlechtem Wetter an. Der Einzelhandel kann hier mit dem Erlebnis „Einkaufen“ einen erheblichen Beitrag leisten. Reine Warenpräsentation reicht nicht mehr aus. Vorführungen, Schaustücke und Aufenthaltsbereich müssen in den Verkauf eingebaut werden. Dies hat zur Folge, dass ein Einzelhandelsunternehmen an einem Urlaubsort mehr Fläche benötigt als ein Mitbewerber im Ballungszentrum. Die reine Verkaufsfläche wird deshalb nicht größer.

Dem Charakter der Badeorte und den Eigenschaften saisonaler Ware folgend wird in den Kaufhausfilialen in den Monaten des Sommerhalbjahres auch Ware im Außenbereich gelagert bzw. präsentiert. Bei gutem Wetter werden verstärkte Aktivitäten im Außenbereich gern angenommen und prinzipiell auch erwartet. Bei Regenwetter sollen die einzelnen Verkaufseinheiten geschützt erreicht werden. Diese Zielstellung hat u.a. zur Etablierung einer Zeltkonstruktion im Außenbereich vor der ersten Filiale geführt. Die Zeltkonstruktion erlaubt, dass ein spezielles Textil-Sortiment in ausreichendem Maße geschützt vorgehalten und präsentiert werden kann. Diese oder ähnliche feste Sonnen- und Regenschutzeinrichtungen werden in Zukunft als Aktionsflächen ei-



nen zunehmend größeren Stellenwert erhalten und sind daher planungsrechtlich zu sichern.

Für das Unternehmen Kaufhaus Stolz wird sich durch die beiden Maßnahmen die Verkaufsfläche auf 2.500 qm erhöhen. Dabei soll kein neues Sortimentsangebot geschaffen, sondern lediglich das bestehende Angebot modernisiert, optimiert und an die Wünsche der Kunden angepasst werden.

Mit 206 Stellplätzen sind ausreichend Parkmöglichkeiten vorhanden. Eine erheblich höhere Verkehrsbelastung ist nicht abzusehen, weil nicht mit mehr Kunden sondern mit deren höherer Verweildauer gerechnet wird.

## 2.2) Städtebauliche Einbindung

### Bedeutung für die Gemeindeentwicklung

Das Einzelhandelsgutachten sieht im Grundzentrum Sellin / Baabe ein polyzentrales Zentrenmodell realisiert: „Als zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des § 34 BauGB sind davon der traditionelle Ortskern entlang der Strandstraße in Baabe sowie ein tripolarer zentraler Versorgungsbereich, bestehend aus drei sich gegenseitig funktional ergänzenden Teilbereichen, in Sellin einzuordnen. ... Die tripolare Zentrenstruktur in Sellin resultiert daraus, dass kein Bereich für sich genommen den Anforderungen eines zukunftsfähigen zentralen Versorgungsbereichs vollständig gerecht wird:

- Der traditionelle Ortskern weist zwar eine dichte Nutzungsstruktur auf und bietet ein vergleichsweise hohes Maß an Multifunktionalität. Die hochwertige, aber eben auch sehr kleinteilige Bebauungsstruktur bietet jedoch keine Flächenpotenziale für großflächige Einzelhandelsbetriebe. Der Ortskern ist vor allem für Touristen von großer Bedeutung.
- Der Ergänzungsstandort am Seepark Sellin fungiert vor allem als Nahversorgungsstandort. Da sich innerhalb des Ortskerns keine strukturprägenden Nahversorgungsangebote befinden, ist diesem Standortbereich für das gesamte Gemeindegebiet eine zentrale Nahversorgungsfunktion zuzuschreiben und somit eine wichtige funktionale Ergänzungsfunktion zum Ortskern von Sellin. Dies gilt insbesondere auch deshalb, da hier der einzige Vollversorger (EDEKA) des Gemeinsamen Grundzentrums angesiedelt ist.
- Entlang der B 196 ist ein Ergänzungsstandort für großflächige Einzelhandelsformate mit Fachmarktcharakter vorhanden. Dieser Standort ist zwar autoorientiert, liegt aber dennoch zentral zwischen den Siedlungsgebieten von Sellin und Baabe und verfügt vor allem aufgrund des sogkräftige Magneten Kaufhaus Stolz über eine hohe Anziehungskraft sowie



Abbildung 3 Zentrenstruktur im Grundzentrum Sellin/Baabe (Dr. Lademann & Partner 2013)



eine große Versorgungsbedeutung und wirkt daher zentralitätsbildend. Aufgrund fehlender Flächenpotenziale für großflächige Einzelhandelsansiedlungen in den Ortskernen von Sellin und Baabe kommt diesem Standort eine wichtige funktionale Ergänzungsfunktion zu.“ (S. 76f.)

Die breite Akzeptanz des Kaufhauses Stolz in der Region ist dabei nicht nur durch die geographisch zentrale Lage im Siedlungsraum Sellin/Baabe (320 m zum Bahnhof Sellin, 500 m zum Seepark mit zentralem Busparkplatz, 680 m zum Bahnhof Baabe) und die gute regionale Erreichbarkeit (Anbindung an B 196, ausreichendes Parkplatzangebot), sondern vor allem durch die adäquate Ausrichtung des Warenangebots begründet. Das Unternehmen Kaufhaus Stolz bietet ein Sortiment, das in weiten Bereichen (Haushaltsartikel, Wolle, Bettwaren, Elektrogeräte, etc.) von Mitbewerbern im Standardsortiment nicht mehr angeboten wird. Dieses Warensortiment eignet sich auch nicht für kleinere Geschäfte in den Kernbereichen von Sellin und Baabe. Ohne Kaufhaus Stolz bliebe die Bevölkerung auf entsprechende Angebote im Mittelzentrum Bergen angewiesen.

Mit der Festigung des Einzelhandelsstandort Friedrich-von-Hagenow-Straße durch eine entsprechende Ausweisung als Standort für großflächigen Einzelhandel kann die regionale Versorgung auch zukünftig auf dem erreichten hohen Niveau gesichert werden, ohne dass negative Auswirkungen für die touristischen Erlebnisbereiche Wilhelmstraße und Strandstraße zu befürchten wären.

#### *Einbindung Siedlung am Wald*

Der Einzelhandelsstandort liegt städtebaulich integriert am Rand der sog. Siedlung am Wald, die angesichts der bestehenden mehrgeschossigen Wohngebäude einen der einwohnerstärksten Siedlungsbereiche in Sellin darstellt. Während einerseits die fußläufige Erreichbarkeit positiven Einfluss auf die Wohnqualität hat, wirkt sich andererseits die durch den Einzelhandel verursachte Verkehrs- und damit Lärmbelastung im direkten Umfeld des Plangebiets negativ aus. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Parkplätze entsprechend der Betriebszeiten nur im Zeitraum tags genutzt werden.

Das Verkehrsaufkommen wird nur unwesentlich zunehmen. Grundsätzlich kann für die Kategorie der kleinen Verbrauchermärkte eine Bewegungshäufigkeit von 0,1 Bewegungen / 1 qm Netto-Verkaufsfläche pro Stunde angenommen werden (vgl. Tabelle 33, Parkplatzlärmstudie – 6. Auflage, hrsg. vom Bayerischen Landesamt für Umwelt 2007). Die rechnerische Zunahme der Verkaufsflächen um rund 400 qm führt dabei statistisch zu einer Zunahme des Verkehrsaufkommens um 40 Kfz-Bewegungen pro Stunde. Bei realistischer Betrachtung ist von einem weitgehend unveränderten Verkehrsaufkommen auszugehen, da keine Veränderung / Ausweitung des Warensortiments beabsichtigt ist.

Durch die Zusammenlegung der bestehenden Einrichtungen entstehen keine zusätzlichen Verkehre. Da Parkplätze bei größerer Entfernung der Stellplätze vom Ein- bzw. Ausgang eine signifikant geringere Bewegungshäufigkeit aufweisen, wird sich jedoch durch die bauliche Zusammenfassung der derzeit getrennten Häuser die Nutzungsverteilung verschieben. Dabei werden durch die Ausrichtung auf zukünftig einen zentralen Eingang im Norden die südöstlichen Parkplätze (Flst. 140/14) deutlich entlastet, während die Nutzung der nördlichen in entsprechendem Maße zunehmen wird.

Bei Realisierung der zusätzlichen Ausfahrt im Norden des Plangebiets wird der Verkehr auf direktem Wege aus der Siedlung am Wald auf die überregionale Bundesstraße abfließen können und somit nicht nur den Knoten Ruth-Bahls-Straße entlasten, sondern auch für eine Verkehrsberuhigung auf der Friedrich-von Hagenow-Straße und damit in der Siedlung am Wald insgesamt sorgen.



## **2.2) Begründung zentraler Festsetzungen**

Ausgewiesen wird für den Einzelhandelsstandort ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO für großflächigen Einzelhandel. Für den gesamten Standort wird eine maximale Gesamtverkaufsfläche von 2.500 qm festgesetzt. Dabei sollen die Gebäude zusammenhängend westlich der Friedrich-von-Hagenow-Straße konzentriert werden, die östlich der Gemeindestraße gelegene Teilfläche des Sondergebiets erhält deshalb keine Baufensterausweisung.

## **2.3) Flächenbilanz**

Durch die Planung ergibt sich für den Änderungsbereich folgende Flächenbilanz. Knapp 1,1 ha bisherige Misch- oder Wohngebietsfläche wird neu als Sondergebiet großflächiger Einzelhandel ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert.

Nutzung	Größe
Sondergebiete (bisher Misch-/allgemeine Wohngebiete)	10.698 qm
Straßenverkehrsflächen	1.346 qm
<b>Gesamtgebiet</b>	<b>12.044 qm</b>

## **2.4) Erschließung**

### **2.4.1) Verkehrliche Erschließung**

#### *Äußere Erschließung*

Das Plangebiet wird von der Friedrich-von-Hagenow-Straße (Gemeindestraße) aus erschlossen. Die Anbindung über die Ruth-Bahls-Straße an die Bundesstraße wird im Zuge des abschnittsweise geplanten Ausbaus der B 196 ausgebaut.

Zur Entlastung des Knotens Ruth-Bahls-Straße / B 196 plant die Gemeinde einen Bypass mit zusätzlicher Einfahrt von der B 196 im Bereich des SO Nahversorgung (vgl. B-Plan Nr. 16, 1. Änderung) und Ausfahrt nördlich des Parkplatzes von Kaufhaus Stolz. Mit dieser Lösung würde die Verkehrsbelastung auch in den angrenzenden Siedlungsbereichen der Siedlung am Wald insgesamt deutlich verringert werden, da Zu- bzw. Ausfahrt zumindest für Teilumfänge der Verkehre auf direktem Weg erfolgen kann. Das Landesamt für Straßenbau und Verkehr hat den beiden Anschlüssen vorbehaltlich der Feinplanung zugestimmt.

Ein Beschilderungs- und Markierungsplan ist mit der Gemeinde Sellin abzustimmen und dem Straßenverkehrs- und Ordnungsamt entsprechend § 45 (3) Straßenverkehrs-Ordnung (StVO) zur Genehmigung vorzulegen.

### **2.4.2) Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist erschlossen. Durch die Ausweisung des bereits mit Fachmärkten bebauten Bereichs als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel ergeben sich hinsichtlich der medientechnischen Erschließung keine geänderten Anforderungen.

Die Wasserversorgung erfolgt über das zentrale Leitungsnetz des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR). Die Trinkwasserversorgung kann über das Versorgungsnetz des ZWAR gesichert werden.

Löschwasser kann in Höhe von maximal 48 m<sup>3</sup>/h über die bestehenden Hydranten bereitgestellt werden. Bei höherem Löschwasserbedarf sind zusätzliche Maßnahmen erforderlich.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den ZWAR.



Die Regenwasserableitung der Siedlung am Wald erfolgt über das bestehende Regenrückhaltebecken. Die Anlage gewährleistet unter Einhaltung der bestehenden wasserrechtlichen Einleitgenehmigung und einer Überschreitungshäufigkeit von 10 Jahren das für die Siedlung am Wald erforderliche Speichervolumen von ca. 2.000 m<sup>3</sup>.

Die Versorgung des Gebietes mit Elektroenergie erfolgt über die vorhandenen Anlagen der en/edis.

Die Versorgung des Plangebietes mit Erdgas kann durch die EWE Aktiengesellschaft als örtliches Versorgungsunternehmen gesichert werden. Die genannten Bereiche sind mit Erdgas erschlossen, wobei das Versorgungsnetz bei Bedarf erweitert werden kann. Die Versorgungsleitungen werden im Gehweg bzw. im straßenbegleitenden Grünstreifen der Planstraßen verlegt.

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

### **3) Auswirkungen / Umweltbericht**

#### **3.1) Abwägungsrelevante Belange**

Neben den ausgewiesenen Planungszielen (vgl. Kap. 1.2) sind vor allem folgende Belange in der Abwägung zu berücksichtigen:

- *Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung:* Mit der Planung soll der für die Versorgung des Nahbereichs zentrale Einzelhandelsstandort im Unterzentrum Sellin/Baabe langfristig gesichert werden, indem bisherige Nachteile beseitigt werden (z.B. Verteilung des Warenangebots auf zwei Häuser) und vor allem saisonal eine Ausweitung der Verkaufsflächen ermöglicht wird (Aktionsflächen / Außenbereich). Die Verträglichkeit mit der Zentrenstruktur der Orte wurde durch das Einzelhandelsgutachten für das Grundzentrum Sellin/Baabe bestätigt. Mit der Festigung des Einzelhandelsstandort Friedrich-von-Hagenow-Straße durch eine entsprechende Ausweisung als Standort für großflächigen Einzelhandel kann die regionale Versorgung auch zukünftig auf dem erreichten hohen Niveau gesichert werden, ohne dass negative Auswirkungen für die touristischen Erlebnisbereiche Wilhelmstraße und Strandstraße zu befürchten wären.
- *die Belange gesunder Wohnbedingungen:* Mit der Einzelhandelsnutzung gehen Belastungen des näheren, durch Wohnnutzung geprägten Umfelds durch Verkehr- und damit durch Lärm einher. Bei der Abwägung ist jedoch die derzeitige Belastung durch die genehmigten Fachmärkte als Vorbelastung zu berücksichtigen. Angesichts der auf die Tagesstunden beschränkten Betriebszeit entstehen keine Belastungen für den im Besonderen schutzwürdigen Zeitraum nachts. Durch die geplante zusätzliche Ausfahrt auf die Bundesstraße wird der Verkehr in der Siedlung am Wald auch gegenüber dem Ist-Zustand reduziert.
- *Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege:* Der Planungsbereich liegt innerhalb der Ortslage Sellin und stellt sich als beplanter Innenbereich nach § 30 BauGB dar. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind daher nur am Rande betroffen.

Neben den öffentlichen Belangen sind die privaten Belange angemessen zu berücksichtigen.



## 3.2) Umweltbericht

### 3.2.1) Allgemeines

Die Prüfung der Auswirkungen auf Natur und Umwelt gründet auf den Zielen und Inhalten der Planung, wie sie insbesondere in den Punkten 1 und 2 der Begründung dargestellt sind.

Methoden: Die Umweltprüfung konzentriert sich auf das unmittelbare Plangebiet sowie möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das Umfeld. Betrachtet werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturraums und der Landschaft (Boden / Wasser, Klima / Luft, Pflanzen und Tiere sowie Landschaft / Landschaftsbild), das Schutzgut Mensch sowie deren Wechselwirkungen.

Die Verträglichkeit mit den Schutzzielen der nahegelegenen Natura 2000 Schutzgebiete (vor allem SPA DE 1747- 402 Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund) wurde standort- und vorhabenspezifisch im Rahmen der parallelen 1. Änderung des Flächennutzungsplans nachgewiesen.

Angesichts des rechtlichen Status des Gebiets (§ 30 BauGB) wird hinsichtlich der Bewertung der Eingriffe auf die bisherigen Festsetzungen Bezug genommen. Dabei wird in der Umweltprüfung von folgenden möglichen Auswirkungen der Planung ausgegangen:

- Durch die Planung entstehen anlagebedingt keine Eingriffe. Das Plangebiet ist bereits bebaut, das Maß der zulässigen baulichen Nutzung (GRZ 0,6 bzw. 0,4) wird nicht verändert.
- Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht erkennbar. Die mögliche Zunahme der Verkaufsflächen um bis zu 400 qm führt rechnerische zu einer Zunahme des Verkehrsaufkommens um 40 Kfz-Bewegungen pro Stunde. Bei realistischer Betrachtung ist von einem weitgehend unveränderten Verkehrsaufkommen auszugehen, da keine Veränderung / Ausweitung des Warensortiments beabsichtigt ist.
- Baubedingt sind durch den Umbau kurzzeitige Auswirkungen u.a. durch Baustellenlärm und erhöhten Schwerverkehr (Anlieferung) zu erwarten. Angesichts der zeitlichen Begrenztheit und des vergleichsweise geringen Umfangs werden baubedingte Auswirkungen insgesamt jedoch als nicht erheblich eingeschätzt.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung: Die allgemeine Situation des Umweltzustandes wird sich bei Nichtdurchführung der Planung kurz- bis mittelfristig nicht erheblich verändert. Das Gebiet ist bebaut, der Einzelhandel würde mit den derzeitigen Einschränkungen weiter betrieben werden.

### 3.2.2) Auswirkungen auf Natur und Landschaft

#### Klima

Bestand: Rügen und somit auch das UG gehören großräumig zum „Ostdeutschen Küstenklima“. Hierbei handelt es sich um einen Bereich entlang der deutschen Ostseeküste, der unter maritimen Einfluss steht.

Das Klima wird bestimmt durch relativ ausgeglichene Temperaturen mit kühlen Sommern und milden Wintern. Der im Mittel kälteste Monat ist mit  $-0,3\text{ °C}$  der Februar, die wärmsten Monate sind Juli und August mit  $16,7\text{ °C}$ , was einer mittleren Jahresschwankung von  $17\text{ °C}$  entspricht. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt  $8,0\text{ °C}$ .

Die mittlere Jahressumme der Niederschlagshöhe beträgt 601 mm (Messstelle Sassnitz; 1 mm entspricht  $1\text{ l/m}^2$ ). Im Mittel entfallen auf den niederschlagsreichsten Monat den August, 12 % und auf den trockensten Monat, den Februar, 5 % der mittleren Jahressumme.

Lebhafte Luftbewegungen mit relativ hoher Luftfeuchtigkeit meist ablandiger Strömungsrichtungen sind ein weiteres Merkmal des lokalen Klimas. Aufgrund der tieferen Lage des USG ist mit



einem Abströmen kalter Luftmassen von den umgebenden Kuppen zu rechnen. Bei Strahlungswetterlagen ist daher mit lokalen Nebelfeldern und Frostgefahr zu rechnen.

Entwicklungsziel: Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden. Auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas, ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinzuwirken. Wald und sonstige Gebiete mit günstiger klimatischer Wirkung sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten, zu entwickeln und wiederherzustellen.

Auswirkungen: Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden unverändert beibehalten. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen der klimatischen Situation des Umfeldes sind schon wegen der vergleichsweise geringen Größe des Plangebiets nicht abzusehen.

Prognose bei Nichtdurchführung: Eine Nichtdurchführung würde die bestehende klimatische Situation nicht verändern.

Minimierung und Vermeidung: Die Planung dient der Entwicklung eines bereits bebauten, im Siedlungsbereich liegenden Standorts.

Bewertung: Das Vorhaben ist aus klimatischer Sicht von untergeordneter Größe. Es lasst keine Veränderungen des Lokalklimas wie z.B. durch veränderte Windzirkulation / Kanalisierung der Winde oder übermäßige Beschattung angrenzender Nutzungen vermuten. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit erheblichen nachhaltigen Beeinträchtigungen der klimatischen Situation sind nicht abzusehen. Lediglich der Betrieb der westlich gelegenen Bundesstraße B196 stellt eine Vorbelastung dar.

## Boden

Bestand: Nach Aussage der Bodenkundlichen Karten des Norddeutschen Flachlandes liegen im Plangebiet Sand auf Geschiebelehm bzw. Mergel vor. Es überwiegen grundwasserbestimmten und / oder nassen Lehme bzw. Tieflehme vor. Bedingt durch die vorhandene Bebauung sowie die Überformung des Geländes ist jedoch grundsätzlich von gestörten Bodenverhältnissen auszugehen.

Entwicklungsziel: Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können. Natürliche sowie von Natur aus geschlossene Pflanzendecken und die Ufervegetation sind zu sichern. Für nicht land- oder forstwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzte Böden, deren Pflanzendecke beseitigt worden ist, ist eine standortgerechte Vegetationsentwicklung zu ermöglichen. Bodenerosion ist zu vermeiden.

Auswirkungen: Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden unverändert beibehalten. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind nicht abzusehen.

Prognose bei Nichtdurchführung: Im Falle einer Nichtdurchführung des Vorhabens würden die bestehenden Bodenverhältnisse erhalten bleiben.

Minimierung und Vermeidung: Die Planung dient der Entwicklung eines bereits bebauten, im Siedlungsbereich liegenden Standorts. Damit ist ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a BauGB sichergestellt.

Bewertung: Im Plangebiet herrschen anthropogen veränderte Bodenbedingungen vor. Auf eine Ausweisung von Gebieten auf ungestörten Standorten wird zugunsten einer behutsamen Ergänzung von Flächen in anthropogen beeinträchtigten Flächen verzichtet. Das Gelände ist durch die bestehenden Nutzungen anthropogen überformt worden.

## Wasser

Bestand: Im Plangebiet sowie in deren unmittelbaren Umgebung sind keine Oberflächen-





gewässer vorhanden. Das Plangebiet wird in der Karte für Grundwasserressourcen die Grundwassergeschützte ohne Geschützte angegeben (Quelle: Umweltkarten MV). Der Grundwasserflurabstand liegt im Plangebiet unter  $< 2$  m, das Gebiet liegt auf  $-50 - -100$  m NN.

Südlich grenzt in ca. 300m die Schutzzone III der Wasserfassung Baaber Heide an (MV\_WSG\_1648\_01), festgesetzt gemäß Beschluss 65-12/81 vom 10.09.1981.

Entwicklungsziel: Natürliche oder naturnahe Gewässer sowie deren Uferzonen und natürliche Rückhalteflächen sind zu erhalten, zu entwickeln und wiederherzustellen. Änderungen des Grundwasserspiegels, die zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung schutzwürdiger Biotop führen können, sind zu vermeiden. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen. Ein Ausbau von Gewässern soll so naturnah wie möglich gestaltet werden.

Auswirkungen: Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind nicht abzusehen. Regenwasser wird über ein Trennsystem abgeführt. Das Vorhaben wird den Wasserhaushalt der Umgebung nicht erheblich verändern bzw. beeinträchtigen.

Prognose bei Nichtdurchführung: Die Nichtdurchführung des Vorhabens würde die derzeitige Situation des Grundstücks nicht verändern.

Minimierung und Vermeidung: Die Planung dient der Entwicklung eines bereits bebauten, im Siedlungsbereich liegenden Standorts.

Bewertung: Art und Dimension der geplanten Nutzung stellen keine Gefährdung des Schutzgutes Wasser dar. Das Plangebiet liegt außerhalb des 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 29 NatSchAG M-V und des 200 m Schutzstreifens nach § 89 LWaG M-V sowie außerhalb von Wasserschutzgebieten.

### Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet liegt in einem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel. Westlich direkt am Plangebiet angrenzende liegt die stark frequentierte B196. Die Bundesstraße verbindet das Mönchgut mit dem Zentrum Bergen. Parallel zur B196 verlaufen die Schmalspurbahn „Rasender Roland“ sowie ein Radweg. Diese vorhandenen Verkehrswege werden als Vorbeeinträchtigung betrachtet. Störungen durch Lärm und Bewegung im Gelände sind somit bereits langjährig vorhanden. Westlich der B196 schließt sich in ca. 60 m das SPA DE 1747- 402 Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund an.

Bestand: Die Karte der Heutigen Potenziellen Natürlichen Vegetation Mecklenburg-Vorpommerns (Schriftenreihe des LUNG M-V 2005, Heft 1) weist für das Plangebiet Buchenwälder mesophiler Standorte, feuchte Ausbildung des Flattergras-Buchenwaldes als HPNV aus. Dieser Bestand würde sich einstellen, wenn jegliche Nutzung der Flächen aufgegeben würde.

Im Zuge des Vorhabens werden keine nach § 20 NatSchAG MV geschützter Biotop beeinträchtigt.

### Pflanzen und Tiere/ Besonderer Artenschutz nach § 44 BNatSchG

Für Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH- Richtlinie und für die europäischen Vogelarten ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG eintreten können. Faunistische Kartierungen wurden nicht beauftragt.

Generell liegt das Plangebiet innerhalb eines stark verdichteten Siedlungsbereichs von Sellin. Das Umfeld ist geprägt durch mehrgeschossige Wohnungsbauten und weitere Einzelhandelsbetriebe. Westlich direkt angrenzend liegt die stark frequentierte B196 sowie parallel daneben die Trasse der Schmalspurbahn „Rasender Roland“. Diese vorhandenen Verkehrswege werden als



Vorbeeinträchtigung betrachtet. Störungen durch Lärm und Bewegung im Gelände sind somit bereits langjährig vorhanden.

Aufgrund der starken Störwirkungen durch den Menschen und der vorgefundenen Biotopstruktur ist nicht von einem erhöhten Lebensraumpotential für geschützte Arten auszugehen.

Vögel: Laut Umweltkarten LUNG 2005 der Landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale wird die Grünfläche (innerhalb des SPA DE 1747-402), welche direkt westlich an die B196 angrenzt in der Karte Rastgebiete Land mit der Stufe 3 bewertet. Der Selliner See wird als Gewässer mit der Rastgebietsfunktion 4 - sehr hoch, (Nahrungs- und Ruhegebiete rastender Wat- und Wasservögel von außerordentlich hoher Bedeutung innerhalb eines Rastgebietes der Klasse A, i.d.R. direkt mit einem Schlaf- bzw. Ruheplatz verbunden) bewertet. Vogel-schlafplätze sind am/im Selliner See nicht hinterlegt.

Die Flächen innerhalb des Plangebietes weisen keine Rastgebietsfunktion auf. Das Plangebiet wird intensiv durch den Menschen genutzt und weist keine Strukturen auf die rastenden Vögeln als Nahrungsbiotop dienen könnten.

Fischotter: Die Artenabfrage des Umweltkartenportals des Landes Mecklenburg-Vorpommern ergab für das Gebiet mit Ausnahme des Vorkommens von Fischottern keine Treffer.

Die Darstellung der Fischottervorkommen (Quelle: Kartenportal Umwelt MV, Angaben aus 2005) erfolgte im großen Maßstab auf der Grundlage von Quadrantendarstellungen. Die besten Überlebenschancen hat der Fischotter in großräumigen, vernetzten und vielfältigen Gewässersystemen bzw. Feuchtgebieten mit ausreichendem Nahrungsangebot. Sein bevorzugter Lebensraum sind flache Flüsse mit zugewachsenen Ufern und Überschwemmungsebenen.

Es gibt im Plangebiet keine Gewässer oder Gewässersysteme, die als Wanderkorridor, Unterschlupf oder Rückzugsraum genutzt werden könnten. Der Fischotter wäre in seinem Lebensraum aufgrund der Störwirkung durch den Menschen stark eingeschränkt. Daher erscheint es als Teil-lebensraum für den Fischotter als höchst unattraktiv. Das Plangebiet wird als nicht geeignet eingeschätzt, dem Fischotter Lebens- oder Teillebensraum bieten zu können.

Entwicklungsziel: Zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, ist die biologische Vielfalt zu erhalten und zu entwickeln. Sie umfasst die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten. Die wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihren Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wieder herzustellen. Nicht mehr benötigte versiegelte Flächen sind zu renaturieren und soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Auswirkungen: Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Flora und Fauna sind nicht abzusehen. Betroffen sind nur bereits bebaute Flächen.

Prognose bei Nichtdurchführung: Sollte das Vorhaben nicht zur Realisierung kommen, so ist nicht mit einer Veränderung der derzeitigen Biotopfunktion zu rechnen. Das Plangebiet ist bebaut, der Einzelhandel würde mit den derzeitigen Einschränkungen weiter betrieben werden.

Minimierung und Vermeidung: Neben der grundsätzlichen Lenkung der Entwicklung auf bereits bebaute bzw. bebaubare Flächen können keine weiteren Minderungsmaßnahmen benannt werden.

Bewertung: Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden unverändert beibehalten. Durch die Realisierung des Vorhabens auf einer bereits baulich vorgeprägten Fläche werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Flora / Fauna verursacht.



## Landschaftsbild

**Bestand:** Entsprechend der „Naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommerns“ liegt das Plangebiet innerhalb der Landschaftseinheit „Nord- und Ostrügenschlesches Hügel- und Boddenland“, welches durch vielgestaltige Küstenbereiche sowie in Teilen durch eine starke Relieflerung gekennzeichnet ist. Das Plangebiet liegt im Biosphärenreservat Südost-Rügen. Dem Bewahren des Landschaftsbildes wird innerhalb des Biosphärenreservats Südost-Rügen eine besondere Bedeutung beigemessen. Im Rahmen der landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale wurde die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes nach den Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewertet (Umweltkarten LUNG). Auf einer vierstufigen Skala der Landschaftsbildräume wird der Baaber Heide als mittel bis hoch (2) bewertet. Der Selliner See mit seinen Niederungen eine Stufe höher.

Das Plangebiet liegt im Landschaftsbildraum Baaber Heide, welches gegenüber dem westlich angrenzenden Landschaftsbildraum Selliner See durch die Bundesstraße B196 abgegrenzt ist, diese Zäsur wird noch unterstrichen durch die Schmalspurbahn und den Radweg.

Das Landschaftsbild wird geprägt durch die Relieflerung des Geländes. Die sehr hohe Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes Selliner Sees, geprägt durch seine Grünländer und Röhrichte grenzt mit einem Höhenzug an die höher gelegene Siedlungsfläche des Landschaftsbildes Baaber Heide an. Diese ist gekennzeichnet durch anthropogene Beeinträchtigungen, besonders stark in den Bereichen der drei Ostseebäder Sellin, Baabe, Göhren. Die Schutzwürdigkeit liegt im mittleren Bereich.

Ein landschaftsbildräumliches Siedlungsband zieht sich von der Ortslage Sellin bis hin zu der Sonderflächen und wird fortgeführt durch den Nahversorger im Anschluss an die Tankstelle, entlang der Hauptstraße. Daran schließt sich der Parkplatz und Sportplatz an. Nach dem Sportplatz führt das Siedlungsgebiet von Baabe dieses Band weiter fort.

**Entwicklungsziel:** Landschaften sind wesentlicher Bestandteil des Lebensraumes der Menschen. Sie sind Ausdruck des europaweiten gemeinsamen Kultur- und Naturerbes und Grundlage für die Identität ihrer Bewohner. Die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Ihre charakteristischen Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- und Erholungswertes der Landschaft sind zu vermeiden. Zum Zweck der Erholung sind nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen zu schützen und, wo notwendig, zu pflegen, zu gestalten und zugänglich zu erhalten oder zugänglich zu machen. Die Lage des Plangebietes im Biosphärenreservat Südost-Rügen erfordert einen besonders bedachten Umgang mit dem wertvollen Landschaftsbild.

**Auswirkungen:** Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild sind nicht abzusehen. Betroffen sind nur bebaute bzw. bebaubare Flächen.

**Prognose bei Nichtdurchführung:** Eine Nichtdurchführung des Vorhabens wird das Schutzgut Landschaftsbild nicht verändern. Das Landschaftsbild wird sich bei Nichtdurchführung der Planung kurz- bis mittelfristig nicht erheblich verändert. Der Einzelhandel würde weiter betrieben werden.

**Minimierung und Vermeidung:** Neben der grundsätzlichen Lenkung der Entwicklung auf bereits bebaute bzw. bebaubare Flächen können keine weiteren Minderungsmaßnahmen benannt werden.

**Bewertung:** Das Landschaftsbild wird durch die veränderte Bebauung (abweichende Bauweise) geringfügig verändert. Landschaftsbildbestimmend werden jedoch weiterhin die mehrgeschossigen Wohngebäude östlich des Plangebietes sowie die Türme des Hotels auf der Kuppe in Erscheinung treten. Das sehr wertvolle Landschaftsbild der Niederungsfläche des Selliner Sees wird keine Veränderung erfahren. Das Vorhaben sieht keine Veränderungen vor, welche den derzeitigen Zustand des Schutzgutes Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen



könnten.

### 3.2.3) Kultur und Sachgüter

Bestand: Das o.g. Vorhaben berührt ein Bodendenkmal. Das Vorhaben beeinträchtigt jedoch keine Kultur- oder Bodendenkmale, Denkmalensembles, Gartendenkmale bzw. wichtige Sichtbeziehungen.

Auswirkungen: Es ist nicht davon auszugehen, dass bekannte Bodendenkmale durch die Planung berührt werden.

Prognose bei Nichtdurchführung: Eine Nichtdurchführung des Vorhabens wird das Schutzgut Kultur und Sachgüter nicht verändern.

Minimierung und Vermeidung: Da das Plangebiet keine bekannten Bodendenkmale direkt betreffen, können keine weiteren Minderungsmaßnahmen benannt werden.

Werden bei Erdarbeiten jedoch Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß §11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß §11DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

Bewertung: Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur und Sachgüter erkennbar.

### 3.2.4) Mensch

Bestand: Angrenzend an das Sondergebiet befinden sich Misch- bzw. teilweise auch Wohngebiete. Im Plangebiet bestehen zwei Fachmärkte mit umfangreichen Parkplätzen.

Entwicklungsziel: Für die zum Teil bereits bebauten Flächen sind gemäß DIN 18005 zum Schutz der Wohnruhe folgende Orientierungswerte anzusetzen:

- WA tags 55 dB(A) und 45 dB(A) bzw. 40 dB(A) nachts
- MI tags 60 dB(A) und 50 dB(A) bzw. 45 dB(A) nachts

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Gewerbe- und Freizeitlärm gelten.

Auswirkungen: Die zulässige Zunahme der Verkaufsflächen um bis zu 400 qm in dem Sondergebiet Einzelhandel führt rechnerisch zu einer Zunahme des Verkehrsaufkommens um 40 Kfz-Bewegungen pro Stunde. Die für das Kaufhaus Stolz notwendigen Parkplätze sind bereits Bestand. Bauliche Veränderungen der Parkplätze sind nicht beabsichtigt.

Die im Plangebiet liegenden Parkplätze halten im ungünstigsten Fall einen Abstand von  $\geq 23$  m zum nächstgelegenen Wohngebäude ein. Die Nutzung der Parkplätze ist auf den immissionsrechtlichen Zeitraum tags beschränkt, so dass das Maximalpegelkriterium (Türenschiagen) nicht relevant ist, und findet ohne Einkaufswagen statt.

Die Anlieferung wird wie bisher vor allem mit Paketdiensten im Zeitraum tags erfolgen, so dass keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Die Immissionen des rechnerisch vermehrten Verkehrsaufkommens auf den angrenzenden Gemeindestraßen sind angesichts der Vorbelastung auf der Friedrich-von-Hagenow Straße sowie



der Ruth-Bahls Straße zu vernachlässigen (vgl. Verkehrsmengen 1.4.2). Bereits mit der Ausfahrt auf die Gemeindestraßen erfolgt eine Vermischung mit dem öffentlichen Verkehr. Die Lärmzunahme bleibt selbst im ungünstigen Fall sicher unter 3 dB(A).

Prognose bei Nichtdurchführung: Eine Nichtdurchführung des Vorhabens wird das Schutzgut Mensch nicht verändern.

Minimierung und Vermeidung: Mit der Realisierung des von der Gemeinde angestrebten Bypasses (zusätzliche Einfahrt von der B 196 am Mönchgraben und zusätzliche Ausfahrt nördlich des Parkplatzes von Kaufhaus Stolz) würde die Verkehrsbelastung in den angrenzenden Siedlungsbereichen der Siedlung am Wald insgesamt deutlich verringert werden, da Zu- bzw. Ausfahrt zumindest für Teilumfänge der Verkehre auf direktem Weg erfolgen kann.

Bewertung: Laut RREP sollen Grundzentren die Bevölkerung des Nahbereiches mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs versorgen. Angesichts der im Plangebiet bestehenden Fachmärkte mit ihren Parkplätzen sind keine erheblichen Veränderungen der derzeitigen Situation für das Schutzgut Mensch absehbar.

### 3.2.5) Eingriffsermittlung / Ausgleich

Von der Planung betroffen sind nur bebaute Flächen, für die Baurecht nach § 30 BauGB besteht. Im Bereich des SO Einzelhandel werden die Festlegungen zum Maß der baulichen Dichte grundsätzlich in bisherigem Umfang beibehalten, so dass keine erheblichen Eingriffe zu bilanzieren und in der Folge auszugleichen sind. Ebenso werden die im bestandskräftigen Bebauungsplan enthaltenen Pflanzgebote unverändert belassen.

### 3.2.6) Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung

SPA DE 1649-401 „Westliche Pommersche Bucht“: Östlich in einer Entfernung von gut 480 m zum Plangebiet liegt das EU-Vogelschutz-Gebiet DE 1649-401 „Westliche Pommersche Bucht“. Schon aufgrund topographischer Gegebenheiten (trennende Hügelkette) besteht kein räumlicher Zusammenhang zum Plangebiet, so dass keine Auswirkungen auf das Schutzgebiet zu erkennen sind.

SPA DE 1747- 402 Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund: Das Plangebiet liegt ca. 60 m westlich des SPA DE1747-402 *Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund*. Die Verträglichkeit der Planung mit den Schutzansprüchen der gebietsrelevanten Arten wurde im Zuge der parallelen 1. Änderung des Flächennutzungsplans vorhaben- und standortspezifisch geprüft. Im Ergebnis der Verträglichkeitsvorprüfung wurde das Vorhaben als mit den Erhaltungs- und Entwicklungszielen des SPA DE 1747-402 *Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund* verträglich eingestuft. Es sind vorhabenbedingt keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Zielarten zu erkennen.

### 3.2.7) Zusammenfassung

Durch die Planung ergibt sich für den Änderungsbereich folgende Flächenbilanz. 11.023 qm bisherige Mischgebietsfläche wird neu als Sondergebiet großflächiger Einzelhandel ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert.

Die Auswirkungen der mit dieser Planung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt von geringer Erheblichkeit.

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden/ Wasser	keine erhebliche Beeinträchtigung absehbar
Klima	keine erhebliche Beeinträchtigung absehbar
Tiere und Pflanzen	keine erhebliche Beeinträchtigung absehbar



Mensch	keine erhebliche Beeinträchtigung absehbar
Landschaft / Landschaftsbild	keine erhebliche Beeinträchtigung absehbar
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen

Wechselwirkungen zwischen umweltrelevanten Belangen sind nicht zu erwarten.

Ostseebad Sellin, Juni 2014