

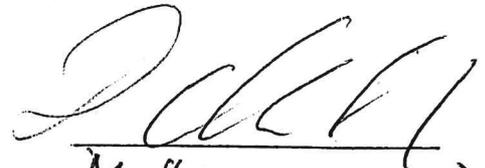
**Vorhabensbezogener Bebauungsplan Nr. 12
„Wohnanlage Igelbau, Baabe“**



**beschleunigtes B-Planverfahren
gemäß § 13 a BauGB**

- Satzung -

Landkreis Vorpommern-Rügen


Matthias
Bürgermeister

Auftraggeber:

BHG Bläße / Hochheim
Philipp-Julius-Weg 1
18437 Stralsund

Auftragnehmer:

BÜRO für
LANDSCHAFTS- & FREIRAUMARCHITEKTUR
THOMAS NIESSEN
Bahnhofstraße 16
D-18528 Bergen auf Rügen



Bergen auf Rügen, den 27. Februar 2012

Inhaltsverzeichnis

	Seite
I Begründung zum vb B-Plan Nr. 12 „Wohnanlage Igelbau“	3
I.1 Allgemeine Ziele und Zwecke des vb B-Plans Nr. 12	3
I.2 Wesentliche Auswirkungen des vb B-Plans Nr. 12.....	3
I.3 Überörtliche Planungen	3
I.3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	4
I.3.2 Entwicklungstendenzen	4
I.3.3 Entwicklungsgebot.....	4
I.4 Planungserfordernis	5
I.5 Wahl des Planverfahrens.....	6
I.6 Lage im Raum	6
I.7 Bestand	7
I.7.1 Kartengrundlage	7
I.7.2 Geltungsbereich.....	7
I.7.3 Nutzung	8
I.7.4 Erschließung.....	8
I.7.5 Bestand öffentliche Infrastruktur	10
I.7.6 Emissionen / Immissionen	10
I.7.7 Naturräumliche Situation.....	11
I.8 Städtebauliche Ziele	14
I.8.1 Art der baulichen Nutzung	16
I.8.2 Maß der baulichen Nutzung.....	16
I.8.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	17
I.8.4 Infrastruktureinrichtungen	17
I.8.5 Grünflächen	19
I.8.6 Flächen zum Schutz, Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft....	20
I.8.7 Flächenbilanz.....	20
I.9 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung.....	21
II Einzelfallprüfung der Umweltauswirkungen des vb B-Plans Nr. 12	23
II.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des vb B-Plans Nr. 12	23
II.2 Tabellarische Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	24
II.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	27
II.4 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	27
II.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	28
Quellen / Literatur	29

dem 27. Juli 2006 geltenden

halten bzw. sind bei Verlust Gehölzen (Hst, 3 xv, 16-18 tzen. Bestandteil der fläche. Die baulichen Anlagen Arten sind der Pflanzliste in nd Zufahrten sind die nicht sch zu gestalten.

86 LBauO M-V)

insgesamt 14 ch ein höhenversetztes

dächern, deren Konstruktion achneigungen betragen l Farben der Dachhaut sind al sind Ziegel oder Bitumen

sein. Als Fassaden sind

nd. 2 verschiedener

ungen entdeckt, ist gemäß tändige Untere nd die Fundstelle bis zum dessen Vertreter in für die Entdecker, der Leiter feugen, die den Wert des ch Zugang der Anzeige. e und dem Landesamt für iten schriftlich anzuzeigen, Landesamtes für en und evtl. Funde gemäß werden können.

Oberboden abgetragen. Der en ist zu Beginn der erhalten sowie vor Der Verbleib des vorzuziehen. Bei der verhältnisse einschließlich achsenen Boden handelt.

er Vögel (März bis Juli)

sind die zu fällenden Bäume als Fortpflanzungs- oder dienen können, zu vor Beginn der en Fachgutachter ggf. auf

die innere esondere Unterteilung wird ranten) wird in erhalten.

sen. Hiernach sind nicht er zu bepflanzen, soweit dem ng der Flächen

Ostseebad Baabe, den 19.03.2012

- Der Bürgermeister

05 Die Behörden und die sonstigen von der Planung berührten Träger öffentlicher nach § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 04.11.2011 zur Abgabe einer Stellung aufgefördert worden.

Ostseebad Baabe, den 19.03.2012

- Der Bürgermeister

06 Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit am 15.03.2012 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Baabe, den 19.03.2012

- Der Bürgermeister

07 Der vb B-Plan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, wurde am 15.03.2012 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde Gemeindevetretung gebilligt. Der vb B-Plan ist gem. § 10 (3) BauGB nicht genehmigungspflichtig.

Ostseebad Baabe, den 19.03.2012

- Der Bürgermeister

08 Der vb B-Plan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

Ostseebad Baabe, den 19.03.2012

- Der Bürgermeister

09 Die Satzung des vb B-Plans sowie die Stelle, bei der der vb B-Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 20.03.2012 durch Aushänge in den Schaukästen der Ortsverwaltung gemacht worden. Der vb B-Plan ist gem. § 10 (3) BauGB nicht genehmigungspflichtig. Die Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) und die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der vb B-Plan ist mit Ablauf des 03.04.2012 in Kraft getreten.

Ostseebad Baabe, den 10.04.2012

- Der Bürgermeister

10 Der katastermäßige Bestand am 03.12 entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters. Die Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen ist geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist aus katasterrechtlicher Sicht gewährleistet.

Bergen auf Rügen, den 08.03.2012

- öffentlich bestellter Vermessungsingenieur



Übersichtslageplan o. M.



BÜRO für LANDSCHAFT FREIRAUMARCHITEKT THOMAS NIESSEN

Dipl.-Ing. Thomas Niessen, Bahnhofstraße 16 in 18528 Bergen auf Rügen
Telefon +49(0)3838 828520 Fax +49(0)3838 828550 eMail info@niessen.de

- Satzung -

Gemeinde Ostseebad Baabe vorhabensbezogener B-Plan Nr. 12 "Wohnanlage Igelbau, Baabe" nach §13a BauGB

Fassung vom 27.02.2012

Präambel

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414, zuletzt geändert durch Art 1 des Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509) in Verbindung mit § 86 Landesbauordnung M-V (LBAO M-V) vom 18.04.2006 (GVBl. M-V, S. 102, zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.2010) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 15.03.2012 die Satzung des vb Baunungsplans Nr. 12 "Mohnanlage Igelbau, Baabe" einschl. örtl Bauvorschriften nach § 86 LBAO M-V, erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

01 Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 20.10.2011 für einen vb B-Plan gemäß § 10 BauGB i.V.m § 12 BauGB. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist mit dem Hinweis, dass der vb B-Plan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umrückführung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt werden soll durch Aushänge in den Schaukästen vom 08.11.2011 bis 24.11.2011 erfolgt Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 a BauGB.

Ostseebad Baabe, den 19.03.2012
- Der Bürgermeister -
02 Die für die Landesplanung und Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG beteiligt worden.

Ostseebad Baabe, den 19.03.2012
- Der Bürgermeister -
03 Die Gemeindevertretung am 20.10.2011 hat den Entwurf des vb B-Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt

Ostseebad Baabe, den 19.03.2012
- Der Bürgermeister -
04 Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB wurde durch Öffentliche Auslegung des Entwurfs des vb B-Plans mit Begründung vom 28.11.2011 bis 06.01.2012 während folgender Zeiten im Amt Mönchgut Granitz montags bis donnerstags von 8.00-12.00 Uhr und 13.00-16.00 Uhr, zusätzlich dienstags von 13.00-18.00 Uhr und freitags von 8.00-12.00 Uhr durchgeführt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungsnahmen während der Auslegungsrst von jedem Mann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, als Aushang in den Schaukästen vom 08.11.2011 bis 24.11.2011 bekannt gemacht.

ndung des § 9 Abs. 2
au, Baabe"
ahmen der festgesetzten
rührung sich der
tungen des Durchführungs-
trages sind zulässig.
BauGB; §§ 4, 12 BauNVO)

0 genannten Nutzungen:
wirtschaftlichen sowie nicht-
liche, soziale, gesundheit-
swerbes; sonstige nicht-
enbaubetriebe; Tankstellen

9 Abs. 1 BauNVO: 0,4
III
NO:
Haus 1: 10,00m; Haus 2



I BEGRÜNDUNG ZUM VB B-PLAN NR. 12 „WOHNANLAGE ISELBAU“

I.1 Allgemeine Ziele und Zwecke des vb B-Plans Nr. 12

Der vorhabenbezogene (vb) Bebauungsplan Nr. 12 dient der Erschließung bzw. Wiedernutzbarmachung einer innerörtlichen Brachfläche der Gemeinde Baabe. Die bauliche Entwicklung des Plangebietes entspricht somit den Anforderungen des Gesetzgebers, wonach gem. § 1 a BauGB vorrangig Innenbereiche zu entwickeln sind, bevor Außenbereichsflächen für Bauvorhaben ausgewiesen werden. Im Ostseebad Baabe besteht nach wie vor Bedarf an Wohnfläche, speziell für ältere Menschen. Mit der Aufstellung des vb B-Plans soll ein Teil dieses Bedarfs innerörtlich gedeckt werden.

Der vb B-Plan Nr. 12 verfolgt folgende Ziele:

- Sicherung baulicher Entwicklungsflächen für die Gemeinde als allgemeines Wohngebiet, das dem Wohnen dient,
- Aufwertung des Stadtbildes durch die Neugestaltung der Grünflächen,
- Reurbanisierung der innerörtlichen Brachflächen,
- Sicherung der verkehrlichen Erschließung (Wegeverbindungen, Verkehrsflächen),
- Ergänzung der Erschließung des Grundstückes bei Beibehaltung des Grundstücksschnitts,
- Verlust / Umwandlung von städtebaulich ungeordneter, aus naturschutzfachlicher Sicht wenig wertvoller Freifläche,
- Ausarbeitung Örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung der Baukörper.

I.2 Wesentliche Auswirkungen des vb B-Plans Nr. 12

- Nachweis dringend benötigter Bauflächen in zentraler Ortslage,
- Vermeidung zusätzlicher Erschließung von Außenbereichsstandorten,
- weitestgehender Erhalt der Baumbestände

I.3 Überörtliche Planungen

Raumbedeutsame überörtliche Planungen liegen für das Planungsgebiet nicht vor. Es liegen folgende überörtliche Planungen vor:

- Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg – Vorpommern 2005,
- Das Regionale Raumordnungsprogramm Vorpommern Entwurf v. 23.04.2008,
- Das Regionale Entwicklungskonzept Rügen 2002,
- Gutachtliches Landschaftsprogramm M – V 2003.

Es liegen folgende örtliche Planungen vor:

- Flächennutzungsplan der Gemeinde Baabe (Stand: 2009),
- Leitungsbestandspläne in verschiedenen Maßstäben (Stand: September/Oktober 2011)

I.3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Im **Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern** (2010) wird das Ostseebad Baabe zusammen mit der Ortschaft Sellin als **Grundzentrum** eingestuft. Grundzentren sollen die Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs versorgen. Sie sollen als überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt werden und Arbeitsplätze für die Bevölkerung ihres Nahbereiches bereitstellen. Grundzentren sind neben den Mittelzentren die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Zentren in den ländlichen Räumen.

Nach den Kriterien des **Regionalen Entwicklungskonzeptes** (REK Rügen 2002, S. 11) ist das Ostseebad Baabe, wie z.B. Binz und Garz als „ländlicher Zentralort“ einzustufen. Ländliche Zentralorte stellen für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs sicher. Als Schwerpunkte der Daseinsvorsorge sowie als wirtschaftliche und wohnbauliche Schwerpunkte in ländlichen Räumen sind sie zu sichern und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln.

Den ländlichen Zentralorten wird bei langfristig sinkenden Einwohnerzahlen eine wachsende Bedeutung zukommen. Zur Sicherstellung der Daseinsvorsorge in den ländlichen Räumen wird es noch stärker als bisher notwendig sein, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen auf Schwerpunkte zu konzentrieren. Sie sind darüber hinaus auch Entwicklungsschwerpunkte für Wohnungsbau und wirtschaftliche Entwicklung in ländlichen Räumen.

Gemäß Plansatz 4.1 Nr. 3 des **Landesentwicklungsprogramms M-V (LEP M-V)** ist der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen. Im vorliegenden Planungsfall wird dieser Plansatz befolgt.

Die Ausweisung der Wohnbauflächen erfolgt in Anbindung an bebaute Ortslagen und verhindert die Entstehung von Splittersiedlungen (entsprechend Plansatz 4.1. Nr. 7 LEP).

I.3.2 Entwicklungstendenzen

Die Bauflächennachfrage in zentraler Lage ist erheblich. Dieser Nachfrage kann mit dem vb-B-Plan Nr. 12 „Wohnanlage Igelbau“ nur teilweise entsprochen werden. Das Plangebiet stellt somit lediglich einen weiteren Schritt zur Bereitstellung zusätzlicher Baugebiete dar. Zur Reurbanisierung dieses Gebietes wird eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vorgenommen.

I.3.3 Entwicklungsgebot

Gemäß § 8 Abs. 2 sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Baabe stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen dar.

Im vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 12 „Wohnanlage Igelbau“ wird die Planung aufgegriffen und zu einem allgemeinen Wohngebiet verbindlich festgesetzt. Der B-Plan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan, weil er die Darstellungen des FNP konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht.

Zusammenfassend wird festgehalten, dass die Planungsabsichten mit den überörtlichen und örtlichen Planungen übereinstimmen.

I.4 Planungserfordernis

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Entsprechend dem gemeindlichen Konzept zur Bauflächenentwicklung wurde der Standort auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan Baabe) als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Durch die angestrebte Nachverdichtung soll die weitere Zersiedlung in den Ortsteilen und die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich vermieden werden. Vielmehr sollen nicht mehr genutzte Bauwerke in den Außenbereichen zurück genommen und die Innenbereiche der Gemeinde Ostseebad Baabe gestärkt werden. Dementsprechend erfüllt das Planungsvorhaben die Leitziele des Siedlungsbildes der Stadtentwicklung.

Der Wohnbedarf im Ostseebad Baabe macht die Aufstellung des vb B-Plans Nr. 12 „Wohnanlage Igelbau“ zur Sicherung der baulichen Entwicklungsabsichten der Gemeinde nunmehr erforderlich. Daher erfordert die durch das Ostseebad Baabe angestrebte neue Nutzung die Aufstellung eines B-Plans gemäß § 8 BauGB zur rechtsverbindlichen Festsetzung dieser Nutzung, zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung des Gebietes und, um eine Beurteilung von Bauvorhaben zu ermöglichen, die den Entwicklungszielen der Gemeinde entsprechen.

Rechtsgrundlagen:

Die Aufstellung des vb B-Plans Nr. 12 „Wohnanlage Igelbau“ erfolgt auf Grundlage der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 in Verbindung mit den §§ 8 bis 10 sowie 12 BauGB. Für die Aufstellung und den Vollzug dieses B-Plans gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Raumordnungsgesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585) geändert worden ist,
- Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1595).
- Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Landesbauordnung M-V vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V 2006, S. 102), zuletzt §§ 20, 25, 66, 87 geändert, § 65 neu gefasst durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GVOBl. M-V S. 729)
- Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) vom 29.07.2009, (BGBl. I S. 2542),
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66),
- Wassergesetz des Landes M-V (LWaG M-V) vom 30.11.1992 (GVOBl. M-V 1992, S. 669) geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V S. 101),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung, PlanzV) 1990 vom 18. 12.1990 (BGBL. 1991 I, S. 58),
- Stellplatzsatzung der Gemeinde Baabe in der seit dem 24. März 2011 gültigen Fassung.

I.5 Wahl des Planverfahrens

Das erforderliche Rechtsetzungsverfahren bis zum abschließenden Satzungsbeschluss soll nach den Anfang 2007 eingeführten Regelungen des BauGB zur Verfahrensbeschleunigung gemäß § 13 a, Baubauungspläne der Innenentwicklung, erfolgen.

Dies ist möglich, weil:

- weniger als 20.000 m² Grundfläche beansprucht werden,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird sowie
- keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Zudem liegt das Planungsgebiet im Siedlungsbereich und ist in der vorbereitenden Bauleitplanung bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die äußeren Erschließungsvoraussetzungen sowie die Infrastruktureinrichtungen sind vorhanden.

Der vb B-Plan Nr. 12 „Wohnanlage Igelbau“ soll ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aber mit einer Einzelfallprüfung (Kapitel II Einzelfallprüfung der Umweltauswirkung des vb B-Plans Nr. 12) aufgestellt werden.

Bei der Erstellung des Bebauungsplanes sind die Grundsätze des § 1 Abs. 6 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

I.6 Lage im Raum

Das Ostseebad Baabe liegt auf der Halbinsel Mönchgut, im südöstlichen Teil der Insel Rügen. Die abwechslungsreiche Landschaft, die schönen Strände sowie die ausgedehnten Waldgebiete machen das Mönchgut zu einem attraktiven Urlaubsziel und besonders lebenswerten Ort auf der Insel Rügen. Die Erschließung des Seebads ist sehr vorteilhaft. Baabe liegt unmittelbar an der B 196, die weiter Richtung Göhren führt und ist an das öffentliche Nahverkehrsnetz Rügens angeschlossen.

Innerhalb des Zentrale-Orte-Systems wird Baabe zusammen mit Sellin als „Ländlicher Zentralort“ eingestuft. (REK Rügen, 2002, S. 11) Ländliche Zentralorte stellen für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs sicher. Da sie Schwerpunkte der Daseinsvorsorge bilden sowie wirtschaftliche und wohnbauliche Schwerpunkte in ländlichen Räumen darstellen, sind sie zu sichern und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln.

Den ländlichen Zentralorten wird bei langfristig sinkenden Einwohnerwerten eine wachsende Bedeutung prognostiziert. Um die Daseinsvorsorge in den ländlichen Räumen weiterhin zu gewährleisten, wird es noch stärker als bisher notwendig sein, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen auf Schwerpunkte zu konzentrieren. Diese Schwerpunkte können die ländlichen Zentralorte darstellen. Zudem sind sie Entwicklungsschwerpunkte für Wohnungsbau und wirtschaftliche Entwicklung in den ländlichen Räumen.

Das ca. 0,21 ha große Planungsgebiet liegt zentral in der Ortschaft Baabe. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 123/1, 124/5 und 18/10 der Flur 1 und 2 der Gemarkung Baabe Mönchgut Forst. Es wird von Norden, Süden, Osten und Westen von Wohnbebauung mit angrenzenden kleineren, privaten Grünflächen und lockerem Baumbestand umgeben.

I.7 Bestand

I.7.1 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient ein Vermessungsplan der Vermessungsbüro Krawutschke, Meißner und Schönemann (Stand 11.07.2011) mit Auszug aus dem Automatisierten Liegenschaftskataster des Kataster- und Vermessungsamtes Rügen Stand: 04.07.2011. Es wird keine Gewähr dafür übernommen, dass das dargestellte Planungsgebiet frei von unterirdischen Leitungen und Bauwerken ist. Die Flurstücks- und Flächenangaben für die Flurstücke 123/a und 124/4a gelten vorbehaltlich ihrer unveränderten Übernahme in das Liegenschaftskataster.

I.7.2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vb B-Plans Nr. 12 „Wohnanlage Igelbau“ wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: lockere Einzelhausbebauung mit Einzelbaumbestand
- Im Osten: lockere Einzelhausbebauung mit Einzelbaumbestand
- Im Westen: lockere Einzelhausbebauung mit Baumbestand und Bahngleis des Rasenden Rolands
- Im Süden: Schotterweg „Igelbau“ mit angrenzender lockern Einzelhausbebauung

Das Gebiet ist auf folgender Abbildung dargestellt:



Abbildung 1: räumliche Lage des Plangebietes

Quelle: Geoportal MV

Das Plangebiet besteht aus mehreren Teilstücken und liegt in der Flur 1 und 2, Flurstücke 123/1, 124/5 und 18/10 der Gemarkung Baabe und Mönchgut-Forst. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,21 ha.

I.7.3 Nutzung

Das Plangebiet liegt inmitten der Ortslage Baabe, die neben Wohnbebauung über zahlreiche Einrichtungen der zentralen Versorgung verfügt. Das unmittelbare Umfeld des Plangebietes ist durch Wohnbebauung gekennzeichnet. Es sind vorrangig ein- und zweigeschossige Ein- und Mehrfamilienhäuser auf den Nachbargrundstücken angesiedelt.

Bisher wurde das Plangebiet von der Gemeinde bewirtschaftet und wurde nun an den Vorhabensträger verkauft. Die bis vor kurzem auf dem Gelände befindlichen Hochbauten (Garage, Schuppen) sowie die Fundamente alter Bestandsgebäude wurden im Vorfeld weitgehend beseitigt und die Fläche beräumt. Einzige Ausnahme bildet eine größere Bauschuttansammlung im südöstlichen Teil des Plangebietes vgl. folgende Abb.



Abbildung 2: Bauschuttansammlung



Abbildung 3: beräumter Teil des Plangebietes

Das urban vorgeprägte Plangebiet soll nun einer neuer Bebauung zur Nachverdichtung der Fläche zugeführt werden. Zur Schließung von Baulücken im Innenbereich entstehen hier 2 Gebäudekomplexe, die jeweils aus 2 zusammengehörigen Wohngebäuden, die durch einen Mittelgang verbunden werden, mit insgesamt 14 Wohneinheiten bestehen. Zusätzlich werden Freiflächen mit Gemeinschaftsnutzung neu gestaltet und angelegt.

Die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen sollen mit dem vb B-Plan Nr. 12 „Wohnanlage Igelbau“ geschaffen werden.

I.7.4 Erschließung

Von seinen äußeren Erschließungsvoraussetzungen ist das Plangebiet erschlossenes Gemeindegebiet. Zusätzliche äußere Erschließungsmaßnahmen werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

- Verkehr

Das Plangebiet wird über die Strandstraße erschlossen. Diese ist in einem sehr guten Ausbaustand, so dass der durch das Vorhaben induzierte Verkehr zusätzlich aufgenommen werden kann. Auch der beidseitige, straßenbegleitende Gehweg der Strandstraße entspricht den Erfordernissen vollumfänglich. Um den Zugang bzw. die Zufahrt zum Plangebiet zu gewährleisten, ist jedoch die Querung der Flurstücke 123/2 und 124/6 notwendig, weshalb eine Zufahrtsbaulast (Flurstück 123/2 = 350 m² und Flurstück 124/6 = 54 m²) beantragt wird. Diese wird nachrichtlich in den Planteil A übernommen. Die Angaben basieren auf den Unterlagen der Genehmigungsplanung des Ingenieurbüros Wuttig (2011).

Der Zufahrtbereich wird in einer Breite von 4,75 m ausgebaut und steht somit auch für Lieferverkehre und Rettungsdienste zur Verfügung. In dringenden Fällen ist das Befahren der Gehwege (Schotterrasen) und der angrenzenden Bereiche bis zum zweiten Gebäudekomplex möglich. Ein Wendehammer ist nicht vorgesehen.

Westlich der geplanten Gebäude schließt sich ein Parkbereich mit ausreichender Anzahl an Stellplätzen sowie Abstellflächen für Entsorgungscontainer an. Die Anzahl der Stellplätze wurde der Genehmigungsplanung vom Ingenieurbüro Wuttig entnommen und auf die Vereinbarkeit mit der gültigen Stellplatzsatzung des Ostseebades Baabe geprüft. Gemäß der Anlage der Stellplatzsatzung der Gemeinde Ostseebad Baabe vom 27. Juli 2006 sind 1,5 Stellplätze je Wohnung in einem Mehrfamilienhaus zu berücksichtigen. Für Altenwohnungen hingegen ist 1 Stellplatz pro 5 Wohnungen ausreichend. Da die Planung 6 Altenwohnungen vorsieht (altengerecht sind jedoch alle Wohnungen) wird hier ein Stellplatzbedarf von 2 festgesetzt. Darüber hinaus werden für die 8 übrigen Wohnungen 12 weitere Stellplätze benötigt (8 x 1,5 Stellplätze), so dass insgesamt 14 Stellplätze notwendig sind. Folglich wird die Mindestanzahl von Stellplätzen mit 15 Stellplätzen bei 14 Wohneinheiten gewährleistet.

- Schmutzwasserkanalisation

Das Schmutzwassersystem für das Plangebiet ist neu aufzubauen, d.h. an die bestehenden Leitungen im Igelbau anzuschließen. Eine Abstimmung mit dem Versorgungsträger, dem ZWAR, ist im Zuge der weiterführenden Planungen notwendig.

- Regenwasserkanalisation

Das anfallende Niederschlagswasser kann wie bisher auf dem Grundstück versickert werden. Dem Baugrundgutachten vom 21.02.2011 ist zu entnehmen, dass in dem Plangebiet Dünen-, Strandwall- und Seesande vorherrschen. Eine Versickerung ist demnach prinzipiell möglich. Die Versickerung des Niederschlagswassers mittels Versickerungsanlagen (z.B. Mulden) stellt eine Gewässerbenutzung dar, die gem. § 7 WHG der behördlichen Erlaubnis bedarf. Der Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis ist im Zuge der weiterführenden Planung bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises rechtzeitig zu stellen.

- Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes ist über die vorhandene Trink- und Abwasserleitung im Igelbau vorzusehen. Die innere Trinkwassererschließung des Plangebietes ist neu aufzubauen. Eine Abstimmung mit dem Versorgungsträger, dem ZWAR Rügen, ist im Zuge der weiterführenden Planungen anzustreben. Der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen hat seinen Sitz in der Putbuser Chaussee 1, 18528 Bergen auf Rügen.

- Elektrizität, Gas, Telefon

Laut Auskunft der Leitungsträger Eon/Edis (vom 27.09.2011), EWE (vom 26.09.2011) und Telekom (vom 26.09.2011) sowie der erneuten Stellungnahmen im Rahmen der TÖB- und Behördenbeteiligung sind in der Strandstraße und im Igelbau Versorgungsleitungen für Gas, Strom und Telekommunikation vorhanden. Diese können genutzt werden. Die innere Erschließung des Plangebietes ist jedoch neu aufzubauen. Eine Abstimmung mit den Versorgungsträgern bezüglich eines Anschlusses des Plangebietes an die vorhandenen Leitungen ist im Zuge der weiterführenden Planungen, rechtzeitig anzustreben.

I.7.5 Bestand öffentliche Infrastruktur

Im Ort ansässig sind sowohl ein Allgemeinmediziner als auch Zahnarzt sowie eine Rettungsstelle. Weitere öffentliche Dienstleistungen wie u.a. Polizei, Post, Nahverkehr, Geldautomat sind ebenfalls fußläufig erreichbar.

Es gibt zahlreiche Kultureinrichtungen, wie Kino, Kabarett-Theater, Schwimmen/Sauna/ Bäder, Bibliothek, Info-Pavillon, Kurverwaltung Museum u.v.m.

I.7.6 Emissionen / Immissionen

Im Plangebiet entfallen folgende Immissionen:

- Landwirtschaftliche Immissionen,
- Gewerbliche Immissionen,
- Immissionen Sport und Spiel.

Es werden lediglich Verkehrsimmissionen erwartet:

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Regewerk Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) für Wohngebiete, die tagsüber 50 db(A) und nachts 35 db(A) vorsehen, sind einzuhalten. Während die schalltechnischen Orientierungswerte in DIN 18005-1 Beiblatt 1 die gleichen Werte benennt, erlaubt die Verkehrslärmschutzverordnung (16. Bundesimmissionsschutzverordnung) außerdem höhere Immissionsgrenzwerte.

Für das Plangebiet liegen keine aktuellen Zählergebnisse zur Verkehrsbelastung vor. Vor dem Hintergrund der bestehenden lockeren Ein- bis Zweifamilienhausbebauung im direkten Umfeld des Plangebietes ist nicht mit einer starken verkehrlichen Belastung zu rechnen, zumal das Plangebiet nicht direkt an die Strandstraße grenzt, sondern durch das Verwaltungsgebäude (inklusive Polizeistation) abgeschirmt wird, ist der durch die Strandstraße induzierte Verkehr nicht erheblich für das Plangebiet. Die durch die angrenzende Arztpraxis induzierten Verkehrsströme (An- und Abfahrt der Patienten) sind zusätzlich zu berücksichtigen. Auch hier liegt derzeit keine exakte Zählung vor.

Zusätzlich sind Emissionen von der benachbarten Bahnlinie, wie z.B. Fahr-, Pfeif-, Läute- und Bremsgeräusche zu erwarten. Die zu erwartenden Emissionen werden jedoch nicht größer als in dem bereits bestehenden Wohngebiet sein.

Die südlich an das Plangebiet angrenzende, nicht befestigte Straße „Igelbau“ (Sackgasse) wird nur vom Siedlungsverkehr der angrenzenden lockeren Einzelhausbebauung geprägt, so dass auch hier keine erheblichen Verkehrsemissionen zu erwarten sind.

Da das Plangebiet nicht über den Igelbau, sondern über die Strandstraße erschlossen wird, ist im Bereich des Igelbaus nicht mit einer erheblichen Steigerung der bestehenden Verkehrsemissionen zu rechnen.

Die Erschließung des Plangebietes über die Strandstraße ist nur über die Flurstücke 123/2 und 124/6 möglich, wo bereits eine Zu- und Ausfahrt besteht. Für die Nutzung der Teilflächen der zuvor genannten Flurstücke zur Erschließung des Plangebietes ist ein Eintrag einer Zufahrtsbaulast notwendig, welche zwischen dem Eigentümer der Flurstücke (Gemeinde Ostseebad Baabe) sowie dem Vorhabenträger, im Zuge der weiterführenden Planungen konkret zu regeln ist.

Im Rahmen der Realisierung des vb B-Plans soll zur Erschließung des Innenbereiches eine Erschließungsstraße mit Anbindung an die Strandstraße bzw. die bestehende Zu- und Ausfahrt der nördlich angrenzenden Flurstücke 123/2 und 124/6 erstellt werden. Der Neubau einer dieser Erschließungsstraßen ist hinsichtlich der Realisierung der Planung zwingend erforderlich. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt von der nördlichen Plangebietsgrenze mittels einer zentralen Erschließungsstraße, die vom Vorhabenträger erstellt und unterhalten wird. Sie dient der Erschließung der 15 Stellplätze. Die verbleibende Freifläche wird

durch den Vorhabenträger, soweit sie nicht zur Erschließung der geplanten Hauseinheiten (Fußgängerwege) dient, begrünt.

Der notwendige zusätzliche Ausbau und die Erhaltung der bestehenden Zufahrtsstraße nördlich des Plangebietes sowie die inneren Erschließungsmaßnahmen, inklusive einer adäquaten Beleuchtung der Wege und Straßen, werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Aufgrund der geringen Anzahl von zusätzlichen Wohneinheiten ist insgesamt von einer verträglichen Zunahme des Verkehrs auf der Strandstraße auszugehen.

I.7.7 Naturräumliche Situation

- Vegetationsbestand

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Ortschaft des Seebades Baabe und ist somit hauptsächlich durch Siedlungsstrukturen geprägt. Das Umweltkartenportal des LUNG (Stand August 2011) weist für das gesamte Planungsgebiet dörfliches Mischgebiet mit nicht differenziertem Baumbestand aus. Ein aktueller Landschaftsplan ist nicht vorhanden.

Durch die Auswertung von Luftbildern und einer Vor-Ort-Begehung am 20.09.2011 konnte zudem ermittelt werden, dass das Planungsgebiet ca. zur Hälfte eine Grün- bzw. Freifläche ruderalen Charakters beherbergt und im Bereich der anderen Hälfte weitgehend vegetationslos ist. (vgl. folgende Abb.)



Abbildung 4: Ruderale Hochstaudenflur im Bereich des Wäscheplatzes



Abbildung 5: Sand-Schotterfläche im südwestlichen Plangebiet

Außerdem befinden sich 30 Einzelbäume, hauptsächlich Eichen (*Quercus robur*) und Buchen (*Fagus sylvatica*) innerhalb des Plangebietes. Die meisten der Bäume stehen randseitig im Plangebiet. Soweit es die baulichen Zwänge zulassen, werden die Bäume erhalten und in das Freiraumgestalterische Konzept eingebunden. Für 10 der 12 Baumfällungen, die aufgrund der Errichtung des Gebäude bzw. der Stellplatzanlage notwendig werden, ist im weiteren Planungsverlauf bei der zuständigen Fachbehörde eine Baumfällgenehmigung mit detaillierten Angaben über Art, Stammumfang, Vitalität etc. einzureichen. Die notwendigen Ersatzpflanzungen werden entsprechend der Bestimmungen des § 7 der Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Baabe bestimmt. Bei den Baumfällungen 11 und 12 sind

Bäume mit einem Stammumfang < 0,5 m betroffen. Diese Laubbäume unterliegen nicht dem gesetzlichen Baumschutz der Baumschutzsatzung des Ostseebades Baabe.

Aufgrund der Lage innerhalb der Ortschaft Baabe sowie der direkt angrenzenden Wohnbebauung und Straße ist das Gebiet akustisch, optisch und stofflich vorbelastet. Die bestehenden Vegetationsstrukturen werden durch die ehemalige Nutzung, deren bauliche Strukturen bzw. deren Beseitigung deutlich beeinträchtigt. Dort wo die Gebäude bzw. Fundamente beseitigt wurden, vorwiegend im westlichen Plangebiet, wurde die Vegetation baubedingt weitgehend entfernt, so dass in diesen Bereiche eine offene Sand-Schotterfläche ausgebildet ist (vgl. o.s. Abb.). Die übrigen Bereiche des Plangebietes werden von einer ruderalen Hochstaudenflur geprägt, die v.a. in den Böschungsbereichen mit Kratzbeeren (*Rubus caesius*) und Jungbaumaufwuchs aus vorwiegend Pappeln (*Populus nigra*) durchsetzt ist. Randseitig wird das Plangebiet v.a. durch einen älteren Baumbestand geprägt. Bei diesen älteren Bäumen handelt es sich hauptsächlich um Eichen (*Quercus robur*) und Buchen (*Fagus sylvatica*) zudem wurde an der südlichen Plangebietesgrenze eine lineare Koniferenpflanzung vorgenommen. Bei diesen Einzelbäumen handelt es sich um jüngere Exemplare.

Offensichtlich unterliegt das Plangebiet derzeit keiner intensiven Nutzung. Einzig ein Wäscheplatz auf der Böschung im zentralen Planbereich lässt auf eine aktuelle anthropogene Nutzung schließen. Ansonsten dient die Fläche teilweise als Mülldeponie für häusliche Abfälle und Baumschnitte.

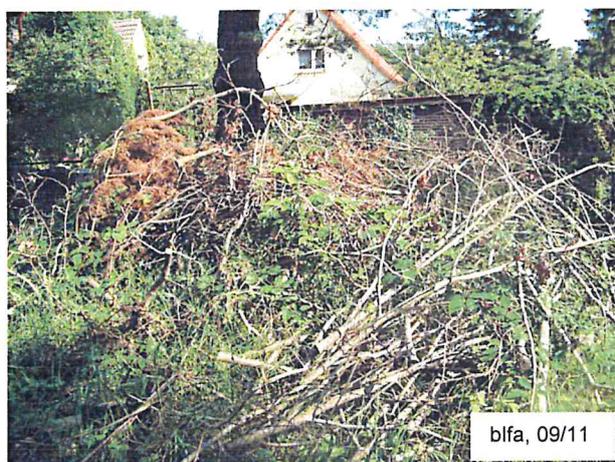


Abb. 6: Baumschnittabfälle



Abb. 7: Hausmüll im Plangebiet

Da das Plangebiet eingezäunt ist, ist nicht mit einer intensiven Nutzung der Fläche zur Naherholung zu rechnen.

- Boden, Wasser, Küstenschutz

Geologie: Nach Aussage geologischer Karten und der Baugrunduntersuchung vom 21.02.2011 liegt das Planungsgebiet bis 8 m Tiefe im Bereich von Dünenstrandsanden über See- und Strandwandsanden als Bildung des Postglazial. Der betreffende Teil der Ortslage Baabe befindet sich am nördlichen Ende der Baaber Heide, die eine holzäne Nehrung zwischen pleistozänen Inselkernen der Granitzberge im Norden und des Göhrener Nordperdes im Süden darstellt.

Die Sondierergebnisse ergaben, dass im Untergrund bis zu Tiefen zwischen 2,50 und 4,00 m feinsandige Mittelsande dominieren. Außer in der Deckschicht von ca. 0,50 bis 1,00 m sind

humose Verunreinigungen, wie es für Dünensande typisch ist, lokal nur in geringen Umfang in Bändern vorhanden. Unterhalb der Dünensande sind die anstehenden Sande deutlich gröber. Bis 6,00 m Tiefe handelt es sich um kiesige Grobsande und feinsandige Mittelsande, die mit Grobsanden, Kiesel und Steine durchsetzt sind, was typisch für Strandwalsande ist. Unter diesen stehen wieder deutlich feinere Sande an. Hierbei handelt es sich um Seesande mit schluffigen Beimengungen.

Das Plangebiet liegt höhenmäßig zwischen 2,5 m und 4,5 m über Null. Die Höhendifferenzierung resultiert aus dem vorhandenen Rest eines Dünenberges, der im nördlichen und hinteren Grundstücksbereich existiert.

Als Ergebnis der Baugrunduntersuchung wurde der Standort als normal tragfähig eingestuft. Unter den humosen Deckschichten kann in den Dünensand hinein gegründet werden. Zur Kalkulation der Erdarbeiten kann einheitlich die Bodenklasse 3 verwendet werden.

Boden/Altlasten: Laut Aussagen des Umweltkartenportals (Stand August 2011) ist innerhalb des Planungsgebietes nicht mit militärischen Altlasten zu rechnen. Es sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlastverdachtsflächen bekannt.

In Vorbereitung auf die geplante Maßnahme wurde im Februar 2011 ein Baugrundgutachten erstellt. Im Plangebiet wurden vier Bohrsondierungen als Rammkernsonden nach DIN 4020 bis max. 8 m Tiefe vorgenommen. Demnach sind bis 8 m Tiefe ausschließlich Sande vorhanden. Pleistozäner Untergrund wurde bis zur Endteufe nicht angetroffen.

Um die Gebäude zu errichten, wird das Gelände neu profiliert und alte Gebäudebestände, soweit noch nicht geschehen, beseitigt. Insbesondere die Böschungen innerhalb des Planungsgebietes (im Bereich des Hauses 1 und des Treppenhauses) müssen abgetragen werden. Auch im Bereich der geplanten Stellplätze an der westlichen Plangebietsgrenze sind Oberbodenarbeiten / Böschungsmodellierungen notwendig um den Höhenunterschied vom 30-50 cm auszugleichen.

Grundwasser: Laut Baugrunduntersuchung vom 21.02.2011 sind höchste Grundwasserstände zwischen 1,00 und 1,50 m Tiefe möglich. Grundwasserflurabstand zwischen 1,00 und 1,50 m. Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes und der sandigen Böden (ohne gute Pufferleistung aber mit guter Durchlässigkeit) ist das Grundwasser gegenüber Schadstoffen relativ ungeschützt

Hochwasserschutz: Eine Gefährdung durch seeseitiges bzw. boddenseitiges Hochwasser ist für das Planungsgebiet nicht zu erwarten.

Trinkwasser: Das Planungsgebiet liegt wie das gesamte Gemeindegebiet, innerhalb der Schutzzone 3 des Trinkwasserschutzgebietes Baabe Heide Nr.: MV_WSG_1648_01.

Küstenschutz: das Planungsgebiet liegt, außerhalb eingetragener Küstenschutzgebiete und des Bauverbots- und Küstenschutzbereiches. Die Entfernung zur Küstenlinie der Ostsee beträgt ca. 800 m.

- Einbindung in den landschaftlichen Zusammenhang

Das Planungsgebiet ist Bestandteil der im FNP dargestellten Wohnbaufläche des Ostseebaades Baabe. Das Planungsgebiet erstreckt sich auf einer Fläche von ca. 0,21 ha. Es war in der Vergangenheit mit diversen Garagen, Schuppen und sonstigen kleineren Gebäuden bebaut und stellt heute eine Baulücke dar, die mit dem vorliegenden Projekt geschlossen werden soll. Die angrenzenden Grundstücke sind ebenfalls bebaut, so dass bei Einhaltung von

Höhen und sonstigen Mindestmaßen eine problemlose Einbindung in den landschaftlichen bzw. städtebaulichen Zusammenhang gewährleistet werden kann. Vielmehr wird die Gestaltung der Frei- bzw. Grünflächen innerhalb des Planungsgebietes zur Aufbesserung des landschaftlichen Zusammenhanges beitragen.

- Klimatische Bedingungen

Großklima: Das Plangebiet ist dem westlichen Küstenklima zuzuordnen. Dieser Raum nimmt eine Sonderstellung ein. Er ist weit nach Norden verschoben, wird vom Meer umrandet. Den über See kommenden Luftmassen und dem damit einhergehenden kühl-maritimen Einfluss ist die Gemeinde im besonderen Maße ausgesetzt. Nachfolgende klimatische Eckwerte sind für das Großklima bestimmend:

- Jahresdurchschnittstemperatur: < 7,5 Grad
- Mittlere Januar-temperatur: - 0,3 Grad
- Mittlere Juli/August-temperatur: 16,7 Grad
- Mittlere Jahresniederschlagsmenge: 547 mm
- Hauptwindrichtungen: West und Südwest

Mikroklima: Die Freifläche, die das Planungsgebiet heute beherbergt ist evt. für das Kleinklima von Bedeutung. Die bodennahe Vegetationsdecke trägt zur Luftabkühlung und die Bäume zur Luftqualitätsverbesserung bei. Allerdings ist aufgrund der Größe der Freifläche nicht mit einem großen Beitrag zur Kalt- bzw. Frischluftentstehung zu rechnen.

I.8 Städtebauliche Ziele

Der Bebauungsplan Nr. 12 soll mit seinen Festsetzungen, unter besonderer Berücksichtigung der zentralen Lage des Baugebietes, im örtlichen Zusammenhang und des Baulandbedarfs, den Rahmen für die zukünftige bauliche Entwicklung im Plangebiet gestalten.

Die zentrale Lage, die vorhandenen Standortqualitäten und der Bedarf an Bauflächen geben eine städtebauliche Zielrichtung vor. Die Sicherung baulicher Entwicklungsflächen für die Gemeinde als Wohngebiet ist hauptsächliches Ziel und soll mit den in den folgenden Kapiteln festgesetzten städtebaulichen Regelungen umgesetzt werden.

Das Vorhaben sieht die Errichtung eines durch ein gemeinsames Treppenhaus verbundenen Gebäudekomplexes (bestehend aus Haus 1 und Haus 2) mit 14 Wohneinheiten (WE), mit einer Größe von ca. 52 m² bis max. 103 m² vor. Die beiden Wohnhäuser werden winklig und höhenversetzt zu einander angeordnet. (Vgl. folg. Abb.)



Abbildung 8: Südansicht Neubau

IB Wuttig & IB Rauchmann



Abbildung 9: Nordwestansicht Neubau

IB Wuttig & IB Rauchmann

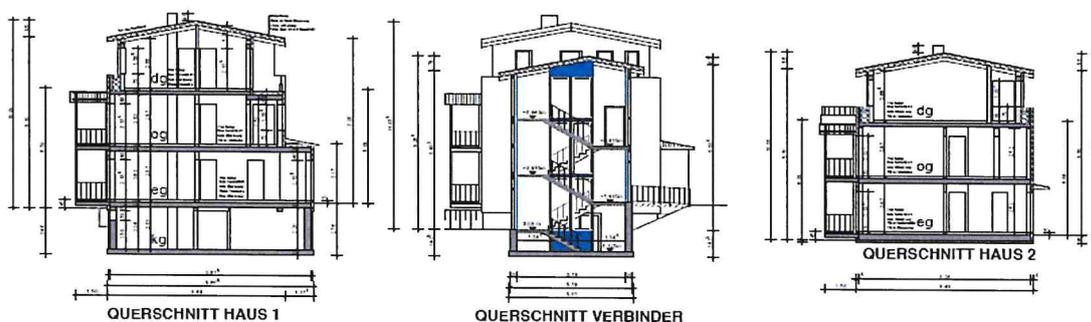


Abbildung 10: Querschnitte

IB Wuttig & IB Rauchmann

Die Dachkonstruktion fügt sich aus mehreren flachen Satteldächern, deren Konstruktion als hölzerne Pfettendächer ausgeführt ist, zusammen. Die Dachneigungen sind symmetrisch und betragen max. 30 Grad. Als Material sind Ziegel, Blech oder Bitumen bzw. Kunststoffbahnen zulässig. Material und Farbe der Dachflächen sind alle gleich auszuführen. Das Dach der Anlage ist nicht begehbar.

Die Wohnungen im Erdgeschoss werden barrierefrei über separate Wohnungszugänge erschlossen. Sie erhalten alle einen Balkon. Die Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss der Gebäude werden zusätzlich zum Treppenhaus über einen Aufzug erschlossen.

Die Wohnungen im 1. Obergeschoss werden teilweise (WE 7, 8 und 9, im Haus 1) als Mansardenwohnungen ausgeführt und erhalten jeweils einen Balkon im 1. OG und eine Terrasse im oberen Geschoss. Die übrigen 3 Wohnungen (WE 10, 11 und 12) im 1. OG erstrecken sich nur über das 1. OG und erhalten einen Balkon.

Im obersten Geschoss werden 2 Wohnungen (WE 13 und 14) installiert, von denen eine Wohnung (WE 13) eine und die andere Wohnung (WE 14) 2 Terrassen aufweist. Durch die hohe Differenzierung der Wohneinheiten (sowohl in der Größe als auch in der Ausführung der Wohnung) wird versucht möglichst vielen unterschiedlichen Wohnansprüchen gerecht zu werden. Die schwellenlosen Zugänge, die breite Türen sowie der Aufzug garantieren eine barrierefreie Erschließung aller Wohnungen.

Gemäß § 8 Abs. 2 LBauO MV sind bei Bauvorhaben mit mehr als Wohnungen pro Gebäude ein Kinderspielplatz für Kleinkinder in unmittelbarer Nähe vorzusehen. Es ist in der Nähe kein Spielplatz vorhanden, der diesen ersetzen könnte. Diese Flächen für einen Kinderspielplatz wurden gemäß DIN 18034:1999-12 – „Spielplätze und Freiräume zum Spielen; Anforderungen und Hinweise für die Planung und den Betrieb“ im Geltungsbereich aufgenommen und sind nicht mehr als 100 m von den Wohnungen entfernt. Die Größe des Kinderspielplatzes richtet sich nach Art, Anzahl und Größe der Wohnungen auf dem Baugrundstück. Aufgrund der geringen Anzahl der Wohneinheiten und der z. T. kleinen Wohnungen und die damit verbundene Wahrscheinlichkeit kinderloser Mietparteien bemisst sich die Größe des Kinder-

spielplatzes auf rd. 25 m², welche als angemessen angesehen wird. Zur Mindestausstattung des Spielplatzes sollte eine Fläche für Sandspielmöglichkeiten, mind. 2 verschiedene Spielgeräte (Schaukel, Kletterturm) und eine ortsfeste Sitzgelegenheit vorgehalten werden.

Grundlage für die Planung von Kinderspielplätzen sind die DIN 18034 und 18024-1. Für die Ausstattung, Anordnung, Aufstellung und Wartung sind die DIN-Reihe EN 1176, DIN EN 1177 sowie die DIN 33942 in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

I.8.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß den vorgeschriebenen städtebaulichen Anforderungen wird für das Baugebiet innerhalb des vb B-Plans Nr. 12 „Wohnanlage Igelbau“ ein allgemeines Wohngebiet (WA § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Hier sind lediglich Wohngebäude zulässig.

Für das Gebiet werden die in § 4 Abs. 2 Nr. 2,3 und in Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen ausgeschlossen:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

I.8.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Wegen der zentralen Lage des Baugebietes innerhalb des Ortes orientiert sich die festgesetzte Grundflächenzahl an den oberen Werten der Baunutzungsverordnung. Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgelegt.

Bei dem Objekt handelt es sich um zwei massiv errichtete Gebäude, die durch ein Treppenhaus miteinander verbunden sind. Die Anzahl der Vollgeschosse wird, entsprechend der Unterlagen der Genehmigungsplanung mit 3 (nach LBauO) festgesetzt, womit die höchste zulässige Geschossflächenzahl von 1,2 nicht beansprucht wird.

Die geplanten Firsthöhen wurden aus den Unterlagen der Genehmigungsplanung entnommen und werden gem. den Bestimmungen des §§ 16 Abs.2 und 18 Abs. 2 BauNVO bezogen auf einen definierten Bezugspunkt, hier: Gehweg Strandstraße in Meter festgesetzt. Firsthöhen der einzelnen Gebäudeteile werden aufgrund ihres Höhenversatzes separat festgesetzt.

Haus 1: FH = 10,00 m über Gehweg Strandstraße / OK Gehweg Strandstraße

Haus 2: FH = 9,70 m über Gehweg Strandstraße / OK Gehweg Strandstraße

Treppenhaus: FH 9,26 m über Gehweg Strandstraße / OK Gehweg Strandstraße

I.8.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

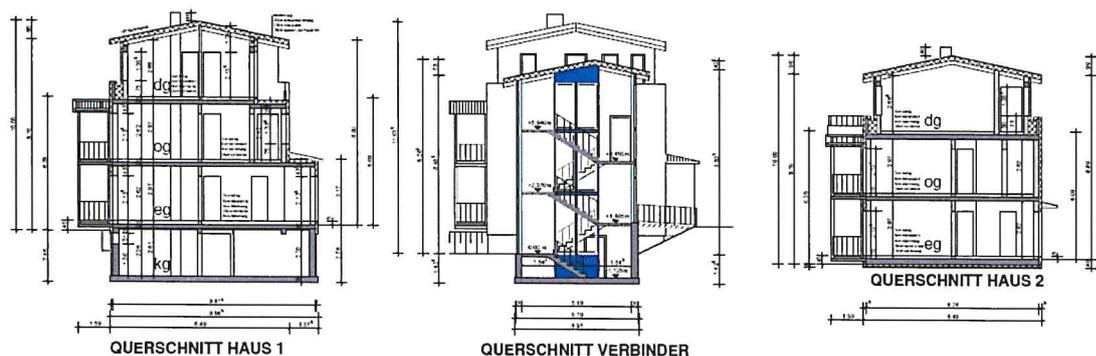


Abbildung 11: Schnitte vom Ingenieurbüro Wuttig (Stand: 10.06.2011)

Die Gebäudekomplexe, die aus jeweils zwei zusammengehörigen Wohngebäuden bestehen, werden in offener Bauweise als Einzelhäuser errichtet. Dieses entspricht der für diesen Bereich vorgesehenen ortstypischen Bebauungsform und den Anforderungen an einen harmonischen Übergang zur bestehenden Bebauung.

Die Baugrundstücke richten sich nach den eingezeichneten Baugrenzen des vb B-Plans Nr. 12 „Wohnanlage Igelbau, Baabe“. Die Baugrenzen orientieren sich in ihrer Flucht an den Grenzen des Plangebietes und soweit baulich möglich, an der Bebauung auf den Nachbargrundstücken. Damit nehmen sie die Vorgaben der Umgebung auf.

I.8.4 Infrastruktureinrichtungen

Elektrizität, Gas, Telefon, Wasserversorgung

Das Plangebiet kann von der E.ON/ e.dis Energie Nord AG, Putbusser Chaussee 4, 18528 Bergen auf Rügen, durch eine Erweiterung des Ortsnetzes mit **Elektrizität** versorgt werden. Die Elektrizitätsversorgungsleitungen der E.ON/edis liegen innerhalb des Schotterweges Igelbau. Von hier aus muss eine Verteilung innerhalb des Plangebietes erfolgen, welche mit dem Leitungsträger abzustimmen ist. Sollte zudem eine Umverlegung der teilweise an die südlichen und östlichen Grundstücksgrenzen befindlichen Hausanschlüsse erforderlich sein, ist dies mit dem Versorgungsträger vor Baubeginn gesondert abzustimmen.

Bei einer möglichen Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes ist zu gegebenen Zeitpunkt der Leistungsbedarf bei der E.ON/ e.dis AG anzumelden. Danach werden technische Lösungen festgelegt und entsprechende Kostenangebote für eine Erschließung oder Einzelanschlüsse ausgereicht.

Die Anlagen dürfen nicht über-/unterbaut werden und sind bei Erfordernis der Baufreimachungsmaßnahme zu verlegen und der e.dis unentgeltlich zu übergeben. Eine gesonderte Festsetzung von Flächen für die Elektrizitätsversorgung wird nicht vorgenommen.

Die **Gasversorgung** auf der Insel Rügen wird von der EWE Netz GmbH, Rotenseestr. 48, 18528 Bergen auf Rügen, vorgenommen. Sie kann das Gebiet mit Erdgas versorgen.

Die EWE Netz GmbH führen auf der anderen Straßenseite des Igelbaus Leitungen, welche zur Erschließung des Baugebietes erweitert werden müssten. Dazu ist eine frühzeitige Abstimmung mit der EWE Netz GmbH erforderlich.

Für den Betrieb und Ausbau des Erdgasversorgungsnetzes gilt der Konzessionsvertrag.

Leitungen werden grundsätzlich in Gehwegen oder in Fahrbahnseitenräumen, in öff. Flächen mit einer Überdeckung von ca. 0,8 m verlegt.

Bei Oberflächenherstellung der Ge- und Fahrwege ist zu berücksichtigen, dass die Herstellung der Hausanschlüsse technologisch bedingt erst nach der Fertigstellung (Inbetriebnahme) der Leitungen und eines verschließbaren Anschlussraumes im Haus bzw. im Rohbau erfolgen kann.

Der Aufbau der Oberflächenbefestigung im Bereich der Leitungen muss so konstruiert sein, dass nachfolgende Arbeiten, wie Herstellung von Hausanschlüssen, Störungsbeseitigungen in Havariefällen, Rohrnetzkontrollen u.a., problemlos durchgeführt werden können. EWE empfiehlt die Verlegung von Beton- oder Natursteinpflaster.

Sollte der Einbau einer hydraulisch gebundenen Tragschicht erforderlich werden oder der Unterbau mit Recycling die Stärke von 10 cm überschreiten, sind konkrete Absprachen notwendig.

Die Herstellung von Erdgashausanschlüssen ist technologisch erst nach der Fertigstellung der Versorgungsleitungen und eines verschließbaren Anschlussraumes im Haus bzw. Rohbau möglich. Das ist bei der Oberflächenherstellung der Geh- und Fahrwege zu berücksichtigen.

Nach der Beendigung der Bautätigkeit ist die EWE über die Lage der neuverlegten Leitungen (möglichst digitale Pläne mit Endvermessung) zu informieren und bei der Endabnahme zu beteiligen.

Im Trassenbereich sind Baumpflanzungen nicht zulässig. Eine gesonderte Festsetzung von Flächen für die Gasversorgung wird nicht vorgenommen.

Die **Wasserversorgung** (Trinkwasserversorgung und Abwasserleitung) für das Plangebiet wird von dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, Putbuser Chaussee 1, 18528 Bergen auf Rügen, vorgenommen. Der Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz erfolgt vom Igelbau und muss mit dem ZWAR abgestimmt werden. Die Schmutzwasserableitung kann über den vorhandenen SW-Anschlusschacht erfolgen.

Eine gesonderte Festsetzung von Flächen für die Wasserversorgung wird nicht vorgenommen.

Die Belange des Wasser- und Bodenverbandes „Rügen“ werden nicht berührt. Es befinden sich keine Gewässer und Anlagen des Verbandes im Planungsraum.

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser von Dachflächen sowie auf den restlichen Flächen wird entsprechend § 39 Abs. 3 LWaG M-V örtlich versickert, da keine öffentliche Regenwasserableitung existiert.

Zur Sicherung der ausreichenden Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Wassermenge von mind. 48 m³/h für mind. 2 h erforderlich. Als Einrichtung für die unabhängige Löschwasserversorgung kommt das öffentliche Trinkwassernetz in Frage. Der Zwar bestätigt die Bereitstellung der Mengen über das öff. Versorgungssystem und erteilt sein Einvernehmen. Entsprechende Hydranten sind in Näherungslage vorhanden.

Die Straße zur inneren Erschließung ist nicht für den Verkehr von **Müllfahrzeugen** vorgesehen. Insofern ist der anfallende Müll des Grundstückes an der Einmündung der geplanten Erschließungsstraße zur Abholung bereitzustellen. Die Strandstraße verfügt über ein funktionierendes Müllabholssystem. Hier ist die Abfallwirtschaft für Rügen zuständig.

Telekommunikation

Im Plangebiet bzw. dessen näheren Umgebung befinden sich **Telekommunikationsleitungen** der Deutschen Telekom AG und Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH.

Die Leitungen der Telekom grenzen an das Plangebiet allseitig an und können zur technischen Erschließung des Plangebietes erweitert werden. Für die nicht öffentliche Verkehrsfläche ist die Sicherung der Telekommunikationsleitungen mittels Dienstbarkeit zu gewährleisten. Mindestens 2 Monate vor Baubeginn muss eine schriftliche Anzeige bei der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH erfolgen, um den Ausbau und die Koordinierung mit den anderen Leitungsträgern zu ermöglichen.

Bei einer Erweiterung des bestehenden Telekommunikationsbestands wird als Grundlage der telekommunikationstechnischen Erschließung zwischen Vorhabenträger und Telekom AG eine Erschließungsvereinbarung abgeschlossen. Dazu werden benötigt:

- Name, Anschrift, Telefon, Fax, ggf. E-Mail, Geschäftsführer oder Bevollmächtigter, ggf. verantwortlicher Bearbeiter des Erschließungsträgers
- Name, Anschrift, Tel, Fax, E-Mail, verantwortlicher Bearbeiter des beauftragten Ingenieurbüros
- Geographische Darstellung des Bebauungsgebietes mit Markierung der Teilflächen
- Aussagen zur Bebauung und zur zeitlichen Fertigstellung
- Aussagen zur geplanten Koordinierung
- Koordinierter Leistungsführungsplan
- Vollmacht über die Verfügungsberechtigung über die private Fläche
- Handlungsvollmacht durch den Träger der Straßenbaulast
- Informationen zur späteren öffentlichen Widmung
- Detailangaben zu den Flurstücken (Nr., Flur, Gemarkung)

Für das Errichten und Betreiben der technischen Anlagen zur Telekommunikation auf den privaten Flächen wird gemäß § 10 Abs. 1 der Telekommunikations-Kundenschutzverordnung (TKV) durch den Erschließungs-träger ggü. der T-Com eine Grundstückseigentümergeklärung (GEE) gemäß Anlage 1 zu § 10 TKV für das gesamte Bebauungsgebiet abgegeben.

Bei der Einplanung neu zu pflanzender Bäume im Bereich der öffentlichen Flächen sind die einschlägigen Normen und Richtlinien (z.B. DIN 1998, DIN 18920, kommunale Koordinierungsrichtlinie und Richtlinie zum Schutz von Bäumen usw.) ausreichend zu berücksichtigen.

Darüber hinaus befinden sich Telekommunikationsleitungen der Kabel Deutschland GmbH im Plangebiet und entlang des Igelbaus. Kabel Deutschland weist daraufhin, dass deren Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung der Telekommunikationsanlagen erforderlich sein, benötigt Kabel Deutschland mind. 3 Monate vor Baubeginn den Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

I.8.5 Grünflächen

Im Anschluss an die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sowie der Stellplätze wird als Lückenschluss eine private Grünfläche festgesetzt. Die bestehenden Bäume im Grenzbereich des Baugrundstückes sind, soweit es die baulichen Zwänge zulassen, zu erhalten, drei weitere heimische, standortgerechte Bäume der Pflanzqualität Hst, 3 xv, StU 16-18 cm zu pflanzen. Empfohlene Gehölze sind der unten angeführten Pflanzliste zu entnehmen. Sowohl der zu erhaltende als auch der zu fällende Baumbestand ist in der Planzeichnung gesondert gekennzeichnet. Weiterhin wird mit Hinblick auf den § 8 Abs. 1 der Bauordnung festgesetzt, dass nicht überbaubare Flächen der Baugrundstücke zu begrünen oder zu

bepflanzen sind, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Tabelle 1: Pflanzliste mit empfohlenen Gehölzen

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Bäume:</i>	
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Sträucher:</i>	
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schwarzdorn
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Die oben angeführte Pflanzliste ist, im Hinblick auf den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz lediglich als Empfehlung zu verstehen.

I.8.6 Flächen zum Schutz, Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

Analog den Gegebenheiten in der Umgebung werden folgende Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft in den Bebauungsplan übernommen:

- Begrünung baulicher Anlagen,
- vollständige Ausnutzung des baulichen Nutzungsmaßes,
- Bewirtschaftung des Niederschlagswassers,
- Erhaltungsgebote (§ 25 b BauGB) und
- Örtliche Bauvorschriften.

I.8.7 Flächenbilanz

Das Vorhabensgebiet hat eine Fläche von ca. 2.052 m².

Gebietsart	allg. Wohngebiet
Zahl der zulässigen Vollgeschosse:	3
Grundflächenzahl:	0,4 (0,6)

Bauweise:	0
Allgemeines Wohngebiet (WA):	1.346 m ²
bauliche Anlagen (Treppenhaus, Gebäude 1+2):	583 m ²
Nebenanlagen (Verkehrsflächen: Stellplatz, Zufahrten):	485 m ²
Private Grünfläche:	221 m ²

Die Grundflächenzahl (BauNVO, § 19), abgekürzt GRZ, gibt den Flächenanteil eines Baugrundstückes an, der überbaut werden darf. Grundlage ist hierbei das Baugrundstück, das durch den Geltungsbereich des vb B-Plans Nr. 12 „Wohnanlage Igelbau, Baabe“ begrenzt wird. Durch die Hauptanlagen der Planung werden weniger als 0,4 des Grundstücks von baulichen Anlagen bedeckt. Zusätzlich sind weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß möglich. Gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO ist es zulässig, diesen Wert (GRZ) durch Stellplätze mit ihren Zufahrten um 50 % zu übersteigen. Das entspricht hier einem Wert von 0,2, der bei dieser Planung nicht überschritten wird. Demzufolge ist die Planung der baulichen Anlagen in diesen Flächenmaßstäben zulässig.

Die Planung dient vor allem der Bedarfsdeckung für Wohnbaugrundstücke, so dass raumordnerisch relevante Kapazitätsausweitungen nicht anstehen. Es wird zusätzlicher Wohnraum von 14 Wohneinheiten in 2 Gebäudekomplexen geschaffen.

Entsprechende Kapazitätsbegrenzungen sind im Plan und den textlichen Festsetzungen vorgenommen worden. Mit der Flächenbilanz werden grobe Anhaltswerte für weitere Planungen, beispielsweise der Ver- und Entsorgung geliefert. Die ermittelten Werte dienen lediglich der Einschätzung einer möglichen Entwicklung.

I.9 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dient der weiteren Anpassung der Baulichkeiten an die örtlichen Verhältnisse unter Beachtung der umgebenden Nutzungen und der landschaftlichen Gegebenheiten. Die neu hinzukommenden Gebäude sollen an die Bauformen der Umgebung anknüpfen und in moderner zeitgemäßer Form weiter entwickelt werden, indem sie moderne Stilelemente aufgreifen. Hier wird auf das Urteil des BVerwGE 55 369/386 verwiesen, das ausdrücklich besagt, dass das Gebot des „Einfügens“ nicht zur „Uniformität“ zwingt und sich ein Vorhaben auch dann in die Umgebung einfügen kann, wenn es zwar den Rahmen überschreitet, im Übrigen aber keine nur durch eine Bauleitplanung zu bewältigende bodenrechtliche Spannung in das Gebiet hineinträgt. (BATTIS/ KRAUTZBERGER/ LÖHR 2007, 440)

Es ist eines der Planungsziele, die typischen Siedlungsstrukturen in einer zeitgemäßen Art und Weise im Plangebiet darzustellen. Hierzu dienen neben der Differenzierung des baulichen Nutzungsmaßes, der Festlegung der Bauweise auch die Örtlichen Bauvorschriften.

Die örtlichen Bauvorschriften nehmen die dreigeschossigen Baukörper auf.

Die Dachkonstruktion fügt sich aus mehreren flachen Satteldächern, deren Konstruktion als hölzerne Pfettendächer ausgeführt ist, zusammen. Die Dachneigungen sind symmetrisch und betragen max. 30 Grad. Als Material sind Ziegel, Blech oder Bitumen bzw. Kunststoffbahnen zulässig. Material und Farbe der Dachflächen sind gleich auszuführen.

Die Fassaden sind als farbig verputzte Flächen mit Wärmedämmsystemen vorzusehen. Materialien und Farben der Außenwände müssen gleich sein. Die Fenster und Türen werden in blau gehalten.

Abgesehen Zuwegungen und Zufahrten sind die nicht bebaubaren Grundstücksflächen zu begrünen bzw. gärtnerisch zu gestalten. Hinweise zu empfohlenen Arten sind der Begründung unter Punkt 1.8.5 Grünfläche zu entnehmen.

Weitere Aussagen zur Gestaltung werden in Abstimmung mit der Gemeinde im Durchführungsvertrag geregelt. Dabei lassen die Örtlichen Bauvorschriften den Bauherren und Architekten genügend Raum für eigene Initiativen zur Neuinterpretation der historischen Bauformen. Der genaue Wortlaut der Örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung wird auf der Planzeichnung mit aufgeführt.

II EINZELFALLPRÜFUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN DES VB B-PLANS NR. 12

Der vb B-Plan Nr. 12 „Wohnanlage Igelbau, Baabe“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. In diesem wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 BauGB, von der Angabe, welche Arten von Umweltinformationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB) sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Es wurde eine Einzelfallprüfung der Umweltauswirkungen des vb B-Plans Nr. 12 „Wohnanlage Igelbau, Baabe“ vorgenommen, deren Ergebnisse im Folgenden dargestellt werden.

II.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des vb B-Plans Nr. 12

Das wesentliche Planungsziel ist die Schaffung neuen, hochwertigen Wohnraumes (14 Wohneinheiten) auf der brachliegenden Fläche zwischen Strandstraße und Igelbau, innerhalb der Ortschaft Baabe. Der vb B-Plan Nr. 12 „Wohnanlage Igelbau, Baabe“ wird als Beitrag zur Innenentwicklung (Nachverdichtung) gesehen und kann gemäß den Bestimmungen des § 13a BauGB im *beschleunigten Verfahren* aufgestellt werden.

Der zusätzliche Bedarf an Grund und Boden in Form einer Voll- bzw. Teilversiegelung beträgt ca. 0,10 ha innerhalb des Plangebietes mit einer Gesamtgröße von 0,21 ha. Der zusätzliche Bedarf an Grund und Boden wird mit der zentralörtlichen Zielstellung der Landesplanung für die Gemeinde, dem Bedarf an Bauflächen sowie den Darstellungen des Flächennutzungsplans begründet.

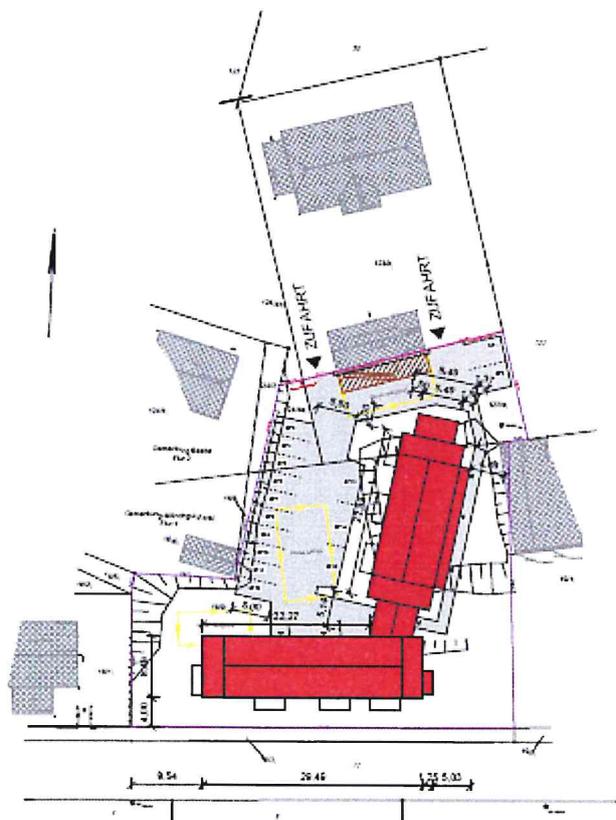


Abbildung 12: Lageplan vom Ingenieurbüro Wuttig vom 10.06.2011)

II.2 Tabellarische Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Unter Berücksichtigung der Anlage 2 (zu § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 2) BauGB werden die im BauGB genannten biotischen und abiotischen Schutzgüter, (inter)nationale Schutzgebiete und sonstige geschützte Landschaftsbestandteile sowie die Darstellung von anderen Planwerken bei der Beschreibung und Bewertung der potenziellen Umweltauswirkungen berücksichtigt.

Die folgende Tabelle liefert einen Überblick über Art und Umfang der möglichen Beeinträchtigungen und stellt ggf. mögliche Vorschläge zur Vermeidung bzw. Kompensation dar.

Tabelle 2: Beschreibung und Bewertung Umweltauswirkungen

Belange des Umweltschutzes einschl. Naturschutz und Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB	Bestandsaufnahme/ Umweltzustand	Umweltauswirkungen		Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich			
		erheblich	nicht erheblich	Entwicklungsprognose	ja	nein	Art der Maßnahmen
Tiere	keine besonders bzw. gesetzlich geschützten Arten		x	Durch die bestehende Vorbelastung (ehemalige Nutzung, innerstädtische Lage) und das Fehlen geschützter Arten sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.		x	
Pflanzen	keine streng geschützten Arten keine gesetzliche geschützten Biotope Verlust der vorhandenen Vegetation durch Flächenversiegelung Vorkommen von Einzelbäumen (Baumschutzsatzung)	x		Die Versiegelung führt zu Total- bzw. Funktionsverlust der primär ruderal geprägten Vegetation. Aufgrund baul. Zwänge sind Baumfällungen (12) notwendig.	x		Schutz bzw. Neupflanzungen von Einzelbäumen (gem. Baumschutzsatzung Baabe), Erhalt von Gehölzstrukturen, Anlage und Gestaltung von Freiflächen mit standortgerechten Arten
Boden	partielle Verdichtung und Versiegelung der brachgefallenen Fläche außerhalb der bereits versiegelten Bereiche (Schuppen, Garagen etc.)		x	Der in Anspruch genommene Boden ist aufgrund seiner innerstädtischen Lage und Nutzung anthropogen vorbelastet. Eine deutliche Verschlechterung	x		Einrichtung von Baustellen einrichtungsflächen auf bereits verdichteten Arealen, Verwendung von durchlässigen Materialien für den Wege- und Parkplatzbau (Reduzierung der Flächenver-

						der Bodenfunktionen ist nicht zu erwarten.			siegelung)
Wasser	keine fließenden oder stehenden Gewässer, keine geschützten Gewässerbiootope, Regenwasser kann versickern	x	x	x	Rückhaltung bzw. Versickerung notwendig	x			Versickerung bzw. Ableitung des Wasser an die öffentliche Vorflut, Überwachung der Versickerung
Luft		x	x	x	Das Plangebiet stellt aufgrund seiner Größe kein wichtiges Frischluftgebiet dar, keine erheblichen zusätzlichen Belastungen zu erwarten	x			Hinweis auf gesetzliche Normative zu Festbrennstoffen.
Klima	Prinzipiell tragen städtische Freiflächen zur klimatischen Ausgleich des Mikroklimas bei. Erhebliche Vorbelastungen durch die angrenzende Wohnbebauung (u.a. Siedlungsverkehrs).	x	x	x	Aufgrund des Umfangs der Versiegelung ist mit keiner erheblichen Verschlechterung der großklimatischen Bedingungen zu rechnen. Keine zusätzlichen Belastungen.	x			Hinweis auf gesetzliche Normative zu Festbrennstoffen.
Landschaft	Erhebliche Vorbelastungen durch die umgebene Bebauung und die tw. vorhandenen ruinösen Gebäudestrukturen.	x	x	x	geordnete städtebauliche Entwicklung	x			Eingrünung des Planungsgebietes, Gestaltung von Freiflächen → Aufwertung des Landschaftsbildes des Plangebietes
Biologische Vielfalt	geringe Wertigkeit	x	x	x	Wird sich nicht erheblich verschlechtern.		x		
Mensch / Gesundheit	Verlust von Freifläche, allerdings mit sehr geringer Bedeutung für die Erholung, erhebliche Vorbelastung durch die umliegende Bebauung und Altlasten (ruinöse Gebäude)	x	x	x	aufgrund der Vorbelastungen keine wesentliche Erhöhung der Lärmmission, Verlust der Freifläche von sehr geringer Bedeutung für die Naherholung		x		Die Aufenthalts- und Erholungsqualität des Areals wird durch die Gestaltungsmaßnahmen (s.o.) gesteigert, passiver Schallschutz
Kultur- und Sachgüter	bisher keine Bodendenkmäler bekannt	x	x	x	keine Beeinträchtigung		x		
Internat. Schutzgebiete (FFH, SPA etc.)	Keine internationalen Schutzgebiete in (un)mittelbarer Nähe zum Plangebiet	x	x	x					

Nat. Schutzgebiete (NSG, LSG, Nationalpark, Biosphärenreservat etc.)	Das Plangebiet liegt jedoch im Biosphärenreservat Südost-Rügen (LSG-Teil)	x	Da sich das Plangebiet innerhalb der Ortschaft Baabe befindet, ist keine über die bestehende Belastung hinausgehende Beeinträchtigung des Schutzgebietes ersichtlich. Die Schutzziele und Entwicklungserfordernisse werden vom Vorhaben nicht beeinträchtigt.	x	x	
Wasserschutzgebiete gemäß § 51 WHG und Überschwemmungsschutzgebiete (§ 76 WHG)	Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Baaber Heide“, kein Überschwemmungs- oder Küstenschutzgebiet	x		x		Es sind zum Schutz des Grundwassers beim Bau die Verbotbestimmungen der Rechtsverordnung zu berücksichtigen.
Gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG bzw. § 20 NatSchAG M-V)	Keine gesetzlich geschützten Biotope bzw. Geotope im Planungsgebiet	x	Durch die bestehende Vorbelastung und das Fehlen geschützter Biotope keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.	x		
Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	Gebiet ist als Teil des ausgewiesenen und bestehenden Wohngebietes erschlossen.	x	weitere innere Erschließung notwendig			weiterer Anschluss an zentrale Abwasserbeseitigung und Müllentsorgung
Darstellung anderer Planwerke	FNP stellt Wohnbaufläche dar. Mit der Umsetzung der Planung wird den Vorgaben des F-Planes und dem § 1 (5) BNatSchG bzgl. des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen.	x		x		keine FNP Anpassung notwendig
Kumulative und Planungsgebietsübergreifende Auswirkungen	Aufgrund der bestehenden Vorbelastung (angrenzende Wohnbebauung) keine Auswirkungen über das Planungsgebiet hinaus zu vermuten. Erhebliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft aufgrund kumulativer Effekte werden nicht erwartet.	x	Die bestehenden Vorbelastungen sowie Art und Umfang des Vorhabens lassen nicht vermuten, dass erhebliche kumulative Auswirkungen entstehen.	x		

II.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei der Durchführung der Planung wird die Innenentwicklung des Ortes gestärkt und innerörtliche, unbebaute Flächen (wieder) genutzt. Die vorhandene Infrastruktur kann genutzt werden, was zur effektiven Auslastung der bestehenden Strukturen führt. Soweit möglich werden zusätzliche öffentliche Erschließungsmaßnahmen vermieden und die Flächenversiegelung auf das Minimum reduziert. Dies entspricht insbesondere dem Grundsatz des § 1 (5) BNatSchG, der zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden aufruft und der erneuten Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie der Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich einräumt.

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch/ Gesundheit ist mit einer Verbesserung zu rechnen, da mit der Durchführung der Planung neuer Wohnraum geschaffen wird und die bisher ungenutzte Fläche einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unterworfen und der anthropogenen Nutzung zugänglich gemacht wird.

Die zu erwartenden Auswirkungen beschränken sich v.a. auf Beeinträchtigungen im Bereich Flora und Boden. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Vegetationsverlust um keine gesetzlich geschützten oder sonstigen wertvolle Biotope handelt. Zudem werden die durch die Maßnahmen zur Gestaltung und Eingrünung der Wohnanlage neue Grünstrukturen angelegt, so dass eine dauerhafte erhebliche Beeinträchtigung ausgeschlossen werden kann.

Trotz der mit dem Bauvorhaben einhergehenden Flächenversiegelung ist der Verlust von Bodenfunktionen aufgrund der Vorbelastung des Gebietes nicht als erheblich einzustufen. Eine Vermeidung von Bodenverdichtung, insbesondere durch die Konzentration von Baustelleneinrichtungsflächen auf bereits verdichtete/versiegelte Flächen, ist mit Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden (vgl. § 1 (5) BNatSchG) ratsam.

Zur fachgerechten Entsorgung von Abfällen und Abwässern ist das Planungsgebiet noch an die zentrale Abwasserbeseitigung anzuschließen, um erhebliche Auswirkungen auf den Boden und das (Grund)Wasser zu vermeiden. Da sich das Plangebiet zudem in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes (Baaber Heide) befindet, sind die Verbotsbestimmungen der Rechtsverordnung des Wasserschutzgebietes zu beachten. Bereits während der Bauphase sind dementsprechend Schutzvorkehrungen zu treffen.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen, der Lage und der Größe des Projektes ist nach derzeitigem Planungsstand bei Durchführung der Planung nicht mit erheblichen, irreversiblen Auswirkungen zu rechnen. Die Umsetzung des Projektes trägt vielmehr zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden (gemäß § 1 (5) BNatSchG) bei und verhindert eine nachhaltige Beeinträchtigung wertvoller Biotope im Außenbereich.

II.4 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleiben die Flächen im Zentrum des Ostseebades Baabe ungenutzt. Es steht zu befürchten, dass benötigte Baugrundstücke an anderer, ungünstigerer Stelle (u.a. im Außenbereich) erschlossen werden, was im Gegensatz zu dem eingangs erwähnten Beitrag zur Innenentwicklung (Nachverdichtung) steht.

Die Nachverdichtung ist schon im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1 (5) BNatSchG) und der Beeinträchtigung von Umweltmerkmalen der Ausweisung von Baugebieten im Außenbereich vorzuziehen. Darüber hinaus sind Baugrundstücke innerhalb der Innenstädte leichter und kostenextensiver zu erschließen und passen sich besser in den bestehenden Siedlungsraum ein.

II.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Unter Berücksichtigung der allgemeinen Ziele und Zwecke des vb B-Plans Nr. 12 „Wohnanlage Igelbau, Baabe“ und des bestehenden Wohnflächenbedarfes des Ostseebades Baabe kommen andere Planungsmöglichkeiten nicht in Betracht.

Im Zuge der Aufstellung des FNPs wurden ausführliche Standortdiskussionen für Bauflächen, auch unter natur- und küstenschutzfachlichen Gesichtspunkten, geführt und dieser Standort als geeignet anerkannt. Die zuvor aufgeführten Vorteile der Nachverdichtung sowie die Nähe zu Gemeinbedarfs- (Schulen, Kitas etc.) und Versorgungseinrichtungen lassen diesen Standort besonders geeignet erscheinen. Insofern gibt es keine alternative Planungsmöglichkeit.

Aufgestellt: Bergen auf Rügen, den 27.02.2012

Büro für Landschafts- und Freiraumarchitektur
Thomas Niessen

QUELLEN / LITERATUR

BAUGESETZBUCH i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1595).

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG i.d.F. der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) geändert
BÜRO FÜR LANDSCHAFTS- UND FREIRAUMARCHITEKTUR THOMAS NIESSEN (2007): Landschaftsplan der Stadt Bergen auf Rügen.

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) vom 29.07.2009, (BGBl. I S: 2542).

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN BAABE (2009): in der Genehmigungsfassung vom 20.01.2009. (Kartenteil)

GESETZ DES LANDES MECKLENBURG-VORPOMMERN ZUR AUSFÜHRUNG DES BUNDESNATURSCHUTZGESETZES (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66).

INGENIEUR BÜRO WEIßE (2011): Baugrunduntersuchung vom 21.02.2011. Bergen auf Rügen.

LANDESBBAUORDNUNG M-V vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V 2006, S. 102),

RAUMORDNUNGSGESETZ i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585) geändert worden ist.

VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (Planzeichenverordnung, PlanzV) 1990 vom 18. 12.1990 (BGBL. 1991 I, S. 58).

WASSERGESETZ DES LANDES M-V (LWaG M-V) vom 30.11.1992 (GVOBl. M-V 1992, S. 669) geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V S. 101),

Sonstige Unterlagen:

Bauantragsunterlagen des Ingenieurbüros Wuttig (2011)

Entwurfsvermessung des VERMESSUNGSBÜROS KRAWUTSCHKE, MEIßNER, SCHÖNEMANN vom 11.07.2011.

GEOPORTAL.MV (2011): Lageplan (ohne Maßstab). Online. Im Internet unter: <http://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php>. letzter Abruf: 05.09.2011.

KARTENPORTAL UMWELT (2011): Online. Im Internet unter: www.umweltkarten.mv-regierung.de. letzter Abruf 20.09.2011

