

Satzung der Gemeinde Baabe über die Klarstellung für den Ortsteil Baabe, Bereich Altbaabe- Süd

Planvorhaben: Klarstellungssatzung für den
Ortsteil Baabe, Bereich Altbaabe – Süd
Gemeinde Baabe

Gemeinde: Amt Mönchgut - Granitz
Gemeinde Ostseebad Baabe
Göhrener Weg 1
18586 Baabe

Planverfasser: ITB Ingenieurbüro Timm GmbH
Dipl.- Ing. M. Knittel
Industriestraße 18a
18528 Bergen auf Rügen

Begründung zur Klarstellungssatzung für den Ortsteil Baabe, Bereich Altbaabe- Süd

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Vorbereitende Bauleitplanung	1
2. Planungserfordernis, Entwicklungsbedingungen und -voraussetzungen	2
3. historische Zusammenhänge	4
4. Festsetzungen und zu beachtende öffentliche Belange	4
5. Erschließung des Plangebietes	6
- Trinkwasserversorgung	6
- Schmutzwasserentsorgung	6
- Niederschlagswasserentsorgung	7
- Energieversorgung	8
- Abfallentsorgung	8
- Straßenerschließung	8
- Wärmetechnische Versorgung	9
- Fernmeldetechnische Versorgung	9
- Beschaffenheit des Baugrundes und Hydrogeologie	10
6. Schutzgebiete und -objekte	11
6.1 Trinkwasserschutz/ Umgang mit Niederschlagswasser	11
6.2 Küsten- und Gewässerschutz	12
6.2.1 Küsten- u. Gewässerschutzstreifen nach § 19 LNatG M-V	12
6.2.2 Bauverbotszone nach § 89 LWaG M-V	12
6.3 Hochwasserschutz	13
6.4 Immissionsschutz	14
6.5 Schutz des Waldes	15
6.6 Schutz der Gräben	15
6.7 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg- Vorpommern	16
6.8 Denkmalschutz	16
7. Natur- und Landschaftsschutz/ Biosphärenreservat Südost-Rügen	17
8. Zusammenfassung	18
9. Arbeitsvermerk	18
Anlagen (Karte "Lage im Raum" u.ä.)	

Begründung der Satzung

1. Vorbereitende Bauleitplanung

Mit Datum vom 22.08.1990 hat die Gemeindevertretung Baabe die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet beschlossen. Nachdem dieser mehrere Entwurfsstände durchlaufen hatte, wurde er zur Genehmigung eingereicht. Im nicht genehmigten Beschlussexemplar vom März 1994 (Versagung der Genehmigung per 8.12.94) ist die durch die Klarstellungssatzung mit Abrundung, Bereich Altbaabe- Süd betroffene Fläche als gemischte und in den Randbereichen zum Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Aalkaten" als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Flurstücke der Gemarkung Mönchgut sind mit dem o. b. Flächennutzungsplan der Gemeinde Baabe nicht überplant, da sie erst nach einem nachfolgenden Gebietsänderungsvertrag zwischen den Gemeinden Baabe und Göhren zum Amtsbereich Baabe zugeordnet wurden. Die derzeitigen Nutzungen in dem betroffenen Bereich sind zweifelsfrei ebenfalls einer vorwiegenden Wohnnutzung zuzuordnen.

Die mit dem Flächennutzungsplan-Entwurf vorgenommene Ausweisung der gemischten und Wohnbauflächen hat mit der Landesplanerischen Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern zum Flächennutzungsplan keine konkrete Bewertung dieses hier zur Disposition stehenden Planbereiches erhalten, vielmehr wurde auf die Einhaltung der Zuwachsrate von 130 WE für die gesamte Gemeinde Baabe hingewiesen. Auch die übrigen Stellungnahmen bemerkten keine Bedenken gegenüber der Erfassung der Ortslage.

In dem durch die Klarstellungssatzung betroffenen Geltungsbereich wird es entsprechend des Satzungscharakters vorwiegend zu Lückenschließungen innerhalb der vorhandenen Bebauung kommen. Der Geltungsbereich der Satzung umfasst die gewachsenen äußeren Ortsgrenzen und berücksichtigt neben den historischen baulichen Nutzungen auch solche Bereiche die in der jüngsten Vergangenheit eine positive bauliche Zulassung durch die zuständige Genehmigungsbehörde erhalten haben. Im Osten wird das Satzungsgebiet durch den Waldrand, im Süden, Westen und zum Teil Nordwesten durch freie Wiesenlandschaft und teilweise Wald und im Norden durch die weitere Ortsbebauung begrenzt. Es werden die vorhandenen Ortsgrenzen erfasst und klargestellt. Eine Erweiterung des Ortsbereiches in den Außenbereich, also über den gewachsenen Ortsrand hinaus, erfolgt nicht.

2. Planungserfordernis, Entwicklungsbedingungen und -voraussetzungen,

Nach § 1 Abs. 1 BauGB ist die Vorbereitung und Leitung der baulichen und sonstigen Nutzung der gemeindlichen Bauleitplanung vorgegeben. Für Bauvorhaben innerhalb der qualifiziert beplanten Geltungsbereiche (B-Plan) bestimmt demnach § 30 Abs. 1 BauGB die Zulässigkeit von Vorhaben.

Sofern für Gemeindebereiche keine qualifizierten B-Pläne vorhanden sind, sieht der Gesetzgeber mit den §§ 34 und 35 Regelungen vor, die das Ansinnen der geordneten städtebaulichen Entwicklung auch in allen übrigen Gemeindebereichen verwirklichen lassen. Durch die Anwendung des § 34 BauGB wird hier eine positive planersetzende Regelung für den nicht qualifiziert beplanten Innenbereich geschaffen.

Vorhaben sind danach innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles, für den kein Bebauungsplan i. S. des § 30 Abs. 1 BauGB vorhanden ist, zulässig, wenn sie sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Andernfalls sind sie unzulässig.

Das Erfordernis der Planung liegt für die Gemeinde Baabe in der eindeutigen Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (Altbaabe- Süd) nach § 34 vom Außenbereich nach § 35. § 34 BauGB findet für Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Anwendung, wobei das zur Bebauung vorgesehene Grundstück in einem Bebauungszusammenhang liegen muss, der einem Ortsteil angehört. Dabei stellt Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 die eindeutige Abgrenzung des klar bestehenden Ortsteiles (Klarstellungssatzung) dar, dass heißt die Zuordnung zum Innenbereich ist eindeutig. „Die Satzung hat nur deklaratorische Bedeutung. Für jedes Grundstück, das in die Satzung einbezogen wird, muss deshalb die Innenbereichsqualität bestehen. Die Gemeinde kann daher kein planerisches Ermessen etwa in der Richtung ausüben, dass die Einbeziehung eines Grundstückes in den städtebaulich wünschenswert wäre. In der Satzung wird vielmehr ausschließlich die Rechtsfrage entschieden, ob ein Grundstück zum Innenbereich gehört.“ (Kommentierungen zu § 34 BauGB, Rn 72, Battis/Krautzberger/ Lühr, 4. Auflage, BauGB – Baugesetzbuch) Mit dem Beteiligungsverfahren nach § 4 BauGB fand durch den zuständigen Träger öffentlicher Belange, dem Landkreis Rügen, die städtebauliche sowie verfahrensrechtliche Überprüfung der Entwurfsunterlagen statt. Durch den Landkreis Rügen wurde mit seiner Stellungnahme zu diesen Unterlagen festgestellt, dass innerhalb des Geltungsbereiches nur „Innenbereichsflächen“ erfasst werden. Bereiche die als Außenbereichsflächen über eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Abrundungssatzung) einbezogen werden, sind in dieser Satzung der Gemeinde Baabe nicht mehr enthalten.

Die mit dieser Satzung als Klarstellungsbereich erfassten Grundstücke in Altbaabe-Süd erfüllen die o. g. Voraussetzungen des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB. Sie befinden sich in einem Bebauungszusammenhang hinsichtlich des Bestandes innerhalb des Ortsteiles Baabe. Dabei sind Vorhaben nur zulässig wenn sie sich nach Art und Maß der Bebauung, der Bauweise sowie der Grundstücksfläche, die

überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Dieses sind Maßstäbe, die die städtebauliche Eigenart einer Umgebung prägen und die zur Bestimmung des Rahmens, in den sich ein Vorhaben einfügen muss, herangezogen wurden.

In den letzten Jahren der Entwicklung des Ortsbereiches Altbaabe- Süd hat sich, unter Berücksichtigung des BauGB, die Auffassung der Gemeinde zur Abgrenzung des Innen- vom Außenbereich mittels dieser Satzung, über die von der Genehmigungsbehörde nach § 34 erteilten Baugenehmigungen bestätigt bzw. die Grenzziehung und die Art des verwendeten Planungsmittels mitbestimmt.

Die Gemeinde sieht ihr Planungserfordernis in der zweifelsfreien Abgrenzung des Innen- vom Außenbereich. Dadurch soll eine Ausdehnung des Ortes in die bisher ungenutzten angrenzenden Landschaftsbereiche verhindert werden, zumal diese als Landschaftsschutzbereiche zu betrachten sind sowie teilweise den Bestimmungen der § 19 LNatG, § 89 LWaG sowie des § 20 LWaldG, um nur einige zu nennen, unterliegen. Die Problematik des Hochwasserschutzes ist neben den hauptsächlich städtebaulichen Gründen ebenfalls ein Punkt für die konkrete Abgrenzung.

Der betroffene Ortsbereich ist nicht Bestandteil eines Bebauungsplanes i. S. des § 30 Abs. 1 BauGB. Die Satzung dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung. Die Gemeinde beabsichtigt, neben der Realisierung der verbindlichen Bauleitpläne, durch die Aktivierung der im Hauptwohnbereich Altbaabe vorhandenen Freiräume teilweise die Wohnraumproblematik mit zu entspannen. Für einige Bereiche innerhalb des Geltungsbereiches liegen bereits konkrete Bauplanungen bzw. sogar Baugenehmigungen vor, die die Gemeinde unterstützt und auch für die städtebauliche und infrastrukturelle Entwicklung als positiv betrachtet.

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der bestehenden Grenzen des Biosphärenreservates Südost-Rügen, im ganz speziellen Fall der Schutzzone III (Zone der harmonischen Kulturlandschaft) als Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung. Es werden innerörtliche Baulücken vorbereitet, wobei durch die direkte Anbindung an oder in die bestehende Ortslage vorhandene Erschließungs- und Infrastrukturanlagen genutzt werden. Durch diese Planung wird eine Zersiedlung der Landschaft vermieden und eine flächenschonende Erschließung sichergestellt. Eingriffe in unberührte Natur und Landschaft werden durch die Beschränkung auf den bisher unbeplanten Innenbereich minimiert.

Mit der Planung entspricht die Gemeinde Baabe dem Ansinnen des Ersten Landesraumordnungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern, das ebenfalls der Vervollständigung und Verfestigung vorhandener Ortsstrukturen den Vorrang vor der Erschließung neuer Siedlungsflächen einräumt.

Die Satzung wird gemäß § 34 Abs. 4 und 5 BauGB in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253) mit den entsprechenden letzten Änderungen aufgestellt. Die Zulassung dafür besteht mit den § 233 und 243 Abs. 3 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141).

3. historische Zusammenhänge

Im Zusammenhang mit der Kapitulation des Deutschen Reiches 1945 und der daraus resultierenden Flucht und Vertreibung deutscher Menschen aus den Ostgebieten Hinterpommern, Ostpreußen, Schlesien und Sudetengau stieg die Zahl der Bewohner im Ostseebad Baabe von Mai 1945 schlagartig von ca. 500 auf ca. 1.300 Einwohner an. Wie in allen Gemeinden Deutschlands wurden diese Vertriebenen im Ostseebad Baabe integriert.

Dieses war nur möglich, indem die zwischen ca. 1890 und 1939 erbauten mittleren und kleinen Hotels und Pensionen zu Wohngebäuden umfunktioniert wurden. Ausgenommen von dieser Belegung waren die größeren Hotels, die 1953 in der stalinistischen Rose-Aktion von dem damaligen Staatssicherheitsdienst der DDR enteignet, vereinnahmt und als Ferieneinrichtungen vom MfS genutzt wurden. Die o. g. zu Wohnzwecken umfunktionierten Pensionshäuser sind auch heute noch mit den Nachfahren der Ostflüchtlinge bewohnt. Die in den Pensionshäusern geschaffenen Wohnungen waren und sind aufgrund des baulichen Zuschnittes der Gebäude Provisorien und ermöglichen nur eine mangelhafte Wohnqualität. Um die mit Einwohnern belegten Pensionshäuser der touristischen Nutzung wieder zuzuführen und den Eigentümern die Möglichkeit einzuräumen, am Fremdenverkehr zu partizipieren, ist es notwendig, geeigneten Wohnraum in Baabe zu schaffen.

Eine Überprüfung der Gemeindevertretung ergab, dass derzeit ca. 94 Familien bzw. Einzelpersonen in privaten Häusern Wohnungen aufgemietet haben. Es liegen 35 Anträge auf Wohnraum bzw. Bauland vor.

4. Festsetzungen und zu beachtende öffentliche Belange

Eine Zuordnung der näheren Umgebung zu den Baugebieten der BauNVO wird aufgrund der vorliegenden unterschiedlichen Nutzungsarten (dörfliche, handwerkliche, touristische, Wohn- oder Mischnutzungen) nicht vorgenommen. Aus diesem Grund ist die Zulässigkeit der Vorhaben ausschließlich nach § 34 BauGB zu beurteilen, so dass keine gesonderten Festsetzungen für die Klarstellungsbereiche notwendig sowie auch nicht erlaubt sind.

§ 34 Abs. 1 BauGB:

„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“

Nach diesem Grundsatz können alle mit der Satzung erfassten Lücken geschlossen werden. Für alle noch bebaubaren Bereiche besteht in den angrenzenden

Ortsbereichen eine prägende Bebauung, die den Rahmen für eine Entscheidung z. B. die Art und das Maß der baulichen Nutzung zweifelsfrei ergibt. Durch Entscheidungen der Genehmigungsbehörde des Landkreises Rügen in der Vergangenheit (z. B. Bebauungen „Am Brook“) erkennt die Gemeinde bzw. sieht sie sich in ihrer Entscheidung zur Abgrenzung gestärkt, dass auch die mit dieser Innenbereichssatzung erfassten Freiflächen, entsprechend der angrenzenden Bebauungen einen „Lückenschluss“ zulassen.

Die Gemeinde sieht unter Berücksichtigung erteilter Baugenehmigungen und positiver Bauvoranfragen (z. B. auf den Fl.-st. 117/6, 148/6, 279/2) einen genügenden Rahmen zur Entscheidung nach § 34 gegeben. So kann z. B. für das Fl.-st. 279/2 eine Innenbereichsqualität festgestellt werden, da das Grundstück in der Vergangenheit mit den Innenbereich prägenden baulichen Anlagen bestanden war. Allein ihre derzeitige Beräumung bewirkt nicht, dass das Flurstück seine Innenbereichsqualität einbüßt. Für das Fl.-st. 117/6 wurde durch den zuständigen Träger öffentlicher Belange, Landkreis Rügen hier SG Bauordnung eine Baugenehmigung nach § 34 BauGB erteilt. Auch für das Fl.-st. 148/6 wurde gerade in jüngster Vergangenheit eine positive Entscheidung für die Entstehung von Wohnhäusern nach § 34 BauGB erteilt.

Im gesamten Geltungsbereich gelten die gleichen Zulässigkeitsbedingungen. Die Gemeinde betont noch mal, dass sie sich in dieser Entscheidung durch die erteilten Baugenehmigungen sowie die Gesetzesinterpretationen des Landkreises Rügen, hier zuständiges Sachgebiet für die Erteilung von Baugenehmigungen bestärkt sieht und erkennt, dass der vorhandene Rahmen für die Entscheidungsfindungen ausreicht.

Die Gemeinde hatte z. B. in dem laufenden Aufstellungsverfahren zu ihrem 1. Entwurf für größere Freiflächen im Ort Regelungen mittels Festsetzungen treffen wollen und gerade diese Bereiche sind Inhalt der vergangenen Entscheidungen im positiven Sinne auf der Basis des § 34 BauGB geworden. Wenn also schon für diese Flächen keine gemeindlichen Grenzen notwendig sind, so bedarf es für die übrigen Bereiche, die kleiner sind und somit einer höheren Prägung aus den angrenzenden Klarstellungen besteht, keiner gesonderten Beschränkung. Aus dieser Erkenntnis folgt auch die Entscheidung für die „Klarstellungssatzung“ nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB.

Nachrichtliche Hinweise, in Anlehnung an § 9 Abs. 6 BauGB sind in die Satzung mit aufgenommen worden.

5. Erschließung des Plangebietes

Die Erschließung der vorhandenen und auch der geplanten Bebauung im Satzungsbereich ist gewährleistet bzw. wird gesichert.

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist für den Geltungsbereich der Satzung gesichert. Der betroffene Ortsbereich ist über ein zentrales Leitungsnetz erschlossen, welches vom Wasserwerk Sellin gespeichert wird. Das vorhandenen Leitungsnetz kann nach Bedarf für Neuplanungen erweitert werden.

Zusammenfassend kann zu dem Thema festgestellt werden, dass die Versorgung der vorhandenen Nutzungen gesichert und die Bereitstellung für geplante Vorhaben möglich ist. Träger der Gemeinschaftsanlage (ausgebautes Leitungsnetz) ist der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen und die Gemeinde Baabe.

Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung ist für den Geltungsbereich gesichert.

Der Planbereich ist durch ein zentrales Leitungsnetz erschlossen. Über eine Druckentwässerung wird das anfallende Abwasser zum Hauptpumpwerk Baabe befördert. Von hier aus wird das Abwasser zum Teil gepumpt oder im freien Gefälle zum Pumpwerk Sellin gebracht und von hier aus weiter zur Abwasserkläranlage Göhren.

Für eventuell noch betriebene Kleinkläranlagen im Geltungsbereich besteht Anschlusszwang an das vorhandene Leitungsnetz. Für Neuplanungen ist die Entsorgung des Schmutzwassers über das vorhandene Leitungsnetz abgesichert. Der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung „Rügen“ ist Entsorgungspflichtiger. Es besteht in keinem Ortsbereich eine Befreiung von dieser Pflicht.

Gemäß „Satzung des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen über den Anschluss an die öffentlichen Abwasseranlagen und ihre Benutzung - Abwassersatzung -“ ist jeder Anschlussberechtigte verpflichtet, sein Grundstück sofern es bebaut ist, an eine bestehende Abwasseranlage anzuschließen und diese zu benutzen. Ein Anschlusszwang besteht nicht, wenn der Anschluss rechtlich oder tatsächlich unmöglich ist. Des Weiteren ist bei Neu- und Umbauten von Gebäuden der Anschluss vor Ingebrauchnahme des Bauwerkes auszuführen. Weitere Regelungen und Festsetzungen dazu sind im § 7 der oben genannten Satzung enthalten und sind zu beachten. Aus diesem Grund ist eine Festsetzung, dass keine Kleinkläranlagen im Geltungsbereich zulässig sind, nicht notwendig da es zu diesem Thema bereits eine rechtliche Regelung gibt. Des Weiteren ist der ZWAR Ver- und Entsorgungspflichtiger, so dass Einzellösungen für zukünftige Baugenehmigungen ohnehin nicht mehr zum Tragen kommen.

Träger der Gemeinschaftsanlagen (ausgebautes Leitungsnetz) ist der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen.

Niederschlagswasserentsorgung

Im öffentlichen Bereich ist teilweise ein zentrales Regenwassersystem vorhanden. So wird bereits ein Teil der Bollwerkstraße und der Dorfstraße zentral über ein Gefälle – Graben – Rohrleitungssystem entwässert. Eine Erweiterung dieses Systems ist bereits geplant. Vor allem der Bereich „Am Brook“ soll angeschlossen werden. In diesem Zusammenhang plant die Gemeinde eine Binnenentwässerung für einen kleinen Bereich von Grundstücken „Am Brook“ der an die zentrale Regenentwässerung angeschlossen wird. Die Planung ist seitens der Gemeinde im Zusammenhang mit den Planungen zum Deichbau vom StAUN Stralsund vorgenommen worden. „Nach Möglichkeit ist“ ... das überschüssige Wasser ... „mit freiem Gefälle in die Baaber Beek einzuleiten, weil das Grabensystem, welches durch den WBV unterhalten wird, über ein Schöpfwerk entwässert. Bei Havarie könnte es zu Rückstauerscheinungen in den Gräben kommen.“ (Stellungnahme Wasser- und Bodenverband „Rügen“ – WBV vom 18.06.2001)

Größtenteils, vor allem für die privaten Bauvorhaben ist das Regenwasser in geeigneter Weise und in Verantwortung eines jeden Bauherren dort zu belassen, wo es anfällt. Dabei entfällt die Pflicht zur Abwasserbeseitigung für Niederschlagswasser, das verwertet oder versickert wird. Das entspricht der Festschreibungen der §§ 39 Abs. 3 sowie 40 Abs. 3 Satz 2 LWaG M-V. Das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen kann auf den Grundstücken versickert werden, sofern diese eine ausreichende Fläche und geeigneten Untergrund für die Versickerung aufweisen. Die Möglichkeiten sind für diese Lösung im Plangebiet gegeben und auch erlaubt. Der Nachweis über die Funktionsfähigkeit ist durch die einzelnen Bauherren mit dem Bauantrag zu erbringen. Die Satzung bringt hierbei für alle eingeschlossenen Grundstücke die Innenbereichsqualität, so dass die Bewertung und Prüfung der Lösungen mit dem Bauantrag durch die zuständige Untere Wasserbehörde zu erfolgen hat.

Aus dieser Festlegung, der nach § 34 BauGB absehbaren zulassungsfähigen Nutzung im Planbereich (überwiegend Wohnnutzung) und der geringen Anzahl der auf den Freiflächen überhaupt noch möglichen Vorhaben ist ein Beeinflussung des nutzbaren Grundwasserspiegels und seiner Qualität nicht zu erwarten. Eine Verunreinigung durch Abwässer ist durch den Anschlusszwang an die bestehende öffentliche Abwasserentsorgungsleitung ebenfalls nicht zu befürchten.

Hinsichtlich des Umganges mit dem Niederschlagswasser von Stellflächen für Pkw ist das „Merkblatt zur Anlage von Kfz- Stell-/ Parkplätzen unter dem Aspekt des vorbeugenden Grundwasserschutzes“ der Freien und Hansestadt Hamburg, Umweltbehörde sowie das DVGW Regelwerk W 101 heranzuziehen. Bereits bei anderen Planungen im Bereich Altbaabe wurden diese Richtlinien in Anwendung gebracht. Danach sind die Stellplätze mit einem luft- und wasserdurchlässigen Aufbau zu versehen, z. B. in Form von Rasengittersteinen bzw. Kies. Im weiteren kann das überschüssige, gesammelte Niederschlagswasser über großflächige Versickerungsflächen oder -mulden mit belebter und bewachsener Bodenzone

versickern. Groß angelegte Sammelplatzplätze für eine Vielzahl von Pkw sind im Geltungsbereich nicht vorgesehen und nach Art und Maß der angrenzenden Bebauung auch nicht zulässig.

Energieversorgung

Die Energieversorgung ist für den Satzungsbereich gesichert. Im Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen des Energieversorgungsunternehmens e.dis Energie Nord AG. Im Rahmen vorhabenkonkreter Planungen hält die e.dis eine Rücksprache für erforderlich.

Leitungen bis 20 kV

Grundsätzlich sind die Mindestabstände zu elektrischen Anlagen nach DIN VDE 0211 und 0210 bzw. die Schutzabstände nach DIN VDE 0105 einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine Einweisung durch unser Regionalzentrum erforderlich. In den Gefahrenbereich von Freileitungen ($U_n > 1$ kV: allgemeiner Schutzabstand von 3 m zum äußeren, ausgeschwungenen Leiter) darf nicht eingedrungen werden. Die Zugänglichkeit der Maßstandorte muss jederzeit gewährt sein. Beeinträchtigungen der Standsicherheit sowie Beschädigungen von Erdungsanlagen müssen ausgeschlossen werden. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich. Leitungstrassen sind von Baumpflanzungen freizuhalten.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt entsprechend der Satzung über Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen (Abfallwirtschafts- und Gebührensatzung) im Landkreis Rügen vom 10.07.1995 mit den entsprechenden Änderungssatzungen.

Straßenerschließung

Die Straßenerschließung ist für den Satzungsbereich gesichert. Die vorhandenen Wegeverbindungen können genutzt werden, wobei für die Zukunft qualitätsmäßige Verbesserungen zu erwarten sind. Alle bebaubaren Bereiche liegen an öffentlichen Wegeverbindungen bzw. sind über vorhandene privatrechtliche Sicherungen (Grunddienstbarkeiten) erschlossen.

Ein Teilbereich der Satzung liegt an der freien Strecke der Bundesstraße Nr. 196. Gemäß § 9 Abs. 1 Fernstraßengesetz - FStrG (in der Bekanntmachung der Neufassung vom 18. April 1994) dürfen an der freien Strecke von Bundesstraßen Hochbauten einschließlich Werbeanlagen und Aufschüttungen/ Abgrabungen größeren Umfanges in einer Entfernung bis zu 20 m nicht errichtet/ vorgenommen werden bzw. bauliche Anlagen über Zufahrten an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar nicht angeschlossen werden. Diese rechtliche Festlegung ist mit dieser Satzung berücksichtigt worden. Es sind keine zusätzlichen Flächen für Hochbauten/ Werbeanlagen/ Aufschüttungen / Abgrabungen/ Zufahrten an der Bundesstraße innerhalb des o. g. Abstandes mittels dieser Satzung überplant worden. In diesem Bereich sind lediglich die vorhandenen, unter Bestandsschutz stehenden baulichen

Anlagen und Nutzungen erfasst worden. Das Gleiche gilt für Zufahrten zu baulichen Anlagen. Es werden auch weiterhin nur die vorhandenen, zulässiger Weise errichteten Ortszufahrten genutzt. Neue sind nicht geplant und dürfen mit dieser Art der Satzung auch nicht provoziert werden, da eine „Innenbereichssatzung“ nur über bereits bebaute Ortsbereiche gelegt werden darf, für die von einer gesicherten Erschließung ausgegangen werden kann. Für den betroffenen Ortsteil Altbaabe ist das der Fall. Neue Zufahrten zur B 196 sind nicht notwendig, die Vorhandenen können genutzt werden und der 20 m Anbauverbotsbereich wird nicht durch neue bauliche Anlagen, die aus dieser Satzung resultieren berührt.

Wenn bauliche Anlagen in einem Abstand bis zu 40 m errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen bzw. wenn bauliche Anlagen die über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen, ist gemäß § 9 Abs. 2 FStrG die Zustimmung des Straßenbaulastträgers erforderlich. Diese Bedingungen sind zu beachten. Für die vorhandene Bebauung gilt Bestandsschutz.

Die Zufahrten von der B 196 zum Ortbereich Altbaabe – Süd befinden sich innerhalb der geschwindigkeitsbegrenzten Ortsdurchfahrt Baabe.

Durch den Träger der Straßenbaulast der Bundesstraße sollte überprüft werden, ob eine Veränderung der Festlegung „freie Strecke“ zu „Ortsdurchfahrt“ für den Ort Baabe in diesem Bereich ermöglicht werden kann.

Wärmetechnische Versorgung

Die Gasversorgung ist für den Planbereich gesichert.

Die Ortslage Baabe ist an die zentrale Versorgung mit Gas angeschlossen. Das vorhandene Leitungsnetz kann nach Bedarf erweitert werden, so dass die Versorgung der geplanten Neubauten abgesichert werden kann. Dabei ist zu beachten, dass es unzulässig ist, diese Leitungsführungen zu überbauen oder mit tiefwurzelnden Gewächsen zu überpflanzen.

Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Erschließung ist für den Planbereich gesichert.

Im Planbereich befinden sich Breitbandkommunikationsanlagen (BK)- Anlagen der Kabel Deutschland GmbH, Lizenznummer 98030273. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Planbereich wird dazu eine Stellungnahme mit entsprechenden Auskünften über den vorhandenen Leitungsbestand durch die Kabel Deutschland GmbH abgegeben.

Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen im Planbereich sind der Geschäftsstelle rechtzeitig, zumindest 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen, um bei Erfordernis eine Erweiterung der Netzinfrastruktur eine Koordinierung mit den Straßenbaumaßnahmen und ggf. Baumaßnahmen anderer Leitungsträger zu ermöglichen.

Im Satzungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe der Anlagen ist es erforderlich, dass die Bauausführenden vorher vom Bezirksbüro Netze 29, 18381 Putbus, Alleestr. 31, Tel. 0 38 301 – 84-811, Fax:-805, die neusten Bestandsunterlagen einholen und sich in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes, die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist Voraussetzung, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der zuständigen Technikniederlassung Potsdam, Bezirksbüro Netze 29, 18347 Stralsund, Barther Str. 72, Tel. 0381 – 240-430, Fax:-439, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vorher schriftlich angezeigt werden.

Im Planbereich befinden sich Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG (Lap. 1526h, 1525b). Bei Verwirklichung der Planung ist eine Beeinträchtigung des Richtfunkverkehrs nicht zu erwarten.

Beschaffenheit des Baugrundes und Hydrogeologie

Im Plangebiet besteht der oberflächennahe geologische Baugrund überwiegend aus nichtbindigen Sedimenten. Es handelt sich um Dünen- und Strandsande. Dünensande sind im Anschnitt verlagerungsempfindlich. Die Strandsande führen in unterschiedlichen Teufenbereichen organisch durchsetzte Horizonte. Bei Belastung reagieren diese setzungsempfindlich.

Bei geplanter Bebauung ist die Durchführung entsprechender Baugrunduntersuchungen vorzunehmen und mit dem Genehmigungsantrag nachzuweisen.

Der obere Grundwasserleiter ist im Plangebiet nach der Hydrogeologischen Karte M 1:50 000 luftbedeckt und deshalb vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht gesichert.

Der Flurabstand des oberen zusammenhängenden Grundwasserleiters beträgt nach der HK 50 > 2 - 5 m.

Die Grundwasserfließrichtung orientiert sich nach Westen bis Nordwesten. Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzonen der Wasserfassung „Baaber Heide“.

6. Schutzgebiete und -objekte

6.1 Trinkwasserschutz/ Umgang mit Niederschlagswasser

Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich vollständig in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung „Baaber Heide“. Der südliche Bereich der Bollwerkstraße befindet sich in der Randzone der Trinkwasserschutzzone II derselben Wasserfassung. Das Trinkwasserschutzgebiet Baaber Heide wurde mit Kreistagsbeschluss 65-12/81 vom 10.09.1981 festgelegt, ebenso wie die dazugehörige Schutzzonenanordnung auf der Grundlage der TGL 24348 bzw. deren Nachfolge TGL 43850. Die Grenzen sind mit der Planzeichnung zur Satzung nachrichtlich übernommen worden.

Der mit der vorliegenden Satzung überplante Bereich des Ortes Altbaabe, ist fast vollständig bebaut. Die bestehende Bebauung genießt Bestandsschutz. Eine negative Beeinflussung der Wasserfassung durch zusätzliche Vorhaben auf den noch freien Grundstücken ist nicht zu erwarten, da dieses in einem geringen Umfang passieren wird (der größte Teil der Fläche ist bereits bebaut).

Dieses muss auch durch die zuständige untere Wasserbehörde so gesehen werden, denn die zahlreichen Genehmigungen der letzten Jahre bezeugen, dass die Entwicklung für den Ortsteil Altbaabe positiv unterstützt wird. Durch die nachweisbare zentrale Ver- und Entsorgung (keine geklärten Abwässer in den Boden), werden die beantragten Bauvorhaben in aller Regel bewilligt. Um auch in diesem Sinne eine Orientierung für die weitere Entwicklung zu geben, ist es ganz wichtig auch für die untere Wasserbehörde eine Abgrenzung des Innenbereiches vorzulegen.

Die in der TWSZ II noch freien Grundstücksbereiche besitzen aufgrund der Dichte und Zusammengehörigkeit der vorhandenen Bebauung ebenfalls bereits Innenbereichsqualität. Mit dem Bauantrag ist hier allerdings eine besondere Vorgehensweise zu berücksichtigen, da in der TWSZ II Bauverbot besteht. Eine Festsetzung, Bauungen nur im Rahmen des Bestandsschutzes zuzulassen, wird mit dieser Satzung nicht erlassen. Eine solche Festsetzung besitzt auch keinen Regelungscharakter. Umfang, Inhalt und Anspruch auf Bestandsschutz sind auf höherer Ebene gesetzlich geregelt und bedürfen keiner Festsetzung oder gar Beschneidung durch eine gemeindliche Satzung. Durch die Untere Wasserbehörde wird auf Anfrage hinsichtlich der Nutzbarkeit der berührten Grundstücke auf die Anwendung des § 136 Abs. 2 Landeswassergesetz M-V (LWaG) hingewiesen. Mit dem jeweiligen Bauantrag ist bei der Unteren Wasserbehörde nach § 136 Abs. 2 ein Antrag auf Ausnahme von den Verboten und Nutzungsbeschränkungen zu stellen, welcher zugelassen werden kann, wenn dieser dem jeweiligen Schutzziel nicht zuwiderläuft oder die Ausnahme im Interesse des Wohls der Allgemeinheit erforderlich ist. In dieser Ausnahmegenehmigung ist die Festlegung von Auflagen und Bedingungen zulässig. Auf der Grundlage dieser Satzung kann eine derartige Ausnahme nicht pauschal für alle betroffenen Grundstücke erteilt werden, da hier noch keine genauen Angaben zum Umfang der Flächenversiegelung durch die Bebauung, zur Bauweise (z. B. Unterkellerung) oder auch zur Nutzung möglich ist. Hierfür ist eine Einzelfallprüfung anhand der konkreten Bauunterlagen notwendig. Im

betroffenen Abschnitt des Geltungsbereiches wurde das oben beschriebene Verfahren bereits angewandt und Einzelentscheidung positiv für die geplanten Bau- sowie Nutzungsabsichten entschieden. Aus diesem Grund werden die angrenzenden Grundstücke mit dieser Innenbereichssatzung ebenfalls berücksichtigt. Für eine Entscheidung zugunsten der Nutzbarkeit der Freiräume kann auch die Lage dieser im direkten Randbereich der TWSZ II zur III herangezogen werden. Städtebaulich ist die Schließung der Baulücken sinnvoll. Eine Festlegung, dass gerade die Bebauung dieser Grundstücke (als Lücke zwischen bereits bebauten Flächen) die Wasserfassung so beeinträchtigt, dass ihre Nutzung in Frage zu stellen ist, kann nicht abgeleitet werden.

Aus den Festlegungen hinsichtlich des Umganges mit dem Niederschlagswasser, der nach § 34 BauGB absehbaren zulassungsfähigen Nutzung im Planbereich (überwiegend Wohnnutzung) und der geringen Anzahl der auf den Freiflächen überhaupt noch möglichen Vorhaben ist ein Beeinflussung des nutzbaren Grundwasserspiegels und seiner Qualität nicht zu erwarten. Eine Verunreinigung durch Abwässer ist durch den Anschlusszwang an die bestehende öffentliche Abwasserentsorgungsleitung ebenfalls nicht zu befürchten. Siehe dazu auch Ausführungen unter Punkt 5. Erschließung des Plangebietes, Niederschlagswasserentsorgung.

6.2 Küsten- und Gewässerschutz

6.2.1 Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 19 LNatG M-V

Der durch die Klarstellungssatzung erfasste Ortsbereich Altbaabe- Süd liegt teilweise im durch § 19 Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg – Vorpommern (LNatG M-V) beschriebenen 200 m - Küsten- und Gewässerschutzstreifen.

Dieser mit Abs. 1 beschriebenen Schutzbereich gilt allerdings nicht für „... 3. bauliche Anlagen, die aufgrund eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes errichtet oder wesentlich geändert werden oder für die im Bereich von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen nach § 34 des Baugesetzbuches ein Anspruch auf Bebauung besteht, ...“ (§ 19 Abs. 2 LNatG M-V).

Das in Abs. 1 beschriebene Verbot für die Errichtung und wesentliche Änderung von baulichen Anlagen ist also für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Altbaabe (§ 34 Abs. 4 Satz 1 BauGB) nicht anzuwenden. In diesem Bereich besteht ein Anspruch auf Bebauung. Aus diesem Grunde bedarf es auch keiner Ausnahmegenehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde nach § 19 Abs. 5 LNatG M-V.

6.2.2 Bauverbotszone nach § 89 LWaG M-V

Bauliche Anlagen dürfen außerhalb eines Bebauungsplanes nicht errichtet oder wesentlich geändert werden in einer Entfernung bis zu 200 m landwärts von der Mittelwasserlinie an Flachküsten, mindestens jedoch 50 m landwärts vom

landseitigen Fußpunkt von Deichen und Dünen. (§ 89 Abs. 1 Nr. 2 LWaG M-V)
Dieser Absatz 1 gilt nicht „... 4. für bauliche Anlagen, die im Innenbereich nach § 34 des Baugesetzbuches errichtet oder wesentlich geändert werden, ...“. (§ 89 Abs. 2 Nr. 4 LWaG M-V)

Für den Bereich des Ortsteiles Altbaabe ist durch das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Stralsund das Projekt „Deichverstärkung Baabe“ in Auftrag gegeben worden, da durch den alten Deich der Hochwasserschutz nicht mehr gesichert ist. Der neue Deich ist so geplant, dass er sich in einer Entfernung von ca. 100 m ungefähr parallel zur Straße „Am Brook“ und weiter in nördlicher Richtung zum „Selliner See“ einordnet. Er verläuft östlich parallel des vorhandenen Entwässerungsgrabens.

Da sich die Neuplanungen in diesem Bereich als Lückenschließungen zu dem bereits vorhandenen Ortsrand darstellen, wurde dieser auch als Maßstab für die Festlegung des Deichabstandes genutzt. Somit ist eine Unterschreitung des Mindestabstandes von Deichen zu baulichen Anlagen nicht möglich. Die gemeindliche Planung entspricht damit den Vorschriften des § 89 Abs. 1 Satz 2 LWaG M-V (*mindestens jedoch fünfzig Meter landwärts vom landseitigen Fußpunkt von Deichen und Dünen*). Der Mindestabstand von 50 m wird in diesem Bereich mit der Klarstellungssatzung eingehalten.

Im Bereich Bollwerkstraße erfasst der 50 m – Bereich geringfügig die vorhandene Bebauung, welche hier Bestandsschutz hat sowie bereits Innenbereichsqualität nach § 34 BauGB besitzt. Alle durch den Schutzabstand berührten Grundstücke sind bereits baulich genutzt.

Der nordwestliche Geltungsbereich liegt teilweise in dem mit § 89 Abs. 1 beschriebenen 200 m- Bereich. Vorhandene Bauten haben in diesem Bereich Bestandsschutz. Für die Freiflächen innerhalb dieses Bereiches ist eine Bebauung vorgesehen. Da sich die Gemeinde, wie bereits in den vorangegangenen Punkten dieser Begründung erklärt, im Rahmen des § 34 BauGB bewegt, tritt § 89 Abs. 2 Nr. 4 LWaG M-V in Kraft, der aussagt, dass im Innenbereich o. g. Bauverbot nicht besteht.

Durch das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Stralsund sind innerhalb der Beteiligungsverfahren zum ersten und zweiten Entwurf aus diesem Grund auch keine Bauverbote gemäß § 89 Abs. 1 LWaG M-V für den betroffenen Ortsbereich ausgesprochen worden, da dieser nach § 89 Abs. 2 Nr. 4 LWaG M-V nicht für den Innenbereich nach § 34 anzuwenden ist. Die betroffenen Ortsbereiche sind klargestellte Bereiche, also Innenbereiche gemäß § 34 BauGB.

6.3 Hochwasserschutz

Der Ortsbereich Altbaabe bedarf des Hochwasserschutzes in Richtung Selliner See.

Die vorhandenen Deiche und Anlagen erbringen keinen ausreichenden Schutz, so dass vom Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Stralsund Untersuchungen und Planungen zur optimalen Trassenführung und Errichtung von Deichen durchgeführt

wurden. Die neue Trassenführung ist bereits geplant und genehmigt. Die Führung der Deichtrasse ist der Gemeinde bekannt. Der Geltungsbereich dieser Satzung wird davon nicht berührt, so dass es keiner Flächensicherung für den Hochwasserschutz mittels dieser Satzung bedarf.

Nach Fertigstellung der Schutzbauwerke befinden sich der gesamte Ortsbereich Altbaabe innerhalb der geschützten Flächen.

(hinsichtlich der Schutzabstände usw. siehe Punkt 6.2.2 und 5. dieser Begründung)

6.4 Immissionsschutz

Für die Grundstücke entlang der B 196 ist eine Straßenverkehrslärmbelastung festzustellen. Innerhalb eines 50 m Bereiches, gerechnet ab Straßenmitte, ist Wohnbebauung problematisch.

Die vorhandene Bebauung hat Bestandsschutz. Für die noch freien Grundstücke am Heideweg wird ebenfalls die zukünftige bauliche Nutzung verfolgt. Die Schließung der Baulücken in dieser klassischen Straßenzeilenbebauung ist Ziel der Gemeinde, wobei die in der jüngsten Vergangenheit ausgesprochenen Baugenehmigungen die Realisierung dieses Zieles sowie deren Zulässigkeit im Rahmen des § 34 BauGB unterstreichen.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind für den betroffenen Bereich nicht vorgesehen, da sie zum einen die Ansicht der südlichen Ortsausfahrt Baabe unserer Meinung nach negativ beeinflussen und sich in den meisten Fällen nicht der gewünschte Erfolg einstellt.

Mit der Erarbeitung der einzelnen Entwurfsabschnitte der Satzung wurde für die Fl.-st. an der B 196 auch eine Auseinandersetzung mit Immissionsschutz durchgeführt. Die Wohnbauanlagen befinden sich in einem Abstand von ca. 40 – 45 m von der B 196 (außerhalb eines 50 m Bereiches gemessen ab Straßenmitte) und genießen Bestandsschutz. Die verbleibenden bebaubaren Grundstücke besitzen bereits Innenbereichsqualität und sind nach § 34 BauGB zu beurteilen. Diese Tatsache ist durch in der Vergangenheit erteilte Baugenehmigungen bestätigt und untermauert worden. Die Praxis sieht für diese Fälle eine Prüfung der konkreten Bauantragsunterlagen mit Darlegungen zum Aufbau der äußeren umfassenden Bauteile, der Grundrissgestaltung usw. vor, wobei zu dem Zeitpunkt eine Prüfung der zuständigen Umweltabteilung vorgenommen wird und ggf. mit der Baugenehmigung Auflagen erteilt werden. Durch die zuständige Behörde des Landkreises Rügen wird die Schließung der Häuserzeile am Heideweg befürwortet.

Innerhalb des 50 m Bereiches befinden sich lediglich die baulichen Anlagen des Baubetriebes Yström & Ehlers, die Bestandsschutz haben. Weitere bauliche Anlagen sind für dieses Grundstück durch die Einhaltung des Waldabstandes nicht möglich. Bei möglichen Umnutzungsanträgen zu den vorhandenen Gebäuden sind die entsprechenden Prüfungen durch die zuständige Behörde durchzuführen.

6.5 Schutz des Waldes

Die Waldflächen Mecklenburg-Vorpommerns sind mittels Landeswaldgesetz (LWaldG M-V) unter Schutz gestellt.

Das Flurstück 44/30 (alt 44/16) Gemarkung Mönchgut, Flur 2 ist durch den Waldabstand (§ 20 LWaldG M-V) zum Waldflurstück 44/28 (alt 44/17) berührt. Die auf dem Flurstück 44/30 befindliche Bebauung hat Bestandsschutz. Einer weiteren Bebauung auf dem Flurstück 44/30 wird durch die Forstbehörde Rügen nicht zugestimmt. Aus diesem Grund ist basierend auf dem Waldabstandserlass ein Bauverbotsbereich von 30 m zum Waldflurstück nachrichtlich übernommen worden, da alle anderen Regelungen zu einer unbilligen Härte für den historisch gewachsenen Ortsrand geführt hätten. Dieser Mindestabstand ist auch vom Forstamt Rügen in seinen Stellungnahmen vom 09.12.1996 und 03.07.2001 benannt worden. Das Forstamt Rügen stimmt unter Berücksichtigung des Waldabstandes von 30 m (Nachrichtlicher Hinweis ist auf der Planzeichnung) der Klarstellungssatzung zu (siehe Stellungnahme vom 03.07.2001 in der Verfahrensakte).

Die vorhandenen Bebauungen unterliegen dem Bestandsschutz. Für die vorhandenen und zukünftigen Bebauungen der durch angrenzende Waldflurstücke berührten Bereiche (z. B. Heideweg) tritt der Punkt 4.1 des Waldabstandserlasses in Kraft. Dabei ist festzustellen, dass die bauliche Nutzung der noch unbebauten Flurstücke als Lückenschluss zu betrachten ist. Für diese Grundstücke ist mit dem Bauantrag nachzuweisen, dass die zukünftige Bebauung nicht näher an den Wald heranrückt als die bestehenden baulichen Anlagen, die die Lücke begrenzen. Hier ist die Ausnahmegenehmigung zu erteilen, da bereits ein Baurecht für das Grundstück besteht. Einer gesonderten Festsetzung bedarf es mit dieser Satzung zu dem Fall nicht, da höheres Recht bereits Regelungen dazu hergibt. Für weitere Bebauungen auf diesen Flurstücken in Richtung Wald kann das forstbehördliche Einvernehmen nicht erteilt werden.

Für das Flurstück 44/30, Gemarkung Mönchgut, Flur 2 ist unter Anwendung des § 9 Abs. 6 BauGB der Waldabstand als Bauverbot nachrichtlich übernommen worden.

6.6 Schutz der Gräben

Gräben dürfen durch Vorhaben der Planung nicht negativ berührt werden und sind zu schützen. Für bauliche Anlagen ist ein Mindestabstand von der Böschungsoberkante von 7 m einzuhalten. Solche Anlagen und Gewässer unterliegen der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes „Rügen“, wobei für diese Satzung festzustellen ist, dass keine Berührungspunkte vorliegen. Die Gräben der Ortslage Baabe, die der Unterhaltungspflicht des WBV unterliegen befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches und werden durch diese Planung nicht berührt. Da im Geltungsbereich gemeindeeigene Gräben vorhanden sind ist der Hinweis auf die Abstandsflächen Bestandteil der Nachrichtlichen Hinweise zur Satzung. Der Hinweis basiert auf den Regelungen des § 81 des Landeswassergesetzes M-V.

6.7 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern

Im Planungsgebiet befindet sich der Höhenfestpunkt 343060 der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

In der Örtlichkeit ist der Höhenfestpunkt durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet ("vermarkt"). Nach § 7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 21. Juli 1992 (GVOBl. M-V S. 390) zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes über die Funktionalreform vom 5. Mai 1994 (GVOBl. M-V S. 566) sind Vermessungsmarken gesetzlich geschützt. Die entsprechenden Vorschriften und Verhaltensregeln sind dem o. g. Gesetz zu entnehmen.

Falls einer der Festpunkt innerhalb der Geltungsbereiches durch ein Bauvorhaben gefährdet wird, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Landesvermessungsamt M-V zu stellen.

Ein Zuwiderhandeln ist eine Ordnungswidrigkeit und wird mit Geldbußen sowie ggf. Schadensersatzansprüchen geahndet. Das Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte ist zu beachten.

Festpunkte hinsichtlich von Liegenschaftsvermessungen des Aufnahmepunktfeldes sind nicht bekannt.

6.8 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Denkmäler die Bestandteil der Kreisdenkmalschutzliste sind. Sie sind gemäß Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) geschützt und bei Veränderungen ist gemäß Gesetz zu verfahren.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Baudenkmäler:

1. Am Brook 20, Büdnerie
2. Birkenallee 2, Bauernhaus
3. Bollwerkstraße 16, Bauernhaus

Mit der weiteren Ortsgestaltung im Rahmen der Innenbereichsentwicklung ist der § 7 DSchG M-V über „Genehmigungspflichtige Maßnahmen“ (Denkmäler und ihre Umgebung) zu berücksichtigen.

Des Weiteren sind auch die Festlegungen hinsichtlich des Umganges bei Bodendenkmalfund zu berücksichtigen. (siehe dazu auch die Nachrichtlichen Hinweise auf der Satzung)

7. Natur- und Landschaftsschutz/ Biosphärenreservat Südost-Rügen

Die gesamte Fläche der Gemeinde Baabe befindet sich innerhalb der Grenzen des Biosphärenreservates Südost-Rügen. Dazu ist die Verordnung über die Festsetzung von Naturschutzgebieten und einem Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung mit der Gesamtbezeichnung Biosphärenreservat Südost- Rügen, Sonderdruck Nr. 1471 vom 1.10.1990 zu beachten.

Aus o. g. Grund und entsprechend der Festlegungen des Regionales Raumordnungsprogrammes Vorpommern sowie der vertretbaren städtebaulichen Gestaltung Baabes im Landschafts- und Naturraum will die Gemeinde ihre vorhandenen Ortsbereiche sinnvoll verdichten und somit sowenig unberührte Natur und Landschaft außerhalb der bestehenden Ortsgrenzen verbrauchen wie möglich.

Unter diesem Aspekt erfolgte die Festlegung der Geltungsbereichsgrenze mit Orientierung am klargestellten Ortsrand. Es können lediglich Lücken aufgefüllt werden. Eine Ausdehnung des Ortes in den geschützten, bisher ungenutzten Außenbereich, wird unterbunden. Über die gewachsenen Ortsgrenzen hinaus wurde für kein Grundstück der Innenbereich bestimmt. Alle erfassten Grundstücke sind in sich selbst Bestandteil des Bebauungszusammenhanges. Auch die erfassten Randlagen rechtfertigen eine Einbeziehung. So ist der gesamte „äußere Rand“ durch die zumeist einzeilige Bebauung der Straßen „Am Brook“, Bollwerkstraße, Heideweg und Birkenallee begrenzt und geht nicht über diese Grenzen hinaus, was teilweise durch hinter dieser Bebauung liegende natürliche Abgrenzungen (z. B. Waldflächen) oder technische Bauwerke (z. B. Deichbauvorhaben zum Selliner See) ohnehin nicht möglich ist.

Durch die Regelungen des § 34 BauGB zu den Klarstellungsbereichen (Art und Maß der angrenzenden Bebauung) verbleiben auch weiterhin Freiflächen innerhalb des Ortsbereiches bestehen, die das Ortsbild prägen.

Einer gesonderten Festlegung dazu bedarf es nicht, denn

1. der Innenbereich ist nach Maßgabe des § 34 BauGB für eine bauliche Nutzung privilegiert (die zulässigen Vorhaben sind nicht als Eingriffe anzusehen) und
2. dieser unter 1. genannte Rahmen gibt ebenfalls Grenzen zu Flächen auf, die nicht für eine Bebauung zur Verfügung stehen und deshalb nach § 8 Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) zu begrünen sind.

Mit dieser Satzung hat die Gemeinde Baabe die naturschutzfachlichen Richtlinien berücksichtigt und widerspricht nicht den Schutzziele der Biosphärenreservatsverordnung sowie dem Landesnaturschutzgesetz.

8. Zusammenfassung

Durch die Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB werden die Ortsgrenzen des Ortes Baabe klargestellt.

Die Bebauung der freien Grundstücke im Satzungsbereich ist möglich und dem Ortsbild in dieser Region zuträglich, wobei gerade in den schützenswerten Landschaftsbereichen des Biosphärenreservates Südost-Rügen sparsam mit Grund und Boden für Bauzwecke umgegangen werden muss. Aus diesem Grund sind ausschließlich innerörtliche Freiflächen für eine zukünftige Bebauung erfasst worden, die auch derzeit schon durch die angrenzenden Nutzungen beeinflusst sind. Deshalb wird die geplante bauliche Nutzung für vertretbar angesehen.

Der Bedarf an Wohnneubauten besteht in der Gemeinde und kann zum Teil über die vorgesehenen Grundstücke gesenkt werden. Für einige Grundstücke bestehen bereits reale Bebauungsvorstellungen einzelner Bewerber.

Die Erschließung für den Planbereich ist vorhanden und kann nach konkreten Vorstellungen zur Grundstückerschließung erweitert und genutzt werden.

9. Arbeitsvermerk

Die vorliegenden Unterlagen zur „Klarstellungssatzung für den Ortsteil Altbaabe Gemeinde Baabe“ wurden bearbeitet durch die

Ingenieurbüro Timm GmbH, Dipl.-Ing. M. Knittel, Industriestraße 18a, 18528 Bergen auf Rügen.

Baabe, 13.12.2001

Der Bürgermeister



Karte "Lage im Raum"

M 1 : 50 000

