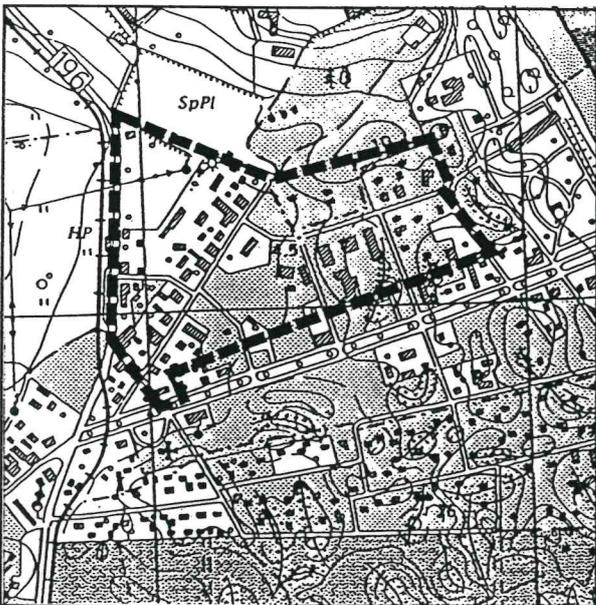


OSTSEEBAD BAABE AMT MÖNCHGUT-GRANITZ LANDKREIS RÜGEN

Diese Satzung ist gemäß satzungs-
ändernden Beschluß vom 25.09.1997
inhaltlich verändert worden! Die
geltenden Satzungsinhalte Teil A
(Planzeichnung) und Teil B (Ört-
liche Bauvorschriften über Gestal-
tung und Textliche Festsetzungen)
sind der Anlage der Satzung in der
Fassung vom 25.09.1997 zu entnehmen

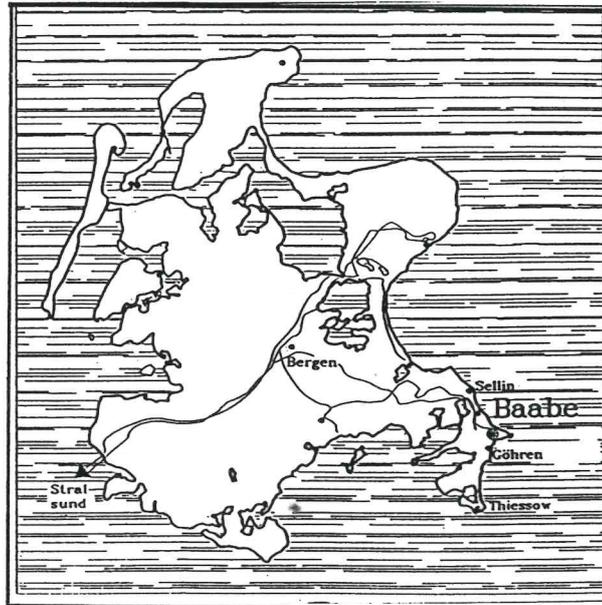
BEBAUUNGSPLAN NR. 3 "Waldstraße" mit Örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung

ÜBERSICHTSPLAN



unmaßstäblich

LANDKREIS RÜGEN



SATZUNGSEXEMPLAR (BEGRÜNDUNG UND PLANZEICHNUNG)

Stand vom 19.12.1996

L.S.

gez. Mathis, Bürgermeister
Gemeinde Baabe

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

Architekt und Stadtplaner
30926 Seelze
Telefax 05137/91371

Inhaltsverzeichnis.....	Seite
1.0 Planungserfordernis.....	3
1.1 Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes.....	3
2.0 Lage im Raum.....	4
2.1 Kartengrundlage.....	4
2.2 Räumlicher Geltungsbereich.....	4
2.3 Bestandsanalyse.....	5
3.0 Überörtliche Planungen.....	6
3.1 Übersicht über die für die Region bedeutsamen Planungen.....	6
3.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	7
3.3 Entwicklungstendenzen.....	8
3.4 Bestehende Rechtsverhältnisse.....	8
3.5 Entwicklungsgebot.....	9
4.0 Städtebauliche Ziele.....	9
4.1 Art der baulichen Nutzung.....	9
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	10
4.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen.....	11
4.4 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung.....	12
4.5 Denkmalpflege.....	13
4.5.1 Bodendenkmalpflege.....	13
4.6 Öffentliche Grünflächen.....	14
4.7 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft.....	14
4.8 Trinkwasserschutz.....	16
4.9 Immissionsschutz.....	16
4.10 Flächenbilanz.....	18

5.0	Infrastruktur.....	19
5.1	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	20
5.2	Kraftfahrzeugverkehr.....	20
5.3	Ruhender Verkehr.....	21
5.4	Rad- und Fußwege.....	21
5.5	Energiekonzept.....	22
5.6	Gasversorgung.....	22
5.7	Elektrizitätsversorgung.....	22
5.8	Wasserversorgung.....	23
5.9	Abwasserbeseitigung/Oberflächenentwässerung.....	23
5.10	Löschwasserversorgung.....	23
5.11	Abfallwirtschaft/Altlasten.....	24
5.12	Spielplatznachweis.....	24
6.0	Durchführung des Bebauungsplanes.....	24
6.1	Bodenordnende Maßnahmen.....	24
6.2	Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten.....	25
6.3	Beschluß- und Bekanntmachungsdaten.....	26

Anlage

Bebauungsplan Neu-Baabe (1924)

Begründung für den Bebauungsplan Nr. 3 "Waldstraße" mit Örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, in der Gemeinde Ostseebad Baabe, Amt Mönchgut-Granitz Landkreis Rügen

1.0 Planungserfordernis

Die gesellschaftlichen Veränderungen 1989/1990 und die beginnende Neuorientierung in den Gemeinden auf der Insel Rügen erfordern kurzfristig Konzepte zur strukturellen Einordnung der örtlichen Aktivitäten im Gemeindegebiet. In Gesprächen zwischen der Gemeinde, der Kurdirektion und den Planern wurden Leitlinien zur künftigen Entwicklung des Ortes erarbeitet. Basierend auf der historischen Entwicklung - Baabe ist seit Beginn des Jahrhunderts Ostseebadeort - wird ein Fremdenverkehrsort mit Kurcharakter angestrebt, der auch für Familienferien und für jüngere Altersgruppen attraktiv sein soll. Zielvorstellung ist das "Familienbad unter Kiefern", das auf vorhandenen Werten der Landschaft und der Bausubstanz des bestehenden Ortes aufbaut.

Vorbereitet wird die strukturelle Neuordnung des Gemeindegebietes in erster Linie mit den aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungsplänen, welche von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen sind. Sie haben die Aufgabe die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten.

Mit Beschluß vom 03.03.92 hat die Gemeinde das Rechtsetzungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 3 eingeleitet, damit die schon in der Vergangenheit begonnenen baulichen Aktivitäten und Erschließungsmaßnahmen planungsrechtlich auf die zu erwartende zukünftige Entwicklung ausgerichtet werden können. Durch die günstige Lage zur Ostsee besteht dazu ein erheblicher Investitionsdruck auf die Baugrundstücke im gesamten östlich der Bundesstraße B196 gelegenen Teilgebiet der Gemeinde Baabe, der mit bauleitplanerischen Mitteln in ortsbildgerechte und landschaftsverträgliche Bau- und Nutzungsformen umgesetzt werden soll.

1.1 Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

- Freilegen des ursprünglichen Familienbadcharakters
- Neuordnung der baulichen Nutzungen
- Neuordnung der verkehrlichen Erschließung sowie des ruhenden Verkehrs auch im Hinblick auf die Erschließung des Strand- und Kurbereiches
- planungsrechtliche Festschreibung der Durchgrünung des Gebietes
- völlige Umgestaltung und Umnutzung des Bereiches westlich der Waldstraße

2.0 Lage im Raum

Baabe liegt zwischen der Ostsee im Osten und dem Selliner See und der Having im Westen als nördlichste Gemeinde des "Mönchgutes", des ländlich vorgeprägten historischen Siedlungszusammenhanges, der die südliche Spitze Südost-Rügens bildet. Gleichzeitig gehört Baabe zur Kette der vier klassischen Ostseebadeorte Binz, Sellin, Baabe und Göhren, die seit der Jahrhundertwende die wirtschaftliche Entwicklung Südost-Rügens durch einen enormen Aufschwung im Fremdenverkehrswesen und als Kur- und Seebadeorte wesentlich bestimmt haben.

Das Plangebiet ist Bestandteil des mit dem Aufkommen des Bäderwesens entstandenen Siedlungsbereiches östlich der B196. Es erstreckt sich nördlich der Strandstraße bis zur Gemarkungsgrenze zu Sellin zwischen der B196 im Westen und dem Brautsteig im Osten.

Baabe als einer der bedeutenden Badeorte Südost-Rügens bildet einen unverzichtbaren Bestandteil des Biosphärenreservates Südost-Rügen. Es gehört zur Schutzzone III. Der herausragende landschaftliche Wert Südost-Rügens und die Ausweisung als Biosphärenreservat bedingen einander gegenseitig. Die Ausweisung als Biosphärenreservat entspricht dem Konzept des UNESCO Programms in dem es um Modellregionen mit nachhaltiger Wirtschaftsentwicklung im Sinne der Forderungen des Umweltgipfels von Rio geht.

Die Unterschutzstellung als Biosphärenreservat bezweckt u.a.

1. Den Schutz, die Pflege und die Entwicklung dieser in Mitteleuropa einzigartigen Kulturlandschaft
2. Den Schutz der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes
3. Die Erhaltung der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter und der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes durch die Entwicklung von praktischen Modellen ökologischer Landnutzung, in Landwirtschaft, Fischerei, Waldwirtschaft, Erholungs- und Verkehrswesen unter Berücksichtigung landschaftstypischer-historischer Siedlungs- und Landnutzungsformen.

2.1 Kartengrundlage

Kartengrundlage ist die von dem Vermessungsbüro Ingenieurteam Nord mit Stand vom 28.02.94 aktualisierte Katasterunterlage.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 "Waldstraße" wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Nordgrenze der Flurstücke 3/2, 3/1, 4 und 5 der Flur 1 und 2 der Gemarkung Baabe und die Nordgrenze der Flurstücke 20, 19, 18, 17, 16, 15/2, 14 12, 11, 10,
- im Osten durch die östliche Grenze der Flurstücke 74, 75/6, 75/5, 80/2 und 80/1, nach Norden verlängert über das Flurstück 13 (Fritz-Reuter-Straße) bis zur südlichen Grenze des Flurstücks 10, sowie durch den östlichen Teil der Südgrenze und die Ostgrenze des Flurstücks 10 der Flur 2 der Gemarkung Baabe,
- im Süden durch die Südgrenze der Flurstücke 74 und 76, das Flurstück 68 (Karl-Moritz-Straße) querend, die Südgrenze der Flurstücke 60 und 61, das Flurstück 47 (Fritz-Worm-Straße) querend, die südliche und westliche Grenze des Flurstücks 49, die nordöstliche und nordwestliche Grenze des Flurstücks 43/2, die Ostgrenze der Flurstücke 28 und 29, die Südgrenze der Flurstücke 29 bis 32 sowie die östliche und die südliche Grenze des Flurstücks 33/2 der Flur 2 der Gemarkung Baabe,
- im Westen durch die westliche Grenze des Flurstückes 33/2 der Flur 2 der Gemarkung Baabe sowie durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 35/2, 35/1, 36, 29/4, 29/3, 29/6, 29/7, 27, 26 dann verspringend mit der Verlängerung der nördlichen Grenze des Flurstückes 26 in westlicher Richtung über die B 196 bis zur westlichen Grenze des Flurstückes 1, dann in nördlicher Richtung entlang der westlichen Grenze des Flurstückes 1 verlaufend bis zum Schnittpunkt mit der südlichen Gemarkungsgrenze des Gemeindegebietes Sellin. Die letzt genannten Flurstücke liegen in der Flur 1 der Gemarkung Baabe.

Die westliche Grenze des Flurstückes 1 ist manuell aus photomechanischer Vergrößerung der Flurkarte der Flur 1, Stand 1976, übernommen worden.

Das Plangebiet westlich der Waldstraße befindet sich in der Flur 1 und das Plangebiet östlich der Waldstraße in der Flur 2 Gemarkung Baabe.

2.3 Bestandsanalyse

Das Plangebiet gehört zum Naturraum der Baaber Heide, einem verdünnten Nehrungsbe- reich. Nördlich grenzt es an die südöstlichen Ausläufer des Moränenkomplexes der Granitz.

Auf den Baulücken, teilweise aber auch auf bebauten Grundstücken ist die natürliche Vegetation des Beerstrauch-Kiefernwaldes erhalten, dessen Bestände zum Norden durchmischt werden vom Traubeneichen-Buchenwald der Granitz und zum Westen bis zur Waldstraße lichter werden im Übergang zu den dünenfreien Seesandebenen mit (ursprünglich) Magerrasen und Salzweiden.

Das Plangebiet liegt innerhalb einer Trinkwasserschutzzone. Es handelt sich hier um einen ungedeckten Grundwasserleiter, in dem das Wasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt ist.

Die Bebauungs- und Nutzungsstruktur des weitgehend bebauten Plangebietes ist inhomogen. Basierend auf dem bei der Gemeinde vorliegenden "Bebauungsplan Neu-Baabe" aus dem Jahr 1924, der dieser Begründung als Anlage beigefügt ist, wurde die Grundstücksteilung vorgenommen und einzelne Grundstücke im Stil der historischen Bäderarchitektur bebaut, dem für Baabe angestrebten Familienbadcharakter entsprechend gering dimensioniert. Besonders auf der Westseite der Waldstraße sind die ursprünglichen Gestaltungsmerkmale der Bäderarchitektur bei der Mehrzahl der Gebäude unverändert erhalten. Neu hinzugekommene Bebauung wurde vorwiegend in unmaßstäblichen neuzeitlichen Bauformen errichtet, die der ursprünglichen Siedlungsidee in keiner Weise entsprechen.

Die Nutzung ist gemischt. Neben Wohnhäusern sind Ferienbungalows, Hotels und eine auf den Massentourismus ausgerichtete Ferienanlage vorhanden. Im südwestlichen Teil des Plangebietes finden sich Läden und öffentliche Verwaltung. Im Nordwesten grenzt an die B 196 eine größere Brachfläche, auf der einige Baracken und Garagen stehen und die daneben zeitweise als Parkplatz genutzt wird. Östlich schließen sich kleinere Gewerbebetriebe an, deren Erschließung nicht ausreichend gesichert ist.

Der nordwestliche Planbereich ist gleichzeitig der nördliche Ortseingang des Ostseebades Baabe, wird dieser Funktion aber gestalterisch nicht gerecht.

3.0 Überörtliche Planungen

Raumbedeutsame überörtliche Planungen liegen für das Plangebiet nicht vor. Das gesamte Gemeindegebiet ist Bestandteil des Biosphärenreservates Südost-Rügen.

3.1 Übersicht über die für die Region bedeutsamen Planungen

- Das Erste Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern seit Juli 1993
- das Strukturkonzept Rügen liegt in der überarbeiteten Fassung vom Mai 1991 vor
- der Sachstandsbericht zur Kreisentwicklungsplanung liegt seit März 1993 vor
- Tourismuskonzept Mecklenburg-Vorpommern
- Tourismuskonzept Landkreis Rügen
- übergeordnete Tourismuskonzepte und Verkehrskonzepte werden zur Zeit diskutiert

- Ergebnisbericht des ökologisch orientierten Verkehrskonzeptes für das Biosphärenreservat Südost-Rügen
- ein Landschaftsrahmenplan liegt noch nicht vor
- ein Grünordnungsplan wird erarbeitet
- der F-Plan Baabe hat öffentlich ausgelegen
- ein Bebauungsplanvorläufer (Bebauungs-Plan Neu-Baabe) vom 01.11.1913 liegt vor
- ebenfalls liegt ein Ortsstatut gegen die Verunstaltung des Gemeindebezirkes Baabe vom 21. November 1919 vor
- ein Denkmalpflegeplan liegt nicht vor
- Leitungsbestandspläne existieren unzusammenhängend und in verschiedenen Maßstäben
- das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone der Wasserfassung Baabe

3.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

In seiner Stellungnahme vom 21.05.91 zum Entwurf des Flächennutzungsplanes Baabe 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."

Laut Beschluß des Vorstandes des Planungsverbandes "Vorpommern" ist nur noch Sellin als "ländlicher Zentralort" vorgesehen. Der Herabstufung Baabes durch den Beschluß des Vorstandes des Planungsverbandes "Vorpommern" zu einem Ort ohne zentrale Funktionen hat die Gemeindevertretung nicht zugestimmt, weil am Ort bereits einige zentrale Funktionen angesiedelt sind, die eine andere Einstufung erforderlich machen. Es wird deshalb seitens der Gemeinde angestrebt, die bisherige zentralörtliche Einstufung von Baabe gemeinsam mit Sellin als ländlichen Zentralort bei der Raumordnungsbehörde zu erwirken.

Der überarbeitete Entwurf des Strukturkonzeptes Rügen, des Landkreises Rügen vom Mai 1991, ordnet der Gemeinde als besondere Entwicklungsaufgaben die Erholungs- und Tourismusentwicklung bei nachhaltiger Berücksichtigung kulturhistorischer Ausprägungen und vorrangiger Sicherung von Naturhaushalt und Landschaftsbild zu.

Im Nachgang zur Stellungnahme der Raumordnungsbehörde hat mit dem Landkreis, dem Biosphärenreservat und der Forstverwaltung und der Raumordnungsbehörde eine Erörterung hinsichtlich der Entwicklungszielzahlen und Flächendarstellungen stattgefunden. Es bestand Übereinstimmung darin, daß die ursprüngliche Parzellenteilung beibehalten werden sollte und eine Überbauung nicht über mehrere Parzellen sich erstrecken sollte. Die vorhandene Bebauung sollte als Bestandsschutz von dieser Regelung

ausgenommen werden. Im Ergebnis der Erörterungen mit der Raumordnungsbehörde, insbesondere hinsichtlich einer Reduzierung der Nutzungen in den hinteren Grundstücksbereichen ist der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepaßt worden. Es soll jedoch grundsätzlich die gründerzeitliche Ortsanlage mit ihren ursprünglichen Bauabsichten beibehalten und entwickelt werden.

3.3 Entwicklungstendenzen

Aufgrund der Lage und Attraktivität des Plangebietes ist eine Weiterentwicklung der bereits vorhandenen Fremdenverkehrsnutzung zu erwarten. Jedoch werden, im Gegensatz zu den beiden B-Plänen "Strandstraße" und "Strand und Kuranlagen" die Nutzungsmöglichkeiten vielfältiger sein. Die mit dem ersten Entwurf des Bebauungsplanes dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung werden durch die allmählich sich abzeichnende Entwicklung hin zum mittelständisch orientierten Fremdenverkehrsgewerbe, zur Wohnnutzung, zum Versorgungsstandort und zum Verwaltungsstandort auf der Grundlage der ursprünglichen gründerzeitlichen Planung in offenen Bauungsformen bestätigt.

Insbesondere im Bereich der auf die Ansprüche des Tourismus ausgerichteten privaten Infrastruktur (z.B. vorliegender Bauantrag für eine größere Verkaufseinrichtung) und der Deckung des notwendigen Wohnraumbedarfs ist eine Ausweitung des vorhandenen Angebotes abzusehen und entsprechend der Tourismusintensität in Baabe möglich, ohne den vorhandenen Bestand durch ein Überangebot zu gefährden. Parallel dazu wird seitens der Gemeinde und Kurverwaltung der Ausbau der öffentlichen Infrastruktureinrichtungen verstärkt betrieben und mit den Bebauungsplänen im Kur- und Erholungsbereich planerisch vorbereitet. Hierzu gehört insbesondere der Ausbau der Amtsverwaltung, der Neubau der Rettungsstation und der Umbau der Kurverwaltung, sozialer Einrichtungen und Bibliothek im Plangebiet. Dazu soll die Aufenthaltsqualität der Strandstraße durch eine Verringerung der Verkehrsbelastung erhöht werden. Hierzu soll auch die im Plangebiet Nr. 3 vorgesehene Erschließungsführung beitragen.

3.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Bauleitpläne analog zum BauGB liegen für das Plangebiet nicht vor. Die vorhandene Parzellierung des Plangebietes ermöglicht die Beurteilung von Bauvorhaben nach den Vorschriften des § 34 BauGB, wobei aber aufgrund besonders des neueren Bestandes eine ungeordnete Bebauung zu erwarten ist. Dem sollten die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes begegnen.

3.5 Entwicklungsgebot

Die Gemeinde Baabe hat das Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes für das Gemeindegebiet Baabe durchgeführt. Der Flächennutzungsplan wurde am 31.03.1994 beschlossen. Die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 "Waldstraße" sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt, in dem sie die planerische Grundkonzeption der vorbereitenden Bauleitplanung übernehmen und inhaltlich konkretisieren.

4.0 Städtebauliche Ziele

Der Bebauungsplan soll mit seinen Festsetzungen unter besonderer Berücksichtigung der naturräumlichen Gegebenheiten den Rahmen für die zukünftige bauliche Entwicklung im Plangebiet gestalten. Dabei ist auf eine möglichst große Anpassungsfähigkeit an die zur Zeit noch vorhandenen Unwägbarkeiten der zukünftigen Entwicklung besonders Rücksicht zu nehmen.

Die Nähe der Ostsee und die vorhandenen Qualitäten der durchgrünten Quartiere legen die Weiterentwicklung des Tourismus im Plangebiet nahe. Während der südlich und östlich anschließende Bereich an der Strandstraße und der Kurpromenade zum Zentrum des Fremdenverkehrs in Baabe mit der dazugehörigen privaten und öffentlichen Infrastruktur entwickelt werden soll, stehen hier Wohnen und Fremdenbeherbergung im Vordergrund. Zur B196 hin, verkehrsgünstig gelegen, sollen auch gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungseinrichtungen ermöglicht werden, die ansonsten im östlichen Siedlungsbereich der Gemeinde Baabe keinen Raum finden.

In Anlehnung an den frühen "Bebauungsplan Neu-Baabe", der dieser Begründung als Anlage beigefügt ist, insbesondere unter Beachtung des darauf basierenden Stadtgrundrisses, soll die Siedlungsstruktur im Plangebiet mit den für Baabe typischen Gebäudedimensionen, wie sie auf der Westseite der Waldstraße weitgehend erhalten sind, entwickelt werden. Nach Westen soll der Ortsrand ausgebildet werden, dessen dichtere Bebauung gleichzeitig die ruhigen Wohnbereiche gegen die von der Bundesstraße ausgehenden Lärmemissionen abschirmt. Dabei sollen die Flächen neu geordnet und für den Kfz-Verkehr erschlossen werden. Die Erschließungskonzeption für das Plangebiet soll ferner zu einer Entlastung der Strandstraße führen.

Im einzelnen dienen hierzu die folgenden Regelungen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung soll mit der Art der baulichen Nutzung ein möglichst großer Gestaltungsrahmen für die zur Zeit noch nicht voll erkennbaren

Entwicklungen gefaßt werden. Der Bebauungsplan soll in den Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung so flexibel gehalten sein, daß er die mittelfristig zu erwartenden Entwicklungsansätze im Plangebiet und deren Veränderungen räumlich einordnet.

Der überwiegende Teil des Plangebietes soll vorrangig dem Wohnen und der Fremdenbeherbergung dienen. Dem entspricht die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet, in dem kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Privatvermietung mit textlicher Festsetzung allgemein zugelassen werden. Zur Vermeidung gebietsuntypischer Verkehrsarten werden Tankstellen ausgeschlossen, ebenso Gartenbaubetriebe, deren Flächenbedarf der angestrebten Siedlungsstruktur widerspricht.

Die im Westen des Plangebietes festgesetzten Mischgebiete folgen der Zielsetzung, auch gewerbliche Nutzungen zuzulassen, wobei die Schutzwürdigkeit der angrenzenden Wohngebiete berücksichtigt wird. Von der großen Palette zulässiger Nutzungen werden lediglich Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

Im Südwesten des Plangebietes wird das Sondergebiet Fremdenverkehr entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 1 "Strandstraße" bis zur Waldstraße fortgesetzt und die Nutzungsvielfalt für das kleine Baugebiet übernommen. Allgemein zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 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, außerdem Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Darüber hinaus können ausnahmsweise Anlagen für kirchliche, sportliche und soziale Zwecke, Anlagen für örtliche Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungsstätten wie z.B. Tanzlokale, Diskotheken, Bars mit örtlichem Bezug und sonstige Wohnungen zur Fremdenbeherbergung zugelassen werden.

Die Gemeinde Baabe hat in ihrer Sitzung am 26.10.1995 den Satzungsbeschluß über die "Satzung zur Sicherung der Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr" beschlossen. Der Geltungsbereich erstreckt sich auf das gesamte Gemeindegebiet. Damit unterliegt die Begründung oder Teilung von

1. Wohnungs- oder Teileigentum (§ 1 Wohnungseigentumsgesetz)
2. Wohnungs- oder Teilerbbaurechten (§ 30 Wohnungseigentumsgesetz)
3. Dauerwohnrechten oder Dauernutzungsrechten
(§ 31 Wohnungseigentumsgesetz)

dem Genehmigungsvorbehalt durch die Gemeinde nach § 22 BauGB.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das bauliche Nutzungsmaß wird differenziert festgesetzt von einer verhältnismäßig hohen Ausnutzbarkeit in dem überwiegend bebauten Bereich ohne Gehölzbestockung westlich der Waldstraße über einen Bereich mit mittlerem Nutzungsmaß westlich der

Waldstraße und südlich des Fritz-Reuter-Weges nimmt das bauliche Nutzungsmaß ab zu dem Gebiet nördlich des Fritz-Reuter-Weges mit der geringsten Nutzungsintensität. Bei der Festsetzung des baulichen Nutzungsmaßes steht insbesondere die ortstypische Dimensionierung der Baukörper sowie eine landschaftsverträgliche Einfügung in den naturräumlichen Zusammenhang im Vordergrund. Dabei soll ein angemessener Ausgleich zwischen den Belangen der Forstbehörde und des Naturschutzes hinsichtlich eines möglichst geringen Eingriffes in den Naturhaushalt und den Belangen der Gemeinde hinsichtlich ihrer baulichen Entwicklung dar.

Mit der Grundflächenzahl 0,4 und der Geschößflächenzahl 0,8 wird für die Mischgebiete entlang der B 196 die höchste bauliche Nutzung ermöglicht. Dieses entspricht dem hohen Erschließungsgrad (B196, Kleinbahnhof, Bushaltestelle) direkt vor der "Haustür" und der geringen naturräumlichen Qualität des Gebietes. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse in diesem Bereich steigt von West nach Ost von 2- auf 3-Vollgeschosse.

Das Allgemeine Wohngebiet westlich der Waldstraße wird mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschößflächenzahl von 0,6 bei einer max. 3-Geschossigkeit festgesetzt. Dieses entspricht in etwa dem vorhandenen Gebäudebestand. Die Baugebiete westlich der Waldstraße an der Fritz-Worm-Straße, der Karl-Moritz-Straße südlich des Fritz-Reuter-Weges und westlich des Jungfernstieges erhalten eine Grundflächenzahl von 0,2 und eine Geschößflächenzahl von 0,4 bei zwingend 2-geschossiger Bebauung. Als Abstufung zu den nördlich angrenzenden, auf Selliner Gebiet gelegenen Waldflächen, wird das bauliche Nutzungsmaß für die Baugebiete nördlich des Fritz-Reuter-Weges mit einer Grundflächenzahl von 0,2 und einer Geschößflächenzahl von 0,2 bei 1-geschossiger Bauweise festgesetzt.

Die Festsetzung einer zwingenden Zahl zulässiger Vollgeschosse dient dem Ziel einer ausgeglichenen Höhenentwicklung, was unterstützt wird durch die textliche Festsetzung eines Sockels von max. 0,5 m bis zur Oberkante Erdgeschoßfußboden über einer im Baugenehmigungsverfahren festzusetzenden Geländeoberfläche.

4.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Die Bauweise wird mit der Festsetzung offene Bauweise hinreichend konkretisiert. Die für Baabe typische Dimensionierung der Baukörper und die Siedlungsstruktur einer straßenbegleitenden Bebauung mit leicht variierenden Abständen sichert die grundstücksweise mit Baugrenzen bestimmte überbaubare Fläche.

Eine größere Gestaltungsfreiheit erlauben die Festsetzungen für die Mischgebiete. Hier werden die zukünftig überbaubaren Flächen mit Baugrenzen bestimmt, die sich im wesentlichen entlang der vorhandenen bzw. zukünftig geplanten Erschließungswege sowie der Grenzen zu Baugebieten anderer Nutzung orientieren. Die überbaubaren Flä-

chen sind großzügiger und zusammenhängend bemessen und lassen vielfältigere Bebauungsformen zu mit denen auch eine Abschirmung zu den Lärmemissionen der B 196 leichter erreicht werden kann.

Für das Sondergebiet Fremdenverkehr werden die Festsetzungen übernommen, die auch für die angrenzenden Baugebiete im Bebauungsplan Nr. 1 "Strandstraße" getroffen wurden, mit denen es städtebaulich eine Einheit bildet.

4.4 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

Im Rahmen der Fortentwicklung der Bauleitplanung für das Gemeindegebiet Baabe wird deutlich, daß für Teilbereiche des Gemeindegebietes unterschiedliche Gestaltungsanforderungen notwendig werden. Als Gestaltungsschwerpunkte bieten sich die ländlichen Bauformen im alten Dorfkern von Baabe westlich der B196 und die historische Bäderarchitektur östlich der B196 sowie im nördlichen Teil der Dorfstraße an.

Der Bebauungsplan 3 "Waldstraße" ist der Kern der ursprünglichen Siedlungsplanung für Neu-Baabe aus der Zeit nach der Jahrhundertwende. Mit den noch erhaltenen Gebäuden im Stil der historischen Bäderarchitektur hat er für die Gestaltung des Ortsbildes eine besondere Bedeutung. Jedoch haben neuzeitliche Bauformen die ursprüngliche Siedlungsform überlagert, so daß im Laufe der Zeit eine Gemengelage entstanden ist aus historischen Siedlungsformen und hinzugekommenen Gebäuden, die den gründerzeitlichen Stadtgrundriß, Volumina und Gestaltelemente der umgebenden Bebauung ignorieren.

Die örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung haben das Ziel, eine erkennbare Verwandtschaft der Baukörper in Anlehnung an die Bäderarchitektur zu erreichen. Deshalb erstrecken sie sich neben den wesentlichen Gestaltungsmerkmalen wie Farbe und Material der Dächer in Abhängigkeit von der Dachneigung und Farbe der Wandflächen auch auf Aussagen zur Form von Öffnungen, Gestaltungsmerkmale von Anbauten wie Balkonen, Loggien und Veranden, sowie zu Grundstückseinfriedungen. Zur Strandstraße als zentraler Achse des Siedlungsbereiches östlich der B196 wird ferner der Mindestanteil von Öffnungen an der Fassadenfläche vorgeschrieben. Dabei lassen die örtlichen Bauvorschriften den Bauherren und Architekten genügend Raum für eigene Initiativen zur Neuinterpretation der historischen Bauformen.

Die zu erwartende Fremdenverkehrsnutzung des Plangebietes begründet darüber hinaus die Notwendigkeit von Gestaltungsvorschriften zu Werbeanlagen und zusätzlichen Bauteilen (Antennen).

Der genaue Wortlaut der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung wird auf der Planzeichnung mit aufgeführt.

4.5 Denkmalpflege

Das Landesamt für Denkmalpflege hat Ende '93, Anfang '94 eine Erfassung der Baudenkmale auf Rügen vorgenommen, die in die Denkmalliste gem. § 5 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern eingehen wird. Diese dann gültige Liste wird durch die Untere Denkmalschutzbehörde des Kreises Rügen geführt. Mit seiner Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes hat der Landkreis die seit Ende 1992 aktualisierten Benennungen angezeigt. Danach sind die Häuser 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17 in der vorläufigen Denkmalpflegeliste enthalten. Der Landkreis weist daraufhin, daß einige o.g. Objekte verfälscht sind, aber die Möglichkeit der reversiblen Gestaltung in die historische Situation gegeben ist. Das Ziel, die Baukörper der historischen Bäderarchitektur anzupassen, wird seitens der Denkmalpflegebehörde begrüßt.

Die aktualisierte Denkmalliste benennt die Häuser Waldstraße 15 und 27 und Fritz-Reuter-Straße 8 als Baudenkmale. Diese Denkmale werden in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

4.5.1 Bodendenkmalpflege

Aus dem Geltungsbereich des B-Planes sind mehrere ur- und frühgeschichtliche Fundplätze bekannt, deren genaue Ausdehnungen bislang nicht ermittelt werden konnten. Allerdings machen die gegenwärtigen bekannten Bodendenkmale, lediglich einen sehr geringen Teil der tatsächlich vorhandenen Bodenaltertümer aus. Nur selten sind die Fundstellen obertägig sichtbar. Im allgemeinen sind sie unter der Erdoberfläche verborgen und werden zufällig bei Erdarbeiten entdeckt. Angesichts der bereits für die bekannten Bodendenkmale sowie der für die prähistorischen Besiedlung ausgesprochen günstigen topographischen Gegebenheiten in einigen Teilen des Geltungsbereiches, muß daher mit weiteren bislang unbekanntem Fundstellen gerechnet werden, die gemäß § 5 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) ebenfalls geschützt sind. Die angesprochenen Fundstellen beinhalten Teile, bzw. Mehrheiten von Sachen an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, da sie für die Geschichte des Menschen bedeutend sind. Derartige Hinterlassenschaften unserer Vorfahren sind geschützte Bodendenkmale gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V, da sie u.a. von menschlichem Leben in der Vergangenheit zeugen und Aufschlüsse über die Kultur-, Wirtschafts-, Sozial- und Geistesgeschichte, sowie über Lebensverhältnisse und zeitgenössische Umweltbedingungen des Menschen in ur- und frühgeschichtlicher Zeit gestatten (§ 2 Abs. 5 DSchG M-V).

Die Ausführung des B-Planes besonders in Zusammenhang mit den zu erwartenden tiefreichenden Erdingriffen, hat eine Veränderung bzw. letztendlich die Beseitigung

der vorhandenen Bodendenkmale zur Folge und ist daher gemäß § 7 Abs. 1 a DSchG M-V genehmigungspflichtig.

Eine Genehmigung kann nur erteilt werden, wenn sichergestellt wird, daß die bekannten Fundstellen vor ihrer Vernichtung durch eine wissenschaftliche Dokumentation und Bergung gesichert werden. Dies kann nur durch eine baubegleitende archäologische Untersuchung geschehen, in deren Verlauf auftretende Befunde dokumentiert und Funde geborgen werden. Alle durch diese Maßnahme entstehenden Kosten hat gemäß § 6 Abs. 5 DSchG M-V, der Verursacher des Eingriffs zu tragen.

Um die Durchführung der Ausgrabung vertraglich zu regeln, ist mit dem Landesamt für Bodendenkmalpflege und der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde ein Maßnahmeplan zu erarbeiten, der einen ungestörten Ablauf ihres Vorhabens garantieren soll. Erst nach einvernehmlicher Festlegung dieses Planes, kann die Erteilung einer Ausgrabungsgenehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde erfolgen. Der Antrag ist gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V schriftlich mit den zur Beurteilung des Vorhabens erforderlichen Unterlagen bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzureichen.

4.6 Öffentliche Grünflächen

Innerhalb des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt.

4.7 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Charakteristisch für den östlich der Waldstraße gelegenen Teil des Plangebietes ist der unregelmäßig vorhandene Kiefernbestand. Seine Erhaltung und Entwicklung nach Maßgabe der Unteren Naturschutzbehörde wird textlich festgesetzt. Ferner wird bestimmt, daß für Kiefern, die durch Baumaßnahmen entfernt werden, Ersatzpflanzungen vorzunehmen sind, und zwar je 100 qm versiegelter Fläche 4 standortgerechte Laubbäume. Ebenfalls der Erhaltung des Kiefernbestandes dient die geringe Grundflächenzahl, wodurch die Summe der befestigten Flächen der Baugrundstücke in landschaftsverträglichem Rahmen gehalten werden kann. Das durch die Grundflächenzahl in Verbindung mit § 19 Abs. 4 BauNVO gesetzte Limit darf laut textlicher Festsetzung nur überschritten werden für notwendige Stellplätze mit ihren Zufahrten, die nach Maßgabe der Unteren Naturschutzbehörde angelegt werden.

Um einer Verschlechterung des Kleinklimas durch Flächenversiegelung im öffentlichen Bereich entgegenzuwirken, sind im Rahmen des Ausbaues und der Herrichtung der öffentlichen Verkehrsflächen je 100 qm Verkehrsfläche zwei standortgerechte heimische Laubbäume zu pflanzen.

Zur Schaffung einer das Ortsbild prägenden Ortsrandbepflanzung zur B196 und der westlich daran anschließenden freien Landschaft wird parallel zur B 196 eine 5 m tiefe Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Zur Art der Bepflanzung werden im Bebauungsplan keine Aussagen getroffen. Die Fläche soll Bestandteil der Parkplatzbegrünung sein und der Detailplanung für die Parkplatzgestaltung nicht vorgegriffen werden.

Mit der Stellungnahme zum Entwurf des Flächennutzungsplanes hat die Forstbehörde die Zustimmung zur Nutzungsartenänderung erteilt. Dabei ist die gesetzliche Pflicht zur Ersatzleistung nach § 15 Landeswaldgesetz vom 08.02.1993 Bestandteil der forstbehördlichen Zustimmung. Die einzelnen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen sind in Abstimmung mit dem Forstamt zu bestimmen.

Bedingt durch die besondere Situation im Bebauungsgebiet wird der im § 20 Landeswaldgesetz für M-V vom 08.02.1993 geforderte Abstand zwischen Wald und baulichen Anlagen von 50 m kaum einzuhalten sein. Die Ausnahmegenehmigung für die Unterschreitung des Waldabstandes ist mit Schreiben des Forstamtes Bergen vom 10.12.1996 erteilt worden. Das Forstamt weist daraufhin, daß sich die Bauherren im Geltungsbereich des Bebauungsplanes extrem in den Gefahrenbereich begeben. Umstürzende Bäume oder herabfallende Äste aus dem benachbarten Wald können Schäden an den baulichen Anlagen verursachen.

Bezüglich des geplanten Eingriffs in den Naturhaushalt, hier insbesondere der Kiefernbestockung, haben mit der Naturschutzbehörde und dem Forstamt verschiedene Abstimmungen stattgefunden. Es wurde dabei anerkannt, daß die Verwirklichung der städtebaulichen Planungsziele der Gemeinde Baabe vorrangig gegenüber den Anforderungen an Natur und Landschaft anzusehen ist. Dieses insbesondere unter dem Gesichtspunkt, daß auf einem ursprünglichen Ortsgrundriß die Entwicklung des Kur- und Erholungsortes Baabe erfolgen soll und der mögliche Eingriff mit einem Grünordnungsplan bewertet und die erforderlichen Maßnahmen zum Ausgleich und für den Ersatz bestimmt werden. Mit seiner Stellungnahme zum Flächennutzungsplan hat auch der Landkreis dieser Regelung zugestimmt.

Der mögliche Eingriff wird mit einem Grünordnungsplan bewertet und die erforderlichen Maßnahmen zum Ausgleich und für den Ersatz bestimmt. Die Eingriffsbewertung des Grünordnungsplanes (Büro Evert vom Juni 1994) und die sich daraus ergebenden Textfestsetzungen werden als Teil B Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Grünordnungsplan in einem Umfang von DM 218.366,00 festgelegt und sind in den B-Plan aufzunehmen.

Die Voraussetzungen für die Schaffung der notwendigen Ersatzmaßnahmen liegen nunmehr vor. Verwiesen wird hierzu auf die Vertragsverhandlungen in dem Bereich der Gemeinde Gingst sowie in dem Bereich der Gemeinde Lancken-Granitz sowie die nun-

mehr abgeschlossenen Verträge, die als Nachweis dem Landkreis im Rahmen des erneut zu stellenden Genehmigungsantrages vorgelegt werden.

Bei jeder Einzelbaumaßnahme ist im Vorfeld eine Abstimmung mit dem Biosphärenreservat herbeizuführen. Erforderliche Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen gemäß Grünordnungsplan.

Neben den vorbeschriebenen Festsetzungen wird zusätzlich eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Küstenschutzwald, Graudünenzone Baaber Heide) festgesetzt, und zwar im Bereich der rückwärtigen Grundstücksteile entlang der nördlich der Fritz-Reuter-Straße gelegenen Flurstücke.

Hier sind folgende textliche Festsetzungen zu beachten:

- a) Der auf den Baugrundstücken vorhandene Kiefernbestand ist zu erhalten und nach Maßgabe der Unteren Naturschutzbehörde und der Forstbehörde zu entwickeln.
- b) Vorhandene bauliche Anlagen haben Bestandsschutz.
- c) Bauliche Nebenanlagen sind nur nach Maßgabe der Unteren Naturschutzbehörde und der Forstbehörde zulässig.

4.8 Trinkwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Baabe. Der Umgang und die Lagerung mit wassergefährdenden Stoffen hat entsprechend dem Wasserhaushaltsgesetz zu erfolgen und ist gemäß § 26 Wassergesetz der zuständigen Wasserbehörde anzuzeigen, d.h. Mengen bis zu 10 cbm dem Landratsamt bzw. Mengen von mehr als 10 cbm dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Stralsund.

4.9 Immissionsschutz

Die beabsichtigte Entwicklung zu einem Kur- und Erholungsort bedingt eine wirksame Lärmvorsorge im Planungsbereich im Sinne der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau. Aus diesem Grunde wird hinsichtlich der vorhandenen und neu zu errichtenden und zu betreibenden Anlagen mit textlicher Festsetzung bestimmt, daß im Plangebiet die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes zur DIN 18005 nicht überschritten werden; im Mischgebiet tags 60 dB, nachts 50 dB bzw. 45 dB, im Allgemeinen Wohngebiet tags 55 dB, nachts 45 dB bzw. 40 dB.

Zusätzlich sind die Emissionen der B 196 bei der Planung zu berücksichtigen. Im Rahmen einer Verkehrsprognose wurde ein durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen von 5000-max. 15.000 Kfz für das Jahr 2010 festgestellt. Der Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan gibt bezüglich der Emissionen der B 196 folgende Hinweise:

1. Das Plangebiet wird von den Emissionen der B 196 belastet. Die Belastung betrifft Bauflächen beidseitig der B 196. Das Maß der Belastung ist wegen der stark differierenden Prognosewerte und der bereits weitgehend vorhandenen Bebauung nur objektbezogen zu ermitteln. Eine Neuordnung (Verlegung B196) ist wegen der vorgegebenen städtebaulichen und landschaftsräumlichen Situation nicht möglich.
2. Das Plangebiet wird nach dem Grad der Schutzbedürftigkeit gegliedert. Gemischte Bauflächen im unmittelbaren Einwirkungsbereich der B 196. Wohnbauflächen und Sondergebiete in den der Emissionsquelle abgewandten Bereichen.
3. Bei Bebauungsplänen in denen Wohnnutzungen zulässig sein sollen sind in einem Abstand bis zu 200 m die Belange des Lärmschutzes besonders zu beachten und in die Abwägung einzubeziehen. Ggfs. sind gesonderte Lärmschutzgutachten erforderlich.

Im Sinne einer vorbeugenden Lärmbekämpfung im Bebauungsplangebiet sowie im Interesse einer langfristigen Lärmsanierung der vorhandenen Bebauung werden im Bebauungsplan folgende textliche Festsetzungen getroffen:

- In einem Streifen von 40 m parallel zur B 196 sind nach Westen (zur B 196) orientierte Wohn- und Schlafräume nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 BauGB).
- In den dargestellten Lärmschutzbereichen sind die resultierenden Schalldämmmaße der Außenbauteile gem. DIN 4109 einzuhalten (s. hierzu auch die mit abgedruckte „Information zum Lärmschutz“).
- Für die straßenabgewandten Gebäudeseiten kann entsprechend den Regelungen der DIN 4109 ohne ausführlichen und differenzierten Nachweis wie folgt reduziert werden:
bei offener Bauweise um einen Bereich (5 dB).
- Ein Einzelnachweis im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist zulässig, damit eine weitergehende Pegelminderung durch vorgelagerte Baukörper (Eigenabschirmung) berücksichtigt werden kann (§ 9 Abs. 1 BauGB).

Der lärmtechnische Nachweis ist als Einzelnachweis im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vorzunehmen, weil durch die umfangreiche vorhandene Bebauung entlang der B 196 bereits eine erhebliche Schutzwirkung vorgegeben ist und somit eine generalisierende Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen wegen der Besonderheiten der Einzelfallsituationen nicht sinnvoll ist.

Aufgrund einer ergänzenden Stellungnahme des Landkreises sind mit dem Landkreis weitere Beratungen durchgeführt worden. Dabei wurde deutlich, daß bei einer Einzelfallprüfung im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren jeder Bauherr für sein Bauvorhaben eine schalltechnische Beurteilung erstellen lassen muss. Damit einheitliche Beurteilungsgrundlagen vorliegen, hat der Bürgermeister ein Schallschutzgutachten in

Auftrag gegeben, das seit dem 19. April 1996 vorliegt. Zur Klarstellung der textlichen Festsetzung Nr. 12 und Erleichterung der schalltechnischen Beurteilung der örtlichen Situation bei der Planung von Bauvorhaben, sind die in dem Gutachten ermittelten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes übernommen worden. Mit dieser Kenntlichmachung werden die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen den Bauherren verdeutlicht. Die Gemeindevertretung hat sich damit dem Gutachten angeschlossen, daß eine Festlegung der erforderlichen bewerteten Schalldämmmaße von Fenstern und Außenwänden für nicht zweckmäßig hält, da zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes regelmäßig keine über einen Bebauungsentwurf hinausgehenden Informationen bezüglich der Gebäudestellung der baulichen Ausführung und der tatsächlichen Geshoßigkeit einer künftigen Bebauung vorliegen. All diese Faktoren haben jedoch einen zum Teil erheblichen Einfluß auf den maßgeblichen Außenlärmpegel. Es werden daher die Lärmpegelbereiche in den Bebauungsplan übernommen, die sich aus den vorliegenden Gutachten ergeben und der Grundsatz des passiven Lärmschutzes im Bebauungsplan fixiert.

Ein aktiver Lärmschutz, wie z.B. Lärmschutzwand oder Lärmschutzwall ist wegen der vorhandenen dichten Bebauung zur B 196 nicht möglich und kann unter städtebaulichen Gesichtspunkten (Gestaltung, Platzmangel) nicht akzeptiert werden, zumal bei „realistischen“ Wall- oder Wandhöhen Pegelminderungen allenfalls für den Erdgeschoßbereich und die Freiflächen der straßennahen Mischgebietsflächen erzielt werden können.

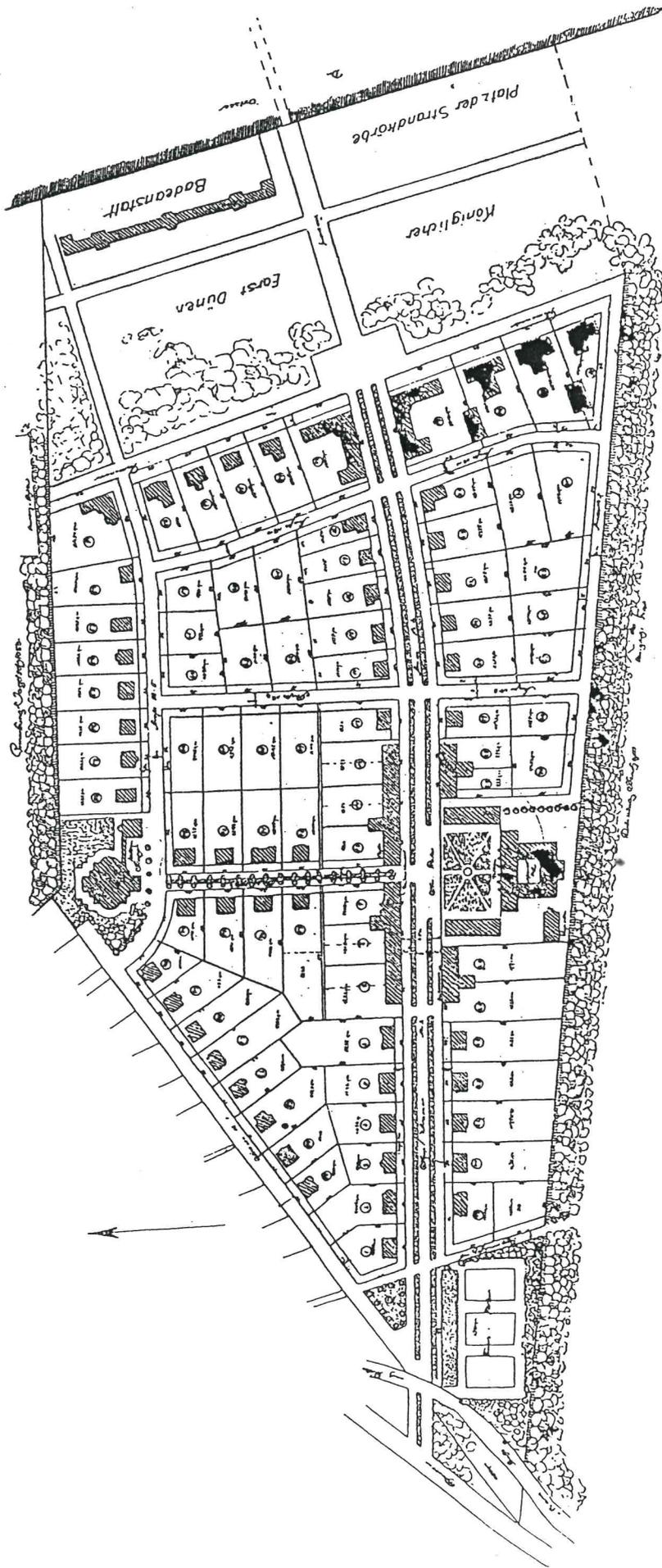
Ein Einzelnachweis im Rahmen des Genehmigungsverfahrens sollte zugelassen werden um evtl. vorhandene weitergehende Pegelminderungen durch vorgelagerte Baukörper und / oder eine erhöhte „Eigenabschirmung“ (z.B. bei ausgedehnten Baukörpern, die parallel zur B 196 angeordnet sind) einbeziehen zu können, um somit den rechnerischen Nachweis für die günstigere Messung der Außenbauteile zu erbringen.

Die Gemeindevertretung ist der Auffassung, daß die nunmehr beabsichtigte Regelung den lärmtechnischen Sachverhalt hinreichend verdeutlicht und auch bei der Planung genehmigungsfreier Vorhaben nach § 64 LBauO der Sachverhalt nunmehr eindeutig dargestellt ist. Im übrigen bedeutet § 64 der LBauO nicht, daß genehmigungsfreie bauliche Anlagen nicht dem öffentlichen Baurecht entsprechen müssen, sondern er besagt lediglich, daß der verantwortliche Planverfasser für die Einhaltung der baugesetzlichen Bestimmungen verantwortlich ist.

4.10 Flächenbilanz

Mit der Flächenbilanz werden grobe Anhaltswerte für weitere Planungen, beispielsweise der Ver- und Entsorgung geliefert. Es bleibt jedoch der privaten Initiative überlassen, inwieweit die planungsrechtlich zulässigen Nutzungsmöglichkeiten ausge-

Bebauungs-Plan Neu-Baabe



Das Amt Mönchgut-Granitz als Verwaltungsstandort für die Gemeinden von Lancken-Granitz im Norden bis Thiessow im Süden hat seinen Sitz im Göhrener Weg 1 in Baabe. Neben der Verwaltungsneuordnung ist die Ordnung der Verkehrsbeziehungen (Anreise, Ziel- und Quellverkehr, ruhender Verkehr) und die Ordnung und Gestaltung der mit einander verbundenen Ver- und Versorgungsnetze der Gemeinden untereinander bestimmend für die infrastrukturelle Ausstattungsqualität. Mit der Festsetzung der Mischgebiete wird die planungsrechtliche Vorbereitung für eine wesentliche Anhebung der infrastrukturellen Ausstattung des Ortes vorgenommen. Hier soll der Schwerpunkt der Verwaltung, Dienstleistungen, des Handels und der Versorgung für das Ostseebad Baabe geschaffen werden.

5.1 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Baabe wird durch die Rügener Personennahverkehrs GmbH, Industriegelände, 18528 Bergen, im Omnibusverkehr und die Kleinbahnstrecke der Deutschen Reichsbahn "Rasender Roland" im schienengebundenen Verkehr an das übrige Nahverkehrsnetz des Landkreises Rügen angebunden. Der Kleinbahnhof und die ihm direkt vorgelagerte Bushaltestelle liegen unmittelbar am westlichen Plangebietsrand. In Verbindung mit der Zufahrtsgestaltung zur B 196 im nördlichen Grenzbereich des Plangebietes soll zudem eine weitere Haltemöglichkeit für den Omnibus installiert werden.

5.2 Kraftfahrzeugverkehr

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Straßenverkehrsflächen, die bezogen auf das zu erwartende Verkehrsaufkommen ausreichend bemessen sind.

Um die Strandstraße vom Ziel- und Quellverkehr des gesamten nördlichen Siedlungsgebietes zu entlasten und die Erschließung des nordwestlichen Bebauungsplangebietes zu sichern, wird eine Sammelstraße mit Anbindung an die B196 festgesetzt. Bei der Ausbauplanung der Sammelstraße und der südlich abzweigenden Stichstraße ist der enge Funktionszusammenhang mit dem Parkplatz zu berücksichtigen.

Mit Ausnahme der öffentlichen Parkfläche wird eine Unterscheidung von Verkehrsflächen verschiedener Zweckbestimmung nicht vorgenommen. Die Aufteilung des öffentlichen Straßenraumes bleibt der Straßenausbauplanung vorbehalten. Dieses gilt auch für die Festsetzung der Fahrbahnbreiten und Stellplätze sowie die im öffentlichen Verkehrsraum vorzunehmenden Bepflanzungen und die Anlage von Straßenbegleitgrün. Durch den Verzicht auf differenzierte Festsetzungen wird die Anpassung der Gestaltung der Straßenräume an die Funktionszuweisungen eines zu erarbeitenden Verkehrskonzeptes für das Gemeindegebiet erleichtert.

Die Straßenbaubehörde hat gemäß § 9 (8) Fernstraßengesetz eine Ausnahme von dem Anbauverbot zugelassen, weil die Gründe des Wohles der Allgemeinheit die Abweichung erforderlich gemacht haben. Der Anbauverbotsbereich ist außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt auf 10 m festgelegt worden. Durch das Straßenbauamt Stralsund werden Arbeiten an der B 196 plantechnisch vorbereitet. Diesbezüglich sind im Rahmen der Realisierung des Plangebietes detaillierte Absprachen erforderlich.

5.3 Ruhender Verkehr

Nach dem derzeitigen Planungsstand in der Gemeinde Baabe sind größere öffentliche Parkplätze in unmittelbarer Nähe des Strandes und der Kuranlagen nicht vorgesehen. Mit Rücksicht auf den Fremdenverkehrs- und Kurortcharakter des Gebietes östlich der B 196 ist der Aufenthaltsfunktion der Fußgänger und Badegäste Vorrang zu geben und der Kur- und Badebetrieb sollte nicht mehr als unbedingt erforderlich durch den Kfz-Verkehr gestört werden. Um ein zusätzliches Kraftfahrzeugverkehrsaufkommen durch Tagesgäste im östlich der B196 gelegenen Siedlungsbereich zu vermeiden und gleichzeitig den Anforderungen an Kurorte, umfassende Maßnahmen der Verkehrsberuhigung zur Minderung von Stärke und Geschwindigkeit des Kfz-Verkehrs im Ortskern und besonders in den Kurgebieten zu verwirklichen, zu entsprechen, sollen öffentliche Parkplätze bereits unmittelbar an der B196 angelegt werden.

Innerhalb des Bebauungsplanbereiches wird deshalb eine öffentliche Parkfläche festgesetzt, die über die geplante Sammelstraße an die B196 angebunden wird. Die Ausbauplanung des Parkplatzes sollte neben den Belangen des Verkehrs auch ökologische Gesichtspunkte berücksichtigen. Die Einstufung des gesamten Plangebietes als Wasserschutzgebiet Zone III erfordert ferner eine Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde. Zusätzlich sind bei der Ausbauplanung die Belange der Bodendenkmalpflege bezüglich des nördlich angrenzenden Bodendenkmals Mönchgraben zu berücksichtigen.

Private Einstellplätze sind bauordnungsrechtlich nachzuweisen für bauliche Anlagen, bei denen ein Kraftfahrzeugverkehr zu erwarten ist. Die Zahl dieser notwendigen Einstellplätze sind den einschlägigen Richtlinien zu entnehmen.

Die zur Zeit geführte Diskussion um den Verkehr im Raum Südost Rügen kann auch zu weiteren Regelungen (Ablösung) von Einstellplätzen etc. führen.

5.4 Rad- und Fußwege

Gesonderte Radwege werden innerhalb der Gemeindestraße nicht ausgewiesen. Das Kraftfahrzeugverkehrsaufkommen innerhalb des Plangebietes wird nicht so hoch sein,

daß eine Trennung erforderlich wird. Für den Ausbau und die Neugestaltung der B 196 im Zuge der Ortsdurchfahrt wird eine getrennte Führung Fuß/Radweg notwendig. Die Trassenführung wird zur Zeit diskutiert. Ein konkretes Projekt liegt noch nicht vor. Die Fußwege sind in den festgesetzten Verkehrsflächen zu führen. Darüberhinaus wird der vor Ort bereits vorhandene Fußweg vom Bahnhof an der B196 zur Waldstraße und weiter zur Strandstraße planungsrechtlich gesichert. Diese Fußwegebeziehung berücksichtigt die Umwegempfindlichkeit der Fußgänger und ermöglicht gemeinsam mit Fußwegen der angrenzenden Gebiete die fußläufige Verbindung des Bahnhofes mit den Wanderwegen in den Kiefernwäldern südlich der Ortslage.

5.5 Energiekonzept

Die künftige Energieversorgung des Gemeindegebietes kann im derzeitigen Planungsstadium noch nicht endgültig abgesehen werden. Es wird davon ausgegangen, daß die im Plangebiet zulässigen Gebäude mit Gas oder Öl versorgt werden. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes werden Festbrennstoffe als Energieträger für die möglichen Heizanlagen ausgeschlossen. Begründet wird dies mit der beabsichtigten Entwicklung des Ortes zum Kur- und Erholungsort und mit Rücksichtnahme auf die Lufthygiene.

5.6 Gasversorgung

Die Gasversorgung auf der Insel Rügen wird von der EWE Aktiengesellschaft, Postfach 131, 18521 Bergen, vorgenommen. Nach den derzeitigen Aussagen soll das Gemeindegebiet 1994 an das Erdgasversorgungsnetz der EWE angeschlossen werden. Die Erdgasversorgung und die Errichtung der Erdgasversorgungsanlagen erfolgt dann auf der Basis des gültigen Konzessionsvertrages. Ob auch das Plangebiet schon in 1994 versorgt werden kann ist noch nicht feststellbar.

5.7 Elektrizitätsversorgung

Das Plangebiet wird von der HEVAG, Betriebsverwaltung Stralsund, Frankendamm 7, 18401 Stralsund, mit Elektrizität versorgt. Im geplanten Baubereich befinden sich Mittelspannungs- und Niederspannungsanlagen des Energieversorgungsunternehmens. Die Anlagen dürfen nicht über-/unterbaut werden und sind bei Erfordernis der Baufreimachungsmaßnahme zu verlegen und der HEVAG unentgeltlich zu übergeben. Ein Anschluß an das Versorgungsnetz der HEVAG ist durch Erweiterung der Mittel-/Niederspannungsanlagen möglich. Dafür sind geeignete Flächen zur Verfügung zu stellen. (Flächenbedarf für Trafo-Station 6x4 m im öffentlichen Raum). Eine entspre-

chende Antragstellung durch den Erschließungsträger/Anschlußnehmer ist erforderlich. Durch das Energieversorgungsunternehmen HEVAG wird danach dem Erschließungsträger eine Vereinbarung zur Erschließung des Bebauungsgebietes angeboten. Der Erschließungsträger wird laut ABV EltV mit bis zu 70 % an den Erschließungskosten (Baukostenzuschuß) beteiligt. Als Planungszeitraum für die Erschließungsmaßnahme sind ca. 6 Monate anzunehmen.

5.8 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung für das Plangebiet wird von der Rügenwasser GmbH, Putbusser Chaussee 1, 18528 Bergen, vorgenommen. Die Wasserversorgungsleitungen in dem ausgewiesenen Gebiet bestehen aus Stahlrohr. Die Stahlrohrleitungen sind zur Zeit korrodiert. Bei evtl. Straßenbau muß die Neuverlegung erfolgen. Die finanziellen Mittel sollen dann planmäßig über den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen sichergestellt werden. Die Spitzenverbrauchswerte können für die Grobdimensionierung des Ver- und Entsorgungsnetzes der tabellarischen Ermittlung aus dem Entwurf des Flächennutzungsplanes Baabe entnommen werden.

5.9 Abwasserbeseitigung/Oberflächenentwässerung

Für die Abwasserbeseitigung zuständig ist der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, Putbusser Chaussee 1, 18528 Bergen. Das Plangebiet ist überwiegend an die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen. Eine Erweiterung des Abwasserkanalnetzes ist in Teilbereichen des Plangebietes erforderlich. Die Abwasserbehandlung erfolgt in der zentralen Kläranlage Göhren.

Ein Regenwassersystem ist nicht vorhanden. Wenn möglich kann an Randstandorten das Niederschlagswasser auch örtlich zur Versickerung gelangen.

Dem Einleiten von Oberflächenwasser in den Schmutzwasserkanal kann nicht zugestimmt werden. Auf eine strikte Trennung ist bereits auf dem Grundstück zu achten.

5.10 Löschwasserversorgung

Das Landratsamt Rügen, Sachgebiet Brandschutz, hat bezüglich der Löschwasserversorgung im Rahmen seiner Stellungnahme zum Entwurf des Flächennutzungsplanes auf die technischen Regeln zur Bereitstellung von Löschwasser verwiesen. Danach gilt für den Löschwasserbedarf in einem Wohngebiet ein Wert von 48 - 96 cbm Löschwasser/Std. Der Löschwasserbereich erfaßt sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m. Der Löschwasserbedarf ist bei der Bemessung des Wasserversorgungsnetzes im Baugebiet zu berücksichtigen.

5.11 Abfallwirtschaft/Altlasten

Die Abfallentsorgung ist gemäß der Satzung der entsorgungspflichtigen Gebietskörperschaft durchzuführen. Seitens des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur wird empfohlen, vorab die Verwertung von Erdaushub bzw. im Falle der Kontamination die ordnungsgemäße Entsorgung dieses Materials zu klären. Evtl. auftretende Probleme sind mit der zuständigen Bauaufsichtsbehörde bzw. dem Umweltamt zu regeln. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im vorgesehenen Planungsbereich keine Altlastverdachtsflächen bekannt.

5.12 Spielplatznachweis

Für die Bemessung des öffentlichen Kinderspielplatzes wird von einer Größenordnung von 4 % der im Plangebiet zulässigen Geschoßfläche der Allgemeinen Wohngebiete und der Mischgebiete ausgegangen. Hinzu kommt ein rechnerischer Anteil von 33 % des Nettospielplatzbedarfes für das Begleitgrün. Damit ergibt sich aus einer im Plangebiet zulässigen Geschoßfläche von ca. 37.701 qm ein Bruttospielplatzbedarf von ca. 2.005,69 qm.

Im Plangebiet ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz von etwa 1.600 qm festgesetzt. Ferner ist im Geltungsbereich des östlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 2 "Strand und Kuranlagen" eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz/Sportplatz von ca. 9.850 qm ausgewiesen, die den im Planbereich nicht gedeckten Spielplatzbedarf absichern.

6.0 Durchführung des Bebauungsplanes

Die Durchführung des Bebauungsplanes ist dringlich, weil mit der Realisierung der durch den Bebauungsplan ermöglichten Bebauungen wesentlich zur Verbesserung der Erwerbsstruktur im Gemeindegebiet beigetragen wird.

6.1 Bodenordnende Maßnahmen

Über die Art und Weise der Durchführung der erforderlich werdenden bodenordnenden Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes sind konkrete Vorstellungen noch nicht entwickelt worden. Jedoch ist die Parzellierung der Grundstücke auf dem ursprünglichen Ortsgrundriß eindeutig, so daß bezüglich der Realisierung privater Bauvorhaben bodenordnende Maßnahmen im größeren Umfange nicht notwendig werden. Zur Durchführung der Neugestaltung des Parkplatzbereiches zur B 196 werden bo-

dendordnende Maßnahmen erforderlich, die jedoch die grundsätzliche Durchführbarkeit der geplanten Maßnahmen nicht beeinträchtigen.

6.2 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Für das Strukturkonzept Rügen wurde eine Maßnahme/Kostenübersicht für das Ostseebad Baabe erstellt. Die angemeldeten Maßnahmen und voraussichtlichen Durchführungszeiträume geben einen Anhalt für die voraussichtlich entstehenden Kosten, deren Finanzierung in den jährlichen Haushalten einzustellen ist.

Aufgabenbereich der Maßnahmen/Vorhaben und Umfang nach Maßeinheit sowie Standort	Träger der Maßnahme/ des Vorhabens	Beabsichtigter Durchführungszeitraum	Kosten insgesamt/ davon im Planungszeitraum/ gesicherte Finanzierung
Fritz-Worm-Straße			
Erneuerung der Straßenbeleuchtung	Gemeinde	96/97	106 TDM/ungeklärt
Flächendeckende Abwasserentsorgung	Gemeinde	98/99	666 TDM/ungeklärt
Erneuerung bzw. Neuschaffung von Gehwegen	Gemeinde	99	83 TDM/ungeklärt
Erneuerung bzw. Neuschaffung von Fahrbahnen	Gemeinde	99	500 TDM/ungeklärt
Waldstraße			
Erneuerung der Straßenbeleuchtung	Gemeinde	96/97	140 TDM/ungeklärt
Flächendeckende Abwasserentsorgung	Gemeinde	98/99	500 TDM/ungeklärt
Erneuerung bzw. Neuschaffung von Gehwegen	Gemeinde	99	100 TDM/ungeklärt
Erneuerung der Fahrbahn	Gemeinde	99	500 TDM/ungeklärt

Schaffung der Verbindungsstraße von der Waldstraße zur B 196 (Erwerb der Flurstücke 10 + 11 von der THA)	Gemeinde	96	500 TDM/ungeklärt
Göhrener Weg			
Erneuerung der Straßenbeleuchtung	Gemeinde	98	100 TDM/ungeklärt
Erneuerung der Gehwege	Gemeinde	99	100 TDM/ungeklärt
Erneuerung der Fahrbahnen	Gemeinde	99	500 TDM/ungeklärt
Göhrener Chaussee			
Erneuerung der Straßenbeleuchtung	Gemeinde	99	350 TDM/ungeklärt
Erneuerung der Gehwege	Gemeinde	99	250 TDM/ungeklärt
Schaffung einer Bustasche neben der Rettungswache (für Richtung Selin/Bergen)	Gemeinde	95	350 TDM/ungeklärt
Schaffung eines Parkplatzes für Reisebusse auf dem Parkplatz am Orts- eingang	Gemeinde	97	200 TDM/ungeklärt

6.3 Beschluß- und Bekanntmachungsdaten

- Aufstellungsbeschluß vom 03.03.1992
- Auslegungsbeschluß vom 09.06.1994
- öffentliche Auslegung vom 11.07.1994 - 29.08.1994
- Satzungsbeschluß vom 19.12.1996

Baabe, den 19.12.1996

L.S. gez. Mathis
Bürgermeister