

# GEMEINDE OSTSEEBAD SELLIN

AMT MÖNCHGUT GRANITZ

LANDKREIS VOR-

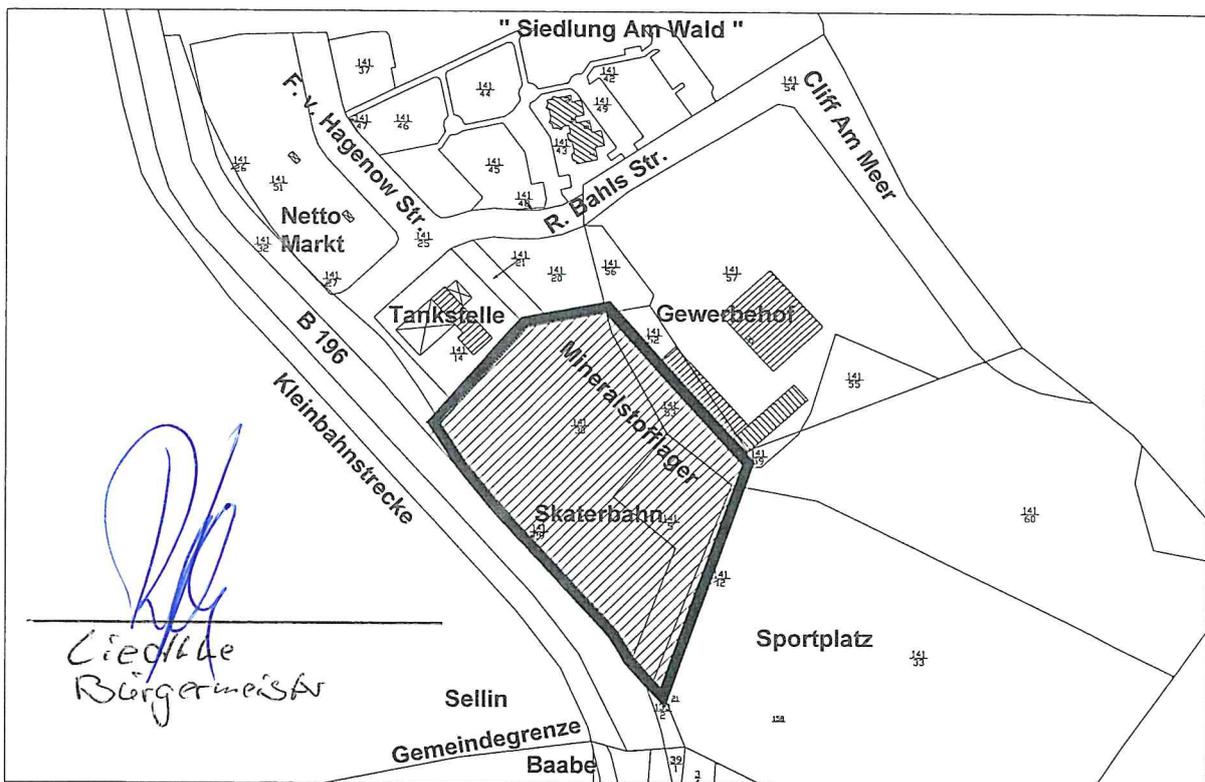
POMMERN - RÜGEN

## BEGRÜNDUNG Bebauungsplan 16

## „SPORTPLATZ BAABE“ 1. ÄNDERUNG mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan mit Genehmigung des öbVI Krawutschke

Unmaßstäblich



### Satzungsexemplar

Stand vom 2013.09.03

Verfahren gem. § 13 a BauGB

Verfahrensstand § 10 BauGB

Entwurfsbearbeitung:

Heinrich Vulter

An der Junkernwiese 7

Telefon 05137/3236



Stadtplaner

30926 Seelze

Telefax 05137/91371

950/900

02/047 AI/03 SO

VU/VU

2013.09.03

Inhaltsverzeichnis .....	Seite
<b>1.0 Planungserfordernis .....</b>	<b>4</b>
1.1 Wahl des Planverfahrens .....	5
1.2 Abwägungserhebliche Grundsätze und Gegebenheiten .....	6
1.3 Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes .....	6
1.4 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes .....	6
<b>2.0 Lage im Raum .....</b>	<b>7</b>
2.1 Fremdenverkehrliche Einstufung .....	7
<b>3.0 Bestand .....</b>	<b>7</b>
3.0.1 Kartengrundlage .....	7
3.0.2 Räumlicher Geltungsbereich .....	8
3.1 Nutzung .....	9
3.2 Baulicher Bestand / Denkmalschutz .....	9
3.3 Erschließungsbestand .....	10
3.3.1 Erschließungsbestand Verkehr .....	10
3.3.2 Erschließungsbestand Schmutzwasserkanalisation .....	10
3.3.3 Erschließungsbestand Regenwasserkanalisation .....	11
3.3.4 Erschließungsbestand Versorgung .....	11
3.4 Bestand öffentliche Infrastruktur .....	11
3.5 Emissionen / Immissionen .....	12
<b>4.0 Naturräumliche Situation .....</b>	<b>14</b>
4.1 Vegetationsbestand .....	14
4.2 Geologie, Küste, Wasser .....	15
4.2.1 Baugrund / Bodengutachten .....	15
4.2.2 Küstenschutz .....	15
4.2.3 Hochwasserschutz .....	15
4.2.4 Grundwasser .....	15
4.2.5 Trinkwasser .....	16
4.2.6 Altablagerungen / Bodenschutz .....	16
4.3 Einbindung in den landschaftlichen Zusammenhang .....	17
4.4 Klimatische Bedingungen .....	18
<b>5.0 Überörtliche Planungen und nach anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich zu übernehmende Planungsinhalte .....</b>	<b>18</b>
5.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	19
5.2 Entwicklungstendenzen .....	21
5.3 Bestehende Baurechte .....	21
5.4 Entwicklungsgebot .....	22
<b>6.0 Städtebauliche Ziele .....</b>	<b>23</b>
6.1 Art der baulichen Nutzung .....	23
6.2 Maß der baulichen Nutzung .....	24
6.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen .....	24
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 .....	25
6.5 Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge .....	25
6.6 Verkehrsflächen .....	25
6.6.1 Fußwege .....	26
6.6.2 Radwege .....	27
6.6.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) .....	27

6.6.4	Schiffsverkehr .....	27
6.6.5	Kleinbahn "Rasender Roland" .....	27
6.6.6	Omnibus .....	28
6.6.7	Tourismusbedingte Sonderverkehrsformen.....	28
6.6.8	Kraftfahrzeugverkehr.....	29
6.7	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen .....	31
6.7.1	Gasversorgung .....	31
6.7.2	Elektrizitätsversorgung .....	31
6.7.3	Wasserversorgung .....	31
6.7.4	Abwasserbeseitigung / Versickerung .....	32
6.7.5	Löschwasserversorgung .....	32
6.7.6	Müllbeseitigung.....	32
6.7.7	Telekommunikation .....	32
6.8	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen.....	33
6.9	Grünflächen.....	33
6.10	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses .....	33
6.11	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen .....	33
6.12	Flächen für die Landwirtschaft und Wald .....	33
6.13	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft .....	33
6.14	Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz.....	33
6.15	Sonstige Planzeichen .....	34
6.16	Flächenbilanz / Kapazitäten .....	34
<b>7.0</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung .....</b>	<b>35</b>
<b>8.0</b>	<b>Einzelfallprüfung der Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes .....</b>	<b>35</b>
8.1.	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes, zusätzlicher Bedarf an Grund und Boden.....	35
8.2	Tabellarische Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	36
8.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	38
8.4	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung .....	38
8.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	38
<b>9.0</b>	<b>Durchführung des Bebauungsplanes .....</b>	<b>38</b>
9.1	Bodenordnende Maßnahmen.....	38
9.2	Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten.....	38
<b>10.0</b>	<b>Beschluß- und Bekanntmachungsdaten .....</b>	<b>39</b>

Begründung für den Bebauungsplan Nr. 16 " Sportplatz Baabe " 1. Änderung mit Örtlichen Bauvorschriften im Ostseebad Sellin, Amt Mönchgut-Granitz, Landkreis Vorpommern - Rügen

## 1.0 Planungserfordernis

Im Zusammenhang mit einer Nutzungsänderung der Grundstücke der Gemeinde Baabe mit dem Ziel der Verlegung der Skaterbahn, einer Marktansiedlung und Anlage weiterer Einstellplätze für die Gemeinde Baabe haben beide Gemeinden, Sellin und Baabe, beschlossen, den für das Areal maßgeblichen Bebauungsplan Nr. 16 „Sportplatz Baabe“ zwischen Tankstelle und Gemeindegrenze zu ändern. Die Planänderung dient auch der Klärung bestimmter Sachverhalte bezüglich verkehrlicher Erschließung und der Einzelhandelssituation ( Beschluß der Gemeinde Sellin Nr. 294-19/11, Beschluß der Gemeinde Baabe Nr. 234-21/11 ).

Eine der Zielstellungen der Gemeinde Sellin ist, daß im Zusammenhang mit der Planänderung keine zusätzliche Verkehrsbelastung am Knotenpunkt Tankstelle / Nettomarkt entsteht. Es sollte geprüft werden wie eine Entlastung des Knotenpunktes erzielt werden kann.

Diese Prüfung ist erfolgt und die in den Gemeindevertretungen vorgestellten Lösungsvorschläge ( Tangente ( Bypass ) Tankstelle, Änderung der Ausfahrt Tankstelle, Tangente ( Drainage ) Kfhs. Stolz / Regenrückhaltebecken ) wurden akzeptiert und als gemeinsamer Antrag beider Gemeinden zur Ergänzung der Einmündung der R. Bahls Straße in die B 196 dem Straßenbauamt am 21.09.2011 vorgelegt.

Das Ergebnis der Prüfung wird nun mit einer verbindlichen Planung durch Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 " Sportplatz Baabe " 1. Änderung mit Örtlichen Bauvorschriften zusammengefaßt.

Das Straßenbauamt verweist hinsichtlich der Lösung der Verkehrsproblematik auf den voraussichtlich für 2015 vorgesehenen Ausbau der Ortsdurchfahrt. Bis dahin müsse sich die Gemeinde auf die Verkehrsbehinderungen einstellen. Im Zuge der Bauleitplanung seien keine weiteren Zufahrten an der B 196 vorzusehen.

Die Aktualisierung des Einzelhandelsgutachtens liegt zwischenzeitlich vor und wurde in der Gemeindevertreterversammlung Sellin am 16.04.2013 beraten und beschlossen. Darin wird der Standort des Plangebietes in den zusammenfassenden Empfehlungen als Ergänzungsstandort B196 angesehen, der geeignet ist für:

„ Großflächenformate, für die innerhalb der Ortskerne keine Flächenpotentiale zur Verfügung stehen / eher preisaktive Anbieter“.

## 1.1 Wahl des Planverfahrens

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

- Es handelt sich um die Wiedernutzbarmachung von vorgenutzten Flächen ( bisherige Nutzung Mineralstofflager, Skaterbahn, Betriebsflächen ).
- Es wird einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie der Versorgung der Bevölkerung entsprochen.
- Es handelt sich um einen bereits überplanten Bereich ( ab 2006 Bebauungsplan Nr 16 „Sportplatz Baabe „, bis 2006 Bebauungsplan Nr. 2 A „ Siedlung Am Wald „ )
- Der bestehende Bebauungsplan soll in Folge von Anpassungsmaßnahmen geändert werden
- Es werden nach § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche beansprucht.
- Die überplante Fläche ist dem Siedlungsbereich zuzurechnen.
- Der Standort ist integriertes Potential zur Siedlungsnutzung von Flächen, Nachverdichtung und Maßnahmen der Innenentwicklung.
- Die äußeren Erschließungsvoraussetzungen und Infrastruktureinrichtungen sind vorhanden.
- Für das Plangebiet besteht ein wirksamer Flächennutzungsplan.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet.
- Das Plangebiet liegt nicht im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des BauGB.
- Der Prüfwert für die Vorprüfung gem. Anlage 1 Nr. 18.6 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) wird nicht erreicht.
- 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 und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.
- Belange von Sport Freizeit und Erholung
- Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile beider Gemeinden sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche
- Die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- Wirtschaftliche Belange im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung beider Gemeinden
- die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.
- Verkehrliche Belange beider Gemeinden

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

- Beräumung der Mineralstoff- und Abbruchlagerflächen,
- Verlegung der Skaterbahn,
- Bereitstellung von Bauflächen im Sondergebiet ( Einzelhandel ),
- Freihaltung von Verkehrsflächen zur eventuellen Entlastung der Verkehrssituation im Bereich Tankstelle und Einmündung Ruth – Bahls – Str.
- Erweiterung des Parkplatzangebotes der Gemeinde Baabe

## **1.4 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes**

- Bauflächennachweis in zentraler Ortslage
- Vermeidung zusätzlicher Erschließung von Außenbereichsstandorten
- Stärkung der zentralörtlichen Funktion der Gemeinde Sellin als Einzelhandelsstandort

## **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 ist Bestandteil des Biosphärenreservates Südost - Rügen. Das Plangebiet gehört zur Schutzzone III.

Das Plangebiet liegt an der südlichen Gemeindegrenze zur Nachbargemeinde Baabe östlich der B 196.

Es ist der Standort mit der höchsten geographischen Zentralität der Region Südostrügen zwischen Binz im Norden, Thiessow im Süden und Putbus / Kasnevitze im Westen.

Kleinräumig liegt das Plangebiet zwischen einer Tankstelle im Norden, einem Gewerbehof im Osten, dem Sportplatz Baabe im Süden und der B 196 im Westen. Es ist als Bestandteil der „Siedlung Am Wald“, anzusehen, die sich über ca. 15 ha östlich der B 196 vom Ostbahnhof Sellin bis zur Gemeindegrenze Baabe erstreckt.

### **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 mit seiner näheren Umgebung erfüllt die natürlichen Anforderungen des Kurortgesetzes Mecklenburg – Vorpommern nicht. Es ist jedoch wegen seiner Zentralität für Dienstleistungs- und Versorgungsfunktionen innerhalb der Fremdenverkehrsregion Südostrügen unverzichtbar.

## **3.0 Bestand**

### **3.0.1 Kartengrundlage**

Als Kartengrundlage wird ein Auszug aus dem automatisierten Liegenschaftskataster des Katasteramtes Rügen vom 14.08.2009 (AZ-0902062) verwendet. Dieser Auszug wurde ergänzt um die aktuelle Bestandsaufnahme der öffentlich bestellten Vermessungsingenieure Krawutschke vom 16.08.2012 (BK 132863), die in Genauigkeit und Vollständigkeit den Zustand des Plangebietes in einem für den Planinhalt ausreichenden Grade erkennen läßt.

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

Durch öffentlich bestellten Vermessungsingenieur ist bescheinigt, daß die Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei ist und die neu zu bildenden Grenzen sich korrekt in die Örtlichkeit übertragen lassen.

### 3.0.2 Räumlicher Geltungsbereich

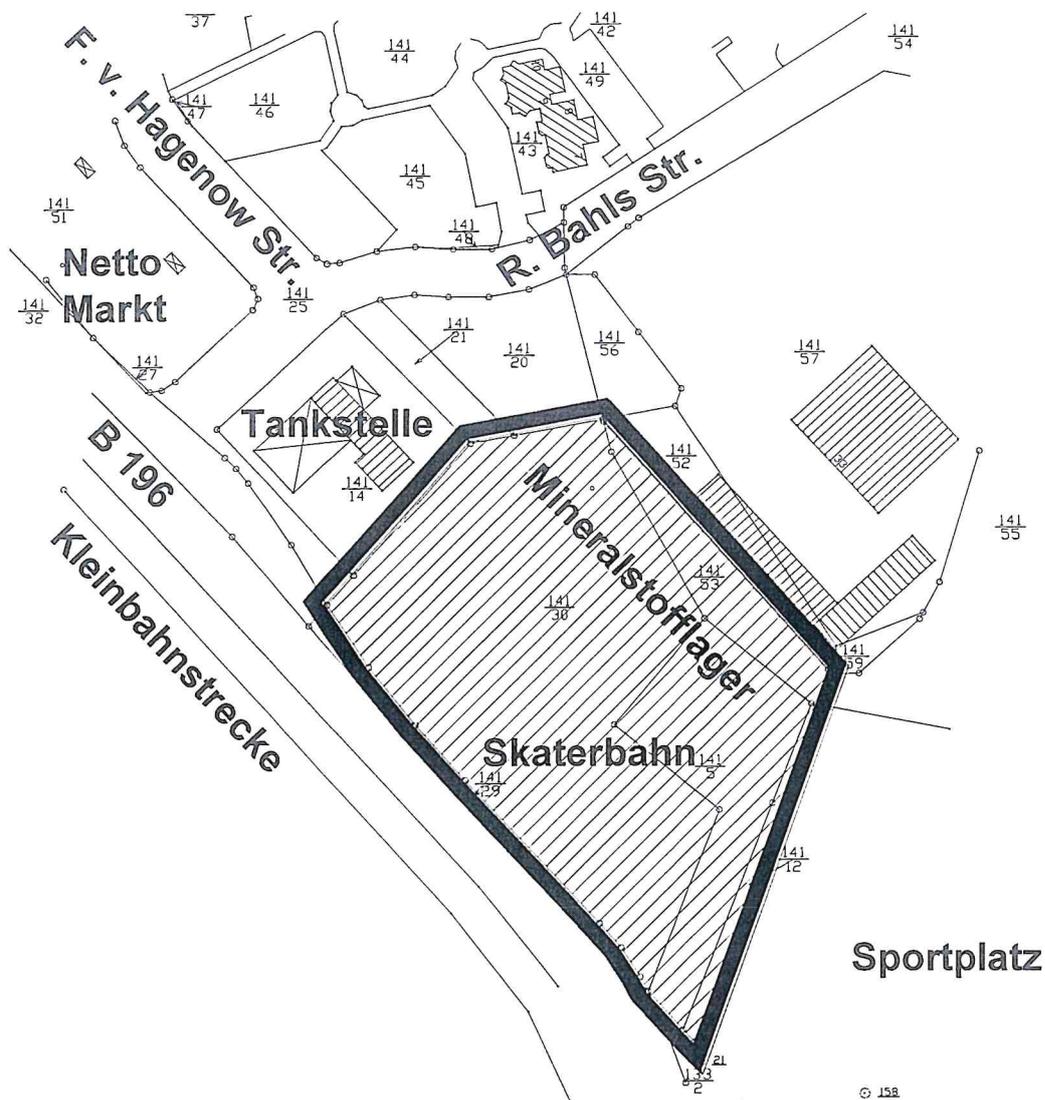
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 " Sportplatz Baabe " 1. Änderung und Örtlicher Bauvorschriften wird wie folgt begrenzt:

Im Norden : durch die nördliche Grenze des Flurstückes 141/30,

Im Osten : durch die östliche Grenze des Flurstückes 141/53 und die südöstlichen Grenzen der Flurstücke 141/53 und 141/12,

Im Westen: durch die westl. Grenze des Flurstückes 141/30 ( B 196 ).

Das Gebiet ist im folgenden Lageplan unmaßstäblich dargestellt.



Das Plangebiet liegt in der Flur 4, Gemarkung 133165 / Sellin der Gemeinde Sellin. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,0125 ha.

### **3.1 Nutzung**

Das Plangebiet wird z. Zt. als Mineralstofflager, Skaterbahn und Betriebshofflächen genutzt. Ein Streifen zur B 196 liegt ungenutzt brach und wird teilweise als Zufahrt vom Mönchgutter ( ehemals Zufahrt zum Salzlaugenbehälter ) und Abstellfläche genutzt.

Nach Norden schließt die Tankstelle an sowie ein kleineres Mischgebiet (Flurstück 141/20, unbebaut), nach Osten die Gebäude eines Gewerbehofes, nach Süden der Sportplatz Baabe, nach Westen die B 196 mit der parallellaufenden Kleinbahnstrecke und daran anschließend Weideland.

Das nächstgelegene allgemeine Wohngebiet ca. 50 m nördlich des Plangebietes.

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

Das Plangebiet ist durch den baulichen Bestand der Siedlung am Wald vorgeprägt mit bis zu sechsgeschossigen Wohngebäuden, den Einzelhandelsstandorten entlang der B 196, Gewerbestandorten und der Tankstelle. Es bildet den südlichen Abschluß dieses Siedlungsbereiches.

Die nächstgelegene vorhandene Wohnbebauung, in der Hauptsache Ferienwohnungen, in ca. 50 m nördlich des Plangebietes.

An baulichem Bestand innerhalb des Plangebietes ist die Skaterbahn auf einer Fläche von ca. 1500 m<sup>2</sup> zuzüglich Nebenflächen zu verzeichnen. Der Bereich ist nicht eindeutig ausgegrenzt. Ebenso sind die Mineralstofflagerflächen und Betriebshofflächen mit ihren Zufahrten nicht eindeutig ausgegrenzt. Je nach Bedarf werden die Flächen in Anspruch genommen.

Die Baustruktur im Umfeld des Plangebietes ist als abweichende Bauweise einzustufen. Nach Nordosten setzt sich die Bebauung in offener und geschlossener Bauweise fort.

Ein Bestand an Baudenkmalen ist nach derzeitiger Kenntnis im Plangebiet und seiner näheren Umgebung nicht bekannt.

Im Plangebiet sind Bodendenkmale nicht bekannt. Es wird jedoch auf das entlang der Gemeindegrenze in Baabe verlaufende Bodendenkmal ( Mönchgraben ) hingewiesen.

Es handelt sich dabei um ein Baudenkmal, bei dem angesichts seiner wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung einer Überbauung oder Nutzungsänderung – auch der Umgebung – gem. § 7 (3) DSchG M-V nicht zugestimmt werden kann.

Die Gemeindegrenze ist noch ca. 25 m von der südl. Spitze des Plangebietes entfernt, das nächstgelegene Baufeld ca. 60 m. Der Bereich dazwischen wird von Grünanlagen, dem Mönchgutor und diversen Verkehrsflächen und Einbauten ausgefüllt. Die Gemeinde geht daher davon aus, daß das Bodendenkmal durch die Planung nicht berührt wird und auch der Umgebungsschutz gewahrt bleibt.

Zusätzlich sind Informationen in den Textteil des Planes aufgenommen, die auf den Umgang mit Bodendenkmalen verweisen.

### **3.3 Erschließungsbestand**

Das Plangebiet kann von der Ruth Bahls Straße aus erschlossen werden. Eine innere Erschließung des Gebietes ist noch nicht vorhanden.

#### **3.3.1 Erschließungsbestand Verkehr**

Auf einer Strecke von ca. 140 m erstreckt sich das Plangebiet entlang der B 196. Eine eingeschränkte Zufahrt bestand im Bereich des Flurstückes 141 / 5 ( sog. Laugenbehältergrundstück ) für die Straßenbauverwaltung.

Parallel zur Fahrbahn der B 196 verläuft ein Fuß- und Radweg von dem aus sich Trampelpfade durch das Gebiet ziehen, vor allem vom Mönchgutor zum Skaterplatz und weiter zur Ruth Bahls Straße oberhalb der Tankstelle.

Das Mineralstofflager, die Betriebshofflächen und die Skaterbahn werden von Norden von der Ruth Bahls Straße her erschlossen. Die Zufahrten und auch die Wegeflächen werden je nach den betrieblichen Erfordernissen jeweils neu angelegt. Teilweise werden betriebsfremde Grundstücke mit genutzt. Teilweise wird die alte Zufahrt von der B 196 genutzt.

Für die Erschließung von der Ruth Bahls Straße ist in dem nördlich anschließenden Bebauungsplan Nr. 2 A „Siedlung Am Wald „ das Flurstück 141/21 als Verkehrsfläche vorgesehen, wird jedoch als solche nicht genutzt wg. der anschließenden Böschung zur Tankstelle.

#### **3.3.2 Erschließungsbestand Schmutzwasserkanalisation**

Ein Bestandsplan für das nähere Umfeld des Plangebietes liegt z. Zt. noch nicht vor. Nach Aussage des Zweckverbandes Wasserversorgung + Abwasserbehandlung Rü-

gen ( ZWAR ) kann die Schmutzwasserentsorgung mit Anschluß an den Schmutzwasserkanal in der R.-Bahls-Str. erfolgen.

### **3.3.3 Erschließungsbestand Regenwasserkanalisation**

Ein Bestandsplan für das nähere Umfeld des Plangebietes liegt z. Zt. noch nicht vor. Nach Aussage des Zweckverbandes Wasserversorgung + Abwasserbehandlung Rügen ( ZWAR ) kann die Regenwasserentsorgung mit Anschluß an den Regenwasserkanal in der R.-Bahls-Str. und / oder an den Regenwasserkanal im südl. Randbereich des B-Plangebietes erfolgen.

### **3.3.4 Erschließungsbestand Versorgung**

Ein Bestandsplan zur Trinkwasserleitung für das nähere Umfeld des Plangebietes liegt z. Zt. noch nicht vor. Nach Aussage des Zweckverbandes Wasserversorgung + Abwasserbehandlung Rügen ( ZWAR ) kann die Trinkwasserversorgung mit Anschluß an die im westl. Randbereich des B-Plangebietes, neben der B 196 verlaufende Versorgungsleitung erfolgen.

Ein Bestandsplan zu Elektrizitätsversorgungsleitungen für das nähere Umfeld des Plangebietes liegt z. Zt. noch nicht vor.

Zur telefonischen Versorgung liegen noch keine Bestandspläne vor.

Die Ortslage Sellin ist an die Gasversorgung angeschlossen. Ein Bestandsplan zur Gasversorgungsleitung für das nähere Umfeld des Plangebietes liegt z. Zt. noch 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 (Gymnasium in Bergen), 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 mit dem Boxclub. Die Ausstattung mit Einkaufsmöglichkeiten, Läden, Handel, Gewerbe und privaten Dienstleistungen ist in Sellin als

Grundzentrum im Amtsbereich Mönchgut - Granitz in hervorragender Weise vorhanden und soll weiter ausgebaut werden.

### **3.5 Emissionen / Immissionen**

#### **Landwirtschaft**

Entf.

#### **Gewerbe**

Von dem Tankstellenstandort gehen Emissionen aus, die in das Plangebiet wirken. Diese Emissionen werden von den Emissionen der B 196 überlagert.

Von der Nutzung als Baubetriebshof und Mineralstofflager im Plangebiet gehen Lärm und Staubemissionen in die unmittelbare Umgebung. Mit der Aufgabe dieser Nutzungen tritt hier eine Verbesserung der Situation ein.

#### **Sport und Spiel**

Die von den südl. anschließenden Sportanlagen und die von der Skatebahn ausgehenden Emissionen wurden in einem Gutachten untersucht ( Ingenieurbüro für Schallschutz Ziegler ). Es wird davon ausgegangen, daß die darin ermittelten Werte mit der beabsichtigten Sondergebietsausweisung konform gehen.

#### **Verkehr**

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der Emissionen der B 196 die in einem Abstand von ca. 9 m westlich des Planbereiches verläuft.

Im fraglichen Abschnitt wurde durch das Ing. Büro Klaeser in 2012 für die Monate Juli und August eine durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge DTV von 14.760 Kfz/24h festgestellt.

Der Abschnitt zwischen Einmündung Ruth – Bahls Str. und Zufahrt Tankstelle wurde mit DTV 5.839 Kfz/24h gezählt. Die Zufahrt Tankstelle wurde mit DTV 2.596 Kfz/24h gezählt.

Der weitere Verlauf der Ruth Bahls Str. mit DTV 4.015 Kfz/24h. Es sei davon auszugehen, daß davon ein Aufkommen von ca. DTV 2.500 Kfz/24h in die Fr. v. Hagenow Str. abzweige.

Für die Ermittlung des Jahresmittels sei die DTV um ca. 30 % zu reduzieren. Wegen des hohen Anteils an priv. Kundenverkehr wäre der LKW Anteil mit ca. 2 – 3 % anzusetzen.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 2 A „Siedlung Am Wald,, , der den gesamten Bereich vom Ostbahnhof / Kiefernweg im Norden bis Gemeindegrenze Baabe längs der B 196 abdeckt, wurde ein Schallschutzgutachten erstellt, dessen Ergebnisse zunächst auch für das Plangebiet angewendet werden ( Bonk, Maire, Hoppmann 1994 ). Die dabei prognostizierte Verkehrsmenge liegt bei DTV 15.320 Kfz/24h für die B 196 und bei DTV 1.500 Kfz/24h für die Ruth – Bahls Str. Das Gutachten nimmt den schalltechnisch ungünstigsten Fall an ( Prognosesituation, Hauptsaison ).

Die dem Gutachten 1994 zugrunde liegenden Prognosewerte decken sich in etwa noch mit den aktuell 2012 gezählten Werten. Jedoch werden für den Abschnitt zwischen Einmündung B 196 und Fr. v. Hagenow Str. die seinerzeit angenommenen Werte erheblich überschritten wg. des hohen Kundenaufkommens der sich zwischenzeitlich etablierenden, kumulierenden Einzelhandelsbetriebe an der Fr. v. Hagenow Str.

Diese Überschreitung kann für das Plangebiet hingenommen werden, da mit der beabsichtigten Sondergebietsfestsetzung schützenswerte Nutzungen nicht mehr vorgesehen sind.

Die Darstellung der 1994 in dem B Plan 2 A „ Siedlung Am Wald „ vorgegebenen Lärmpegelbereiche wird zunächst zur Abbildung der Ausgangssituation in den B. Plan übernommen. Demnach liegt der westliche Randbereich des Plangebietes innerhalb des Lärmpegelbereiches V, der sich in die Ruth – Bahls Str. hineinzieht. Die Pegelbereiche stufen sich dann weiter bis Pegelbereich II an der östlichen Plangebietsgrenze.

Ggfs. ist der Linienverlauf im Ergebnis eines ergänzenden Gutachtens für das Verkehrsaufkommen der Einzelhandelsbetriebe und deren Parkplätze an der Fr. v. Hagenow Str. anzupassen. Auswirkungen für das Plangebiet sind dadurch nicht zu erwarten, da hier keine schützenswerten Nutzungen vorgesehen sind.

Die auf die dargestellten Lärmpegelbereiche bezogenen textl. Festsetzungen zur Anordnung von Wohn- und Schlafräumen und der Ausführung der Außenwandbauteile werden nicht übernommen wg. der Sondergebietsfestsetzung.

Von dem Plangebiet selbst gehen derzeit keine nennenswerten verkehrlichen Emissionen aus. Eine hohe Nutzungsintensität mit höherer Umschlagshäufigkeit, Lieferverkehr, erheblichem Publikumsverkehr und Kfz – verkehrsaufkommen waren jedoch bereits mit den Planvorläufern B. Plan 2 A und B Plan 16 über den Anschluß an die Ruth Bahls Str. ( Flurstück 141/21 ) möglich.

Bei der vorgesehenen Einzelhandelsnutzung ( Discounter ) ist von der Anlage von ca. 80 – 90 Einstellplätzen zzgl. Anlieferung auszugehen. Hinzu kommen Parkplätze in der festgesetzten Verkehrsfläche deren Anzahl mit 80 veranschlagt wird.

Es wird davon ausgegangen, daß von der festgesetzten Art der Nutzung ( SO Discounter ), den damit verbundenen gewerblichen und verkehrlichen Emissionen, Zu- und Abfahrten sowie Anlieferung zulässige Grenzwerte auf unmittelbar benachbarte schutzwürdige Nutzungen nicht überschritten werden. Unmittelbar benachbart sind Tankstelle und unbebaute Fläche im Norden ( Mischgebiet ), Gewerbehof im Osten, Sportplatz im Süden und Bundesstraße sowie Bahnanlagen im Westen.

Das nächstgelegene Allgemeine Wohngebiet liegt in ca. 50 m Entfernung vom Plangebiet, nördlich der Ruth Bahls Str.

Bedenken zu der Planung aus immissionstechnischer Sicht wurden nicht vorgetragen. Der Landkreis geht in seiner Stellungnahme davon aus, daß der zusätzliche Verkehr in das neue Plangebiet nicht erheblich ist. Bisherige Kunden der Einzelhandelsbetriebe in der Hagenow-Straße werden auch den neuen Discounter anfahren.

#### **Rügensche Bäderbahn ( RüBB )**

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der Emissionen der ( RüBB ) die in einem Abstand von ca. 20 m westlich des Planbereiches verläuft.

Der Betreiber der RüBB weist auf etwaige Einwirkungen aller Art und gleich welchen Umfangs hin, die sich aus dem Eisenbahnbetrieb ergeben, insbesondere durch Fahr-, Pfeif-, Läute- und Bremsgeräusche, Abdampf, unvollständige Verbrennung (wie Qualm, Funkenflug), Elektrosmog und elektrische Strahlung, die von den Bahnanlagen, von dem Bahnbetrieb sowie von den auf dem Bahngelände befindlichen Telekommunikationsanlagen auf das Plangebiet einwirken können. Eine Verringerung der bestehenden Emissionen ist in absehbarer Zeit nicht zu erwarten. Durch den Einsatz anderer Fahrzeuge, eines anderen Betriebskonzeptes oder anderen eisenbahntechnischen Nutzungen können andersartige Emissionen entstehen.

### **4.0 Naturräumliche Situation**

#### **4.1 Vegetationsbestand**

Ein nennenswerter Vegetationsbestand ist im Plangebiet nicht vorhanden. Durch die vorbeschriebenen Nutzungen ist lediglich ein Stück an der B 196 als Wiese frei geblieben.

## **4.2 Geologie, Küste, Wasser**

### **4.2.1 Baugrund / Bodengutachten**

Das Plangebiet überdeckt einen kleinen Teil der weichselspätglazialen Stauchmoräne die sich von der Granitz im Norden bis zum Mönchgraben im Süden erstreckt. Der Baugrund wird allgemein als tragfähig angesehen.

Es fällt von der Steilküste im Osten nach Westen zu der ebenen Grundmoräne im Westen. Der Höhenunterschied im Abschnitt des Plangebietes beträgt ca. 7 m, von ca. 10 m ü HN auf ca. 3 m ü HN.

Das Plangebiet liegt in einer grundmoränen Landschaft der jüngsten Vereisungsphase der Weichselkaltzeit, die im Osten von einer küstenparallel verlaufenden Stauchendmoräne der „Granitz“ begrenzt wird. Oberflächennah wurden 3 – 4 m mächtige Sandsedimente kartiert, die vom Geschiebemergel der Grundmoräne unterlagert werden. Sand und Geschiebemergel sind generell tragfähige Böden.

Diese Aussage entbindet nicht von der Verpflichtung bei Erschließungs- und Baumaßnahmen die erforderlichen Baugrunduntersuchungen durchzuführen, auch im Hinblick auf ggfs. beabsichtigte Versickerungsanlagen und ggfs. vorhandene Grundmauern abgebrochener Gebäude.

### **4.2.2 Küstenschutz**

Das Plangebiet liegt außerhalb der im Flächennutzungsplan der Gemeinde dargestellten Bauverbots- und Küstenschutzbereiche. Die Entfernung zur nächstgelegenen Mittelwasserlinie des Selliner See beträgt ca. 470 m.

### **4.2.3 Hochwasserschutz**

Eine Gefährdung durch seeseitiges bzw. boddenseitiges Hochwasser ist für das Plangebiet nicht zu erwarten. Der tiefste Punkt liegt an der B 196 bei ca. 3 m ü HN. Von dort steigt das Gelände stetig nach Osten an. Die für Sellin gültigen Bemessungshochwasserstände liegen bei 2,45 m ü HN.

### **4.2.4 Grundwasser**

Der ungedeckte Grundwasserleiter 1 ist im gesamten Planungsgebiet verbreitet. Er führt saisonabhängig Grundwasser und ist gegen flächenhaft eindringende Schadstoffe nicht geschützt. Die Grundwasserfließrichtung orientiert sich sowohl zur Ostsee als auch zum Selliner See. Detaillierte Angaben zur Grundwassersituation sind in den

erforderlichen Baugrundgutachten für die Erschließungs- und Einzelbaumaßnahmen erforderlich.

#### 4.2.5 Trinkwasser

Der Planungsraum befindet sich außerhalb der im Gemeindegebiet gelegenen Trinkwasserschutzzonen.

#### 4.2.6 Altablagerungen / Bodenschutz

Nach Angabe der Gemeinde sind im Plangebiet weder Bomben gefallen noch hat es eine militärische Nutzung des Geländes gegeben. Mit militärischen Altlasten ist daher nicht zu rechnen.

Nördlich außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 141/20 im Bereich des Bebauungsplanes 2 A befindet sich eine umgrenzte Fläche deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Diese Fläche erstreckt sich weiter in nordöstlicher Richtung in die Flurstücke 141/56 und 141/57 außerhalb des Bebauungsplanes 2 A. Für diese Flächen liegt ein Bodengutachten des Ingenieurbüros für Baugrund und Altlastenuntersuchung Weiße in 18528 Kaiseritz / Rügen vor. Die daraus resultierenden Maßnahmen und Empfehlungen sind zu beachten. Das Gutachten ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes 2 A. Es ist auch beachtlich wenn die vorgenannten Flurstücke zur Erschließung des Plangebietes herangezogen werden.

Über Bodenverunreinigungen und Altablagerungen aus der Vornutzung des Plangebietes liegen ebenfalls Erkenntnisse vor. Diese sind in der textlichen Festsetzung Nr. 15 des Bebauungsplanvorläufers 2 A benannt und werden wie folgt zitiert:

*„- Im Bereich des Grundstückes des ehemaligen Salzlaugenbehälters, Grundstücksnummer 141/5, sind vorhandene bauliche Anlagen und Zuwegungen abzutragen und einer geordneten Entsorgung bzw. Wiederverwertung zuzuführen.*

*- Im Bereich des Grundstückes Salzlaugenbehälter sowie auf den Altlastenverdachtsflächen des Grundstückes 141/15 sind gelagerte Schadstoffe und schadstoffhaltige Erdstoffe bis auf die Tiefe eines anstehenden schadstofffreien Erdreiches abzutragen und auf einer zugelassenen Deponie zu entsorgen, bzw. einem geeigneten Recyclingverfahren zuzuführen, soweit dies nach Maßgabe entsprechend durchzuführender Analysen erforderlich ist. Die entnommene Erdstoffmenge ist durch unbelastetes Erdreich zu ersetzen.*

*- Die Maßnahme ist auf den Altlastenverdachtsflächen vor Beginn einer Bautätigkeit auf den Flächen durchzuführen. Verbleibende nicht überbaubare Flächen sind gem. den Festsetzungen unter Punkt 7.2 ( des B Planes 2 A ) zu begrünen.*

- Die Maßnahme auf dem Grundstück des Salzlaugenbehälters ist im Zeitraum von 2 Jahren nach Inkrafttreten des B-Planes 2 A ( 1995 ) abzuschließen. Die Fläche ist anschließend gem. Punkt 9 ( des B Planes 2 A ) als Öffentliche Grünfläche "Parkanlage" zu gestalten.“

Es wird davon ausgegangen, daß die benannten Maßnahmen auf dem Salzlaugenbehältergrundstück durchgeführt wurden. Trotzdem sind auf Grund der vorherigen Nutzung Verunreinigungen im Boden nicht auszuschließen. Es werden daher für Vorhaben folgende Hinweise gegeben:

Werden bei den Bauarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen festgestellt (wie unnatürliche Bodenverfärbung oder anormaler Geruch, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Abfallablagerungen), ist der Aushubboden gemäß den Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu untersuchen. Über derartige Anzeichen ist das Fachgebiet Umweltschutz umgehend zu informieren. In Abhängigkeit vom Ergebnis dieser Untersuchung ist über eine Verwertung bzw. eine Beseitigung des Aushubmaterials zu entscheiden.

In Böden, welche nicht dauerhaft durch technische Bauwerke überbaut werden, sind die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA TR Boden einzuhalten. Ggf. ist die Untersuchung einer repräsentativen Bodenmischprobe (aus dem oberen Bodenhorizont bis 0,5 m unter Gelände) von Flurstück 141/5 nach dem Mindestuntersuchungsprogramm für Bodenmaterial entsprechend Tabelle II. 1.2.1 LAGA TR Boden zu veranlassen (Feststoff- und Eluat).

Werden bei der Erschließung Tiefbauarbeiten auf den benachbarten Flurstücken 141/20, 141/56 oder 141/57 durchgeführt, ist auf Grund der festgestellten Bodenbelastungen (siehe Altlastengutachten vom 24. März 1995 Ing.-Büro Weiße) der Boden gemäß Tabelle II 1.2.1 LAGA TR Boden (Feststoff und Eluat) zu untersuchen. Die Untersuchungsergebnisse sind dem Fachgebiet Umweltschutz des Landkreises Vorpommern-Rügen zur Bewertung vorzulegen.

Um eine gefahrlose Nutzung des Flurstückes 141/5 zu sichern, gilt für dieses Grundstück Gleiches wie o.g.

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

Als Bestandteil des Siedlungszusammenhanges der Siedlung Am Wald ist das Gebiet vollständig aus dem großräumigen Landschaftszusammenhang herausgelöst. Nach Westen wird es durch den Verlauf der B 196 und die Kleinbahnstrecke aus dem landschaftlichen Zusammenhang ausgegrenzt.

Die landschaftsprägende Allee entlang der B 196 soll nach erfolgtem Ausbau neu angelegt werden.

#### **4.4 Klimatische Bedingungen**

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

- Jahresdurchschnittstemperatur: 7,5°C
- mittlere Januar­temperatur: 0,0°C
- mittlere Julitemperatur: 16,5°C
- mittlere Jahresniederschlagsmenge: 550 mm (niederschlagsarm)
- Hauptwindrichtung: West

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

Aufgrund der tiefen Lage ist mit einem Abströmen kalter Luftmassen von den umgebenden Kuppen der Granitz in Richtung des Selliner Sees zu rechnen. Bei eingeschränktem Luftaustausch und Strahlungswetterlagen ist mit der Bildung von Kaltluftseen und lokalen Nebelfeldern zu rechnen, die je nach auftretenden Emissionen eine zeitweilige Schadstoffanreicherung in der Luft zur Folge haben kann.

#### **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 2010
- Das Regionale Entwicklungskonzept Rügen 2002
- Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz M-V seit 1995
- Regelwerk Küstenschutz Mecklenburg – Vorpommern 2009
- Regionales Entwicklungskonzept Mönchgut – Granitz Endbericht Dezember 2004
- Gutachtliches Landschaftsprogramm M – V 2003

### Es liegen folgende örtliche Planungen vor:

- Flächennutzungsplan der Gemeinde Sellin, Bekanntmachung am 2006.05.02
- Ein Generalentwässerungsplan liegt vor
- Es existieren Leitungsbestandspläne in verschiedenen Maßstäben
- Der nach Norden anschließende B. Plan 2 A "Siedlung Am Wald" ( Wohnen / Fremdenverkehr / Dienstleistung / Einzelhandel / Gewerbe / Mischgebiet )
- Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 2 A „ Siedlung Am Wald „ Ostseebad Sellin durch Bonk, Maire, Hoppmann 1994
- Der Bebauungsplan Nr. 16 „Sportplatz Baabe“
- Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG zu dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Sellin, Stand September 2005 durch UmweltPlan GmbH Stralsund
- Antrag der Gemeinden Baabe und Sellin zur Ergänzung der Einmündung der R. Bahls Straße in die B 196 ( Verkehrsführung im Umfeld der Tankstelle an der B 196 ) vom 21.09.2011 an das Straßenbauamt Stralsund
- Verträglichkeitsanalyse über die Auswirkungen eines Ansiedlungsvorhabens ( Disco- unter ) im Plangebiet Dr. Lademann & Partner GmbH Mai 2012
- Verkehrssimulation B 196 zwischen Sellin und Baabe des Ingenieurbüro Klaeser Stand 20. März 2012
- Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzept aus dem Jahre 2003 und Zentrenkonzept für die Gemeinden Baabe und Sellin Dr. Lademann & Partner GmbH März 2013
- Artenschutzprüfung nach § 44 BNatSchG Büro Seppeler 10.06.2013
- Vorprüfung zur FFH Verträglichkeit Büro Seppeler 10.06.2013

Die genannten Unterlagen werden auf Anforderung zur Verfügung gestellt.

### 5.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Nach den Kriterien des Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern ( RREP VP 2010 ) ist Sellin als **Grundzentrum** ausgewiesen.

Sellin hat einen städtischen Siedlungskern ( Wilhelmstraße, Granitzer Straße, Hauptstraße, Seepark).

Es leben ca. 90 % der Bevölkerung ( ca. 2.400 EW ) der Gemeinde Sellin im Gemeindehauptort Sellin ( gefordert sind zumindest 75 % ).

Die Anzahl der Einwohner im zugeordneten Verflechtungsbereich ist ca. 6.500 ( 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. 780 ( gefordert sind zumindest 300 Einpendler ).

Die Verkaufsfläche im Lebensmitteleinzelhandel beträgt 1.885 m<sup>2</sup> (NETTO und EDEKA) ( 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.

Gemäß RREP VP 4.3.2 (2) 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 (Z) .

Dieser Nachweis liegt mit der Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes aus dem Jahre 2003 und Zentrenkonzept für die Gemeinden Baabe und Sellin vor ( Dr. Lademann & Partner GmbH März 2013 ). Die „Selliner und Baaber Liste“ ( s. 95 ) dieses Konzeptes führt die für den Standort vorgesehenen Sortimente ( Discounter ) weder unter den hoch zentrenrelevanten noch unter den ( bedingt ) zentrenrelevanten Sortimenten.

Ebenso bestätigt die Verträglichkeitsanalyse über die Auswirkungen eines Ansiedlungsvorhabens ( Discounter ) im Plangebiet ( Dr. Lademann & Partner GmbH Mai 2012 ), daß sich das Vorhaben verträglich in die bestehende Einzelhandelsstruktur einfügen läßt.

„ Der Vorhabenstandort ist einem bestehenden Versorgungsschwerpunkt entlang der B 196 zugeordnet und damit insbesondere über den KfzVerkehr auch für Touristen

sehr gut zu erreichen. Eine Integration des Vorhabens in den Ortskern von Sellin ist u.a. aus stadtgestalterischen Gründen nur schwer vorstellbar. Durch das Vorhaben wird Sellin dazu in der Lage sein, seine zentralörtliche Funktion als Grundzentrum zukunftsfristig abzusichern und insbesondere im Hinblick auf die Touristenversorgung noch weiter auszubauen. „ ( Mai 2012 S. 32 ).

Im Ergebnis der Prüfung von Standortalternativen ( A. Bebel Str., Seepark, B 196 südl. Tankstelle ) kommt das Einzelhandelskonzept zu dem Schluß, daß der ergänzende Sonderstandort B 196 südl. Tankstelle als Standort für einen Discounter geeignet ist. Der Standort A. Bebel Str. sei nicht marktgängig und der Standort Seepark nicht verfügbar.

Mit ihrer Stellungnahme vom 03.07.2013 nimmt die Raumordnungsbehörde zu der Planung wie folgt Stellung: „ Vor dem Hintergrund der ( in der Stellungnahme ) beschriebenen umfassenden und intensiven Auseinandersetzung mit der geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes an der B 196 wird die 1. Änderung des B-Planes Nr. 16 landesplanerisch mitgetragen. „

## **5.2 Entwicklungstendenzen**

Die Bauflächennachfrage in zentraler Ortslage ist erheblich, vor allem für Wohnen, Einzelhandel und sonstiges Gewerbe. Dieser Nachfrage kann mit dem Bebauungsplan Nr. 16 „ Sportplatz Baabe „ 1. Änderung nur teilweise entsprochen werden. Der mit vorausgegangenen Ermittlungen zu anderen Baugebieten in der Gemeinde festgestellte Fehlbedarf von ca. 30 ha wird dadurch in keiner Weise ausgeglichen. Das Plangebiet ist lediglich ein weiterer, jedoch nur kleiner Schritt zur Bereitstellung zusätzlicher Baugebiete, in diesem Falle als Sondergebiet.

Die Entwicklung des Einzelhandels ist in dem vorgenannten Einzelhandelsentwicklungskonzept beschrieben. Der Bebauungsplan berücksichtigt die darin gezogenen Schlußfolgerungen.

## **5.3 Bestehende Baurechte**

Bis 2006 galt für das Plangebiet der Bebauungsplan 2 A „Siedlung Am Wald“. Er sah für den größten Teil des Plangebietes Mischgebiet vor. Eine hohe Nutzungsintensität mit höherer Umschlagshäufigkeit, erheblichem Publikumsverkehr und Kfz – verkehrsaufkommen war bereits zum damaligen Zeitpunkt möglich. Die Grundflächenzahl war 0,6, die Geschoßflächenzahl 1,2 bei II geschossiger Bebauung. Aus Gründen einer möglichst großen Gestaltungsfreiheit und Flexibilität bei der Anordnung der baulichen Anlagen wurde auf die Festsetzung der Bauweise für die Mischgebiete verzichtet. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 sollen die bis 2006 bestehenden Bau-

rechte wieder hergestellt und auf den Bereich des ehemaligen Salzlaugengrundstückes und einer verbliebenen Grünfläche erweitert werden.

Derzeit gilt das Baurecht des Bebauungsplanes Nr. 16 „Sportplatz Baabe“ der seit 2006 in Kraft ist. Dieser Plan sah für das Gebiet ein Sondergebiet Skate mit einer überbaubaren Fläche für ergänzende Nutzungen vor. Dazu einen Streetballplatz und nach Norden zur Tankstelle ca. 125 Parkplätze für die Gemeinde Baabe. Diese Nutzungen und Baurechte werden mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 aufgehoben.

#### **5.4 Entwicklungsgebot**

Der Flächennutzungsplan für das Gemeindegebiet Sellin ist im Mai 2006 wirksam geworden. Er stellt für das Plangebiet Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz und Parkplatzflächen dar.

Die Bebauungsplanänderung weicht mit den beabsichtigten Festsetzungen ( Mischgebiet statt Parkplatz ) von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die Gründe für die Wahl des Planverfahrens sind in Pkt. 1.1 dieser Begründung beschrieben.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird im vorliegenden Fall nicht beeinträchtigt, weil lediglich ein bis 2006 rechtskräftiger Bebauungsplan in modifizierter Form wieder aufgenommen werden soll.

Der Flächennutzungsplan ist redaktionell zu berichtigen. Hierbei handelt es sich um einen Vorgang, auf den die Vorschriften über die Aufstellung und Genehmigung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Jedoch ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Bebauungsplanes auf die entsprechende Berichtigung des Flächennutzungsplanes hinzuweisen. Eine Genehmigung des Flächennutzungsplanes durch die höhere Verwaltungsbehörde ist in diesem Falle nicht erforderlich.

Von der Gemeinde wurde das Verfahren zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Sellin eingeleitet. Das Änderungsverfahren dient der Standortsicherung des Einzelhandels an der B 196 gem. der Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes aus dem Jahre 2003 und Zentrenkonzept für die Gemeinden Baabe und Sellin ( Dr. Lademann & Partner GmbH März 2013 ). Es umfaßt die Bereiche der Kaufhäuser mit zugehörigen Stellplatzflächen an der Fr. v. Hagenow Str. und den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16. Beide Planverfahren sind inhaltlich aufeinander abgestimmt. Für den Bereich 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 stellt die

1. Änderung des Flächennutzungsplanes Sonstiges Sondergebiet Nahversorgung ( § 11 BauNVO ) dar, als großflächiger Einzelhandel mit bis zu 900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Im Bebauungsplan wird diese Sondergebietsdarstellung mit der Nutzungsbestimmung Discounter weiter spezifiziert.

## **6.0 Städtebauliche Ziele**

Der Bebauungsplan soll mit seinen Festsetzungen, unter besonderer Berücksichtigung der zentralen Lage des Plangebietes in der Region Südostrügen und des Baulandbedarfs der Gemeinde, den Rahmen für die zukünftige bauliche Entwicklung im Plangebiet gestalten.

Die zentrale Lage, die vorhandenen Standortqualitäten und der Bedarf an Bauflächen geben eine städtebauliche Zielrichtung vor. Diese besteht darin die Entwicklung der „Siedlung Am Wald „ nach Süden zum Abschluß zu bringen, bauliche Entwicklungsflächen zur Stärkung der zentralörtlichen Funktion des Grundzentrums Sellin vor allem im Bereich Einzelhandel bereitzustellen, Parkplätze für die Gemeinde Baabe zu ermöglichen und eine verkehrliche Entlastung des Knotens B 196 / Ruth Bahls Straße freizuhalten. Dieses soll mit folgenden städtebaulichen Regelungen umgesetzt werden.

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Zentrenmodell des Einzelhandelskonzeptes 2013 benennt den B Planbereich als Teil des ergänzenden Sonderstandortes für großflächigen Einzelhandel Fr. v. Hagenow Str. / B 196.

„ 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. „ ( S. 69 ).

Dementsprechend wird die Art der baul. Nutzung im Plangebiet als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Zweckbestimmung ist großflächiger Einzelhandel. Als besondere Nutzungsart zulässig sind: Discounter gem. der Definition im Glossar des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinden Baabe und Sellin aus 2013.

Danach sind Discounter Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen bis etwa 1.200 qm, die ein auf Waren mit hoher Umschlagshäufigkeit beschränktes Sortiment in Selbstbedienung mittels aggressiver Niedrigpreispolitik verkaufen.

Das Sonstige Sondergebiet gem. § 11 BauNVO wird festgesetzt weil es sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO, deren Nutzungsmöglichkeiten allgemein breiter gefächert sind, wesentlich unterscheiden soll, entsprechend der Maßgabe des Einzelhandelskonzeptes.

Die besondere Nutzungsart Discounter wird weiter spezifiziert in dem die Verkaufsfläche ( VF ) auf 900 m<sup>2</sup> begrenzt wird. Damit wird der ermittelte Expansionsrahmen für nahversorgungsrelevante Sortimente nicht ausgeschöpft. Die Angabe der max. zul. Verkaufsfläche dient auch der Beurteilung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt mit der **Grundflächenzahl (GRZ)** die das Verhältnis der überbauten Fläche zur Grundstücksgröße angibt und der zulässigen **Zahl der Vollgeschosse**.

Entsprechend der Zielstellung, die Festsetzungen des Bebauungsplanes 2 A „Siedlung Am Wald“ nach Süden fortzusetzen, werden die Werte aus dem nördlich anschließenden Bebauungsplan übernommen.

Die **Grundflächenzahl ( GRZ )** ist 0,6.

Wg. der geringen naturschutzfachlichen Qualität des Areals und seiner erheblichen Vorbelastung ( Baustofflager und Kläranlage Cliff – Hotel, Gewerbehof, Salzlaugebehältergrundstück, Mineralstofflager, Skaterbahn ) wird gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO im Bebauungsplan die Bestimmung festgesetzt, daß die GRZ durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO ( Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ) bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden kann.

Die **Zahl der zulässigen Vollgeschosse** ist II.

Eine Geschoßflächenzahl wird nicht festgesetzt. Die Beurteilung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen erfolgt anhand der max. zul. Verkaufsfläche.

## **6.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

Entsprechend der Vorgabe des nördlich anschließenden Bebauungsplanes 2 A wird auch im Plangebiet für das Sondergebiet eine Bauweise nicht festgesetzt.

Baulinien werden nicht festgesetzt.

Die Baugrenzen orientieren sich nach Westen an dem gem. § 9 Bundesfernstraßengesetz vorgeschriebenen Abstand von 20 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nach Süden und Osten an der festgesetzten Verkehrsfläche und nach Norden in einem Abstand von 15 m zur nördlichen Plangebietsgrenze.

#### **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**

Die bisher mit dem Bebauungsplan Nr. 16 „Sportplatz Baabe“ festgesetzten Flächen für Sport- und Spielanlagen werden in anderer Form außerhalb des Plangeltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr 16 angeordnet. Weitere Gemeinbedarfseinrichtungen sind im örtlichen Siedlungsgefüge verstreut und in ausreichendem Maße vorhanden ( s. 3.4 ).

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

Es sind keine Flächen für den überörtlichen Verkehr auszuweisen. Die B 196 grenzt im Westen an das Plangebiet, ist jedoch kein Bestandteil des Plangeltungsbereiches.

#### **6.6 Verkehrsflächen**

Das Plangebiet soll von Norden her über die Ruth Bahls Straße erschlossen werden. Dieses entspricht dem bis 2006 gültigen Bebauungsplan 2 A für diesen Bereich. Das nördlich an das Plangebiet anschließende Flurstück 141/21 ist dementsprechend im Bebauungsplan 2 A als Verkehrsfläche festgesetzt. Sollte aus technischen Gründen ( Böschung zur Tankstelle ) dieser Anschluß nicht durchgeführt werden, ist die nordöstlich angrenzende Parzelle 141/20 in Anspruch zu nehmen und die Zuwegung durch Widmung einer entsprechenden Fläche für den öffentlichen Verkehr zu sichern. Die im Plangebiet festgesetzten Verkehrsflächen lassen beide Varianten zu.

Zur Entlastung des Knotens B 196 / Ruth Bahls Straße soll eine weitere Anschlußmöglichkeit für Pkw von Süden über die ehemalige Zufahrt des Salzlaugebehältergrundstückes ( Fl.stck. 141/5 ) an die B 196 freigehalten werden. Die dafür notwendigen Abstimmungen und Antragstellungen mit der Straßenbauverwaltung laufen seit Mitte 2011 und wurden mit der ersten Stellungnahme zu dem Bebauungsplan gem. § 4 Abs. 1 BauGB abschlägig beschieden. Das Straßenbauamt verweist hinsichtlich der Lösung der Verkehrsproblematik auf den voraussichtlich für 2016 vorgesehenen Ausbau der Ortsdurchfahrt. Bis dahin müsse sich die Gemeinde auf die Verkehrsbehinde-

rungen einstellen. Im Zuge der Bauleitplanung seien keine weiteren Zufahrten an der B 196 vorzusehen.

Im Süden, an der B 196 beginnend, setzt der Bebauungsplan eine 20 m breite Verkehrsfläche fest, die als Bypass entlang der östlichen Plangebietsgrenze um das Mischgebiet herumgeführt und im Norden, oberhalb der Tankstelle, an die von Norden kommende Erschließung angebunden werden kann. Von dieser Verkehrsfläche wird das innere des Mischgebietes erschlossen. Sie dient auch der Aufnahme des aus der Tankstelle abfließenden Verkehrs, wenn, zur Entlastung des Knotens B 196 / Ruth Bahls Straße, eine Änderung der Ausfahrtrichtung der Tankstelle erforderlich wird.

Die Verkehrsfläche nimmt mit der Breite von 20 m auch Parkplätze der Gemeinde Baabe auf. Über die Verkehrsfläche kann auch ein Teil des Fuß - und Radwegverkehrs aus Baabe in die Siedlung Am Wald geführt werden, verbunden mit einer weiteren Entlastung des Knotens.

Eine Unterscheidung von Verkehrsflächen verschiedener Zweckbestimmung wird nicht vorgenommen. Die Aufteilung der Verkehrsflächen bleibt der Straßenausbauplanung und dem späteren Widmungsverfahren vorbehalten, wobei hier die Entlastung des Knotens Ruth Bahls Straße und die Erschließungsfunktion auch für die „Siedlung Am Wald“ im Vordergrund steht.

#### **6.6.1 Fußwege**

Der parallel zur B 196 verlaufende Fuß - und Radweg außerhalb des Plangebietes im Seitenraum der Bundesstraße ist während der Saison überlastet und mit einer Breite von ca. 3 m nicht ausreichend. Die Mischung von Fußgängern und Radfahrern ist bei der Belastung und dem gegebenen Querschnitt nicht mehr verkehrssicher. Über diesen Weg verläuft der gesamte Fuß – und Radverkehr vom Mönchgut nach Sellin und weiter Richtung Bergen entlang der B 196. Auch der innerörtliche Fußgängerverkehr zwischen den Einzelhandelsstandorten und touristischen Schwerpunkten von Baabe und Sellin trägt zur Belastung dieser Strecke und des Knotens B196 / Ruth Bahls Straße bei. Der neu angelegte Rundweg um den Selliner See westl. der Kleinbahnstrecke muß sich erst etablieren und wirkt noch nicht entlastend.

Es soll deshalb die ausgewiesene Verkehrsfläche auch für die Aufnahme eines Fußweges entlang der Grundstücksgrenze / Plangebietsgrenze von dem Mönchgutter zur Ruth Bahls Straße und weiter zu den Einzelhandelsbetrieben an der F. v. Hagenow Straße angelegt werden, gegebenenfalls unter Einbeziehung seitlicher Grünflächen mit Änderung der Einfriedung des Sportplatzes. Ebenso dient dieser Fußweg der Aufnahme von Fußwegverkehr aus dem Bereich Strandstraße, Fritz – Reuter Weg, Waldstraße über das noch fertig anzulegende Sportplatzgelände Baabe.

### **6.6.2 Radwege**

Die unter 6.6.1 beschriebene Situation zum Fußgängerverkehr trifft sinngemäß in gleicher Weise auf den Fahrradverkehr zu. Für beide gilt, daß die Beanspruchung in der Tendenz weiter zunimmt.

Es fehlt an Platz und schlüssiger Linienführung. Die Verbindungsbedeutung und der vor allem vom Fremdenverkehr angestrebte Nutzungskomfort werden unterschätzt bzw. sind noch nicht wahrgenommen worden. Hier fehlt es auch vor allem an ausreichenden und geeigneten Fahrradabstellplätzen zu den zahlreichen Einzelhandelsbetrieben, deren Kunden in Fremdenverkehrsgebieten anders einkaufen als im heimischen Supermarkt.

Am 23.07.2008 wurden von 6 bis 20 Uhr am Mönchgutter 3700 Radfahrer gezählt. Das ist für einen kombinierten Rad- und Fußweg mit 3 m Breite zuviel. Die in den einschlägigen Richtlinien als verträglich eingeschätzten Werte werden in keiner Weise eingehalten und vielfach überschritten.

Es soll deshalb die ausgewiesene Verkehrsfläche auch für die Aufnahme eines Radweges von dem Mönchgutter zur Ruth Bahls Straße und weiter zu den Einzelhandelsbetrieben an der F. v. Hagenow Straße durch Führung des Radverkehrs auf der Fahrbahn mit Schutzstreifen ( 1,5 m rechts und links ) angelegt werden. Ebenso dient dieser Radweg der Aufnahme von Verkehr aus dem Bereich Strandstraße, Fritz – Reuter Weg, Waldstraße über das noch fertig anzulegende Sportplatzgelände Baabe.

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

Mit der zunehmenden Motorisierung ist die Wertigkeit des ÖPNV erheblich zurückgegangen. Allerdings ist der ÖPNV wegen der zentralen Lage des Plangebietes von Bedeutung.

### **6.6.4 Schiffsverkehr**

Das Plangebiet ist mit dem Schiff nicht unmittelbar zu erreichen. Die Entfernungen zu dem Selliner Bollwerk am Nordufer des Selliner Sees und dem Baaber Bollwerk an der Baaber Bek betragen jeweils ca. 2000 m. Die Fußwegentfernung zu der Selliner Seebrücke beträgt ca. 3.000 m.

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

Der nächstgelegene Haltepunkt der Kleinbahn ist der Bahnhof Baabe. Er liegt günstig, ca. 250 m südlich des Plangebietes. Der Ostbahnhof Sellin liegt ca. 850 m entfernt nördlich des Plangebietes.

### **6.6.6 Omnibus**

Die stark frequentierte Haltestelle Baabe Richtung Sellin des RPNV liegt an der Einmündung B 196 / Am Mönchgraben und in Richtung Thiessow am Bahnhof Baabe. Beide liegen günstig in ca. 250 m Entfernung.

### **6.6.7 Tourismusbedingte Sonderverkehrsformen**

Das erhebliche Fremdenverkehrsaufkommen und die zentrale Lage innerhalb der Region bedingen spezielle Verkehrsformen, die in ihrer Massiertheit nur in ausgeprägten Fremdenverkehrsregionen beachtlich und zu dem saisonabhängig sind. Hierzu gehören insbesondere die Reisebusse, die Straßenkleinbahn, Motorboot und Segeln, Reiter / Kutschfahrten, Wohnmobile und der Ver- und Entsorgungsverkehr der zahlreichen Einzelhandelsbetriebe, Hotels, Pensionen und Gaststätten.

#### **Reisebusse**

Der Reisebusverkehr spielt sich hauptsächlich innerhalb der Hauptverkehrsstraßen und auf dem Parkplatz Seepark Sellin und Parkplatz Am Mönchgraben in Baabe ab. Diese sind für die Reisebusse vorgesehen. Für den Reisebusverkehr sind im Plangebiet keine Stellflächen vorzuhalten. Es sind jedoch ausreichende Flächen für die Aufnahme des aus der Tankstelle abfließenden Verkehrs freizuhalten, wenn, zur Entlastung des Knotens B 196 / Ruth Bahls Straße, eine Änderung der Ausfahrtrichtung der Tankstelle erforderlich wird. Aus diesem Grunde ist die Baugrenze zur nördlichen Plangebietsgrenze um 15 m zurückgesetzt.

#### **Straßenkleinbahn**

Der Haltepunkt der Straßenkleinbahn liegt oberhalb des Plangebietes an der Ruth Bahls Straße. Mit der im Plangebiet ausgewiesenen Verkehrsfläche kann die Möglichkeit eröffnet werden, die Linienführungen der Straßenkleinbahnen von Baabe und Sellin zu verbinden.

#### **Segeln**

Entf.

#### **Reiten / Kutschfahrten**

Entf.

#### **Wohnmobile**

Wegen der Tankstelle und der Einzelhandelsbetriebe wird der Planbereich auch von Wohnmobilen erheblich in Anspruch genommen. Auch für die Wohnmobile sind aus-

reichende Flächen für die Aufnahme des aus der Tankstelle abfließenden Verkehrs freizuhalten, wenn, zur Entlastung des Knotens B 196 / Ruth Bahls Straße, eine Änderung der Ausfahrtrichtung der Tankstelle erforderlich wird. Aus diesem Grunde ist die Baugrenze zur nördlichen Plangebietsgrenze um 15 m zurückgesetzt.

### **Anlieferverkehr**

In Kur- und Erholungsgebieten, insbesondere in Bereichen mit medizinischen Einrichtungen, aber auch im allgemeinen Fremdenverkehrsbetrieb wirkt die morgendliche Belieferung und Entsorgung der Betriebe besonders störend. Zu diesen Gemeindebereichen gehört das Plangebiet nicht.

Es wird im Gegenteil wegen der Tankstelle und dem Einzelhandel erheblich durch Lkw Verkehr beansprucht. Entsprechend sind die Flächen für die Anlieferung zu bemessen.

Gemäß der Antragstellung der Gemeinden Baabe und Sellin zur Ergänzung der Einmündung der R. Bahls Straße in die B 196 ist die Erschließung des Plangebietes für den Anlieferverkehr über die beantragte Zufahrt nördlich des Mönchguttores nicht vorgesehen. Diese soll in ihrer Bemessung ausschließlich für den Pkw Verkehr vorbehalten bleiben. Die Erschließung des Plangebietes und der Tankstelle für den Lkw - Anlieferverkehr soll über die Ruth Bahls Straße von Norden her erfolgen. Auch für den Lkw - Anlieferverkehr sind ausreichende Flächen für die Aufnahme des aus der Tankstelle abfließenden Verkehrs freizuhalten, wenn, zur Entlastung des Knotens B 196 / Ruth Bahls Straße, eine Änderung der Ausfahrtrichtung der Tankstelle erforderlich wird. Aus diesem Grunde ist die Baugrenze zur nördlichen Plangebietsgrenze um 15 m zurückgesetzt.

### **6.6.8 Kraftfahrzeugverkehr**

Der Bebauungsplan Nr 16 „Sportplatz Baabe“ und der Planvorläufer B Plan 2 A „Siedlung Am Wald“ ( Mischgebiet , publikumsintensiv mit höherer Umschlagshäufigkeit ) sahen bereits Nutzungen vor, die mit Verkehrsaufkommen für das Umfeld des Bebauungsplanes verbunden wären. Nach letztem Planungsstand ( B Plan 16 ) wären das ca. 125 Parkplätze der Gemeinde Baabe zzgl. des Verkehrsaufkommens der Skateranlage und des Sportplatzes. Dieser Verkehr wäre ausschließlich über die Ruth Bahls Straße zu führen.

Die nunmehr vorliegende Planung geht bei einem Discounter für den Bereich des Sondergebietes von ca. 600 – 700 Kunden aus, über einen Zeitraum von 8 Uhr bis 20 Uhr. Davon werden ca. 90 % mit dem Pkw anfahren.

Ein erster Entwurf sieht für den Discounter innerhalb des Sondergebietes ca. 85 Stellplätze für Pkw vor und innerhalb der Verkehrsfläche für die Gemeinde ca. 80 Parkplätze. Das sind zusammen etwa 40 Plätze mehr als mit dem Planvorgänger ausgewiesen waren. Es ist davon auszugehen, daß das Verkehrsaufkommen erhöht würde, obwohl keine Vergleichszahlen vorliegen weil der Ursprungsplan nicht realisiert wurde und das zu erwartende Verkehrsaufkommen davon abhängt ob es zu einer von der Gemeinde angestrebten Erweiterung des Knotens Ruth Bahls Straße durch Anbindung des Plangebietes an die B 196 nördlich des Mönchguttores kommt.

Da eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens den ohnehin nicht leistungsfähigen Knoten B 196 Ruth Bahls Straße zusätzlich belastet, wurde im Zusammenhang mit der Antragstellung der Gemeinden Baabe und Sellin zur Ergänzung der Einmündung der R. Bahls Straße in die B 196 eine Simulationsberechnung des Knotens durch das Ingenieurbüro Klaeser durchgeführt. Das Ergebnis, unter Vorbehalt einer Überprüfung durch aktuelle Verkehrszählung zur Saison 2012, und das Ergebnis der bisherigen Abstimmung mit dem Straßenbauamt zur Antragstellung der Gemeinden Baabe und Sellin wird wie folgt kurz zusammengefaßt:

- Mit der Planung ( Marktansiedlung ) wird in der Region Südostrügen kein weiteres Verkehrsaufkommen erzeugt, jedoch die innerörtliche Belastung der Siedlung Am Wald nimmt zu.
- Der Knotenpunkt ist bereits derzeit nicht leistungsfähig, Qualitätsstufe F
- Mit der beantragten Lösung wird eine Verbesserung der Situation bewirkt
- Mit der von den Gemeinden beantragten Lösung kann der Knoten um ca. 250 Kfz/h entlastet werden.
- Davon kann der Knoten bei Umsetzung des Bebauungsplanes um ca. 100 Kfz/h entlastet werden
- Das Grundproblem der Linksabbieger bleibt bestehen
- Das SBA erklärte, die Gemeinden müßten damit leben, daß während der Saison Staubildungen auftreten, die auch mit den diskutierten Maßnahmen ( Kreisverkehr, LSA, Optimierung der LSA, Verbreiterung ) nicht zu verhindern sind.
- Das Verkehrsaufkommen während der Saison sei einfach zu hoch und die nicht steuerbaren Verkehrsbeeinflussungen im Verlauf der B 196, vor allem durch touristischen Querverkehr und Kleinbahn, zu gravierend.

- Die vielfach geforderten Maßnahmen ( Kreisverkehr, Parallelstraße ) stünden in keiner vernünftigen Relation zu dem erhofften Effekt da ohnehin über den größten Teil des Jahres der Verkehr reibungslos verläuft, auch ohne zusätzliche Maßnahmen.

Die beabsichtigte Führung des Pkw – Verkehrs und eine mögliche Aufteilung der Stell- und Parkplätze ist in dem Antrag der Gemeinden Baabe und Sellin zur Ergänzung der Einmündung der R. Bahls Straße in die B 196 dargestellt.

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

### **6.7.1 Gasversorgung**

Die Gasversorgung auf der Insel Rügen wird von der EWE Aktiengesellschaft, Postfach 131, 18521 Bergen, vorgenommen. Sie kann das Gebiet mit Erdgas versorgen.

### **6.7.2 Elektrizitätsversorgung**

Das Plangebiet kann von der e.dis Energie Nord AG, Putbuser Chaussee 4, 18528 Bergen, mit Elektrizität versorgt werden. Im geplanten Baubereich können sich Leitungen des Energieversorgungsunternehmens befinden. Die Anlagen dürfen nicht über-/unterbaut werden und sind bei Erfordernis der Baufreimachungsmaßnahme zu verlegen und der e.dis unentgeltlich zu übergeben. Ein Anschluß an das Versorgungsnetz der e.dis ist durch Erweiterung der Mittel-/Niederspannungsanlagen möglich. Eine gesonderte Festsetzung von Flächen für die Elektrizitätsversorgung wird nicht vorgenommen.

Eine entsprechende Antragstellung durch den Erschließungsträger / Anschlußnehmer ist erforderlich. Durch das Energieversorgungsunternehmen wird danach dem Erschließungsträger eine Vereinbarung zur Erschließung des Bauvorhabens angeboten.

### **6.7.3 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung für das Plangebiet wird von dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, Putbuser Chaussee 1, 18528 Bergen, vorgenommen. Eine gesonderte Festsetzung von Flächen für die Wasserversorgung wird nicht vorgenommen.

#### **6.7.4 Abwasserbeseitigung / Versickerung**

Die **Schmutzwasserbeseitigung** für das Plangebiet wird von dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, Putbuser Chaussee 1, 18528 Bergen, vorgenommen. Eine gesonderte Festsetzung von Flächen für die Abwasserbeseitigung wird nicht vorgenommen.

Die **Regenwasserbeseitigung** für das Plangebiet wird von dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, Putbuser Chaussee 1, 18528 Bergen, vorgenommen. Eine gesonderte Festsetzung von Flächen für die Abwasserbeseitigung wird nicht vorgenommen.

#### **6.7.5 Löschwasserversorgung**

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

#### **6.7.6 Müllbeseitigung**

Die Müllbeseitigung erfolgt durch Nehlsen Entsorgungs GmbH Rügen, Kurzer Weg 2, 18573, Samtens.

#### **6.7.7 Telekommunikation**

Es ist für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen rechtzeitig mitgeteilt werden.

Die Unterlagen möglicher Bauabsichten sind der Telekom so früh wie möglich ( mindestens 4 Monate vor Baubeginn ) an folgende Adresse zu übersenden: Deutsche Telekom AG, Technik Niederlassung, BBN 29 (Planung), Postfach 229, 14526 Stahnsdorf.

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereiches können weitere Baumaßnahmen auch außerhalb des Plangebietes erforderlich sein. Um Beschädigungen an den Fernmeldeanlagen auszuschließen ist es unbedingt erforderlich, daß die Bauausführenden spätestens zwei Wochen vor Beginn beim Bezirksbüro Netze 29 (BBN 29), 18581 Putbus, Alleestraße 31, Tel. (038301 84802), aktuelle Informationen über bereits vorhandene Fernmeldeanlagen einholen.

## **6.8 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**

Ob und wo in dem Plangebiet Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen liegen, ist von den örtlichen und regionalen Versorgungsträgern im Rahmen des Beteiligungsverfahrens anzuzeigen.

## **6.9 Grünflächen**

Es werden keine Grünflächen festgesetzt.

## **6.10 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**

Es werden keine Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt.

## **6.11 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen**

Es werden keine Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen festgesetzt.

## **6.12 Flächen für die Landwirtschaft und Wald**

Es werden keine Flächen für die Landwirtschaft und Wald festgesetzt.

## **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:

- Pflanzgebote ( § 25 a BauGB )

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

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand befindet sich im Plangebiet kein in der Denkmalliste des Landkreises enthaltenes Gebäude. Bodendenkmale s. 3.2.

## 6.15 Sonstige Planzeichen

### Straßenverkehrslärm

Wie bereits zu 3.5 Verkehrslärm beschrieben, können wegen der B 196 die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für die städtebauliche Planung nicht eingehalten werden. Es werden daher Lärmpegelbereiche festgesetzt in denen für die schalltechnische Bemessung von Außenwandbauteilen die festgesetzten Lärmpegelbereiche einzuhalten sind.

Ein schalltechnischer Einzelnachweis, auf der Grundlage der DIN 4109, unter Beachtung der im jeweiligen Einzelfall ggfs. vorhandenen Abschirmung durch vorgelagerte Gebäude und aktive Lärmschutzmaßnahmen wie Wall und Wand, wird als Ausnahme ausdrücklich zugelassen.

### 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.

Infolge des zunehmenden Einsatzes regenerativer Energien kommen Festbrennstoffe wieder zunehmend zum Einsatz ( Kaminholz, Scheitholz, Pellets etc. ). Damit geht eine latente Geruchsbelästigung der Umgebung einher. Mit der Festsetzung wird seitens der Gemeinde darauf hingewiesen, daß die zulässigen Emissionswerte einzuhalten sind, im Interesse der Luftqualität des Ostseebades.

## 6.16 Flächenbilanz / Kapazitäten

Nr	Gebietsart	Zahl der zulässigen Vollgeschosse	Grundflächenzahl	Bauweise	Gebietsgröße m <sup>2</sup>	% des Plangebietes
1	Sondergebiete ( SO )	11	(0,6)		6.550	65%
2	Verkehrsfläche	0			3.561	35%
3	Gesamt	0	0	0	10.111	100,0%

Die Planung dient vor allem dem südlichen Abschluß der Siedlung Am Wald auf einer Fläche von ca. 3 % dieses Siedlungsbereiches. Es wird davon ausgegangen, daß eine raumordnerisch relevante Kapazitätsausweitungen damit nicht verbunden ist. 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 wer-

den. Die ermittelten Werte dienen lediglich der Einschätzung einer möglichen Entwicklung.

## **7.0 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung**

Im Rahmen der Fortentwicklung der Bauleitplanung für das Gemeindegebiet Sellin wird deutlich, daß für Teilbereiche des Gemeindegebietes unterschiedliche Gestaltungsanforderungen zu erfüllen sind. Als Gestaltungsschwerpunkte bilden sich die ländlichen Bebauungsformen von Alt - Sellin sowie die sog. gründerzeitliche Bäderarchitektur der Wilhelmstraße als typisch Rügener Bebauungsformen heraus. Hinzu kommen die „modernen“ Bauformen die sich mit der Entwicklung der „Siedlung Am Wald“ herausgebildet haben. Das Plangebiet ist Bestandteil der komplexen Bebauung der „Siedlung Am Wald“. Für den Bereich gilt eine örtliche Bauvorschrift aus 1995 die in aktualisierter Form auch für den Planbereich angewendet wird.

## **8.0 Einzelfallprüfung der Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Demnach wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und der Angabe der Arten umweltbezogener Informationen abgesehen. Es ist deshalb eine Einzelfallprüfung der Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes vorgenommen worden, deren Ergebnis im Folgenden dargestellt wird.

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

Die Planung dient vor allem dem südlichen Abschluß der Siedlung Am Wald auf einer Fläche von ca. 3 % dieses Siedlungsbereiches. Die Flächen sind bereits nahezu vollständig vorgenutzt und durch 2 jeweils zur Rechtskraft gekommene Bebauungspläne abgedeckt.

Ein zusätzlicher Bedarf an Grund und Boden entsteht nicht. Es erfolgt eine Umnutzung im Bestand.

## 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	keine geschützten Arten		X			X	Baufeldberäumung und die Entfernung der Bäume/Sträucher für den Herbst / Winter vorsehen
7a Pflanzen	Keine streng geschützten Arten		X			X	
7a Boden	s.Begr. 4.2.1		X	Inanspruchnahme durch Bautätigkeit		X	s.Begr. 6.2.1
7a Wasser	s.Begr. 4.2		X			X	
7a Luft	s.Begr. 3.5		X	Keine zusätzlichen Belastungen		X	Hinweis auf gesetzl. Normative zu Festbrennstoffen
7a Klima	s.Begr. 4.4		X	Keine zusätzlichen Belastungen		X	
7a Wirkungsgefüge zwischen o. g. Umweltbelangen			X			X	
7a Landschaft	s.Begr. 4.3		X	Geordnete städtebauliche Entwicklung		X	
7a Biologische Vielfalt	Keine		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	Kein FFH Gebiet		X			X		
7b	Europäische Vogelschutzgebiete	DE 1747-402 „Greifswalder Bodden + südlicher Strelasund		X			X		
7c	Mensch u. seine Gesundheit	s.Begr. 3.5 + 6.15		X			X		Passiver Schallschutz
7d	Kultur-/ Sachgüter	s.Begr. 3.2		X			X		
7e	Vermeidung von Emissionen			X			X		
7e	Sachgerechter Umgang mit Abfällen u. Abwässern	s.Begr. 4.2.6	X				X		s.Begr. 4.2.6
7f	Erneuerbare Energien			X					
7g	Darstellungen anderer Pläne	s.Begr. 5.0							s.Begr. 5.0
7h	Erhaltung der bestmögl. Luftqualität								
7i	Wechselwirkungen zwischen 7a, 7c u. 7d	Keine							

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

Bei Durchführung der Planung wird die zentralörtliche Funktion des Ortes innerhalb der Region Südostrügen gestärkt. Zentral gelegene, unbebaute Flächen werden genutzt. Die vorhandene Infrastruktur wird effektiver ausgelastet. Zusätzliche öffentliche Erschließungsmaßnahmen und Beanspruchung von Flächen im freien Landschaftsraum werden vermieden.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleiben die Flächen im Zentrum der Region und die gut ausgebaute Infrastruktur ungenutzt. Die städtebaulichen Ziele und raumordnerischen Vorgaben für die Gemeinde werden nicht erreicht. Die Versorgungs- und Dienstleistungsfunktionen des Grundzentrums werden nicht bestimmungsgemäß entwickelt. Der Bevölkerungsrückgang wird weiter verstärkt. Die benötigten Bauflächen werden dann an anderer Stelle erschlossen, ggfs. mit höherem Erschließungsaufwand, schlechterer Integration in den bestehenden Siedlungsraum und unter stärkerer negativer Beeinflussung der Umweltmerkmale. Das regionale Verkehrsaufkommen wird weiter erhöht.

### **8.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Unter Berücksichtigung der Allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes, der bereits erfolgten Vorbereitung und Sicherung durch die Planvorläufer, wegen der Zentralität des Gebietes und des Baulandbedarfes der Gemeinde kommen anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht in Betracht.

### **9.0 Durchführung des Bebauungsplanes**

Nach erfolgter Erschließung ist mit einer zügigen Umsetzung und Realisierung des Baugebietes zu rechnen.

#### **9.1 Bodenordnende Maßnahmen**

Die evtl erforderlichen bodenordnenden Maßnahmen werden durch die Gemeinden Baabe und Sellin veranlaßt.

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

Die eventuell entstehenden Kosten werden durch die Gemeinden Baabe und Sellin mit einem Erschließungsträger reguliert.

## **10.0 Beschluß- und Bekanntmachungsdaten**

- Aufstellungsbeschluß am 31.01.2012 Az. 0226/12
- Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB vom 10.04.2012 bis einschließlich 18.05.2012
- Behördenbeteiligung § 4 Abs. 1 BauGB vom 02.04.2012 bis einschließlich 11.05.2012
- Auslegungsbeschluß am 28.05.2013 Az. 535-34/13
- Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs. 2 BauGB vom 01.07.2013 bis einschließlich 02.08.2013
- Behördenbeteiligung § 4 Abs. 2 BauGB vom 07.06.2013 bis einschließlich 15.07.2013
- Satzungsbeschluß am 17.09.2013 Az.: 566-35/13

Sellin, den 14.02.2014

