

Büro für Stadtforschung, Planung und Architektur Prof. Dr. Günther Uhlig und Partner
Freie Architekten und Stadtplaner

Prof. Dr.Ing. Günther Uhlig
Dr.Ing. Frank-Bertolt Raith

Waldhornstraße 25
D - 76131 Karlsruhe

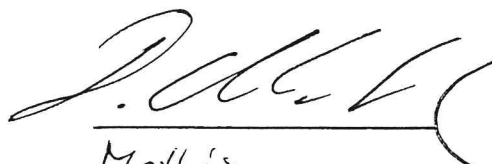
Tel / Fax: 0721 37 85 64
Tel: 0172 96 83 511

mail: uhlig-partner@t-online.de
www.uhligundpartner.de

1. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 1 "Strandstraße"

Gemeinde Baabe / Rügen

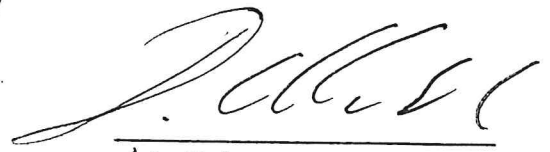



Matthias
Bürgermeister

Satzung

1. Änderung B-Plan Nr. 1 „Strandstraße“
Gemeinde Baabe / Rügen




Matthias
Bürgermeister

Begründung

1) Grundsätze / Ausgangslage

1.1) Umfang der Änderung

Die Planung zur Änderung erstreckte sich auf zwei kleine Teilbereiche des B-Plans. Betroffen sind das Flst. 46/1 an der Fritz-Worm-Straße (Teilbereich A) mit ca. 540 qm sowie Flst. 69 an der Strandstraße (Teilbereich B) mit ca. 1100 qm, beide in der Flur 2 der Gemarkung Baabe.

Die Umfänge der Änderung umfassen:

- in Teilbereich A die Art der Nutzung (Sondergebiet in Verkehrsfläche) sowie die überbaubare Grundstücksfläche,
- in Teilbereich B das Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ, Geschossigkeit), die überbaubare Grundstücksfläche sowie einzelne Festsetzungen zur Gestaltung (Örtliche Bauvorschriften).

1.2) Ziele / Abwägungsrelevante Belange

Mit der Planung sollen die Festsetzungen des B-Plans den heutigen Bedarfen und Erfordernissen angepasst werden.

In Teilbereich A plant die Gemeinde einen öffentlichen Stellplatz zur Entlastung der Strandstraße.

In Teilbereich B soll das Baurecht dem bestehenden Gebäude angepasst werden, damit ein Umbau über die engen Grenzen des Bestandsschutzes möglich wird und das Gebäude damit wieder seiner angestammten Nutzung zugeführt werden kann.

Bei der Planung sind insbesondere folgende öffentlichen Belange zu berücksichtigen:

- Die Belange der Baukultur, insbesondere des Ortsbilds.* Angesichts der ortsfremden Bebauung innerhalb Teilbereich B ist eine Veränderung von großer Bedeutung.
- Die Belange des Umweltschutzes, insbesondere des Bodenschutzes,* durch den sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1 a (2) BauGB (Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung).
- Die Belange von Freizeit und Erholung:* Als ausgewiesenes Seebad sowie angesichts der Lage in einem Tourismusschwerpunktraum genießt die Erholungsfürsorge bei allen Planungen im Gemeindegebiet einen hohen Stellenwert.
- Die Belange der Wirtschaft, insbesondere unter dem Aspekt der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.* Angesichts der strukturellen Defizite des Landes Mecklenburg-Vorpommern heißt es hierzu im Entwurf zum Raumentwicklungsprogramm MV (REP): „Aufgrund der wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Ausgangslage des Landes wird der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen bei allen Abwägungsentscheidungen und Ermessensspielräumen Priorität eingeräumt.“ (S. 9, vgl. auch Leitlinie 2.1).

Darüber hinaus sind die privaten Belange auf Eigentumsschutz (Weiterverwendung bestehender Bausubstanz) und die Nachbarrechte der Angrenzer angemessen zu berücksichtigen.

1.3) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Baabe verfügt nicht über einen rechtskräftigen FNP (Entwurf Stand 31.03.1994). Eine Fortführung / Überarbeitung ist auch zum jetzigen Zeitpunkt nicht geplant, da die Gemeinde hierfür kein Planungserfordernis sieht.

Da sich die Planung zur 1. Änderung nicht auf die generelle (geplante / bestehende) Gebietscharakteristik erstreckt, ist gemäß § 8(2) Satz 2 BauGB für die Planung ein FNP nicht erforderlich.

1.4) Bestehende / zulässige Nutzungen

1.4.1) Teilbereich A

Im Teilbereich A setzt der rechtskräftige B-Plan ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Fremdenverkehr fest. Das von der Gemeinde bereits erworbene Grundstück ist nicht für eine eigenständige Bebauung vorgesehen (keine überbaubare Grundstücksfläche), sondern sollte die notwendigen Nebenanlagen des Nachbargrundstücks (Flst. 46/2) aufnehmen. Bauliche Nebenanlagen und Stellplätze sind in einem Bereich bis zu 15 m von der Strandstraße aus gemessen unzulässig.

Angesichts der gemäß B-Plan zulässigen baulichen Nutzung von 30% der Grundstücksfläche müssten 70% des Grundstücks als Grünfläche gärtnerisch angelegt werden.

Derzeit wird die Fläche für eine Baustelleneinrichtung im Zusammenhang mit dem auf dem nördlichen Nachbargrundstück entstehenden Neubau genutzt. In den südlichen und westlichen Randbereichen befinden sich einige wenige Bäume, ansonsten ist der Bewuchs (Rasenfläche) im Zuge der Baumaßnahmen verlorengegangen.

1.4.2) Teilbereich B

Im Teilbereich B bestehen die Baulichkeiten des ehemaligen „Hotel Mönchgut“. Die vom Fernmeldewerk Leipzig 1972 errichtete Anlage ist nach der Wende von der Gemeinde erworben worden, die die Anlage jetzt zur Wiedernutzung an einen privaten Vorhabenträger weiterveräußert hat.

Das vorhandene Hotel besteht aus einem dreigeschossigen Trakt parallel zur Karl-Moritz-Straße sowie einem kleineren eingeschossigen Eingangs- und Gemeinschaftsbereich an der Strandstraße (insgesamt ca. 470 qm Grund- und 1150 qm Geschossfläche für die Hauptanlage). Mit den 27 Gästezimmern erreichte das Hotel eine Gesamtkapazität von 54 Betten.

Von der Karl-Moritz-Straße aus besteht eine befestigte Zufahrt in den abgesenkten, ebenfalls befestigten Hofbereich. Der Streifen entlang der Karl-Moritz-Straße wird derzeit wild als Parkplatz genutzt. Mit Ausnahme zweier kleinerer Bereiche (Vorgarten und Hoffläche mit insgesamt ca. 231 qm) existieren keine unversiegelten Garten-/ Grünflächen. Das Maß der baulichen Nutzung (Haupt- und Nebenanlage) entspricht ziemlich genau der Kappungsgrenze von 0,8 gemäß § 19 (4) BauNVO.

Das Gebäude des „Hotel Mönchgut“ fügt sich nicht in die Bebauung entlang der Strandstraße ein. Die große ungegliederte Seitenwand des dreigeschossigen Flachdachriegels wirkt von der Strandstraße aus abweisend, auch das hochgelegene Erdgeschoss, das flache Dach sowie der überdimensionierte Schornstein stellt ein ortsfremdes Element dar.

1.5) Schutzgebiete und -objekte

Die Planung liegt innerhalb der Schutzzone III des Biosphärenreservats Südost-Rügen.

2) Städtebauliche Planung

2.1) Nutzungs- und Gestaltungskonzept

2.1.1) Öffentlicher Stellplatz

Im Teilbereich A plant die Gemeinde die Anlage eines öffentlichen Parkplatzes mit ca. 16 Stellplätzen zur Entlastung der angespannten Situation in der Strandstraße. Die zusätzlichen Stellplätze sollen vor allem tagsüber den Bedarf mit mittlerer und längerer Belegungsdauer (ca. 2 bis 6 Stunden, insbesondere für Strandbesucher) abdecken, parallel hierzu sollen die Stellplätze entlang der Strandstraße für Kurzparker (bis max. 1 Stunde) reserviert werden. Nachts werden die neuen Stellplätze Übernachtungsgästen im Ort zur Verfügung stehen, so dass Parkbewegungen kaum zu erwarten sind. Damit reagiert die Gemeinde auf Anregungen der Gewerbetreibenden in der Strandstraße (insbesondere Handel, gastronomische Einrichtungen), die eine Belegung der von ihren Kunden benötigten Stellplätze durch Strandbesucher beklagen.

Flächenbilanz	Bestand / Zulässig		Planung	
Nebenanlagen, versiegelte Flächen	162 qm	30%	378 qm	70%
Garten- und Grünflächen	378 qm	70%	162 qm	30%
Grundstücksgröße	ca. 540 qm	100%	ca. 540 qm	100%

Der neue Stellplatz wird mit einem wasserdurchlässigen Belag ausgeführt (Rasengittersteine, Fugenpflaster) und eine Bepflanzung von acht heimischen Laubbäumen erhalten. Die am westlichen Rand bestehenden Gehölze werden erhalten und in die Planung integriert. Nach Norden hin wird ein ca. 5 m breiter Grünstreifen mit Hecke den Sichtschutz gegenüber dem neuen Gebäude auf Flst. 49 herstellen. Der Abstand vom Parkplatzrand zu den angrenzenden Gebäuden (Baufenster) betragen nach Norden (Flst. 49) 8,3 m, nach Westen (Flst. 45) punktuell 6 m und nach Süden (Flst 46/2) 1,7 m. Nach Süden besteht an der Grundstücksgrenze ein Nebengebäude mit geschlossener Außenwand, im Neubaufall ist jedoch vom Nachbargebäude ein Grenzabstand von mind. 3 m einzuhalten, so dass die Bebauung im ungünstigsten Fall max. bis auf 4,7 m heranrücken könnte..

Angesichts der vergleichsweise geringen Größe sowie der relativ seltenen Umschlagshäufigkeit werden keine gebietsuntypischen Störungen entstehen. Als Bewegung je Stellplatz und Stunde werden angesichts des Bedarfs (Standbesucher, Übernachtungsgäste) angenommen: tags 0,4; nachts 0,02. Das angrenzende Sondergebiet wird gemäß seiner Gebietscharakteristik (Beherbergung, Gastronomie, Dienstleistungen) hinsichtlich des Schutzbedürfnis einem Mischgebiet gleichgestellt; die Orientierungswerte nach DIN 18005 betragen damit 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts.

Die Orientierungswerte der DIN 18009 werden tags wie nachts grundsätzlich eingehalten (nachts: Emissionspegel $L^*_{m,E}$ 31,8 dB(A)).

Öffentliche Stellplätze sind nach der RLS 90 zu berechnen und nach 16. BimSchV zu bewerten; dabei gibt es keine Zuschläge für Impuls- und Tonhaltigkeit sowie kein Maximalpegelkriterium /Spitzenpegelkriterium (Parkplatzlärmstudie, Schriftenreihe Heft 89; Bayerisches Landesamt für

2.1.2) Umbau Hotel Mönchgut

Eine Neubebauung des Grundstücks gemäß den Festsetzungen des B-Plans scheidet nicht zuletzt angesichts der hohen Abrisskosten aus, so dass nur bei Erhalt bzw. Umbau eine Wiedernutzung wirtschaftlich wahrscheinlich wird. Das ökonomische Gewicht der Bestandsbebauung musste die Gemeinde auch bei ähnlichen Fällen in der Strandstraße bereits zur Kenntnis nehmen (z.B. Strandhotel, Strandpavillion). Die Zwänge, die aus den auf Neubau zielenden Festsetzungen des B-Plans resultieren, konnten früher jedoch durch Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des B-Plans umgangen werden. Auch beim „Hotel Mönchgut“ erteilte die Gemeindevertretung umfangreiche Befreiungen (mit Beschluss vom 02.12.2004). Das zuständige Bauordnungsamt sah jedoch angesichts der erheblichen, die Grundzüge der Planung berührenden Abweichungen von den Festsetzungen keine Handhabe, die Planung im Zuge einer Baugenehmigung zu genehmigen.

Mit dem durch die Planung vorbereiteten Umbau des „Hotel Mönchgut“ wird einer der letzten unansehnlichen Gebäude im Bereich der Strandstraße verschwinden. Die bestehende Anlage wird den heutigen Erfordernissen und Standards entsprechend erneuert werden und wieder als Hotel bewirtschaftet werden. Hierzu wird der gesamte Innenausbau erneuert, d.h. es sollen

- die Gästezimmer den bestehenden Größen- und Ausstattungsansprüchen hinsichtlich Bad und Balkon angepasst,
- die bestehende Erschließung der Zimmer über einen offener Laubengang durch dezentrale Treppen / Aufzüge aufgewertet,
- eine Gaststätte im Seitentrakt sowie ein kleiner Wellnessbereich im Untergeschoss als saisonverlängernde Maßnahmen eingerichtet werden.

Das erneuerte Hotel Mönchgut wird mit voraussichtlich 37 Zimmern / 74 Betten die Kapazität der Altanlage nur wenig überschreiten. Der Haupteingang wird an der Strandstraße liegen, zur Erschließung (An- und Abreise, Lieferverkehr) wird eine Durchfahrtmöglichkeit von der Strandstraße zur Karl-Moritz-Straße geschaffen. Hierzu kann angesichts eines gleichen Eigentümers die Einfahrt des östlichen Nachbargebäudes an der Strandstraße mitgenutzt werden.

Die über den Bestandsschutz hinaus notwendigen Stellplätze werden auf dem Nachbargrundstück nachgewiesen bzw. mit Zahlung eines Geldbetrags an die Gemeinde abgelöst.

Flächenbilanz	Bestand		Planung	
Gebäudegrundfläche Hauptanlage	467 qm	43%	715 qm	65%
Geschossfläche	ca. 1.140 qm	103%	1.319	120%
Nebenanlagen, vollversiegelte Flächen	356 qm	32%	ca. 50 qm	5%
Teilversiegelte Flächen	45 qm	4%	ca. 165 qm	15%
Garten- und Grünflächen	231 qm	21%	220 qm	20%
Grundstückgröße	1.099 qm	100%	1.099 qm	100%

Der Umbau eröffnet die Chance, das Gebäude hinsichtlich seiner Erscheinung deutlich zu verändern und in wichtigen Punkten den Festsetzungen des B-Plan anzupassen. Zu nennen sind hierbei

- die Ergänzung der beiden Baukörper um ein geneigtes Dach,

- die Errichtung von gliedernden Balkonen entlang Strandstraße und Karl-Moritz-Straße,
- die Befensterung der bislang ungegliederten Strinseite des Riegels,
- die Absenkung des Erdgeschosses im vorderen Bereich an der Strandstraße.

2.2) Geänderte Festsetzungen

2.2.1) Festsetzungen in Teilbereich A

Der Stellplatz wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen; der Grünstreifen zum westlichen und nördlichen Nachbarn als Verkehrsgrün gesichert. Der derzeit geringfügig in den Teilbereich A hineingreifende überbaubare Bereich wird auf das Nachbargrundstück Flst. 46/2 beschränkt, das Baufenster damit neu geschlossen.

2.2.2) Festsetzungen in Teilbereich B

Angesichts der völligen Missachtung des Bestands bei der Aufstellung des B-Plans müssen umfangreiche Änderungen an den Festsetzungen vorgenommen werden, wenn die bestehenden Baukörper grundsätzlich beibehalten werden sollen. Dies betrifft die Festsetzungen zu GRZ / GFZ, zur Anzahl der zulässigen Vollgeschosse sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche.

Die Festsetzungen zu GRZ und GFZ werden grundsätzlich dem Bestand angepasst. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass eine geringe Zunahme an Grund- und Geschossfläche z.B. durch die gestalterisch gewünschten Balkone oder den Aufbau eines Dachgeschosses über dem Seitenflügel an der Strandstraße vorzusehen ist. Die GRZ wird deshalb auf 0,65; die GFZ auf 1,2 festgesetzt.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird dem Bestand gemäß im westlichen Bereich auf zwingend drei Vollgeschosse angehoben, ansonsten bei II Vollgeschossen (ebenfalls zwingend) belassen. Damit wird auch die Errichtung eines zusätzlichen Dachgeschosses und damit das geneigte Dach auf dem Riegel entlang der Karl-Moritz-Straße möglich. Wegen der schlanken Proportionen des höheren Baukörpers (nur 10 m Giebelbreite), der geringen Raumhöhen (2,4 m lichte Höhe) sowie angesichts weiterer dreigeschossiger Gebäude in der näheren Umgebung (z.B. Flst 64) wird das Gebäude auch zukünftig nicht dominant erscheinen. Die allgemein verbindliche maximale Firsthöhe von 12,5 m oberhalb Straßenniveau wird eingehalten, so dass auch das umgebaute Gebäude mit seinem First nicht höher als die umgebende Bebauung aufragt.

Das Baufenster wird erweitert und eng entlang der Grenzen des bestehenden Gebäudes geführt. Da die Abstandsflächen nach § 6 LBO M-V durch den Bestand nicht eingehalten werden, muss zur Karl-Moritz-Straße wie zum nördlich und östlich angrenzenden Grundstück hin jeweils eine Baulinie dargestellt werden, um den Bestand zu legalisieren und einen Umbau zu ermöglichen. Nach § 6 (15 LBO MV) ersetzen die zwingenden Festsetzungen des B-Plans die Festsetzungen der LBO zu den Abstandsflächen. Eine Verschlechterung tritt für die Nachbarn nicht ein, da eine Ausweitung der Bebauung über das heutige Maß hinaus wirksam ausgeschlossen wird.

Angesichts der bestehenden textlichen Festsetzung 5 könnten die zur Gliederung der langen Front erwünschten Balkone die Baulinie bis zu maximal 1,8 m (Abstand zur Grundstücksgrenze) überschreiten. Da jedoch wegen der Unterschreitung der Abstandsflächen entlang der Karl-Moritz-Straße ohne Zustimmung der Nachbarn zusätzliche, auf die Abstandsflächen anzurechnende Bauteile ausgeschlossen sind, werden die Balkone voraussichtlich nur 1,5 m vortreten können (vgl. § 6 (7) LBO M-V).

Die Örtlichen Bauvorschriften werden den eingeschränkten Möglichkeiten (gewünschter Dachaufbau bei gleichzeitig maximaler Firsthöhe) angepasst.

3) Umweltbericht

3.1) Grundlagen / Zusammenfassung

Die Prüfung, ob mit der Planung möglicherweise erhebliche Auswirkungen auf Natur und Umwelt verbunden sein könnten, gründet auf den Zielen und Inhalten der Planung, wie sie in den Abschnitten 1 und 2 der Begründung dargestellt sind.

Auswirkungen auf Natur und Umwelt könnten durch die temporären Baumaßnahmen, die dauerhafte Bebauung sowie die anschließende Nutzung entstehen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass angesichts der geringfügigen Ausmaße der Änderung sowie wegen der bereits erfolgten Bebauung im Falle des Hotels und einer bereits zulässigen Nutzung im Falle des Parkplatzes die Planung nicht geeignet erscheint, eine erheblichen Auswirkungen zu verursachen.

Die durch den Parkplatz verursachten Eingriffe sind geringfügig und werden ausgeglichen (Teilbereich A). Eine Weiter- bzw. Wiedernutzung bestehender Gebäude ist der Variante Abriss und Neubau grundsätzlich vorzuziehen (Teilbereich B). Die Beschleunigung der Wiedernutzung ist ein Schritt zur sparsamen Nutzung von Grund und Boden in der Gemeinde (Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung nach § 1a (2) BauGB).

Konflikte mit angrenzenden Nutzungen sind nicht zu erwarten (Schutzgut Mensch). Der Parkplatz wird wegen der geringen Größe sowie der relativ seltenen Umschlaghäufigkeit (keine Kurzparker) nicht anders als die vorhandenen privaten Stellplatzanlagen erscheinen und keine gebietsuntypischen Emissionen verursachen.

Da sich die Planung innerhalb des zusammenhängenden Siedlungsbereichs (Innenbereich) befindet und sich grundsätzlich hinsichtlich der Art der Nutzung in die nähere wie weitere Umgebung einfügt, ist die Betroffenheit von Schutzgebieten / -objekte des Naturschutzrechts nicht zu erwarten.

3.2) Eingriffe in Natur und Umwelt

3.2.1) Bewertung und Ausgleich des Eingriffs in Teilbereich A

Die Anlage von Stellplätzen und Nebenanlagen ist auf den Flächen im Teilbereich A auch heute schon grundsätzlich zulässig; das Grundstück durch die angrenzenden Baumaßnahmen bereits weitgehend beeinträchtigt. Weder die Baumaßnahmen zur Errichtung noch die Nutzung des Parkplatzes sind deshalb geeignet, sich negativ auf Natur und Umwelt auszuwirken.

Der geplante öffentliche Stellplatz überschreitet jedoch das Maß zulässiger baulicher Nutzung und stellt damit teilweise einen Eingriff nach § 1a BauGB dar.

Die geplante Verkehrsfläche wird die vor Planung zulässige Versiegelung um 216 qm überschreiten. Angesichts der wasserdurchlässigen Ausführung der Stellplätze sind erhebliche negative Auswirkungen auf Boden, Grundwasserneubildung und Klima nicht zu erwarten. Der Verlust an Vegetation (Rasen / Garten) wird durch Pflanzung heimischer Laubbäume ausgeglichen. Beim Ausgleichsverhältnis wird auf die Festsetzung 12 (Verkehrsflächen) zurückgegriffen, die je Ausbau von 100 qm Verkehrsfläche die Pflanzung von zwei Standortgerechten heimischen Laubbäumen mit Stammumfang 14/16 cm fordert. Aus der Gesamtfläche von 378 qm ergibt sich damit ein Pflanzfordernis von acht Bäumen, die in der Planzeichnung dargestellt werden.

3.2.2) Minimierung / Reduzierung von Eingriffen im Teilgebiet B

Nach § 18 (1) BNatSchG / § 1a BauGB ergeben sich Eingriffe nur bei einer gegenüber dem Istzustand bzw. dem bereits rechtlich Zulässigen veränderter Bodennutzung (Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen). Da sich der Umbau des „Hotel Mönchgut“ hinsichtlich vollversiegelter Grundflächen und der Nutzung / Kapazität weitgehend am Bestand orientiert, liegt im Teilbereich B kein Eingriff vor. Die höhere Grundstücksausnutzung durch Gebäude (Hauptanlage) wird durch eine Verringerung der Verkehrsflächen ausgeglichen. Die derzeit knapp eingehaltene Kappungsgrenze von 0,8 gemäß § 19 (4) BauNVO wird auch zukünftig eingehalten.

Da die neu angelegten Verkehrsflächen wasserdurchlässig errichtet werden, tritt hinsichtlich der Versiegelung eine zusätzliche Verbesserung der ökologischen Situation ein. Auch die Einhaltung der Festsetzung 13.2 (Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses und Schonung der Wasserreserven) beim Umbau wird zu einer Reduzierung der Auswirkungen beitragen.

Hinsichtlich der Beeinträchtigungen durch Baumaßnahmen ist die angestrebte Lösung (Erhalt und Umbau) einer Neubebauung schon angesichts der damit eingesparten Stoffflüsse vorzuziehen (Einsparung von Transporten (mit Lärmemissionen, Energieverbrauch), Ressourcen (Baustoffe) und Abfall). Die Nutzung als Hotel entspricht dem Gebietscharakter des Sondergebiets Fremdenverkehr.

3) Alternativen / Varianten

3.1) Alternativen / Varianten Stellplatz

Alternative Grundstücke stehen derzeit für die Anlage eines öffentlichen Stellplatzes nicht zur Verfügung. Da die Planung auf einen Stellplatzbedarf reagiert, ist ohne Planung das Ausbreiten wilder Parkierung in den Randbereichen der Gemeinde zu erwarten.

Angesichts der geringen Grundstücksgröße besteht für Planungsvarianten innerhalb der Gebietsgrenzen kein Spielraum.

3.2) Alternativen / Varianten Hotel

Die Alternative Abriss und Neubau (Nullvariante ohne Planung) erscheint weder wirtschaftlich realisierbar noch ökologisch eindeutig vorteilhafter (s.o.).

Ohne Planung ist die Entstehung einer langjährigen Brache mitten im zentralen Bereich der Gemeinde wahrscheinlich, die nicht nur einen städtebaulichen Missstand, sondern auch einen wenig verantwortungsbewussten Umgang mit Grund und Boden bedeuten würde. Angesichts der massiven Ausführung sowohl des Gebäudebestands wie der Vollversiegelung der Nebenflächen ist eine kurz- bis mittelfristige Rückgewinnung durch die Natur ausgeschlossen und angesichts der bleibenden Prägung durch die Umgebung (Sondergebiet Fremdenverkehr) auch unter ökologischen Gesichtspunkten nicht vielversprechend.

Baabe, den 30.05.2005