



Gemeinde Ostseebad Sellin
Amt Mönchgut Granitz Landkreis Rügen
Erläuterungsbericht Flächennutzungsplan
Beschlussexemplar Stand September 2005

Planbeauftragter:
Heinrich Vulter
Architekt und Stadtplaner
An der Junkerwiese 7 30928 Seelze
Telefon 05137/3236 Fax 05137/91371

Erläuterungsbericht

zum Flächennutzungsplan Gemeinde Ostseebad Sellin

Amt Mönchgut-Granitz, Landkreis Rügen

Fassung für den Beschluss durch die Gemeinde

Stand September 2005

Bereits in 1990 hat die Gemeinde Ihre Vorstellungen zur Nutzung der Flächen in Ihrem Gemeindegebiet den Trägern öffentlicher Belange dargelegt, die Bürger frühzeitig über Ihre Planungsabsichten in Kenntnis gesetzt und an dem Planungsvorgang beteiligt. Mit dem Ergebnis dieser Beteiligungsverfahren und der darauf basierenden Beschlüsse der Gemeindevertretung wurden im Parallelverfahren die größeren Planungsvorhaben planungsrechtlich abgesichert und nahezu vollständig realisiert.

Hierzu gehören der Erhalt, die Sanierung und der Ausbau des Grund- und Realschulstandortes, die Baugebiete „Siedlung am Wald“ ca. 17 ha, „Weisser Steg“ ca. 7 ha, VEP Mutter – Kind – Klinik ca. 2,5 ha, das Rahmenplangebiet ca. 70 ha mit den Sanierungsgebieten „Zentrumsbereich“, „Wilhelmstrasse“, dem Seepark mit dem Spaßbad sowie die Selliner Seebrücke als Wahrzeichen des Ostseebades Sellin.

Mit der Seebrücke an der Aussenküste und den weiteren boddenseitigen Hafenausbauten verbindet sich zugleich die Hoffnung auf eine Neuordnung der verkehrlichen Erschließung des Ortes, in dem die seeseitige Erschließung des Ortes wieder ihre ursprüngliche Bedeutung erlangt.

Für die weiteren gemeindlichen Planungen wird es erforderlich die mittlerweile 10 Jahre alten Planungen fortzuschreiben, den heutigen Gegebenheiten und Entwicklungen anzupassen und förmlich zu einem Abschluss zu bringen.

Dabei soll Sellin als Grundzentrum, seine natürlichen Eigenarten, architektonischen Besonderheiten und landschaftlichen Vorzüge als Erlebnisraum entwickeln.

Ziel ist die kontinuierliche Stärkung und der planmäßige Ausbau des gut angenommenen Zentralortes des Amtes Mönchgut - Granitz.

Sellin, im September 2005





Cicilia
Stierweiser

Hinweis

Der von der Gemeindevertretung Sellin in der Sitzung am 25.10.2005 beschlossene Flächennutzungsplan wurde mit Bescheid des Ministeriums für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern vom 15.02.2006 Az.: VIII 230b-512.111-61038 mit Auflagen genehmigt (Teilgenehmigung) und in Teilen versagt (Teilversagung). Dazu fasste die Gemeindevertretung Sellin 05.04.2006 einen Beitrittsbeschluss.

Die versagte Teilfläche der Wohnbaufläche Neuer Weg (Weißer Steg) W 8 wurde mit Bescheid des Ministeriums für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern vom 13.04.2006 Az.: VIII 230b-512.111-61038 nachträglich genehmigt. Die versagten Bereiche wurden in der Planzeichnung kenntlich gemacht.

Folgende Bereiche wurden mit Bescheid vom 15.02.2006 versagt (Teilversagung):

1. Sondergebiet Fremdenverkehr SF 1 „Waldhalle“
Hierbei handelt es sich um eine ca. 0,57 ha große Fläche im Bereich der ehemaligen Ausflugs-gaststätte „Waldhalle“ im Norden des Geltungsbereiches des Flächennutzungsplanes.
2. Sondergebiet Fremdenverkehr SF 4 „Kleine Melodie“
Hierbei handelt es sich um eine ca. 0,60 ha große Fläche im Bereich der bestehenden Gaststät-te „Kleine Melodie“ am Südstrand im Osten des Geltungsbereiches des Flächennutzungspla-nes.
3. Wasserflugzeuglandeplatz auf dem Selliner See
Hierbei handelt es sich um eine ca. 34 ha große Fläche mittig auf dem Selliner See.
4. Gesamte Grünfläche mit der Zweckbestimmung Golfplatz
Hierbei handelt es sich um eine ca. 220 ha große Fläche im Bereich des Seedorfer Hügellan-des, begrenzt im Norden durch die Bundesstraße B 196, im Westen durch die Erschließungs-straße nach Neuensien/Seedorf und durch die Ortslagen Neuensien/Seedorf, im Süden durch das Naturschutzgebiet Having mit den landseitig vorgelagerten Naturschutzgebiet und im Os-ten durch die Erschließungsstraßen nach Altensien und Moritzdorf mit den v.g. Ortslagen.

Sellin, 05.04.2006

Inhaltsverzeichnis.....		Seite
1.1	Planungsablauf	5
1.2	Aufgabe und Bedeutung des Flächennutzungsplanes	5
1.3	Geltungsbereich	5
1.4	Rechtswirkungen	5
2.0	Planungsgrundlagen	6
2.0.1	Festpunkte der Landesvermessung	7
2.1	Lage im Raum	7
2.1.2	Kommunale Zuordnung / Ländlicher Zentralort / Grundzentrum	8
2.1.3	Gemeindenachbarliche Verflechtungen	9
2.1.4	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	10
2.2	Allgemeine städtebauliche Situation	13
2.2.1	Naturraum	13
2.2.2	Küstenverlauf	14
2.2.3	Vegetation	15
2.2.4	Geologie / Grundwasser / Trinkwasser / Wasserbuch / Fließgewässer	15
2.2.5	Klima	17
2.2.6	Siedlungsraum	17
2.2.6.1	Geschichte	20
2.2.6.2	Siedlungswesen	20
2.2.6.3	Denkmale	21
2.2.6.4	Einwohnerentwicklung	23
2.2.6.5	Wohnraumversorgung	24
2.2.6.6	Fremdenverkehr, Kur- und Erholungswesen	25
2.2.6.7	Gewerbeentwicklung	27
2.2.6.8	Handel / Dienstleistungen	27
2.2.6.9	Landwirtschaft, Fischereiwesen, Wald und Forstwirtschaft	28
2.2.6.10	Arbeitsmarkt	30
2.2.7	Naturschutz und Landespflege	30
2.2.8	Altablagerungen / Emissionen / Immissionen	30
2.3	Verkehr	31
2.3.1	Fußgänger / Wanderer	32
2.3.2	Radfahrer	32
2.3.3	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	33
2.3.4	Tourismusbedingte Sonderverkehrsformen	34
2.3.5	Kraftfahrzeugverkehr	36
2.4	Infrastruktur	38
2.4.1	Infrastrukturelle Grundausstattung	38
2.4.2	Fremdenverkehrsinfrastruktur	39
2.4.3	Private Infrastruktur	40
2.4.4	Technische Infrastruktur	40
2.4.4.1	Wasserversorgung	40
2.4.4.2	Elektrizitätsversorgung	40
2.4.4.3	Energieversorgung	41
2.4.4.4	Abfallbeseitigung	41
2.4.4.5	Abwasserbeseitigung	41
2.4.4.6	Niederschlagswasser	41
2.5	Stärken und Schwächen des Ortes	43
2.6	Entwicklungstendenzen	43
2.7	Bedarfsanalyse der Flächennutzung	43
3.0	Städtebauliche Ziele	46

3.1	Art der baulichen Nutzung	46
3.1.1	Wohnbauflächen (W)	46
3.1.1.1	Kleinsiedlungsgebiete (WS) nicht.....	47
3.1.1.2	Reine Wohngebiete (WR) nicht.....	47
3.1.1.3	Allgemeine Wohngebiete (WA) nicht	47
3.1.1.4	Besondere Wohngebiete (WB) nicht.....	47
3.1.2	Gemischte Bauflächen (M).....	47
3.1.2.1	Dorfgebiete (MD) nicht	49
3.1.2.2	Mischgebiete (MI) nicht	49
3.1.2.3	Kerngebiete (MK) nicht.....	49
3.1.3	Gewerbliche Bauflächen (G) nicht.....	49
3.1.3.1	Gewerbegebiete (GE) nicht.....	49
3.1.3.2	Industriegebiete (GI) nicht	49
3.1.4	Sonderbauflächen (S) nicht.....	49
3.1.4.1	Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)	49
3.1.4.2	Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) Zweckbestimmung Fremdenverkehr.....	49
3.1.4.3	Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) Zweckbestimmung Grossflächige Einzelhandelsbetriebe	53
3.1.4.4	Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) Zweckbestimmung Nutzung der Windenergie	53
3.2	Mass der baulichen Nutzung	53
3.3	-	54
3.4	Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen	54
3.5	Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge	54
3.5.1.1	Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstrassen.....	54
3.5.1.2	Ruhender Verkehr	55
3.5.2	Bahnanlagen	55
3.5.3	Überörtliche Wege und örtliche Hauptwege	56
3.5.4	Luftverkehr	56
3.6	Verkehrsflächen	57
3.7	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen.....	57
3.8	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen / Richtfunktrasse	57
3.9	Grünflächen.....	58
3.10	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	63
3.10.1	Wasserflächen	63
3.10.2	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	64
3.10.3	Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (Bild)	65
3.11	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen.....	67
3.12	Flächen für die Landwirtschaft und Wald	67

3.13	Planungen, Nutzungsregelungen, Massnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	70
3.13.1	Flächen für Massnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	70
3.13.2	Natura 2000 Gebiete (FFH).....	70
3.13.3	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes	70
3.13.4	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§19 LNatG M-V Küsten- und Gewässerschutzstreifen).....	71
3.14	Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz.....	71
3.15	Sonstige Darstellungen	72
3.15.1	Bauflächen für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist.....	72
3.15.2 -	3.15.5 entfällt.....	72
3.15.6	Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes.....	72
3.15.7 -	3.15.10 entfällt.....	72
3.15.11	Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äussere Einwirkungen erforderlich sind	72

1.1 Planungsablauf

Die Gemeindevertretung Sellin hat in ihrer Sitzung am 20/09/1990 die Aufstellung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Es wurden eine frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB bis zum 20.02.1991 durchgeführt. In 94/95 fanden die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und eine weitere Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Der Plan wurde dann nicht zum Abschluß gebracht.

Wegen der zwischenzeitlich geänderten Gegebenheiten und der fehlenden Aktualität der seinerzeitigen Aussagen zu den offen gelegenen Planunterlagen wurde es erforderlich das Verfahren mit einer informellen Bürgerbeteiligung analog § 3 (1) BauGB wiederaufzunehmen und parallel dazu die Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

Die Wiederaufnahme des Verfahrens erfolgte mit einer weiteren Bürgerbeteiligung zu den aktualisierten Planungsinhalten in der Zeit vom 28.04.2003 bis einschließlich 11.06.2003. Parallel dazu wurden die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zu dem Planentwurf eingeholt.

Die Gemeindevertretung Sellin hat die eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet und den Entwurf des Flächennutzungsplanes und den Erläuterungsbericht gebilligt. Der Beschluß zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB des Flächennutzungsplanes und des Erläuterungsberichtes erfolgte am 10.03.2005. Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen erfolgte in der Zeit vom 30.05.2005 bis 08.07.2005. Der abschliessende Beschluss über den Flächennutzungsplan erfolgte am --.--.2005.

1.2 Aufgabe und Bedeutung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan ist ein vorbereitender Bauleitplan, der für das gesamte Gemeindegebiet die beabsichtigte Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darstellt. Er hat Programmcharakter und erfüllt städtebauliche Lenkungs- und Koordinierungsaufgaben. Aus ihm läßt sich entnehmen, in welche Richtung die bauliche Entwicklung des Gemeindegebietes voraussichtlich verlaufen und in welcher Art die baulichen Nutzungen dort voraussichtlich zulässig sein werden. Die Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln und schaffen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung.

Dem Flächennutzungsplan wird der Erläuterungsbericht beigelegt, der die zeichnerischen und textlichen Darstellungen des Planwerkes ihrem Sinngehalt nach verständlich machen soll und die planerischen Motive der Gemeinde, die dem Flächennutzungsplan zugrunde liegen, ihrem Inhalt nach aufzeigt. Die Überlegungen, die zu dem Planwerk geführt haben, unter Berücksichtigung des Bestandes und der langfristig beabsichtigten und geplanten städtebaulichen Entwicklung sollen mit dem Erläuterungsbericht sowohl den Bürgern als auch der Genehmigungsbehörde transparent gemacht werden. Er ist nicht Bestandteil des Flächennutzungsplanes, muß jedoch an allen förmlichen Verfahrensakten des Flächennutzungsplanaufstellungsverfahrens teilnehmen.

1.3 Geltungsbereich

Der Flächennutzungsplan wird für das gesamte Gemeindegebiet Sellin erstellt mit den Ortsteilen Altensien, Moritzdorf, Neuensien, Seedorf und Sellin. Er bezieht sich nicht nur auf die bebauten Ortslagen sondern auf die gesamten Gemarkungen. Für diese Gebiete ist der Flächennutzungsplan nicht nur Rahmen für die Entwicklung von Bebauungsplänen sondern er bildet die Grundlage für alle nachfolgenden sachlichen und räumlichen Teilplanungen (z.B. Fremdenverkehr, Landwirtschaft, Fischerei und Forstwirtschaft, Infrastruktur, Schulentwicklung, Handel und Dienstleistungen, Gewerbe, Küsten- und Gewässerschutz usw.) sowie für sonstiges planungsbedeutsames Handeln der Gemeinde (Beratung, Vermittlung, finanzielle Hilfen).

1.4 Rechtswirkungen

Der Flächennutzungsplan ist ein vorbereitender Bauleitplan; das heißt, er ist für den einzelnen Bürger nicht bindend, wohl aber für die am Verfahren beteiligten öffentlichen Planungsträger. Mittelbar entfaltet der Flächennutzungsplan Rechtswirkungen gegenüber dem Einzelnen

- durch Bebauungspläne die aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ihm also nicht widersprechen dürfen; und
- bei Entscheidungen über Vorhaben im Außenbereich sind die Aussagen des Flächennutzungsplanes oft von wesentlicher Bedeutung.

2.0 Planungsgrundlagen

Als Planunterlage dient eine vom Landesvermessungsamt M-V erstellte Datei: Gemeinde Sellin, RTK 1:10.000, DLM vom 2001.12.10, © LvermA M-V RTK / ATKIS 44/2001. Wegen der nur turnusmässigen, gebietsweisen Aktualisierung ist in Teilbereichen noch alter Bestand verzeichnet, hauptsächlich in den Bereichen „Siedlung am Wald“, „Weißer Steg“ und „Seepark“. Planübersicht:

- Das Raumentwicklungsprogramm Mecklenburg – Vorpommern, Entwurf zum 2. Beteiligungsverfahren
- Das Regionale Raumordnungsprogramm Vorpommern 1998
- Das Regionale Entwicklungskonzept Rügen 2002
- Integriertes regionales Entwicklungskonzept Golf auf Rügen (IREK) 2004
- Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz M-V seit 1995
- Studie zu nachhaltigen Entwicklungsmöglichkeiten im Bereich des EU – Vogelschutzgebietes „Greifswalder – Bodden“ unter besonderer Berücksichtigung touristischer Nutzung Juni 2001
- Übergeordnete Tourismuskonzepte und Verkehrskonzepte werden zur Zeit diskutiert
- Tourismuskonzept Mecklenburg-Vorpommern
- Regionales Entwicklungskonzept Mönchgut – Granitz Endbericht Dezember 2004
- Tourismuskonzept Sellin ist in Arbeit, Zwischenbericht liegt vor
- Ökologisch orientiertes Verkehrskonzept für das Biosphärenreservat Südost-Rügen, Dez. 1992
- Ein Generalentwässerungsplan liegt vor
- Es existieren Leitungsbestandspläne in verschiedenen Maßstäben
- Für die Wilhelmstraße besteht eine Erhaltungssatzung
- Es gibt zwei förmlich festgelegte Sanierungsgebiete
a) Wilhelmstraße b) Zentrumsbereich
- Es bestehen die genehmigten VEP „Zentrumsbereich“ (Seepark), „Mutter und Kind Kurklinik Sellin“, „Neubau Fischräucherei mit Gewerbeeinheiten und Ferienwohnanlage Neuensien“, die genehmigten Bebauungspläne 2 A "Siedlung am Wald" (Schwerpunkt Wohnen), 2 C "Weißer Steg" (Schwerp. Wohnen/Fremdenverkehr), B. Plan 1A „Gutshof“ (Schwerpunkt ländl.Wohnen, Ferien auf dem Bauernhof)
- Für die ländlichen Ortslagen Moritzdorf, Altensien, Neuensien, Seedorf liegen Dorferneuerungspläne vor

- Für das Gebiet Wilhelmstraße und Zentrumsbereich besteht ein am 01/09/93 mit dem Innenministerium abgestimmter Rahmenplan
- Ein Verkehrskonzept wurde im Zuge der Rahmenplanung erstellt
- Einzelhandelsentwicklungskonzept bis 2010 der Ostseebäder Sellin und Baabe als Einzelhandelsstandorte durch Dr. Lademann und Partner, Hamburg, März 2004
- Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG zu dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Sellin, Stand September 2005 durch UmweltPlan GmbH Stralsund

2.0.1 Festpunkte der Landesvermessung

Im Bereich des Gemeindegebietes befinden sich Lagefestpunkte, Höhenfestpunkte und Schwerefestpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M –V. In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet (vermarkt). Eine Übernahme in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes erfolgt nicht weil das Festpunktnetz ständig aktualisiert wird und aus Gründen der besseren Übersichtlichkeit der Darstellungen. Die Lage der Festpunkte kann beim Landesvermessungsamt eingesehen werden.

Vermessungsmarken sind nach § 7 des Vermessungs- und Katastergesetzes (VermKatG) M-V gesetzlich geschützt.

- Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in Ihrer Lage verändert oder entfernt werden.
- Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden.
- Der feste Stand, die Erreichbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.
- Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Landesvermessungsamt Mecklenburg – Vorpommern mitzuteilen.

Zur Vorbereitung konkreter Bauvorhaben werden vom Landesvermessungsamt Festpunktbeschreibungen zur Verfügung gestellt, aus denen die genaue Lage der zu schützenden Festpunkte zu entnehmen ist.

2.1 Lage im Raum

Die besondere geographische Lage des Ostseebades Sellin ist für die gemeindliche Entwicklung als Erlebnisbad und ländlicher Zentralort der Region von größter Bedeutung.

Die Insel Rügen ist dem Festland Mecklenburg-Vorpommern nordöstlich vorgelagert und erstreckt sich weit in die südliche Ostsee. Das Ostseebad Sellin auf der Insel Rügen liegt in etwa auf Höhe der Städte Stralsund, Kiel, St. Peter-Ording.

Regional betrachtet gehört Sellin zu den vier klassischen Ostseebadeorten Binz, Sellin, Baabe und Göhren. Sie haben seit der Jahrhundertwende die wirtschaftliche Entwicklung Südost-Rügens durch einen enormen Aufschwung im Fremdenverkehrswesen und als Kur- und Seebadeorte wesentlich bestimmt. Haupteinzugsgebiete waren die neuen Bundesländer sowie die ehemaligen Staaten des "Ostblocks". Bis zu dem 2. Weltkrieg waren diese Orte bekannte deutsche Seebäder, deren Haupteinzugsgebiete die damaligen Ballungsräume z.B. Berlin, Ruhrgebiet oder Hamburg und Stettin waren. Die Entwicklung zeigt, daß das Fremdenverkehrseinzugsgebiet der vorgenannten Badeorte sich schwerpunktmässig auf die alten Bundesländer ausdehnt, aber auch auf die neuen Bundesländer. Der skandinavische Raum, die Schweiz und auch Österreich sind inzwischen Zielgruppen der Selliner Urlaubsdestination geworden.

Kleinräumig wird das Plangebiet zwischen der Ostsee im Osten und dem Selliner See und der Having im Süden dem nordwestlich angrenzenden Landschaftsraum der "Granitz" zugeordnet.

Sellin ist innerhalb der Region Putbus, Binz, Thiessow der Ort mit den stärksten Zentralitätsmerkmalen. Sellin als einer der bedeutenden Badeorte Südost-Rügens bildet einen unverzichtbaren Bestandteil des Biosphärenreservates Südost-Rügen.

Das natürliche Potential prädestiniert Sellin für eine Schwerpunktentwicklung im Raum Südost-Rügen.

Die gesamte verkehrliche und infrastrukturelle Erschließung der Halbinsel Mönchgut erfolgt über Sellin, was Belastung und Chance zugleich bedeutet. Die Ortsteile Altensien, Neuensien, Seedorf und Moritzdorf liegen abseits der Haupteinfahrungsstraße B 196 in landschaftlich herausragender Lage.

Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt bei der Kreisstadt Bergen über die von der Europastraße 251 (B 96) abzweigende Bundesstraße 196. Die Anbindung an das überregionale Eisenbahnnetz erfolgt mittels der Kleinbahn "Rasender Roland" über Binz oder Putbus und Bergen. Sowohl die Bundesstraße als auch das Eisenbahnnetz enden in Göhren. Während der Blütezeit des klassischen Seebäderwesens bestanden Schiffsverbindungen nach Greifswald sowie den Ostseebadeorten der Oderbucht. Zu dieser Zeit bestand auch eine Flugverbindung für Wasserflugzeuge deren Flughafen am Nordufer des Selliner Sees gelegen war.

2.1.2 Kommunale Zuordnung / Ländlicher Zentralort / Grundzentrum

Sellin gehört mit seinen Ortsteilen Altensien, Moritzdorf, Neuensien und Seedorf zum Amt Mönchgut-Granitz. Von den Ortsteilen der Gemeinde hat Sellin die Funktion des Gemeindezentrums. Zu dem Amt gehören die Gemeinden Südost-Rügens von Zirkow im Nordwesten bis Thiessow im Süden des Amtsgebietes. Sitz des Amtes ist 18586 Baabe, Göhrener Weg 1, Tel.: 038303/16437, Fax.: 038303/85907. Das seit nunmehr 12 Jahren bestehende Amt findet allgemein positive Resonanz.

Ländlicher Zentralort (RROP 98) sind Sellin und Baabe deren Siedlungsbereiche unmittelbar aneinander grenzen. Die Regelausstattung als ländlicher Zentralort verteilt sich wie folgt auf die beiden Gemeinden:

	Sellin	Baabe
Einwohner	2905	1072
Sitz der Amtsverwaltung		X
Haupt – und Realschule	X	
Einrichtungen der Kinderbetreuung	X	X
Allgemeinmediziner	X	X
Zweigstelle Kreditinstitut	X	
Poststelle	X	X
Verschiedene Einrichtungen des Einzelhandels	X	X

Die Grundversorgungseinrichtungen sollen in ihrer gesamten Breite erhalten und ggfs. ausgebaut werden (s. Einzelhandel. s. 2.2.6.8 Handel / Dienstleistungen).

Grundzentrum (LEP M-V 2005)

Das **Landesraumentwicklungsprogramm (LEP M-V 2005)** benennt andere Kriterien zur Einstufung zentraler Orte als das unter 2.1.4 zitierte Regionale Raumordnungsprogramm Vorpommern 1998. Es unterteilt die Einstufung zentraler Orte nach Grundzentrum, Mittelzentrum und Oberzentrum. Ergänzend zu den zentralen Orten können Siedlungsschwerpunkte in den Regionalen Raumordnungsprogrammen festgelegt werden.

Nach diesen Kriterien ist Sellin als Grundzentrum einzustufen.

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

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

Die Anzahl der Einwohner im zugeordneten Verflechtungsbereich ist ca. 7.500 (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 m² (NETTO und EDEKA) (gefordert sind zumindest 700 m² Verkaufsfläche im Lebensmitteleinzelhandel). Im nahversorgungsrelevanten Bereich sind insgesamt 2.670 m² Verkaufsfläche bei 14 Betrieben zu verzeichnen. Im zentrenrelevanten Bereich sind insgesamt 1.255 m² Verkaufsfläche bei 21 Betrieben zu verzeichnen. Hinzu kommen Kaufhaus Stolz ab 2004 mit ca. 700 m² und, ab Mai 2005, das Modekaufhaus Dornrose mit 400 m².

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.

2.1.3 Gemeindenachbarliche Verflechtungen

An das Gemeindegebiet Sellin grenzen im Westen und Nordwesten die Gemeinden Lancken-Granitz und Binz sowie im Südosten die Gemeinde Baabe. Die nordöstliche Grenze wird von der Ostsee und die südliche Grenze von der Having gebildet. Nach derzeitigem Kenntnisstand können die gegenseitigen Berührungspunkte mit den Nachbargemeinden wie folgt aufgelistet werden:

Lancken-Granitz:

- Gestaltung und Nutzung der Uferbereiche der Lanckener Beek und des Neuensiegener Sees
- Wanderwegebeziehungen über die Seedorfer Brücke
- Trinkwassereinzugsgebiet über die Gemeindegrenzen
- gemeinsame verkehrliche Erschließung über B 196
- Sellin ist Schulstandort

Binz:

- Zusammenhängendes Waldgebiet (Granitz) über die Gemeindegrenzen
- Zusammenhängendes Wander- und Wegenetz innerhalb der Granitz
- Hochuferwanderweg von Binz über die Waldhalle nach Sellin
- Verbindung über die Ostsee- Seebäderverkehr

Baabe:

- Gemeinsame Nutzung der Baaber Bek und des Selliner Sees
- Wanderwegebeziehung Baaber Bollwerk - Moritzdorf über Personenfähre
- Zusammenhängende fremdenverkehrliche Erschließung der Gemarkung Moritzdorf von dem Baaber Bollwerk aus
- Rundwanderweg um den Selliner See
- Der Sportplatz Baabe und angrenzende Grünflächen im Siedlungszusammenhang liegen im Gemeindegebiet Sellin und sollen zu einem zentralen Sportbereich für das gesamte Amtsgebiet entwickelt werden
- Siedlungsansätze unterhalb des Cliff-Hotels werden von Baabe aus erschlossen
- Sämtliche Haupt-, Ver- und Entsorgungsleitungen zum Mönchgut verlaufen über Sellin durch Baabe
- Gestaltung des Strandbereiches zur Ostseeküste in Abstimmung mit den Wegebeziehungen aus Richtung Baabe

- gemeinsame verkehrliche Erschließung über B 196
- Sellin ist Schulstandort

2.1.4 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

In seiner Stellungnahme vom 21/05/1991 zum Entwurf des Flächennutzungsplanes Sellin teilt der Wirtschaftsminister des Landes Mecklenburg-Vorpommern mit:

"... Nach den gegenwärtigen Vorstellungen zu den landesplanerischen Programmen des Landes Mecklenburg-Vorpommern kann davon ausgegangen werden, daß die Gemeinde Sellin mit der Gemeinde Baabe einen gemeinsamen ländlichen Zentralort darstellen wird. In der weiteren Entwicklung wird die Gemeinde Sellin für die angrenzenden Gemeinden bis zur Gemeinde Thiessow Versorgungsfunktionen mit übernehmen. Dafür sind Flächen für den Gemeinbedarf vorzusehen.

In den ausgewiesenen Ortsteilen Seedorf, Weißer Berg und Neuensien ist die Straßenrandbebauung in die freie Landschaft nicht weiterzuführen. Zur Abrundung der Ortsteile sind noch evtl. bestehende Baulücken zu schließen.

Gegen die Errichtung einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung in Sellin bestehen im Grundsatz keine Bedenken. Bei der Festlegung der Branchenstruktur, und der Größe ist zu berücksichtigen, daß kein Zielverkehr aus anderen Orten organisiert wird.

Für die Ausgliederung des produzierenden Gewerbes aus dem Fremdenverkehrsbereich sind im Entwurf des Flächennutzungsplanes keine Flächen ausgewiesen.

Die Einordnung eines Golfplatzes westlich des Selliner Sees ist wegen der möglichen Auswirkungen auf das Schutzgebiet nochmals zu überdenken."

Das **Erste Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 1993** stellt Sellin als Raum mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung dar. Teile des Gemeindegebietes sind als Vorrangraum "Naturschutz- und Landschaftspflege " dargestellt. Diese Darstellungen beziehen sich hauptsächlich auf die Schutzzonen I und II des Biosphärenreservates. Die übrigen Flächen sind als Raum mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege (Vorbehaltsraum) dargestellt.

Das **Regionale Raumordnungsprogramm Vorpommern 1998** weist Sellin / Baabe als Ländlichen Zentralort aus.

Zu dem Verflechtungsbereich gehören die Gemeinden des Amtes Mönchgut Granitz.

Gemeinde	Einwohner 1995	Einwohner 2005
Sellin, Ostseebad	2690	2905
Baabe, Ostseebad	776	1081
Gager	418	475
Göhren, Ostseebad	1272	1459
Lancken-Granitz	331	447
Middelhagen	493	663
Thiessow	412	479
	6392	7509

Die Einwohnerzahl im Amtsbereich ist von 1995 zu 2005 auf 7509 Einwohner angestiegen. Hinzu kommt seit 2005.01.01 die Gemeinde Zirkow mit 741 Einwohnern. Während der Urlaubssaison steigt die „Einwohnerzahl“ zusätzlich um etwa den Faktor 3 auf ca. 30.000.

„ Ländliche Zentralorte haben im Zentralen Ort mindestens 1000 Einwohner und in Ihrem Nahbereich in der Regel mindestens 3.500 Einwohner. Ländliche Zentralorte werden durch den ÖPNV bedient und sind aus dem Nahbereich in max. 20 – 30 Minuten erreichbar. Bei Fortschreibung des LROP ist die Einstufung erneut zu überprüfen.

Zur Regelausstattung von Ländlichen Zentralorten gehören bei Wahrung eines vertretbaren Aufwandes in Abhängigkeit zur Tragfähigkeit im allgemeinen der Sitz einer Amtsverwaltung, Grund- und Hauptschule, Einrichtungen der Kinderbetreuung, ein Allgemeinme-

diziner, die Zweigstelle eines Kreditinstitutes, eine Poststelle sowie verschiedene Einrichtungen des Einzelhandels.

Die Grundversorgungseinrichtungen müssen dazu in ihrer gesamten Breite erhalten und ggfs. ausgebaut werden.“

Regionale Achsen

Sellin gehört zu der Regionalen Achse Altenkirchen – Sagard – Sassnitz – Binz – Sellin – Göhren.

„ Regionale Achsen übernehmen in Ländlichen Räumen eine Erschliessungs- und Entwicklungsfunktion. Die regionale Achsen verbinden die wichtigen Zentralen Orte und die Schwerpunkte der touristischen Entwicklung untereinander sowie mit den überregionalen Achsen. Zusätzliche Achsen werden dort ausgewiesen, wo die besonderen räumlichen Gegebenheiten Vorpommerns dies erfordern. Dies gilt insbesondere für die nötige Anbindung der an der Küste gelegenen Tourismusschwerpunkträume und der dortigen Zentralorte der Nahbereichsebene, sowie für die nötige Verbindung der unmittelbar an der Grenze zu Polen gelegenen Orte.“

Natur und Landschaft

Das Gemeindegebiet gehört nicht zu den störungsarmen Landschaftsräumen.

Das Gemeindegebiet grenzt nördlich an das europäische Vogelschutzgebiet Greifswalder Bodden.

Das Gemeindegebiet ist in etwa je zur Hälfte als Vorranggebiet und als Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege eingeordnet.

„ Gebiete, in denen dem Naturschutz Vorrang vor anderen Nutzungen einzuräumen ist, sind als Vorranggebiete Naturschutz und Landschaftspflege zu sichern und zu schützen. Alle raumbedeutsamen Planungen und Massnahmen müssen mit den Zielen des Naturschutzes vereinbar sein.

Räume mit besonderen Funktionen im Naturschutz und Landschaftspflege sind als Vorsorgeräume Naturschutz und Landschaftspflege zu sichern und zu schützen. Alle raumbedeutsamen Planungen und Massnahmen sind so abzuwägen und abzustimmen, daß diese Räume in Ihrer hervorgehobenen Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege und die landschaftsbezogene Erholung möglichst nicht beeinträchtigt werden.“

Das RROP weist für das Gemeindegebiet folgende Natur- und Landschaftsschutzgebiete aus: Granitz, Having, Neuensierer und Selliner See (Westufer des Selliner Sees, Neuensierer See, Hügel bei Neuensien).

Das Gemeindegebiet gehört zum Landschaftsschutzgebiet Ostrügen.

Siedlungswesen

„ In den Ländlichen Räumen soll die weitere Siedlungsentwicklung vor allem auf die Stärkung der zentralen Orte gerichtet sein. Durch Massnahmen der Stadterneuerung sollen die Innenstädte vitalisiert werden. Durch die Beseitigung städtebaulicher, struktureller und funktionaler Mängel sollen sie in Ihrer Gesamtheit den Aufgaben von Wohnen , gewerblicher Wirtschaft, Handel, Dienstleistungswesen, Kultur, Tourismus und Freizeitgestaltung besser gerecht werden. (Sanierungsgebiete Zentrumsbereich, Wilhelmstrasse). Die industriell errichteten Grosswohnsiedlungen insbesondere der größeren zentralen Orte der Region sollen durch Maßnahmen der Sanierung und Modernisierung der Baulichkeiten sowie einer gezielten Verbesserung des Wohnumfeldes zukünftig besser den Ansprüchen der Wohnfunktion gerecht werden. (Siedlung Am Wald). Die Entwicklung von Freizeitwohnungen, die überwiegend eigengenutzt sind, soll in den Kommunen städtebaulich und sozial verträglich gesteuert werden, um die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum nicht zu gefährden“

Wirtschaft

Die durchschnittlichen Ackerzahlen im Gemeindegebiet liegen bei 21 – 30.

Das Gemeindegebiet gehört nicht zu den ausgewählten Standorten des produzierenden Gewerbes.

„Es ist darauf hinzuwirken, daß in allen Teilen der Planungsregion eine bedarfsorientierte Warenversorgung der Bevölkerung durch eine räumlich ausgewogene und breit gefächerte

Einzelhandlsstruktur erfolgt. Die Angebotsstruktur und -vielfalt soll sich am zentralörtlichen System und damit an der Versorgungsfunktion der jeweiligen Orte orientieren. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sollen nur in Zentralen Orten angesiedelt werden und sich hinsichtlich Grösse und Sortiment an den regionalen Kaufkraftbedingungen und an der zentralörtlichen Funktion der jeweiligen Gemeinde orientieren. Der Einzugsbereich der Einrichtung darf den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten. Grossflächige Einzelhandelseinrichtungen sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten angesiedelt werden.“ Standort B 196 F. v. Hagenow Str.

Tourismus und Naherholung

Die Gemeinde gehört zu dem Tourismusschwerpunktraum Granitz.

„ In den Tourismusschwerpunkträumen soll der Tourismus in besonderem Masse als Wirtschaftszweig gesichert und entwickelt werden. Seine Belange haben hier Vorrang gegenüber den Belangen anderer Wirtschaftszweige. Alle raumbedeutsamen Planungen und Massnahmen sollen so abgestimmt werden, daß die den Fremdenverkehr störenden Faktoren ausgeschlossen bzw. gemindert werden. Maßnahmen der Verbesserung und Differenzierung bestehender Beherbergungskapazitäten sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung haben Vorrang vor einer quantitativen Ausweitung des Beherbergungsangebotes. Durch die Anlage von Seebrücken, in der Badesaison befestigten Strandabgängen in den Ortslagen sowie die Gestaltung von Promenaden sind die Bäder touristisch aufzuwerten. Die Seebrücken sollten für die Personenschiffahrt nutzbar sein, so daß die Region durch eine wasserseitige Vernetzung der Seebäder entlang der Ostseeküste und der Bäder am Stettiner Haff für den Tourismus attraktiver wird.

Für Flugsport und touristische Rundflüge sollten an geeigneten Flugplätzen Angebote geschaffen werden.“

Soziale und kulturelle Infrastruktur / Schulen

In der Darstellung des RROP 98 ist die Mutter-Kind-Klinik Sellin, die 1998 in Betrieb ging, als Vorsorge- und Rehabilitationseinrichtung noch nicht verzeichnet. Die Arztpraxen sind bei der Darstellung der Standorte ausgewählter medizinischer Einrichtungen verzeichnet.

Der Schulstandort Sellin ist in der Darstellung der Standorte der allgemeinbildenden Schulen und Förderschulen mit der Realschule, der Grundschule und der Förderschule verzeichnet.

„Standorte für Schulen der Sekundarstufe I sind bedarfsorientiert auch Ländliche Zentralorte.“

„Nach dem Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg – Vorpommern (LROP) und dem Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern (RROP) werden Zentrale Orte (Sellin/Baabe) als Schulstandorte favorisiert (7.3.3 LROP und 8.3.3 RROP. Nicht-zentrale Orte als Schulstandorte sollen das Netz ergänzen, nicht ersetzen.“

Schulgesetz Mecklenburg – Vorpommern § 107 Schulentwicklungsplanung Abs 3

„ Die Schulentwicklungsplanung soll die planerischen Grundlagen eines regional ausgeglichenen Bildungsangebotes im Lande berücksichtigen. Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind zu beachten“

Die Schulverwaltung des Landkreises Rügen stuft den Standort Sellin mit der Ausarbeitung zur Schulentwicklungsplanung 2001 bis 2006 wie folgt ein:

*„Für die Verwaltung sind die Vorteile des Schulstandortes Sellin für die Zukunft mit dem Einzugsbereich Mönchgut-Granitz und Binz für **alle Schüler** (Wegezeiten, Kontinuität in der Beschulung) die optimale Wahl. Binz als Schulstandort des gesamten Bereiches ab 2005 ist ausgeschlossen.“*

Verkehr

„ Tourismusschwerpunkträume sollen mit unterschiedlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar sein. Ihre innere Erschliessung soll durch Verkehrslenkung, Verkehrsverlagerung und Verkehrsvermeidung optimiert werden. In den Tourismusschwerpunkt- und –entwicklungsräumen sowie auf Strecken, die für ihre Erreichbarkeit Bedeutung haben, ist dem saisonal erhöhten Verkehrsbedarf Rechnung zu tragen. Die Fahrgastschiffahrt ist bestmöglich einzusetzen. Die Schmalspurbahn „Rasender Roland“ Putbus – Göhren (Rügen) ist als verkehrshistorisch und technisch einmalige Anlage in Ihrem Bestand zu erhalten, als Traditionsbahn weiter zu betreiben und als Bestandteil des ÖPNV-Verbundes Rügens zu stärken. Kur- und Erholungsgebiete sowie Vorranggebiete Natur und Landschaft sollen nicht

durch eine übermäßige Verkehrsbelastung, insbesondere Durchgangsverkehr, in ihrer Funktion beeinträchtigt werden. An geeigneten Zugangsstellen zu den Tourismusschwerpunkträumen sollen Auffangparkplätze geschaffen und zu den Nachfragezeiten ein leistungsfähiges ÖPNV-Angebot bereitgestellt werden. Die Planungsregion Vorpommern soll mit einem Radwegenetz so erschlossen werden, daß dem Bedarf im Fremden-, Freizeit-, Ausbildungs- und Arbeitsverkehr Rechnung getragen und der Verlagerung vom motorisierten Individualverkehr zum Radverkehr gedient wird. Die Nutzbarkeit der Seewasserstrassen der Ostsee und der Binnenwasserstrassen der Planungsregion ist überwiegend für den regionalen Fährverkehr, die Fahrgastschiffahrt, den Sportbootverkehr und Wasserwandertourismus zu entwickeln. Die seeseitige Vernetzung der Küstenbadeorte soll weiterentwickelt werden. Die Voraussetzungen für die Stärkung des Schiffsausflugsverkehrs nach Polen, Dänemark und Schweden sollen geschaffen werden.“

Das **Strukturkonzept Rügen** ordnet der Gemeinde Sellin weiterhin besondere Entwicklungsaufgaben zu, wie Erholung und Tourismusentwicklung bei nachhaltiger Berücksichtigung kulturhistorischer Ausprägungen. Dazu können Großvorhaben in verdichteter Bauweise entwickelt werden und Erholungs- und Tourismusentwicklung bei vorrangiger Sicherung von Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Mit dem Entwurf des Flächennutzungsplanes wird für die Ortslagen Moritzdorf, Altensien, Neuensien und Seedorf die Erholungs- und Tourismusentwicklung sowie die Entwicklung als ländlicher Wohnstandort bei vorrangiger Sicherung von Naturhaushalt und Landschaftsbild angestrebt.

In Sellin selbst sollen touristische Großvorhaben möglich sein unter Berücksichtigung der Gegebenheiten von Orts- und Landschaftsgefüge.

Das **Landesraumentwicklungsprogramm (LEP) M-V 2005** stellt für das Seedorfer Hügelland eine erheblich reduzierte Fläche des Vorranggebietes Naturschutz und Landschaftspflege dar, nämlich den Bereich der Schutzzone II am Nordufer der Having mit Erweiterungsflächen Richtung Seedorf und Hoher Berg sowie die Schutzzone II am Westufer des Selliner Sees mit Erweiterungsflächen in der Gemarkung Moritzdorf. Hinzu kommt eine Darstellung als Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege zwischen Ostufer des Selliner Sees und der Kleinbahnstrecke. Die übrigen Bereiche sind als Vorbehaltsgebiete Tourismus bzw. Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft dargestellt.

Die unterschiedlichen Darstellungen der beiden zitierten Raumordnungsprogramme schließen einander aus, weil das Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege und der Vorsorgeraum Naturschutz und Landschaftspflege im Bereich des Seedorfer Hügellandes in wesentlichen Teilen durch Vorbehaltsgebiet Tourismus und Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft ersetzt worden ist.

Die Darstellung des Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft für das Gemeindegebiet ist bereits überholt, weil die Kriterien zur Abgrenzung der Landwirtschaftsräume nach Abbildung 7 des LEP nicht mehr vorliegen.

Neben der gravierenden Flächenumwidmung durch das aktuelle LEP gegenüber dem RROP 98 ist das geänderte Zentrale – Orte – Konzept für die gemeindliche Entwicklung von erheblichem Belang (s. hierzu Punkt 2.1.2 Kommunale Zuordnung / Ländlicher Zentralort / Grundzentrum.

2.2 Allgemeine städtebauliche Situation

2.2.1 Naturraum

Das Gemeindegebiet Sellins und seiner Ortsteile, als Bestandteil der ostrügenschon Boddenlandschaft, erstreckt sich im wesentlichen über die südöstlichen Ausläufer des Moränenkomplexes der Granitz und den Moränenkomplex zwischen Seedorf, Moritzdorf und Altensien. In diesen Komplexen sind der Selliner See und der Neuensien See eingelagert mit den umgebenden Seenniederungen. Im Süden schließt die Nehrung der Baaber Heide und das Boddenwasser der Having an das Gemeindegebiet an. Der nördliche und östliche Landschaftsabschluß wird durch das Steilufer der Granitz zur Ostsee gebildet.

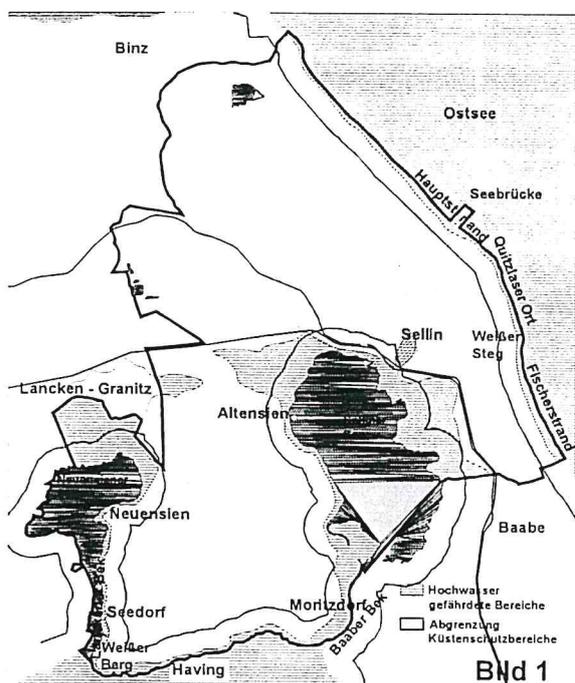
Im Westen schließt der Landschaftsraum Granitz an das Gemeindegebiet an. Die Ortslagen von Sellin und seinen Ortsteilen entstanden jeweils im Übergangsbereich zwischen den hochgelegenen Moränenkomplexen (Inselkerne) und den Niederungsbereichen um die eingelagerten Seen.

2.2.2 Küstenverlauf

Die für das Selliner Landschaftsbild charakteristische extreme Gewässerverzahnung ergibt Überflutungsgefährdungen die insbesondere für die Boddengewässer Selliner- u. Neuensiener See und das Vorland mit folgenden Hochwasserwahrscheinlichkeiten zu nennen sind:

HW 5	=	+	1,25 m HN
HW 10	=	+	1,40 m HN
HW 20	=	+	1,55 m HN
HW 50	=	+	1,75 m HN
HW 100	=	+	1,95 m HN

Die zu erwartenden Bemessungshochwasserstände betragen für die Ostsee 2,3 m HN und den Selliner See sowie den Neuensiener See 2,4 m HN.



Das Vorland des Selliner- u. Neuensiener See ist zum Teil gemäß den o.g. Hochwasserwahrscheinlichkeiten überstaut.

Die Aussenküstenlinie (ca. 4,6 km) gliedert sich in ca. 3,6 km Steilküste von dem sog. Weißen Steg bis Gemeindegrenze Binz im Norden und in ca. 1,0 km Nehrungsküste von dem sog. Weißen Steg bis Gemeindegrenze Baabe im Süden. Die Binnenküstenlinie (ca. 15 km) gliedert sich in ca. 6,6 km Flachwasserküste am Selliner See mit Baaber Bek und 5,7 km Flachwasserküste am Neuensiener See mit Lanckener Bek. Dazwischen das südliche Steilufer ca. 2,4 km zu dem Boddengewässer der Having.

Staatliche Hochwasserschutzmaßnahmen werden für die südlich am Selliner See angrenzende Gemarkung Baabe für 2005 / 2006 realisiert. Die Waldgebiete an den Aussenküsten sind Küstenschutzwald. Auf einem Teilabschnitt der Aussenküste in etwa auf Höhe der Seebrücke (Hauptstrand) sind Uferlängswerke und Wellenbrecher angeordnet.

net.

Entlang der Außenküste sind teils extreme Rückgänge der Steilufer mit ihren Übergängen zur Flachküste zu verzeichnen. Dieses insbesondere im Bereich Quitzlasier Ort von Haus „Bernstein“ im Norden zu „Kleine Melodie“ im Süden. In diesem Bereich ist der Bestand baulicher Anlagen gefährdet.

Der im Bereich der Bauverbotszone liegende Abschnitt des Gebietes „Weißer Steg“ ist nicht entwicklungsfähig. Er stellt allerdings die östliche Arrondierung der fremdenverkehrlichen Nutzung des Gebietes Weißer Steg dar.

Es ist absehbar, daß durch die natürliche Veränderung des Küstenverlaufes dieser Bereich in seinem Bestand gefährdet ist. Er ist allerdings in seiner bestehenden Flächennutzung eindeutig als Sondergebiet Fremdenverkehr einzustufen und es ist zu erwarten, daß diese Nutzung bis zum Eintreten einer konkreten Gefährdung des baulichen Bestandes weiterhin beibehalten wird. Da der Zeitpunkt des Eintretens einer konkreten Gefährdung nicht absehbar ist, wird die Flächendarstellung zunächst beibehalten, da auch die Darstellung anderer Flächenausweisung

gen von den gleichen küstendynamischen Prozessen betroffen wären. Der Bestand baulicher Anlagen in diesem Bereich ist bereits kurzfristig als nicht gesichert anzusehen.

Gem. § 5 (Inhalt des Flächennutzungsplanes) BauGB soll der Flächennutzungsplan spätestens 15 Jahre nach seiner erstmaligen oder erneuten Aufstellung überprüft und soweit nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich, geändert, ergänzt oder neu aufgestellt werden. Im Zuge dieser Überprüfung ist dann ggfs. eine Anpassung der Flächendarstellung an den dann eingetretenen Küstenverlauf vorzunehmen.

Die Badestrände an der Außenküste sind der der Steilküste vorgelagerte Hauptstrand mit ca 750 m Länge und im Mittel ca 50 m Breite im Bereich der Seebrücke und der Südstrand (Fischerstrand) mit ca 1000 m Länge und im Mittel ca 60 m Breite. Der Südstrand bildet mit den südl. anschließenden Badestränden von Baabe und Göhren einen der touristisch wichtigsten Strände der Insel Rügen. Die Badewasserqualität erhält regelmässig Bestnoten und die blaue Flagge als Gütesiegel.

Boddenseitig ist in Seedorf der Strand am Weißen Berg zu verzeichnen.

2.2.3 Vegetation

Die Vegetationsformen werden bestimmt von den Traubeneichen-Buchenwäldern entlang dem Hochuferbereich von der südlichen Gemeindegrenze bis Binz von den Ackerflächen des Moränenkomplexes zwischen Altensien und Moritzdorf, den Röhrichten, Salzwiesen und dem Saatgrasland um den Selliner See und den Neuensierer See sowie eingelagerten Pionierfluren, Grasdünen, Trockenrasen und Staudenfluren sowie Laubgebüsche und Laubgehölze, vor allem zwischen Moritzdorf und Seedorf.

Mehrere, nach § 20 Landesnaturschutzgesetz M – V geschützte, Biotope und Geotope (s. 2.2.4) befinden sich innerhalb des Gemeindegebietes. Die Kartierung der gesetzlich geschützten Bio- und Geotope kann sowohl im Amt Mönchgut-Granitz als auch im Nationalparkamt Rügen eingesehen werden.

2.2.4 Geologie / Grundwasser / Trinkwasser / Wasserbuch / Fließgewässer

Das Planungsgebiet liegt im Bereich von Grund- und Endmoränenbildungen der jüngsten Vereisungsphase der Weichselkaltzeit. Die Endmoräne ist gestaucht und grenzt sich morphologisch von dem Bereich der Grundmoräne durch einen küstenparallel verlaufenden Wall (Granitz) sowie durch lokale Erhebungen, die nördlich des Selliner Sees (Westbahnhof) und im südlichen Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes zwischen dem Neuensierer und Selliner See (Seedorfer Hügelland) gelegen sind, ab. Talsandbildungen sedimentierten in flacheren Bereichen nördlich des Neuensierer und östlich des Selliner Sees. Mit Organogenen erfüllte holozäne Niederungsgebiete befinden sich in den Randzonen um die beiden vorgenannten Seen sowie nördlich der Verbindungsstraße von Garfitz nach Sellin. Im östlichen Küstenbereich sedimentierte Dünensande.

Im Bereich des Plangebietes befindet sich der Geotop „Kliff, aktiv, geologisch bedeutend“. Es handelt sich dabei um den Steilküstenbereich der Außenküste von der Gemeindegrenze Binz im Norden bis Quitzlaser Ort im Süden (in etwa Höhe katholische Kirche). Der Geotop ist vor Abgrabungen und Veränderungen zu bewahren.

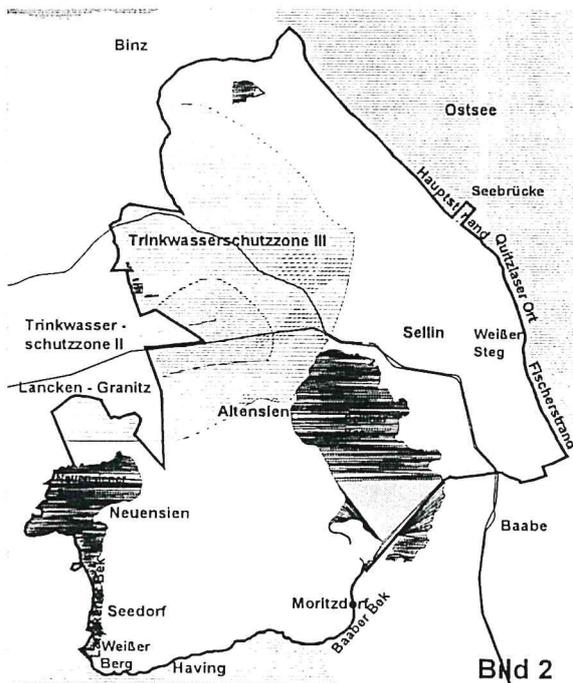
Der **oberflächennahe geologische Untergrund** baut sich im Untersuchungsraum vorwiegend aus Sand und sandig - kiesigen Sedimenten auf, die im Bereich der End -und Grundmoräne von Geschiebemergel und im Talsandgebiet von stratigraphisch älteren glazilimnischen schluffigen Feinsanden unterlagert werden. Lokale Geschiebemergelauftragungen der Grundmoräne sind zwischen dem Neuensierer und Selliner See ausgehalten worden. In den Holozänen lagern ca. 2 m mächtige Flachmoortorfsedimente über Faulschlamm.

Sand und Geschiebemergel sind generell tragfähige Böden. Talsande sind in Abhängigkeit vom Feinkornanteil frostgefährdet. Die im Küstenbereich abgelagerten Dünensande sind im Anschnitt verlagerungsempfindlich. Organische Böden eignen sich nicht zur Lastaufnahme.

Von lagerstättegeologischem Interesse ist ein Bereich nördl. der Bahnlinie und westl. der Ortslage Sellin als Sand-Kiessandhöflichkeitgebiet. Erkundung und Abbau sind gegenwärtig nicht geplant.

Nach der hydrogeologischen Karte ist das **Grundwasser** des oberen Grundwasserleiters fast im gesamten Planungsraum ungespannt und fließt im Bereich der Endmoräne unter geologisch gestörten Deckschichten. Der Grundwasserspiegel ist hier bei ca. > 10 m Flurabstand zu erwarten.

In Gebieten mit geringerem Flurabstand (5-2 m) ist das Grundwasser gegen flächenhaft eindringende Schadstoffe nicht geschützt (Randzonen um die beiden Seen). Die Grundwasser-



scheide orientiert sich etwa am Verlauf des Höhenzuges der Granitz. Die Grundwasserfließrichtung sowohl nach NE zur Ostsee als auch nach SW zu den Boddengewässern.

Das Plangebiet liegt zum Teil in **Trinkwasserschutzbereichen** in denen der Trinkwasserschutz zu beachten ist. Dieses gilt insbesondere für die Wasserfassung Sellin - Lancken-Granitz, die sich bis an den nördlichen Ortsrand Altensien, Alt-Sellin und den Siedlungsbereich Hartmann's Ruh erstreckt. Hier ist der Trinkwasserschutz entsprechend den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik durchzusetzen. Die entsprechenden Nachweise sind im Zuge der nachgeordneten Planverfahren und notwendigen gesetzlichen Genehmigungen, insbesondere im Zuge der Bauantragsverfahren vorzunehmen. Im Bereich der Zentrumslage Sellin werden durch die Wäscherei täglich bis zu 400 cbm Grundwasser entnommen. Hier ist ebenfalls der erforderliche Grundwasserschutz einzuhalten.

In das **Wasserbuch M – V** sind folgende Gewässerbenutzungen eingetragen:

- WBBl. Nr. 83 Entnahme von Grundwasser (Wäscherei Sellin)
- WBBl. Nr. 225 Entnahme von Grundwasser, 9 Entnahmestellen (Wasserwerk)
- WBBl. Nr. 476 Einleitung von Oberflächenwasser in das Grundwasser (in etwa bei katholische Kirche)
- WBBl. Nr. 506 Einleitung von Oberflächenwasser in die Vorflut (in etwa Seepark)
- WBBl. Nr. 916 Einleitung von Abwasser in die Baaber Beek (Moritzdorf)
- WBBl. Nr. 1537 Einleitung von Oberflächenwasser in die Lankener Beek (Neuensien / Seedorf)

Im Plangebiet befinden sich mehrere **Fließgewässer II. Ordnung**:

- Mönchgraben, als Grenze zur Gemeinde Baabe, Z 117
- im Gründlandbereich östlich des Selliner Sees 42/02, 42/05, 42/06, 42/07, 42/08, 42/10
- aus dem Ortskern Sellin zum Selliner See 42/01/1 über 42/01, 42/02, 42/53
- zwischen B 196 und nord-westlich Selliner See 42/18
- aus der Ortslage Altensien nach Norden zum Vorfluter L 55, 42/26
- vom Forthbruch zum Selliner See, teilweise verrohrt L 55
- nördlich des Neuensieners Sees 24/16, 42/24, 42/22, L 121, L 121/2.

Eine Übernahme in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes erfolgt wegen der Großmaßstäblichkeit des Planes nicht. Da der Flächennutzungsplan lediglich die Art der Bodennutzung in ihren Grundzügen darstellt, können Festlegungen betreffs der Grenzen für bauliche Nutzungen entlang den Fließgewässern auf der Maßstabsebene des Flächennutzungsplanes nicht getroffen werden. Diese Festlegungen sind in den aus dem Flächennutzungsplan zu ent-

wickelnden Bebauungsplänen bzw. im Zuge der konkreten Bauantragsstellungen zu treffen. Eine Darstellung der Schutzstreifen für die Gewässer II. Ordnung kann auf der Maßstabsebene des Flächennutzungsplanes nicht erfolgen.

Zur Klarstellung zum Schutz der Gewässerbetten und Uferbereiche wird im folgenden § 81 Landeswassergesetz wiedergegeben:

- (1) Die Ufer der Gewässer einschließlich ihrer Befestigung und ihres Bewuchses sind zu schützen. Als Uferbereich gilt die an die Gewässer angrenzende Fläche in einer Breite von 7 m jeweils landseits der Böschungsoberkante. Über den Verlauf der Böschungsoberkante entscheidet im Streitfall die Wasserbehörde.
- (2) Im Uferbereich dürfen Bäume und Sträucher außerhalb von Wald nur beseitigt werden, wenn dies für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, aus Gründen der Landschaftspflege oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist. Bauliche und sonstige Anlagen, die nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, sind unzulässig. Weitergehende naturschutzrechtliche Bestimmungen bleiben unberührt.
- (3) Im Uferbereich von natürlichen Gewässern, die in der Regel ständig Wasser führen, darf Grünland nicht in Ackerland umgewandelt werden. Das Aufbringen, Lagern und Ablagern wassergefährdender Stoffe und der Umgang damit ist verboten. Für die Verwendung mineralischer und organischer Düngemittel und die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln ohne Anwendungsbeschränkungen gilt das Verbot nur in einem Uferbereich von sieben Metern. Geringfügige Abweichungen bezüglich der Breite des jeweils maßgeblichen Uferbereiches sind zulässig, wenn sie arbeitstechnisch bedingt sind. Weitergehende naturschutzrechtliche Bestimmungen bleiben unberührt.

2.2.5 Klima

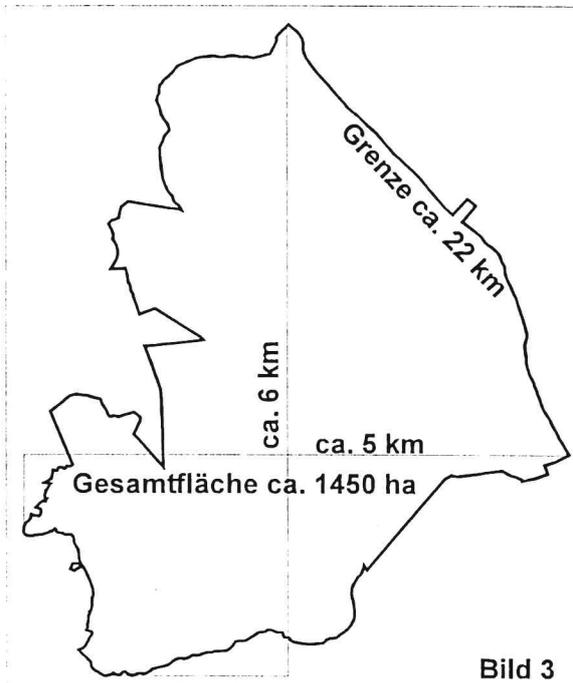
Das Klima des Planungsraumes ist dem östlichen Küstenklima zuzurechnen. Es stellt ein Ostseitenklima dar das seine Besonderheit durch die Randlage zur Ostsee hat. Die mittlere Temperatur des kältesten Monats (Jan) $-0,7^{\circ}$ C, die des wärmsten Monats (Juli) $+16,4^{\circ}$ C. Der mittlere Jahresniederschlag von 600 mm im Bereich der Granitz nimmt nach Süden ab. Die Hauptwindrichtung ist West. Ausserhalb der grösseren Waldungen ist der Planungsraum stark windbeeinflusst (Bodenerosion, Schneeverwehungen). Die von den Endmoränenhöhen umrandeten Seebecken von Neuensien und Sellin bilden bei Strahlungswetterlagen Kaltluftseen und lokale Nebelfelder aus (Inversionseffekt). Das Klima ist prima und gehört zu den sonnenreichsten Gebieten Deutschlands.

2.2.6 Siedlungsraum

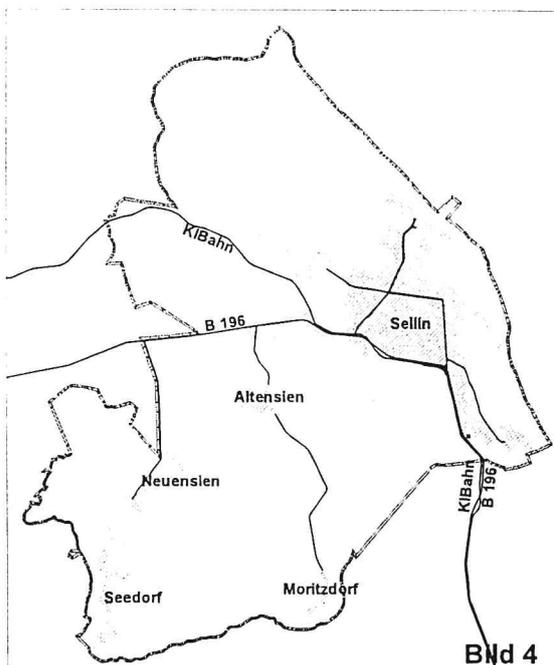
Der besiedelte Raum der Gemeinde Sellin erstreckt sich auf das Gemarkungsgebiet Sellins nördlich des Selliner Sees am Höhenzug der Granitz bis zur Steilküste und entlang der B 196 bis zur Gemeindegrenze Baabe im Osten des Selliner Sees. Weiterhin auf die Gemarkungen Altensien am Westufer des Selliner Sees, Neuensien am Ostufer des Neuensieners Sees, Seedorf entlang dem Ostufer der Lanckener Beek und Moritzdorf am Auslauf der Baaber Beek in die Having.

Alle besiedelten Flächen der Gemeinde in landschaftlich herausragender Lage und fremdenverkehrlich in höchstem Masse attraktiv.

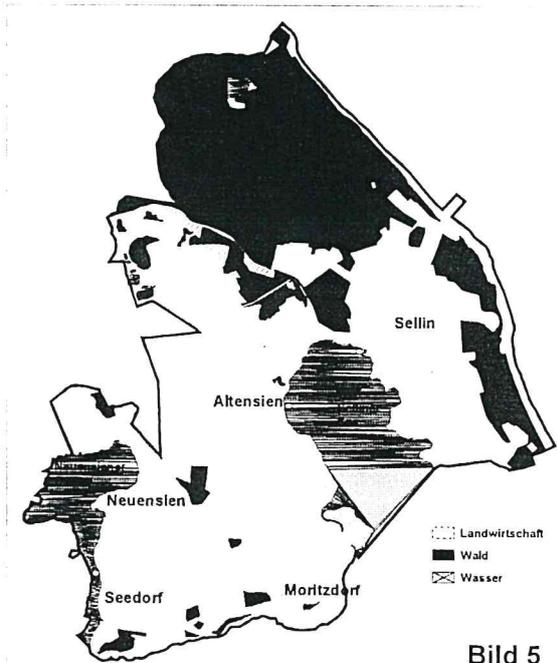
Das Gemeindegebiet gliedert sich in etwa wie folgt:



Grösste Ausdehnung in Nord – Süd ca 6 km,
in Ost – West ca 5 km
Grenzlänge ca 22 km
Gemeindefläche incl. der Seenfläche ca 1450
ha



Siedlungsfläche ca 175 ha
Bundesstrassen ca 4 ha
Bahnanlagen ca 4 ha
Örtliche Hauptstrassen ca 7 ha



Landwirtschaftsflächen ca 620 ha
Wald ca 450 ha
Wasserflächen ca 200 ha

Bild 5

Anteilige Gliederung der Flächennutzung des Gemeindegebietes

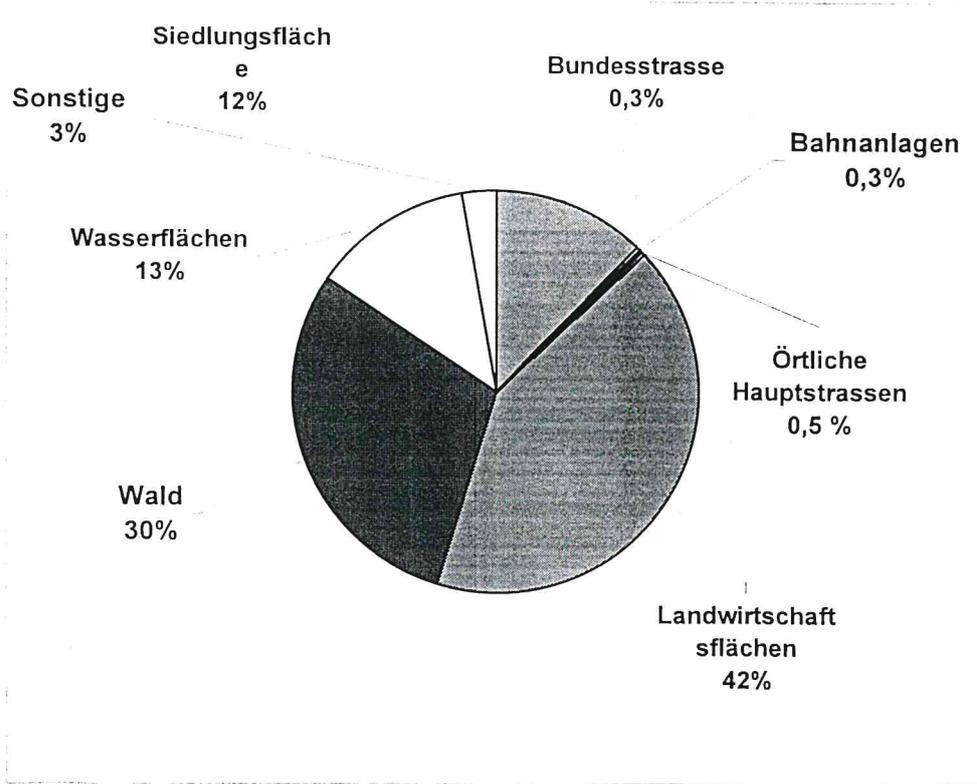


Bild 6

2.2.6.1 Geschichte

Geschichtlich wird der Ort Sellin (slaw. „Zelen“) seit 1318 erwähnt. Aus derselben Zeit datieren auch die ersten geschichtlichen Erwähnungen von Altensien und Neuensien. Moritzdorf und Seedorf sind Ortsgründungen jüngerer Datums. Seedorf um 1800 und Moritzdorf um 1850.

2.2.6.2 Siedlungswesen

Sellin

Als ursprüngliches Fischerbauerndorf erstreckte sich der Ort bis zur Jahrhundertwende am Nordufer des Selliner Sees in etwa vom Wasserwerk bis zur Einmündung Hauptstraße/Granitzer Straße. Um die Jahrhundertwende setzte eine Tourismusentwicklung ein, mit der die besiedelte Fläche vervielfacht wurde. Eine weitere Flächeninanspruchnahme erfolgte nach dem 2. Weltkrieg durch hinzufügen zusätzlicher Fremdenverkehrseinrichtungen, Wohnstandorten und umfangreicher Gewerbeflächen.

Die um die Jahrhundertwende einsetzende Tourismusentwicklung leitete eine kompakte see-seitige Entwicklung des Ortes ein, einschließlich der seeseitigen Erschließung über die Seebrücke. Diese Entwicklung wird im Ortsgrundriß und den Ortsansichten deutlich. Vom Wasserwerk Sellin entlang der B 196 und entlang der Hauptstraße bis etwa zur Granitzer Straße handelt es sich um eine ländlich vorgeprägte Siedlungsstruktur und Bebauungsform. Nördlich der Granitzer Straße Richtung Ostsee schließt sich die gründerzeitliche Entwicklungsachse der Wilhelmstraße an, die mit der Seebrücke am Steilufer zur Ostsee ihren Abschluß findet. Östlich und westlich dieser dominierenden Entwicklungsachse von einmaliger Geschlossenheit schließen sich gründerzeitliche Baustrukturen an, die an ihren Rändern von neuzeitlichen Bebauungsformen erheblich überlagert werden. Hinzu kamen großflächige Gewerbeanlagen im Bereich Ostbahnstraße und B 196 in orts- und landschaftsuntypischen Bebauungsformen. Der letztgenannte Bereich ist in den 90er Jahren vollständig umgestaltet worden mit zentralen Fremdenverkehrseinrichtungen (Seepark) und der Zielstellung den Wohnkomplex „Siedlung am Wald“ zwischen dem Ostbahnhof und der südl. Gemeindegrenze funktional, verkehrlich und gestalterisch stärker an die historische Ortslage anzubinden. Die baulichen Grossvorhaben wurden durch die Einfamilienhausgebiete am „Weißer Steg“ und Granitzer Str. / Hartmann's Ruh ergänzt.

Altensien

Der Ortsteil slawischen Ursprungs wurde Ende des 18. jh. aus 7 Vollbauern- 1 Halbbauern- und 3 Kossatenstellen in einen Gutshof umgebildet. Die folgende bauliche Entwicklung als Eigenentwicklung. Bemerkenswert sind die ehemaligen Gutshofanlagen die zu grossflächigen LPG- Standorten umgewidmet wurden und in der Siedlungsstruktur entwicklungsfähig sind. Die fischerbäuerliche Vorprägung ist weitgehend erhalten geblieben mit ergänzender privater Fremdvermietung.

Neuensien

Der Ortsteil slawischen Ursprungs wurde im 18. jh. aus 6 Halbbauern- und 1 Kossatenstelle in ein kleines Ackerwerk umgebildet das jedoch bis 1810 wieder an kleine Kossaten aufgeteilt war. Die folgende bauliche Entwicklung als Eigenentwicklung. Bemerkenswert sind die im Aussenbereich gelegenen ehemaligen Stallanlagen und Bergeräume die zwischenzeitlich als Reiterhof umgewidmet wurden und im Fremdenverkehrswesen entwicklungsfähig sind. Die fischerbäuerliche Vorprägung ist rudimentär erhalten geblieben mit ergänzender privater Fremdvermietung. Die fremdenverkehrliche Entwicklung wurde stärker ausgeprägt mit dem Neubau „Fischräucherei mit Gewerbeeinheiten und Ferienwohnanlage Neuensien“ und einem Vollerwerbsspensionsbetrieb am Neuensienner See zur Gemarkung Seedorf.

Seedorf

Der Ortsteil ist eine um 1800 angelegte Kolonie. 1867 - eine Kossaten- und mehrere Häuslerstellen, insgesamt 16 bewohnte Häuser mit 196 Einwohnern. Die folgende bauliche Entwicklung ging über die Eigenentwicklung hinaus. Zeitweilig hatte Seedorf wegen seiner geschützten Hafenanlage mehrere Werftbetriebe die auch überregional bekannt waren. Dazu Baubetrieb, Sägewerk, Einzelhandel und eigenen Schulstandort. Der Ortsteil ist bekannt für seine maritimen Qualitäten und wird von Seglern aus aller Welt hoch geschätzt. Die Hafenanlagen ziehen sich beidseitig der Lanckener Beek auf eine Länge von ca 700 m und liegen auf der

westl. Seite auf dem Territorium Lancken – Granitz. Der Ortsteil ist fremdenverkehrlich grösstenteils überformt durch Nutzungsänderung im Bestand und mehr oder weniger diskrete Neubautätigkeit. Er war von Beginn des Fremdenverkehrswesens prominent.

Moritzdorf

Der Ortsteil ist eine um 1840 angelegte Häuslerkolonie zu Altensien. 1845 - 10 Häusler von denen jeder sieben und einen halben Morgen Acker besaß. Der ausgeprägte Ortsgrundriss als Kolonistenzeile ist weitgehend erhalten geblieben und wurde geringfügig nach Norden ergänzt. Der Ortsteil ist fremdenverkehrlich grösstenteils überformt durch Nutzungsänderung im Bestand. Die Lage zwischen Selliner See und Having sowie die Nähe zum Baaber Bollwerk sprechen für sich. Die Ruderfähre nach Baabe als fremdenverkehrliches Markenzeichen.

2.2.6.3 Denkmale

Analog zu den Belangen der Landespflege sind die Belange der Denkmalpflege auf den Erhalt und die Entwicklung der spezifischen Eigenarten Sellins und seiner Ortsteile auszurichten. Dabei ist die reizvolle Verbindung von denkmalwerter Architektur und landschaftlicher Schönheit besonders zu beachten und erfordert eine städtebauliche Planung, die den Ort in seiner Gesamtheit erfaßt und berücksichtigt. Dieses geschieht bereits mit der Erarbeitung verschiedener Satzungen und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Im folgenden wird die Liste der Baudenkmale Stand Sept. 2002 wiedergegeben:

Auszug aus der Denkmalliste

Nr.	Ort	Straße	Beschreibung
014	Altensien	Nr. 04	Wohnhaus (Bauernhof)
014	Altensien	Nr. 04	Scheune (Ferienhaus, Bauernhof)
015	Altensien	Nr. 06	Stall (Zuckerhut Salbrecht, Bauernhof)
015	Altensien	Nr. 06	Wohnhaus (Bauernhof)
691	Seedorf	Nr. 16	Katen
691	Seedorf	Nr. 17	Katen
698	Sellin	Am Hochufer 5	Wohnhaus "Min Hüsung"
699	Sellin	August - Bebel Straße 2	Pension "Waldrose"
700	Sellin	August - Bebel Straße 11	Pension "Ferienklause"
701	Sellin	August - Bebel Straße 21	Pension "Neptun"
702	Sellin	August - Bebel Straße 30	Pension (Pflegeheim)
703	Sellin	Bahnhof Sellin - Ost ehem.	Stationsgebäude
704	Sellin	Bahnhof Sellin - West Westbahnstraße (gleisseitige Fassade und Toilette)	
705	Sellin	Granitzer Straße 7	Pension "Sternblick"
706	Sellin	Granitzer Straße 15	Pension "Käte"
707	Sellin	Granitzer Straße 36	Wohnhaus "Wiking Hall"
708	Sellin	Granitzer Straße 38	Pension
709	Sellin	Granitzer Straße 39	Pension
710	Sellin	Hauptstraße 8	Pension
711	Sellin	Hauptstraße 9	Pension "Waldblick"
713	Sellin	Hauptstraße 14	Pension
714	Sellin	evangelische Kirche	
715	Sellin	katholische Kirche	
716	Sellin	Kirchstraße 1	Pension "Möwe"
71T	Sellin	Luftbadstraße 6	Pension
718	Sellin	Schulstraße 5	Feuerwehr
720	Sellin	Seestraße 21	Stallscheune
720	Sellin	Seestraße 21	Wohnhaus
720	Sellin	Seestraße 21	Büdnerei
721	Sellin	Warmbadstraße 4	Warmbad
722	Sellin	Wilhelmstraße 7	Pension "Johanneshorst"
723	Sellin	Wilhelmstraße 9	Pension "Sellin"
724	Sellin	Wilhelmstraße 18	Pension "Ingeborg"
725	Sellin	Wilhelmstraße 20	Pension "Haus Eintracht"
726	Sellin	Wilhelmstraße 31	Pension "Haus am Meer"
727	Sellin	Wilhelmstraße 33	Pension
728	Sellin	Wilhelmstraße 34	Pension "Vineta"
729	Sellin	Wilhelmstraße 35	Wohnhaus
730	Sellin	Wilhelmstraße 36	Pension "Seerose"
731	Sellin	Wilhelmstraße 39	Pension
733	Sellin	Wilhelmstraße 42	Pension "Miramar" mit Zaun

Neben den vorgenannten Denkmalen ist eine Vielzahl von Bodendenkmalen im Gemeindegebiet zu verzeichnen (s. 3.14 Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz).

2.2.6.4 Einwohnerentwicklung

Die Einwohnerstatistik zum 31.03.2005 lautet wie folgt:

	HW	NW	
Altensien	60	4	64
Moritzdorf	31	6	37
Neuensien	53	8	61
Seedorf	82	19	101
Sellin	2282	360	2642
gesamt	2508	397	2905

In Sellin leben ca. 39 % der Einwohner des Amtsbereiches.

Das Strukturkonzept Rügen geht von einem Bevölkerungsrückgang von 10 - 15 % auf ca. 75.000 Einwohner für ganz Rügen aus. Den Rückgang macht im wesentlichen der Fortgang junger ungebundener und damit mobiler Personen aus, die sich in strukturell besser gestellten Regionen höhere Zukunftschancen erwarten.

Bezogen auf Sellin würde das eine mittelfristig zu erwartende Zahl von 2.500 Einwohnern mit einer erheblichen Zunahme des älteren Bevölkerungsanteiles bedeuten.

Diese pessimistische Annahme des Strukturkonzeptes kann für die Zusammenstellung städtebaulicher Basisdaten nicht zugrunde gelegt werden, weil der Bereich Mönchgut-Granitz und hier insbesondere Sellin relativ günstige Entwicklungsperspektiven hat, vor allem, wenn der grundlegende Umbau des Fremdenverkehrswesens sowie die Installation überregional bedeutsamer Fremdenverkehrs- und Kur- und Erholungseinrichtungen gelingen sollte und den jungen Familien ein ausreichendes Neubaufächenangebot offeriert wird.

Entgegen der pessimistischen Annahme des Strukturkonzeptes hat sich die Selliner Bevölkerungsentwicklung bereits jetzt stabilisiert. Es wird für einen mittelfristigen Zeitraum von ca. 5 Jahren mit einer erheblichen Fluktuation gerechnet, bei allmählichem Zuzug von außen.

Diese Annahme wird belegt durch den Vergleich der statistischen Angaben zur Bevölkerung aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern 1998 (2690) mit der heutigen Einwohnerzahl (2905).

Die Altersstruktur im Vergleich zu 2002 stellt sich wie folgt dar:

Anteile der Altersstufen in % der Gesamtbevölkerung

		unter 6	6 bis 15	15 bis 20	20 bis 30	30 bis 40	40 bis 50	50 bis 65	über 65
Sellin	2002	4	8	8	11	14	18	20	17
Sellin	2005	3	5	6	16	13	16	20	21
Amt MG	2002	4	7	8	11	14	18	20	18
LandMV	2002	4	8	8	12	15	17	19	17

In absoluten Zahlen für Sellin in **2003 2908** Einwohner, in **2005 2905** Einwohner.

Die Abbildung der Altersstruktur belegt Wanderungsbewegungen. Dabei wird jedoch die Abwanderung jüngerer Einwohner durch den Zuzug älterer Einwohner ausgeglichen die hochpreisige Bauflächen und Wohnraumangebote im Innenbereich genutzt haben. Der negative Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung entspricht einerseits der allgemeinen demographischen Entwicklung, andererseits aber auch dem derzeit unzureichenden Flächenangebot an preiswerteren baulichen Entwicklungsmöglichkeiten für junge Familien. Dieses wird besonders deutlich anhand der Gruppen der 30 bis 40 und 40 bis 50 jährigen. Sellin wird in Zukunft auch als Altersruhesitz genutzt. Die diesbezüglichen Möglichkeiten sind noch wenig erschlossen.

Für Sellin als ländlichen Zentralort wird mit einem Einpendeln der Bevölkerungszahl auf ca. 3.500 Einwohner gerechnet.

Eine positive Bevölkerungsentwicklung setzt neben der ausreichenden Wohnraumversorgung und sicheren Arbeitsplätzen auch eine befriedigend ausgestattete regionale Infrastruktur vor-

aus. Dieses betrifft die Entwicklung der Mittel- und Oberzentren mit z.B. weiterführenden Schulen, Akademie und Universitätsstandorten (Stralsund, Greifswald), das allgemeine Bildungsangebot, die Ausstattung mit überregional bedeutsamen Kultureinrichtungen, die medizinische Versorgung, günstige Verkehrsverbindungen, etc. In Rechnung zu stellen ist zudem ein Zuzug von außen der sich allein aus der naturräumlichen, fremdenverkehrlichen und klimatologischen Lagegunst ergibt.

Es ist davon auszugehen, daß während der Urlaubssaison die „Einwohnerzahl“ anwächst auf 17 – 20.000 „Einwohner“. Diese Zahl setzt sich zusammen aus ca. 3000 Einheimischen, ca. 7.000 Übernachtungsgästen, ca. 7.000 Tagesgästen, zuzüglich der Patienten der Mutter – Kind Klinik, des Stammpersonals, des Saisonpersonals und der sonstigen Arbeitskräfte. Diese Zahl ist niedrig angesetzt da wegen der hohen Zentralität des Ortes für die umliegenden Gemeinden Versorgungsfunktionen mit erfüllt werden und daher ein weiterer Zuschlag unbestimmter Grösse einzurechnen wäre. Während der Hauptsaison wächst die „Einwohnerzahl“ auf Kleinstadtformat.

2.2.6.5 Wohnraumversorgung

Die zum Teil erheblichen Fremdenverkehrskapazitäten Sellins wurden nach dem Krieg zum größten Teil zur Aufnahme von Vertriebenen zweckentfremdet. Diese, ihrem eigentlichen Bestimmungszweck als Hotel- und Pensionsgebäude nicht entsprechende Nutzung, hat sich in der jüngeren Vergangenheit allmählich gewandelt, so daß trotz der stagnierenden Bevölkerungsentwicklung auch heute noch die Wohnraumversorgung zurückbleibt. Neben den gestiegenen Flächenansprüchen ist das Problem der Wohnraumversorgung die anhaltende Umwidmung der zur Zeit zum Wohnen genutzten Pensions- und Hotelgebäude in ihre ursprüngliche Zweckbestimmung. Hierdurch wird ein im Verhältnis zur Bevölkerungszahl überdurchschnittlich hoher Flächenbedarf an Wohnbauflächen ausgelöst der nicht in ausreichendem Maß innerhalb der Gemeinde gedeckt wird.

Das Bild der Wohnraumversorgung wird bleibend geprägt durch die Großwohnanlage „Siedlung am Wald“ in Plattenbauweise mit ca 300 WE. Bemerkenswert ist hier der geringe Leerstand (ca 1% wg. Wechsel) im Verhältnis zu anderen „Platten“, das ansprechende Äußere (der Bestand ist komplett durchsaniert), die Integration in den örtlichen Zusammenhang, die Funktionsmischung mit anderen Wohnformen (ca 120 Egtw. zusätzlich, die grösstenteils vermietet sind), Gewerbe, soz. Einrichtungen, Handel und Dienstleistungen. Die positive bauliche Entwicklung des Umfeldes und der Freiflächen ergänzen den vitalen Gesamteindruck des Areals.

Ältere Wohnungsschwerpunkte sind die Bereiche Schulstrasse und Granitzer Strasse. Wohnungsschwerpunkte jüngeren Datums sind die Bereiche „Weisser Steg“ und Granitzer Str. / Hartmanns Ruh. Hier haben sich vor allem junge einheimische Familien angesiedelt.

Neben den vorbeschriebenen Wohnungsschwerpunkten hat eine weitere Wohnungsbautätigkeit im Bestand vorhandener Siedlungsbereiche stattgefunden mit einer wünschenswerten Durchmischung von Wohnen, privater Fremdvermietung und kleinen Beherbergungsbetrieben. Hierzu gehören die Bereiche Schulstrasse, Granitzer Str., Hauptstr., August Bebel Str., Luftbadstr., Ostbahnstr., Alt Sellin / Seestr. sowie die ländl. Ortslagen Altensien, Neuensien, Seedorf und Moritzdorf.

Das Potential an möglicher Innenentwicklung im baulichen Bestand ist ausgeschöpft. Auch sind die von der Gemeinde umgenutzten und neu erschlossenen Altstandorte „Haus Am Wald“, „Weisser Steg“ und „Gutshof“ als abgeschlossen und belegt anzusehen, so daß mittelfristig, ohne die Ausweisung zusätzlicher Flächen, keine bedarfsgerechte Entwicklung möglich ist.

Dieses lässt sich auch statistisch belegen. Mit 0.98 fertiggestellten Wohnungen je 100 Einwohner und Jahr liegt Sellin deutlich unter dem Durchschnitt des Amtsbereichs (1,3 Wohnungen je 100 Einwohner), was allein dem mangelnden Flächenangebot geschuldet ist. Auch der Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern liegt mit 68,5% bezogen auf den Gesamtbestand an Wohngebäuden weit unterhalb der Vergleichszahlen des Amtsbereichs (76%) oder Rügens (79%)., so dass auch für die Zukunft von anhaltender Nachfrage ausgegangen werden muss.

Der Bedarf nach den vorbeschriebenen Wohnungsbauformen in den verschiedensten Varianten ist nach wie vor ungebremst (s. auch permanente Nachfrage bei der örtl. Wohnungsverwaltung). Bemerkenswert ist der hohe Anteil der Ortsansässigen an der Wohnungsbautätig-

keit. Wegen der nicht ausreichenden preiswerteren Baulandreserven (Baulandverknappung durch behördliche Restriktionen der Vergangenheit) besteht der Trend zur Abwanderung. Der Bedarf nach preiswerten Mietwohnungen bleibt trotzdem wg. der hohen Zahl der Mitarbeiterwohnungen der Hotelbetriebe.

Die Ausstattung des Gemeindegebietes mit den sog. Zweitwohnungen bleibt auf ein möglichst geringes Maß beschränkt. Sie ist in den für die Entwicklung des Fremdenverkehrswesens wesentlichen Bereichen durch Satzung ausgeschlossen.

2.2.6.6 Fremdenverkehr, Kur- und Erholungswesen

Das Fremdenverkehrswesen prägt den Ort und die Region. Entsprechend umfangreich sind die hauptsächlich vom Fremdenverkehr beanspruchten Flächen im Siedlungsraum (ca 60 ha). Hierbei handelt es sich um bereits bebaute Flächen (u. a. Gebiet Wilhelmstr.) und um größere zusammenhängende Flächen im Siedlungsbereich, die auf dem Wege städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen für großflächige Fremdenverkehrseinrichtungen in verdichteten Bebauungsformen umgestaltet worden sind.

Die Entwicklung des Fremdenverkehrswesens in Sellin begann um die Jahrhundertwende. Der Ort nahm als reizvoller Sommeraufenthalt für Großstädter einen raschen Aufschwung. Man sagt, daß der Versuch des freiwilligen Kaltbadens in des Meeres Fluten auf Rügen erstmalig in Sellin von einem Lehrer aus Berlin gewagt worden sein soll. Die Ostseebäder Rügens wurden zu bevorzugten Orten für die "Sommerfrische". Das heißt, man zog mit einem Großteil seines Hausstandes, Sack und Pack, Kind und Kegel aus der Stadtwohnung aus und "nahm Wohnung" im Ostseebad. Über die Saison entfaltete sich ein funktionierendes Gemeinwesen und gesellschaftliches Leben, das mit der Monostruktur und Ödnis der nach dem Krieg entstandenen Fremdenverkehrsstrukturen an Nord- und Ostseeküste nichts gemein hatte. Sowohl von den Medizinern als auch von dem Baugewerbe wurden die natürlichen Qualitäten entdeckt und der "Heilwert eines Seeaufenthaltes" ließ neben den Villen und Hotels an der Wilhelmstraße Kur-, Bade- und Fremdenverkehrseinrichtungen entstehen. Hierzu gehörten Luftbad, Warmbad, Schießstand, Sportanlagen, Seebrücke, Damen-, Familien- und Herrenbad.

Die „historischen“ Fremdenverkehrseinrichtungen sollen bzw. sind bereits wieder aufgebaut (Seebrücke) und mit dem Bau des Spaßbades im Seepark wesentlich ergänzt worden.

Fremdenverkehrskonzepte für den Landkreis und die Region befinden sich in fortlaufender Diskussion. Es ist anzunehmen, daß sich Sellin als Erlebnisbad im besonderen, architektonischen und landschaftlichen Rahmen weiter entwickeln wird. Für die ländlichen Ortsteile Sellins wird die Erholungsform "Ferien auf dem Lande / Urlaub auf dem Bauernhof" bestimmend. Für die Ortsteile Seedorf und Neuensien kommt die maritime Schwerpunktentwicklung des Seglerhafens hinzu. Ergänzend stellt der Flächennutzungsplan für Teile der Gemarkungen Altensien, Neuensien, Seedorf und Moritzdorf einen Standort Golfplatz dar.

Sellin ergänzt sich zu den Zielsetzungen der anderen Amtsgemeinden.

Das Tourismuskonzept Mecklenburg - Vorpommern benennt die fremdenverkehrliche Angebots- und Produktspezifik Rügens in der Region "Vorpommersche Küste" mit der höchsten mosaikartigen Potentialvielfalt auf abgegrenztem Raum und einer in Deutschland einmaligen Kombination von natürlichen und kulturhistorischen Besonderheiten. Dieses trifft in besonderem Maße für Sellin mit seinen Ortsteilen zu. Das touristische Potential des Ortes ist derart reichhaltig, daß eine Entwicklung um jeden Preis nicht notwendig ist.

Es wurden in den 30er Jahren bis zu 30.000 Gäste im Jahr registriert bei damals ca. 1.300 Einwohnern. Nach dem Krieg stieg die Gästezahl erheblich auf bis zu 70.000 Gäste im Jahr 1985 bei damals 3.000 Einwohnern. 1989 waren in Sellin 6.348 Übernachtungsplätze verzeichnet bei einer Tourismusintensität von 180 Übernachtungen je Einwohner und Jahr (Ü/EW/a).

Für ihre zukünftige Entwicklung strebt die Gemeinde eine Übernachtungskapazität von ca 7500 Übernachtungsplätzen an.

Statistik Entwicklung / Prognose der Bettenzahlen von 1997 bis 2006 (Kurverwaltung Sellin)

Jahr	Bettenzahl
1997	3966
1998	4443
1999	5094
2000	5498
2001	5535
2002	5855
2003	6108
2004	6800
2005	7500
2006	7500

Statistik Entwicklung / Prognose der Übernachtungszahlen von 1997 bis 2006 (Kurverwaltung Sellin)

Jahr	Übernachtungszahl
1997	501166
1998	552160
1999	683548
2000	717000
2001	735000
2002	785000
2003	818677
2004	861000
2005	959000
2006	973000

Eines der grundlegenden Ziele der Gemeinde ist, vom bisherigen saisonalen Massentourismus Abstand zu nehmen und eine umweltverträglichere Form des Fremdenverkehrs anzustreben. Im Sinne einer verantwortungsbewußten Reisekultur soll auf den vorhandenen Werten der Landschaft und der denkmalwürdigen Bausubstanz die Fremdenverkehrsentwicklung aufgebaut werden. Es sollen zusätzliche Potentiale erschlossen werden die natürlich vorhanden sind. Hierzu gehören Gesundheitstouristen, Segler, Golfer, Reiter/Urlaub auf dem Bauernhof, Wanderer und Radfahrer.

Ziel ist, instabile Monostrukturen zu vermeiden und möglichst vielfältige Fremdenverkehrsnutzungen zu einer stabilen möglichst ganzjährigen Auslastung zusammenzufügen. Hierzu gehört, daß neben dem Badebetrieb andere Fremdenverkehrspotentiale wie Wald, Landschaft und Ortsbild gleichberechtigt anerkannt werden. Im folgenden eine Aufzählung einiger herausragender Fremdenverkehrspotentiale des Ortes und der angrenzenden Gemarkungen:

- Hochuferweg nach Binz, entlang der Steilküste durch umfangreiche Waldungen der Granitz
- Waldhalle/Schwarzer See mit Wanderwegen in die Granitz zum Jagdschloß (Binz)
- wiederaufgebaute Seebrücke mit Schiffsanleger im kleinen Bäderverkehr
- Hauptstrand
- herausragendes städtebauliches Ensemble der Wilhelmstraße in gründerzeitlicher Bäderarchitektur
- Hochuferpromenade mit Anschluß zur katholischen Kirche und an umfangreiche Waldgebiete und herausragenden Aussichtspunkten bis zu 55 m über dem Meeresspiegel
- Entwicklungsbiet im Seepark nördlich B 196 mit großflächigen Fremdenverkehrseinrichtungen (Spassbad) mit überregionalem Einzugsgebiet
- Weißer Steg als Aufgang zum Fischerstrand, dem nördlichen Abschluß eines der herausragendsten Badestrände der Insel Rügen, der die Ostseebäder Sellin, Baabe und Göhren verbindet
- Cliff-Hotel als exponierter Standort

- der Selliner See und die nördliche Bebauung am Uferbereich des Selliner Sees
- die ländlichen Ortslagen Moritzdorf, Altensien, Neuensien und Seedorf mit ihren landschaftlich herausragenden Gemarkungen
- die Naturschutzgebiete am Uferbereich des Selliner Sees und im Uferbereich der HAVING
- der Seglerhafen Seedorf
- der Neuensiener See
- die zahlreichen Wandermöglichkeiten Richtung Mönchgut und Lancken-Granitz.

Die Gemeinde ist als Seebad gem. §§ 1, 5 Kurortgesetz M-V anerkannt.

2.2.6.7 Gewerbeentwicklung

Sellin ist kein Standort für eine gezielte Ausweisung gewerblicher Bauflächen. Die am Ort vorhandenen großflächigen Gewerbeeinrichtungen wurden im Zuge einer allmählichen Umstrukturierung zu Gewerbebetrieben entwickelt, die das Wohnen nicht wesentlich stören bzw. sie sind verlagert worden. Die Gewerbetätigkeit hat sich in kleinteiligem Maßstab auf den Bedarf des Fremdenverkehrswesens konzentriert und die Versorgungsfunktion in der Region. Diese sind entweder als nicht störende Handwerksbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe innerhalb der Wohnbauflächen oder als sonstige Gewerbebetriebe die das Wohnen nicht wesentlich stören, einzuordnen.

Schwerpunktmässig sind zu nennen:

Die Baubetriebe im Bereich Hartmanns Ruh und Heizkraftwerk, die Grosswäscherei an der Granitzer Str., der Elektro- u. Sanitärfachbetrieb in der Siedlung am Wald. Die gewerblichen Schwerpunkte werden ergänzt durch weiteres Gewerbe das sich, kleiner strukturiert, über das gesamte Siedlungsgebiet verteilt (z. Bsp. Kfz. Betriebe, Tankstelle, Malerfachbetrieb). Aus dem Fremdenverkehrswesen ergibt sich ein zusätzlicher Flächenbedarf der im Gemeindegebiet vorzuhalten ist.

Nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe im Siedlungszusammenhang von Sellin entsprechen nicht der gemeindlichen Entwicklungsabsicht.

2.2.6.8 Handel / Dienstleistungen

Am Ort mit den höchsten Zentralitätsmerkmalen der Region Putbus / Binz / Thiessow (entspricht in etwa dem Biosphärenreservat Südost – Rügen) haben sich an der B196 von Baabe bis Sellin Ostbahnstrasse auf einer Strecke von ca 1200 m 3 Lebensmitteldiscounter angesiedelt. Der letzte eröffnete 2002. Dieses spricht für die Attraktivität des Standortes und seine Ausbaufähigkeit. Diese Schwerpunktentwicklung dient vor allem der Versorgung des Nahbereiches sowie der Touristen in der vorbeschriebenen Region die zahlenmässig in etwa 50% der gesamten Urlauberübernachtungen des Kreises ausmachen.

Dieses Schwerpunktangebot wird ergänzt durch die zahlreichen Einzelhandelsbetriebe die hauptsächlich an der Granitzer Str., der Hauptstr. und der Wilhelmstr. angesiedelt sind. Eine Aufstellung aus 1997 listet ca. 80 Einzelhandels- und Dienstleistungsunternehmen auf. Hinzu kommen die in die grösseren Hotelbetriebe einbezogenen Verkaufseinrichtungen und Dienstleistungsbetriebe. Aktuell (Stand März 2004) wurde für Sellin eine Verkaufsfläche von 3.925 m² und für Baabe eine Verkaufsfläche von 1.645 m² ermittelt.

Die Ärzte, Physiotherapeuten, med. Dienste, freien Berufe sind über das Siedlungsgebiet ohne bes. Schwerpunktbildung gleichmässig verteilt.

Bankenstandorte an der August-Bebel Str. und der Granitzer Str.

Zur Situation des Einzelhandels hat die Gemeinde ein Gutachten erstellen lassen:

Einzelhandelsentwicklungskonzept bis 2010 der Ostseebäder Sellin und Baabe als Einzelhandelsstandorte durch Dr. Lademann und Partner, Hamburg, März 2004.

Die Zusammenfassung und das Ergebnis werden wie folgt zitiert:

Die Situation des Einzelhandels in Sellin / Baabe ist durch durchschnittliche sozioökonomische Rahmenbedingungen und ein überdurchschnittliches, jedoch zersplittertes Einzelhandelsange-

bot gekennzeichnet. Eine positive Entwicklung ist darüberhinaus in den wachsenden Tourismuszahlen zu sehen.

Aufgrund des prognostizierten Einwohnerrückgangs wird sich das Nachfragepotential im Marktgebiet bis zum Prognosehorizont 2010 um etwa 4 % auf dann 36,5 Mio. € verringern.

Bereits 1993 verfügten Sellin und Baabe über ein sehr hohes Flächenangebot im Einzelhandel. Dieses hat sich noch weiter erhöht, so daß die Verkaufsflächenausstattung über alle Branchen (mit Ausnahme des nicht zentrenrelevanten Bedarfs) deutlich über dem Durchschnitt vergleichbarer ländlicher Zentralorte liegt. Bei Einbeziehung der Zentralität und der bereits heute überproportionalen Flächenausstattung sollte es das Ziel zukünftiger Einzelhandelsplanungen sein,

- v. a. die Ortskerne einzelhandelsseitig zu stärken,
- durch Ansiedlungsstopps von zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der Ortskerne der Schwächung dieser Standortlagen entgegen zu wirken und
- Impulse aus der positiven Tourismusentwicklung für den Selliner / Baaber Einzelhandel zu ziehen, um die z. T. rückläufigen Einwohnerzahlen kompensieren zu können.

Die Ergebnisse des Einzelhandelsgutachtens werden berücksichtigt indem von der bisherigen Sondergebietsausweisung für den Einzelhandel an der B 196 Abstand genommen wird. Hier bleibt es bei der bereits durch rechtskräftigen Bebauungsplan abgesicherten Mischgebietsfestsetzung bzw. der Darstellung gemischter Bauflächen im Flächennutzungsplan.

Die Gemeinde wird auch weiterhin im Rahmen des Zulässigkeitskataloges der Baunutzungsverordnung den Einzelhandel nach Maßgabe der BauNVO in ihren Baugebieten zulassen. Sie erfüllt damit die Forderung eine angemessene Versorgung der Bevölkerung des Nahbereichs mit Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfs (Grundversorgung) sicher zu stellen. Darüber hinausgehende Versorgungsfunktionen sind ansatzweise vorhanden und sollen auch im Interesse der Fremdenverkehrsentwicklung weiter gestärkt werden.

Bei der Einordnung des Einzelhandels in das örtliche Siedlungsgefüge ist die besondere Interessenlage der örtlichen Fremdenverkehrswirtschaft nach einem ungestörten Wohnumfeld zu berücksichtigen. Die Idealvorstellung des Einzelhandels nach weiterer Stärkung der innerörtlichen Struktur (Wilhelmstraße, Granitzer Straße) durch Einzelhandel, konfligiert daher mit den hohen Qualitätsansprüchen nach Ruhe und Erholung. Die zu stärkenden Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels innerhalb der gründerzeitlichen Siedlungsstruktur sind daher begrenzt auf ein hochwertiges Angebot auf kleinen Verkaufsflächen mit geringem Kraftfahrzeug – und Lieferverkehrsaufkommen; idealerweise entlang der Achse Seebrücke, Wilhelmstraße, Granitzer Straße, Ostbahnhof und entlang der Hauptfuß – und Radwege. Einzelhandel mit höherem Flächenbedarf als er in den vorgenannten Bereichen realisiert werden kann und höherem Verkehrsaufkommen als in den vorgenannten Bereichen aus lärmtechnischen und verkehrlichen Gesichtspunkten verträglich, soll hingegen, wie bisher, in den verkehrsgünstigen Lagen zur Ostbahnstraße und B 196 gestärkt werden.

2.2.6.9 Landwirtschaft, Fischereiwesen, Wald und Forstwirtschaft

Die **Landwirtschaft** in den Gemarkungen Sellin, Moritzdorf, Altensien, Neuensien und Seedorf war in der Vergangenheit Teil eines gemeindeübergreifenden, landwirtschaftlichen Bewirtschaftungssystems. Die Intensität dieser Wirtschaftsform einschließlich der installierten Großviehanlagen hat zum Teil zu großen Belastungen der Ackerflächen und Hof- und Gebäudeflächen geführt. Die gemeindeübergreifende Wirtschaftsform hat die ursprünglichen Flächennutzungen der bäuerlichen Strukturen und Gemarkungen der Ortslagen aufgehoben und den natürlichen Zusammenhang zwischen ländlicher Siedlungsfläche und der dörflichen Umgebung zerstört. Die landwirtschaftlichen Aktivitäten wurden auf Produktionsschwerpunkte und größere Großviehanlagen konzentriert, die zum Teil erhebliche Umweltprobleme nach sich ziehen. Der hohe Mechanisierungsgrad und die Urbarmachung von Feuchtgebieten ermöglichte das Einbeziehen geringwertiger Flächen in den landwirtschaftlichen Produktionsprozeß, was zu erheblichen Veränderungen im Landschaftsraum geführt hat. Produktionsschwerpunkte mit den dazugehörigen baulichen Anlagen und Hof- und Gebäudeflächen liegen in Sellin, Bollwerkstraße, am westlichen Ortsrand von Altensien und am nördlichen Ortseingang von Neuensien.

Das Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern weist Sellin mit seinen Gemarkungen nicht als Raum mit einem größeren Anteil landwirtschaftlich gut geeigneter Nutzflächen aus. Es wird deshalb davon ausgegangen, daß im Rahmen der Umstrukturierung der Landwirtschaft die Schwerpunktstandorte reduziert und neu geordnet werden, hin zu umwelt- und landschaftsverträglicheren Nutzungsformen. Hierzu gehört auch die Einbindung kleinteiliger landwirtschaftlicher Wirtschaftsformen in das Fremdenverkehrskonzept der Gemeinde in Richtung "Urlaub auf dem Lande/Ferien auf dem Bauernhof". Dieses kann verbunden sein mit einer Spezialisierung der Anbaupalette auf den vor Ort anstehenden Bedarf aus dem Fremdenverkehrsgewerbe. Die Großviehanlage am Ortseingang Sellin, Bollwerkstraße, ist bereits in diesem Sinne umstrukturiert worden.

Eine Alternative zu der derzeitigen Bewirtschaftung von Flächen mit geringerer Wertigkeit und ökologisch verarmter Kulturlandschaften ist die Anlage eines Golfplatzes. Eine entsprechende Flächendarstellung wird für Teile der Gemarkungen Moritzdorf, Altensien, Neuensien und Seedorf vorgenommen, weil diese die mittelfristig zu erwartende Entwicklung in Ergänzung der regionalen Fremdenverkehrsentwicklung am ehesten deutlich macht.

Das Fischereiwesen bildet neben der Landwirtschaft den Ursprung der Selliner Siedlungsentwicklung und der dazugehörigen Ortsteile. In verschiedenen Organisationsformen traditioneller Arbeitsgesellungen der Fischerbauern als Boots- oder Garnkommüne, Kompanie bis zur Fischereiproduktionsgenossenschaft hat der Fischfang die gesellschaftliche Entwicklung und die Gestaltung des Siedlungsraumes mit bestimmt. Neben der Ausbildung der charakteristischen Bebauungsformen gehörte hierzu auch die Flächeninanspruchnahme durch Bootslandeplätze, Geräteschuppen, Plätze zum Teeren, Lagerplätze für Reusenpfähle und der Rohmieten. Die Fischräuchereien sind ein weiteres charakteristisches Siedlungsmerkmal zu dem auch kleinere Werftbetriebe und Betriebe des Wasserbaus und des Küstenschutzes gehören. Diese Siedlungsform ist am weitgehendsten in Seedorf erhalten geblieben und sollte durch entsprechende Flächendarstellungen entwickelt werden.

Die maritime Kultur sollte neben dem Kur- und Badebetrieb zu einem weiteren maßgeblichen Faktor des Fremdenverkehrswesens gefördert werden. Vorstellbar ist, daß die mit dem Fischfang verbundene touristische Attraktivität einen ähnlichen Stellenwert einnimmt wie z.B. der Weinbau in ländlich geprägten Gegenden Südwestdeutschlands oder Glasbläserei und Kunsthandwerk in den Mittelgebirgen.

Die Fischverarbeitung in Seedorf ist ein Schwerpunkt, der sich hervorragend in ein derartiges Fremdenverkehrskonzept einbeziehen ließe.

Die Wald- und Forstwirtschaft ist für die Siedlungsentwicklung der Ortslage Sellin von Bedeutung. So ist mit dem Einsetzen der Fremdenverkehrsentwicklung Sellins um die Jahrhundertwende eine ständige Inanspruchnahme mit Wald bestockter Flächen für die Siedlungsentwicklung erfolgt. Dementsprechend kommt es vor allem an den Siedlungsrändern zu Überschneidungen von Bauflächendarstellung mit bestockten Flächen. Hier sind ggfs. Ersatzaufforstungen im Zuge konkreter Einzelvorhaben auf der Grundlage der Waldgesetzgebung mit der Forstbehörde festzusetzen. Dabei sind Waldumnutzungen bei der Forstbehörde zu beantragen und von dieser zu genehmigen. Die alten Entwicklungsflächen der Gemeinde, bei denen es sich nicht um Wald handelt, sind dabei besonders zu berücksichtigen.

Hierzu sind gesonderte Untersuchungen notwendig, vor allem in den Bereichen in denen Waldflächen unmittelbar an vollerschlossene Verkehrsflächen grenzen und es im Interesse einer wirtschaftlichen Nutzung vorhandener Infrastrukturanlagen der Gemeinde liegt, diese Flächen einer mit der Forstbehörde abgestimmten Bebauung zuzuführen. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Ostbahnstraße, den Weißen Steg, das Gebiet um den Friedhof, die an den Wald grenzenden Flächen an der Schulstr und das Gebiet Hartmanns Ruh.

Neben der forstwirtschaftlichen Bedeutung und der Schutzfunktion hat der Wald eine erhebliche Erholungsfunktion und ist Bestandteil der Fremdenverkehrskonzeption des Ortes. Dazu gehören der Traubeneichen-Buchenwald der Granitz entlang dem Hochufer nach Binz, der Friedensberg, der Traubeneichen-Buchenwald um die katholische Kirche zwischen Wilhelmstraße und Weißer Steg und der südöstliche Ausläufer des Traubeneichen-Buchenwaldes der Granitz zwischen Weißer Steg und Cliff-Hotel. Dabei wird seitens der Forstbehörde eine naturnahe Bewirtschaftung und Nutzung im Interesse der Bewohner und Urlauber angestrebt mit dem Ziel langfristig laubholzreiche Mischwälder zu schaffen.

2.2.6.10 Arbeitsmarkt

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Sellin lag in 06 / 2002 bei 1267. Die Beschäftigtenquote (sozialversicherungspflichtig Beschäftigte / 100 Einwohner zwischen 15 und 65 Jahren) betrug 70,70. Sie lag damit über der Beschäftigtenquote des Amtsbereiches (61,10), des LK Rügen (44,87) und des Landes M – V (45,30).

2.2.7 Naturschutz und Landespflege

Das Territorium Sellin ist vollständig Bestandteil des Biosphärenreservates Südost-Rügen. Der herausragende landschaftliche Wert Südost-Rügens und die Ausweisung als Biosphärenreservat bedingen einander gegenseitig. Die Ausweisung als Biosphärenreservat entspricht dem Konzept des UNESCO-Programmes, in dem es um Modellregionen mit nachhaltiger Wirtschaftsentwicklung im Sinne der Forderungen des Umweltgipfels von Rio geht.

Aus Zeit- und vor allem Kostengründen ist die Beauftragung eines Landschaftsplanes und landespflegerischer Begleitpläne der Gemeinde nicht möglich gewesen. Einen hervorragenden Überblick über die landschaftlichen Zusammenhänge geben Teil I und II der Landschaftsstudie "Mönchgut" aus dem Jahr 1990, herausgegeben vom Mönchguter Museum Göhren.

Landespflegerische Belange sollten im Rahmen der Fortschreibung der verbindlichen Bauleitplanung wie folgt berücksichtigt werden:

- Gliederung der Siedlungsbereiche Baabe und Sellin durch einen Grüngürtel entlang dem Mönchgraben,
- Erhalt und Ausprägen der ländlichen Siedlungsstrukturen von Alt-Sellin, Altensien, Moritzdorf, Neuensien und Seedorf und Auffüllen zu tragfähigen Siedlungseinheiten,
- Ausprägen des gründerzeitlichen Siedlungscharakters des übrigen Selliner Siedlungsraumes,
- Stärkere Durchgrünung bereits besiedelter Flächen
- Einbeziehen von Waldflächen in das Fremdenverkehrs- und Erholungskonzept
- Erhalt des Offenlandschaftscharakters zu den Seenederungen
- Erhalten, Ergänzen, Erneuern der landschaftsgliedernden Alleen
- Abgrenzung des Siedlungsraumes zu den bestockten Flächen durch Einzelgutachten, landschaftspflegerische Begleitpläne, Bebauungspläne und abgestimmte Grünordnungspläne
- Erarbeiten einer landschaftsplanerischen Entwicklungskonzeption als Ergänzung zum Flächennutzungsplan.

Wegen der engen Verzahnung des Siedlungsraumes mit den schutzwürdigen Landschaftsräumen und Küstenabschnitten besteht ein hohes Konfliktpotential.

2.2.8 Altablagerungen / Emissionen / Immissionen

Im ausgewiesenen Plangebiet sind nachstehend aufgeführte **Altablagerungen** vorhanden:

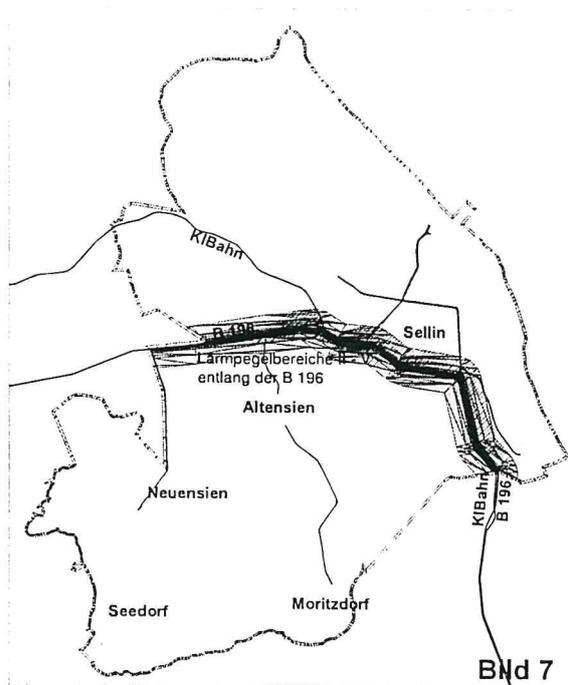
- wilde Kippe am Bollwerk Sellin Gemarkung Selliner See, Flur 1, Fl.stck. 52 / 2 (Schilfgürtel im Uferbereich Selliner See)
- wilde Kippe in Neuensien, Gemarkung Neuensien, Flur 2, Fl.stck. 80
- Kippe am Westbahnhof, Gemarkung Sellin, Flur 3, Fl.stck. 24
- Kippe hinter Milchhaus, Gemarkung Sellin, Flur 3, Fl.stck. 33 / 6
- Bauschuttdeponie oberhalb Tankstelle, Gemarkung Sellin, Flur 4, Fl.stck. 141 folgende.

Nach bisheriger Einschätzung sind Gefahren im Sinne des Bundes - Bodenschutzgesetzes (BbodSchG) nicht zu erwarten.

Die von der Gemeinde angestrebte Entwicklung des Fremdenverkehrswesens setzte voraus, daß die **Rauchgas- und Staubemissionen** aus Festbrennstofffeuerungsanlagen drastisch reduziert wurden. Dieses insbesondere unter dem Gesichtspunkt, daß Sellin von bewaldeten Höhenzügen umgeben ist und bei bestimmten Wetterlagen der benötigte Luftaustausch nicht stattfindet. Die Umstellung der Feuerungsanlagen ist nahezu abgeschlossen, so daß erhebliche Verbesserungen in Bezug auf Luftreinhaltung eingetreten sind.

Die Gemeinde hat durch entsprechende Festsetzungen Festbrennstoffe als Primärenergieträger in Bebauungsplänen bestimmter Gebiete ausgeschlossen. Dabei können offene Kamine die nicht zu Heizzwecken dienen als Ausnahme zugelassen werden. Die Siedlungsentwicklung wird durch Rauchgas- und Staubemissionen nicht mehr beeinträchtigt.

Landwirtschaftliche Emissionen waren nur noch im Bereich der ehemaligen Großviehanlage an der Bollwerkstraße beachtlich. Diese sind im Zusammenhang mit der Umstrukturierung des „Alten Gutshofes“ abgearbeitet worden. Die Siedlungsentwicklung wird durch Landwirtschaftliche Emissionen nicht mehr wesentlich beeinträchtigt.



Der Verkehrslärm spielt für die städtebauliche Entwicklung und Gestaltung von Fremdenverkehrsarten eine wesentliche Rolle. Dabei spielen die siedlungsstrukturellen Vorgaben, die landschaftsräumlichen Besonderheiten und die Verkehrsbelastung der B 196 die wesentliche Rolle. Die Strassenverkehrszählung Svz 2000 M – V benennt eine durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge auf der B 196 mit dtV 7.911 Kfz. Dieser Wert ist starken saisonalen Schwankungen unterworfen. Als Prognosewert 2015 ist von einer dtV ~ 10.000 auszugehen. Der aus den Werten abzuleitende Verkehrslärm beeinflusst die Siedlungsentwicklung und die Flächennutzung. Entlang dem Strassenverlauf sind bei störepfindlichen Nutzungen Schallschutzmassnahmen erforderlich. Bild 7 stellt die Lärmpegelbereiche V – II ab Achse B 196 dar.

2.3 Verkehr

Im Fokus der Fremdenverkehrsregion Süd-Ost Rügen nimmt die Beschreibung der Verkehrsverhältnisse der Gemeinde breiteren Raum ein als dieses normalerweise bei einer 3000 Einwohnergemeinde der Fall wäre.

Die landseitige Erschließung Sellins an der "Alten Mönchguter Landstraße" ist die bis zur Jahrhundertwende bestimmende Erschließungsform des Ortes. Verstärkt wurde die landeinwärts orientierte Erschließung durch den Bau der Kleinbahnstrecke "Rasender Roland" von Altefähr über Putbus, Binz, Sellin, Baabe nach Göhren der zu Beginn überwiegend dem ländlichen Gütertransport diente. Mit dem Aufkommen des Bäderverkehrswesens noch vor 1900 entstand mit Lübky's - Hotel 1897 der erste Beherbergungsbetrieb des Ortes bezeichnenderweise in der Granitzer Straße genau im Schnittpunkt mit der Wilhelmstraße. Diese Linie entwickelte sich durch den Bau der Seebrücke 1906 und die Einrichtung fester Schifffahrtslinien schlagartig. Über die Seebrücke an der seeseitigen Küste und das Bollwerk an der boddenseitigen Küste bestanden Schiffsverbindungen nach Greifswald, Usedom, Sassnitz und Stralsund aber auch zu den Häfen der Ostseeanrainerstaaten wie z.B. Kopenhagen oder Stettin. Der sog. kleine Bäderverkehr verband die Badeorte von Thiessow bis Sassnitz miteinander und am Steilufer der Stubbenkammer befand sich ein Anleger, von dem aus man zum Königsstuhl aufsteigen konnte. Bis zum 2. Weltkrieg stieg das Fahrgastaufkommen kontinuierlich soweit an, daß neben den Tagestouristen im kleinen Bäderverkehr zeitweise die Hälfte aller "festländischen Gäste" mit dem Schiff anreiste. Auf Rügen existierten 17 Reedereien. Dieses Bild änderte sich abrupt, als nach dem 2. Weltkrieg Rügen für 40 Jahre zum "Mallorca der begrenzten Reise-

freiheit" wurde. Heute ist die landseitige Orientierung auf das Auto Verkehrsmittel Nr. 1 mit seinen hinlänglich bekannten negativen Auswirkungen.

Mit dem Wiederaufbau der Seebrücke wurden die see-/boddenseitigen Verkehrsbeziehungen wieder aufgenommen. Sie müssen sich entwickeln bis zu einem Gleichgewicht mit den landseitigen Erschließungslinien, weil die hochverdichtete Bebauung der Wilhelmstraße mit Pensions- und Hotelgebäuden sowie Restaurants und Gaststätten zur Aufnahme des Individualverkehrs nicht geeignet ist.

Ziel der Verkehrsplanung ist es deshalb, langfristig die Dominanz des Kfz abzubauen durch eine Vielzahl aufeinander abgestimmter Schritte zur Förderung und zum Ausbau der anderen Verkehrsmittel. Hierfür hat Sellin die günstigsten Voraussetzungen wegen seiner zentralen Lage innerhalb der Region und der Vielfalt des vor Ort vorhandenen Verkehrsangebotes.

2.3.1 Fußgänger / Wanderer

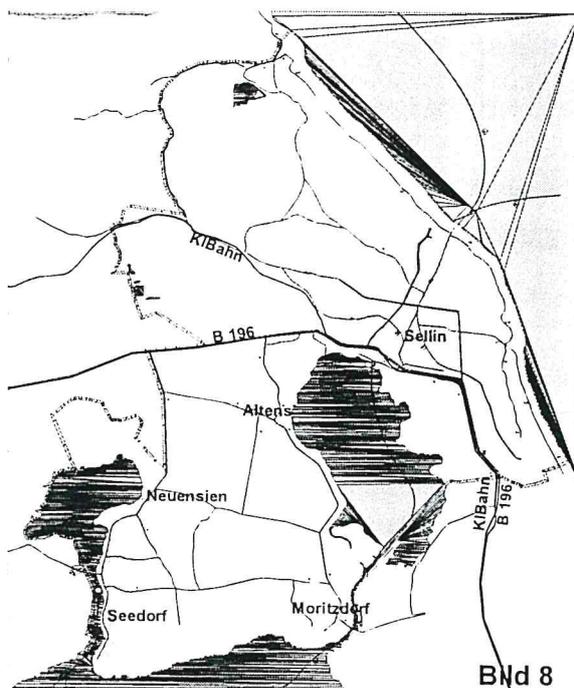


Bild 8

Die Fußwege im Siedlungsgebiet und die Wanderwege in der freien Landschaft sind mit entscheidend für die Erlebnisqualität eines Fremdenverkehrsortes. Bei der Gestaltung des Fußwegenetzes sind zur Entlastung vom Kfz-Verkehr die Verbindungen zwischen dem Verkehrsziel und der Verkehrsquelle so kurz, attraktiv und sicher wie möglich zu machen. Hierzu dient die direkte Verbindung der Aktivitätsschwerpunkte Seebrücke/Wilhelmstraße/Bollwerk und Ostbahnhof und darüberhinaus über die Siedlung am Wald zum Cliff-Hotel. Diese Verbindung bildet das Rückgrat der fußläufigen Erschließung Sellins, welches gekreuzt wird von den aus den angrenzenden Landschaftsräumen (Mönchgut/Granitz) das Siedlungsgebiet durchlaufenden Wanderwegen. Die ländlichen Ortsteile sollen mit Wanderwegen erschlossen werden zum einen, rund um den Selliner See und mit Verbindungen zwischen Moritzdorf, Altenis und Seedorf sowie über die Lanckener Beek Richtung Preetz.

Die wesentliche Wegeverbindung innerhalb des Siedlungszusammenhanges läuft von der Ostsee (Seebrücke) zum Selliner See (Bollwerk) und zum Ostbahnhof (Seeparkpromenade). Die wesentlichen Wanderwege im Landschaftsraum sind

- der Hochuferweg vom Mönchgut Richtung Binz über das Cliff-Hotel, den Weißen Steg, die TBK-Station, die Seebrücke zur Waldhalle Richtung Binz
- der Verlauf der Granitzer Straße vom Jagdschloß über Hartmann's Ruh durch die Granitzer Straße zum Weißen Steg und zum Cliff-Hotel
- der Fußweg entlang der B 196 über Wasserwerk, Bollwerk, Ostbahnhof zum Bahnhof Baabe
- der Wanderweg vom Wasserwerk über Altenis Richtung Moritzdorf und der Wanderweg von Baabe über die Baaber Beek, Moritzdorf Richtung Seedorf und über die Lanckener Bek Richtung Lancken.

Die Fuss- und Wanderwege beeinflussen die Siedlungsentwicklung nicht, sind jedoch bei der nachgeordneten Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Sie sind mit den Radwegen und Schifffahrtslinien in Bild 8 dargestellt.

2.3.2 Radfahrer

Das Fahrrad als Fortbewegungsmittel gewinnt an Bedeutung. Besonders in Fremdenverkehrsregionen wie Südost-Rügen kann es erheblich zur Erschließung des Freizeit- und Erholungspotentials beitragen, wenn die Belange der Radfahrer bei den anstehenden Planungen ausreichend berücksichtigt werden. Als umweltverträgliches Verkehrsmittel entspricht das Fahrrad am ehesten den Ambitionen eines Kur- und Erholungsortes wegen seiner Umweltverträglichkeit und seinem sportlichen und gesundheitlichen Image. Zur Zeit ist das Fahrrad auf Mönchgut Granitz noch ein gefährliches und unattraktives Verkehrsmittel. Deshalb werden von den Gemeinden verstärkt Fahrradtrassen ausgebaut. Zu nennen sind hier für das Gemeindegebiet hauptsächlich der strassenbegleitende Radweg B 196, der Rügenrundweg, die Fahrradpromenade Sellin / Göhren, der Rundweg um den Selliner See der Fahrradwanderweg durch die Granitz nach Binz.

Als Ort mit den stärksten Zentralitätsmerkmalen im Raum Putbus, Binz, Thiessow ist für Sellin bei einer allmählichen Zunahme der Verkehrssicherheit mit einer erheblichen Zunahme des Fahrradverkehrs zu rechnen. Hinzukommt der Fahrradverkehr von und zu den Schiffsanlegestellen am Bollwerk und der Seebrücke für die absehbar ist, daß Fahrräder im Rahmen kombinierter Reiserouten, z.B. Schiff / Fahrrad / Rasender Roland eine zunehmend größere Rolle spielen werden.

Wegen der zum Teil erheblichen Höhenunterschiede bis zu 65 m üNN am nördlichen Selliner Hochufer, der für Radfahrer unzumutbaren Steigungen (schon die Wilhelmstraße ist für den untrainierten Radfahrer problematisch) werden die Hauptradwege entlang den Höhenlinien der Stauchendmoräne der Granitz verlaufen. Hauptradwege verlaufen:

- parallel zur B 196 über Wasserwerk, Bollwerk, Ostbahnhof Richtung Baabe
- im Zuge der Granitzer Straße vom Jagdschloß über Hartmann's Ruh, Granitzer Straße zum Weißen Steg
- im Verkehrszug Kirchstraße, Luftbadstraße aus der Granitz über die August-Bebel-Straße, die Wilhelmstraße zum Weißen Steg
- vom Weißen Steg parallel zur Strandpromenade Richtung Baabe / Göhren
- die Hauptstraße und die Ostbahnstraße sind die wesentlichen Verbindungsstraßen vom Fahrraddurchgangsverkehr entlang der B 196 in den Ort
- in dem ländlich vorgeprägten Siedlungsraum werden die Hauptwirtschaftswege vom Radfahrer mitgenutzt

In den vorgenannten Straßenzügen sind die Belange des Radwegeverkehrs besonders zu berücksichtigen, zum Teil durch Anlage gesonderter von der Fahrbahn getrennter Radwege. Dieses wird im Zuge der B 196 bereits vom Straßenbauamt vorbereitet.

2.3.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Mit der zunehmenden Motorisierung ist die Wertigkeit des ÖPNV in den 90 er Jahren erheblich zurückgegangen. Dieser Trend kehrt sich um. Der Omnibusverkehr spielt für die touristische Erschließung wieder eine stärkere Rolle und die Kleinbahnstrecke Rasender Roland wird mit hohem Aufwand restauriert. Als touristische Attraktion an sich, übernimmt sie allmählich auch wieder ihre Erschließungsfunktion für den Ort. Die seeseitige ÖPNV-Erschließung entwickelt sich allmählich mit der Fertigstellung der Seebrücke und spielt bei den Verkehrskonzeptionen zur Erschließung für den Fremdenverkehr, insbesondere der Tagestouristen, eine wesentliche Rolle.

Omnibus (ÖPNV)

Sellin wird durch die Rügener Personennahverkehr GmbH, Tiltzower Chaussee 33, 18528 Bergen im Omnibusverkehr an das übrige Nahverkehrsnetz des Landkreises angebunden.

Die Haltestellen liegen an der B 196 von wo aus die ländlichen Ortslagen bedient werden und in der Granitzer Straße und der Ostbahnstraße. Die beiden letztgenannten liegen für den Siedlungszusammenhang von Sellin optimal mit den Einzugsgebieten bis zur Wilhelmstraße/Seebrücke und dem sog. Zentrumsbereich. Das Einzugsgebiet der westl. Granitzer hingegen ist unterversorgt auch im Hinblick auf die Neubautätigkeit „Haus Am Wald „ und „Hartmanns Ruh“. Hier wird mittelfristig eine weitere Haltestelle notwendig, z. Bsp an der Schule, mit geänderter Linienführung über „Hartmanns Ruh“ und Seestrasse.

Die Einbindung der ländlichen Ortslagen ist derzeit nicht ausreichend. Sinnvoll wäre zumindest während der Saison eine Linienführung von der F 196 (Einmündung Krähenfuß) über Neuensien, Seedorf, Moritzdorf, Altensien zur B 196 (Einmündung Wasserwerk).

Kleinbahn "Rasender Roland"

Die Kleinbahnstrecke der Rügensch Kleinbahn GmbH & Co, Binzer Strasse 12, 18581 Putbus, ist im schienenengebundenen Verkehr über Binz und Putbus an das übrige Nahverkehrsnetz des Landkreises angebunden.

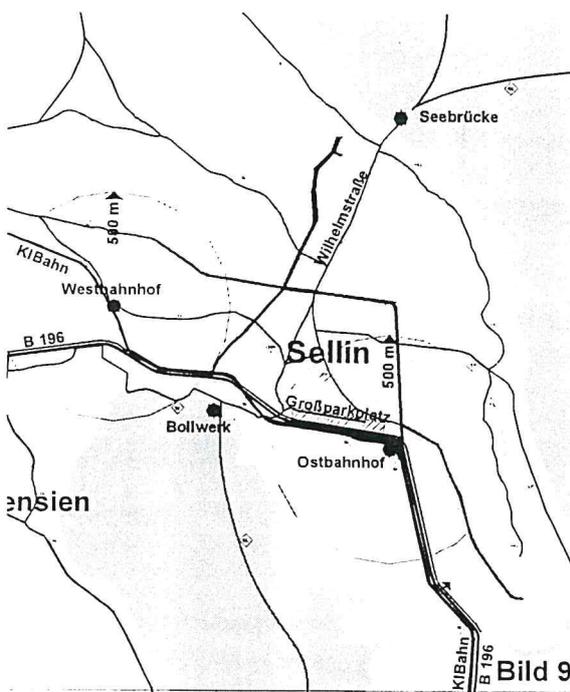
Der Haltepunkt Ostbahnhof der Kleinbahnstrecke Putbus - Göhren ist wesentlich für die Gestaltung der Verkehrsführungen, insbesondere der Hauptfußwegebeziehungen im Siedlungsgebiet von Sellin. Auf ihn ist die Bebauung in Verlängerung der Wilhelmstraße in Richtung Süden ausgerichtet. Mit den ländlichen von Süden kommenden Erschließungslinien ist der Haltepunkt Ostbahnhof einer der drei wesentlichen Eingangsbereiche zum Ort Sellin.

Wegen der Steigerung der touristischen Attraktivität der Kleinbahn ist eine wesentliche Erhöhung der Erschließungsfunktion eingetreten, so dass der Haltepunkt Westbahnhof, als ursprünglicher „Hauptbahnhof“ für den Personenverkehr, 2002 wieder eingerichtet worden ist. Dieser Bahnhof liegt für die Bereiche Alt-Sellin, Hartmann's Ruh und die westl Siedlungsgebiete der Wilhelmstr. und Hauptstr. günstiger.

Mit der Erhöhung der Taktzahlen und dem weiteren Ausbau des Schienennetzes nimmt die Bedeutung des "Rasender Roland" weiter zu.

Die Gleisanlagen und Bahnhofsareale sind flächenmässig ausreichend und beeinflussen die Siedlungsentwicklung nicht mehr gravierend. Allerdings ist die Knotenpunktgestaltung entlang der B196 problematisch und mit hohen konstruktiven Aufwendungen verbunden. Günstig zur Andienung der Kleinbahnstrecke (Ostbahnhof) liegt der Grossparkplatz an der B196 (Bild 9)

Schiff „Kleiner“ Bäderverkehr



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

Der Schiffsverkehr im sog. kleinen Bäderdienst wird mittelfristig einen Großteil des derzeitigen Pkw-Verkehrs ersetzen und es werden sich die derzeit in den Anfängen erkennbaren, sich gut entwickelnden Schifffahrtslinien zu einem vollwertigen öffentlichen Personennahverkehrsmittel ausbauen. Ihre Anschlußpunkte sind die Seebrücke vor Kopf der Wilhelmstraße an der Ostseeküste und, mittelfristig, das Bollwerk am Nordufer des Selliner Sees (Ausbaggern der Fahrrinne erforderlich). Entsprechend der ursprünglichen Ortsanlage wird ein Großteil des Fremdenverkehrs über diese Schiffsverbindungen den Ort erreichen. Dazu werden die in Sellin untergebrachten Touristen von hier aus ihre Fremdenverkehrsziele auf der Insel ansteuern. Neben der Erschließungsfunktion für den Fremdenverkehr wird der kleine Bäderverkehr auch Erschließungsfunktionen im Berufsver-

kehr abdecken, und zwar im Austausch mit den Wohn- und Arbeitsplatzstandorten entlang der Ostküste von Sassnitz bis Thiessow.

Der Schiffsverkehr ist insofern flächenrelevant als daß die an den Anlegern notwendige Infrastruktur landseitig vorzuhalten ist und vor allem die notwendigen Flächen für den ruhenden Verkehr vorgehalten werden (Fahrrad, Krad, Kfz, Reisebus). Hierzu dient in der Hauptsache der Grossparkplatz an der B 196.

2.3.4 Tourismusbedingte Sonderverkehrsformen

Das erhebliche Fremdenverkehrsaufkommen und der angestrebte Charakter des Kur- und Erholungsortes als Erlebnisbad bedingt spezielle Verkehrsformen, die in ihrer Massiertheit nur in ausgeprägten Fremdenverkehrsregionen beachtlich und zudem saisonabhängig sind. Hierzu gehören insbesondere Reisebusse, die Straßenkleinbahn, Motorboot und Segeln, Reiter-/Kutschfahrten, Wohnmobile und der Ver- und Entsorgungsverkehr der zahlreichen Hotels, Pensionen und Gaststätten.

Reisebusse

Die von Reiseunternehmen organisierten Busreisen sind für die auf den Fremdenverkehr ausgerichteten Badeorte von erheblicher Bedeutung und als Verkehrsmittel der gemeindlichen Entwicklung zuträglicher als der individuelle Kraftfahrzeugverkehr. Jedoch sind die in den historisch gestalteten öffentlichen Straßenräumen abgestellten Reisebusse erheblich störend und beanspruchen von allen Verkehrsmitteln die größte Fahrbahnbreite. Nach der Anreise sollen die Reisebusse an einem zentralen Busparkplatz, in der Nähe des Kleinbahnhofes nördlich der B 196 geparkt und sonst nur für An- und Abreise und Tagesausflüge im Siedlungsgebiet bewegt werden.

Die Hauptanfahrtsroute für Reisebusse in Richtung Wilhelmstraße sollte für den westlichen Bereich der Wilhelmstr. über die Hauptstraße und die August-Bebel-Straße geführt werden. Für den östlichen Bereich der Wilhelmstr. über die Ostbahnstr., die Granitzer Str., die Luftbadstr., die Carlstr., den Waldweg und die Bergstr.. Nach dem Bezug des Quartiers sollen die Reisebusse auf dem zentralen Busparkplatz nördlich der B 196 abgestellt werden. Tagesausflugsbusse sollen generell nicht in den Siedlungsbereich einfahren können und direkt auf dem Grossparkplatz an der B196 abgestellt werden.

Die ländlichen Orte können über das vorhandene Straßen- und Wegenetz mit dem Reisebus angefahren werden. Haltepunkte sollten jeweils an den Ortseingängen angelegt werden.

Die Reisebusse beeinflussen den Siedlungsraum erheblich wegen des benötigten Lichtraumprofils innerhalb der Verkehrsflächen und der immensen Abstellflächen.

Straßenkleinbahn

Die Straßenkleinbahn hat seit Ihrer Einführung erheblich zu einer Reduzierung des Kfz-Verkehrs innerhalb des Ortes beigetragen. Sie ist als innerörtliches Verkehrsmittel fest etabliert und erfreut sich ständig wachsender Beliebtheit. Sie erschliesst, bis auf die ländlichen Ortsteile, nahezu das gesamte Selliner Siedlungsgebiet fahrplanmässig und mit festen Haltepunkten. Die Straßenkleinbahn beeinflusst den Siedlungsraum geringfügig wegen der nötigen Haltepunkte und Wendeflächen innerhalb der Verkehrsflächen. Sie trägt erheblich zur Reduzierung des Stellplatzbedarfs innerhalb des Ortes bei.

Segeln

Sellin ist von seetüchtigen Booten seeseitig über die Seebrücke erreichbar. Die Seebrücke ist wegen ihrer ungeschützten Lage für längere Liegeaufenthalte ungeeignet.

Die boddenseitige Ortslage Seedorf an der Lanckener Beek bildet derzeit den Schwerpunkt für den Segeltourismus. Der neu ausgebaute Yachthafen ist einer der beliebtesten am Greifswalder Bodden. Die Frequentierung nimmt ständig zu und stößt auf Kapazitätsgrenzen. (ca 50 Liegeplätze am Seedorfer Ufer, ca 50 Liegeplätze am Lanckener Ufer)

Das boddenseitige Nordufer des Selliner Sees soll als zweiter Schwerpunkt für den Segeltourismus ausgebaut bzw. wiederhergerichtet werden. Wegen der mangelhaft unterhaltenen Fahrrinne können derzeit nur kleinere Boote anlegen. Hier stehen derzeit ca. 100 Liegeplätze zur Verfügung. Die vorbereitenden Planungen für den Hafenausbau im Zusammenhang mit einer stärkeren funktionalen Verbindung dieses Bereiches mit dem Ort (Seepark) und der Wiederaufnahme des Wasserflugverkehrs sind eingeleitet.

Die grossen Anlegestellen haben sich aus den dörflichen Bootstegen entwickelt die vor dem Einsetzen der Fremdenverkehrsentwicklung zu jeder Siedlung in Ufernähe gehörten. Dementsprechend sollen die Stege in Altensien und Neuensien erhalten bleiben bzw. wiederhergerichtet werden.

Das Baaber Bollwerk gegenüber der Ortslage Moritzdorf (Entfernung ca 150 m) bietet weitere Liegemöglichkeiten für seetüchtige Boote auf dem Gemeindegebiet Baabe.

Der Segeltourismus beeinflusst den Siedlungsraum in den sensiblen Uferzonen wegen der erforderlichen landseitigen Hafenanlagen und den notwendigen Flächen für den ruhenden Verkehr.

Reiten/Kutschfahrten

Wegen des hochverdichteten Bebauungszusammenhanges im eigentlichen Siedlungsgebiet von Sellin und der zu erwartenden erheblichen touristischen Verkehrsströme ist die Ortslage Sellin nur an ihren Rändern für Reiten und Kutschfahren bedingt geeignet.

Hervorragende Möglichkeiten für Reiten und Kutschfahren bieten die ländlichen Regionen von Sellin mit den Gemarkungen Moritzdorf, Seedorf, Neuensien und Altensien sowie das Gebiet der Granitz.

In Altensien und Neuensien haben sich bereits reitsportliche Aktivitäten etabliert und es wird davon ausgegangen, daß Kutschfahrten zu einem festen Bestandteil der verkehrlichen Erschließung von Sellin werden.

Reiten und Kutschfahrten beeinflussen den Siedlungsraum nicht. Allerdings soll im Zuge der Umgestaltung des „Alten Gutshofes“ an der Bollwerkstr. die Unterbringung reitsportlicher Aktivitäten gefördert werden.

Flugtourismus

Zwischen den Kriegen bestand eine Fluglinie für Wasserflugzeuge Berlin, Sellin, Stettin. Flug und Landungsplatz waren am Nordufer des Selliner Sees im unmittelbaren Siedlungszusammenhang. Eine Reaktivierung dieser Flugwegebeziehung wäre der Fremdenverkehrsentwicklung und der Standortqualität dienlich. Die Möglichkeiten dazu sollen mit den vorbereitenden Planungen zur Umgestaltung des Nordufers des Selliner Sees untersucht werden.

Der Siedlungsraum wäre dann durch die vorzuhaltenden landseitigen Anlagen beeinflusst. Dazu durch die möglicherweise notwendigen Baubeschränkungszone.

Anlieferverkehr

In Kur- und Erholungsgebieten, insbesondere in Bereichen mit medizinischen Einrichtungen, aber auch im allgemeinen Fremdenverkehrsbetrieb wirkt die morgendliche Belieferung und Entsorgung der Hotels, Pensionen, Kliniken, Gaststätten, Läden und Dienstleistungseinrichtungen besonders störend. Dieser Effekt wird verstärkt, durch die rauen Fahrbahnbeläge und den durch die enge und hohe Bebauung sowie die Tallage entstehenden Wiederhall. Es sollten deshalb Zonen eingerichtet werden, in denen die Belieferung und der Durchgangsverkehr für Lieferfahrzeuge zu bestimmten Zeiten ausgeschlossen ist. Zu diesen Zonen gehören die Wilhelmstraße von der Seebrücke bis zur Granitzer Straße, die Warmbadstraße, die Hermannstraße, die Kirchstraße, die Luftbadstraße, die Granitzer Straße von der August – Bebel - Straße bis zur Ostbahnstraße, der Neue Weg, der Sonnensteg und der Weiße Steg.

Flächenmässig wird der Siedlungsraum durch den Anlieferverkehr nicht beansprucht, jedoch sind die Störwirkungen erheblich.

2.3.5 Kraftfahrzeugverkehr

Die Verkehrserhebungen, Urlauberbefragungen, Zählungen und Analysen des Verkehrsverhaltens ergeben, daß der Pkw der wesentliche Erschließungsträger für die Region ist. So ist davon auszugehen, daß die ortsansässige Bevölkerung zu 95 %, der touristische An- und Abreiseverkehr zu 90 % und der Tagestourismus während der Urlaubszeit zu 85 % das Kraftfahrzeug als Fortbewegungsmittel nutzt.

Für den überwältigenden Kraftfahrzeugverkehr ist die städtebauliche Struktur Sellins nicht ausgelegt.

Die ländlichen Ortslagen sind ebenfalls kaum in der Lage den saisonalen Kraftfahrzeugverkehr aufzunehmen wegen der beengten Dorfstrukturen.

Dieses Bild wandelt sich allmählich und es ist davon auszugehen dass zumindest der Tagestourist zunehmend das Angebot der vorbeschriebenen Sonderverkehrsformen annimmt.

Im Interesse der gemeindlichen Entwicklungsziele in Richtung Fremdenverkehr, Kur, Erholung, Erlebnis werden grundlegende Maßnahmen umgesetzt, die das Verkehrsaufkommen ordnen und kanalisieren sowie den Ort und seine ländlichen Ortslagen gemäß den Ansprüchen des Fremdenverkehrswesens gestalten.

Die Diskussion um Verkehrskonzepte wird derzeit auf verschiedenen Ebenen weitergeführt. Dabei ist zu erwarten, daß in Ermangelung von Alternativen und durchgreifender gemeindlicher und überörtlicher Verkehrskonzepte das hohe Aufkommen des Individualverkehrs mittelfristig noch weiter zunimmt (A20 / Ortsumgehung Stralsund). Diesem Trend soll durch das gemeindliche Planungshandeln begegnet werden, wobei es wesentlich darauf ankommt, dass es gelingt den Pkw-Verkehr durch das schlüssige Angebot anderer Verkehrsmittel wie Kleiner Bâ-

derverkehr, Rasender Roland, Strassenkleinbahn, attraktive Wanderwege und Erschließung des unmittelbaren Siedlungsumfeldes sowie die Einbindung des Radverkehrs in ein mit den Nachbargemeinden abgestimmtes Radwegenetz Schritt für Schritt abzubauen.

Durchgangsverkehr

Die Strassenverkehrszählung Svz 2000 M – V benennt eine durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge auf der B 196 mit dtV 7.911 Kfz. Als Prognosewert 2015 ist von einer dtV ~ 10.000 auszugehen. Dieser Wert ist starken saisonalen Schwankungen unterworfen bis zu Verkehrsspitzen von dtV 15.000.

Der fließende Verkehr (Durchgangsverkehr) beeinträchtigt die Siedlungsentwicklung wesentlich hinsichtlich der Lärmbelastung, der Sicherheit, der Trennungswirkung, des Flächenbedarfs (Straßenbreite, zusätzliche Abbiegespuren) und vor allem hinsichtlich der einzuhaltenden Bauverbotszonen.

Anliegerverkehr (Anwohner)

Für Fahrten innerhalb der Region nutzt die ortsansässige Bevölkerung zu 95 % den Pkw. Dieser hohe Anteil wird sich geringfügig reduzieren, wenn die öffentlichen Verkehrsmittel attraktiver werden und akzeptable Radwege, z.B. die Fahrt von Sellin nach Baabe oder Lancken mit dem Fahrrad wieder attraktiv machen. Mittelfristig sollte für die Ortslage von Sellin eine Aufteilung des Anliegerverkehrs von 75 % Pkw, 15 % ÖPNV und 10 % Fahrrad angestrebt werden. Für die ländlichen Ortslagen wird der Anteil des Pkw-Verkehrs am Anliegerverkehr nicht zu reduzieren sein.

Der Anliegerverkehr (Anwohner) hat keine Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung.

An- und Abreiseverkehr der Übernachtungsgäste

Es ist weiterhin davon auszugehen daß auf absehbare Zeit mindestens 90 % der Übernachtungsgäste mit Pkw, Caravan und Wohnmobil anreisen. Eine Umkehr dieses Trends ist erst möglich, wenn die seeseitige Erschließung in Kombination mit Bundesbahnfernstrecken (Greifswald, Sassnitz, Stralsund) wieder attraktiv wird und ihre ursprüngliche Bedeutung zurück erlangt.

Der An- und Abreiseverkehr hat keine Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung.

Tagestouristen

Sellin liegt im Zentrum der Fremdenverkehrsregion Südost-Rügen in der von Putbus über Binz bis Thiessow ca. 35.000 Übernachtungsmöglichkeiten bereit stehen. Hieraus resultiert das wesentliche Verkehrsaufkommen an Tagestouristen was gesteigert wird durch aus anderen Regionen Rügens und vom Festland anreisende Tagesgäste.

Die Abbildung der Verkehrsbelegung aus der Situationsanalyse für ein ökologisch ausgerichtetes Verkehrskonzept der Studiengesellschaft für Wirtschaft, Umwelt und Verkehr in Mecklenburg-Vorpommern verdeutlicht die zentrale Lage Sellins und die Verkehrsbelegung.

Der größte Teil des Verkehrsstromes läuft nicht mehr an Sellin vorbei sondern der Ort wird wegen seiner Attraktivität (Seebrücke, Strände, Wilhelmstr., Seepark, Spassbad) gezielt angesteuert. Wegen der noch nicht in ausreichendem Masse ausgebauten Angebote an Radfahrwegen, ÖPNV, seeseitiger Erschließung und Wanderwegen wird davon ausgegangen, daß zumindest 85 % der Tagestouristen, die sich nach Sellin begeben, dieses mit dem Pkw tun.

Für die zukünftige Entwicklung Sellins ist es von entscheidender Bedeutung, ob die Ortslage Sellin sowie die ländlichen Ortslagen für den Pkw-Tagestouristen verkehrsgerecht gestaltet werden, oder ob mit der Bevorzugung und Förderung anderer Verkehrsmittel der prozentuale Anteil der mit dem Pkw anreisenden Tagestouristen erheblich gesenkt und die absolute Zahl der Tagestouristen erheblich gesteigert werden kann. Die bereits getätigten erheblichen Investitionen in den Bau der Seebrücke geben eine Prioritätenfolge vor, nach der die zukünftige Aufteilung der Verkehrsarten des Tagestourismus wie folgt angestrebt werden sollte:

- Kleiner Bäderverkehr, see-/boddenseitig, Seedorf, Bollwerk
Baabe, Bollwerk Sellin, Seebrücke 35 %
- Radfahrer 20 %
- Wanderer 10 %
- Rasender Roland 10 %

- Reisebus 10 %
- Pkw 10 %
- Omnibus 5 %

Derzeit hat der Tagestourismus erhebliche Auswirkungen auf den Siedlungsraum wegen dem unangemessen hohen Pkw Anteil. Der Siedlungsraum wird entlastet durch den Grossparkplatz an der B 196 .

Verkehrsbeschränkende Maßnahmen

Die Beliebtheit eines Fremdenverkehrsortes und sein Stellenwert als Kur- und Erholungsort hängt wesentlich davon ab, inwieweit es der Gemeinde gelingt, durch verkehrsregelnde Maßnahmen, Verkehrsbeschränkungen, Fahrverbote und bauliche Anlagen zur Verkehrsberuhigung zum Wohlbefinden des Badegastes beizutragen und den Erlebniswert des Ortes zu steigern. Diese Maßnahmen sind der ständigen Ortsentwicklung anzupassen und werden erfahrungsgemäß in einem Turnus von 5 Jahren fortgeschrieben. Eine erste Maßnahme kann sein, nachdem entsprechende bauliche Voraussetzungen geschaffen worden sind (ausreichender Parkraum, wesentliche Verbesserung der Fußwege), den Ort an der August-Bebel-Straße, der Wilhelmstraße und der Luftbadstraße für den Tagestouristen zu sperren. Anlieger und Dauergäste sind von dieser Sperrung ausgenommen.

Ein zweiter Schritt ist die Sperrung für den Tagestouristen bereits an den Ortseingängen Ostbahnstraße und Hauptstraße. Voraussetzung hierfür ist die in 2004 abgeschlossene Herrichtung des Parkplatzes entlang der Bundesstraße 196.

Entsprechend dem Beispiel Moritzdorf sollte die allgemeine Befahrbarkeit der Ortslagen ab bestimmter Punkte nur noch für den Anliegerverkehr möglich sein.

Ruhender Kraftfahrzeugverkehr

Der Parkraumbedarf der **Anwohner** beeinflusst den Siedlungsraum nicht. Er kann im Rahmen der Ortsüblichkeit auf den Baugrundstücken nachgewiesen werden. Flächenrelevant sind allerdings die Anwohnerparkplätze an der Siedlung Am Wald. Diese sind am Kiefernweg und „Siedlung Am Wald“ vollständig hergestellt.

Der Parkraumbedarf der **Übernachtungsgäste** beeinflusst den Siedlungsraum gravierend. Praktisch die gesamten Fremdenverkehrsflächen einschliesslich deren Freiflächen werden in der Saison zugeparkt mit den negativen Folgen hinsichtlich Lärm, Bodenversiegelung, Verlust an Aufenthaltsqualität und für die angrenzenden Landschaftsräume. Der Parkraumbedarf der Übernachtungsgäste ist flächenmässig in etwa gleich den vermieteten Hotel- u. Pensionsflächen. Die Parkflächen werden auf den Baugrundstücken nachgewiesen in allen denkbaren Varianten: ebenerdig, Pardecks, Tiefgaragen, Grossparkplätze.

Der Parkraumbedarf der **Tagesgäste** beeinflusst den Siedlungsraum ebenfalls stark. Er wird nahezu vollständig in den öffentlichen Flächen nachgewiesen und ist schwerpunktmässig bezogen auf die Bereiche Seebrücke, Wilhelmstr., Südstrand, Spassbad, Seepark und Ostbahnhof. Da an diesen Schwerpunkten die Flächen in der Saison nicht ausreichen, verteilt sich der gesamte Bedarf über den gesamten Ort. Dieser Problematik soll mit der Einrichtung des Grossparkplatzes an der B 196 begegnet werden (ca. 350 Pkw – ca. 15 Busparkplätze).

2.4 Infrastruktur

Der Ausstattungsgrad an öffentlicher und privater Infrastruktur beeinflusst die Attraktivität eines Fremdenverkehrsortes erheblich. Dieses nicht nur in Bezug auf den innerörtlichen Ausstattungsgrad, sondern auch hinsichtlich der Ausstattung im unmittelbaren regionalen Umfeld und darüber hinaus. Wegen seiner besonderen räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten und der zentralen Lage innerhalb der Region ist Sellin als Grundzentrum eingestuft worden, das in seiner weiteren Entwicklung für die angrenzenden Gemeinden bis zur Gemeinde Thiessow Versorgungsfunktionen mit übernimmt.

Die Lagegunst wirkt sich positiv auf die Schulentwicklung, die Einzelhandelsentwicklung, die Fremdenverkehrseinrichtungen und den Auslastungsgrad der öffentlichen und privaten Infrastruktur aus.

2.4.1 Infrastrukturelle Grundausrüstung

Am Ort vorhanden sind Grund und Realschule (Gymnasium in Bergen), Kindergarten, katholische und evangelische Kirche, Post und Kurverwaltung.

Aufgrund der durch Kreistagsbeschluss erfolgten langfristigen Festschreibung des Grund- und Realschulstandortes und seines Einzugsbereiches ist die Schule an der Granitzer Strasse mit der Turnhalle saniert und mit umfangreichen Schulsportanlagen flächenmässig ergänzt worden.

So erfüllt der Grund- und Realschulstandort Versorgungsfunktionen für den Nahbereich entsprechend der Funktionszuweisung als ländlicher Zentralort und ist auch bei einem Rückgang der Schülerzahl ausreichend tragfähig wegen seiner zentralen Lage innerhalb der Region, dem wirtschaftlichen Schülertransport und der Einwohnerzahl Sellins die mit derzeit 2905 ca. 39 % der Einwohner des Nahbereiches ausmacht. Sellin als Schulstandort wird zusätzlich gestärkt durch den „gemeindeübergreifenden“ Neubau des Sportplatzes an der Gemeindegrenze zu Baabe der zu einem Sportzentrum für den Amtsbereich ausgebaut wird.

Schule: Realschule Sellin

Anzahl der Schüler und Klassen: Stand 05.04.05

Klassenstufe	Schüler	Anzahl der Klassen
6	12	1
7	18	1
8	21	1
9	37	2
10	42	2
Summe:	130	7

Anzahl der Unterrichtsräume: 17

davon:

3 Computerkabinett mit 60 Schülerarbeitsplätzen

1 Chemie/Biologie Fachunterrichtsraum

1 neugestalteter Werkraum

und andere Fachunterrichtsräume

weitere Nebenräume wie Vorbereitungsräume,

Schülerküche für den Bereich Technik / Hauswirtschaft / Schülerfirma

Turnhalle: 472 m² saniert und modernisiert,

Außensportanlagen: auf dem Schulgelände; 100m-Tartanbahn, Weitsprunganlage,

Kleinfeldanlage (Tartan) für Volleyball(3), Basketball(3), Tennis, Fußball

Anzahl der Lehrer: 12

Gemeinden des Einzugsbereiches:

Sellin (Seedorf, Neuensien, Moritzdorf, Altensien)

Lancken-Granitz (Neu-Reddevitz, Gobbin, Garftitz, Dummertevitz; Blieschow)

Baabe

Einwohnerzahl Einzugsgebiet: ca. 3900

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.

Der ehemalige Selliner Sportplatz, der auch als Schulsportplatz diente, wurde aufgegeben. Hier befindet sich seit 1998 die Mutter – Kind – Klinik Sellin. Der Schulsport findet nunmehr unmittelbar am Schulgelände an der Granitzer Str. statt. Der o. g. Sportplatz Baabe auf dem Gemeindegebiet Sellin ersetzt den alten Selliner Sportplatz.

Ein flächenrelevanter Bedarf an infrastruktureller Grundausstattung, der die Ausweisung weiterer Gemeinbedarfsflächen erfordert, ist nicht gegeben.

2.4.2 Fremdenverkehrsinfrastruktur

Die öffentliche Infrastruktur eines Fremdenverkehrsortes setzt sich zusammen aus der örtlichen Grundausrüstung und die hinzukommenden durch den Fremdenverkehr bedingten Einrichtungen. Sie sind in der Grundausrüstung zum Teil vorhanden und müssen für das Fremdenverkehrswesen entsprechend einem gemeindlichen Fremdenverkehrskonzept für den zu erwartenden Bedarf neu eingerichtet werden. Wegen der zentralen Lage und der Einstufung als ländlicher Zentralort sind zudem Infrastruktureinrichtungen für den Bedarf aus der Region zu berücksichtigen.

Der Ausstattungsgrad und die Auslastung der Fremdenverkehrsinfrastruktur wird sich mit der beabsichtigten Änderung des Fremdenverkehrswesens in Sellin vom überwiegend reinen Saisonbetrieb am Badestrand zu einer ganzjährigen, vielgestaltigen Tourismusnutzung den gewandelten Ansprüchen anpassen. Hierzu gehören neben dem Ausbau der vorhandenen Einrichtungen von Kurverwaltung, Rettungsdienst, Fremdenverkehrsverein usw., insbesondere die Einrichtung großflächiger Ferien- und Freizeitanlagen mit regionalem Bezug im Zentrum der Ortslage Sellin (Seepark). Der überwiegende Teil der dafür benötigten Flächen ist planungsrechtlich bereits abgesichert und die Maßnahmen sind größtenteils realisiert (Spaßbad, Seepark, Seebrücke).

Ein zusätzlicher flächenrelevanter Bedarf in vergleichbarer Größenordnung ist nicht gegeben da die meisten Angebote in der vorhandenen Siedlungsstruktur gemacht werden und durch die Sondergebietsfestsetzungen abgedeckt sind.

Der vorgesehene Golfplatz beeinflusst die Siedlungsentwicklung nicht da er potentielle Siedlungsflächen nicht überdeckt. Die vorgesehenen ergänzenden Massnahmen wie Umgestaltung des nördlichen Uferbereiches des Selliner Sees mit Erweiterung des Segelhafens und Wasserlandeplatz beeinflussen die Siedlungsentwicklung nicht wesentlich.

Der infrastrukturelle Ausstattungsstandard wird sich angesichts der zu erwartenden Entwicklung des Fremdenverkehrswesens erheblich verbessern.

2.4.3 Private Infrastruktur

Die Ausstattung mit Einkaufsmöglichkeiten, Läden, Handel, Gewerbe und privaten Dienstleistungen wird sich analog der Zunahme des allgemeinen Fremdenverkehrswesens entwickeln. Die örtlichen Gegebenheiten sind dafür in hervorragender Weise vorhanden.

Da die private Infrastruktur sich in der Hauptsache innerhalb des vorhandenen Siedlungsraumes entwickelt sind zusätzliche Darstellungen nicht erforderlich.

2.4.4 Technische Infrastruktur

Der Umbau der technischen Infrastruktur ist in den 90 er Jahren nahezu abgeschlossen worden. Lediglich die Ortslagen von Altensien und Moritzdorf sind noch nicht an das zentrale Abwasserbeseitigungsnetz angeschlossen worden. Der erreichte Versorgungsgrad sichert den Bestand und die mögliche zukünftige Entwicklung. Versorgungsengpässe die die Siedlungsentwicklung beeinflussen stehen nicht an. Beachtlich sind die Trinkwasserschutzzonen.

2.4.4.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird von dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, Putbuser Chaussee 1, 18528 Bergen auf Rügen vorgenommen. Trinkwasser kann in ausreichender Menge bereitgestellt werden. Die Sicherstellung des Versorgungsdruckes im Hochuferbereich Sellins ist gemäß DIN 1988 grundstücksbezogen vorzunehmen. Die Versorgung mit Trinkwasser ist im Zusammenhang mit der Erschließung der Baugebiete bzw. im Hochuferbereich mittels technischer Nachrüstung der vorhandenen Anlagen sicherzustellen. Die für die Entwicklung bestimmter Standorte notwendige Trinkwasserversorgung ist mit dem Zweckverband rechtzeitig abzustimmen.

2.4.4.2 Elektrizitätsversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird von der E.DIS Aktiengesellschaft, Regionalzentrum Bergen, Putbuser Chaussee 4, 18528 Bergen vorgenommen. Die Versorgung ist flächendeckend.

2.4.4.3 Energieversorgung

Aus Gründen des Umweltschutzes, der Fremdenverkehrsentwicklung und der Kostenentwicklung ist nahezu vollständig von Festbrennstoffen auf Gas, Öl, Strom und regenerative Energien umgestellt worden. Davon ist die Gasversorgung leitungsgebunden. Versorgungsträger ist die EWE Aktiengesellschaft, KundenCenter Rügen, Rotenseestraße 48, 18528 Bergen. Die Versorgung ist flächendeckend.

Aus Gründen der Lufthygiene werden Festbrennstoffe in Teilgebieten des Gemeindegebietes ausgeschlossen.

2.4.4.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung wird von der Nehlsen Entsorgungs GmbH, Kurzer Weg 2, 18573 Samtens vorgenommen. Die Notwendigkeit zur Darstellung von Flächen für die Abfallbeseitigung bzw. Zwischenlagerung und Umschlag von Hausmüll besteht nicht.

2.4.4.5 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung wird von dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, Putbuser Chaussee 1, 18528 Bergen auf Rügen vorgenommen. Das Schmutzwasser, aus der bestehenden und geplanten Bebauung, kann der vorhandenen öffentlichen Abwasseranlage zugeführt werden. Bis auf die Ortsteile Altensien und Moritzdorf ist die Gemeinde an das öffentliche Abwasserbeseitigungsnetz angeschlossen. Die Bereiche Wilhelmstr., Schule, Seepark, Siedlung am Wald im Trennsystem. Für die übrigen Bereiche erfolgt eine sukzessive Umstellung auf Trennsystem (nächster Bauabschnitt 2005/6 Granitzer Straße). Mit dem Straßenbau werden notwendige Erneuerungen des Kanalnetzes einher gehen auf der Grundlage des Schmutzwasserkonzeptes. Die für die Entwicklung der Standorte Altensien und Moritzdorf notwendigen Maßnahmen zur Abwasserbeseitigung sind mit dem Zweckverband rechtzeitig abzustimmen.

Die Abwässer werden mittels einer Druckleitung der Kläranlage Göhren zugeführt.

2.4.4.6 Niederschlagswasser

Grundsätze zum Niederschlagswasser:

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist Abwasser gem. § 39 Landeswassergesetz (LWaG). Mit Ausnahme des von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließenden Niederschlagswassers (Träger der Straßenbaulast) unterliegt die Abwasserbeseitigungspflicht der zuständigen Körperschaft (§ 40 Abs. 1 und 4 LWaG), in diesem Falle dem Zweckverband. Er ist von seiner Entsorgungspflicht durch die Wasserbehörde nicht befreit. Der Zweckverband kann durch Satzung regeln, daß das Niederschlagswasser außerhalb von Wasserschutzgebieten auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, oder auf besonders hierfür ausgewiesenen Flächen erlaubnisfrei versickert werden kann (§ 32 Abs. 4 LWaG). Für solcherart verbrachtes Niederschlagswasser entfällt die Pflicht zur Abwasserbeseitigung (§ 40 Abs. 3 Nr. 2 LWaG).

Eine solche Satzung existiert noch nicht. Es können Regelungen zur Niederschlagswasserbeseitigung auch bereits in Flächennutzungsplänen und insbesondere in Bebauungsplänen unter Beachtung des § 9 BauGB aufgenommen werden.

Von dieser Regelung wird auf der Ebene des Flächennutzungsplanes kein Gebrauch gemacht. Darstellungen zur Niederschlagswasserversickerung werden nicht vorgenommen.

Es werden jedoch folgende Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung gegeben:

Im 100 m Bereich zur Ostsee dürfen keine Versickerungsanlagen betrieben werden. Das Niederschlagswasser ist abzuleiten, d.h. dem Zweckverband zu überlassen.

Im genannten 100 m Bereich und auch in Gebieten mit relativ dichter Bebauung sowie mit zunehmender Versiegelung und auch dort, wo die Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund ungünstiger Bodenverhältnisse und / oder des Mangels an Versickerungsflächen nicht möglich ist, ist das Niederschlagswasser zu fassen und mittels eines Regenwasserkanals in einen geeigneten Vorfluter abzuleiten. In solchen Bereichen ist es erforderlich, die vorhandene und zum Teil überalterte Mischkanalisation schrittweise im Trennsystem auszubauen.

Im ländlichen Raum, in allgemeinen Wohngebieten und in vergleichbaren Gewerbegebieten ist es u. E. zweckmäßig, die Festlegung zu treffen, daß das gering verschmutzte Niederschlagswasser versickert werden soll, wenn der Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens im Zusammenhang mit der Grundstücksgröße erbracht ist.

Die dafür erforderlichen Untersuchungen und Festlegungen sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abzuarbeiten.

Ein öffentliches Regenwassersystem ist teilweise vorhanden. Auf der Grundlage des vorhandenen Regenwasserkonzeptes wird in Sellin schrittweise, Straßenbau begleitend, das System in notwendigen Bereichen vervollkommen. Ansonsten geht der Zweckverband davon aus, daß das Regenwasser von den Dachflächen dort verbleiben soll, wo es anfällt. Dass entspricht auch der Festsetzung im § 39 LWaG M – V.

2.5 Stärken und Schwächen des Ortes

Die Schwächen des Ortes stellen sich in etwa wie folgt dar:

- Geringe Aufschliessung des innewohnenden fremdenverkehrlichen Potentials (maritime Qualitäten, an den Siedlungsraum angrenzende Landschaftsräume, Intensivlandwirtschaft auf schwachen Böden mit hoher Umweltbelastung statt Golf)
- Einseitige Konzentration auf Wilhelmstrasse und Seebrücke
- Geringes Angebot an Wohnbauflächen für die einheimische Wohnbevölkerung
- Ausschließlich landseitige Erschließung mit Kraftfahrzeugen mit erheblichen Verkehrsproblemen hinsichtlich Lärmbelästigung, Beeinträchtigung der Erlebnisqualität des Straßenraumes und Parkproblemen.
- Mangelhafte Einbeziehung des Landschaftsraumes in den Siedlungszusammenhang.
- Saisonale Schwankungen hohe Belastungen im Sommer geringe Auslastung im Winter

Die Schwächen des Ortes können durch seine Stärken ausgeglichen werden:

- zentrale Lage innerhalb der Region,
- gute infrastrukturelle Grundausstattung,
- hervorragende landschaftliche Lage im südlichen Ausläufer des Waldgebietes der Granitz, unmittelbare Strandnähe vorhandener Fremdenverkehrsgebiete, im Siedlungsraum eingelagerte umfangreiche Grün- und Erholungsflächen,.
- die Wilhelmstraße als städtebauliches Ensemble von einmaliger Geschlossenheit,
- attraktive Naherholung Wanderziele in den angrenzenden Gemarkungen Baabe, Lancken und Binz,
- höchstes fremdenverkehrliches Entwicklungspotential.

2.6 Entwicklungstendenzen

Die besondere zentralörtliche Situation hat und wird die Ortsentwicklung weiterhin wesentlich beeinflussen. Neben seiner Funktion als bedeutender Fremdenverkehrsort wird sich der Ort zusätzlich als Handels- und Dienstleistungsschwerpunkt weiter herausbilden, der Versorgungsfunktionen für die angrenzenden Gemeinden bis zur Gemeinde Thiessow übernimmt weil er die besten Erschliessungsvoraussetzungen hat. Hinzukommt eine schwerpunktmäßige Entwicklung als Wohn- und Schulstandort die bereits in den 80er Jahren mit umfangreichen Neubaumaßnahmen zwischen der ursprünglichen Ortslage Sellins und Baabe eingeleitet wurde.

Entscheidend für die Kontinuität der Ortsentwicklung wird sein, daß es gelingt ausreichend zusätzliche Flächen für einen familiengerechten Wohnungsbau bereitzustellen.

2.7 Bedarfsanalyse der Flächennutzung

Betrachtet man die unter 2.2.6 beschriebene Siedlungsfläche (ca. 175 ha incl. der Neuausweisungen) zur Zahl der Einwohner und im Vergleich zu den anderen Amtsgemeinden, werden Relationen erkennbar, die den dringenden weiteren Bedarf nach zusätzlichen Wohnbauflächen vor allem für familienfreundliches Wohnen verdeutlichen. Dieser Bedarf wird auch unter 2.2.6.5 Wohnraumversorgung statistisch belegt.

Zur Klarstellung der prekären Situation wird die Entwicklung der bisher realisierten Wohnbaustandorte beschrieben. Dieses sind:

Das Baugebiet **Haus Am Wald**, als Altstandort, wurde in 2003 für 10 Efh.s.grundstücke konzipiert. Es sind alle Grundstücke bebaut.

Das Baugebiet **Weißer Steg**, als Altstandort, wurde in 1999 / 2001 für 35 Efh.s.grundstücke konzipiert. Es sind alle Grundstücke bebaut.

Das Baugebiet **Gutshof**, als Altstandort, wurde in 2004 für 14 Einfamilienhäuser konzipiert. Es sind 8 Grundstücke vergeben und 4 bereits bebaut. Die zur B 196 orientierten Grundstücke sind nicht als Wohngebiete festgesetzt sondern als Dorfgebiete.

Das Baugebiet **Hartmann's Ruh**, im Bereich des vorhandenen Siedlungsansatzes, ist seit 2000 von ca. 5 Einfamilienhäusern auf 15 Einfamilienhäuser erweitert worden.

Insgesamt sind seit 2000 ca. 60 Grundstücke in den vorgenannten Bereichen für den freistehenden Einfamilienhausbau erschlossen und auch bebaut worden.

Nicht eingerechnet sind die realisierten Nachverdichtungen in den historischen Siedlungsbereichen und ländlichen Ortslagen.

Es ist festzustellen, daß bei einer linearen Fortschreibung der Bautätigkeit der letzten 5 Jahre, bezogen auf den Zeithorizont des FPlanes (10 - 15 Jahre), die Bereitstellung von ca. 180 Bauplätzen notwendig wird.

Sellin weist mit nur **6,88 ha Siedlungs- und Verkehrsfläche je 100 Einwohner** den mit Abstand geringsten Wert im Amtsbereich auf (Gager 20,95 ha, Göhren 10,75 ha, Amtsbereich 10,44 ha; LK Rügen 10,19 ha; Land M-V 9,3 ha). Diese Zahl belegt die effektive Nutzung des Selliner Siedlungsraumes und das hohe Maß an baulicher Verdichtung, allerdings auch eine gewisse Monostruktur, verursacht durch die hohe Anzahl der Geschoßwohnungen in der „Siedlung Am Wald“. Der Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern in Sellin mit Ortsteilen liegt lediglich bei 68,5 % (Lancken Granitz 91 %, Amtsbereich 76,5 %, LK Rügen 78,65 %, Land M – V 80,58 %).

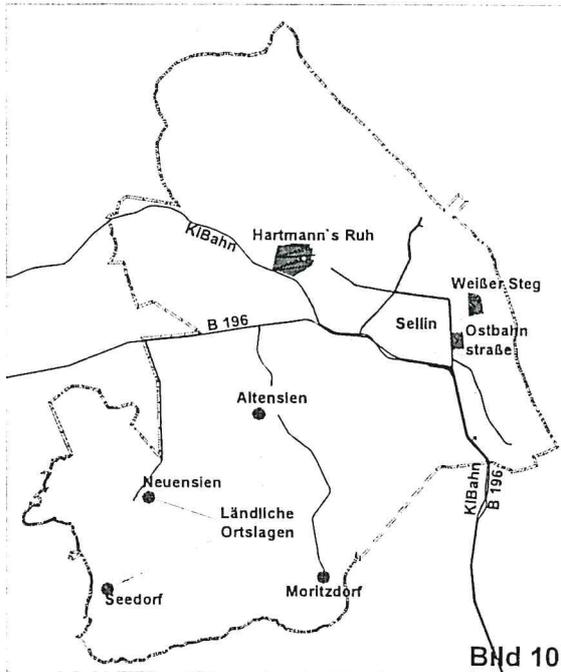
Damit eine dem Landesdurchschnitt entsprechende Flächenausstattung erreicht würde müßte die Siedlungsfläche Sellins um den Faktor 1,35 auf ca. 237 ha erhöht werden mithin ein Zuwachs an Siedlungsfläche um 62 ha. Nimmt man für den Landesdurchschnitt eine demographische Abminderung von 15 % in Ansatz wäre der Fehlbedarf zum Landesdurchschnitt immer noch ca. 30 ha.

Der Fehlbedarf würde sich weiter erhöhen, nähme man die bereits in der Rechnung enthaltenen Neuausweisungen heraus (ca. 8 ha Hartmann's Ruh, ca. 1 ha Weißer Steg, ca. 8 ha der gemischten Bauflächen).

Die vorstehenden Zahlen belegen, daß bei Beibehaltung des derzeitigen Zustandes, ohne die angestrebten Neuausweisungen, die Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung, die Berücksichtigung der Bedürfnisse der Familien und die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 (5) BauGB) nicht mehr in dem gebotenen Maße möglich sind. Auch werden dann Leitvorstellungen der Raumordnung nicht beachtet, nämlich Standortvoraussetzungen für wirtschaftliche Entwicklungen (Wohnen / Arbeiten) zu schaffen und gleichwertige Lebensverhältnisse in allen Teilräumen herzustellen. Die Grundsätze der Raumordnung, zentrale Orte der ländlichen Räume als Träger der teilräumlichen Entwicklung zu unterstützen, sowie dem Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung zu tragen, wären ebenfalls nicht beachtet.

Neubaupotentiale in bestehenden Siedlungseinheiten ergeben sich lediglich als Restfläche in der Siedlung Am Wald im Bereich des Geschoßwohnungsbaus (ca. 1 ha). Diese Fläche ist allerdings für den benötigten familiengerechten Wohnungsbau (Einfamilienhaus in unterschiedlichen Bautypen) von Lage und Zuschnitt ungeeignet. Sie ist durch den Geschoßwohnungsbau vorgeprägt und den Emissionen der benachbarten Tankstelle, der angrenzenden Märkte und der B 196 ausgesetzt. Sie soll für den verdichteten Wohnungsbau vorgehalten werden. Weitere Neubaupotentiale in bestehenden Siedlungseinheiten bestehen nicht. Die bereits benannten Baugebiete „Weißer Steg“, „Haus Am Wald“ und „Gutshof“ als aktuelles Baugebiet sind nahezu vollständig belegt.

Neubaupotentiale in geplanten Siedlungseinheiten sollen mit dem Flächennutzungsplan vorbereitet werden in den Bereichen:



- Hartmann's Ruh, Fortentwicklung und Arrondierung ca 8 ha Bruttobauland
- Weißer Steg, Arrondierung ca 1 ha Bruttobauland
- Ostbahnstraße, Ergänzung im Zusammenhang gemischter Bauflächen ca 0,5 x 2 ha = ca 1 ha
- Ländliche Ortslagen, Arrondierung und Ergänzung der Siedlungsfläche von ca 22 ha um ca 20 % auf ca 26 ha. Von dem Flächenzuwachs der ländl. Ortslagen im Zusammenhang gemischter Bauflächen um ca 4 ha ist etwa die Hälfte für den Wohnungsbau zu veranschlagen mithin ca 2 ha.

Es ergibt sich somit ein Neubaupotential für den familiengerechten Wohnungsbau von ca 10 ha im Gemeindehauptort Sellin und ca 2 ha in den ländlichen Ortslagen.

Eine Angleichung der Flächenausstattung an den Landesdurchschnitt wird damit noch nicht erreicht. Es verbleibt ein Fehlbedarf von ca 18 ha.

Die festzustellende Baulandknappheit führt zu einem überdurchschnittlichen Anstieg der Baulandpreise (Landesdurchschnitt 47 €, gemeindl. Baulandangebot 80 €, private Angebote Sellin 120 €). Daraus resultierend werden junge Familien trotz ausreichenden Arbeitsplatzangebotes in der Fremdenverkehrswirtschaft in preiswertere Regionen gedrängt.

Es kommt zu einer Bevölkerungsentmischung (Segregation) mit den bereits zu verzeichnenden nachteiligen Auswirkungen auf Bevölkerungsaufbau, Altersstruktur und Auslastung der kommunalen Einrichtungen (z. Bsp. Schwächung des Schulstandortes) sowie einer noch stärkeren Saisonalität der öffentlichen Infrastruktur (z. Bsp. Geschäftsschließungen außerhalb der Saison, saisonale Einpendler). Unzureichend kompensiert wird dieser negative Trend durch den Zuzug sog. Residenten.

Dieser negativen Entwicklung kann nur entgegen gesteuert werden indem mittelfristig (Zeithorizont F. Plan) der wirtschaftlichen Überlegenheit der gewerblich - touristischen Nutzungen eine aktive Entwicklung der Neubaupotentiale für den familiengerechten Wohnungsbau durch gemeindliche Einflußnahme entgegengestellt wird. Hierzu gehört auch eine gesteuerte Vergabe der Bauplätze und eine Verhinderung der Zweckentfremdung der Neubaupotentiale.

Langfristig (Zeithorizont F. Plan Fortschreibung) oder auch bei eingeschränkter Verfügbarkeit der vorgenannten Flächen ist an die Eröffnung eines größeren Neubaugebietes zu denken.

3.0 Städtebauliche Ziele

Mit dem Flächennutzungsplan sollen folgende städtebauliche Ziele für die Gemeinde Sellin mittelfristig vorbereitet werden:

- Stärkung der zentralörtlichen Funktion Sellins im regionalen Zusammenhang
- Sicherung und Ausbau als Wohnstandort derzeit ca 3000 EW, Ziel ca 3500
- Sicherung des Schulstandortes für die Region
- Qualitativer Ausbau als überregional bedeutsamer Fremdenverkehrsstandort
- Saisonverlängerung
- Verstärkte Aufschliessung des endogenen Fremdenverkehrspotentials
- Golf statt umweltbelastende Intensivlandwirtschaft
- Ausbau der maritimen Qualitäten (Boddenseitiger Bäderverkehr, Nordufer Selliner See-Gager-Seebrücke Sellin)
- Einbeziehen der angrenzenden Landschaftsräume in den Fremdenverkehrsbetrieb
- Sportplatzneubau Sellin / Baabe
- Neuordnung des Gutshofstandortes
- Erholungs- und Tourismusentwicklung bei nachhaltiger Berücksichtigung kulturhistorischer Ausprägungen für Sellin und die dazugehörigen Ortslagen
- Erholungs- und Tourismusentwicklung bei vorrangiger Sicherung von Naturhaushalt und Landschaftsbild für die Ortslagen Moritzdorf, Altensien, Neuensien und Seedorf
- Freilegung der naturräumlichen städtebaulichen und kulturhistorischen Qualitäten Sellins und seiner Ortslagen
- Verkehrsberuhigung im gesamten Fremdenverkehrsbereich
- Stärkung der seeseitigen Verkehrswege und der tourismusbedingten Sonderverkehrsformen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Flächennutzungsplan Sellin gliedert die Bauflächen nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung und Baugebiete nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung. Bei der Gliederung stehen die Belange des Fremdenverkehrswesens und der störungsfreie Ablauf des Kur- und Erholungsbetriebes im Vordergrund. Daneben die Sicherung als Wohn-, Schul-, Handels- und Dienstleistungsstandort sowie deren Ausbau entsprechend den raumordnerischen Vorgaben. Der Flächennutzungsplan gibt ein grobes Ordnungsschema für bestehende und zukünftige Nutzungen, daß durch die aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungspläne konkretisiert und verfeinert wird.

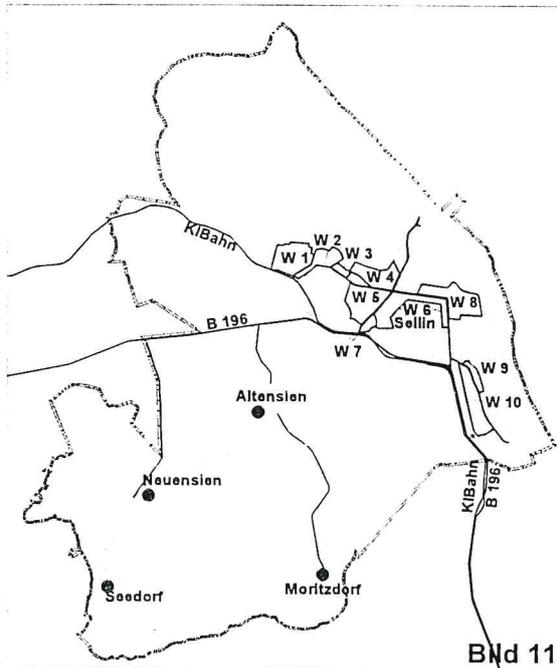
Die Flächenangaben in ha, die % Angaben bezogen auf das Gemeindegebiet incl. der eingeschlossenen Seenflächen.

3.1.1 Wohnbauflächen (W)

W 1	8,03	Hartmann's Ruh	Bedarfsfläche
W 2	4,38	Sonnenhügel	Bestand
W 3	1,01	Haus am Wald	Bestand
W 4	6,36	nördlich Granitzer Str.	Bestand
W 5	8,43	westlich Hauptstraße	Bestand
W 6	7,79	Hauptstr.-Ostbahnstr.	Bestand
W 7	1,29	Bollwerkstr.	Bestand
W 8	9,10	Neuer Weg (Weißer Steg)	Bestand
W 9	1,61	Kiefernweg	Bestand
W.10	7,29	Siedlung am Wald	Bestand
	<u>55,30</u>	ca 4 %	

Bis auf den Bereich westl. des Sonnenhügels im Gebiet Hartmann's Ruh werden ausschliesslich Bestandsdarstellungen vorgenommen in denen nur noch geringfügige Erweiterungen möglich sind bzw. die durch B. Plan abgesichert sind.

Neubaupotentiale sind in den bestehenden Siedlungseinheiten in nennenswertem Umfang nicht mehr gegeben.



Die Bedarfsausweisung Hartmann's Ruh (W 1) erfolgt weil mit einem moderaten Zuzug von aussen zu rechnen ist, weiterer Ergänzungsbedarf für die bereits ansässige Bevölkerung besteht und Wohnen mit touristischer Privatvermietung angeboten werden soll. Darüber hinaus soll mit der Mehrdarstellung die Realisierungswahrscheinlichkeit von Bauflächen erhöht werden, ein Spielraum für unvorhergesehene Entwicklungen freigehalten werden und einer Baulandverknappung und der damit verbundenen Überteuering entgegengewirkt werden (weiter s. 2.2.6.4 Einwohnerentwicklung, 2.2.6.5 Wohnraumversorgung, 2.7 Bedarfsanalyse der Flächennutzung).

Die Wohnbaufläche „Hartmann's Ruh" grenzt unmittelbar an das NSG „Granitz" bzw. die Flächen für Wald an. Dieses steht nicht im Widerspruch zu den Forderungen nach einer Pufferzone zwischen Bebauung und dem Wald. Die Ausgestaltung dieser Pufferzone bleibt den aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickelnden Festsetzungen eines Bebauungsplanes vorbehalten.

Z.B. können in den „Pufferzonen" die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und Grünflächen angeordnet werden. Ein Heranrücken der baulichen Anlagen bis unmittelbar an die Waldkante ist nicht beabsichtigt und wegen der einzuhaltenden Abstände zum Waldrand gem. Landeswaldgesetz auch nicht möglich. Die hierzu stattgefundenen Erörterungen und ergänzenden Abstimmungen mit dem NPA bestätigen diesen Sachverhalt.

3.1.1.1 Kleinsiedlungsgebiete (WS) nicht

3.1.1.2 Reine Wohngebiete (WR) nicht

3.1.1.3 Allgemeine Wohngebiete (WA) nicht

3.1.1.4 Besondere Wohngebiete (WB) nicht

Die Ausdifferenzierung der vorstehenden Gebietstypen innerhalb der Wohnbauflächendarstellung erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

3.1.2 Gemischte Bauflächen (M)

M1	2,12	Seedorf Süd	Bestand
M2	6,16	Seedorf Mitte	Bestand
M3	0,48	Seedorf Hafen	Bestand
M4	5,07	Seedorf Neuensien	Bestand
M5	0,41	Neuensien West	Bestand
M6	2,87	Neuensien Ost	Bestand
M7	0,00	Neuensien Reiterhof	Bestand
M8	1,09	Altensien Stallanlagen	Bestand

M9	2,19	Altensien Süd	Bestand
M10	3,87	Altensien Nord	Bestand
M11	0,66	Altensien Ufer	Bestand
M12	2,08	Moritzdorf	Bestand
M13	0,70	Alt Sellin Süd	Bestand
M14	5,63	Alt Sellin Nord	Bestand
M15	2,69	Seeufer	Bestand
M16	1,05	BHG-Raiffeisen	Bestand
M17	3,25	Gutshof	Bestand
M18	2,10	Hartmann`s Ruh	Bestand
M19	4,66	Ostbahnstr.	Bestand/Bedarf
M20	2,60	F.v.Hagenow Str.	Bestand
M21	1,48	Kaufhaus Stolz	Bestand
M22	2,79	Ruth Bahls Str.	Bestand
<u>53,95</u>		ca 4 %	

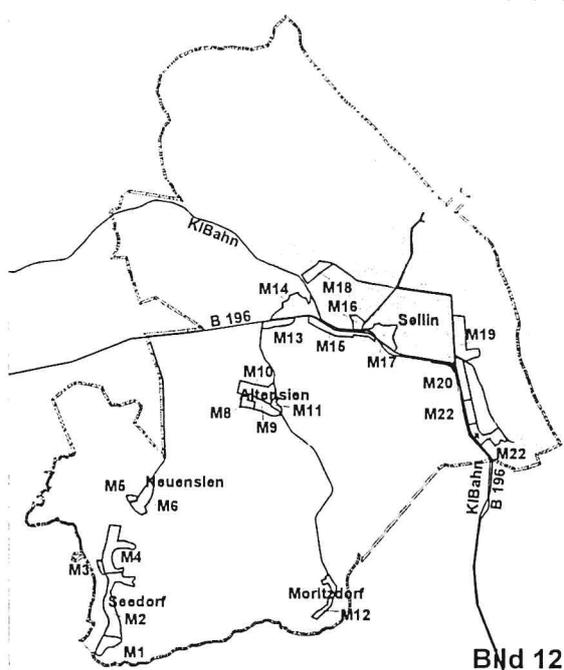
Die Darstellung der gemischten Bauflächen umfasst hauptsächlich die historischen, dörflichen Ortslagen. Es handelt sich hier um Bereiche die derzeit einem Wandel unterzogen sind von dörflicher und landwirtschaftlicher Vorprägung mit einem hohen Anteil von Kleinsiedlungsstruktur in Richtung Mischgebiet mit hohem Anteil von Fremdenverkehrsnutzung. Bei den Darstellungen sind im Durchschnitt 20 % Bestandserweiterung möglich.

Die Ausweisung von Mischbauflächen in den kleineren Ortslagen der Gemeinde (M 1 – 12), stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar. Die Einbeziehung von bisher unbebauten Flächen schafft die Voraussetzung für eine planmäßige Entwicklung dieser Ortschaften und deren Abgrenzung zur freien Landschaft. Durch die eingetretene fremdenverkehrliche Entwicklung, den Ausbau der kommunalen und fremdenverkehrlichen Infrastruktur (Anschluss an die zentrale Abwasserbeseitigung, Straßenausbau, Hafenausbau) haben die ländlichen Ortslagen eine Gewichtung erlangt, die die vorgenommene Ausweisung rechtfertigt, mit der auch eine maßvolle Entwicklung dieser Bereiche sichergestellt wird. Diese eingetretenen Entwicklungen können nicht ignoriert werden.

Ein Widerspruch zu § 1 (5) BauGB besteht nicht, weil eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet bleibt. Die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen bleiben gewahrt. Ein Widerspruch zu § 1a BauGB besteht nicht, weil eine meßbare Nachverdichtung nicht mehr möglich und auch städtebaulich, im Interesse der Erhaltung der gewachsenen Siedlungsstruktur, nicht vertretbar ist. Aus den vorstehenden Gründen ist die Sicherung von Entwicklungsflächen ohne die Inanspruchnahme landwirtschaftlich wertvoller Flächen, von Wald oder von Wohnbauflächen vordringlich.

Die gewerblich mitgeprägten Bereiche in Sellin (Hartmann`s Ruh u. M 18, M 20 - 22) sind ebenfalls Bestandsdarstellungen bzw. durch B. Plan abgesichert.

Der Bereich Ostbahnstr. (M 19) betrifft die Standorte des ehemaligen Heizkraftwerkes, das Jugendherbergsgelände sowie einen Abschnitt der Ostbahnstrasse bis Kinderkombination. Dieser Bereich soll umstrukturiert werden als Vorbehaltsfläche in der auch Wohnen, gewerbliche Nutzungen sowie Handel und Dienstleistungen zulässig sind. Die Kinderkombination ist als Anlage für soziale Zwecke auch in einer gemischten Baufläche zulässig. Die Beibehaltung der Darstellung als Gemeinbedarfsfläche ist nicht zwingend erforderlich. Der Heizkraftwerkstandort ist wesentlich reduziert worden so dass auch diese Fläche zur Umwidmung an-



steht. Die Flächenausweisung als Versorgungsanlage ist nicht mehr notwendig. Der Bereich zwischen Jugendherberge und Kinderkombination (ca 1,8 ha) soll nicht auf eine einzeilige Bebauung beschränkt bleiben wegen der städtebaulichen Bedeutung dieses Areals gegenüber dem Supermarkt und dem Seepark. Darum wird die rückwärtige Grenze der Mischgebietsdarstellung in diesem Bereich auf den Weg zwischen Jugendherberge und Heizwerk bezogen. Der Abstand zur Ostbahnstraße beträgt dann ca. 100 m.

Der Bereich oberhalb der Tankstelle (M 22) an der B 196 zum Sportplatz Baabe wird als gemischte Baufläche dargestellt wegen des Neubaus des Sportplatzes Baabe sowie der anschließenden Skaterbahn und damit möglichen Konflikten zwischen Sportplatzbetrieb / Skaterbahn und künftiger Wohnnutzung entgegen gewirkt wird. Außerdem entspricht die Darstellung gemischter Bauflächen in diesem Bereich eher dem dort ansässigen Betrieb.

3.1.2.1 Dorfgebiete (MD) nicht

3.1.2.2 Mischgebiete (MI) nicht

3.1.2.3 Kerngebiete (MK) nicht

Die Ausdifferenzierung der vorstehenden Gebietstypen innerhalb der Darstellung Gemischte Bauflächen (M) erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Eine Entwicklung von Kerngebieten gem. § 7 BauNVO aus den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen gemischten Bauflächen ist nicht möglich, weil dieser Gebietstyp im Bereich des Gemeindegebietes nicht anzutreffen ist und auch nicht entwickelt werden soll. Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur und sind atypisch für Grundzentren im ländlichen Raum.

3.1.3 Gewerbliche Bauflächen (G) nicht

3.1.3.1 Gewerbegebiete (GE) nicht

3.1.3.2 Industriegebiete (GI) nicht

3.1.4 Sonderbauflächen (S) nicht

3.1.4.1 Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)

Es werden keine Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete und Campingplatzgebiete ausgewiesen.

3.1.4.2 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) Zweckbestimmung Fremdenverkehr

SF1	0,57	Waldhalle	Wiederaufbau
SF1	0,10	Moritzburg	Bestand
SF2	21,06	Wilhelmstr./Hochufer	Bestand
SF2	7,40	westl. Aug. Bebel Str.	Bestand
SF2	2,94	Weisser Steg	Bestand
SF3	24,23	Seepark	Bestand
SF4	0,60	Kleine Melodie	Bestand
SF5	3,48	Cliff Hotel	Bestand
SF6	1,23	Bollwerk	Bestand
SF7	0,42	Lindequist	Bestand

SF8

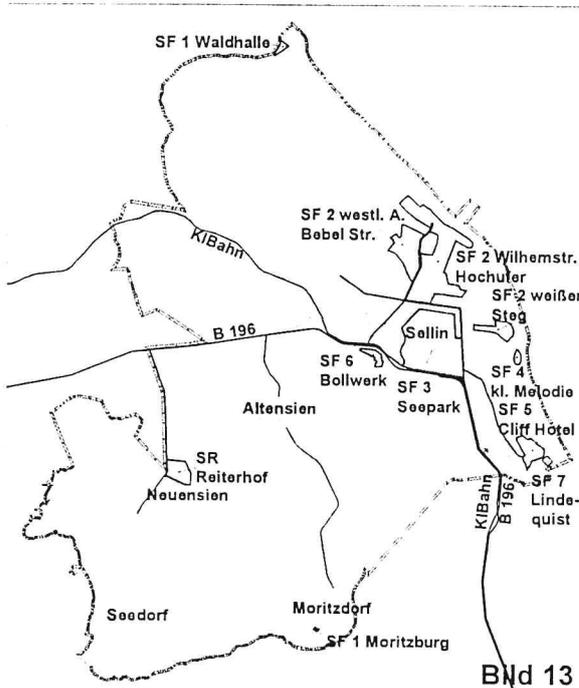
3,36

65,40

Reiterhof Neuensient

ca 4,5 %

Bestand



Der **SF 1 Bereich Waldhalle** stellt den Standort für den Wiederaufbau der ehemaligen Ausfluggaststätte zwischen Sellin und Binz dar. Der Standort ist der zentrale Kulationspunkt des Wanderwegenetzes der Granitz an der Außenküste zwischen den Ostseebädern Binz und Sellin.

Nach Auffassung der Gemeinde ist der Wiederaufbau der Waldhalle von besonderer städtebaulicher Bedeutung wegen seiner Funktion im Wanderwegenetz der Granitz, seiner geschichtlichen Bedeutung und seiner besonderen Position im Fremdenverkehrsgeschehen der Ostseebäder Binz und Sellin. Die Position ist in ihrer Wertigkeit vergleichbar mit den Seebrücken der Ostseebäder und den Aussichtspunkten im Nationalpark Jasmund.

Die Voraussetzungen für eine Ausnahmegenehmigung nach § 19 Abs. 3 Nr. 1 des LNatSchG sind daher nach Auffassung der Gemeinde gegeben.

Diese Auffassung wird unterstützt durch die

Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur die den Standort grundsätzlich nicht in Frage stellt und lediglich auf technische Erfordernisse im Rahmen einer konkreten Antragstellung in Bezug auf die Berücksichtigung der im fraglichen Bereich festzustellenden Küstendynamik verweist.

Auch wird mit der Stellungnahme des Landkreises Rügen der Standort nicht ausgeschlossen. Der Landkreis verweist zu diesem Standort lediglich darauf, daß kein PKW-Verkehr zu dem Standort zulässig sein soll und die Versorgung des Standortes ausschließlich über Sonderzubringermöglichkeiten sicher zu stellen ist. Der Landkreis sieht für den Standort eine reine Ausfluggaststätte als geeignet an ohne zusätzliche Beherbergungskapazitäten. Dieser Argumentation schließt sich die Gemeinde an.

Eine Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BnatSchG ist im Rahmen der weiterführenden verbindlichen Bauleitplanung erforderlich. Eine erhebliche Beeinträchtigung des FFH – Gebietes „Granitz“ ist, bei Beachtung der, im Rahmen der vorgenannten, nachfolgenden Verfahrensschritte festzulegenden, naturschutzfachlichen Belange, nicht zu erwarten weil die Waldhalle ein eindeutiges Ausflugsziel als Rastplatz und Orientierungspunkt im Wanderwegenetz der Granitz zwischen Binz und Sellin darstellt. Der Wiederaufbau der Waldhalle führt darüber hinaus zu einer Beruhigung der angrenzenden sensiblen Landschaftsräume der Granitz. Der Zu- und Abgangsverkehr kann durch entsprechende verkehrsrechtliche Anordnungen auf ein Minimum zur Ver- und Entsorgung beschränkt werden.

Wegen der nahen Abbruchkante des Steilufers ist der neue Standort etwas landseitig verschoben worden. Überträgt man den Bauverbotsbereich nach § 89 LWaG mit einer Entfernung von 100 m landwärts von der aktuellen oberen Böschungskante des Steilufers in diesem Bereich, so verbleibt eine Fläche von ca. 4000 qm im südwestlichen Bereich des Flurstückes 4/3 die für einen möglichen Wiederaufbau unter Beachtung der Bestimmungen des Landeswassergesetzes in Frage kommt. Die Festlegung der genauen Größe des Raumprogrammes sowie die exakte Bestimmung der notwendigen Abstandsflächen zur oberen Böschungskante des Steilufers ist im Rahmen der für die Baumaßnahme erforderlichen Genehmigungsverfahren festzulegen. Die dafür im Flächennutzungsplan darzustellenden Flächen sind im vorliegenden Plan ausreichend bemessen. Zur Klarstellung ist darauf hinzuweisen, daß der Flächennutzungsplan keine Baufelder ausweist, sondern lediglich die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung.

Der **SF 1 Bereich Moritzburg** ist die Bestandsdarstellung der Ausflugsgaststätte Moritzburg oberhalb der Ortslage Moritzdorf gegenüber der Baaber Beek. Der Standort bietet die besten Ausblicke über die Boddengewässer und das südlich anschliessende Mönchgut.

Neue Planungsimpulse gehen von den Darstellungen dieser Standorte nicht aus, sondern es wird lediglich ein Teil der ursprünglichen Fremdenverkehrsstruktur Sellins abgebildet.

In den **SF 1 Gebieten** sollen zulässig sein:

Ausflugsgaststätte und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal

Ausnahmsweise ein kleiner Betrieb des Beherbergungsgewerbes als untergeordnete Ergänzung der Ausflugsgaststätte.

Der **SF 2 Bereich Wilhelmstr./Hochufer** ist der am stärksten frequentierte Bereich des historischen Selliner Fremdenverkehrsgebietes. Mit der Wilhelmstrasse und der Seebrücke bildet er das Selliner Markenzeichen. Die Flächen sind überwiegend bebaut. Innerhalb der Bestandsdarstellung liegen für die beiden grösseren Baulücken (Kaiserhof / Strandhotel) Baugenehmigungen vor.

Der **SF 2 Bereich westl. Aug. Bebel Str.** ist die Bestandsdarstellung des ruhigeren an den vorbeschriebenen Bereich westl. anschliessenden Gebietes. Er umfasst unter anderem den Standort der Mutter-Kind-Klinik, den ehemaligen Schiessstand, die evang. Kirche und das Seniorenheim.

Der **SF 2 Bereich Weisser Steg** umfasst in der Hauptsache die Bestandsdarstellung der ehemaligen Ferienlager zwischen der Ostbahnstrasse und dem Steilufer zum Fischerstrand. Er ist grösstenteils durch die Festsetzungen des rechtskräftigen B.Planes 2 C „Weisser Steg“ abgedeckt. Darüber hinaus gehende Darstellungen beziehen sich auf den Bestand der vorhandenen Ferienanlagen zur Steilküste.

Die **SF 2 Gebiete** stellen Flächen dar, die für die Funktion des Ortes als Kur- und Erholungs-ort wesentlich sind, weil diese unmittelbar an die Meeresküste anschließen bzw. nicht mehr als 2 km von der Küstenlinie entfernt sind, anerkannte bewährte therapeutisch anwendbare klimatische Eigenschaften aufweisen, für die Einrichtung einer Praxis eines Badearztes geeignet sind, Einrichtungen zur Abgabe und Anwendung von Kurmitteln ermöglichen, einwandfreie Badewasserqualität an gepflegten und bewachten Badestränden aufweisen, an vom Straßenverkehr ungestörte Parkanlagen, Grünflächen, Waldflächen anschließen, sowie Strandpromenaden, Strand- oder Landschaftswege und vielfältige Möglichkeiten für Spiel und Sport aufweisen.

In den **SF 2 Gebieten** sollen zulässig sein:

allgemein

Betriebe des Beherbergungsgewerbes • Hotels • Anlagen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke • Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Gäste des Gebietes dienen • Dienstleistungsbetriebe • Schank- und Speisewirtschaften • sonstige Wohnungen

ausnahmsweise

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

Der **SF 3 Bereich Seepark** ist der für die Anlage großflächiger Fremdenverkehrs- und Freizeiteinrichtungen im Siedlungszusammenhang von Sellin geeignete Bereich. Es handelt sich in der Hauptsache um aufgelassene Industrie- und Gewerbeflächen, landwirtschaftliche Flächen mit geringerer Wertigkeit und ökologisch verarmte Kulturlandschaft die in den 90 er Jahren vollständig umgestaltet wurden. Hier sind, gemäß Maßgabe des Strukturkonzeptes Rügen, Großvorhaben in verdichteter Bauweise entwickelt worden. Das Gebiet weist innerhalb der Region die höchsten Zentralitätsmerkmale auf und liegt unmittelbar an der B 196 und dem Haltepunkt der Kleinbahnstrecke Rasender Roland. In diesem Gebiet sollen, zu den bereits vorhandenen Nutzungen (Seepark, Spassbad, Ferienanlage, Grossparkplatz, Einzelhandel), schwerpunktmäßig weitere fremdenverkehrliche Nutzungen angeordnet werden, die auch für

die Region bedeutsam sein können. Das Gebiet ist durch den rechtskräftigen VEP „Zentrumsbereich“ nahezu vollständig abgedeckt.

In dem **SF 3 Gebiet** sollen zulässig sein:

allgemein

Betriebe des Beherbergungsgewerbes • Hotels • großflächige Fremdenverkehrs- und Freizeiteinrichtungen • Einzelhandelsbetriebe • Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke • Einzelhandelsbetriebe und nicht störende Handwerksbetriebe • Schank- und Speisewirtschaften • Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter • Einrichtungen der Verwaltung •

ausnahmsweise

Wohnungen gemäß Festsetzungen eines Bebauungsplanes oder Vorhaben- und Erschließungsplanes • sonstige nicht störende Gewerbebetriebe • Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude • Vergnügungsstätten

Der **SF 4 Bereich Kleine Melodie** umfasst den Bestand in Verlängerung des Weißen Steges am Beginn des 2. Selliner Badestrandes (Fischerstrand/Südstrand). Von hier aus werden wesentliche Versorgungsfunktionen im Rahmen des Badebetriebes und der allgemeinen Strandnutzung vorgenommen. Das Gebiet liegt am nördlichen Ende der Badebucht zwischen Göhren und Sellin. Die vorhandenen baulichen Anlagen sollen substanziell verbessert werden und in ihrer Nutzung geringfügig ergänzt mit einem kleinen Betrieb des Beherbergungsgewerbes zur besseren sozialen Kontrolle des Strandabschnittes und Saisonverlängerung. Darüber hinaus hat der Standort innerhalb des Fremdenverkehrsgefüges des Ortes und der Region eine derartige Gewichtung dass eine entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan zwingend geboten ist. Die Bedenken des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur zur Küstendynamik im fraglichen Bereich sind der Gemeinde klar und offenbar. Trotzdem handelt es sich hier um einen der touristisch am stärksten frequentierten Bereiche der Insel Rügen der in seiner Außenwirkung verbessert werden soll und für den Strand- und Badebetrieb des Ortes unverzichtbar ist. Wegen seiner besonderen Bedeutung sind hier zur Küsten- und Standortsicherung entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

In dem **SF 4 Gebiet** sollen zulässig sein:

allgemein

Läden, Kioske zur Deckung des täglichen Bedarfs der Badegäste • Schank- und Speisewirtschaft • Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter oder Aufsichts- und Bereitschaftspersonal • Einrichtungen der Kurverwaltung • Sanitär- und Versorgungsräume • Strandaufsicht • Rettungsdienst

ausnahmsweise

kleiner Betrieb des Beherbergungsgewerbes

Der **SF 5 Bereich Cliff Hotel** stellt den Bestand des Hotelkomplexes an der südlichen Grenze des Gemeindegebietes dar. Wegen seiner Größe, seiner exponierten Lage und seiner Bettenkapazität ist er für die städtebauliche Entwicklung Sellins von besonderer Bedeutung.

In dem **SF 5 Gebiet** sollen zulässig sein:

allgemein

Hotel • Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter • Sport- und Badanlagen mit örtlichem Bezug.

ausnahmsweise

-

Der **SF 6 Bereich Bollwerk** stellt den Bestand des nördlichen Ufers des Selliner Sees dar, der sich im Laufe der fremdenverkehrlichen Entwicklung des Ortes von einem Dorfgebiet zu einem Fremdenverkehrsgebiet gewandelt hat. Es fanden erhebliche touristische Nutzungen statt, z.B. war am Bollwerk der Schiffsanleger der Linie Greifswald-Sellin und es gab einen Landeplatz für Wasserflugzeuge im Linienflugverkehr Berlin-Stettin-Sellin am nördlichen Seeufer. Die umfangreichen Bootsstege sind ein weiteres Merkmal der überwiegend fremdenverkehrlichen Nutzung. Dieser bisher vernachlässigte Bereich soll mittelfristig als maritimer Schwerpunkt ausgebaut werden mit der Wiederherstellung der alten Verkehrsverbindungen sowie einer

besseren funktionalen Verknüpfung mit dem Gutshof Alt-Sellin / Seepark und den Verkehrsanlagen längs der B 196 (Ostbahnhof, Grossparkplatz, regionaler Radwanderweg).

In dem **SF 6 Gebiet** sollen zulässig sein:

allgemein

Betriebe des Beherbergungsgewerbes • Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner und Gäste des Gebietes dienen • Schank- und Speisewirtschaften • Segelschule • Bootsanleger • sonstige Wohngebäude

ausnahmsweise

-

Der **SF 7 Bereich Lindequist** ist eine Bestandsdarstellung der ehemaligen Schule für schwer sprachgestörte Kinder die in 2002 in einen Hotel- und Pensionsbetrieb mit Gaststätte umgewandelt worden ist. Der Standort, zwischen dem Cliff Hotel und der Gemeindegrenze zu Baabe, ist seit 1910 besiedelt und von Baabe her erschlossen. Die Darstellung dient der planerischen Sicherung einer bereits abgestimmten angemessenen Erweiterung.

In dem **SF 7 Gebiet** sollen zulässig sein:

allgemein

Betrieb des Beherbergungsgewerbes • Schank- und Speisewirtschaft • Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

ausnahmsweise

-

Der **SF 8 Bereich Reiterhof Neuensien** (Bild 13) in Neuensien umfaßt den ehemaligen LPG Standort im Norden des Ortsteiles. Hier hat in der Nachfolgenutzung eine Umwidmung zu einem Reiterhof stattgefunden dessen Ausbau und Vervollständigung mit der vorgenommenen Darstellung auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung abgesichert werden soll.

In dem **SF 8 Gebiet** sollen zulässig sein:

allgemein

Turnierplatz • Reithalle mit Gastronomie und Aufenthaltsraum • Außenboxen • Spielplatz • Dressurplatz • Longierplatz / Kinderreitplatz • Parkplatz • Scheune • Garage / Remise • Laufgehege / Paddock • Boxenstall • Wohnhausneubau

ausnahmsweise

-

3.1.4.3 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) Zweckbestimmung Grossflächige Einzelhandelsbetriebe

Die bisherige Sondergebietsdarstellung (SOE) entfällt und wird ersetzt durch die Darstellung gemischter Bauflächen in denen ebenfalls Einzelhandelsbetriebe zulässig sind. Der Bedarf nach großflächigen Einzelhandelseinrichtungen ist nach Feststellung des Einzelhandelsgutachtens für die Gemeinden Sellin und Baabe begrenzt. Die qualitative Verbesserung des Verkaufsflächenangebotes ist vordergründig.

3.1.4.4 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) Zweckbestimmung Nutzung der Windenergie

Bezüglich der Windkraft wird auf das RROP VP verwiesen. Darin ist das Gemeindegebiet nicht als Eignungsraum für Windenergieanlagen kenntlich gemacht. Eine Übernahme von Eignungsgebieten erfolgt daher nicht

Windenergieanlagen stehen den planerischen Zielen der Gemeinde (Ortsbild, Landespflege, Fremdenverkehr) grundsätzlich entgegen vor allem auch unter dem Gesichtspunkt der Erhaltung des Freiraumerlebnisses, der Erholungsnutzung von Feld und Flur und der Gestaltung des Landschaftsbildes dem eine sehr hohe Schutzwürdigkeit beizumessen ist. Aus den vorstehenden Gründen werden sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Nutzung der Windenergie nicht dargestellt.

3.2 Mass der baulichen Nutzung

Der Flächennutzungsplan trifft keine Aussagen zum Mass der baulichen Nutzung.

3.3 -

3.4 Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

1,27	Grund und Realschule	Bestand
1,27	ca 0,1 %	

Als Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke oder Anlagen für Verwaltungen sind die Gemeinbedarfseinrichtungen zumeist in den Flächendarstellungen und Gebietsdarstellungen allgemein oder ausnahmsweise zulässig. Als größere Gemeinbedarfseinrichtung mit entsprechendem Flächenbedarf ist das Schulgelände an der Granitzer Straße flächenmässig gesondert dargestellt. Diese Darstellung erfolgt auch wegen der Bedeutung des Schulstandortes als einziger zukunftsfähiger Standort in der Region.

Die Kinderkombination an der Ostbahnstraße ist mit der Ausweisung Gemischte Baufläche abgedeckt.

Das Förderschulgelände an der Einmündung Ostbahnstraße / Kiefernweg wird umgewidmet wegen der absehbaren Standortaufgabe. Die Nutzung dieses Bereiches wird ebenfalls mit der Ausweisung Gemischte Baufläche abgedeckt. Der Standort wird seit 2004 als Jugendherberge genutzt.

3.5 Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

3.5.1.1 Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstrassen

3,70	Bundesstrassen überörtliche Hauptverkehrsstraße (B 196)	0,26 %
6,59	örtl. Hauptverk. Str.	0,46 %
3,91	Bahnanlagen (Rügensche Kleinbahn)	0,27 %
14,20		0,99 %

Ziel der Darstellung der Verkehrsführung in dem Flächennutzungsplan im Vorgriff auf ein Verkehrskonzept für Sellin ist, die fremdenverkehrlich attraktiven Bereiche vom Durchgangsverkehr sowie vom Ziel- und Quellverkehr weitestgehend freizuhalten. Dabei soll der Grundsatz verfolgt werden den Kraftfahrzeugverkehr von außen an die Fremdenverkehrsgebiete heranzuführen. Hierdurch wird eine Verkehrsberuhigung der Wilhelmstraße von der Seebrücke bis zum Ferienglück und ein völliges Freihalten vom Kraftfahrzeugverkehr des Bereiches Ferienglück, Bollwerk, Ostbahnhof erreicht.

Der Flächennutzungsplan stellt die Bundesstraße 196 als **überörtliche Hauptverkehrsstraße** dar. Für diesen Straßenzug sind die folgenden Vorgaben zur Flächennutzung beachtlich:

- a) Längs der B 196 dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt, jeweils gemessen vom äußere Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden (FStrG § 9 (1), Nr. 1). Dies gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs.
- b) Bauliche Anlagen die, außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt über Zufahrten oder Zugänge an die B 196 unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, dürfen nicht errichtet werden (FStrG § 9 (1), Nr. 2).
- c) Hinsichtlich der Errichtung, erheblichen Änderung oder andersartigen Nutzung von baulichen Anlagen an der B 196 außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke

bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt ist der § 9 Abs. 2 des Bundesfernstraßengesetzes zu beachten.

- d) Die Erlaubnis des Straßenbauamtes ist erforderlich, wenn Zufahrten und Zugänge zu der freien Strecke der B 196 geschaffen oder geändert werden sollen (FStrG § 8 (1)).
- e) Bei der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen ist die von der Bundesstraße ausgehende Immission zu berücksichtigen.

Wegen der gravierenden Verkehrsprobleme im Zuge der Ortsdurchfahrt Sellin, dem ständig steigenden Verkehrsaufkommen, den fehlenden straßenbegleitenden Radwegen und dem mittelfristigen Ausbau der Ortsdurchfahrt Sellin beantragt die Gemeinde eine Änderung der Ortsdurchfahrtsgrenze von der jetzigen östlichen Ortsdurchfahrtsgrenze am Kuhstall in Richtung Baabe bis zumindest zur Zufahrt der Feuerwache. Dem Antrag, die zulässige Geschwindigkeit im fraglichen Bereich zu reduzieren, hat die zuständige Verkehrsbehörde bereits stattgegeben.

Eine Darstellung der Ortsdurchfahrtsgrenze im Flächennutzungsplan erfolgt wegen der Kleinteiligkeit der Darstellung nicht. Die festgesetzte Ortsdurchfahrt reicht vom Abzweig Moritzdorf im Westen bis zum Kleinbahnübergang an der Bollwerkstraße (Kuhstall) im Osten.

Durch das Straßenbauamt sind folgende Bauvorhaben vorgesehen:

- Ausbau der Ortsdurchfahrt Sellin (ab 2009)
- Radverkehrsanlage OD Sellin, Seat Autohaus – Ostbahnstraße (ab 2009).

Obwohl der Ausbauzustand mangelhaft ist, werden die Zuwegungen von der B 196 Richtung Neuensien, Seedorf und Altensien, Moritzdorf wegen ihrer Bedeutung für die Ortslagen als **örtliche Hauptverkehrsstraßen** dargestellt.

Im Siedlungszusammenhang von Sellin werden die örtlichen Hauptverkehrsstraßen von folgenden Straßenzügen gebildet:

- Hauptstraße, August-Bebel-Straße von der B 196 bis Uhlenweg
- Granitzer Straße mit möglicher Unterbrechung im Bereich Wilhelmstraße
- Ostbahnstraße
- Kiefernweg/Siedlung am Wald

Es ist abzusehen, daß die neue Anbindung des Siedlungsgebietes Siedlung am Wald an die B 196 den Anschluss dieses Strassenzuges an die Ostbahnstr. mittelfristig ersetzt und zu einem späteren Zeitpunkt der Kiefernweg in seiner Bedeutung zurückgestuft werden kann.

3.5.1.2 Ruhender Verkehr

Auch das Konzept zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll das Ziel der Verkehrsberuhigung innerhalb des Ortes unterstützen. Der Flächennutzungsplan stellt deshalb ein Parkplatzangebot dar, daß soweit als möglich an den Rändern der eigentlichen Fremdenverkehrsbereiche angeordnet ist. Der Zu- und Abgangsverkehr zu den Parkierungsflächen soll soweit als möglich aus dem innerörtlichen Kur- und Erholungsgebiet herausgehalten werden.

Parkierungsschwerpunkte sind dargestellt an den jeweiligen Ortseingängen der ländlichen Ortslagen,

in Randlage an bestimmten Ausgangspunkten für Wanderungen im Bereich Hartmann's Ruh, am Friedhof, am „Weisser Steg“, innerhalb des Sportplatzgeländes an der Gemeindegrenze Baabe

innerhalb des Siedlungsbereiches an der August Bebel Str. (gepl. Parkhaus), hinter dem Ärztehaus an der Granitzer Str., am Markt an der Ostbahnstraße, entlang der B 196 (Grossparkplatz) und im Bereich Siedlung am Wald.

Die Flächen werden durch Symbol ohne Flächendarstellung gekennzeichnet.

3.5.2 Bahnanlagen

Auf einer Länge von ca 4,5 km durchzieht die Kleinbahnstrecke den Ort von Südost (Baabe) nach Nordwest (Lancken Granitz). Der Gleiskörper der Rügenschon Kleinbahn „Rasender Roland“ wird als **Bahnanlage** dargestellt einschließlich der Bahnhöfe und zugehörigen Betriebsflächen.

3.5.3 Überörtliche Wege und örtliche Hauptwege

Im Flächennutzungsplan sind die wesentlichen Wegeverbindungen und deren Ansätze dargestellt und entweder als Hauptwander- und Wirtschaftsweg (W), Kurpromenade (KP), Strandpromenade (SP) oder Hochuferweg (HU) dargestellt (Übersicht Bild 8).

3.5.4 Luftverkehr

Der ehemalige Wasserflugplatz am Nordufer des Selliner Sees soll wieder eingerichtet werden. Dementsprechend wird die Anlegestelle mit dem Symbol für einen Landeplatz gekennzeichnet und die Landefläche Selliner See mit Flächendarstellung (ca 5 ha). Der Flugtourismus trägt zur Angebotsvielfalt der Fremdenverkehrsregion bei. Die vorgenommene Ausweisung orientiert sich an der bis zum 2. Weltkrieg bestehenden Luftverkehrsverbindung Berlin – Stettin – Sellin. Die mit der Wiedereinrichtung eines Wasserflugzeuglandeplatzes verbundenen Emissionen sind in den nachgeordneten Genehmigungsverfahren zu betrachten und insbesondere mit der Nachbargemeinde Baabe abzuklären. Zum Flächennutzungsplan ist in Bezug auf die Immissionsschutz Zitat: „Gegen die vorgelegte Planung bestehen keine Bedenken“, auf die Stellungnahme des Landkreises in Bezug auf Belange der Umwelthygiene Zitat: „Das Gesundheitsamt Rügen prüfte o.g. Flächennutzungsplan auf die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen, Richtwerte und Normative auf dem Gebiet der Kommunal- und Umwelthygiene und stimmt der weiteren Realisierung des Vorhabens zu. Es werden keine gesundheitsrelevanten Belange berührt“. Weiterhin wird die Stellungnahme des Amtes für Arbeitsschutz zitiert: „Zu dem o.g. Planentwurf gibt es seitens des Amtes für Arbeitsschutz Stralsund keine Bedenken“ und auch in der Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur werden zu den Belangen des Immissions- und Klimaschutzes, der Abfall- und Kreislaufwirtschaft keine Bedenken geäußert, Zitat: „Aus der Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange bestehen zu oben angegebener Planungsabsicht keine Anregungen oder Bedenken“.

Die Lage des Wasserflugzeuglandeplatzes am Nordufer des Selliner Sees entspricht der Lage des ursprünglichen Landeplatzes. Das Gebiet ist bereits durch die Emissionen der B 196 geprägt. Ob die Emissionen des Wasserflugzeuglandeplatzes die Emissionssituation längs der B 196 wesentlich verschlechtern ist im Zusammenhang mit den noch durchzuführenden Beantragungen und Begutachtungen darzustellen und abzuklären. Denkbar wäre z. Bsp. eine saisonale und tageszeitliche Begrenzung der Flugzeiten und die Beschränkung auf bestimmte geräuscharme Flugzeugtypen.

Flugplätze sind von den Regelungen des Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG – ausgenommen. Einschlägige Vorschriften sind das Luftverkehrsgesetz und das Fluglärmsgesetz.

Im Zuge des bei dem Wirtschaftsministerium zu beantragenden Genehmigungsverfahrens für die Wiedereinrichtung des Selliner Wasserlandeplatzes als Sonderlandeplatz ist über die Art und den Umfang der Beibringung der evtl. erforderlichen Genehmigungsunterlagen zu entscheiden. Hierzu gehört auch die Entscheidung über ein ggfs. notwendiges Raumordnungsverfahren.

Im Zuge der Ermittlung des abwägungsbeachtlichen Materials konnte festgestellt werden, daß die dargestellte Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr wesentlich reduziert werden kann und sich auch die landseitigen Anlagen darauf beschränken, daß die bereits vorhandenen Schiffsanlegeanlagen am Nordufer des Selliner Sees von den Wasserflugzeugen mit genutzt werden können. Eine landseitige flächenmäßige Darstellung für den Luftverkehr ist nicht erforderlich. Die bisherige Darstellung der Umgrenzung für Flächen für den Luftverkehr wurde demgemäß reduziert, von ca. 34 ha auf lediglich eine Fläche von ca. 5 ha (50m x 1000 m), die ggfs. bei Starts und Landungen der hier in Frage kommenden Wasserflugzeuge vorzuhalten wäre. In diesem Zusammenhang ist darauf zu verweisen, daß auch das Landesraumentwicklungsprogramm M-V der Entwicklung des Luftverkehrs als wirtschaftsfördernden Faktor Bedeutung beimisst.

Hier käme der im Flächennutzungsplan dargestellte Sonderlandeplatz als Ergänzung des sog. Weiteren Flugplatzes Güttin auf Rügen in Betracht. Weiterhin ist zu verweisen auf die positiven Erfahrungen mit vergleichbaren Sonderlandeplätzen am Plauer See, an der Müritz und am Fleesen See.

Eine pauschale Einverständniserklärung zu dem Wasserlandeplatz mit ausgedehntem, uneingeschränktem Flugbetrieb wurde von der unteren Naturschutzbehörde (Nationalparkamt NPA) nicht abgegeben. Hier solle man zu ausgewählten Anlässen mit einem probeweisen Flugbetrieb zunächst Erfahrungen sammeln. Verwiesen wurde auf die für den Flugbetrieb erforderlichen flugrechtlichen Genehmigungen die ggfs. jahreszeitliche Einschränkungen des Flugbetriebes zur Vermeidung von Störungen bestimmter Rast- und Brutvogelarten sowie zur Frühjahrslaichschonzeit festlegen.

3.6 Verkehrsflächen

Verkehrsflächen werden nicht ausgewiesen.

3.7 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

0,83	Wasserwerk Sellin	Bestand
0,16	Hochbehälter Granitz	Bestand
<u>0,99</u>	0,06%	

Die Flächen für Versorgungsanlagen haben sich infolge des technologischen Wandels erheblich reduziert und konnten teilweise komplett aufgegeben werden. Es sind deswegen lediglich die beiden o. g. Standorte flächenmässig auszuweisen.

Der Standort des Heizkraftwerkes wird wegen seiner geringen Flächenausdehnung nur noch mit dem Symbol „Fernwärme“ zu der Ausweisung einer gemischten Baufläche dargestellt.

Die Standorte für organische Abfallagerung östl. Westbahnhof, am Friedhof und am Fischerstrand werden, wegen ihrer geringen Flächenausdehnung, ebenfalls lediglich mit Symbol gekennzeichnet.

3.8 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen / Richtfunktrasse

Die Hauptwasserversorgungsleitungen einschließlich der Transportleitung in Richtung Mönchgut sind dargestellt. Ebenso die Abwasserdruckleitung parallel zur B 196 Richtung Kläranlage Göhren.

Die wesentlichen Elektrizitätsfreileitungen sind im Flächennutzungsplan dargestellt.

Über den südlichen Planbereich (südlich Seedorf) verläuft eine Richtfunkstrecke der deutschen Telekom AG für den Kommunikationsverkehr. Der Schutzbereich beträgt ± 25 m von der Sichtlinie aus. Diese Richtfunkverbindung ist in den Plan übernommen.

3.9 Grünflächen

5,85	Friedhof	Bestand
4,45	Sportplatz AMG	Bestand / Planung
286,12	Golfplatz Seedorfer Hügelland	Planung
<u>296,42</u>	20,40 %	

Flächenrelevant sind der Friedhof, der Sportplatz an der Nachbargrenze zu Baabe und, als Sonderfall, der Golfplatz Seedorfer Hügelland. Die übrigen Grünflächenstandorte werden lediglich mit Symbol gekennzeichnet.

Friedhof

Der Friedhof der Gemeinde liegt westl. der August-Bebel Str. und südl. der Mutter-Kind-Klinik im Übergang zwischen dem Siedlungsraum und dem nordwestlich anschliessenden Waldgebiet der Granitz. Die bisherige symbolische Kennzeichnung wird zugunsten der Flächendarstellung aufgegeben damit wegen der Grösse des Gebietes eindeutige Abgrenzungen zum Siedlungsraum und zum Wald getroffen werden.

Sportplatz AMG

Der Standort an der Gemeindegrenze zu Baabe ist zu großen Teilen bereits als Sportplatz genutzt (Sportplatz Baabe auf Selliner Gemeindegebiet). Wegen seiner Lage zwischen den besiedelten Flächen von Sellin und Baabe wird er praktisch „gemeindeübergreifend“ genutzt und wird zu einem Sportzentrum für den Amtsbereich ausgebaut. Die vorhandenen Anlagen werden grundsaniert und das Gelände wird gem. den Vorgaben eines Bebauungsplanes in Richtung Nordwest erweitert. Im Rahmen dieser Grünfläche werden folgende Nutzungen etabliert: Grossspielfeld - Rasen, 400 m Laufbahn, Versorgungsgebäude, Grossspielfeld – Kunstrasen, Kleinspielfeld – Kunststoff, Parkplatz, Spielplatz, Streetballplatz, Skatebahn mit Gemeinschaftsgebäude.

Golfplatz Seedorfer Hügelland

Der Planungsraum Golf nimmt im Rahmen der Grünflächendarstellungen eine Sonderstellung ein. Mit ca 286 ha überdeckt er in etwa 20 % des Gemeindegebietes und ca 48 % der bisherigen landwirtschaftlichen Erwerbsflächen.

Die Gemeinde strebt mit dem Golfplatz eine Aufwertung des Landschaftsbildes an, eine Verbesserung der ökologischen Situation, eine substanzielle Verbesserung der an den Golfplatz angrenzenden Ortslagen sowie eine stärkere Öffnung des Geländes für die Erholungssuchenden. Darüber hinaus wird die fremdenverkehrliche Angebotsvielfalt erhöht und ein zusätzliches Angebot einer gesundheitsfördernden Betätigung in der freien Natur geschaffen unter Ausnutzung der günstigen klimatischen Bedingungen.

Die Darstellung des Golfplatzes dient den Belangen von Sport, Freizeit und Erholung, der Erhaltung und Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie der

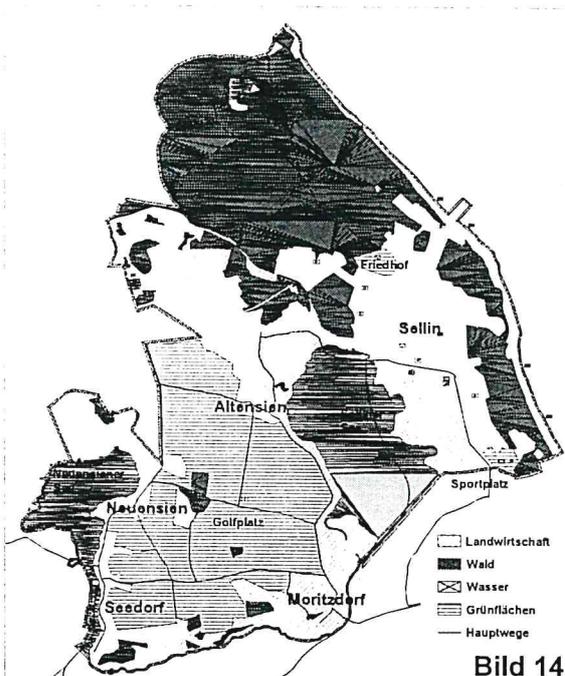


Bild 14

Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, den Belangen des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, den Belangen der Fremdenverkehrswirtschaft und der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Bei der weiteren Planung des Golfplatzes sind die folgenden Belange aus gemeindlicher Sicht wie folgt besonders zu berücksichtigen:

- Touristische Belange

Mit der Darstellung des Golfplatzes wird den Bemühungen des Landkreises und der Fremdenverkehrswirtschaft nach Realisierung mehrerer Golfplatzstandorte auf der Insel Rügen entsprochen. Der im F. Plan Sellin dargestellte Golfplatz liegt dabei im Vergleich zu anderen Standorten an führender Stelle. Die Gemeinde vollzieht mit ihrer Ausweisung des Golfplatzes im Seedorfer Hügelland fremdenverkehrliche Zielvorgaben des Landes, die politische Willensbildung der Gemeinden des Amtsbereiches und stellt die beabsichtigte Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde (hier insbesondere des Fremdenverkehrswesens) dar.

Gerade der Golfsport erfreut sich einer zunehmenden Beliebtheit in breiten Kreisen der Bevölkerung und entwickelt sich allmählich zu einem Breitensport, der das Angebot einer Fremdenverkehrsregion auch unter einem gesundheitsfördernden Gesichtspunkt sinnvoll ergänzen kann. Dieser Aspekt ist in der saisonal vom Badetourismus stark frequentierten Region Südost - Rügen von großer Bedeutung, in der man gerade dabei ist, die einseitige Orientierung auf den sommerlichen Badetourismus aufzugeben und anspruchsvollere Fremdenverkehrsformen zu erschließen.

Der Standort liegt im geographischen Zentrum einer Region mit ca. 25. – 30.000 Gästebetten. Somit sollte eine ausreichende Auslastung gewährleistet sein. Kein anderer Standort verfügt über ein derartiges Bettenpotential in seiner unmittelbaren Umgebung. Daß ein erheblicher Bedarf besteht, wird aus den Anforderungen der Fremdenverkehrswirtschaft im Amtsbereich Mönchgut-Granitz von Lancken über Sellin, Baabe, Göhren, Middelhagen, Gager bis Thiessow deutlich. Dementsprechend die einhellige Meinungsbildung im Amtsbereich, den Golfplatz am vorgesehenen Standort zu installieren.

Der Landkreis Rügen stimmt dem Golfplatz zu und stellt folgendes fest: „Im „integrierten regionalen Entwicklungskonzept Golf“ auf Rügen (IREK) ist der ausgewiesene Standort in der nutzwertanalytischen Gesamtbewertung mit der Note gut bewertet worden und gehört damit neben Binz und Saßnitz - Mukran zu den drei am besten bewerteten Standorten. Es wurde eingeschätzt, daß diese drei nahe den touristischen Zentren liegenden Standorte aus der Sicht „sowohl ihrer künftigen nachhaltigen wirtschaftlichen Existenzmöglichkeiten als auch unter den Aspekten der qualitativen Förderung des Tourismus auf Rügen mit erster Priorität sich dafür anbieten, im Hinblick auf ihre Realisierung konkret weiter verfolgt zu werden“.

In einer ergänzenden gutachtlichen Stellungnahme vom 2005.09.12 empfiehlt der Verfasser des IREK, Dr. Falk Billion, der Gemeinde, das Vorhaben in der geplanten Form (2 X 18 Löcher, 1 X 9 Löcher, Golfakademie) zu beantragen.

Er stellt fest:

„ Das Vorhaben Selliner Golfresort ist nach Auffassung des Sachverständigen ein markt- und zukunftsfähiges touristisches Produkt in einer im RROP Vorpommern für „größere“ touristische Projekte explizit vorgesehene Standortregion. Mit den raumordnerischen Leitlinien des Landes steht das Vorhaben insofern völlig im Einklang. Unter Anwendung einer zukunftsgerichteten dynamischen Bedarfsberechnung – Variante (historische Zahlen plus 15 % Zukunftsentwicklung) entspricht das Projekt darüber hinaus auch den Leitlinien des IREK Golf auf Rügen.

- Verkehr

Die Rad -, Reit- und Wanderwegeverbindungen zwischen den ländlichen Ortslagen sind zu erhalten und auszubauen. Der Erholungsraum wird nicht privatisiert, sondern im Gegenteil erheblich stärker der Öffentlichkeit zugänglich gemacht als das bisher der Fall ist.

Eine nicht zu verantwortende Belastung des Raumes durch Initiierung von zusätzlichen Verkehrsströmen erfolgt mit dem vorgesehenen Golfplatz nicht. Zum Einen ist das entstehende Verkehrsaufkommen zu gering, zum Anderen liegt der Golfplatzstandort zentral innerhalb der Region unmittelbar an der stark befahrenen B 196 sowie an Gemeindestraßen die ohne weiteres in der Lage sind, das zusätzliche geringe Verkehrsaufkommen aufzunehmen.

Die auch in Bild 8 dargestellten Hauptwegeverbindungen zwischen den ländlichen Ortslagen Moritzdorf, Altensien, Neuensien und Seedorf werden bei der weiteren Gestaltung des Areals in die Golfplatzkonzeption einbezogen. Die öffentliche Zugänglichkeit dieser Wege bleibt in

jedem Fall gesichert. Unveränderlich als Gemeindestraße bleibt die Allee der westl. Ortszufahrt Altensien. Hier sind evtl. Anpassungen, die sich aus der Landschaftsplanung ergeben, nicht möglich.

- Landschaftsgestaltung

Die vielfach als „Kulturlandschaft“ bezeichnete derzeit betriebene Form der Intensivlandwirtschaft stellt gerade in ihrer ungegliederten Form eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar. Mit der geplanten Golfplatznutzung tritt in jedem Falle eine Aufwertung des derzeitigen Landschaftsbildes ein, weil der gesamte Bereich kleinräumiger strukturiert wird mit Ausprägung der typischen Landschaftsformen unter Einbeziehung der Bodendenkmale und Naturschutzgebiete. Gerade die Bodendenkmale und Naturschutzgebiete werden durch die Einbeziehung in das Wegekonzept des Golfplatzes aufgewertet und besser erlebbar als dieses bisher bei den intensiven landwirtschaftlichen Nutzungsformen möglich war.

Die Anlage eines Golfplatzes ist eine landschaftspflegerisch wünschenswerte Alternative zur derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen. Der Golfplatz wird weder die natürlichen Lebensgrundlagen gefährden noch die Umweltbelange außer Acht lassen. Es ist absehbar, dass der Golfplatz an diesem Standort mit den gegebenen Ackerzahlen die Anforderungen des § 1 Abs. 5 BauGB zumindest ebenso berücksichtigt wie die derzeit praktizierte intensive Landwirtschaft.

Die Gemeinde ist nicht der Auffassung, daß mit der Golfanlage zuviel Natur nachhaltig gestört wird und die Landschaft in ihrer Ursprünglichkeit und Natürlichkeit mittels einer künstlichen Tourismusindustriefläche verformt wird. Vielmehr ist die Gemeinde der Auffassung, daß die derzeit im Planungsraum betriebene intensive Landwirtschaft der Ursprünglichkeit und der Natürlichkeit der Landschaft abträglicher ist als ein landschaftsgerecht geplanter Golfplatz.

Die durch großflächige Ackerschläge ausgeräumte Landschaft bietet derzeit ein wenig reizvolles Bild. Nach den hiesigen Erfahrungen hält sich die Freude der Menschen in engen Grenzen, wenn sie ihren Blick über die großen Ackerschläge des Seedorfer Hügellandes schweifen lassen. Der Erholungssuchende erwartet vielmehr eine kleinräumig gegliederte Landschaft im Gegensatz zu der derzeit anzutreffenden industriellen Landnutzungsform. Das Panorama wird nicht zerstört, es wird im Gegenteil im Vergleich mit der derzeitigen Landnutzung wesentlich aufgewertet. Auch ist mit der Anlage eines Golfplatzes eine Steigerung der Artenvielfalt möglich, wie es bei der derzeitigen landwirtschaftlichen Monostruktur nicht der Fall ist. Ein Golfplatz mit feingliedrigen Landschaftsstrukturen und Wegeverbindungen anstelle der industriell vorgeprägten, großflächigen Intensivlandwirtschaft ist dem Wesen des Landschaftsraumes stärker verbunden und entspricht eher dem fremdenverkehrlich vorgeprägten Sach- und Situationszusammenhang der Region. Die bereits vorliegenden Gestaltungsentwürfe für diese Grünfläche bestätigen diese Einschätzung in vollem Umfang.

- Naturschutzfachliche Belange

Die Prüfung ob die Golfplatzdarstellung geeignet ist angrenzende Natura 2000 Gebiete erheblich zu beeinträchtigen ist erfolgt. Eine Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG ist im Rahmen der weiterführenden verbindlichen Bauleitplanung erforderlich, bereits in Vorbereitung. und wird mit dem NPA abgestimmt.

- Bodendenkmale / Hügelgräber

Die Hügelgräber sollen auch weiterhin von Touristen besucht werden können und aus der natürlichen Landschaft erlebbar bleiben. Sie werden thematisch in die Konzeption der Grünflächen eingebunden und besonders herausgestellt.

- Landwirtschaft

Nach Aussage des Amtes für Landwirtschaft soll die Ausweisung des Golfplatzes mit den Zielen der Landwirtschaft nicht vereinbar sein. Die Gemeinde hält trotzdem an der Darstellung des Golfplatzes fest aus den folgenden Gründen:

Das in Anspruch genommene Areal – wie im übrigen das gesamte Gemeindegebiet – ist im RROP VP als Tourismusschwerpunktraum ausgewiesen. Sellin ist ländlicher Zentralort in der Region Südost-Rügen, die einen der touristischen Schwerpunkte des Landes Mecklenburg-Vorpommern bildet. Das in Frage kommende Gebiet liegt zentral innerhalb dieser Region, ist

verkehrlich optimal erschlossen und kann darüber hinaus von allen Urlaubsstandorten des touristischen Umfeldes ohne Weiteres, auch ohne Inanspruchnahme des Kraftfahrzeugverkehrs, mittels alternativer Verkehrsformen problemlos erreicht werden. Aus diesem Grunde hat sich nicht nur die Gemeinde Sellin für diesen Standort entschieden, sondern der Standort ist zugleich das Ergebnis der politischen Willensbildung der Gemeinden des Amtsgebietes, die alle samt durch den Fremdenverkehr geprägt sind. Auch in diesen Gemeinden besteht der Wunsch, mit der Anlage des Golfplatzes, an diesem Standort, die touristische Angebotsvielfalt zu vergrößern und darüber hinaus durch saisonverlängernde Maßnahmen die Auslastung der Bettenkapazitäten zu erhöhen. Zu diesen Maßnahmen gehört u.a. das Angebot eines Golfplatzes in verkehrsgünstiger Lage zu den Bettenkapazitäten der einzelnen Fremdenverkehrsorte. Dieses Angebot ist in der Region Südost-Rügen nur an diesem Standort machbar.

Gestärkt wird diese Position durch das Ergebnis der Untersuchungen des Landkreises zur Entwicklung des Golfsportes auf der Insel Rügen.

Das für den Golfplatz vorgesehene Gelände sowie das Gemeindegebiet insgesamt ist kein Raum mit besonderer natürlicher Eignung für die Landwirtschaft. Die für die Gemeinde Sellin angegebenen Ackerzahlen von 21 – 30 liegen unterhalb des Landesdurchschnittes, so dass eine Schwerpunktbildung in Richtung Landwirtschaft nicht vorrangig ist. Darüber hinaus hat der Strukturwandel in der Landwirtschaft mit der Konzentration auf großflächige Betriebseinheiten zu einer Ausräumung des Landschaftsbildes und einem Substanzverlust der ländlichen Ortslage geführt, dem mit der Orientierung auf das Fremdenverkehrswesen begegnet werden soll. Hier bietet sich im übrigen eine Chance für die Landwirtschaft sich in die Fremdenverkehrskonzeption, z.B. als Golfplatzbetreiber einbinden zu lassen.

Aus den vorstehenden Gründen sowie zur Wahrung der Belange des Freizeit- und Erholungswesens, der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie der Gestaltung des Landschaftsbildes, aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen wird die vorgenommene Darstellung des Golfplatzes beibehalten und den Belangen des Fremdenverkehrswesens gegenüber den landwirtschaftlichen Belangen eine stärkere Gewichtung beigemessen.

- Trinkwasserschutz

Die Überschneidung des Golfplatzes mit der Trinkwasserschutzzone sowie die daraus sich ableitenden Konsequenzen für die Golfplatzplanung werden derzeit untersucht. Im Ergebnis dieser Untersuchungen werden Schlußfolgerungen zu der zukünftigen Ausgestaltung des Golfplatzes gezogen, die bei der weiteren Planung des Golfplatzes im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch Anordnung der Nutzungen und Gliederung der Platzanlage zu berücksichtigen sind (z. Bsp. Anordnung ökologischer Ausgleichsflächen im TWSZ – Bereich). Die Gemeinde behält die Golfplatzdarstellung bei, weil hierdurch zur Stärkung der touristischen Infrastruktur beigetragen wird, das Landschaftsbild aufgewertet wird und die ökologische Situation innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes im Vergleich zur derzeit stattfindenden Intensivlandwirtschaft verbessert wird.

Zu dem Golfplatz gehören Funktionsflächen und Gebäude für

- a) ein Clubhaus mit Caddygebäude, Sanitäreinrichtungen und Parkplatz (ca 1 ha)
- b) Versorgungsstützpunkt mit Werkstatt, Maschinenhalle, Magazin, Sandlager etc. (ca 1 ha).

Diese Flächen sind mit dem aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungsplan planungsrechtlich abzusichern. Sie sind als Arrondierung den Ortslagen von Altensien und / oder Neuensien zuzuordnen.

Die Golfplatzdarstellung deckt ausschließlich den Golfplatz mit seinen zugehörigen, vorbenannten Funktionsflächen ab. Sie beinhaltet nicht den Bau z. Bsp. eines Golfhotels oder damit zusammenhängender Übernachtungskapazitäten.

Die auch in Bild 8 dargestellten Hauptwegeverbindungen zwischen den ländlichen Ortslagen Moritzdorf, Altensien, Neuensien und Seedorf werden bei der weiteren Gestaltung des Areals in die Golfplatzkonzeption einbezogen. Die öffentliche Zugänglichkeit dieser Wege bleibt in

jedem Fall gesichert. Unveränderlich als Gemeindestraße bleibt die Allee der westl. Ortszufahrt Altensien. Hier sind evtl. Anpassungen, die sich aus der Landschaftsplanung ergeben, nicht möglich.

Standorte ohne Flächendarstellung

Parkanlagen

Der **Friedensberg** zwischen August Bebel Str. und Wilhelmstr. ist eine historische Grünanlage innerhalb des Siedlungsgebietes der oberen Wilhelmstr. Sie erfüllt Naherholungsfunktionen im unmittelbaren Siedlungsumfeld und ist wg. ihrer naturräumlichen Qualitäten unverzichtbar.

Der **Seepark** an der B196 ist eine neu geschaffene Grünanlage die die ursprünglichen Gewerbebrachen ersetzt hat und das Ortsbild nach Süden prägt.

Dauerkleingärten

Als Dauerkleingärten werden die Bereiche südl. der B 196 und, im Siedlungszusammenhang Ostbahnstr./Granitzer Str., die Kleingartenanlage am Seepark gekennzeichnet. Die ursprüngliche Kennzeichnung der Kleingartenanlage Sonnenhügel im Gebiet „Hartmann`s Ruh“ wird zugunsten einer wohnbaulichen Entwicklung aufgegeben.

Badeplätze

Die grossen Strände und Badeplätze sind der Hauptstrand nördl. und südl. der Seebrücke sowie der Fischerstrand vom Weissen Steg bis Baabe. Als weiterer Badeplatz wird die Seedorfer Badestelle an der Lanckener Bek / Having (Weißer Berg) gekennzeichnet.

Spielplätze

Alle Spielplätze werden ohne Flächendarstellung gekennzeichnet. Es sind dies die Standorte: Hartmann`s Ruh (Vorbehaltsstandort), Granitzer Str. (Schule), Schulstrasse, Friedensberg, Siedlung Am Wald, Siedlung Am Wald (Vorbehaltsstandort in Ergänzung des Sportbereiches zur Gemeindegrenze Baabe).

Neben den vorbeschriebenen Standorten existieren diverse Spielplätze als Bestandteile der Aussenanlagen der Beherbergungsbetriebe.

Fest- und Veranstaltungsplatz

Alle Fest- und Veranstaltungsplätze werden ohne Flächendarstellung gekennzeichnet. Es sind dies die Standorte:

Terrassen vor dem Kurhaus Sellin und Seepark.

Die Fest- und Veranstaltungsplätze dienen in der Hauptsache den Veranstaltungen der Kurverwaltung. Am flächenintensivsten ist dabei die saisonale Zirkusveranstaltung.

Schießsport

Der ehemalige Schießstand der Gemeinde Sellin wird gekennzeichnet. Er liegt nordwestlich der Mutter-Kind-Klinik und erstreckt sich in den Waldsaum der Granitz. Die vorhandenen Geländeformationen und die naturgegebene Lage bieten sich für eine Reaktivierung geradezu an, z. Bsp. mit einem Beherbergungsbetrieb in Kombination mit Schießsport.

Die Aktivierung des ehemaligen Schießstandes im Zusammenhang mit einem Fremdenverkehrsbetrieb in diesem Bereich gehört zur beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde zu der auch die Reaktivierung der ehemals prominenten Fremdenverkehrsbestimmungen gehört. Hierzu gehören beispielhaft der Wiederaufbau der Waldhalle, die Reaktivierung des Schießstandareals, die Wiedernutzung des Friedensberges, der Wiederaufbau der Seebrücke, Warmbad, Luftbad, etc. Ein Gegensatz zur benachbarten Mutter-Kind-Klinik ist nicht gegeben, da der Schießstand in einer geschlossenen Anlage in den bereits vorhandenen Geländeeinschnitt hineingebaut wird.

3.10 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Die starke Verzahnung der Wasserflächen mit dem Gemeindegebiet macht deren Aufnahme in die Flächenbilanz erforderlich. Teilweise sind die Wasserflächen unmittelbar in den Siedlungszusammenhang eingebunden und funktional mit diesem verknüpft.

3.10.1 Wasserflächen

3,81	Schwarzer See	
0,31	Forthbruch 1	
0,13	Forthbruch 2	
0,73	Forthbruch 3	
0,23	Forthbruch 4	
125,21	Selliner See	Bundeswasserstrasse
53,63	Neuensiener See	Bundeswasserstrasse
<u>184,04</u>	12,92%	

Schwarzer See

Der Schwarze See im Norden des Gemeindegebietes ist vollständig vom Waldgebiet der Granitz umschlossen und ein beliebtes Wanderziel zwischen Sellin und Binz. Er hat keine Berührungspunkte mit dem Siedlungsgebiet ist jedoch Schutzzone I (Kernzone) des Biosphärenreservates.

Forthbruch 1 – 4

Die Wasserflächen Forthbruch 1 – 4 zwischen Krähenfuss (B196) und der Kleinbahnstrecke sind Restflächen des Niederungsbereiches zwischen den Moränenkomplexen der Granitz und des Seedorfer Hügellandes. Sie haben keine Berührungspunkte mit dem Siedlungsgebiet.

Selliner See

Der Selliner See ist stark vom Siedlungsgebiet geprägt.

Am Nordufer durch den Bollwerksbereich sowie die bereits vorhandenen Boots- und Liegeplätze und Ufernutzungen.

Nach Osten durch das Vorland zur Siedlung Am Wald, den Verlauf der Kleinbahnstrecke und B196.

Nach Süden durch das Baaber Vorland und Siedlungsgebiet mit Bollwerksbereich sowie die gegenüberliegende Ortslage Moritzdorf.

Nach Westen durch den Altensiener Uferbereich mit den angrenzenden Hofstellen.

Das Westufer gehört zur Schutzzone II (Entwicklungs- und Pflegezone) des Biosphärenreservates.

Der Selliner See ist praktisch ein innerörtlicher geschützter See mit Verbindung (Baaber Beek) zum Boddengewässer der Having.

Die Gemeinde beabsichtigt das hier vorhandene Fremdenverkehrspotential zu reaktivieren und die ursprünglichen Fremdenverkehrseinrichtungen wieder einzurichten. Hierzu gehören der Ausbau des Segelhafens, die Wiederherstellung der ursprünglichen Fahrinne (Ausbaggern), eine stärkere Verbindung des Nordufers mit dem Ort und die Wiedereinrichtung eines Landeplatzes für Wasserflugzeuge.

Der Segelhafen wird mit Symbol ohne Flächendarstellung gekennzeichnet. Der Landeplatz für Wasserflugzeuge mit Symbol und Flächenabgrenzung (ca 34 ha).

Der Selliner See ist Bundeswasserstrasse.

Neuensiener See

Der Neuensiener See ist einschliesslich Lanckener Bek entlang seinem Ostufer nahezu komplett durch Siedlungsgebiet geprägt. Auch ein Großteil des Westufers auf Gemeindegebiet Lancken – Granitz ist siedlungstechnisch erschlossen und wird als Segelhafen genutzt. Das Nordufer und das Westufer ab der Brücke über die Lanckener Beek sind siedlungstechnisch unberührt.

Der Neuensierer See gehört ab der Brücke zur Schutzzone II (Entwicklungs- und Pflegezone) des Biosphärenreservates.

Der Neuensierer See ist praktisch ein innerörtliches Gewässer mit Verbindung (Lanckener Bek) zum Boddengewässer der Having. Hier haben sich die ursprünglichen Fischerbauern Siedlungsstrukturen erhalten und vor allem die unmittelbare Verbindung der Hof – und Gebäudeflächen mit dem Uferbereich entlang der Dorfstrasse ist bemerkenswert.

Die Gemeinde hat das hier vorhandene Fremdenverkehrspotential bereits aktiviert. Hierzu gehört vor allem die Verbesserung der Infrastruktur des prominenten Segelhafens sowie der „Neubau Fischräucherei mit Gewerbeeinheiten und Ferienwohnanlage Neuensien“.

Der Neuensierer See ist Bundeswasserstrasse.

Für die im Plan dargestellten **Bundeswasserstraßen** Ostsee, Selliner See, Baaber Bek, Neuensierer See, Lankener Bek und Having sind §§ 31 und 34 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) relevant.

- a) Für die Errichtung, die Veränderung und den Betrieb von Anlagen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihren Ufern ist eine strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung einzuholen, in der die Belange der Schifffahrt gegebenenfalls durch Auflagen berücksichtigt werden.
- b) Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Projekte von Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen im Plangebiet, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig zur Stellungnahme / Genehmigung vorzulegen.

Die Überplanung der Bundeswasserstraßen Selliner See und Neuensierer See und deren Einbeziehung in den räumlichen Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes ist erforderlich, weil für beide Wasserstraßen vermessene Flurstücke ausgewiesen sind. Diese werden im Grundbuch unter Gemarkung Selliner See, Flur 1, Flurstück 9 für den Selliner See unter Gemarkung Neuensierer See Flur 1, Flurstück 1/4 für den Neuensierer See geführt. Beide Gemarkungen gehören zur Gemeinde Sellin.

3.10.2 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Darstellungen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses werden nicht vorgenommen. Die Hochwasserwahrscheinlichkeiten sind unter 2.2.2 Küstenverlauf beschrieben.

Beachtlich für die Bauflächendarstellungen im Küstenbereich ist **§ 89 Landeswassergesetz (LwaG) Bauverbote** mit seinen Ausnahmeregelungen. An Bauflächen sind davon betroffen:

Die Ortsteile Neuensien, Seedorf, Moritzdorf, Altensien (östl. Rand zum Selliner See), Sellin Teilabschnitt Seestrasse beidseitig, Sellin Cliff Hotel östl. Rand, Sellin Kleine Melodie am Fischerstrand, Sellin Weisser Steg östl. Rand, Sellin Kopfbereich Wilhelmstr. mit seitlichen Anschlüssen der Hochuferpromenade, Sellin Waldhalle.

Wegen der besonderen Bedeutung für die bauliche Entwicklung des Ostseebades Sellin wird § 89 (LwaG) im folgenden zitiert:

§ 89 Bauverbote

- (1) *Bauliche Anlagen dürfen außerhalb eines Bebauungsplanes nicht errichtet oder wesentlich geändert werden*
 1. *in einer Entfernung bis zu einhundert Meter landwärts von der oberen Böschungskante eines Steilufers,*
 2. *in einer Entfernung bis zu zweihundert Meter landwärts von der Mittelwasserlinie an Flachküsten, mindestens jedoch fünfzig Meter landwärts vom landseitigen Fußpunkt von Deichen und Dünen und*
 3. *auf dem Strand.*

- (2) Absatz 1 gilt nicht
1. für öffentliche Häfen,
 2. für bauliche Anlagen, die aufgrund eines Planfeststellungsverfahrens, in Ausübung wasserrechtlicher Erlaubnisse oder Bewilligungen oder zum Zwecke des Küstenschutzes errichtet oder wesentlich geändert werden,
 3. für die Errichtung oder wesentliche Änderung von Schiffsfahrtszeichen oder baulichen Anlagen der Wasser- und Schiffsfahrtsverwaltung des Bundes, die für die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sowie für die Sicherheit der Bundeswasserstraßen erforderlich sind, sowie
 4. für bauliche Anlagen, die im Innenbereich nach § 34 des Baugesetzbuches errichtet oder wesentlich geändert werden,
 5. für die bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten landwirtschaftlichen Betriebes, wenn die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen ist,
 6. für bauliche Anlagen, die dem Rettungswesen, der Landesverteidigung, dem fließenden öffentlichen Verkehr, der Schiffsfahrt oder Wirtschaftsbetrieben, die auf einen Standort dieser Art angewiesen sind, dienen.
- (3) Ausnahmen von dem Verbot des Absatzes 1 sind zulässig, wenn sie mit den Belangen des Küstenschutzes vereinbar sind oder wenn das Verbot im Einzelfall zu einer besonderen Härte führen würde oder ein dringendes öffentliches Interesse besteht. Über Ausnahmen entscheidet gleichzeitig mit der Erteilung der Baugenehmigung oder einer nach anderen Vorschriften notwendigen Genehmigung die dafür zuständige Behörde im Einvernehmen mit der Wasserbehörde.

Zitat Ende

Die Darstellung der Bauverbotsbereiche nach § 89 LWaG ist im Bereich der Flachküsten identisch mit der Darstellung des Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 19 Landesnaturschutzgesetz – LNatG M–V. Im Bereich des Steilufers von Weißer Steg im Süden bis zur Gemeindegrenze Binz im Norden weicht die Darstellung der Bauverbotsbereiche von der Darstellung des Küsten- und Gewässerschutzstreifens ab.

Die Darstellung von Rückhaltebecken auf der Planungsebene Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich da ausreichende Vorflutverhältnisse gegeben sind.

3.10.3 Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (Bild)

Trinkwasserschutzgebiete

Das aktuelle Landesraumentwicklungsprogramm stellt die Trinkwasserschutzzonen TWSZ nicht mehr als Vorranggebiet Trinkwassersicherung dar sondern nunmehr als Vorbehaltsgebiet Trinkwasser.

Mit ca 455 ha nimmt die Schutzzone III der Wasserfassung Sellin ca 33% des Gemeindegebietes ein. Von dieser Schutzzone erfasst werden die Siedlungsbereiche Hartmann's Ruh, Alt Sellin und Altensien.

Mit ca 94 ha nimmt die Schutzzone II der Wasserfassung Sellin ca 7% des Gemeindegebietes ein. Von dieser Schutzzone erfasst wird der Siedlungsbereiche Alt Sellin-Seestrasse-Wasserwerk (Darstellung s. Bild 2).

Das Trinkwasserschutzgebiet Sellin wurde mit Kreistagsbeschluss 66 – 15./77 vom 19.05.77 festgelegt. Dieser Schutzstatus hat gemäß § 136 Wassergesetz des Landes M / W (LWaG) vom 30.11.92 weiterhin Bestand, ebenso die auf der Grundlage der TGL 24 348 und 43 850 festgelegten Schutzanordnungen (Verbote und Beschränkungen von Nutzungen). Die bestehenden Schutzzonen sind in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen. Bezüglich der im Flächennutzungsplan gekennzeichneten Trinkwasserschutzzonen wird auf das DVGW-Regelwerk W 101 von 1995 verwiesen.

Die Darstellung des Wohngebietes Hartmann's Ruh in der Schutzzone III wird unverändert beibehalten, weil dieses die einzigen Bedarfsflächen für eine zukünftige Wohnungsbautätigkeit innerhalb der Gemeinde sind. Die Bedingungen und Auflagen zu dem Baugebiet sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung abzuklären. Nach Auskunft der unteren Wasserbehörde handelt es sich hierbei u. a. um Beauftragungen zu dem Maß der Versiegelung, zur Versicke-

rung (Erhalt der Grundwasserneubildungsrate), Lagerung wassergefährdender Stoffe (Ausschluß von Ölhzg.). Die benannten Beauflagungen schließen eine Bebauung dieses Bereiches nicht aus, sind jedoch bei der nachgeordneten verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

Die Entwicklung der Gebiete im Bereich der Trinkwasserschutzzone III ist nur möglich, wenn die Erschließung für Abwasser gewährleistet ist und das Abwasser, vor allem das Schmutzwasser, aus den Bereichen herausgeleitet wird.

Mit der im Flächennutzungsplan dargestellten maßvollen Entwicklung der vorgenannten Bereiche wird auch der Anschluss an die zentrale Abwasserbeseitigung wirtschaftlich tragbar und so zu einer Verbesserung der derzeitigen Situation der Schmutzwasserentsorgung im Bereich der Trinkwasserschutzzone III beigetragen.

Im Jahre 1995 hat der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) als Träger der öffentlichen Wasserversorgung die derzeit bestätigten Trinkwasserschutzzonen (TWSZ) der Wasserfassung Sellin, zugeschnitten auf die tatsächlichen Wasserentnahmemengen und Brunnenstandorte, überarbeiten lassen. Die neuen überrechneten TWSZ weisen Abweichungen (Erweiterung der TWSZ II und III und die Grenzverschiebung) zu den bestätigten Schutz zonen aus.

In den neu bemessenen aber noch nicht rechtlich gesicherten TWSZ II und III wird die untere Wasserbehörde Einzelfallentscheidungen zu den geplanten Bauvorhaben gemäß § 31 Abs. 4 Landeswassergesetz treffen. Danach kann die Wasserbehörde Handlungen und Maßnahmen untersagen, wenn diese auf das Grundwasservorkommen einwirken oder einwirken können und dadurch entweder der Bestand einer Wasserversorgungsanlage gefährdet wird oder die Gefährdung eines für die Wasserversorgung benötigten Grundwasservorkommens zu besorgen ist.

Die Betreibung der Landwirtschaft insbesondere innerhalb der TWSZ hat nach der guten landwirtschaftlichen Praxis zu erfolgen. Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind nur auf das für das Pflanzenwachstum erforderliche Maß zu beschränken.

Die Dung- und Jauchelagerung am Standort der landwirtschaftlichen Betriebe ist gemäß der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (VAWS) zu realisieren.

Die TWSZ überschneiden sich mit den dargestellten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Golfplatz.

Für diese Bereiche hat die Gemeinde hydrogeologische Untersuchungen bei der Ingenieurgesellschaft für Wasser, Boden und Umwelt (HGN) in Auftrag gegeben. Das schriftliche Gutachten liegt nunmehr mit Datum vom 30.05.2005 vor. Die darin gegebenen zusammenfassenden Handlungsempfehlungen werden wie folgt zitiert:

Zitat:

„Im Zuge der weiteren Untersuchungen sollte das konkrete Gefahrenpotential für das Grundwasser quantifiziert und im Vergleich zu der bestehenden Landnutzung (Stoffeinträge aus der Landwirtschaft) bewertet werden. Über diesen emissionsbezogenen Ansatz hinaus müssen die möglichen Immissionen der Wasserfassung quantifiziert werden. Die Grundlage bildet eine geohydraulische Modellierung des Wasserflusses. Hierbei werden die Neubildungsflächen der Brunnen in Abhängigkeit von der Höhe und Verteilung der Grundwasserneubildung und der hydraulischen Leitfähigkeit ermittelt. Im Ergebnis sind genauere Aussagen zum Anteil des geplanten Golfplatzes an der Gesamtneubildung der Wasserfassung möglich (Verdünnungseffekt). Zusammen mit den Stoffausträgen von den Golfplatzflächen (im Vergleich mit den bisherigen Beeinflussungen) liefern sie belastbare Angaben zur Betroffenheit der Wasserfassung Sellin. Gleichzeitig sollte die weiterführende Planung die bisherigen Befunde zur hydrogeologischen Situation berücksichtigen. Vor allem aus dem Raum südlich und südwestlich von Altensien strömt das Grundwasser rasch zu den Brunnen der Wasserfassung. Aus hydrogeologischer Sicht ist dort eine Minimierung der Flächen mit erhöhten Stoffeinträgen (Abschläge u.ä.) oder deren zusätzliche Sicherung (Versiegelung) zu empfehlen. Als günstig für den Trinkwasserschutz wird die Ausweisung der Kompensationsflächen im Bereich zwischen der Bundesstraße 196 und der Straße nach Altensien eingeschätzt. Durch die beabsichtigte naturschutzorientierte Nutzung dieser brunnennahen Flächen kann die Beeinflussung des Grundwassers aus der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung vermindert werden.“ Zitat-Ende.

Die bisher vorliegenden Erkenntnisse zur zukünftigen Grundwasserbelastung im Bereich der dargestellten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Golfplatz erlauben den Schluß, daß, durch entsprechende Aufteilung und Gestaltung der Platzanlage, mit der getroffenen Flächenumwidmung von Flächen für die Landwirtschaft zu Grünfläche mit der Zweckbestimmung Golfplatz eine Erhöhung des Gefährdungspotentials des Grundwassers im Vergleich zur derzeit stattfindenden landwirtschaftlichen Nutzung nicht stattfindet.

Es ist davon auszugehen, daß eine erhebliche Flächenextensivierung stattfinden wird, da im Höchstfalle 50 % des ausgewiesenen Areals für die Spielbahnen an sich benötigt werden und die übrigen Flächen für eine landschaftsgerechte, naturnahe und grundwasserschonende Gestaltung zur Verfügung stehen. Der größte Teil dieser extensiv genutzten Flächen kann dabei im Bereich der festgelegten Trinkwasserschutzzone II angelegt werden zwischen der Straße nach Altensien und der B 196.

In Vorbereitung des Raumordnungs- oder B-Planverfahrens für die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Golfplatz ist eine Gefährdungseinschätzung hinsichtlich der möglichen Beeinträchtigungen des Grundwassers sowie der denkbaren Gegenmaßnahmen (Hydrogeologisches Gutachten) zu erarbeiten und der Wasserbehörde zur Prüfung vorzulegen.

3.11 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen werden nicht ausgewiesen. Die bisherige Kennzeichnung des Sandstiches zwischen Altensien und Moritzdorf wird aufgegeben.

3.12 Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Flächen für die Landwirtschaft

307,33

21,13%

Die Flächen für die Landwirtschaft (Darstellung s. Bild 5 + 14) teilen sich in etwa zu gleichen Anteilen in die tiefer gelegenen Weideflächen und die höher gelegenen Ackerflächen. Die Weideflächen im Forthbruch und als Vorland und Uferbereich zu den Seen und dem Bodden-gewässer. Die Ackerflächen an bzw. über die Moränenkomplexe der Granitz und des Seedorfer Hügellandes. Die Flächen sind allesamt unergiebig.

Das Weideland wurde von der Hofstelle Gutshof in Sellin bewirtschaftet. Diese ist im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Ortssanierung umgestaltet worden. Es ist auf Mutterkuhhaltung umgestellt worden, die den größten Teil der Aufstallungen entbehrlich gemacht hat. Weideunterstände sind in das Vorland des Selliner Sees verlagert worden. Der Standort ist mit dem Wort Stall gekennzeichnet.

Die Ackerflächen werden von nicht im Gemeindegebiet ansässigen Betrieben bewirtschaftet.

Die Entwicklung der Landwirtschaft wird beschränkt durch die im regionalen Umfeld anzutreffenden Bedingungen:

- für die Region Selliner Land sind Bonitäten zwischen 21 – 32 (Acker -/ Grünlandzahl) der landwirtschaftlichen Flächen ortsüblich (ertragsschwacher Standort) ,
- die Region gehört nicht zu den Räumen mit besonderer natürlicher Eignung für die Landwirtschaft (RROP VP),
- die Region ist Bestandteil des „ Biosphärenreservat Südost – Rügen „ und gehört zu einem Gebiet mit staatlichen Bewirtschaftungsauflagen für aktive Landwirte,
- zu diesen Auflagen gehören artgerechte Tierhaltung (Art ,Umfang , Haltungsmethoden) und umweltgerechte Produktion (extensive Grünlandbewirtschaftung , Verbot der mineralischen Düngung) u.a.,
- die zur Verfügung stehenden Weideflächen sind als Grenzertragsstandort (ufernahe Feuchtwiesen, teilweise überschwemmungsgefährdet) einzustufen. Eine andere Nutzung als extensive Grünlandbewirtschaftung mit Weidenutzung im Rahmen einer all-gemeinen Extensivierung der Landwirtschaft ist nicht möglich,
- die Umweltstandards sind erheblich verschärft worden (Starke Einschränkung des Düngemittleinsatzes, Küstenschutzbereich, Trinkwasserschutz).

Wegen der im regionalen Umfeld anzutreffenden, für die Landwirtschaft ungünstigen Bedingungen und aus den bereits unter 3.9 - Grünflächen - benannten Gründen wird die bisherige Darstellung Fläche für die Landwirtschaft im überwiegenden Bereich des Seedorfer Hügellandes ersetzt durch Grünfläche mit der Zweckbestimmung Golfplatz. Die Fläche für die Landwirtschaft reduziert sich daher von ca 600 ha auf ca 300 ha.

Flächen für den Wald

<u>430,29</u>	30,20%
---------------	--------

Die Flächen für den Wald teilen sich in das einigermaßen geschlossene Waldgebiet der Granitz von der Gemeindegrenze Binz bis zum westl. Siedlungsrand Sellin sowie von der Wilhelmstr. bis Gemeindegrenze Baabe und in die zersplitterten Restflächen in den Gemarkungen Altensien, Neuensien, Seedorf und Moritzdorf.

Die geschlossenen Waldgebiete über den Moränenkomplex der Granitz werden forstwirtschaftlich genutzt. Sie sind Erholungswald und, entlang der Küstenlinie, Küstenschutzwald. Die Waldflächen in den übrigen Gemarkungen sind forstwirtschaftlich von geringer Wertigkeit, jedoch überwiegend als Sukzessionsgebiete in Teilen bedeutsam für den Naturschutz.

Der gesamte Siedlungsbereich der Ortslage Sellin ist nahezu vollständig in den Wald hineingebaut worden. Aus historischen Ortsplänen wird ersichtlich wie weit sich der Ort in das Waldgebiet der Granitz westl. und östl. der Wilhelmstr. entwickeln sollte. Die Voraussetzungen für Ausnahmegenehmigungen nach § 20 LWaldG M.-V. und der Waldabstandsverordnung vom 20.04.2005 sind regelmässig zu prüfen. Nach der Änderung des § 20 Landeswaldgesetz am 18.01.2005 hat sich der vorgeschriebene Waldabstand von 50 m auf 30 m verringert.

Wegen der engen Verzahnung zwischen Wald und Siedlungsflächen ist es unvermeidlich im Interesse einer kontinuierlichen Ortsentwicklung auf der Ebene der Flächennutzungsplanung Arrondierungen zur Waldkante bzw. Umwidmungen von Wald vorzubereiten. Dazu gehört auch die planerische Darstellung der notwendigen Ersatzaufforstungsflächen.

Hierzu hat mit der Forstbehörde eine Abstimmung bezüglich der für Bauflächen in Anspruch genommenen Waldflächen stattgefunden. Die Forstbehörde hat Bereiche benannt die:

- a) Wald im Sinne LWaldG MV bleiben sollen,
- b) Wald im Sinne LWaldG M-V darstellen, jedoch beim Nachweis der allgemeinen Dringlichkeit oder für Waldabstandsunterschreitungen gewandelt werden können
- c) Wald im Sinne LWaldG M-V im Bereich des Friedhofes. Sollte dieser erweitert werden, ist die Dringlichkeit nachzuweisen, im F-Plan ist diese Fläche jedoch als Waldsignatur voll aufzunehmen.

Die Anregungen der Forstbehörde werden wie folgt bei der weiteren Planung berücksichtigt:

Zu a) Waldrand der Granitz, der an die rückwärtigen Grenzen der Bebauung des äußeren Endes des **Uhlenweges Richtung Wasserwerk** heranrückt.

Hier wird der Forderung des Forstamtes entsprochen durch eine entsprechende Änderung der Bauflächendarstellung.

Zu a) Aufgelaufene Fläche in **Verlängerung des Neuen Weges Richtung Weißer Steg** in etwa parallel zum Küstenverlauf (ca 1 ha).

Die aufgelaufene Fläche soll als Wald nicht erhalten bleiben, sondern diese Fläche soll zur Sicherung von Wohnbauflächen für die ortsansässige Bevölkerung mit einer angemessenen Ergänzung durch kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes als Fortführung und Abrundung des Baugebietes Weißer Steg dargestellt bleiben. Hier ist ein Antrag bei der Forstbehörde auf Waldumwandlung zu stellen.

Der im Bereich Weißer Steg zu wandelnde Wald ist nach Auskunft des Forstamtes, kein Küstenschutzwald im Sinne von § 21 Landeswaldgesetz M – V. Auch besagt die Definition des Generalplanes Küsten- und Hochwasserschutz M – V Abs. 3.9 Ingenieurbiologische Bauweisen, daß der zu wandelnde Wald kein Küstenschutzwald ist. Demnach ist der Steiluferhochwald in einem Bereich ab Kliffkante 100 m landwärts als Küstenschutzwald einzustufen.

Das trifft für den vorliegenden Fall nicht zu . Die zu wandelnde Fläche beginnt ab ca. 150 m landwärts der Kliffkante.

Aus diesem Grunde liegt eine wesentliche Beeinträchtigung der Schutzfunktion (Küstenschutz) dieses Waldes nicht vor. Auch wird die Erholungsfunktion nicht wesentlich beeinträchtigt weil die verbleibenden Waldflächen für die Erholungsfunktion ausreichend bleiben.

Die Windschutzfunktion des Waldes kann ersetzt werden durch die neu entstehende Bebauung und durch eine entsprechende Gestaltung des Waldsaumes zwischen Bebauung und verbleibender Waldfläche.

Zu b) Bereiche einer aufgelaufenen Kieferschonung im Norden der **Wohnbauflächen Hartmann's Ruh** (ca 1 ha) und die bestockten Flächen zwischen der vorhandenen Bebauung am Uhlenweg bis zu den hinteren Grundstücksgrenzen, von der August-Bebel-Straße bis zum Ende des Uhlenweges dort wo der Weg zum Wasserwerk beginnt (ca 1 ha). Weiterhin eine Teilfläche im Norden des Baugebietes Weißer Steg die bei der Planung des Baugebietes zunächst ausgeklammert wurde wegen der ungeklärten Waldumwandlung (ca 0,5 ha).

Für diese Bereiche ist ebenfalls der Antrag auf Waldumwandlung zu stellen

Der Bedarfsnachweis zu a) und b) entsprechend 2.2.6.4 Einwohnerentwicklung, 2.2.6.5 Wohnraumversorgung und 2.7 Bedarfsanalyse der Flächennutzung).

Aus den vorgenannten Gründen sowie zur Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, im Interesse der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung, der Bedürfnisse der Familien sowie der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile wird der Entwicklung des Siedlungsraumes gegenüber den forstlichen Belangen eine stärkere Gewichtung beigemessen.

Zu c) Bereich zwischen dem **Friedhof** und der Nordgrenze der Bebauung entlang der **Granitzer Straße** von den Garagen am Parkplatz August-Bebel-Straße bis zum NSG Granitz (ca 1,5 ha).

Der relativ schmale ungünstig geschnittene Streifen zwischen dem Friedhof und der Wohnbaufläche an der Granitzer Straße erschwert eine Nutzung als Wald. Hier ist es städtebaulich sinnvoller den Streifen als innerörtlichen bestockten Grünzug auszubilden, der den Friedhof von der Wohnbebauung an der Granitzer Straße trennt und in dem, wie auch bereits ansatzweise vorhanden, eine Fuß- und Radwegführung von den Garagen an der August-Bebel-Straße zu dem Waldweg nördlich des Sonnenhügels und Hartmann's Ruh geführt werden kann.

Auch hier ist ein Antrag auf Waldumwandlung zu stellen.

Die für Siedlungszwecke in Anspruch genommene Waldfläche beträgt ca 5 ha. Das Verhältnis der Flächenumwandlung wird mit 1 : 2,5 veranschlagt weil sowohl Wald als auch Küstenschutzwald beansprucht werden. Es sind mithin ca 12,5 ha Ersatzaufforstungsflächen planerisch auszuweisen. Dieser Flächennachweis wird innerhalb der ausgewiesenen Flächen für Massnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit einer Gesamtgröße von ca 30 ha erbracht (s. 3.13.1) (Bild 15).

Innerhalb der Darstellungen der Flächen für Wald werden die Grünflächensymbole ohne Flächendarstellung für den Friedensberg als Kinderspielplatz und Parkanlage beibehalten, weil zum Einen Teile dieses Areals als Kinderspielplatz genutzt werden und zum Anderen dieses Areal ein beliebter Park innerhalb des Siedlungszusammenhanges zwischen August-Bebel-Straße, Warmbadstraße und Wilhelmstraße ist, der vor allem von den Patienten der nahe gelegenen Mutter-Kind-Klinik gern frequentiert wird. Die Darstellung des Friedensberges als Wald und gleichzeitige Darstellung mit den Symbolen für einen Kinderspielplatz und eine Parkanlage widersprechen sich nicht. Das Symbol Parkanlage kennzeichnet die Lage der vorhandenen Grün- und Parkanlagen im Bereich des Friedensberges ohne besondere Flächendarstellung weil hier die Grün- und Waldflächen ohne eindeutige Abgrenzung in einander übergehen. Der ebenfalls vorhandene Kinderspielplatz der in die Grünkulisse des Friedensberges eingebettet ist wird ebenfalls ohne Flächendarstellung in seiner Lage gekennzeichnet, zum Einen wegen der geringen Größe und zum Anderen wegen seiner Verzahnung mit den angrenzenden Park- und Waldflächen.

Die Genehmigung zur Umnutzung (Herausnahme aus dem Waldstatus) nach § 15 LWaldG wird genau wie die Aufforstungsgenehmigung nach § 25 LWaldG auf Antrag durch das Forstamt erteilt. Voraussetzung ist das Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde und die Zustimmung der oberen Forstbehörde. Außerdem ist eine UVP – Vorprüfung erforderlich. Die, im Rahmen der Aufnahme aller Waldflächen im Gemeindegebiet durch das Forstamt, zukünftige Walddarstellung um die Moritzburg, ist mit der Gemeinde abzustimmen. Der Gesichtspunkt der Freihaltung der Sichtflächen um die Moritzburg ist dabei besonders zu beachten. Die zwischenzeitlich aufgelaufene Bestockung steht dem entgegen und sollte zurückgenommen und nicht mit aufgenommen werden.

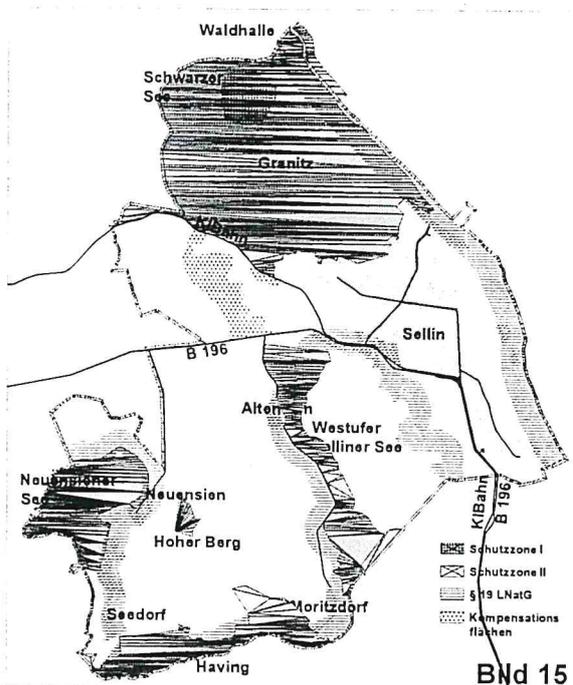
3.13 Planungen, Nutzungsregelungen, Massnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist vollständig Teil des Biosphärenreservates Südost-Rügen und wegen seiner langen Küstenabschnitte zu großen Teilen geschützter Landschaftsbestandteil. Dazu sind Flächen für Ersatz und Ausgleich von Maßnahmen und Eingriffen in den Landschaftsraum darzustellen, auf denen Ersatz und Ausgleichsmaßnahmen auf der Grundlage von Grünordnungsplänen durchzuführen sind.

3.13.1 Flächen für Massnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

29,92

2,10%



Für Ersatz und Ausgleich (Kompensation) von Maßnahmen und Eingriffen im Landschaftsraum sowie für Ersatzaufforstungsflächen für notwendige Waldumwandlungen werden Flächen dargestellt (Bild 15), auf denen Ersatz und Ausgleichsmaßnahmen auf der Grundlage von Grünordnungsplänen durchzuführen sind. Diese liegen westlich der historischen Ortslage Sellin und nördlich der B 196 Richtung Lancken-Granitz.

3.13.2 Natura 2000 Gebiete (FFH)

Teile des Gemeindegebietes sind in Gebiete einbezogen die durch Kabinettsbeschluss vom 25.05.2004 als Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung nach Artikel 4 Abs. 1 der Fauna – Flora Habitatrichtlinie vorgeschlagen wurden. Dieses sind die Gebiete DE 1647-303 Granitz und DE 1648-302 Küstenlandschaft Südostrügen. Die Grenzen dieser potentiellen FFH – Gebiete entsprechen im Bereich des Plangebietes den Grenzen der Naturschutzgebiete aus Pkt. 3.13.3.

Das Gemeindegebiet grenzt im Norden an das Europäische Vogelschutzgebiet DE 1747-401 an, das in 1992 nach Artikel 4 der Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG gemeldet wurde. Der Neuenziener See und die Lanckener Bek werden von diesem Gebiet erfasst.

Eine Überprüfung, ob die aus dem Flächennutzungsplan sich ergebenden Nutzungen geeignet sein könnten die FFH Gebiete oder ein Europäisches Vogelschutzgebiet erheblich zu beeinträchtigen, hat stattgefunden.

3.13.3 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes

Biosphäre Schutzzone III

Das gesamte Gemeindegebiet gehört zur Schutzzone III (Zone der harmonischen Kulturlandschaft). Sie ist Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung und umfasst alle nicht zur Zone I und II gehörenden Flächen.

Biosphäre Schutzzone II

315,65	Granitz	Zone II
89,25	Westufer Selliner See	Zone II
2,98	Hoher Berg	Zone II
49,27	Having	Zone II
3,63	Neuensiener See	Zone II
460,77		

Die Schutzzonen II (Entwicklungs- und Pflegezone) sind Naturschutzgebiet von zentraler Bedeutung (Bild 15). Sie gliedern sich in die vorstehenden Bereiche und überdecken ca 33% des Gemeindegebietes.

Biosphäre Schutzzone I

18,51	Schwarzer See	Zone I
0	Waldhalle (Anschluß Gem. Binz)	Zone I
18,51		

Die Schutzzonen I (Kernzone) sind Naturschutzgebiet von zentraler Bedeutung ohne wirtschaftliche Nutzung. Sie gliedern sich in die vorstehenden Bereiche und überdecken ca 1 % des Gemeindegebietes (Bild 15).

Die Abgrenzung der Gebiete erfolgt auf der Grundlage der Verordnung über die Festsetzung von Naturschutzgebieten und einem Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung mit der Gesamtbezeichnung Biosphärenreservat Südost-Rügen vom 12/09/1990. Das Nachvollziehen der Grenzbeschreibung in den sensiblen Bereichen der Verordnung und deren Übertragung auf die Maßstabebene des FNP ist gemeinsam mit dem NPA vorgenommen worden.

3.13.4 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§19 LNatG M-V Küsten- und Gewässerschutzstreifen)

Entlang dem Küstenverlauf wird ein Streifen von 200 m dargestellt in dem die Bestimmungen des §19 LNatG zu beachten sind (Bild 15). Diese beziehen sich hauptsächlich auf den Umgang mit baulichen Anlagen in diesem Bereich. An Bauflächen sind davon betroffen:

Die Ortsteile Neuensien, Seedorf, Moritzdorf, Altensien (östl. Rand zum Selliner See), Sellin Teilabschnitt Seestrasse beidseitig, Sellin Cliff Hotel östl. Rand, Sellin Kleine Melodie am Fischerstrand, Sellin Weisser Steg östl. Rand, Sellin Kopfbereich Wilhelmstr. mit seitlichen Anschlüssen der Hochuferpromenade, Sellin Waldhalle. Die Darstellung des Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 19 Landesnaturschutzgesetz – LNatG M-V ist im Bereich der Flachküsten identisch mit der Darstellung der Bauverbotsbereiche nach § 89 LWaG. Im Bereich des Steilufers von Weißer Steg im Süden bis zur Gemeindegrenze Binz im Norden weicht die Darstellung des Küsten- und Gewässerschutzstreifens von der Darstellung der Bauverbotsbereiche ab.

3.14 Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

Denkmale

Die Liste der Baudenkmale Stand Sept. 2002 des LK Rügen (s. 2.2.6.3 Denkmale) ist die Grundlage der Darstellung der Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale) in der Planzeichnung. Diese Liste soll durch die Denkmalbehörden fortgeschrieben werden. Es ist daher mit einer erheblichen Veränderung der zukünftigen denkmalpflegerischen Beurteilung zu rechnen. Die Darstellung der Symbole der Einzelanlagen führt wegen der Kleinmaßstäblichkeit zu Überschneidungen. Maßgeblich ist die jeweils aktuelle Liste der Baudenkmale der Denkmalbehörde.

Auf die Genehmigungspflicht bei Veränderung an Baudenkmalen gem. § 7 Denkmalschutzgesetz M-V wird hingewiesen.

Bodendenkmale

Es wird unterschieden nach:

- a) Bodendenkmale, bei denen angesichts ihrer wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung einer Überbauung oder Nutzungsänderung – auch der Umgebung - (§1 Abs. 3 und § 7 Abs. 1 b und 3 DSchG M-V) nicht zugestimmt werden kann und
- b) Bodendenkmale, deren Veränderung genehmigt werden kann (§ 7 DSchG M-V), sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Baugenehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Im Bereich des Seedorfer Hügellandes liegt der größte Teil der Bodendenkmale innerhalb der dargestellten Golfplatzausweisung. Hierzu hat mit dem Landesamt eine Vorabstimmung stattgefunden mit dem Ergebnis, daß die unter b) bezeichneten Bodendenkmale nicht im Konflikt zu einer Golfplatzdarstellung stehen. Die Thematik Umgebungsschutz der unter a) bezeichneten Bodendenkmale ist mit den nachfolgenden Planungen für den Golfplatz abzuklären.

3.15 Sonstige Darstellungen

3.15.1 Bauflächen für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist

Bauflächen für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist werden nicht dargestellt. Ausser den Ortsteilen Altensien und Moritzdorf sind alle Siedlungsflächen an die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen. Die zuletzt durchgeführte Massnahme war der Anschluss der Ortsteile Seedorf und Neuensien.

Die Ortsteile Altensien und Moritzdorf sollen entsprechend den Möglichkeiten des Zweckverbandes ebenfalls mittelfristig an die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen werden. Ein Sonderfall ist der Standort Waldhalle wegen seiner exponierten Lage und der zu erwartenden geringen Einleitmengen.

3.15.2 - 3.15.5 entfällt

3.15.6 Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Wegen der besonderen landschaftsräumlichen Lage werden Darstellungen für Vorkehrungen zum Schutz gegen den Verkehrslärm (aktiver Lärmschutz) z.B. für Lärmschutzwälle nicht vorgenommen.

3.15.7 - 3.15.10 entfallen

3.15.11 Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äussere Einwirkungen erforderlich sind

Die Umgrenzung von Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äussere Einwirkungen erforderlich sind ist notwendig bezüglich der Schallemissionen der B 196.

Für die anzunehmende Verkehrsbelastung ist als Prognosewert 2015 ist von einer dtV ~ 10.000 auszugehen.

Demgemäss wird ein 200 m breiter Streifen beidseitig der B 196 dargestellt in dem bei einer evtl. Bebauung nötigenfalls besondere bauliche Vorkehrungen gegen die äusseren Einwirkungen des Verkehrslärms erforderlich sind. Hier geht es insbesondere um den konkreten Nachweis der Verkehrslärmbelastung im Einzelfall unter Berücksichtigung der gegebenen baulichen Situation und der in Zukunft möglichen Bebauung. Außerdem werden in diesem Bereich besondere Planungsfestsetzungen bei der Entwicklung von Bebauungsplänen hinsichtlich dem Lärmschutz notwendig.

Sellin, im September 2005

Verfahrensvermerke

- 1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Hauptausschusses der Gemeinde Sellin vom 1990.09.20. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch den Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ----- bis zum ----- erfolgt. Dazu durch Bekanntmachung in der Ostseezeitung am 1991.01.04.
- 2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäss § 246a Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden. Durchschlag der Planungsanzeige an die höhere Verwaltungsbehörde am 1991.01.29. Abstimmung im Landratsamt mit Innen- und Wirtschaftsministerium am 1991.05.27.
- 3) Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung im Zeitraum vom 1991.01.02 bis zum 1991.01.31 durchgeführt worden.
- 4) Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB, mit Schreiben vom 1990.12.10, zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- 5) Die Gemeindevertretung hat am 1994.09.06 den Entwurf des Flächennutzungsplanes mit dem Erläuterungsbericht gebilligt und zur Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.
- 6) Der Entwurf des Flächennutzungsplanes sowie der Erläuterungsbericht haben in der Zeit vom 1995.01.23 bis zum 1995.02.27 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 1994.12.23. bis zum 1995.02.28 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.
- 7) Die Gemeindevertretung hat das Verfahren 1995 nicht weiter geführt. Das Verfahren wird mit der Wiederholung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in 2003 wiederaufgenommen.
- 8) Die erneute frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung im Zeitraum vom 2003.04.28 bis zum 2003.06.11 durchgeführt worden.
- 9) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäss § 20 LPG M-V i. V. m. dem Anzeigerlass am 2003.04.11 beteiligt worden.
- 10) Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 2003.04.11 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- 11) Die Gemeindevertretung hat am 2005.03.10 den Entwurf des Flächennutzungsplanes mit dem Erläuterungsbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- 12) Der Entwurf des Flächennutzungsplanes sowie der Erläuterungsbericht haben nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 2005.05.30. bis zum 2005.07.08 während folgender Zeiten im Amt Mönchgut - Granitz montags, mittwochs und donnerstags von 7:30 bis 16:00 Uhr, dienstags von 7:30 bis 18:00 Uhr, freitags von 7:30 bis 12:00 Uhr sowie in der Kurverwaltung Sellin montags bis freitags von 8:30 bis 16:30 Uhr und samstags von 13:00 bis 17:00 Uhr erneut öffentlich ausgelegt.
- 13) Die erneute öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 2005.05.12. bis zum 2005.07.11 durch Aushang ortsüblich gemacht worden.
- 14) Der Feststellungsbeschluß wurde am 25/10/2005 in öffentlicher Sitzung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Sellin gefaßt. Der Beschluß umfaßt den Plan und den Erläuterungsbericht.

Sellin, den 26/10/2005
L. S.	
	Bürgermeister