

# Begründung

# TEIL C



  
Margis  
Bognmeister

## INHALTVERZEICHNIS

1 LEITLINIEN ZUR ÖRTLICHEN ENTWICKLUNGSPLANUNG.....	2
1.1 Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes .....	3
1.2 Angestrebter Nutzungskatalog.....	3
2 LAGEBESCHREIBUNG.....	3
2.1 Räumlicher Geltungsbereich.....	4
2.2 Historische Situation und Bestand .....	4
3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN .....	5
3.1 Aspekte der Raumordnung und Landesplanung.....	6
3.2 Entwicklungsgebot.....	7
4 STÄDTEBAULICHE ZIELE .....	8
4.1 Art der baulichen Nutzung .....	10
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	11
4.3 Bauweise, Baugrenzen.....	12
4.4 Örtliche Gestaltungsvorschriften.....	12
4.5 Denkmalpflege – Bodendenkmale .....	13
4.6 Wirtschaftsentwicklung .....	13
5 FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT .....	14
5.1 Hochwasserschutz/Küstenschutz .....	15
5.2 Trinkwasserschutz.....	15
5.3 Immissionsschutz .....	15
5.4 Schiffsverkehr.....	16
5.5 Flächenbilanz .....	16
6 INFRASTRUKTUR.....	17
6.1 Öffentlicher Personennahverkehr ÖPNV .....	18
6.2 Verkehrliche Erschließung.....	18
6.3 Energiekonzept und –Versorgung .....	20
6.4 Wasser- Löschwasserversorgung, Abwasserbeseitigung/ Oberflächenentsorgung ....	20
7 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS .....	22
7.1 Beschluss- und Bekanntmachungsdaten.....	22
7.2 Anlagen .....	23

## 1 LEITLINIEN ZUR ÖRTLICHEN ENTWICKLUNGSPLANUNG

Die in der Folgezeit nach der Wiedervereinigung gestiegene Nachfrage nach freizeitorientierten Einrichtungen und der zunehmend bedeutenden Entwicklung des Tourismus als Wirtschaftsfaktor in den Gemeinden auf der Insel Rügen erfordern Entwicklungskonzepte, die einerseits die ökonomischen Bestrebungen im Tourismussektor schonend ermöglichen, andererseits die ökologischen Bestimmungen des als Biosphärenreservat ausgewiesenen Gebietes „Südost – Rügen“ berücksichtigen und einhalten. Sie bestimmen die Leitlinien zur künftigen Entwicklung der Gemeinde Baabe.

Die Gemeinde Baabe hat mit dem Beschluss vom 03. 03. 1992 das Rechtsetzungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 2 eingeleitet. Dieser umfasste den gesamten östlichen Teil der Gemarkung Baabe, Flur 2. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist bis zur Genehmigung durch den Landkreis Rügen (Teilgenehmigung mit Maßgaben und Auflagen) vom 27. 05. 1997 durchgeführt worden. Aufgrund der Versagung für die im Küstenschutzbereich gelegenen Flächen, sowie Maßgaben und Auflagen für die genehmigten Bereiche hat die Gemeindevertretung Baabe in ihrer Sitzung am 21. 08. 1997 einen satzungsändernden Beschluss gefasst, der unter anderem eine Verringerung des Plangebietes zur Folge hatte. Für das dadurch ausgeklammerte Gebiet der Gemarkung Baabe, Flur 2, wurde am 20. 11. 1997 durch die Gemeindevertretung Baabe der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 A getroffen. Mit dem Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung und den darin festgelegten inhaltlichen Zielen und Zwecken der Planung, sowie einem angestrebten Nutzungskatalog, wurde das Rechtsetzungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 2 A „Kurpark, Strandaufgang und Parkplatz am Strand“ eingeleitet, der die angestrebte Nutzung, Erschließung und Versorgung des Plangebietes planungsrechtlich erfasst und festlegt.

In Anlehnung an die historische Entwicklung als „Ostseebadeort“ wird ein Fremdenverkehrs-ort mit Kurcharakter angestrebt, der sowohl für Familienferien als auch für jüngere Altersgruppen attraktiv sein soll. Zielvorstellung ist die „Entspannung auf Rügen“, welches die vorhandenen Werte der Naturlandschaft einerseits und die bestehende, ergänzend neu zu erstellende Bausubstanz andererseits in Einklang mit den Wünschen nach Natur und Erholung bringt sowie die vorhandenen Werte bewahrt.

Der Bebauungsplan Nr. 2A dient der Regelung des Kur- und Touristikbetriebes am Strandbad. Bauflächen werden lediglich in geringem Umfang ausgewiesen. Die vorgesehenen Sonder-Bauflächen dienen dem Kurbetrieb und sind daher ortsgebunden entlang des Badestrandes in der Nähe der Ostsee anzuordnen.

Aufgrund der Historie, der Badestrand befindet sich bereits seit Jahrzehnten in diesem Bereich, und fehlender Standortalternativen reicht der Bebauungsplan aus, die Bodenordnung für die touristische Nutzung und den Badestrand vorzunehmen.

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

- Schaffung eines naturnahen Erlebnis- und Freizeitbereiches unter Berücksichtigung naturschutzrechtlicher Belange sowie Erfordernissen des Hochwasserschutzes.
- Neuordnung und Verbesserung der Versorgung und Erschließung.
- Neuordnung der Funktionalität in bestimmten Bereichen.
- Vorbereiten und Weiterführen der durch den B-Plan Nr. 2 angestrebten, städtebaulichen Neuordnung des östlichen Gemeindegebietes.
- Erhalt und Sicherung des Dünenwaldes durch Landschaftsgestaltung
- Rückbau der Kaufhalle und mehrerer Bungalows.

## **1.2 Angestrebter Nutzungskatalog**

- Einrichtungen zur Versorgung des täglichen Strandbedarfes der Kur- und Badegäste
- Einrichtungen des sanitären Services
- Informations- und Ausstellungseinrichtungen
- Rettungsturm
- Grün- und Parkanlagen
- dem Fremdenverkehr gewidmete Sport-, Spiel- und Freizeitanlagen
- Bereitstellen von Flächen für kulturelle Veranstaltungen
- Einrichtungen für Kultur, wie Kurkonzerte, etc.

## **2 LAGEBESCHREIBUNG**

Das Ostseebad Baabe liegt am nördlichen Rand der Halbinsel Mönchgut, inmitten eines größeren Laub- und Nadelwaldgebietes auf der Insel Rügen und ist Bestandteil des Biosphärenreservates Südost-Rügen. Die Gemeinde mit ihren ca. 900 Einwohnern erstreckt sich von der Ostsee auf der Ostseite bis zum Selliner See, bzw. der Baaber Bek auf der Westseite und gehört zur Kette der vier klassischen Ostseebadeorte Binz, Sellin, Baabe und Göhren, die seit der Jahrhundertwende die Entwicklung im Fremdenverkehrswesen auf der Insel Rügen wesentlich mitbestimmt und geprägt haben.

## 2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet ist Bestandteil des mit Aufkommen des Bäderwesens entstandenen Freizeitbereiches östlich der B 196. Die zu überplanende Fläche, die den seeseitigen Ortsrandbereich Baabes umfasst, ist extensiv mit freizeitbezogenen Einrichtungen bebaut. Der mit dem Aufstellungsbeschluss der Gemeinde Baabe am 20.11.1997 festgelegte und bekannt gemachte Geltungsbereich für das Plangebiet (siehe Anlage 4), wurde aufgrund zwischenzeitlich konkretisierter Konzeptvorstellungen bezüglich der Gestaltung der geplanten Freizeitanlage mit zusätzlichem Flächenbedarf, im südöstlichen Bereich des Plangebietes erweitert (siehe Anlage 5), und wird räumlich wie folgt begrenzt:

Im Nordwesten: durch eine gedachte Verbindungslinie von der Ostsee (im rechten Winkel zum Strand) über den Kreuzungspunkt der Flurstücke, Gemarkung Mönchgut, Flur 2, Flurstück Nr. 88/15 teilweise, 88/16, 88/17 teilweise (Inselparadies), bis zur östlichen Grenze des Flurstückes Nr. 89.

Im Nordosten: durch die Ostsee

Im Süden: durch die „Planstraße B“ (Grenze zum „Campingplatz Baabe“, B-Plan Nr. 10)

Im Südwesten: begrenzt durch die östliche Grenze des Flurstückes Nr. 89, Flur 2, Gemarkung Mönchgut der Gemeinde Baabe.

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 6,2 Hektar. Die exakte, flurstücksgerechte Gebietsbegrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

## 2.2 Historische Situation und Bestand

Das Plangebiet gehört zum Naturraum der Baaber Heide, einem verdünnten Nahrungsreich, nördlich angrenzend an die südöstlichen Ausläufer des Moränenkomplexes der Granitz. Südwestlich des Sandstrandes liegt als Schutz gegen Ostseehochwasser die 30-40 m breite und im Schnitt 6m hohe Düne, die seeseitig Rasengemeinschaften der Weißdüne aufweist. Als natürliche Vegetation, aufgrund baulicher und touristischer Nutzung nur noch in Teilbereichen vorhanden, schließt sich nordwestlich und südöstlich der Dünenkieferwald an.

In den 20er Jahren des letzten Jahrhunderts entwickelte sich zwischen dem bestehenden Fischerdorf Baabe und der Ostsee das Seebad Baabe, entlang der Verbindungsachse „Strandstrasse“. Die Kante dieser Bebauung bildete die, die Strandstrasse querende „Kurpromenade“. Das direkt daran angrenzende Plangebiet entwickelte sich entlang einer Strandpromenade mit bastionsartig ausgebauten Bankplätzen, im nördlichen Bereich zum

„Kurpark“, mit Bühne für Kurkonzerte, Bankplätzen, Flanierwegen und Sommerbepflanzung, während der südliche Bereich bis zum Fischerstrand hin ungenutzt blieb und erst in der Mitte des 20. Jahrhunderts durch eine pavillonartige Bebauung mit Versorgungseinrichtungen unterschiedlichster Art entlang der Südkante der Strandstrasse nur teilweise ergänzt wurde.

Die städtebauliche Struktur für das Ortsgebiet Baabe ist durch die bestehenden Bebauungspläne weitestgehend geregelt. Der Bebauungsplan Nr. 2 A, aufgestellt zur Ordnung und Entwicklung der letzten Teilflächen der Gemeinde hat aufgrund seiner prädestinierten Lage großen Einfluß auf die Durchsetzung dieser Ziele, insbesondere durch Verbesserung der touristischen und damit auch wirtschaftlichen Infrastruktur.

### 3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Aufgrund des Art. 6 § 6 Nr. 1 des Umweltschutzgesetzes vom 29.06.1990 in Verbindung mit §§ 12,13 und 15 des Bundesnaturschutzgesetzes erging am 12. September 1990 eine Verordnung, in der auf der Insel Rügen Naturschutzgebiete und ein Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung mit der Gesamtbezeichnung „Biosphärenreservat Südost-Rügen“ festgesetzt wurde. Ziel und Zweck der Verordnung war und ist eine Unterstellung, die gemäß § 3 der Biosphärenreservatsverordnung u.a. gewährleistet:

- a) *den Schutz, die Pflege und die Entwicklung dieser in Mitteleuropa einzigartigen Kulturlandschaft*
- b) *den Schutz der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes*
- c) *die Erhaltung der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter und der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes durch die Entwicklung von praktischen Modellen ökologischer Landnutzung in Landwirtschaft, Waldwirtschaft, Fischerei, Erholungs- und Verkehrswesen unter Berücksichtigung landschaftstypischer historischer Siedlungs- und Landnutzungsformen.*

Neben diesen Schutzzwecken wurde eine Einteilung in 3 Schutzzonen (1. Kernzone, 2. Entwicklungs- und Pflegezone und 3. Landschaftsschutzgebiet) vorgenommen, die mit festgesetzten Geboten bzw. Verboten belegt sind.

Die Gemeinde Baabe liegt in der Schutzzone 3 des Biosphärenreservates Süd-Ost-Rügen in der unter anderem geboten ist, dass durch

*„...nachhaltige land-, forst- und fischereiwirtschaftliche sowie touristische Nutzung die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Erholungswert der Landschaft zu erhalten ist“, „...belastete oder geschädigte Ökosysteme und Landschaftsteile in ihrer Funktions- und Leistungsfähigkeit wiederherzustellen sind....“*

Die Unterschutzstellung und die Anerkennung durch die UNESCO als Biosphärenreservat im Rahmen des Programms „der Mensch und die Biosphäre“ unterstreichen den herausragenden ästhetischen, kulturhistorischen und ökologischen Wert dieser Landschaft. Dieser hohen Verantwortung soll im Rahmen des zu erstellenden Bebauungsplanes Nr. 2A „Kurpark“, „Strandaufgang und Parkplatz am Strand“ der Gemeinde Baabe durch ein ökologisches und die landschaftlichen und kulturellen Gegebenheiten berücksichtigendes Naturschutzkonzept Rechnung getragen werden. Weiterhin wird der Gewässerschutzstreifen in einer Breite von 200 m parallel zur Uferlinie der Ostsee gemäß § 19 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz der Natur und Landschaft im Land Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) dargestellt, gleichzeitig mit der Bauverbotszone gemäß § 89 Wassergesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern und der Lage des Plangebietes im Trinkwasserschutzgebiet.

### **3.1 Aspekte der Raumordnung und Landesplanung**

In einem überarbeiteten Entwurf des Strukturkonzeptes Rügen des Landkreises Rügen vom Mai 1991 wird der Gemeinde Baabe in Hinblick auf die besonderen Entwicklungsaufgaben die Förderung touristischer Aktivitäten und Steigerung des Erholungswertes zuerkannt unter der Voraussetzung, dass die übergeordneten Belange der Raumordnung und Landesplanung nachhaltig berücksichtigt werden, im Sinne der vorrangigen Sicherung von Naturhaushalt und Landschaftsbild sowie kulturhistorischer Ausprägungen. Nach dem Gesetz- und Verordnungsblatt für Mecklenburg – Vorpommern von 1998, werden die Aufgaben und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung, rechtlich wie folgt festgelegt.

§1:

*„Raumordnung und Landesplanung als Aufgabe des Landes beinhalten,*

*1. eine übergeordnete, überörtliche und zusammenfassende Planung aufzustellen und fortzuschreiben, die den wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen, historischen und ökologischen und landschaftlichen Erfordernissen der räumlichen Entwicklung des Landes Rechnung trägt.*

*2. raumbedeutsame Planung und Maßnahmen der Planungsträger entsprechend den Erfordernissen einer geordneten räumlichen Entwicklung des Landes aufeinander abzustimmen. Dabei sind die widerstreitenden öffentlichen und privaten Interessen soweit sie auf der jeweiligen Ebene erkennbar und von Bedeutung sind, gegeneinander abzuwägen und zu einem Ausgleich zu bringen.*

§2 definiert über die Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung unter anderem:

*“4. Schutz, Pflege und Entwicklung der natürlichen Grundlagen des Lebens sind zu sichern. Das gilt insbesondere für die Reinhaltung von Luft, Boden und Wasser sowie für die Erhaltung von Flora und Fauna. Naturgüter sind sparsam und schonend in Anspruch zu nehmen.*

*Das Gleichgewicht von Naturhaushalt und Klima soll nicht nachteilig verändert werden. Bereits eingetretene Schäden sind, soweit möglich zu beseitigen....*

*6. Gemeinden, die sich als Mittelpunkt des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Leben eignen, sollen ... als zentraler Ort gestärkt werden.. Der Zersiedlung der Landschaft ist entgegenzuwirken.*

*7. Flächeninanspruchnahme und Bebauung sollen so angeordnet werden, dass die Ursprünglichkeit und Identität der Mecklenburger und vorpommerschen Landschaft an der Küste und im Binnenland, ihrer Städte und Dörfer gewahrt bleiben...Kennzeichnende Ortsbilder sollen erhalten werden..*

*9. Geeignete Gebiete sollen Fremdenverkehrs. und Erholungsräume umweltverträglich erhalten oder ausgestattet werden. Der Zugang zur Ostsee,...und anderen reizvollen Landschaftsteilen soll für die Allgemeinheit freigehalten werden oder nach Möglichkeit wieder eröffnet werden.*

*10. Wälder sollen nach Lage, Ausdehnung und Art geschützt und so erhalten werden, dass die Klima und Wasserhaushalt günstig beeinflussen, ihre natürlichen Schutzaufgaben erfüllen und in der Regel der Bevölkerung als Erholungsgebiete zugänglich sind in den waldarmen Gebieten ist eine Ausdehnung von Wäldern und Gehölzen anzustreben, wobei die ökologischen Landschaftsfunktionen und das charakterische Landschaftsbild zu beachten sind“.*

Die genannten Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind bei der Entwicklung des Bebauungsplanes zwingend zu beachten. Im Sinne der Förderung der touristischen Aktivitäten der Gemeinde Baabe wird angestrebt, gemäß. §2 Abs.6, Gesetz- und Verordnungsblatt für Mecklenburg-Vorpommern, die Einstufung Baabes als ländlichen Zentralort zu bewirken. Aufbauend auf dieser überörtlichen Einordnung und unter der Voraussetzung, dass sich das Plangebiet im LSG-Ost-Rügen sowie im Biosphärenreservat Südost-Rügen und in der 200m Küstenschutzzone befindet, ist für die im Plangebiet beabsichtigten Baumaßnahmen eine Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.

### **3.2 Entwicklungsgebot<sup>1</sup>**

Die Gemeinde Baabe erstellt den Bebauungsplan Nr. 2A, ohne parallel dazu den Flächennutzungsplan aufzustellen, zu ergänzen oder zu ändern. Sie verfährt damit in Einklang mit § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB. Eine Unvereinbarkeit mit der gesamtgemeindlichen Entwicklung ist nicht erkennbar.

---

<sup>1</sup> Kapitel 3.2 wurde textlich geändert gemäß Auflage der Genehmigung vom 14. 11.2005

Aus folgenden Überlegungen hält sie die Anwendung dieses Verfahrens für angemessen:

a) Sicherstellung der städtebaulichen Ordnung im Gemeindegebiet

Für das Gesamtgebiet ist die städtebauliche Ordnung durch zwei Planungsstränge geregelt:

Die Gemeinde hat den Flächennutzungsplan bis zur Feststellungsreife (Beschluss durch die Gemeindevertretung am 31.03.1994) vorangetrieben und somit in der Absicht verfahren, die Grundzüge der gemeindlichen Entwicklung festzulegen. Auch wenn formal keine Rechtskraft des FNP-Entwurfes besteht, werden die inhaltlichen Festlegungen als bindend betrachtet.

Die städtebauliche Struktur für das Ortsgebiet Baabe ist durch weitere bestehende Bebauungspläne weitestgehend geregelt.

Aktueller und akuter Regelungsbedarf besteht nur für das Plangebiet.

b) Sicherstellung der städtebaulichen Ordnung im zentralen Kurbereich

Mit der Aufstellung des BBPL Nr. 2A wird eine der letzten, bisher nicht über einen verbindlichen Bauleitplan geregelten Fläche planerisch festgelegt.

Der Bereich zwischen Standpromenade, ‚Inselparadies‘, Ostsee und Fischerstrand hat sich historisch als Kernbereich für Kur und Freizeit entwickelt. Gleichzeitig liegt die Gemeinde Baabe und damit das Plangebiet in der Schutzzone 3 des Biosphärenreservates Süd-Ost-Rügen. Eine mit diesem hohen Schutzziel zu harmonisierende Entwicklung wäre mit dem Instrumentarium des Flächennutzungsplanes nicht zu bewerkstelligen, da die bloße Festlegung von Nutzungskategorien gem. 5 BauGB keine Entscheidung über wichtige Details beinhalten kann.

Der BBPL Nr. 2A stellt die zwingend gebotene Konkretisierung und damit Sicherstellung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung dieser Teilfläche dar. Er widerspricht auch nicht den Grundsätzen und Zielen der gesamtgemeindlichen Entwicklung.

Die Landesplanung hat dies wiederholt in Ihren Stellungnahmen zum Ausdruck gebracht. (Az. 120-58/00 vom 14.1.2005 und vom 7.11.2002).

#### **4 STÄDTEBAULICHE ZIELE**

Der Bebauungsplan soll mit seinen Festsetzungen unter besonderer Berücksichtigung der naturräumlichen Gegebenheiten, den Belangen des Landschaftsschutzes sowie einer möglichst großen Anpassungsfähigkeit, den Rahmen für die zukünftige Entwicklung im Plangebiet der baulichen und sonstigen Nutzung gestalten, im Sinne der Förderung touristischer Aktivitäten der Gemeinde Baabe. Zielvorstellung ist es, dass Gebiet zwischen Kur- und Strandpromenade, im Norden begrenzt durch das "Inselparadies", einem unter Denkmalschutz stehenden ehemaligen Gaststättenensemble, und den im Süden bis zum Fischerstrand reichenden Bereich zu sichern, zu entwickeln, bzw. zu sanieren. In dem Plangebiet

sollen die Funktionen Kur-, Freizeit- und Sportpark untergebracht werden, die dem Seebad im Sinne seiner historischen Entwicklung ehemalige Nutzungsbereiche wieder neu erschließt, bzw. neue Attraktionen hinzufügt. Der Abschluss der vorhandenen Bebauung in der Flucht der Kurpromenade soll aufrechterhalten werden, ebenso wie die nördliche Abgrenzung des Bereiches durch das zu sanierende Ensemble „Inselparadies“.

Die Strandstrasse bildet als Charakteristikum für Baabe mit der richtungsbezogenen, geteilten Fahrbahn und der mittigen Ulmenarkade die Haupteinschließung zum Strand. Im Planbereich mündet die ortsprägende Achse in eine Broderieparterre und trennt die geplanten Nutzungsformen „Kurpark“, im nördlichen, vom der dem Tourismus gewidmeten Spiel-, Sport- und Freizeiteinrichtung im südlichen Bereich, entsprechend der historischen Form. Diese gewachsene Raumbildung bleibt erhalten und wird städtebaulich und architektonisch ergänzt. Die Trennung zwischen restauriertem Kurpark im Norden und der neu gestalteten Freizeiteinrichtung im Süden, soll bewusst hiermit erreicht werden. Der Kurpark wird nach historischem Vorbild, entsprechend dem Stand der 30er Jahre des letzten Jahrhunderts wiederhergestellt, die Kurmusikzone wird architektonisch neu geordnet. Der bisher vorwiegend als Parkplatz genutzter Südteil wird im Sinne eines touristisch gewidmeten Spiel-, Sport- und Freizeiteinrichtung neu entwickelt. Dabei wird durch die verschiedenen Angebote zur Freizeitgestaltung im Freien städtebaulich und architektonisch ein Schwerpunkt und Gegenpol zum Konzertplatz gesetzt. Die bauliche Anlage eines „Haus des Gastes“ der Kurverwaltung, welches multifunktional wahlweise als Spielhaus/Kulturensemble, Ausstellungsfläche etc. genutzt werden kann, wird dem Besucher auch als Schlechtwetterangebot dargeboten. Die anschließende Brücke mit Aussichtsplattform dient als ideale Ergänzung im Freibereich. Die Strandstrasse mit dem als Broderieparterre ausgebildeten Strandkopf bildet die beabsichtigte Zäsur zwischen Kurpark – als Ort der Muße und Ruhe – und dem Freizeitpark mit seinen belebenden, unterschiedlichen Aktivitäten. Die räumliche Abgrenzung der lärmintensiven und bewegungsaktiveren Südzone erfolgt durch eine pavillonartige Neubebauung, die der Versorgung unterschiedlichsten Strandbedarfes dienen soll, verbunden mit einer Toröffnung als Fuß läufig begehbarem Eingang in den Südteil. Ein in Strandnähe geplanter Sanitärpavillon mit behindertengerechter Ausstattung, und einem Babywickelraum, für den mit Bescheid vom 31. 05. 2000 nach § 35, Abs. 1 Nr. 4 BauGB (Bauen im Außenbereich) durch den Landkreis Rügen die Baugenehmigung erteilt wurde, ist bereits fertig gestellt worden.

Der Rettungsturm bildet den Abschluss der geplanten baulichen Südflanke der Strandstrasse. Aus funktionellen Gründen wird dieser auf der Düne platziert, damit die Sichtverbindung und akustische Verständigung zu, bzw. mit den Badegästen möglich bleibt. Auch hier ist mit Bescheid vom 26. 10. 2000 durch den Landkreis Rügen, gemäß § 33 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung), die Baugenehmigung erteilt worden. Die ursprüngliche Gestaltung der Strandpromenade, mit den zeitweilig durch Sand zugewehten Sitztaschen, seeseitig zur Stranddüne, werden südlich des Strandkopfes, bzw. wurden be-

reits in der vorgefundenen Dimension von 2,50 m Tiefe und 5,50 m Breite nördlich des Strandkopfes wiederhergestellt (siehe Planzeichnung). Im südlichen Teil der Strandpromenade sind zusätzliche, landseitige Sitzbuchten vorgesehen, mit der konzeptionellen Vorgabe das „Verweilen mit Ausblick“ sowohl auf das Meer, als auch auf die Parkanlage mit Kurcharakter zu ermöglichen. Die im südwestlichen Teil des Plangebietes vorgesehene Stellplatzanlage dient ausschließlich den Angestellten und der für den Betrieb und die Organisation des „Haus des Gastes“ Zuständigen der Kurverwaltung, mit Ausnahme eines Behindertenstellplatzes. Ziel der Planung ist es, das gesamte Areal des Geltungsbereiches fußläufig zu erschließen und mit Ausnahme der in der Planzeichnung dargestellten „besonderen Verkehrsflächen“, die nördlich zur Kurbühne, südlich zur Rettungsstation, bzw. zum „Haus des Gastes“ die Zufahrt für Rettungsfahrzeuge und die jeweilige Andienung gewährleistet, von Autoverkehr freizuhalten und damit vor allem den strandnah im Ort Baabe übernachtenden Urlauber ansprechen sollen.

#### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Für die Festlegung der Art der baulichen Nutzung gelten § 9 Abs. 1 BauGB (a.F. vom 08. 12. 1986) in Verbindung mit der BauNVO.

Mit der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wird der Gebietstyp festgelegt. Diese Festsetzung stellt eine der wichtigsten Inhalte des Bebauungsplanes dar und umfasst die Ausweisung und Abgrenzung der zu bebauenden Flächen und deren Nutzung, also die Aussage über dessen Bebaubarkeit und vor allem seiner Nutzungscharakteristik als Fremdenverkehrsschwerpunkt im naturnahen Raum. Dabei sollen die Festsetzungen, unter Berücksichtigung der Belange des Landschaftsschutzes so flexibel gehalten werden, dass die zu erwartenden Entwicklungen und deren mögliche, mittelfristige Veränderungen, räumlich eingeordnet werden können.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird die Art der baulichen Nutzung festgelegt und gemäß § 11 BauNVO als Planungsgebiet mit der Bezeichnung „Sondergebiete“ (SO) ausgewiesen. Die einzelnen Sondergebietsflächen werden im Sinne einer extensiven Nutzung von Grund und Boden hinsichtlich der für den Kurbetrieb notwendigen Funktionen ergänzt. Im Einzelnen gliedert sich die Nutzungsbelegung der Sondergebietsflächen wie folgt:

**SO – Kurbühne** In diesem Sondergebiet sind allgemein zulässig eine Kurbühne für kulturelle Veranstaltungen wie Kurkonzerte, Vorträge, Lesungen etc und die Imbissversorgung bei Veranstaltungen.

**SO – Brücke** In diesem Sondergebiet ist eine Brücke mit Aussichtsplattform zulässig.

**SO – Haus des Gastes** In diesem Sondergebiet sind allgemein zulässig Einrichtungen der Kurverwaltung wie Räume zur multifunktionalen Nutzung, wie Ausstellungen, Kulturveranstaltungen

staltungen, Verwaltung, Bibliothek, Internetwerkstatt, Freizeit- und Spielmöglichkeiten für Kinder und Erwachsene, etc. (Schlechtwetterangebot für die Touristen).

**SO – Versorgung** In diesem Sondergebiet sind allgemein zulässig Einrichtungen, die den täglichen Bedarf der Kur- und Badegäste gewährleisten. Im Einzelnen z.B. durch ein Strandcafé, Verkauf von Badeartikel, Zeitschriften, Postkarten, Getränke und Lebensmittel für den Tagesbedarf etc., Reisemitbringsel.

**SO – Verkaufspavillon** In diesem Sondergebiet sind allgemein zulässig Einrichtungen, die den täglichen Bedarf der Kur- und Badegäste mit Büchern, Zeitschriften, Postkarten und weiteren Leseartikeln gewährleisten.

**SO – öffentliche Sanitäranlage, Rettungsstation, Strandversorgung** In diesem Sondergebiet sind allgemein zulässig Sanitäranlagen für die Kur- und Badegäste des Strandbades (max. 45 qm), Aufenthaltsraum, Lager und Raum für den Wasserrettungsdienst und medizinische Notbehandlung (max. 45 qm).

**SO – Rettungsturm** In diesem Sondergebiet ist allgemein zulässig ein Rettungsturm zum Schutz, der Sicherheit und zum Erhalt der körperlichen Unversehrtheit der Badegäste am Strandbad.

## 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung gelten § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO.

Das Maß der baulichen Nutzung und die daraus resultierende Dichte ist ein prägendes Element städtebaulicher Entwicklung. Wie hoch, wie dicht und in welcher Art gebaut werden kann, bestimmt nicht nur das räumliche Erscheinungsbild, sondern hat Auswirkungen auf die allgemeine Nachhaltigkeit städtebaulicher Entwicklungen sowie konkret auf die Belange des Bodenschutzes und Flächenverbrauchs (§1 und 1a BauGB) und die erforderlichen Gemeinbedarfs- und Infrastruktureinrichtungen.

Die getroffenen Festsetzungen sollen einen angemessenen Ausgleich erzeugen zwischen den Belangen von Forst und Natur sowie den Tourismus fördernden Interessen der Gemeinde. Die überbaubaren Grundstücksflächen der genannten Sondergebiete orientierten sich an den für Bade- und Kurbetrieb notwendigen Anforderungen. Die Exakten Festlegungen sind in der Planzeichnung zu entnehmen. Die überbaubaren Flächen werden zum Schutz von Natur und Landschaft klein gehalten. Sie reichen für die Deckung des Grundbedarfes aus, lassen jedoch Erweiterungen für darüber hinaus gehende Bestrebungen nicht zu.

### **4.3 Bauweise, Baugrenzen**

Für die Festlegung der Bauweise, Baugrenze gelten §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§22 bzw. 23 BauNVO

Die Baugrenze umschreibt die überbaubare Grundstücksfläche, wobei die Baugrenze nicht überschritten werden darf. Ein Zurücktreten hinter der Baugrenze ist zulässig. Die Gliederung der Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht dem städtebaulichen Konzept der getrennten Betrachtung des Plangebietes in eindeutig voneinander abgegrenzte Teilbereiche sowie der historischen Vorgaben. Die exakte Festlegung der angegebenen Baugrenzen ist der Planzeichnung für den Bebauungsplan zu entnehmen.

### **4.4 Örtliche Gestaltungsvorschriften**

Die Strandstraße als zentrale Achse der Siedlungsentwicklung nach der Jahrhundertwende und der Jungfernsteg und der Dünenweg als östlicher Abschluss der bebauten Ortslage, haben für die Gestaltung des Ortsbildes besondere Bedeutung. Dieser herausragende städtebauliche Charakter soll durch die Neugestaltung der Kuranlagen und des Kurparks sinnvoll ergänzt werden und in Anlehnung an den historischen Bebauungsplan Neue-Baabe (siehe Anlage Nr. 5) von 1913 die „Stadtkante“, bzw. den Übergang von Stadtraum in Naturraum räumlich fassen und architektonisch eine erkennbare Symbiose mit der Natur zu erzeugen.

Die örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung werden in der Absicht festgelegt, eine gestalterische Annäherung an den historische Bäderarchitektur zu ermöglichen, wobei Wert darauf gelegt wird, den Planungen ausreichend Raum für Eigeninitiative zu einer individuellen Neuinterpretation historischer Bautraditionen zu ermöglichen. Deshalb erstrecken sich die Festsetzungen, neben den signifikanten Gestaltmerkmalen der Dächer in Abhängigkeit von der Dachneigung auch auf Aussagen zu Fassadenanteil und -form von Öffnungen, sowie zu Grundstückseinfriedungen.

Bei der beabsichtigten touristischen Nutzung des Plangebietes besteht zusätzlich die Notwendigkeit über Gestaltungsvorschriften für Werbeanlagen und zusätzliche Bauteile (z.B. Antennen).

Der genaue Wortlaut der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung ist dem Textteil der Planzeichnung zu entnehmen.

## **4.5 Denkmalpflege – Bodendenkmale**

Zur Wahrung der Identität der Badeorte auf Rügen ist es notwendig, die vorhandene historische Bausubstanz zu erhalten und zu pflegen. In diesem Zusammenhang sind die denkmalpflegerischen Vorschriften des Landesamtes für Denkmalpflege nachrichtlich zu übernehmen. Der Bebauungsplan übernimmt die Aussage der Denkmalliste des Landkreises Rügen, Pos. 44, das Baudenkmal Pavillon (Bücherstube) als Einzeldenkmal.

Bodendenkmale im Planungsbereich sind nach derzeitigem Wissen nicht bekannt, doch besteht jederzeit die Möglichkeit der Entdeckung einer archäologischen Fundstelle. Deshalb wird in der Planzeichnung folgender Hinweis übernommen:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß §11 DSchGM-V (GVbl.M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S 975 ff) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Beginn schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde, gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

## **4.6 Wirtschaftsentwicklung**

Die Gemeinde Baabe liegt wie der gesamte Landkreis Rügen in einem Bereich mit überdurchschnittlich hoher Arbeitslosigkeit.

Als Maßnahme zur Verbesserung der Wirtschaftsstruktur und zur Erhöhung des Arbeitsplatzangebotes ist einzig der Tourismussektor geeignet. Aufgrund der hohen Qualität von Natur und Landschaft sowie der sich entwickelnden touristischen Infrastruktur entwickelt sich die Insel Rügen zu einem Erholungsschwerpunkt. Ziel der Bauleitplanung ist auch, das Arbeitsplatzangebot im Tourismus nachhaltig zu sichern und zu erhöhen. Die Arbeitsplätze wirken auch der Abwanderungstendenz junger Teile der Bevölkerung entgegen.

Mit der Planung wird ein Beitrag zur Erhaltung der Existenzgrundlage der Gemeinde gelegt.

## **5 FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**

Für die Festlegung der Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gilt § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

Die ursprüngliche, nach gründerzeitlichen Gestaltmotiven angelegte Parkanlage, die mit der Strandstraße, dem Strandaufgang und der Seebrücke, dem Dünenbereich der Kur- und Strandpromenade gestalterisch eine Einheit bildete, ist im Laufe der Jahre durch Wildwuchs so zugewachsen, dass ein gesamträumlicher Eindruck im heutigen Erscheinungsbild nicht mehr wahrnehmbar ist. Ziel der Gemeinde ist es, die Flächen im Sinne der ursprünglichen Gestaltungsidee wieder herzustellen. Der im Bereich Kurpark existierende, „wilde Baumbestand“, sowie das in Teilbereichen starke topographische Relief, werden dabei als Gestaltungsmerkmal für einen zukünftigen Kurpark, im Sinne einer Integration der vorgefundenen ortstypischen Gegebenheiten eingearbeitet. Die nach historischem Vorbild geplante Wiederherstellung der Wegeführung innerhalb des Kurparks soll dementsprechend mit der vorhandenen Vegetation in Einklang gebracht werden, eventuell damit einhergehende Eingriffe in den derzeitigen Naturhaushalt sind mit der Naturschutzbehörde und dem Forstamt abzustimmen. Unter der Voraussetzung, dass die Verwirklichung der städtebaulichen Planungs- und Entwicklungsziele der Gemeinde Baabe in der Abwägung vorrangig gegenüber den Anforderungen an Natur und Landschaft bewertet wurden, dient die Planung dem Allgemeinwohl am ehesten. Der mögliche Eingriff wird durch den Grünordnungsplan (Planungsbüro Evert) bewertet. Die erforderlichen Maßnahmen zum Ausgleich und für den Ersatz werden bestimmt und festgesetzt (siehe textl. Festsetzungen Nr. 9.0). Trotzdem sollten Eingriffe in die Gestaltung der Parkanlage möglichst behutsam vorgenommen werden. Zu diesem Zwecke wird eine Bestandserfassung vorgenommen. Die grünordnerische Planung hat die Wertigkeit eines Parkpflegewerkes.

Im Bereich südlich des Strandaufgangs ist der Rückbau der vorhandenen Bebauung „Kaufhalle“ und „Wohnbungalows“ vorgesehen und soll durch die, der Strandversorgung dienende, geplante pavillonartige Neubebauung ersetzt werden. Die sich daran anschließende Neuanlage einer touristisch gewidmeten Spiel-, Sport- und Freizeiteinrichtung wird sich entlang der Dünenlandschaft entwickeln und einen Dünenlehrpfad als Grenze zum Biotop „Düne“ ansehen.

## **5.1 Hochwasserschutz/Küstenschutz**

Das Plangebiet liegt im 200m Küstenschutzstreifen gemäß § 89 des Landeswassergesetzes Mecklenburg-Vorpommern. Jede Errichtung, Veränderung oder Beseitigung baulicher Anlagen an der Küste gemäß § 86 Landeswassergesetz, bedarf einer gesonderten Genehmigung des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur (StAUN), Stralsund. Das gilt ebenso für alle Maßnahmen auf dem Strand oder der Düne, hier kommt § 87 des Landeswassergesetzes zur Anwendung. Die Einholung dieser Genehmigungen sind Voraussetzung für eine Neugestaltung der Freiflächen. Die Erteilung der Ausnahmegenehmigung ist vor der Antragstellung zur Genehmigung des B-Planes einzuholen.

Die vorhandene Strandpromenade bildet die Grenze für die vorgesehene Planung im Geltungsbereich, über die hinaus nicht gegangen werden soll. Somit werden die Belange des Küstenschutzes nur unwesentlich berührt; der Schutzzweck des Wassergesetzes für den Erhalt und die Sicherung der Küstenzone wird nicht beeinträchtigt; demzufolge ist eine Gefährdung der öffentliche Sicherheit, der Belange des Küstenschutzes und des Allgemeinwohles nicht zu erwarten.

## **5.2 Trinkwasserschutz**

Das Plangebiet liegt im Trinkwasserschutzgebiet – Zone 3 des Wasserwerkes Babber Heide. Bedingt durch diese Tatsache und dem ungedeckten Grundwasserleiter in einer Höhe von etwa +1m bis +2m ü.N.N. ergibt sich eine hohe Gefährdung des Grundwassers gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen. Der Umgang und die Lagerung mit wassergefährdeten Stoffen (Heizöl) hat entsprechend §§19 g-l, 26 32b und 34 Wasserhaushaltsgesetz zu erfolgen und ist gemäß § 26 Wassergesetz der zuständigen Wasserbehörde anzuzeigen, d.h. Mengen bis zu 10cbm dem Landratsamt bzw. Mengen von mehr als 10cbm dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Stralsund.

## **5.3 Immissionsschutz**

Im Hinblick der Ausbildung der Gemeinde Baabe zu einem Kurort und einem damit verbundenen hohen Anspruch an Erholung steht auch die Forderung nach einem wirksamen ausreichenden Lärmschutz im Sinne des Schallschutzes im Städtebau.

Mit den Festsetzungen über die zulässigen Arten von Nutzungen wird dem Anliegen des Lärmschutzes entsprochen. Die Grenzwerte für Immissionen der im Plangebiet festgesetzten „Sondergebiete“ werden mit dem für „Mischgebiete“ zulässige Grenzwerten gleichgesetzt.

Zum Schutz vor den schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz und im Interesse der Luftreinhaltung des Kur- und Erholungsortes werden durch textliche Festsetzung Festbrennstoffe ausgeschlossen.

## 5.4 Schiffsverkehr

Nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz ist für die Errichtung, die Veränderung und dem Betrieb von Anlagen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihren Ufern eine strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung einzuholen, in der die Belange der Schifffahrt gegebenenfalls durch Auflagen berücksichtigt werden. Die strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung ist beim Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund rechtzeitig einzuholen. Es dürfen keine Lichter- bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen oder Spiegelungen irreführen. Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen

## 5.5 Flächenbilanz

Für die Analyse der Anteile an überbauten, bzw. versiegelten Flächen, bezogen auf die Gesamtfläche des Plangebietes werden nachfolgend die Flächenanteile, vorher als Bestandsaufnahme und nach der beabsichtigten Neustrukturierung durch den Bebauungsplan, einander gegenübergestellt.

Tabelle 1: Flächenbilanz Bestand

	Flurstücke	überbaute Flächen	versiegelte Flächen	teilversiegelte Flächen	Gebietsgröße	% des Plangebietes
1	88/15 teilweise	-	-	-	1.825,00 qm	
2	88/16	515,00 qm	2.255,00 qm	3.601,40 qm	28.206,00 qm	
3	88/17 teilweise	35,00 qm	35,00 qm	-	26.050,00 qm	
4	88/18 teilweise	720,00 qm	1.431,00 qm	-	2.151,00 qm	
5	42/74 teilweise	42,00 qm	42,00 qm	-	1.207,50 qm	
6	42/75A teilweise	180,00 qm	250,00 qm	-	1.823,30 qm	
7	42/75B	-	-	-	52,00 qm	
	Gesamt	1.492,00 qm	4.013,00 qm	3.601,40 qm	61.314,80 qm	

Tabelle 2: Flächenbilanz im Bebauungsplan

Nr.	Gebietsart	zulässige Grundfläche	versiegelte Flächen geplant	Gebietsgröße	% des Plangebietes
01	Sondergebiet Kurbühne	385,00		773,80	1,26
02	Grünfläche Zweckbestimmung Sport u. Spielanlagen			2.575,50	4,20
	davon				
	02.1 Fußwege		330,00	330,00	0,53
	02.2 Grünflächen			2.245,50	3,67
03	Sondergebiet Rettungsturm	16,50		135,90	0,23
04	Sondergebiet öff. Sanitär, Rettung	93,00		209,10	0,35
05	Sondergebiet Haus des Gastes	650,00		872,10	1,42
05.1	Sondergebiet Brücke	360,00		360,00	0,59
06	Sondergebiet Versorgung	605,00		1.376,10	2,23
06.1	Sondergebiet Verkaufspavillon	70,00		70,00	0,10
07	Düne/Strand			27.557,10	44,95
08	Verkehrsflächen Andienung/Parken		1.422,70	1.422,70	2,32
09	Erholungswald			16.291,20	26,57
	davon				
	09.1 Erholungswald			13.118,10	21,38
	09.2 Fußwege Kurpark, Strandpromenade		3.173,10	3.173,10	5,18
10	Parkanlage mit Kurcharakter			9.671,30	15,78
	davon				
	10.1 Grünflächen mit Parkcharakter			7.655,90	12,37
	10.2 Fußwege Kurpark, Strandpromenade		2.015,40	2.015,40	3,26
	<b>Gesamt</b>	<b>2.179,50</b>	<b>6.941,20</b>	<b>61.314,80</b>	<b>100 %</b>

## 6 INFRASTRUKTUR

Mit der geplanten Neugestaltung des vorgezeichneten Plangebietes und den darin vorgesehenen, eingehend beschriebenen Kultur- und touristisch gewidmeten Spiel-, Sport- und Freizeiteinrichtungen, sowie Einrichtungen zur Strandversorgung, wird eine wesentliche Anhebung der fremdenverkehrlichen Infrastruktur des Ortes vorgenommen. Zukünftig bilden sie den Schwerpunkt touristischer Aktivitäten der Gemeinde Baabe.

## 6.1 Öffentlicher Personennahverkehr ÖPNV

Baabe wird durch die Rügener Personalverkehrs GmbH, Industriegelände, 18528 Bergen im Omnibusverkehr, und die Kleinbahnstrecke der Rügener Kleinbahn „Rasender Roland“ im schienengebundenen Verkehr an das übrige Nahverkehrsnetz des Landkreises Rügen angebunden. Der Kleinbahnhof und die ihm vorgelagerte Bushaltestelle liegen für das Plangebiet in einer Entfernung von ca. 600 m.

## 6.2 Verkehrliche Erschließung

Die zentralaxiale Anordnung der Strandstraße ist das gestaltbestimmende Element der städtebaulichen Struktur Baabes. Mit den breiten, begrünten Fußwegen, einschließlich der begehbaren Mittelpromenade, bietet sie nicht nur „Aufenthaltsqualität“, sondern ist auch hinsichtlich ihrer Verkehrsfläche signifikant, vor allem als Haupterschließung für das Plangebiet.

Die Befahrbarkeit der Strandstraße endet an der Grenze außerhalb des Geltungsbereiches für das Plangebiet in Höhe der Kurpromenade durch ein Broderieparterre, die den Strassen- und Fußgängerbereich zoniert und von der sich die „Achse“ dann fußläufig bis zum Strandkopf fortsetzt. Den rückwärtigen Kraftfahrzeugverkehr gewährleistet der vorgelagerte Wendehammer. In den Strandkopf mündet von Norden nach Süden die Strandpromenade ein, die als fußläufiges Verbindungselement zwischen Sellin im Norden und Göhren im Süden wieder hergerichtet werden soll.

Der gesamte Bereich des Plangebietes wird von allgemeinem Kraftfahrzeugverkehr freigehalten. Ausnahmen hiervon bilden die mit Nutzungsbeschränkung belegten, vorgesehenen „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“, die die Zufahrt für Rettungs-, bzw. Löschfahrzeuge gewährleisten und dem Andienungs-, bzw. Anlieferungsverkehr für die ausgewiesenen Sondergebiete dienen sollen, und den südöstlich im Geltungsbereich geplanten Parkplatz mit Nutzungsbeschränkung für die Angestellten und der für den Betrieb und die Organisation des geplanten „Haus des Gastes“ Zuständigen der Kurverwaltung, sowie einem Behindertenstellplatz.

Nach derzeitigem Planungsstand ist lediglich der, nicht im Geltungsbereich liegende, quer zur Strandstraße sich erstreckende „Dünenweg“ befahrbar, der nutzungsbeschränkt die Erschließung des vorgesehenen o.g. Parkplatzes im Bereich SO-Haus des Gastes und des südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Campingplatzes (B-Plan Nr 10), bzw. die Andienung und Zufahrt für Rettungsfahrzeuge der vorgesehenen verkehrlichen Erschließung der geplanten Sondergebiete SO-Versorgung und SO-Sanitäreinrichtungen, gewährleisten kann. Die Befahrbarkeit der nutzungsbeschränkten, geplanten Verbindungsachse zum vorgesehenen Sondergebiet Kurbühne im nordwestlichen Bereich „Kurpark“ kann von o.g. „Wendehammer“ der Strandstraße erfolgen.

Der Ver- und Entsorgungsverkehr über das Fußwegenetz ist gewährleistet.

Bis auf den erwähnten nutzungsbeschränkten Parkplatz im Bereich Grünfläche Sport- und Spielanlage werden keine Stellplätze in unmittelbarer Nähe des Strandes und der Kuranlage vorgesehen. Mit Rücksicht auf den Fremdenverkehrs- und Kurortcharakter des Gebietes östlich der B196 ist dem Fußgänger und Radfahrer Vorrang zu geben und der Kur- und Badebetrieb sollte nicht mehr als unbedingt erforderlich durch den Kfz- Verkehr gestört werden. Eine Möglichkeit diesen Vorgaben zu entsprechen, ist die von der Gemeinde Baabe angedachte Anlegung öffentlicher Parkplätze unmittelbar an der B196, von denen die ortsseitige Anbindung mittels öffentlicher Verkehrsmittel erfolgen kann. Die Festlegung der Lage der öffentlichen Parkplätze erfolgt diesbezüglich auf der Grundlage der genannten Verkehrsziele. Öffentliche Parkplätze sind demnach erforderlich:

- im Bereich des Infrastrukturzentrums der Gemeinde Baabe an der Göhrener Chaussee (B196)
- an der nördlichen Peripherie der Gemeinde, für den aus dem Regionalzentrum ankommenden Verkehr (möglichst unweit der Bundesstrasse)
- in der Nähe von Verwaltungs- und Informationszentren (Amtsverwaltung, Kurverwaltung, Informationsstellen für den Fremdenverkehr)
- an oder in unmittelbarer Umgebung des Campingplatzes Baabe
- private Einstellplätze für alle baulichen Anlagen des Wohnungsbaues, des Beherbergungsgewerbes und sonstiger touristischer Einrichtungen an der Stelle ihrer Entstehung
- Zeitlich begrenzte (max. 2 Stunden) Parkstellflächen entlang der Strandstrasse (Einkaufen, Be- und Entladen, Restaurant-, Ausstellungs- und oder Veranstaltungsbesuch)

Ziel der verkehrlichen Gesamterschließung für das Plangebiet der Strand- und Kuranlagen im Ortsteil Neu-Baabe und dessen unmittelbarer Umgebung sollte die fußläufige Erschließung der Strand- und Kuranlagen für den örtlich Wohnenden oder den örtlich beherbergten Urlauber (Bereich Neu-Baabe) sein, im Falle einer Behinderung die Nutzung des o.g., im südöstlichen Teil des Plangebietes, vorgesehenen Behindertenstellplatzes.

Für den außerörtlich Wohnenden (gilt auch für den Bereich Alt-Baabe), den Anreisenden „Tagesgast“, oder bei Veranstaltungen (Kurkonzerte etc.) sollte mit Ausnahme im Falle einer Behinderung, die periphere Erschließung des Plangebietes an den o.g. Standorten im Gemeindegebiet für den Privatverkehr erfolgen, mit einer von dort weiterführenden, gemeindegewogenen, öffentlichen Einrichtung eines Kleinbus- oder Bäderbahnverkehrs, der mit kur-

zen Taktzeiten die punktgenaue Erschließung des Planbereiches „Strand- und Kuranlagen“ gewährleisten kann.

### **6.3 Energiekonzept und –Versorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Strom erfolgt durch Anschluss an das öffentliche Netz das in der erforderlichen Dimension geplant ist. Eine aktive Nutzung der Sonnenenergie, z.B. für die Warmwasseraufbereitung der Sanitäranlagen, wäre zu prüfen. Die Lagerung von Heizöl bedarf eines vergleichsweise hohen Aufwandes an Sicherheitsvorkehrungen zu Vermeidung einer Grundwassergefährdung (siehe 5.2 „Trinkwasserschutz“) und nimmt zusätzlichen Raum in Anspruch. Jedoch besteht die Möglichkeit eines Anschlusses an das Erdgasversorgungsnetz der Gemeinde. Da hier im Gegensatz zu Heizöl der Ausstoß an Luftschadstoffen geringer ausfällt, würde sich neben den genannten Alternativen zur Energieversorgung der Verzicht auf Ölheizung anbieten. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz werden Festbrennstoffe als Energieträger für die möglichen Heizanlagen ausgeschlossen.

### **6.4 Wasser- Löschwasserversorgung, Abwasserbeseitigung/ Oberflächenentsorgung**

Zuständig für die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, Puttbusser Chaussee1, 18528 Bergen. Nach derzeitigem Kenntnisstand existiert im Planbereich keine öffentliche Abwasserentsorgung. Der Anschluss des Plangebietes an das Abwassernetz von Baabe ist geplant, auch das Ersetzen bzw. die Neuanlage der vorhandenen Wasserversorgungsleitungen. Seit dem 08.11.99 liegen die entsprechenden Planungen für neue Trink- und Schmutzwasserleitungen im Fritz-Reuther-Weg, Brautsteg und Jacobsberg in Baabe in genehmigter Form vor.

Danach ist vorgesehen, das Abwasser des Plangebietes (Schmutzwasser) im nördlichen Bereich „Kurpark“ und der darin gelegenen Einrichtung „Kurbühne“ über einen Hausanschlusschacht an die geplante öffentliche Schmutzwasserleitung im Jungfernsteg anzuschließen. Des weiteren sollen die im südlich der Strandstrasse im Plangebietsbereich Sport- und Spielanlagen vorgesehenen Einrichtungen zur „Strandversorgung“, dem „Haus des Gastes“ und einem „Allzweckpavillon“ mit öffentlichen Sanitäreinrichtungen über einen zu erstellenden Anschlusskanal an die geplante öffentliche Schmutzwasserleitung im Dünenweg angeschlossen werden. Von dort wird das Abwasser dann zur Pumpstation in Baabe und anschließend über Sellin auf die Kläranlage in Göhren übergeleitet.

Die Trennung von Schmutz- und Regenwasser bildet einen weiteren Bestandteil der Wasserentsorgung des Plangebietes. Derzeit vorhanden ist ein Regenwasserkanal in der Strandstrasse und Sickerwasserschächte im Fritz-Reuter-Weg. Die Dachflächenentwässe-

Die zukünftige Bebauung im Plangebiet soll durch Versickerung auf dem Grundstück erfolgen. Die in der Planzeichnung dargestellten Fußwege sollen versickerungsfähig als wassergebundene Wegedecke ausgebildet werden. Das gilt auch für den im südlichen Bereich Sport- und Spielanlagen vorgesehenen Dünenlehrpfad, der als Rindenmulchpfad angelegt werden soll. Der relativ geringe Versiegelungsgrad und die Bodenbeschaffenheit im Plangebiet ermöglichen grundsätzlich gute Möglichkeiten der Versickerung von Niederschlagswasser. Durch die vollständige Lage im Trinkwasserschutzgebiet – Zone 3 des Wasserwerkes Baaber Heide und dem ungedeckten Grundwasserleiter in einer Höhe von etwa +1 bis +2 m über NN ergibt sich eine hohe Gefährdung des Grundwassers gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen. Somit ist eine Form der Versickerung anzustreben, die die oberste belebte Bodenschicht als Filter mit einbezieht, um Schadstoffe zurückzuhalten und abzubauen, im Sinne einer Flächen- oder Muldenversickerung.

Für die Ermittlung konkreter Aussagen zur Versickerung des auf versiegelnden Flächen im Planbereich anfallenden Niederschlagswassers wurde im Auftrag der Kurverwaltung Baabe eine Baugrunduntersuchung zur Erkundung der Wasser- und Bodenverhältnisse sowie zur Beurteilung des Plangebietes hinsichtlich der Versickerungsmöglichkeiten von anfallendem Oberflächenwasser in Auftrag gegeben.

Die Ergebnisse und Aussagen des Fachgutachtens vom 05.02.02 mit 1.Ergänzung vom 02.06.03 sind als Anlage 7 der schriftlichen Begründung beigefügt und zu entnehmen.

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes soll durch den Ersatz, bzw. die Neuanlage von Trinkwasserversorgungsleitungen in den Bereichen Fritz-Reuter-Weg, Brautsteg und Jacobsberg und von dort über jeweilige Anschlussleitungen (z.T. vorhanden) in das Plangebiet und den darin vorgesehenen Einrichtungen der Sondergebiete „Kurbühne“, „Rettungsstation“, „Versorgung“ und „Haus Des Gastes“ sichergestellt werden. Die Absicherung der Trinkwasserversorgung im Einzelnen erfolgt durch ein vorhandenes DN 100 Rohr im Dünenweg, im Ringschluß zur Strandstrasse (hier ein DN 150 und ein DN 100 vorhanden) und im Ringschluß Jacobsberg (DN 100) über den Brautsteg (DN 100 durchgängig zur Strandstraße).

Vorgesehen ist weiterhin die Neuanlage eines zweiten Versorgungsringes, mit neuen TW-Leitungen im Bereich Fritz-Reuter-Weg (DN 100-neu) und im Brautsteg (DN 100-neu bis zur Strandstraße). Durch Einsatz von Wassersparteknik und Brauchwassernutzung könnte der Trinkwasserverbrauch weiter reduziert werden.

Durch die Lage des Plangebietes in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Baabe sind die Verlegung und der Betrieb von Abwasserkanälen und Leitungen unter Beachtung der notwendigen Maßnahmen zum Schutz der Gewässer grundsätzlich zulässig. Das gilt auch für den Bau und den Betrieb von Bauwerken des Entwässerungsnetzes wie Schächte und Pumpen. Die Abwasserkanäle und –Leitungen sind alle 5 Jahre zu kontrollieren, Dicht-

heitsprüfungen sollten nach Bedarf, in der Regel alle 10 Jahre erfolgen.

Konkrete Festlegungen erfolgen in Abstimmung mit der Gemeinde Baabe und dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen.

Des Weiteren ist die Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung zu gewährleisten. Zur Sicherung des Löschwasserbedarfes (§2 Abs. 5 BrSHG) ist gemäß dem DVGW Regelwerk-Arbeitsblatt W 405 entsprechend der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO der Löschwasserbedarf zu dimensionieren. Die Löschwassermenge muss mindestens für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließdruck darf im Versorgungsnetz bei maximaler Löschwasserentnahme über die eingebauten Hydranten nicht unter 1.5 bar absinken. Vorhandene Löschwasserhydranten befinden sich am Ende des Fritz-Reuter-Weges (wird bei Projektrealisierung erneuert), an der Ecke Fritz-Reuter-Weg zum Jungfernsteg, am Ende der Strandstraße im Geltungsbereich des Plangebietes in Höhe der vorhandenen Kioskpavillons und an der Ecke Dünenweg zum Jacobsberg.

## **7 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS**

### **7.1 Beschluss- und Bekanntmachungsdaten**

Aufstellungsbeschluss	20. 11. 1997
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	28. 11. 1997 – 22. 12. 1997
Frühzeitige Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	03. 04. – 09. 05. 2000
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	13.11.2001
Bekanntmachung des Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	24.09.2002
Förmliches Auslegungs- und Beteiligungsverfahren	21.10.2002 – 26.11.2002
erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	30.10. 2003
Bekanntmachung des erneuten Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	12.12.2003
erneutes förmliches Auslegungs- und Beteiligungsverfahren	05.01 2004 – 13.02.2004
Abwägungs- und Satzungsbeschluss	16.05.2005
Genehmigung des Bebauungsplanes als Satzung	14.11.2005

## 7.2 Anlagen

Der Begründung zum B-Plan Nr. 2 A der Gemeinde Baabe auf Rügen sind nachstehend folgende Anlagen zur Ergänzung der textlichen Erläuterungen beigelegt:

Luftbild der „Hansa Luftbild GmbH vom 27. 04. 1997, Maßstab 1 : 4000

Flächennutzungsplan, Beschlussexemplar vom 31. 03. 1994, unmaßstäblich (o.M.)

Bebauungsplan Nr. 2 „Kuranlagen“, Auslegungsexemplar vom 21. 12. 1998, o.M.

Darstellung des Geltungsbereiches B-Plan Nr. 2A, „Kurpark“, Strandaufgang und Parkplatz am Strand“, gemäß Aufstellungsbeschluss vom 20. 11. 1997, o.M.

Darstellung des erweiterten Geltungsbereiches B-Plan Nr. 2 A vom 01.05.2001

Darstellung des geänderten Geltungsbereiches B-Plan Nr. 2 A vom 12.08.2003

Historischer Bebauungsplan „Neu-Baabe“ vom 01. 11. 1913, o.M.

Baugrunduntersuchung „Versickerung von Niederschlagswasser, B-Plan Nr. 2A Kurpark Baabe“ vom 05.02.03 mit 1. Ergänzung vom 02.06.03 und 2. Ergänzung vom 05.09.03, Gutachter Dipl. Ing. Weiße.

Planzeichnungen „Haus des Gastes“, unmaßstäblich.