



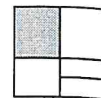
# Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1) Ziele und Grundsätze.....</b>	<b>4</b>
1.1) Aufgabenstellung.....	4
1.2) Ziele der Planung.....	4
1.3) Planungsgrundlage.....	5
1.4) Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung.....	5
1.5) Vorgaben anderer Planungen.....	6
<b>2) Ausgangslage.....</b>	<b>7</b>
2.1) Natürliche Gegebenheiten.....	7
2.1.1) Geographische Lage und Topographie.....	7
2.1.2) Klima und Witterung.....	8
2.1.3) Wasser und Boden.....	8
2.1.4) Schutzgebiete des Naturschutzrechts.....	9
2.2) Historische Entwicklung.....	9
2.2.1) Historische Entwicklung.....	9
2.2.2) Denkmalschutz.....	11
2.3) Gemeindeentwicklung im letzten Jahrzehnt.....	12
2.3.1) Einwohnerentwicklung.....	12
2.3.2) Wohnungsbau / Wohnungsversorgung.....	14
2.3.3) Soziale und öffentliche Infrastruktur.....	15
2.3.4) Wirtschaftliche Entwicklung.....	15
2.3.5) Tourismus.....	17
2.3.6) Bauleitplanung.....	19
2.4) Erschließung / technische Infrastruktur.....	19
2.4.1) Verkehr.....	19
2.4.2) Technische Infrastruktur.....	21
2.5) Überflutungsgefahr / Hochwasserschutzanlagen.....	22
2.6) Regionale Zusammenhänge.....	23
2.7) Stärken - Schwächen.....	26
<b>3) Planung 2020.....</b>	<b>27</b>
3.1) Entwicklungskonzept.....	27
3.1.1) Tourismusentwicklung.....	27



3.1.2) Einwohnerentwicklung.....	27
3.2) Flächenausweisung.....	28
3.2.1) Allgemeine städtebauliche Entwicklungsziele.....	28
3.2.2) Wohnbauflächen.....	28
3.2.2) Gemischte Bauflächen.....	30
3.2.3) Sondergebiete.....	30
3.2.4) Gemeinbedarfs-/Versorgungsflächen.....	31
3.2.5) Grünflächen.....	31
3.3) Sonstige Darstellungen .....	32
3.3.1) Naturschutz.....	32
3.3.2) Überörtliche Wanderwege.....	32
3.3.3) Altlasten.....	33
3.3.4) Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise für die Bauleitplanung.....	33
3.4) Flächenbilanz.....	35
<b>4) Umweltbericht.....</b>	<b>35</b>
4.1) Allgemeines.....	35
4.2) Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung.....	39
4.3) Naturhaushalt und Landschaftsbild.....	49
4.5) Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	55
4.6) Wechselwirkungen.....	55
4.7) Zusammenfassung.....	56
<b>5) Quellenverzeichnis.....</b>	<b>56</b>



## 1) Ziele und Grundsätze

### 1.1) Aufgabenstellung

Die Gemeinde Ostseebad Baabe verfügt noch nicht über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Gemäß § 5 BauGB erstreckt sich der Flächennutzungsplan auf das ganze Gemeindegebiet und stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar.

Wegen der besonderen Situation der Gemeinde im Biosphärenreservat Südost-Rügen sind große Bereiche des Gemeindegebiets der ausschließlichen gemeindlichen Planung entzogen. Ein kleiner Teil des Gemeindegebiets sind als NSG, alle übrigen Flächen als LSG ausgewiesen. Angesichts dieser Einschränkungen liegt der Schwerpunkt des Flächennutzungsplans auf der Entwicklung des Siedlungsbereich. Naturschutzrechtlicher Schutzstatus sowie die naturschutzfachlich angestrebte Entwicklung werden nachrichtlich übernommen. Auf die Erstellung eines Landschaftsplans wird verzichtet, stattdessen kann insbesondere auf den Pflege- und Entwicklungsplan Ostrügensche Boddenlandschaft des Landschaftspflegeverbands Ostrügen e.V. zurückgegriffen werden.

Zukünftig werden zudem ein gesonderter Pflege- und Entwicklungsplan für das Biosphärenreservat Südost-Rügen sowie Managementpläne der Natura-2000 Schutzgebiete durch die Umweltbehörden in Abstimmung mit der Gemeinde zu erstellen sein.

### 1.2) Ziele der Planung

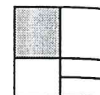
Die Gemeinde Ostseebad Baabe strebt eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung an, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung künftiger Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende Bodennutzung gewährleistet. Als staatlich anerkanntes Seebad (seit dem Jahr 1998) spielen die Anforderungen des Tourismus dabei eine zentrale Rolle (vgl. § 3 Kurortgesetz M-V). Grundsätzlich wird ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden und demnach eine effiziente Flächennutzung angestrebt.

Dabei sind vor allem folgende strukturellen und räumlichen Aspekte hervorzuheben:

- behutsamer Ausbau des Tourismus als Hauptwirtschaftszweig (insbesondere qualitative Aufwertung bestehender Anlagen und Optimierung der Beherbergungsstruktur),
- Ausbau der landschaftsgebundenen Freizeitmöglichkeiten
- Stärkung der Erlebnisqualität des Ortes mit Ausbau öffentlicher Aufenthaltsflächen (Kur- und Grünanlagen) sowie öffentlichkeitswirksamer Angebote (Kur-/Veranstaltungsmittelhaus, Einzelhandel und Gastronomie),
- Entwicklung des Bereichs Jakobsberg/Fuchsloch/Beerenweg/Pilzweg,
- Arrondierung und Baulückenbebauung in Alt-Baabe, insbesondere zur Ansiedlung junger Familien (Stärkung der Wohnfunktion),

Aus städtebaulicher Sicht wurden große Teile des Siedlungsbereichs durch Bebauungspläne bereits geordnet und entwickelt. Das Gebiet des ehemaligen Campingplatzes ist hierbei besonders hervorzuheben. (vgl. Kap. 2.3.6)

Die stichwortartig aufgeführte Zielsetzung wird in Kap. 2.6 im regionalen Zusammenhang detaillierter erläutert und in Kap. 3.3 mit konkreten Maßnahmen belegt.



### 1.3) Planungsgrundlage

Die Planung basiert auf dem Kartenwerk des Landesvermessungsamts M-V (Nr. 125-2005).

### 1.4) Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Im folgenden werden daher die relevanten Raumordnungspläne hinsichtlich der für den FNP Baabe bedeutsamen Ziele und Grundsätze der Raumordnung zusammengefasst. Das RROP VP befindet sich derzeit in Überarbeitung. In Aufstellung befindliche Ziele sind als ein Erfordernis der Raumordnung zu beachten.

#### Landesraumentwicklungsprogramm 2005

Mit dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 30.05.2005 gibt es eine neue Rechtsgrundlage. Mit dem neuen RREP Vorpommern soll dieser geänderten Rechtslage entsprochen werden. Bisher liegt das RREP Vorpommern als Entwurf 2007 vor.

Die Vorgaben aus dem LEP-MV wurden im aktuellen Entwurf zum RREP Vorpommern eingearbeitet. Um Wiederholungen zu vermeiden, werden hier nur die Ausführungen zur gesamträumlichen Entwicklung des LEP-MV dargestellt.

Das LEP-MV 2005 legt gegenüber dem RROP 1998 ein geändertes Zentrale-Orte-Konzept zugrunde, dass für die Entwicklung in der Gemeinde von erheblicher Bedeutung ist. Im Entwurf zum RREP 2007 finden die Neuerung Berücksichtigung.

#### Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP)

Derzeit wird das regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern überarbeitet. Grundlage dieser Planung ist der Entwurf 2007 zum 1. Beteiligungsverfahren des Regionalen Planungsverbands Vorpommern (Stand: 07.02.2007, erste Auslegung: 26.03.2007 bis 29.06.2007).

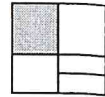
Zusammen mit der Gemeinde Ostseebad Sellin bildet die Gemeinde Ostseebad Baabe ein Grundzentrum. Kriterien zur Einstufung der Gemeinden in das System der zentralen Orte enthält das LEP M-V 2005.

Teile des Gemeindegebietes werden als Vorranggebiete und Vorsorgeräume für Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt. Das gesamte Gemeindegebiet ist als Tourismusschwerpunktraum dargestellt. Der Selliner See ist ein Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege auf Gewässern.

Teile des Gemeindegebietes liegen in einem Vorranggebiet für die Trinkwassersicherung, das teilweise die Ortslage berührt. In diesem Vorranggebiet sind alle Nutzungen untersagt, die die Qualität des Grund- bzw. Oberflächenwassers negativ beeinflussen.

In der Differenzierung der räumlichen Entwicklung gehört Baabe als Tourismusschwerpunktraum (RREP 3.1.3 (3)) zu den ländlichen Räumen mit günstiger wirtschaftlicher Basis. „...Diese Räume sollen weiter gestärkt werden, damit sie als bedeutende Wirtschaftsstandorte ein vielfältiges Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot für die Bevölkerung bereithalten können.“ (RREP 3.1.1 (3))

Als Ziel der Raumordnung im Bereich der zentralörtlichen Strukturen sind lt. RROP 1998 die Gemeinden Baabe/Sellin als Ländlicher Zentralort zu entwickeln. Im Entwurf zum RREP 2007 sollen die Gemeinden Baabe und Sellin die Funktion eines Grundzentrums erfüllen (3.2.4 (1)). Die Aufgabe der Grundzentren ist es, vor allem Versorgungsaufgaben für ihre Verflechtungsbereiche zu erfüllen. Sie sollen als überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt werden und Arbeitsplätze für die Bevölkerung ihres Nahbereiches bereitstellen. (RREP 3.2.4 (2))



Hierbei wird jedem Grundzentrum ein Nahbereich gemeindeflächenscharf zugeordnet. Für das Grundzentrum Sellin/Baabe sind das neben Sellin und Baabe selbst, die Gemeinden Gager, Göhren, Middelhagen und Thiessow. Auch im RROP wurde dem Ländlichen Zentralort ein Nahbereich zugeordnet der neben den im RREP genannten Gemeinden noch die Gemeinde Lancken-Granitz beinhaltet.

In der Gemeinde Baabe existiert am Bollwerk eine kleine Hafenanlage, die auch als Hafen im RREP 2007 dargestellt ist. Zu Hafenanlagen und Wassersport werden folgende Aussagen gemacht:

- "Die Attraktivität der Planungsregion Vorpommern für den Sportboottourismus soll durch die qualitative Verbesserung der Hafenanlagen einschließlich der entsprechenden Zufahrtswege und die Schaffung neuer Liegeplatzkapazitäten erhöht werden." (3.1.3 (18))
- "Der Ausbau und die Umnutzung bestehender Hafenanlagen hat Vorrang vor dem Bau neuer Anlagen." (3.1.3(19))

### Regionale Achsen

Baabe gehörte lt. RROP 1998 zu den Regionalen Achsen: Altenkirchen-Sagard-Sassnitz-Binz-Sellin-Göhren bzw. Bergen auf Rügen-Sellin-Göhren.

Regionale Achsen sollen in den Ländlichen Räumen eine Erschließungs- und Entwicklungsfunktion übernehmen. ... Sie sollen die wichtigen zentralen Orte und die Schwerpunkte der touristischen Entwicklung untereinander sowie mit den überregionalen Achsen verbinden..... Voraussetzungen dafür sind der Ausbau der Verkehrsinfrastruktur im Zuge der regionalen Achsen und die Verbesserung der Verkehrsbedienung im öffentlichen Personen- und Güterverkehr. (RROP 3.2 (2))

### Tourismusräume

Die Vorbehaltsgebiete Tourismus des LEP-MV werden in der Planungsregion Vorpommern in Tourismusschwerpunkträume und Tourismusedwicklungsräume differenziert. Als Tourismusschwerpunktraum betreffen die Gemeinde Baabe folgende Grundsätze aus dem Entwurf zum RREP 2007:

- „In den Tourismusschwerpunkträumen stehen die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung im Vordergrund. Das Beherbergungsangebot soll in seiner Aufnahmekapazität nur noch in begründeten Ausnahmefällen behutsam weiterentwickelt und ergänzt werden. Die planerische Grundlage für die Tourismusedwicklung sollen regional abgestimmte Tourismuskonzepte bilden.“ (3.1.3(4))
- „Für die Touristenströme während der Saison sind in und zu der Insel Rügen ... verkehrslenkende und verkehrsinfrastrukturelle Maßnahmen zu entwickeln.“ (3.1.3.(7))
- „Der Tourismus soll als bedeutender Wirtschaftsbereich in der Region Vorpommern stabilisiert und nachhaltig entwickelt werden. Dazu sind vielfältige, ausgewogene und sich ergänzende Beherbergungsangebote zu entwickeln. Stärker als bisher sind Angebote aus anderen Wirtschaftszweigen wie Handwerk, Land- und Forstwirtschaft, Fischerei, Industrie, Handel- und Dienstleistungen als touristische Potenziale zu nutzen.“ (3.1.3.(8))

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung sind in wesentlichen Punkten auch gemeindliche Ziele (1.2.). Gegen die teilweise negative Darstellung des Tourismus als Belastung (z.B. S. 20) hat die Gemeinde in der Beteiligung Widerspruch eingelegt.

## 1.5) Vorgaben anderer Planungen

Die Gemeinde Ostseebad Baabe verfolgt das Ziel, den Tourismus weiter zu entwickeln und behut-



sam auszubauen sowie qualitativ zu verbessern. Mecklenburg-Vorpommern bietet besonders günstige Gegebenheiten für die Entwicklung des maritimen Tourismus. In dem Gutachten „Maritimer Tourismus in Mecklenburg-Vorpommern“ werden die großen Effekte des maritimen Tourismus hinsichtlich der Beschäftigung-, Wertschöpfung und des Steueraufkommens belegt (Wirtschaftsministerium Mecklenburg-Vorpommern 2000). Der Begriff „maritimer Tourismus“ umfasst alle Tourismusangebote, in denen das offene Meer, Küstengewässer, Seen, Flüsse und Kanäle die natürliche Grundvoraussetzung für vielfältige Tourismusaktivitäten darstellen.

Das „Standortkonzept für Sportboothäfen an der Ostseeküste“ (Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung 2004) greift mit der Sportschiffahrt einen Teilbereich des maritimen Tourismus heraus und empfiehlt für Baabe die Erweiterung des Hafens Baabe für tiefergehende Boote (S. 171). Der Hafen Baabe ist ein netzergänzender Hafen.

Das Regionale Entwicklungskonzept Mönchgut-Granitz wurde vom Amt Mönchgut-Granitz für die Gemeinden Ostseebad Baabe, Gager, Ostseebad Göhren, Lancken-Granitz, Middelhagen, Ostseebad Sellin, Ostseebad Thiessow in Auftrag gegeben. Hintergrund ist der Wunsch der Gemeinden nach einem abgestimmten und selbstverpflichtenden Entwicklungs- und Planungshorizont in Hinblick auf die zukünftige Siedlungs- und Tourismusentwicklung im Amtsbereich. Die im REK enthaltenen Ziele werden unter Kap. 2.6 (Regionale Zusammenhänge) detailliert aufgeführt.

## 2) Ausgangslage

### 2.1) Natürliche Gegebenheiten

#### 2.1.1) Geographische Lage und Topographie

Die Gemeinde Baabe ist die nördlichste Gemeinde von Mönchgut und liegt auf einer vergleichsweise schmalen Landzunge, die die Granitz mit dem südlichen Mönchgut verbindet. Nachbargemeinden sind im Norden Sellin, im Süden Göhren und Middelhagen. Im Westen grenzt die Gemeinde an den Selliner See, die Baaber Bek und die Having, im Osten an die Ostsee. Die Topographie in der Ortslage Alt-Baabe ist flach, das Gelände steigt nach Norden zur Granitz und nach Südosten Richtung Göhren und Middelhagen leicht an.

Das Gemeindegebiet umfasst 226 ha (Statistisches Landesamt Mecklenburg-Vorpommern). Die größte West-Ost Ausdehnung beträgt ca. 2,1 km, in Nord-Süd-Richtung ca. 1,3 km. Die Gemeinde besteht aus einem Hauptort, der im südlichen Teil (Alt-Baabe) westlich entlang der Göhrener Chaussee, im nordöstlichen Teil nördlich und südlich der Strandstraße verläuft.

Die Halbinsel Mönchgut vereint verschiedene Landschaften auf kleinem Raum. An der Ostsee finden sich lange Sandstrände. Die Boddenküste im Westen wird geprägt durch Moränenkerne, welche als Halbinseln in den Greifswalder Bodden bzw. seine Nebengewässer ragen und mit ihren vielfältigen Küstenformen (u.a. Steilufer, Ausgleichsküsten) eine reiche Topographie bieten.

Die höchste Erhebung des Mönchgutes bildet der Bakenberg auf der Halbinsel Groß-Zicker (Gemeinde Gager) mit einer Höhe von 66m. Baabe liegt zwischen weichseleiszeitlichen Bildungen der Endmoränen (pleistozäne Ausläufer der Granitz im Gemeindegebiet Sellin) sowie dem Moränenkern des Göhrener Höftlandes ohne nennenswerte Reliefunterschiede im Bereich holozäner Sande und anmooriger Bildungen (Nehrung Baaber Heide). Die maximale Geländehöhe beträgt 10m HN.

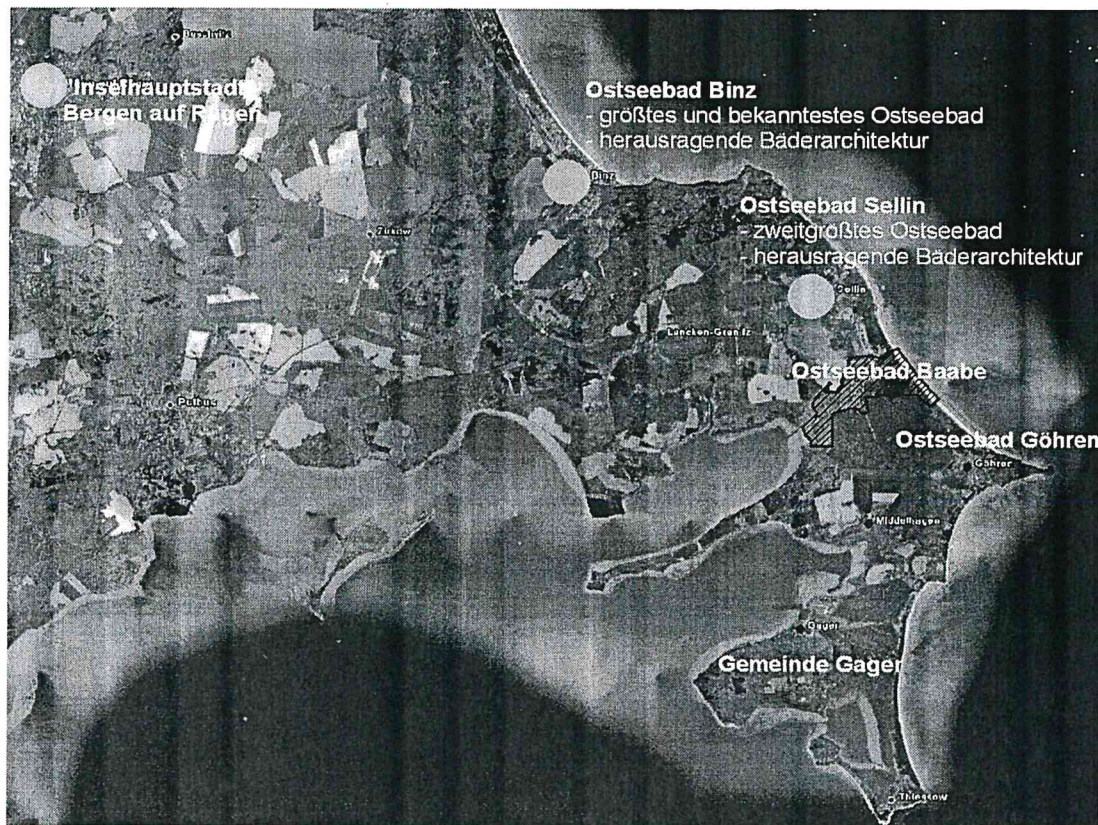
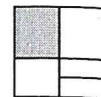


Abbildung 1: Regionale Lage

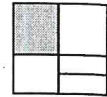
### 2.1.2) Klima und Witterung

Das Gemeindegebiet Baabe ist dem Klimabereich der Ostseeküste, d.h. dem ozeanisch geprägten, subatlantischen „Ostdeutschen Küstenklima“ zuzurechnen. Es zeichnet sich gegenüber dem Binnenland durch stärkere Winde, einen gleichmäßigen Temperaturgang mit niedriger Jahresmitteltemperatur (ca. 8,5 °C) und relativ geringer Jahresschwankung aus. Die durchschnittliche Jahresniederschlagsmenge beträgt 560 - 570 mm.

### 2.1.3) Wasser und Boden

Die naturräumlichen Gegebenheiten der Gemeinde Baabe sind durch die Lage des Ortes zwischen Ostsee und Bodden geprägt. Klassifizierte Fließgewässer sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden.

Die landwirtschaftliche Nutzung nimmt damit einen Anteil von 36%, die Waldflächen 24% des Gemeindegebietes ein (Anteil Mecklenburg-Vorpommern rund 64% bzw. 21%, Landkreis Rügen 68,8% bzw. 15,5%).



#### 2.1.4) Schutzgebiete des Naturschutzrechts

Große Teile des Gemeindegebiets unterliegen einem naturschutzrechtlichem Schutzstatus. Zu nennen sind insbesondere folgende Schutzgebiete nach nationalem bzw. internationalem Recht:

##### Nationale Schutzgebiete

- NSG 189 Mönchgut: Teilfläche Göhrener Litorinakliff und Baaber Heide,
- NSG 190 Neuensierener und Selliner See: Teilfläche Westufer des Selliner Sees,
- LSG Biosphärenreservat Südost-Rügen, Zone III (Pflegezone, LSG mit zentraler Bedeutung)
- 200m-Küstenschutzstreifen nach § 19 LNatG M-V

##### Internationale Schutzgebiete

- SPA DE 1747-402 Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund
- SPA DE 1649-401 Westliche Pommersche Bucht
- FFH DE 1648-302 Küstenlandschaft Südostrügen

##### Biotope / Geotope gem. § 20 LNatG M-V

- Biotop 9285 (Nummer im Landkreis), Biotopname *Baumgruppe*, Gesetzesbegriff Naturnahe Feldgehölze, Fläche 10.575m<sup>2</sup>, Lage am Sportplatz auch im Gemeindegebiet Sellin
- Biotop 9282 (Nummer im Landkreis), Biotopname *Baumgruppe*, Gesetzesbegriff Naturnahe Feldgehölze, Fläche 1.094m<sup>2</sup>, Lage westlich Mönchguter Tor
- Biotop 9270 (Nummer im Landkreis), Biotopname *Feldgehölz, Esche, Ahorn*, Gesetzesbegriff Naturnahe Feldgehölze, Größe 5767,5m<sup>2</sup>. Lage südlich Kleinbahnhof
- Biotop 9290 (Nummer im Landkreis), Biotopname *Dünenkomplex von Göhren bis Sellin*, Gesetzesbegriff Dünen, Fläche 90.160m<sup>2</sup>, Lage Dünenstreifen an der Ostseeküste
- Geotop Nr. G2\_271 Küstendünen, Baaber Heide, Geotopart: Küstendüne

##### Trinkwasserschutzgebiet „Baaber Heide“

Das Wasserschutzgebiet Baaber Heide (Gebietsnummer: 1648-01) wurde mit dem Beschluss des Kreistages Rügen Nr. 65-12/81 am 10.09.1981 festgesetzt und durch § 136 Abs. 1 LWaG M-V in seiner Gültigkeit, einschließlich der entsprechenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen, bestätigt. Danach sind die Neubebauungen und wesentliche Nutzungsänderungen innerhalb der TWSZ II verboten. Das Bauverbote trifft derzeit noch auf Flächen in Alt-Baabe (Süd) zu.

Mit Schreiben vom 06.01.2006 hat die Wasserbehörde eine Anpassung des Wasserschutzgebietes Baaber Heide beim Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) angeregt. Das mit dem Beschluss des Kreistages (Nr. 65-12/81) festgelegte Wasserschutzgebiet soll überarbeitet und danach per Rechtsverordnung durch das Umweltministerium neu festgesetzt werden.

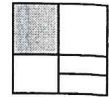
## 2.2) Historische Entwicklung

### 2.2.1) Historische Entwicklung

Der Slawenfürst Jaromar II schenkte 1252 das Land Reddevitz dem Kloster Hilda (Eldena) bei Greifswald. Die Zisterziensermönche von Eldena verwalten die Ländereien um Reddevitz als der „monneken gode“, was später zu Mönchgut wurde. Zudem wurde das Mönchgut durch den Mönchgraben, einer Landwehr von der restlichen Insel getrennt, damit fremde Truppen, keinen leichten Zugang hatten.

Die erste urkundliche Erwähnung des Ortes Baabe findet man 1252 (slawischer Ortsname "thor Baben" = zur alten Frau) und bezieht sich auf den frühgeschichtlichen Standort der Siedlung, der sich am Ostufer des Selliner Sees befunden haben muss. Die ursprüngliche Siedlung fand sich eingebettet zwischen den beiden Uferbereichen: im Westen die Boddenränder der Havinger Bucht





und nordöstlich die Ostseeküste. Um die Jahrhundertwende (1900) entwickelte sich die Siedlung dann entlang der Strandstraße hin zur Ostseeküste. An der Baaber Beek, welche die Verbindung zwischen dem Selliner See und der Havinger Bucht (einem Ausläufer des Greifswalder Boddens) bildet, wurde 1889 das Bollwerk gebaut. Heute existiert hier eine kleine Binnenhafenanlage, die sich aus der ehemaligen Fährstelle zum gegenüberliegenden Moritzdorf entwickelte.

Baabe war aufgrund seiner naturräumlichen Lage und der damit geringen Ausbreitungsmöglichkeiten an Ackerflächen immer ein kleines Dorf und seit Jahrhunderten eng mit der Fischerei verbunden. Die Existenzgrundlage der Bewohner konnte durch den Fischfang alleine nicht gesichert werden und schon früh traf man hier auf den Typ des „Fischbauern“, der sich sowohl von der Fischerei als auch von der Landwirtschaft ernährte.

Mit den sich ändernden Besitzverhältnissen 1847, der Aufhebung der Leibeigenschaft, gelangten auch die bisher landlosen Einlieger, die Häusler, in den Besitz einer Hofstelle (Büdnerstelle). Die Büdner hatten nun auch ein wenig Grundbesitz zur Verfügung und konnten diesen bewirtschaften. Die so entstandenen Wohngebäude, die sog. „Rookhuus“, kleine rohrgedeckte Wohngebäude ohne Schornstein, prägten lange Zeit das Siedlungsbild. Auch heute noch sind in Baabe einige dieser Häuser erhalten. Das älteste (um 1600) findet man in der Dorfstraße. Die Bauernfischerei wurde jahrhundertlang betrieben und löste sich erst in den 60er Jahren des letzten Jahrhunderts auf.

Im Laufe der Zeit trat neben der Fischerei und der Landwirtschaft als zusätzliche Erwerbsquelle der Fremdenverkehr hinzu. Vor 100 Jahren machte sich der kleine Ort Baabe zunächst einen Namen als Dampferstation. Am Hafen Bollwerk an der Baaber Beek legten die Bäderdampfer an und ermöglichten den Badegästen von hier aus auch in die Nachbarorte zu gelangen. 1895 brachte der Bau der Kleinbahnlinie zwischen Putbus und Göhren den Anschluss der Ostseebäder der Granitz und vom Mönchgut an das Schienennetz.

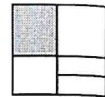
Mit der Erschließung der Verkehrswege kamen auch immer mehr Gäste nach Baabe. Die reizvolle Lage Baabes, gelegen am langen, feinsandigen Ostseestrand, blieb nicht lange verborgen und um 1896 begann mit der Errichtung des ersten Bades mit Außenstrand die Entwicklung Baabes zum Seebad.

Nach dem Ersten Weltkrieg lebte der Bäderverkehr wieder auf und ein repräsentativer Weg zum Badestrand wurde geschaffen. Auch eine kleine Seebrücke wurde errichtet, die jedoch 1942 durch Eisgang zerstört wurde. Des Weiteren wurde mit dem Bau einer Strandpromenade nach Göhren eine seeseitige Verbindung zum Nachbarort geschaffen. Bis zum Beginn des Zweiten Weltkrieges hatte sich Baabe schon einen Namen als beliebter Badeort gemacht.

Nach Beendigung des Zweiten Weltkrieges wurde ein neues Kapitel in der Entwicklung eingeleitet. Mit Gründung der DDR 1949 wurden die Gewerbetreibenden enteignet und so in den folgenden Jahren die Wirtschaftsstruktur nachhaltig zerstört. Die größten Hotels und Pensionen wurden bis 1990 vom Staatssicherheitsdienst als Ferienobjekte bewirtschaftet. Volkseigene Betriebe bauten große Ferienobjekte, um Fremdenzimmer für ihre Betriebsangehörigen zu schaffen. Baabe wurde zu einem Zentrum des FDGB, der die weniger interessanten Objekte für sich beanspruchte und weitere große Ferienobjekte baute.

1956 wurde im Waldbereich hinter den Dünen in Richtung Göhren einer der schönsten Campingplätze Rügens eingerichtet. In dem Dünenschutzwald zwischen dem Campingplatz und Neubaabe entwickelte sich ein Bungalowdorf.

Die Veränderungen der gesellschaftlichen Verhältnisse 1989/90 brachten auch für Baabe die Grundlage für einen Neubeginn. Die Fehler der Vergangenheit, die unzureichende Infrastruktur und Qualitätsminderungen im Zuge des ehemaligen FDGB-Tourismus, wurden korrigiert. Fischerkaten und zum Teil erhaltene oder im Stil der alten wilhelminischen Bäderarchitektur wiedererrichtete Pensionen und Hotels prägen heute das Bild Baabes. Seit 1998 ist Baabe „staatlich anerkannt“.



tes Seebad". Einen wesentlichen Beitrag zur Lösung von Konflikten im Bereich Verkehr und Naturschutz stellt die Umwandlung des Campingplatzes in ein „Sondergebiet Ferienhäuser“ dar. Die Nutzungsintensität dieses touristischen Magneten wurde an die Kapazitäten der Infrastruktur und des Naturraumes angepasst. Gleichzeitig wurde mit der architektonisch attraktiven Umsetzung des Bauungsplanes eine nachhaltige Einnahmequelle für die Gemeinde (über die Kurverwaltung) geschaffen, die finanzielle Spielräume im sozialen und politischen Raum eröffnet.

## 2.2.2) Denkmalschutz

In der Denkmalliste des Landkreises (Stand 07.11.2007) sind folgende Denkmäler verzeichnet:

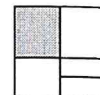
Ort:	Denkmal-Nr.	Bezeichnung:
Ostseebad Baabe, Am Brook 20	Nr. 31	Büdnerei
Ostseebad Baabe, Birkenallee 1	Nr. 34	Büdnerei
Ostseebad Baabe, Birkenallee 2	Nr. 35	Bauernhaus
Ostseebad Baabe, Bollwerkstraße 16	Nr. 36	Bauernhaus
Ostseebad Baabe, Dorfstraße 16	Nr. 38	Schule
Ostseebad Baabe, Fritz-Reuter-Weg 19	Nr. 43	Restaurant "Inselparadies"
Ostseebad Baabe, Fritz-Reuter-Weg 8	Nr. 39	Wohnhaus
Ostseebad Baabe, Göhrener Chaussee	Nr. 33	Bahnhof-Stationsgebäude
Ostseebad Baabe, Heideweg 13	Nr. 37	Bauernhaus
Ostseebad Baabe, Seestraße	Nr. 42	Transformatorhaus
Ostseebad Baabe, Strandstraße	Nr. 41	Kirche
Ostseebad Baabe, Strandstraße / Kurpark	Nr. 44	Pavillon Bücherstube
Ostseebad Baabe, Waldstraße 15	Nr. 45	Pension
Ostseebad Baabe, Waldstraße 17	Nr. 46	Pension "Clara"

**Tabelle 1: Auszug aus der Denkmalschutzliste (Landkreis Rügen, Stand: 7.11.2007)**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand (Stand 2006) sind im Plangebiet Bodendenkmale bzw. nachvollziehbare Hinweise auf Bodendenkmale vorhanden.

Hierbei wird unterschieden nach:

- Bodendenkmale, bei denen angesichts ihrer wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung eine Veränderung oder Beseitigung – auch der Umgebung – gemäß § 1 Abs. 4 DSchG M-V (vgl. auch § 7 (1) Nr. 2 DSchG M-V) nicht zugestimmt werden kann.
- Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kos-



ten hat der Verursacher des Eingriffes zu tragen (§ 6 (5) DSchG M-V).

- Flächen, für die das Vorhandensein von Bodendenkmalen ernsthaft anzunehmen bzw. nahe liegend ist oder sich aufdrängt. Der hinreichende Konkretisierungsgrad ist in diesen Fällen aufgrund der siedlungsgeographischen und topographischen Verhältnisse bzw. der Umweltauswirkungen einzubeziehen.

## 2.3) Gemeindeentwicklung im letzten Jahrzehnt

### 2.3.1) Einwohnerentwicklung

Die Gemeinde Ostseebad Baabe hatte zum Stichtag 31.12.2006 895 Einwohner; hinzu kommen 156 Einwohner, die mit Nebenwohnsitz in der Gemeinde gemeldet sind (17,4%).

Die Gemeinde ist vom allgemeinen Bevölkerungsrückgang der Region nicht betroffen; 1971 verzeichnete die Statistik noch 989 Einwohner, die bis 1998 auf nur 765 zurückgingen. Die Entwicklung seit 1990 ist jedoch – anders als die Entwicklung der Region – durch einen Zuwachs bis 2006 von 17% geprägt.

	1990	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Baabe Hauptwohnsitz	765	812	868	892	884	880	863	857	914	895
Baabe Nebenwohnsitz		100	107	132	147	157	167	171	158	156
Baabe ges.		912	975	1024	1031	1037	1030	1028	1072	1051
Anteil Nebenwohnsitz [%]		11,0	11,0	12,9	14,3	15,1	16,2	16,6	14,7	14,8
Baabe Hauptwohnsitz Index 1990	100,0	106,1	113,5	116,6	115,6	115,0	112,8	112,0	119,5	117,0
Amt Mönchgut-Granitz Index 1990	100,0	96,5	97,8	97,4	97,6	97,8	97,4	96,9	96,4	95,2
LK Rügen Index 1990	100,0	89,5	88,6	87,7	86,5	85,6	84,7	83,9	82,9	82,0
Mecklenburg-Vorpommern Index 1990	100,0	93,9	93,4	92,7	91,9	91,1	90,4	89,8	89,1	88,4

**Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Ostseebad Baabe im Vergleich**

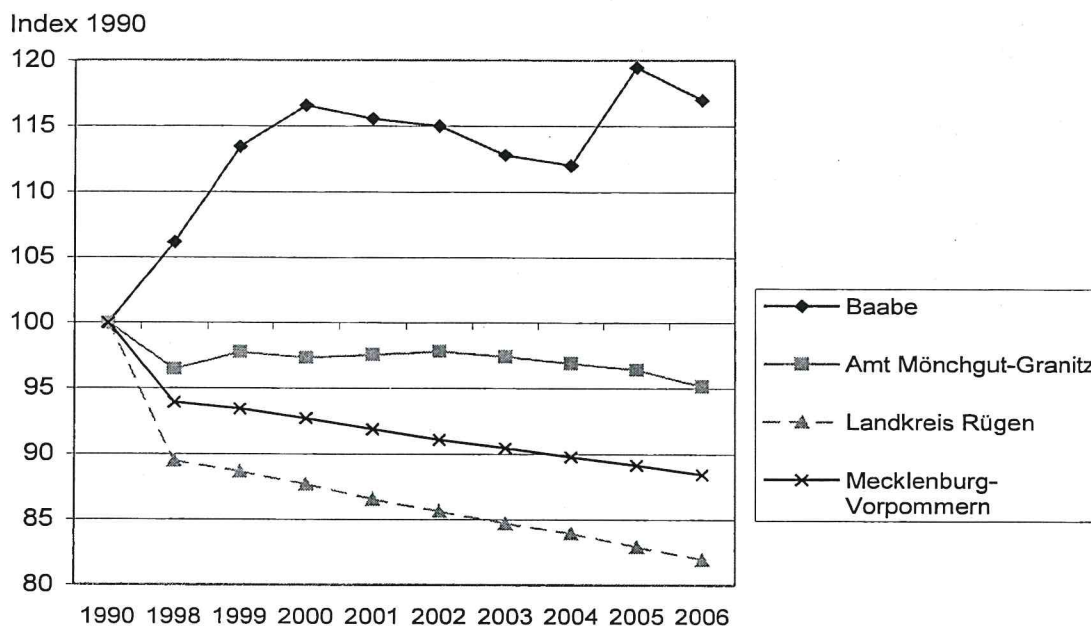


Abbildung 2: Einwohnerentwicklung der Gemeinde Ostseebad Baabe im Vergleich

Seit 1998 nimmt die Einwohnerzahl in der Gemeinde jedoch entgegen dem allgemeinen Trend im Land sowie im Landkreis wieder zu. Während Baabe von 1990 bis 2006 einen Einwohnerzuwachs von immerhin 17 % verzeichnete, war in den Gemeinden des Amtes Mönchgut-Granitz in diesem Zeitraum insgesamt ein geringer Bevölkerungsrückgang von fast 5% zu verzeichnen. Im Landkreis Rügen nahm die Bevölkerung um 18%, in Mecklenburg-Vorpommern insgesamt um 11,6% jeweils deutlich stärker ab.

Grund für diese positive Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Baabe ist vor allem die anhaltende Zuwanderung. Von 1998 bis 2006 zogen 169 Personen neu in die Gemeinde, während der natürliche Saldo für den Zeitraum mit -26 Personen negativ ausfällt (Überwiegen der Sterbefälle gegenüber den Geburten).

Die Auswirkungen der Zuwanderung zeigen sich nicht zuletzt auch in der Altersstruktur. Während im Land der Anteil der über 65 Jährigen von 13,8% (1998) auf 20,6% (2006) stieg, stieg er in Baabe von knapp 18% auf rund 25%. Der Anteil der Personen im erwerbstätigen Alter (15 bis 65 Jahre) an der Gesamtbevölkerung sank in der Gemeinde auf 66,1% im Jahr 2006 (Mecklenburg-Vorpommern: 69,0%; BRD: 71%).

Angesichts der Veränderung der Altersstruktur ist vor allem eine Zuwanderung in der Altersgruppe der 50+ Jährigen (sog. Residenz-Tourismus, Altersruhesitze) anzunehmen. Demgegenüber scheint der Zuzug in der Folge der Zunahme der Arbeitsplätze in der Region zweitrangig.

Die Zahl der Nebenwohnsitze stieg von 9,5% auf knapp 15 %, was die hohe Attraktivität der Gemeinde für ehemalige Gäste bestätigt, die sich zunehmend dauerhaft(er) in der Gemeinde niederlassen. Ein weiterhin moderates Bevölkerungswachstum ist auch weiterhin auf Zuwanderung angewiesen.

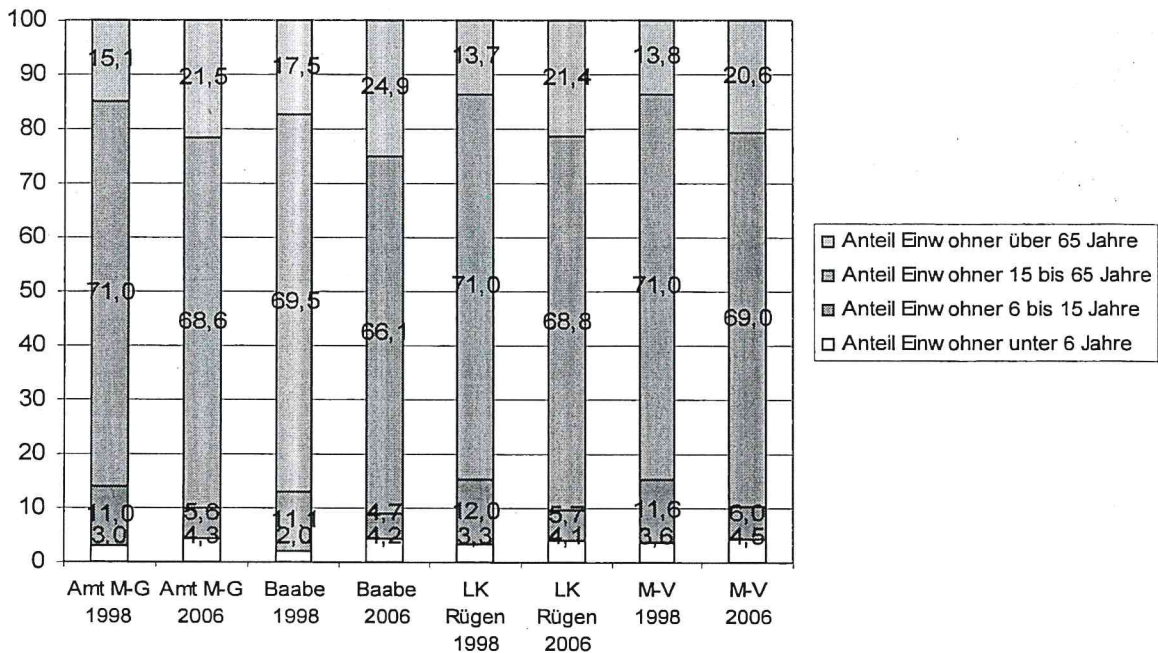
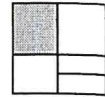


Abbildung 3: Entwicklung der Altersstruktur von 1998 bis 2006 im Vergleich

### 2.3.2) Wohnungsbau / Wohnungsversorgung

In den letzten Jahren war in der Gemeinde Baabe eine rege Bautätigkeit insbesondere im Wohnungsbau zu verzeichnen, die begründet war durch

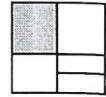
- die steigenden Einwohnerzahlen (Haupt- und Nebenwohnsitze),
- zunehmenden Wohnflächenkonsum (Wohnfläche pro Einwohner) sowie
- Ersatzbedarf für in Ferienwohnungen umgewandelte Wohngebäude (bzw. neu fertig gestellte Ferienhäuser, die bauordnungsrechtlich als Wohngebäude erfasst werden).

Mit rund 48 fertiggestellten Wohnungen je 1.000 Einwohner (2006) lag die Fertigstellungsrate bezogen auf den Einwohnerbestand um ein Vielfaches über dem Landesdurchschnitt. Auch in den Jahren davor (46, 13, 63 fertiggestellte Wohnungen je 1.000 Einwohner in 2004, 2002 und 2000) war eine deutlich überdurchschnittlich hohe Fertigstellungsrate zu beobachten (M-V zwischen 4 und 7 fertiggestellte Wohnungen je 1.000 Einwohner).

Die Zahl der Wohnungen erhöhte sich in Baabe im Zeitraum von 2000 bis 2006 bei nahezu konstanter Einwohnerzahl von 627 auf 926 (+47,7%). Die relative Zunahme der Wohnungen lag im Amt Mönchgut-Granitz bei 24,8%, im Landkreis Rügen 7,5%, in Mecklenburg-Vorpommern 3,8%.

Ein Teil der Wohnungen wird touristisch als Ferienwohnungen oder Freizeitwohnungen bzw. Zweit-/Altersruhewohnsitze (Residenz-Tourismus) genutzt.

Der hohen Anteil an Wohngebäuden mit Fremdenverkehrsfunktion schlägt sich statistisch in einer Überversorgung mit Wohnungen (1,0 Einwohner pro Wohnung) sowie in einem für den ländlichen Raum ungewöhnlich hohen Anteil an Kleinwohnungen (Ein-/Zweizimmerwohnungen) nieder. 32,3% des Wohnungsbestands fällt in die Kategorie der Ein- und Zweizimmerwohnungen (LK mit 14,6%, M-V mit 9,0 %).



### 2.3.3) Soziale und öffentliche Infrastruktur

Angesichts der geringen Einwohnerzahl bestehen in der Gemeinde nur vergleichsweise wenige Einrichtungen der sozialen Infrastruktur.

Die Gemeinde Baabe ist seit 1993 Amtsort des Amtes Mönchgut-Granitz. Das Amt Mönchgut-Granitz ist ein Zusammenschluss der sieben Gemeinden Südost-Rügens: Baabe, Sellin, Göhren, Middelhagen, Gager, Thiessow und Lancken-Granitz. Die Amtsverwaltung mit eigenem Verwaltungsgebäude umfasst die Bereiche Haupt-, Ordnungs- und Bauamt, Kämmerei und Amtskasse sowie die Sachgebiete Wirtschaftsförderung, Verkehrswesen und ABM-Koordinierung.

Die medizinische Versorgung ist durch einen Facharzt für Allgemeinmedizin/ Kinderheilkunde/ Kurarzt, zwei Zahnärzte, Mutter-Kind-Kurklinik, Kurmittelhaus, Praxis für physikalische Therapie, Rettungsstation mit Notarzt und Krankenwagen gegeben.

Im Ort vorhanden sind eine Rettungswache des DRK, eine Polizeistation, ein Feuerwehrgerätehaus und Wasserwehr. Des Weiteren gibt es eine Evangelische Kirche und einen Friedhof der sich außerhalb der Ortslage im Wald befindet.

Die Betreuung der Kinder erfolgt in einer Kindertagesstätte. Schulen gibt es in der Gemeinde Baabe nicht. In der Gemeinde Göhren sind eine Grundschule und eine Realschule vorhanden. Das Gymnasium liegt in Bergen.

Die Gemeinden Baabe und Sellin sind gemeinsam Grundzentrum und sollen als solches bestimmte Versorgungsfunktionen auch für ihren Nahbereich erfüllen. Neben zusätzlichen Ärzten gibt es in Sellin eine Apotheke und eine Bank-/Sparkassenfiliale.

### 2.3.4) Wirtschaftliche Entwicklung

Die Beschäftigtenquote (Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten an der erwerbsfähigen Bevölkerung im Alter von 15 bis 65 Jahren) liegt in der Gemeinde Baabe mit 74 % deutlich über der Quote des Amtes Mönchgut-Granitz (59 %), des Landkreises Rügen (43,3 %) und des Landes M-V (43 %) (2006), was die wirtschaftlich gute Ausgangssituation verdeutlicht. Allerdings ist von 2004 (77%) auf 2006 (74%) statistisch ein leichter Rückgang der Beschäftigtenquote zu verzeichnen (Rückgang um 12 Personen).

Die Wirtschaft der Gemeinde Baabe ist fast vollständig abhängig vom Tourismus. Rund 65% der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sind im Wirtschaftszweig "Handel, Gastgewerbe und Verkehr" tätig, der Bereich "sonstige Dienstleistungen" macht noch einmal gut 27% aus (zusammen 92%). Zwischen 2000 und 2006 nahm der Anteil des Dienstleistungsgewerbes um knapp 5% zulasten des primären Sektors (Landwirtschaft und produzierendes Gewerbe) zu.

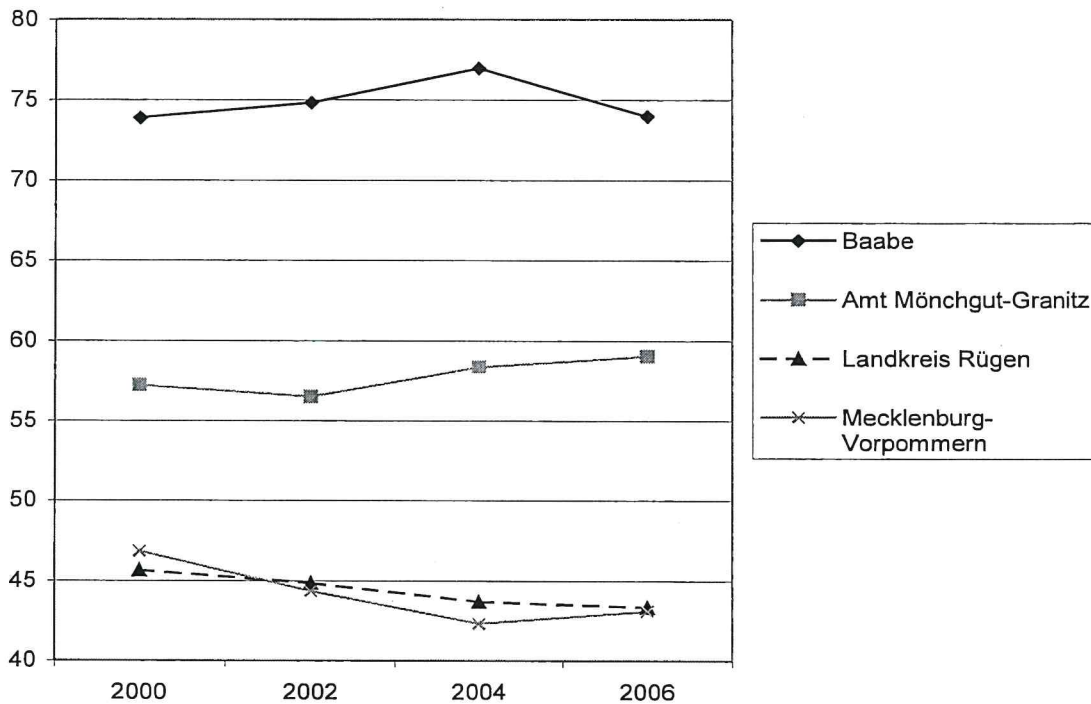
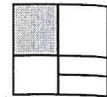


Abbildung 4: Entwicklung der Beschäftigtenquote 2000 bis 2006 im Vergleich

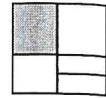
#### Dienstleistungen / Einzelhandel

Die Gemeinde Ostseebad Baabe ist zusammen mit dem benachbarten Ostseebad Sellin als ländlicher Zentralort ausgewiesen (Grundzentrum). Grundzentren sollen die Versorgung der regionalen Bevölkerung mit Waren vorwiegend des täglichen Bedarfs decken. Die Einzelhandelslandschaft wird jedoch weniger durch den (zugewiesenen) regionalen Versorgungsauftrag als vielmehr durch den starken touristischen Bedarf geprägt. In der Hochsaison wächst die Zahl der in der Gemeinde „Wohnenden“ von rund 900 auf schätzungsweise 4.650 Personen an (1.050 Haupt-/Nebenwohnsitze, ca. 4.600 Betten, ohne Tagesbesucher aus dem Umland).

Im Einzelhandelskonzept für die Ostseebäder Sellin und Baabe (Dr. Lademann Partner, Hamburg 2004) wird für das gesamte Grundzentrum (Sellin/Baabe) ein einzelhandelsrelevantes Nachfragepotenzial von rund 37,9 Mio EUR, was zu 2/3 aus örtlicher und regionaler Nachfrage sowie zu 1/3 aus dem Tourismus resultieren soll.

Baabe besitzt ca. 15 Ladengeschäfte mit rund 1.700 qm Verkaufsfläche. In der Gemeinde befinden sich neben einem Discounter (LIDL mit 670qm VK) sowie einem Lebensmittelmarkt (Markant) zahlreiche kleinere Verkaufseinrichtungen für Waren des täglichen Bedarfs (Bäckerei, Drogerieartikel, etc.). Das Angebot wird ergänzt durch einige kleinere Läden für Waren des a-periodischen Bedarfs (Modeboutique, Quelle-Shop) sowie saisonal für Waren des touristischen Freizeitbedarfs (Strandbedarf, touristische Dienstleistungen wie Fahrradverleih, Zimmervermittlung/-verwaltung).

Darüber hinaus bestehen in der Nachbargemeinde Sellin im direkt an die Ortslage Baabe angrenzenden Ortsteil „Siedlung am Wald“ umfangreiche Einzelhandelseinrichtungen für den periodischen wie den a-periodischen Bedarf (Lebensmitteldiscounter NETTO, Kaufhaus STOLZ, Technik-



fachmarkt (in Bau), Fachgeschäfte für Bekleidung u.a., Tankstelle) mit jeweils vorwiegend regionalem Einzugsbereich (direkter Anschluss an L 292, ausreichende Versorgung mit Stellplätzen). Angesichts vorhandener Flächenpotenziale in der „Siedlung am Wald“ unterstützt die Gemeinde Ostseebad Baabe die dortige Ansiedlung vor allem von flächenintensiven Einzelhandelsleinrichtungen mit regionaler Ausrichtung (z.B. Fachmärkte, Discounter).

Mit Ausnahme des LIDL-Markts am Ortseingang gegenüber dem Kleinbahnhof konzentriert sich der örtliche Einzelhandel im Ostseebad Baabe in der Strandstraße. Die Strandstraße als Flanierzone mit hoher Besucherfrequenz ist jedoch wegen der anzustrebenden Verkehrsreduzierung nicht als Standort für Einrichtungen der regionalen Grundversorgung geeignet, sondern muss dem touristischen Bedarf sowie der Gastronomie vorbehalten bleiben. Der Einzelhandel dient hier weniger der Grundversorgung, als der Steigerung der Attraktivität (Aufenthaltsqualität, Erlebniswert). In diesem Sinne wurden von der Gemeinde in der neuen Ladenzeile am Kurpark vor allem kleinteilige Einheiten entwickelt.

#### Land-/Forstwirtschaft

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen erstrecken sich im westlichen Teil der Gemeinde entlang der Baaber Beek bis zum Ostufer des Selliner Sees. Die landwirtschaftliche Nutzfläche beträgt ca. 44ha, die ausschließlich als Grünland bewirtschaftet und in der Bewertung mit 22 Grünlandpunkten angegeben werden. Die Nutzung der Flächen erfolgt im landwirtschaftlichen Haupterwerb, durch einen Pächter (Bewirtschaftungsgesellschaft Mönchgut mbH Middelhagen). Ca. 4,9 % der Gesamtbetriebsfläche des Unternehmens entfallen auf die Gemeindefläche Baabes.

Die naturräumliche Lage des Gemeindegebietes schränkt die Nutzung der Fläche für die Landwirtschaft ein. Eine Änderung der landwirtschaftlichen Nutzung oder gar der Erweiterung werden somit ausgeschlossen. Die Landwirtschaft ist in der Gemeinde als Erwerbsquelle zu vernachlässigen.

Das Gemeindegebiet ist mit ca. 43 ha und damit zu 18 % bewaldet. Die Waldflächen liegen zum größten Teil im südlichen Bereich der Gemeinde, sowie östlich direkt angrenzend an die Dünen und gehören zur Baaber Heide. Die vorherrschende Hauptbaumart ist die Kiefer.

Das Waldgebiet entlang der Flachküste mit einer Fläche von 34,22 ha liegt hinter der Düne und übernimmt (lt. Generalplan Mecklenburg-Vorpommern) mit einer Länge von 3.200 m und einer Breite von 110 m die Funktion einer biologischen Küstenschutzmaßnahme. Die Kiefer hat hier ein Alter von ca. 120 Jahren erreicht.

Entlang des o.g. Waldgebietes unterbricht das Gebiet der Ferien-/Wochenendhaussiedlung die Waldfläche. Landseitig entlang der Ferienhaussiedlung erstreckt sich eine Waldfläche mit ca. 100 Jahre alten Kiefern. Die übrige zusammenhängende Waldfläche, südlich von Neu-Baabe gelegen, hat ein Alter zwischen 35 und 100 Jahren. Hier befindet sich im südwestlichen Bereich der Friedhof. Westlich der Bahnlinie, trennt eine kleinere Waldfläche das südliche Siedlungsgebiet von Alt-Baabe von der Ortsdurchfahrtsstraße.

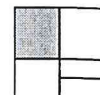
#### 2.3.5) Tourismus

Der Tourismus ist die Haupteinnahmequelle der Gemeinde Baabe. Dies gilt sowohl für die privaten wie die öffentlichen Haushalte (Steuereinnahmen, Kurabgabe).

Die Gemeinde Ostseebad Baabe ist staatlich anerkannter Kurort gemäß § 3 des Kurortgesetzes M-V. Diese Anerkennung setzt voraus:

- Lage an der Meeresküste; die Ortsmitte darf grundsätzlich nicht mehr als zwei Kilometer von der Küstenlinie entfernt sein,
- klimatische Eigenschaften und eine Luftqualität, die überwacht werden und die die Gesundheits- und Erholungsmöglichkeiten unterstützen,
- mindestens eine Arztpraxis,





- einwandfreie Badewasserqualität an einem gepflegten und bewachten Badestrand, die überwacht wird,
- Strandpromenaden, vom Straßenverkehr hinreichend ungestörte Parkanlagen sowie Strand- oder Landschaftswege, Möglichkeiten für Spiel und Sport.

2006	Betten <sup>1</sup>	Ankünfte	Übernach- tungen	Auslastung <sup>2</sup>	durchschnittli- che Betriebs- größe	Anzahl der Betriebe	Aufenthalts- dauer
Baabe	1.766	38.587	241.920	37,5	46,5	38	6,3
Göhren	3.370	59.649	397.248	32,3	84,3	40	6,7
Sellin	4.903	108.252	556.370	31,1	70,0	70	5,1
Thiessow	507	8.408	45.979	24,8	39,0	13	5,5
Amt Mönchgut- Granitz	12.846	248.857	1.450.215	30,9	56,1	229	5,8
Landkreis Rügen	41.291	955.100	4.897.478	32,5	65,5	630	5,1
Mecklenburg- Vorpommern	167.039	5.162.409	21.419.953	35,1	64,4	2595	4,1

**Tabelle 3: gewerblicher Tourismus im regionalen Vergleich 2006**  
(Quelle: Statistisches Landesamt M-V, eigene Auswertung)

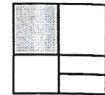
<sup>1</sup> Betten in gewerblichen Einrichtungen

<sup>2</sup> Auslastung = Übernachtungen / Betten \* 365 Tage; der Wert weicht von der offiziellen Statistik ab, da die bestehenden statt der angebotenen Betten als Basiswert dienen

In den sechs Jahren von 2000 bis 2006 nahm in der Gemeinde Baabe die Bettenzahl der gewerblichen Einrichtungen geringfügig um 6,6% zu, während im Amtsbereich Mönchgut-Granitz insgesamt die Bettenzahl um 8,6% zunahm. Die Auslastung stagniert auf hohem Niveau (37,8% - 37,5%). Allerdings liegt Baabe damit noch immer deutlich über der Auslastungen der gewerblichen Beherbergungseinrichtungen Rügens insgesamt (2000: 32%, 2004: 33,6%). Die Aufenthaltsdauer liegt mit 6,3 Tagen z.T. deutlich über den Gemeinden des Amtsbereichs. Die durchschnittliche Betriebsgröße (Anzahl der Betten in gewerblichen Einrichtungen) ist geringfügig unterdurchschnittlich.

Das Bild des Urlaubsorts wird noch deutlicher, wenn man die Zahlen der Kurverwaltung Baabe heranzieht, die auch die privaten Gastgeber erfasst. Statt der 1.766 gewerblich bewirtschafteten Betten wurden in 2006 rund 4.600 Betten registriert (Quelle: Gerd-Jürgen v. Below, Kurdirektor, Januar 2007). Mit 1.600 Betten haben Ferien-Appartements die größte Bettenkapazität (35%). Jeweils 1.000 Betten (rd. 22%) entfallen auf die klassische Hotellerie (Hotel, Hotel garni, Pension) und Ferienhäuser. Die übrigen Betten verteilen sich auf die Kategorien Pensionen und Privatzimmer. Ebenfalls einen großen Anteil (7,7%) mit 350 Betten entfallen auf Zweitwohnungen.

- Ferienhausanlage: 264
- Ferienhäuser (1.000 Betten)
- 20 Pensionen (300 Betten)
- 450 Ferienappartements (1.600 Betten)
- 102 Privatzimmer (200 Betten)
- 130 Zweitwohnungen (350 Betten)
- Mutter-Kind-Kurklinik (120 Betten)



Die von der Kurverwaltung für alle Betriebsarten ermittelte Auslastung lag im Jahr 2005 bei 47,5%, die durchschnittliche Aufenthaltsdauer je Gast bei gut 8 Tagen. Nach Daten des Statistischen Landesamtes M-V lag die Auslastung im Jahr 2006 bei 37,5% und die durchschnittliche Aufenthaltsdauer bei 6,3 Tagen.

Der Erfolg im Tourismus ist Ergebnis einer konsequenten Entwicklung. Die Gemeinde hat mit großen Anstrengungen die öffentlichen Grünflächen (Strandpromenade, Strandstraße) sowie die touristische Infrastruktur ausgebaut, was mit der Fertigstellung des erneuerten Kurparks sowie des Haus des Gastes an der Strandpromenade zur Saison 2008 vorerst abgeschlossen werden konnte.

### 2.3.6) Bauleitplanung

Für weite Teile des Ortsgebietes liegen Bebauungspläne vor. Es sind dies:

- B-Plan Nr. 1 Strandstraße (Stand 1. Änderung), vorgesehene Baulückenschlüsse weitgehend umgesetzt
- B-Plan Nr. 2 Strand und Kuranlagen
- B-Plan Nr. 2 A Kurpark, Strandaufgang und Parkplatz am Strand, umgesetzt
- B-Plan Nr. 3 Waldstraße
- B-Plan Nr. 10 Sondergebiet Ferienhäuser (ehem. Campingplatz), umgesetzt
- VB-Plan Nr. 1 Hotel am Bollwerk, umgesetzt
- VB-Plan Nr. 2 Siedlung am Aalkaten, weitgehend umgesetzt

Darüber hinaus wurde für den Bereich Alt-Baabe eine Klarstellungssatzung (in zwei Abschnitten) erlassen.

## 2.4) Erschließung / technische Infrastruktur

### 2.4.1) Verkehr

Motorisierter Individualverkehr (MIV): Die Gemeinde Baabe ist über die B 196 großräumig über Bergen und der B 96 Richtung Festland angebunden. Durch die Inbetriebnahme der neuen Strelasundquerung ist die großräumige Verbindung Rügen - Festland deutlich verbessert worden.

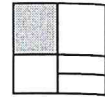
Wesentliches Fortbewegungsmittel für die Region ist der Pkw, was Verkehrserhebungen, Urlauberbefragungen, Zählungen und Analysen des Verkehrsverhaltens ergeben. Es ist davon auszugehen, dass der Pkw von den unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen wie folgt genutzt wird:

Ortsansässige Bevölkerung	95 %
Touristischer An- und Abreiseverkehr	90 %
Tagestourismus während der Urlaubszeit	85 %

Die Straßenverkehrszählung SVZ 2000 M-V gibt für den Durchgangsverkehr in der Gemeinde Baabe, abgenommen an der B 196 am Mönchgraben, im 10-jährigen Vergleich folgende Verkehrsbewegungen (vergleichender Durchschnittswert Werktag/Wochenende) an:

Saison 2007	16459	/ Winterhalbjahr 2007	5636
Saison 1997	12979	/ Winterhalbjahr 1997	4962

Die Verkehrsbewegungen sind starken saisonalen Schwankungen unterworfen und es ist davon auszugehen, dass der zunehmende Trend in den Sommermonaten anhält. Der Siedlungsbestand erfährt Beeinträchtigungen u.a. durch die zunehmende Lärmbelastigung und durch die Trennwirkung der Bundesstraße.



ÖPNV/ Bus: Träger des ÖPNV ist die Rügener Personennahverkehrs GmbH (RPNV). In der Gemeinde Baabe existieren derzeit zwei Haltestellen auf dem Vorplatz des Kleinbahnhofs. Die Busse fahren die Haltestelle zu jeder Jahreszeit im Stundentakt an. Von Mai bis Oktober im ½ Stunden-Takt und im Sommer im ¼ Stunden-Takt.

Im Bereich der Reduzierung und Lenkung des hohen Kraftfahrzeugaufkommens gewinnt der ÖPNV zunehmend an Bedeutung. Dies gilt vor allem für das durch die Touristen bedingte Verkehrsaufkommen. Hier bietet der ÖPNV sowohl den Touristen wie auch der ortsansässigen Bevölkerung die Möglichkeit die verschiedenen Verkehrsmittel miteinander zu verknüpfen.

Zur Vermeidung von zusätzlichem Kraftfahrzeugverkehr und der Unterstützung der Verknüpfung der unterschiedlichen Verkehrsmittel, sollten zwei weitere Haltestellen im Gemeindegebiet eingerichtet werden. Eine Haltestelle am Bollwerk wird, auch unter dem Gesichtspunkt der Erweiterung der Hafenanlage, sowohl das am gegenüberliegenden Ufer gelegene Moritzdorf der Gemeinde Sellin als auch die Ortslage von Baabe selbst miteinander verbinden. Eine weitere Haltestelle würde sich auch im südlichen Bereich von Baabe anbieten.

ÖPNV-Bäderverkehr: Die Verbindungen innerhalb der Gemeinde werden durch die Straßenkleinbahn "Unsere Lütt Bahn" unterstützt. Sie fährt während der Monate März bis Oktober vom Baaber Bollwerk aus zur Strandstraße und weiter in die neu errichtete Ferienhauseanlage. Die Straßenkleinbahn hat feste Haltepunkte die fahrplanmäßig angefahren werden. Sie trägt erheblich zur Reduzierung des Kfz-Verkehrs und des Stellplatzbedarfs innerhalb der Gemeinde bei.

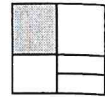
Schmalspurbahn: Die Kleinbahnstrecke der Rügensch Kleinbahn GmbH & Co, ist im schienengebundenen Verkehr über Binz und Putbus an das übrige Nahverkehrsnetz des Landkreises angebunden. Die Schmalspurbahn "Rasender Roland", die als technisches Denkmal sowie bedingt durch die landschaftlich schöne Streckenführung hohe Attraktivität aufweist, verläuft entlang der B 196 durch die Gemeinde. Der Haltepunkt der Kleinbahnstrecke Putbus-Göhren liegt direkt am Ortseingang der Gemeinde Baabe von Sellin kommend. Während der Hauptsaison verkehrt die Schmalspurbahn stündlich und in der Nebensaison im zwei Stunden Takt. Direkt gegenüber dem Kleinbahnhof befindet sich die Haltestelle des Linienbusverkehrs.

Seeverkehr: Während der Seeverkehr in den Anfangstagen des Tourismus eine große Bedeutung als reguläres Verkehrsmittel spielte, kommt ihm heute vorwiegend die Rolle als Ausflugsverkehr zu. Wünschenswert wäre insbesondere der Ausbau einer schnellen Verbindung nach Usedom / Greifswald.

Baabe verfügt derzeit über einen kleinen Hafen am Bollwerk mit 15 Liegeplätzen für Sportboote. Mittelfristig ist die (Wieder-)Einrichtung einer Seebrücke in Verlängerung der Strandstraße geplant, um das Anlegen größerer Ausflugsschiffe zu ermöglichen.

Radwege: Durch das Plangebiet verlaufen der internationale Hauptwanderweg „E 10“ vom Mittelmeer bis nach Skandinavien und die Radfernwege Nr. 1 „Ostseeküstenradweg“ und Nr. 6 „Mecklenburge Seenplatte – Rügen“ sowie die überregionale Rundroute „Rügen Rundweg“. Der Ostseeküstenradweg hat als Bestandteil des deutschlandweiten Radfernnetzes mit der Bezeichnung D 2 „Ostseeküstenroute“ nationale und als Bestandteil des europäischen Radwegenetzes mit der Bezeichnung E 10 „Euro Velo Route (Hanse-Route)“ internationale Bedeutung. Der Rügen-Rundweg und der Ostseeküstenradweg werden vom Landestourismusverband Mecklenburg-Vorpommern intensiv vermarktet.

Alle drei Fernwege verlaufen durch die Ortschaft Baabe über den gemeinsamen straßenbegleitenden Rad- und Gehweg an der B 196. Um die erhebliche Verkehrsbelastung hier für Radfahrer zu entflechten, ist geplant, die Radwanderrouen auf den promenadenbegleitenden Radweg von Göhren über Baabe bis nach Sellin bzw. vom Selliner See zum Deich Baabe, westlich der Kleinbahnstrasse zu verlagern.



## 2.4.2) Technische Infrastruktur

Die technische Infrastruktur wurde in den Jahren nach der Wende grundlegend erneuert.

### Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung im Gemeindegebiet erfolgt aus dem öffentlichen Netz des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR). Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das Versorgungsgebiet Sellin/Baabe, das durch das Wasserwerk Sellin gespeist wird. Das Versorgungsnetz Baabe wurde in den letzten Jahren zum großen Teil erneuert und erweitert. Schrittweise Erneuerungen/Erweiterungen sind weiterhin geplant.

### Abwasserentsorgung

Die Abwasserbehandlung wird vom ZWAR übernommen. Das Schmutzwasser wird überwiegend durch ein Kanalsystem, z.T. jedoch im Drucksystem (südwestlicher Teil von Baabe) abgeleitet. Über das Pumpwerk an der B 196 wird das Schmutzwasser in Richtung Kläranlage Göhren gepumpt. Wesentliche Anlagen des Schmutzwassersystems wurden in den vergangenen Jahren gebaut bzw. erneuert. Weitere Substitutionen und Erweiterungen sind in den nächsten Jahren vorgesehen. Dazu gehören die Bereiche Jakobsberg/ Fuchsloch /Beerenweg /Pilzweg.

Vom Grundsatz her gibt es in der Gemeinde Baabe ein Trennsystem zur Schmutzwasserableitung. Eine öffentliche Regenwasserableitung besteht jedoch nur in wenigen Teilgebieten (Neu-Baabe). Da die Bodenverhältnisse es überwiegend zulassen, wird das Regenwasser meistens auf den Grundstücken belassen bzw. verwertet. Sollte eine Versickerung aufgrund der konkreten Bebauung und Bodenverhältnisse nicht möglich sein, ist eine technische Fachplanung für die schadlose Ableitung (über Gräben /Vorfluter) zu erstellen und mit dem ZWAR abzustimmen. Die Kosten sind vom jeweiligen Vorhabenträger zu übernehmen.

Zum jetzigen Zeitpunkt besteht deshalb kein geschlossenes Regenentwässerungssystem. Die Regenentwässerung des Cliff-Hotels, des LIDL-Einkaufszentrums und weiterer befestigter Flächen Neu-Baabes (u.a. Teile der B 196) erfolgt über zwei Rohrleitungen in den Mönchgraben. Die Entwässerung Altbaabes erfolgte über ein Grabensystem, das an das des Schöpfwerkes angeschlossen war.

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Wasser ist Abwasser gemäß § 39 Landeswassergesetz (LWaG). Mit Ausnahme des von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließenden Niederschlagswassers (Träger der Strassenbaulast) unterliegt die Abwasserbeseitigungspflicht der zuständigen Köperschaft (§ 40 Abs. 1 und 4 LWaG), in diesem Fall ebenfalls dem ZWAR. Er ist von der Entsorgungspflicht durch die Wasserbehörde nicht befreit. Der Zweckverband kann durch Satzung regeln, dass Niederschlagswasser außerhalb von Wasserschutzgebieten erlaubnisfrei versickert werden kann (§ 32 Abs. 4 LWaG). Für versickertes Niederschlagswasser entfällt die Pflicht zur Abwasserbeseitigung (§ 40 Abs. 3 Nr. 2 LWaG). Da aber eine solche Satzung des Zweckverbandes nicht existiert, können Festlegungen zur Niederschlagswasserentsorgung in B-Plänen getroffen werden.

Von der Gemeinde Baabe ist zukünftig nur die Erfassung des Regenwassers von den Straßen geplant. Das gefasste Regenwasser soll über Rohrleitungen und Gräben einem Binnengraben hinter dem Deich zugeführt werden, der dann in die Niederungen zwischen der Kleingartenanlage "Seeblick", dem neuen Deich und der Straße "Am Brook" mündet.

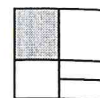
Die Entwässerung der übrigen Flächen soll über Versickerung vor Ort erfolgen.

### Vorflut

Zur Ableitung des Niederschlagswassers besteht im Gemeindegebiet ein umfangreiches Grabensystem des Wasser- und Bodenverbands „Rügen“ (vgl. 3.3.4).

### Gas- / Wärmeversorgung

Im gesamten Gemeindegebiet ist nahezu vollständig von Festbrennstoffen auf Gas, Öl, Strom und regenerative Energien umgestellt worden. Die Gasversorgung ist leitungsgebunden und wird flächendeckend durch den Versorgungsträger EWE Aktiengesellschaft mit Sitz in Bergen übernommen.



men.

Durch das Gemeindegebiet verläuft eine Erdgas-Hochdruckleitung im südwestlichen Gemeindebereich Baabe aus Göhren kommend am Baaber Bollwerk vorbei in Richtung Altensien (Gemeinde Sellin). Die Erdgas-Hochdruckleitung ist in den Plan übernommen.

#### Abfallentsorgung

Im Gemeindegebiet existieren keine Flächen für die Abfallbeseitigung, Zwischenlagerung oder Umschlag von Abfall.

Der öffentlich-rechtliche Entsorgungsträger im Landkreis Rügen AfR (Eigenbetrieb Abfallwirtschaft für Rügen) hat für die Erbringung von Entsorgungsdienstleistungen Dritte beauftragt. Für die Entsorgung von Rest- und Sperrmüll ist die Nehlsen Entsorgung GmbH & Co. KG, Kurzer Weg 2, 18573 Samtens zuständig.

#### Nachrichtentechnik

Eine Richtfunkstrecke verläuft im äußersten Süden des Gemeindegebietes unterhalb des Bollwerks. Der Schutzbereich beträgt +/- 25 m von der Sichtlinie aus. Sie dient der Deutschen Telekom AG für den Kommunikationsverkehr.

Die Richtfunkverbindung ist nachrichtlich in den Plan übernommen.

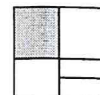
## **2.5) Überflutungsgefahr / Hochwasserschutzanlagen**

Angesichts der niedrigen Höhenlage wären große Teile des Siedlungsbereichs (insbesondere Alt-Baabes) ohne Hochwasserschutz überflutungsgefährdet.

Die Aussagen zu Bemessungshochwasserständen aus dem Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz M-V sind veraltet (bisher Bemessungshochwasser 2,3 m HN). Eine Überarbeitung war für das Jahr 2006 angekündigt, offenbar aber noch nicht fertiggestellt (eMail: Knut Sommermeier, STAUN Rostock, 07.04.2008). Im Rahmen der Fortschreibung des Generalplans "Küsten- und Hochwasserschutz Mecklenburg-Vorpommern" durch das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Rostock wurden durch das Institut für Wasserbau und Technische Hydromechanik der TU Dresden Bemessungsgrößen (Bemessungswasserstände, Bemessungsseegang) entlang der gesamten Bodden- und Haffküste Mecklenburg-Vorpommerns berechnet.

In den letzten Jahren wurde zum Schutz der Ortslage Alt-Baabe ein neuer Deich errichtet, der südlich von Baabe an einem natürlichen Höhenrücken beginnt, in westlicher Richtung verläuft, die Bollwerkstraße kreuzt, in nördlicher Richtung über ein Wiesengelände abschwengt und ab Selliner See auf den Altdeich trifft, der entsprechend verstärkt wurde.

Mit der Fertigstellung eines neuen Sturmflutschutzdeiches für den Ort Baabe hat der Altdeich Baabe seine bisherige Sturmflutschutzwirkung für den Ort Baabe verloren. Der Altdeich schützt kein im Zusammenhang bebautes Gebiet, sondern ausschließlich landwirtschaftliche Flächen gegen Sturmflut. Der Bau, die Unterhaltung und Wiederherstellung dieses Deiches ist damit eine Aufgabe des Wasser- und Bodenverbandes Rügen. Die durchgängig vorhandene Kronehöhe des Altdeiches beträgt 1,0 m HN. Unter Berücksichtigung des Mindestfreibordmaßes von 50 cm ist der Deich damit bemessungstechnisch in der Lage, Wasserstände bis zu einer Höhe von 50 cm, das entspricht einem Wasserstand von 64 cm über dem mittleren Wasserstand bzw. einem Pegelstand von 564 cm, sicher zu kehren (unbedingter Schutz). Schutz gegen Wasserstände bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m HN (entsprechend über Mittelwasser bzw. 614 cm am Pegel) besteht nur, soweit die aktuellen Belastungen (v.a. Seegang und Strömung) vom abnehmenden Freibordmaß des Deiches verkräftet werden (bedingter Schutz). Im Hinterland des Deiches zählen damit alle Flächen bis zu einer Geländehöhe von 0,5 m HN zum unbedingten Schutzgebiet und alle Flächen zwischen 0,5 m HN und 1,0 m HN zum bedingten Schutzgebiet des Deiches.



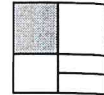
## 2.6) Regionale Zusammenhänge

Abseits förmlicher Betrachtung regionaler Verflechtungen (Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung, interkommunale Abstimmung der Bauleitplanung) wird im Rahmen der Bestandsanalyse die regionale Situation insbesondere unter dem Gesichtspunkt möglicher Chancen für die Gemeinde Ostseebad Baabe analysiert.

Das von allen Gemeinden im Amtsbereich verabschiedete Regionale Entwicklungskonzept Mönchgut-Granitz gibt für den Amtsbereich folgende zusammenfassende Strategieempfehlungen:

- *Optimierung der Beherbergungsstruktur:* Angesichts der höheren Ausgabebereitschaft der Hotelgäste nicht nur für die Unterkunft selber, sondern auch für Gastronomie, Einkauf und Sport- oder Freizeitaktivitäten, wird die dringend notwendige Verbesserung der Wertschöpfung vor allem über einen höheren Anteil an Hotelübernachtungen zu erreichen sein. Gleichzeitig verspricht die Ausweitung der Hotelkapazitäten den Abbau der Saisonalität durch bessere Belegungszahlen über das gesamte Jahr hinweg. Dabei muss kurzfristig auch ein weiterer Kapazitätsausbau hingenommen werden, da es illusorisch wäre, auf einen Umbau gänzlich ohne Zuwachs zu hoffen.  
Für besonders wertschöpfungsintensive Anlagen z.B. des Gesundheitstourismus sollte weiterhin eine aktive Ansiedlungspolitik betrieben und dazu attraktive Flächen an landschaftlich herausragenden Standorten vorgehalten werden.
- *Ansiedlung von Residenten:* Zur Stärkung der Zentralität der Seebäder (Sellin, Baabe, Göhren) sollte die Zuwanderungsbereitschaft der über 45-Jährigen gezielt genutzt werden. Nur durch die Ansiedlung von Residenten wird die Abwanderung / Schrumpfung der einheimischen Bevölkerung ausgeglichen und die ganzjährige Kaufkraft vor Ort gestärkt werden können. Der Zuzug kann gleichzeitig genutzt werden, um nur kurzfristig genutzte Beherbergungskapazitäten abzubauen.
- *Ausbau der landschaftsgebundenen Freizeitmöglichkeiten:* Die Erweiterung der Hotelkapazitäten wird nur gelingen, wenn stärker als bisher Zielgruppen für den Herbst- und Frühjahresurlaub angesprochen werden können. Außerhalb der Badesaison ist für den überwiegenden Teil der Gäste die Landschaft der eigentlich Grund ihres Kommens. Die Kosten für Anreise und Übernachtung stellen quasi das „Eintrittsgeld“ dar, das man für Erlebnisse in der Landschaft zu zahlen bereit ist. Der Amtsbereich Mönchgut-Granitz hat hier angesichts seiner Landschaftspotenziale besondere Chancen. Allerdings weist die Erschließung der Landschaft für den Tourismus noch erhebliche Defizite auf. Auszubauen sind sowohl die maritime Infrastruktur als auch landseitige Freizeitmöglichkeiten.
- *Stärkung der Erlebnisqualität der Orte:* Anspruchsvolle Hotelgäste erwarten neben dem Landschaftserlebnis auch lebendige Orte mit „maritimem Flair“ und einer intakten Infrastruktur. Gerade die Seebäder als Retortenorte des frühen Tourismus sind zeitgemäß für den heutigen Tourismus weiterzuentwickeln. Angesichts der dezentralen Siedlungsstruktur mit relativ kleinen Orten und einer insgesamt geringen Bevölkerungszahl wird die Stärkung der Orte jedoch nur mit zusätzlicher ganzjähriger Kaufkraft gelingen (siehe Ansiedlung von Residenten).
- *Stärkung der Wohnstandorte:* Um eine Abwanderung der ortsansässigen Bevölkerung zu verhindern, sind auch zukünftig neue Wohnbauflächen zu erschließen. Schon aus der anhaltenden Zunahme der Wohnfläche je Einwohner (Wohnstandard) entsteht ein erheblicher zusätzlicher Bedarf (vgl. 2.3.4). Angesichts der wirtschaftlichen Überlegenheit der gewerblich-touristischen Nutzungen sind durch die Gemeinden Vorkehrungen gegenüber einer Zweckentfremdung der Wohnbauflächen zu treffen. Zu empfehlen ist z.B. eine Einflussnahme durch die Gemeinden bei der Grundstücksentwicklung (mit entsprechend gesteuerter Vergabe der Bauplätze).

Die genannten Strategien werden nicht in allen Gemeinden bzw. Orten im Amtsbereich gleicher-



maßen Anwendung finden. Zu berücksichtigen bei der Umsetzung der Strategieempfehlungen ist die ausgeprägte Aufgabenverteilung zwischen den Badeorten Sellin, Babbe, Göhren einerseits und den kleineren Gemeinden im Umfeld andererseits.

Durch Besucherlenkung sollte eine aktive Landschaftsentwicklung betrieben und grundsätzlich zwischen Aktivitäts- und Erlebnisräumen im unmittelbaren Anschluss an die Badeorte einerseits sowie naturnahen Erholungsräumen andererseits unterschieden werden.

#### Ausbau der Zentralität der Badeorte

Aus Sicht der Tourismusentwicklung ist für Göhren wie für den ländlichen Zentralort Sellin/Baabe eine Ausweitung des Wohnungsbaus in verdichteter Form anzustreben.

#### Ausbau landschaftsbezogener Aktivitäten und Erlebnisse

Für den Landschaftsraum Sellin/Baabe wird ein Schwerpunkt im Bereich der Freizeitaktivitäten vorgeschlagen.

#### Touristische Einrichtungen

Im REK werden neben den vorhandenen touristischen Einrichtungen (Strandstraße Baabe und Jachthafen Bollwerk Baabe mit 25 Liegeplätzen) weitere geplante Einrichtungen aufgezählt:

#### Siedlungsbereiche

Angesichts der spezifischen historischen Entwicklung schöpfen die Seebäder das eigentliche Potenzial ihrer landschaftlichen Lage nicht aus. Konsequenz sollte deshalb der Bezug der Orte zur Landschaft, d.h. zum Wasser an beiden Küsten, gestärkt werden. Gerade den Schnittstellen zwischen Ort/Bebauung und Wasser/Landschaft (der Strand, die Promenade, die Seebrücke, der Hafen) kommt eine besondere Bedeutung zu, da sie als Kristallisationspunkte für maritimes Flair geeignet sind dem Touristen die einzigartigen Erlebnisse zu bieten, derentwillen er in den Urlaub fährt. ... Dabei ist auch die Bebauung stärker als bisher bis zum Wasser zu entwickeln. .... Die Entwicklung muss dabei jedoch stärker als bisher den Maßstab der historischen Bäderarchitektur aufgreifen (drei- bis viergeschossige Stadtvillen)...

#### Ausbau Wanderwege

Dieser Projektvorschlag betrifft neben der Gemeinde Baabe auch noch die Gemeinden Lancken-Granitz, Middelhagen, Gager, Sellin, Thiessow. Die Priorität der Umsetzung wird als sehr hoch eingeschätzt. Das bestehende Wanderwegenetz ist eher fragmentarisch und die Verbindungen zwischen den Badeorten und ihrem boddenseitigen Hinterland mangelhaft.

#### Radwege

Parallel zum Ausbau der Wanderwege sind auch die Lücken im Radwegenetz zu schließen. Hierbei sind insbesondere zu nennen: Küstenradweg Sellin - Baabe - Göhren und Radweg Selliner See. Außerdem ist bei der Aufzählung zum Lückenschluss im Radwanderwegenetz der straßenbegleitende Radweg an der Bollwerkstraße zu nennen.

#### Ortsentwicklung

Es werden auch Vorschläge für die Gemeinde Baabe ausgeführt, deren Priorität mit hoch eingeschätzt wird:

- Entwicklung Jakobsberg/Fuchsloch/Beerenweg/Pilzweg
- Arrondierung Alt-Baabe

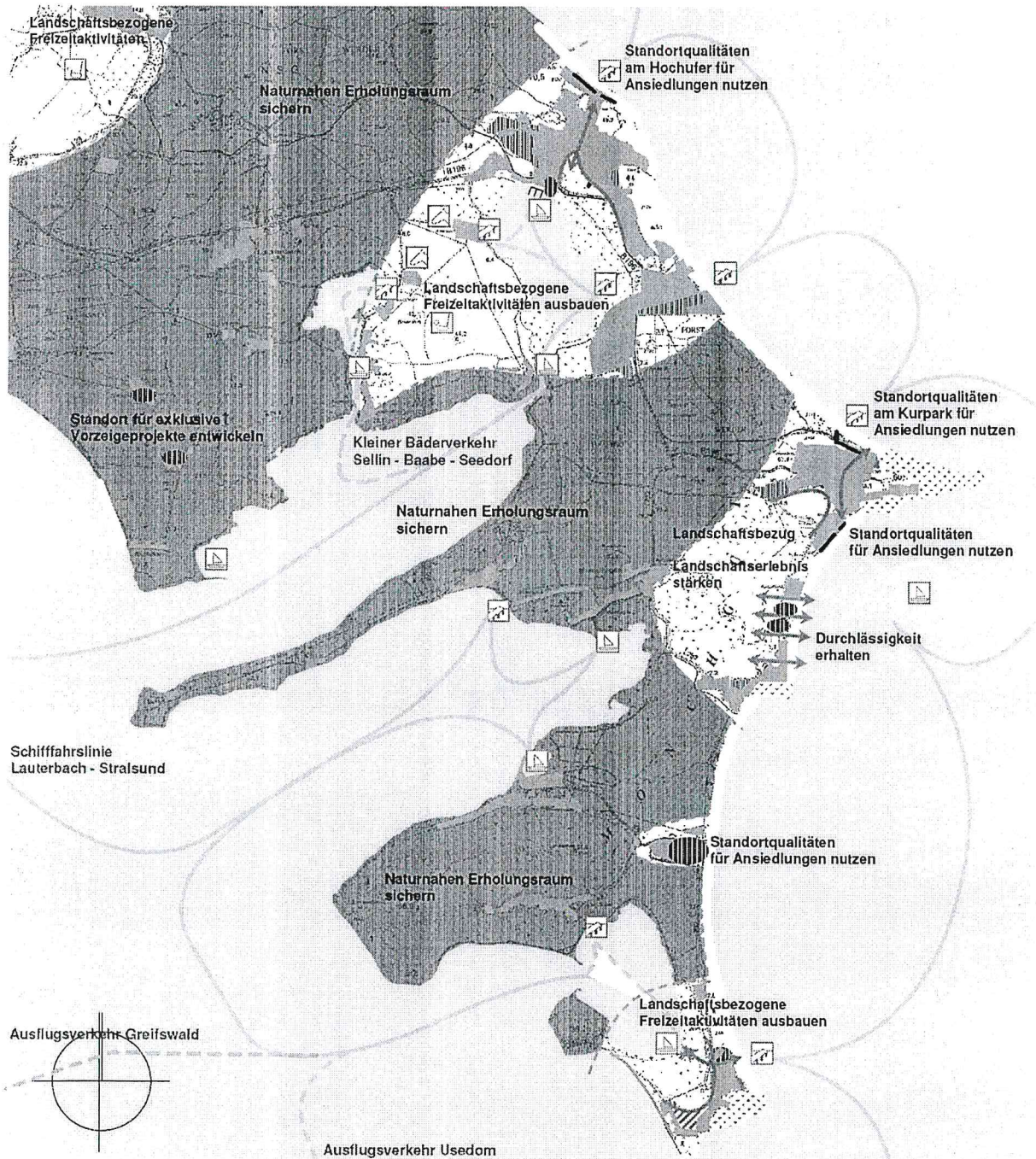
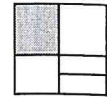


Abbildung 5: Räumliche Schwerpunkte, Regionales Entwicklungskonzept Mönchgut-Granitz





## 2.7) Stärken - Schwächen

Die Ausgangslage der Flächennutzungsplanung der Gemeinde Baabe lässt sich wie folgt zusammenfassen:

<i>Thema</i>	<i>Stärken/Potenziale</i>	<i>Schwächen/Risiken</i>
Lage, Landschaft	Lage an Ostsee und Bodden, lange Küstenlinie mit Sandstrand  Lage im Biosphärenreservat Südost-Rügen (Imagefaktor)  keine Splittersiedlungen, Siedlungstätigkeit auf Ortslage konzentriert	
Ortsbild	Ortsteile haben ursprünglichen Charakter bewahrt, zahlreiche Einzeldenkmale	Ortslage getrennt durch verkehrsreiche Landesstraße  Bebauung Seebad (Neubaabe) durch Krieg/gesellschaftl. Umbrüche verzögert
Übernachtungsangebot	vielfältiges Übernachtungsangebot: (Hotel/Pensionen, Ferienhäuser/-wohnungen, Privatzimmer)  Gesundheitstourismus als Saisonverlängerung (Mutter-Kind-Klinik, Mayr)	
Freizeitangebote	vielfältige Wassersport- und Wandermöglichkeiten, langer Badestrand	
Wirtschaft	Ländlicher Zentralort (zusammen mit Sellin) mit Grundversorgung (Discounter, Lebensmittelmarkt, Bäckerei, etc.)  regional wachsendes Arbeitsplatzangebot  hohe Beschäftigtenquote im Ort, große Zahl an Einpendlern	Hohe Abhängigkeit vom Tourismus, Saisonalität der Beschäftigung
Einwohner, Soziale Infr.	Steigende Einwohnerzahlen, beliebter Wohnort  Kindergarten und Grundschule im Ort	Entfernung zu weiterführende Schulen (Gymnasien in Sassnitz und Bergen)  wenig Angebote für örtliche Jugend
Verkehr	ÖPNV-Anschluss, Schmalspurbahn	keine überregionale Verbindung des ÖPNV, Entfernung zu nächstem Fernbahnhof  hohe Abhängigkeit von MIV  starke Belastung durch Durchgangsverkehr

**Tabelle 4: Stärken-Schwächen-Analyse**



## 3) Planung 2020

### 3.1) Entwicklungskonzept

#### 3.1.1) Tourismusentwicklung

Eine aktuelle staatliche Anerkennung als Seebad liegt seit 1998 vor. Aufgrund des Heilklimas, der überdurchschnittlich hohen Anzahl von Sonnenstunden, dem feinsandigen Badestrand, der ausgezeichneten Badewasserqualität, der guten Verkehrsanbindung an die B 196, dem Dampf-Kleinwagen "Rasender Roland" und des Busbahnhofes findet das Ostseebad bei den Pensions-, Hotel- und Feriengästen eine hohe Akzeptanz.

Folgende Ziele bilden die Grundlage für die Entwicklung im Sektor Tourismus (Kurdirektor Jürgen v. Below):

- eines der grundlegenden Ziele der Gemeinde ist, vom bisherigen saisonalen Massentourismus Abstand zu nehmen und eine umweltverträglichere Form des Fremdenverkehrs durch Saisonverlängerung anzustreben
- aufbauend auf vorhandene Werte an Landschaft und Bausubstanz soll sich Baabe zum Familienbad entwickeln, das den landesrechtlichen Anforderungen an einen Kurort entspricht und durch eine vielfältige Angebotsstruktur ganzjährig attraktiv ist
- das überregionale Fuß- und Radwanderwegenetz wird in Baabe einen Verkehrsknoten haben

Neuansiedlungen von Tourismuseinrichtungen sind nur als Ersatz für Altanlagen geplant. Zu nennen ist insbesondere die seit Jahren brachliegende Fläche des Hotels Meeresblick (ca. 130 Betten) sowie eine kleinteilige Baulücken-/Ersatzbebauung (ca. 100 Betten).

#### 3.1.2) Einwohnerentwicklung

Bei der Prognose der Einwohnerentwicklung sind die natürliche Einwohnerentwicklung und Wanderungen differenziert zu betrachten. Die Gemeinde Baabe verzeichnet seit Jahren ein leichtes aber stetiges Wachstum der Bevölkerung (1996-2006 = 17%). Entgegen dem allgemein für den Landkreis prognostizierten Trend ist für die Gemeinde Baabe insgesamt auch für die Zukunft von einer stabilen Einwohnerentwicklung auszugehen. Einwohnerverluste durch eine rückläufige natürliche Entwicklung werden auch zukünftig durch Zuwanderung ausgeglichen, um die regionale Arbeitskräftenachfrage zu erfüllen. Hinzu kommt ein gewisses Zuwanderungsplus in der Altersgruppe der 50+ Jährigen (Residenz-Tourismus), die sich ebenfalls verstärkend auf die Wohnungsnachfrage auswirken wird.

Der Ort soll deshalb auch weiterhin im Einklang mit seiner Funktion als Grundzentrum in moderater Weise wachsen. Eine Zielgröße von 1.200 Einwohner (Haupt-/Nebenwohnsitz) gesamt wird für den Planungshorizont bis 2020 angestrebt. Dies entspricht einem jährlichen Wachstum der Bevölkerung von rund 1,5%. Baabe soll auch als dauerhafter Wohnstandort seine Bedeutung behalten und ausbauen.

Neben der Einwohnerentwicklung sind für die Flächenbedarfsprognose maßgeblich:

- „Zweckentfremdung“ von (bestehenden) Wohngebäuden als Ferienwohnungen bzw. nicht nur ausnahmsweise Errichtung von neuen Ferienwohngebäuden in Wohngebieten,
- der zunehmende Wohnflächenkonsum pro Einwohner sein, der nicht zuletzt durch kleinere Haushaltsgrößen und zunehmende Alterung hervorgerufen wird. Bezogen auf Mecklenburg-Vorpommern soll die Haushaltsgröße von 2,19 Personen/ Haushalt derzeit auf 2,07 Personen/Haushalt im Jahr 2020 zurückgehen, was bei konstantem Einwohnerstand einen



zusätzlichen Bedarf von gut 5% des Wohnungsbestands verursacht (bzw. zu einer statistischen Wohnflächenzunahme je Einwohner).

Wegen des bereits heute vergleichsweise hohen Anteils der Senioren sowie angesichts der Ansiedlungsziele (junge Familien, vgl. Kap. 1.2) wird die allgemeine Verkleinerung der Haushaltsgrößen nicht in vollem Umfang in der Gemeinde durchschlagen.

Bei den durch die Gemeinde erhofften (gezielt gesuchten) Ansiedlungen ist vielmehr von überdurchschnittlich großen Haushalten auszugehen (Familien mit 3 bis 4 Personen).

Für die Abschätzung des Wohnflächenbedarfs wird deshalb für den Planungshorizont 2020 folgendes Mengengerüst für die Entwicklung zugrundegelegt (anzustrebende Fertigstellungen):

- ca. 30 WE Familien (90 EW) als Einfamilienhäuser,
- ca. 100 WE Altersruhesitze/Zweitwohnungen/Ferienwohnungen, in Alt-Baabe vorw. als kleine Einfamilienhäuser, in Neu-Baabe vorw. als Geschosswohnungsbau (Appartements), eine eindeutige Zweckfestlegung ist nicht möglich, gerechnet wird mit je 1/3 Altersruhesitze (Erstwohnsitz), 1/3 Zweitwohnungen (Nebenwohnsitz evtl. mit saisonaler Vermietung) und 1/3 Ferienwohnung (mit dauerhafter Vermietung an einen wechselnden Personenkreis).

Der prognostizierte Bedarf wird voraussichtlich auch unter Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen nicht angeboten werden können. Die bisherige Fertigstellungsrate wird deshalb zurückgehen.

Für die Flächenbedarfsplanung wird deshalb zugrunde gelegt: Steigender Wohnflächenkonsum sowie zunehmende Nachfrage von Seiten des (Residenz-)Tourismus lassen eine anhaltende Nachfrage erwarten. Insgesamt ist angesichts des lebhaften Baugeschehens der letzten Jahre jedoch zu erwarten, dass die mögliche Nachfrage wegen der zunehmenden Flächenknappheit nicht vollständig umgesetzt werden kann.

## 3.2) Flächenausweisung

### 3.2.1) Allgemeine städtebauliche Entwicklungsziele

Große Teile des Siedlungsgebietes wurden in den vergangenen Jahren durch Bebauungspläne bereits geordnet. Insbesondere das Areal des ehemaligen Campingplatzes hat eine wesentliche Neuorientierung erfahren.

Zwischen den beiden Ortsteilen besteht eine klare Arbeitsteilung, die bewährt ist und damit gesichert und weiterentwickelt wird. Im Ortsteil Alt-Baabe wird schwerpunktmäßig gewohnt. In Neu-Baabe überwiegt das touristische Wohnen bzw. die Beherbergung.

Die zukünftige Siedlungsentwicklung konzentriert sich vor allem auf die Innenentwicklung. Eine Erweiterung wird nur am südlichen Ortsrand von Alt-Baabe vorgesehen. Die Ausweisung als Wohnbaufläche dient dem Zweck, ein Angebot für ansiedlungswillige Bürger zu schaffen, die hier dauerhaft wohnen und leben wollen. Ziel der Gemeinde ist, hier eine weitere Ausdehnung von Ferienhäusern und -wohnungen zu vermeiden und die Wohnfunktion zu stärken.

Entlang der B 196 ist mit erheblichen Immissionen durch Verkehrslärm zu rechnen. Bei der Planung von schutzbedürftigen Nutzungen (insb. Wohn-/Erholungsgebieten) ist dies entsprechend zu berücksichtigen.

### 3.2.2) Wohnbauflächen

Für Alt-Baabe werden überwiegend Wohnbauflächen dargestellt, auch wenn dies nicht exakt dem Wortlaut der BauNVO entspricht. Wie bei Ferienorten üblich mischen sich in der alten Ortslage gleichberechtigt Wohnen und Tourismus (mit Beherbergung und touristischem Wohnen/Ferien-



wohnen). Kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie die in der Regel darunter subsummierten Ferienwohnungen (Wohnungen mit Fremdenbeherbergung, vgl. § 22 BauGB) stellen keine Ausnahmen dar, sondern sind gleichwertiger Bestandteil der Gebietscharakteristik.

Angesichts dieser Schwierigkeit wurden alternative Ausweisungen erwogen.

- Eine Darstellung als gemischte Baufläche wurde wegen der damit verbundenen immissionsrechtlichen Problematik verworfen (höhere schalltechnische Orientierungswerte für klassische Gemengelage widersprechen dem Ruhebedürfnis des Wohnens wie dem Erholungsanspruch).
- Eine Ausweisung als Sonstiges Sondergebiet (z.B. Feriengebiet) könnte sich auf die Ermächtigung des § 1(3) Satz 3 BauNVO stützen, die Art der Nutzung auch abweichend von den normierten Gebietstypen festzulegen. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass sonstige Sondergebiete nur dann in Frage kommen, wenn sie sich substantiell von den normierten unterscheiden. Ob allein die Gleichwertigkeit von Wohnen und Erholungsnutzung für eine Besonderung ausreicht, erscheint fraglich.

Am ehesten wären auf die alten Siedlungsbereiche viele der Aussagen zu besonderen Wohngebieten anzuwenden (§ 4a BauNVO). Insbesondere das Abstellen auf die ausgeübte Wohnnutzung, die nicht vorwiegend ausgeübt werden muss, erscheint angesichts der zahlreichen Wohngebäude mit Fremdenverkehrsfunktion als richtig. Auch die generelle Zielsetzung (Erhalt der Wohnnutzung; hier zur Verhinderung der Entstehung von nur saisonal genutzten Rollladensiedlungen) sowie die besondere Eigenart (Überlagerung durch mit der Wohnnutzung grundsätzlich vereinbaren Betrieben und Anlagen; hier: Einrichtungen des Fremdenverkehrs) treffen für die bereits weitgehend bebauten Gebiete in den beiden Orten zu.

Hinsichtlich der Abgrenzungen orientieren sich die Flächendarstellungen im Wesentlichen am baulich geprägten Bestand. Insbesondere nach Westen (Richtung Deich) soll es keine Erweiterung des in der Klarstellungssatzung festgelegten Siedlungsbereichs geben.

In einigen Bereichen wurden kleinere Arrondierungen vorgenommen, wenn durch angrenzende Bebauung vorgeprägte Bereiche einbezogen wurden (insbesondere am südwestlichen Ortsrand).

Eine direkte Erweiterung des Siedlungsbereichs soll nur in südlicher Richtung stattfinden. Die Flächen südlich der Bollwerkstraße sollen durch die Gemeinde entwickelt werden, so dass eine gezielte Ansiedlungspolitik (Schwerpunkt junge Familien) erreicht werden kann. Die über die Bollwerkstraße erschlossene Fläche umfasst ein Baulandpotenzial von rund 25 Grundstücken (Nachverdichtung und Erweiterung).

<b>Bereich</b>	<b>Maßnahmen</b>	<b>Potenzial</b>
südlicher Ortsrand von Alt-Baabe	Erweiterung und Arrondierung der Wohnbaufläche südlich Bollwerkstraße bis zum best. Feldweg	ca. 25 Bauplätze gezielte Vergabe
Bereich nordwestlich der "Seestraße" sowie am "Uferweg"	Baulücken-/Ersatzbebauung	ca. 4 Bauplätze
Bereich "Am Brook"	Arrondierung und Baulückenschluss	8 bis 12 Bauplätze
zwischen "Bollwerkstraße"/"Heideweg"/Dorfstraße	Baulücken-/Ersatzbebauung	ca. 10 Bauplätze
Bereich Birkenallee/Dorfstraße	Baulücken-/Ersatzbebauung	6 bis 8 Bauplätze

**Tabelle 5 Entwicklungspotenziale**

Der Potenzialabschätzung liegen folgende Parameter zugrunde (durchschnittliche Einfamilienh-



ausbauplätze):

- bei neu zu entwickelnden, zusammenhängenden Flächen: ca. 600m<sup>2</sup> Grundstücksfläche pro Bauplatz (Bruttobauland) bei enthaltenen 15% Erschließungsflächenanteil
- im bebauten Bereich: grobe Abschätzung des Nachverdichtungspotenziale unter Berücksichtigung von untergenutzten Grundstücken (Nebengebäude, Investitionsbedarf) und mittelfristigem Umsetzungshorizont.

Gebiet	Flächengröße	Bemerkungen / Potenzial
Neu-Baabe	9,8 ha	ca. 40 WE Geschosswohnungsbau, starker Umnutzungsruck zugunsten touristischer Nutzungen
Alt-Baabe	25,3 ha	ca. 53- 59 Bauplätze, teilw. mit Möglichkeit für gezielte Ansiedlungspolitik
Wohnbauflächen insgesamt	35,1 ha	ca. 55 Bauplätze, 40 WE Geschosswohnungsbau

**Tabelle 6: Wohnbauflächen**

### 3.2.2) Gemischte Bauflächen

Als gemischte Bauflächen werden in Alt-Baabe die Fläche südlich der Bollwerkstraße um den bestehenden Schiffbaubetrieb (Wohnen, Gewerbe, Beherbergung) sowie im Bereich Heideweg/ Bollwerkstraße (Wohnen, Handwerk) dargestellt.

In Neu-Baabe werden Flächen östlich der Göhrener Chaussee als gemischte Baufläche dargestellt (u.a. Einzelhandel, Verwaltung, Wohnen).

Eine Ausdehnung der wirtschaftlichen Tätigkeit im sonstigen gewerblichen Bereich wird nicht aktiv angestrebt.

Gebiet	Flächengröße	Bemerkungen / Potenzial
Alt-Baabe	1,5 ha	---
Neu-Baabe	2,6 ha	---
Gemischte Bauflächen gesamt	4,1 ha	

**Tabelle 7: gemischte Bauflächen**

### 3.2.3) Sondergebiete

Als Sondergebiete werden Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO und Erholungsgebiete nach § 10 BauNVO unterschieden. Die Sondergebietsausweisungen orientieren sich am Bestand; Erweiterungsmaßnahmen sind nicht absehbar.

Der zentrale Bereich Neu-Baabes wird als sonstiges Sondergebiet dargestellt. Der Bereich stellt das touristische Zentrum dar, die bestehenden Nutzungen umfassen Beherbergung mit Gastronomie, Einzelhandel und Dienstleistungen, öffentliche Einrichtungen sowie untergeordnet Wohnnutzung. Die Wohnnutzung soll zur Belebung außerhalb der Saison planerisch nicht ausgeschlossen werden (vgl. frühere Diskussion um Kerngebiete/Citybildung); eine Ausweitung der Wohnnutzung ist angesichts der Ökonomie nicht zu erwarten.

Die bestehende Beherbergungsanlage am Bollwerk wird ebenfalls als sonstiges Sondergebiet dar-



gestellt. Ein Ausbau ist derzeit nicht mehr geplant.

Erholungssondergebiete werden im Übergang in die Baaber Heide ausgewiesen. Der Bereich ist vollständig bebaut. Während im strandnahen Bereich eine Ferienhausnutzung dominiert, hat sich abschnittsweise im Westen eine Wochenendhausnutzung erhalten. Eine räumliche Abgrenzung ist nicht eindeutig möglich, so dass im Flächennutzungsplan keine Differenzierung vorgenommen wird.

**Der Bereich des Bebauungsplans Nr. 10 „Sondergebiet Ferienhäuser – ehemaliger Campingplatz Baabe“ wird gemäß Maßgabe der Genehmigung als Ferienhausgebiet aus dem Erholungssondergebiet ausgegrenzt.**

ergänzt gemäß Genehmigung vom 12.08.2009 (AZ: VHM 20b-512.111 61.003)

Baabe, den 10.11.2009  
Bürgermeister



Gebiet	Flächengröße	Bemerkungen / Potenzial
Sonstige Sondergebiete	14,1 ha	Ansiedlung Hotel Meeresblick (ca. 130 Betten) beabsichtigt (best. Baurecht nach § 30 BauGB) wenige Baulücken-/Ersatzbebauung (ca. 100 Betten)
Erholungs-sondergebiete	17,8 ha	Bestand, Umbau weitgehend abgeschlossen, in einigen Teilbereichen qualitativer Ausbau möglich
Sondergebiete insgesamt	31,9 ha	

### 3.2.4) Gemeinbedarfs-/Versorgungsflächen

Als Gemeinbedarfsfläche wird neben dem Standort von Kirche/Gemeindeverwaltung/Polizei in Neu-Baabe nur der bestehende Standort der Grundschule (insg. 0,9 ha) dargestellt. Im Südosten von Alt-Baabe wird der bestehende Löschwasserteich als Versorgungsfläche (0,2 ha) dargestellt.

### 3.2.5) Grünflächen

Den Grünflächen kommen wegen der Bedeutung der Gemeinde als Kurort eine große Bedeutung zu. Die bestehenden Grünflächen werden dargestellt. Ein flächenmäßiger Ausbau ist nicht geplant.

Gebiet	Flächengröße	Bemerkungen / Potenzial
Friedhof	1,7 ha	Sicherung der bestehenden Einrichtung
Strand	7,9 ha	Sicherung des Sandstrands als Badestelle (mit Bewachung durch DLRG, Strandreinigung und regelmäßiger Kontrolle der Wasserqualität)
Park-/Kuranlagen	2,7 ha (Summe)	—
Kleingartenanlage	0,5 ha	—
sonstige Grünflächen	4,4 ha (Summe)	(z.B. private Grünflächen im Wandabstand)
Grünflächen insgesamt	17,2 ha	



### 3.3) Sonstige Darstellungen

#### 3.3.1) Naturschutz

Die Gemeinde Baabe liegt im Biosphärenreservat Südost-Rügen. Jedes Biosphärenreservat soll drei sich ergänzende Funktionen erfüllen:

- I. *eine Schutzfunktion zum Zwecke der Erhaltung der biologischen Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten, Ökosysteme und Landschaften.*
- II. *eine Entwicklungsfunktion zur Förderung einer nachhaltigen Entwicklung*
- III. *eine logistische Funktion, um Demonstrationsprojekte, Umweltbildung, Ausbildung, Forschung und Umweltbeobachtung zu unterstützen.*

Die Gemeinde Baabe liegt zudem im Bereich des Naturschutzgroßprojekts "Ostrügensche Bodenlandschaft", für das ein Pflege- und Entwicklungsplan erstellt wurde. Das Gemeindegebiet wird tangiert von vier Kernbereichen,

- II/2a Göhrener Litorinakliff und Baaber Heide
- II/12a NSG Westufer des Selliner Sees
- II/3f Baaber Wiesen
- II/4a NSG Having und Reddevitzer Höft

Für diese Kernbereiche wurde jeweils eine Zielplanung entwickelt, auf die im Umweltbericht (Kap. 4.2) näher eingegangen wird.

Die Kernzonen des Biosphärenreservates, welche in ihrem räumlichen Geltungsbereich von den Umgrenzungen der Kerngebiete des PEP abweichen, stellen Teilflächen der Naturschutzgebiete 189 und 190 dar und werden in der Planzeichnung entsprechend dokumentiert. Problematisch ist die Darstellung der NSG-Grenze im Bereich von Alt-Baabe, im Umfeld des Mischgebietes an der Bollwerkstraße. Hier sind weder der genaue Verlauf der Gemeindegrenze noch der der NSG-Grenze nachvollziehbar. Die Darstellung in der Karte erfolgte gem. Unterlagen des Amtes des Biosphärenreservates Südost-Rügen. Diese sind älteren Datums und berücksichtigen weder die inzwischen neu errichtete Halle westlich der Bollwerkstraße, welche nach den vorliegenden Daten zum einen teilweise auf Göhrener Gemeindegebiet und auch im NSG liegt, noch den Verlauf des neuen Landesschutzdeiches.

#### 3.3.2) Überörtliche Wanderwege

Gemäß der Konzeption des Regionalen Entwicklungskonzepts Mönchgut-Granitz werden zwei zusätzliche gemeindeverbindende (überörtliche) Wanderwege aufgenommen.

Dabei ist auch auf dem Boddendeich Baabe die Errichtung eines Wanderweges geplant. Der Deich ist in die Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes Rügen übergegangen und ist eine Küstenschutzanlage i.S. des § 83 Abs. 3 LWaG, die dem Schutz landwirtschaftlicher Flächen gegen Hochwasser und Sturmflut dient. Die Errichtung eines Wanderweges bedarf der Genehmigung, die in den Zuständigkeitsbereich des STAUN fällt und im Einvernehmen mit dem Unterhaltungspflichtigen zu erfolgen hat. Der Unterhaltungspflichtige hat mitgeteilt, dass keine grundsätzlichen Bedenken bestehen, wenn folgende Punkte beachtet werden:

- abgestimmte Führung und Ausbau im gesamten Bereich zwischen Middelhagen und Baabe,



- Absicherung der sekundären Nutzung durch privatrechtliche Regelungen mit sämtlichen betroffenen Grundstückseigentümern,
- Einholen einer Genehmigung der Errichtung der Deichkronenbefestigung vom STAUN,
- Verkehrssicherungspflicht und Unterhalt des Weges verbleibt beim Vorhabenträger,
- die jährlichen Unterhaltungsmaßnahmen auf den verbleibenden Restdeichflächen dürfen nicht erschwert werden; die wassergebundene Decke muss so eingebaut werden, dass sie durch die Unterhaltstechnik nicht beschädigt werden kann,
- keine Haftung für Hochwasserschäden am Weg seitens des WBV.

Die Planung des Wanderweges passt sich an die Planungen der Gemeinde Middelhagen an, die im Rahmen der 5. Änderung ihres Flächennutzungsplans die Ausweisung des Wanderweges auf dem Boddendeich vorgenommen hat.

### 3.3.3) Altlasten

Laut Altlastenkataster des Landkreises Rügen sind im Gebiet der Gemeinde Baabe nachstehende Flächen erfasst:

- ehemalige Minol-Tankstelle, Gemarkung Baabe, Flur 1, Flurstück 53/4  
Die Fläche wurde 1996 saniert. Belasteter Boden wurde bis auf eine Restmenge von ca. 40-50 m<sup>3</sup> entfernt.
- Altablagerung am Kurplatz, Gemarkung Baabe, Flur 2, Flurstück 88/19  
Die Fläche wurde im Rahmen der Kurplatzneugestaltung zum Teil entfernt.
- Altablagerung in der Strandstraße 12 und 14, Gemarkung Baabe, Flur 2, Flurstück 115/1  
Die Ablagerungen wurde im Rahmen der Bebauung im Bereich des Baukörpers entfernt.

Aufgrund der geringen Flächeninanspruchnahme findet keine Darstellung im Plan statt.

### 3.3.4) Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise für die Bauleitplanung

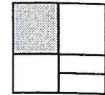
#### Bundeswasserstraße

Die Gemeinde grenzt an die Bundeswasserstraßen Selliner See, Baaber Bek und Having, die entsprechend § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich im Flächennutzungsplan zu vermerken sind.

Nach § 31 und § 34 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) vom 2. April 1968 in der Neufassung und Bekanntmachung vom 4. November 1998 (BGBl. 1, S. 3301 und 3302/3303)

- ist für die Errichtung, die Veränderung und den 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,
- dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.
- Projekte von Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen im Flächennutzungsplan, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund früh-





zeitig zur Stellungnahme/ Genehmigung vorzulegen.

### Anbauverbot Bundesstraße

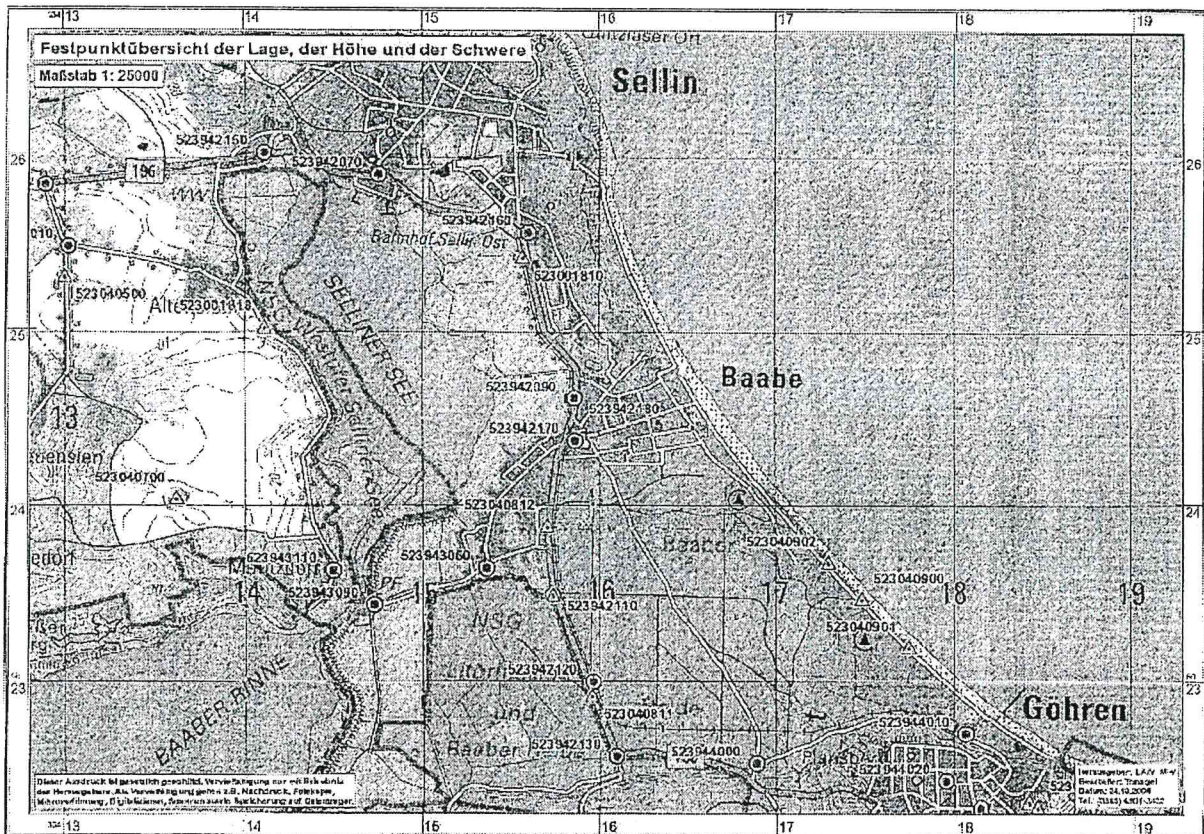
An Bundesstraßen dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20m außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt nicht errichtet werden (FStrG § 9 (1), Nr. 1). Bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt über Zufahrten oder Zugänge an die B 196 unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, dürfen nicht errichtet werden (FstrG § 9 (1), Nr.2). Die Erlaubnis des Straßenbauamtes ist erforderlich, wenn Zufahrten und Zugänge zur B 196 außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke geschaffen oder geändert werden sollen (FstrG § 8 (1)).

### Gewässer 2. Ordnung

Im Gemeindegebiet befinden sich folgende Gewässer 2. Ordnung: L123 A, L123, 04/01, 04/04, 04/03 und 04/02, die in der Planzeichnung als Graben/ Vorflut (8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung) dargestellt sind. Gemäß § 81 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern ist ein Uferbereich von sieben Meter jeweils landseits der Böschungsoberkante der Gewässer zu schützen. Das Errichten von baulichen und sonstigen Anlagen, die nicht standortgebunden sind, ist unzulässig. Innerhalb dieses Schutzstreifens sind auch keine festen Zäune zu errichten bzw. Bäume und Sträucher zu pflanzen.

### Vermessungsmarken

Im Gemeindegebiet befinden sich Vermessungsmarken, die gesetzlich geschützt sind.





### 3.4) Flächenbilanz

Gebiet	Flächengröße	Bemerkungen
Wohnbauflächen	35,1 ha	
Gemischte Bauflächen	4,1 ha	
Sondergebiete	31,9 ha	
Gemeinbedarfs-/Versorgungsflächen	1,1 ha	
<b>Baugebiete insgesamt</b>	<b>72,2 ha</b>	
Grünflächen	17,2 ha	
Verkehrsflächen	9,3 ha	
<b>Siedlungs- und Verkehrsfläche</b>	<b>98,7 ha</b>	
Landwirtschaftsfläche	85,5 ha	
Wald	41,8 ha	
<b>Gemeindegebiet insgesamt</b>	<b>226 ha</b>	

## 4) Umweltbericht

### 4.1) Allgemeines

Die Umweltprüfung gründet in den Zielen und Inhalten der Planung, die ausführlich in Kapitel 1 bis 3 dargestellt sind. Schutzgebiete sind unter Kap. 2.1 ausgewiesen.

#### Umweltrelevante Planbestandteile

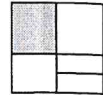
Die Planung bereitet im Wesentlichen die Weiterentwicklung und Ergänzung der Bebauung innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsbereiches vor. Auch wenn im Zuge der Innenentwicklung im Einzelfall Veränderungen an der Bodennutzung (Ersatzbebauung mit Entwicklungspotenzial) und damit potenzielle Eingriffe nach § 18 BNatSchG vorgenommen werden, können diese auf der gesamtgemeindlichen Betrachtungsebene des Flächennutzungsplans nicht erfasst und diskutiert werden. Nach § 13a BauGB sind kleinere Maßnahmen der Innenentwicklung zudem von der Ausgleichspflicht befreit.

Die Umweltprüfung des Flächennutzungsplans konzentriert sich deshalb auf die arrondierende Erweiterung des Wohngebietes südlich der Bollwerkstraße.

#### Alternativen

Alternativen zur Weiterentwicklung und Ergänzung der Bebauung innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsbereiches existieren nicht. Aufgrund des hohen Wertes der umgebenden Natur und den daraus resultierenden Schutzbestimmungen wird auf eine Erweiterung des Siedlungsgebietes in die offenen Landschaft hinein mit Ausnahme der Arrondierung im südlichen Bereich von Alt-Baabe verzichtet.

Auf eine Verdichtung und Ergänzung der Bebauung im baulichen Zusammenhang kann nicht verzichtet werden, da ansonsten der Gemeinde jegliche Entwicklungsmöglichkeit genommen würde.



Die Erweiterung im südlichen Bereich Alt-Baabes ist notwendig, da die Gemeinde nur auf diesen gemeindeeigenen Flächen eine gesteuerte Ansiedlungspolitik umsetzen kann (vgl. Kap. 3.1.2).

Im Rahmen der Alternativprüfung wird neben der geplanten Nutzung des Areals als eigentliches Vorhaben (Durchführung der Planung) die Nichtdurchführung der Planung als Nullvariante betrachtet. Zur Nutzung des Geländes im geplanten Umfang gibt es keine ökonomisch bzw. ökologisch vertretbare Alternative.

#### Methoden

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Pflege- und Entwicklungsplanes Ostrügensche Boddenlandschaft (Pulkenat 1999). Dieser umfasst als Grundlage der Landschaftsentwicklung eine gründliche Analyse der naturräumlichen Ausstattung und formuliert Entwicklungsziele für Teilgebiete.

Die Umweltprüfung konzentriert sich daher insbesondere auf die Bereiche des Plangebietes im unmittelbaren Umfeld der geplanten Veränderungen sowie deren möglicherweise zusätzlichen Wirkungen auf das nähere Umfeld und zitiert die Entwicklungsziele der Pflege- und Entwicklungsplanung.

Betrachtet werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturraums und der Landschaft (Boden / Wasser, Klima / Luft, Landschaft / Landschaftsbild), das Schutzgut Mensch sowie deren Wechselwirkungen. Weiterhin wird das Vorhaben hinsichtlich der Wirkungen auf die umgebenden nationalen und internationalen Schutzgebiete betrachtet. Angesichts der geringen Größe der Planung sowie des prägenden Einflusses der Ortslage sind deutlich über das Plangebiet hinausgehende Auswirkungen nicht zu erwarten.

Die Pflege- und Entwicklungsplanung Ostrügensche Boddenlandschaft (Pulkenat 1999) umfasst als Grundlage der Landschaftsentwicklung eine gründliche Analyse der naturräumlichen Ausstattung und formuliert Entwicklungsziele für Teilgebiete. Hauptziel der Entwicklung ist jeweils der Erhalt der historischen Kulturlandschaft mit ihrer spezifischen Lebensraumausstattung und ihrem charakteristischen Landschaftsbild, was jeweils eine Aufrechterhaltung der extensiven Grünland- und Ackernutzung erfordert sowie einer Abschirmung der Flächen von randlichen Einwirkungen der intensiven touristischen Nutzungen.

Das Gemeindegebiet von Baabe umfasst folgende vier Kerngebiete bzw. deren Teilflächen:

- Kerngebiet „Göhrener Litorinakliff und Baaber Heide“ (II/2a)
- Kerngebiet „NSG Westufer Selliner See“ (II/12a)
- Kerngebiet „Baaber Wiesen“ (II/3f)
- Kerngebiet „NSG Having und Reddevitzer Höft“ (II/4a)

Die Grenzen der Kerngebiete werden in der folgenden Karte dargestellt.

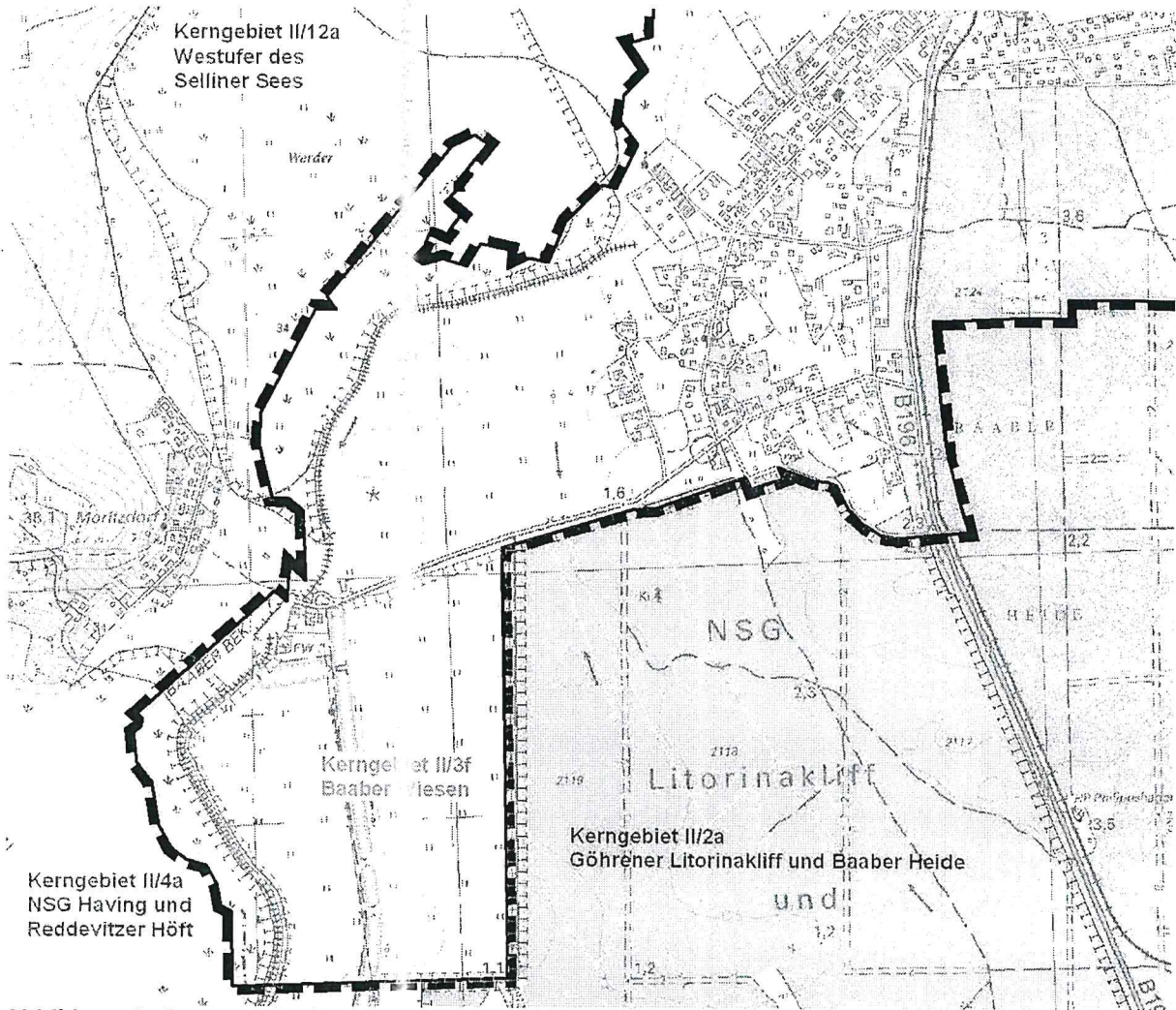
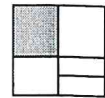


Abbildung 6: Grenzen der Kerngebiete gemäß PEP (nach Pulkenat 1999)

Für diese Kerngebiete werden die jeweils folgend dargestellten Entwicklungsziele formuliert. In der rechten Spalte werden die potenziellen Gefährdungen durch die Ziele der Flächennutzungsplanung gegenübergestellt.

Das Kerngebiet „Göhrener Litorinakliff und Baaber Heide“ nimmt die namensgebende Baaber Heide ein und grenzt auf weiten Teilen der Baaber Heide unmittelbar an das Gemeindegebiet von Baabe.

Zielplanung gem. PEP Ostrügensche Boidenlandschaft soweit relevant, Text gekürzt	Gefährdung durch FNP-Ziele
Erhalt und Entwicklung naturnaher und natürlicher Wandbestände auf Sonderstandorten.	Keine
Entwicklung weniger naturnah geprägter Waldbestände zu naturnahen Wäldern unter Wiederherstellung der natürlichen hydrologischen Verhältnisse	Keine
Wirksamer und dauerhafter Schutz der durch die B 196 zwischen Baabe und Göhren dauerhaft bedrohten Amphibienpopulation	Keine

Die Teilfläche Göhrener Litorinakliff liegt außerhalb des unmittelbaren Wirkbereiches der Gemeinde. Die geplante Erweiterung der Wohnlage Alt-Baabe in Richtung des Kerngebietes lässt eine Beeinträchtigung des Kerngebietes Baaber Heide vermuten.



Im Umfeld der geplanten Erweiterung des Wohngebietes werden die Baaber Heide und auch das Kerngebiet durch einen häufig benutzten Spazierweg begrenzt. Jenseits des Weges, in Richtung Ortslage haben sich in den letzten Jahren sukzessive Kiefern angesiedelt. Die ausgewiesene Fläche wahrt den gesetzlich geforderten Waldabstand gem. LWaldG MV. Zudem erfolgt die Erschließung von der Ortslage her, so dass kein Fahrzeugverkehr unmittelbar an der Baaber Heide verursacht wird. Die Schutzziele, welche im Erhalt und der Entwicklung naturnah geprägter Waldbestände liegen, werden durch das Vorhaben nicht gefährdet, da sich die Entwicklung weder in die Bestände hinein erstreckt, noch geeignet ist, die grundlegenden naturräumlichen Verhältnisse zu verändern. Im Erweiterungsgebiet sind keine Gewässer vorhanden, so dass die Amphibienpopulation nicht ihres Lebensraumes beraubt wird.

Das Kerngebiet „NSG Having und Reddevitzer Höft“ nimmt im wesentlichen die westliche Grenze im südlichen Teil des Gemeindegebietes ein. Und umfasst im Umfeld der Gemeinde Baabe die Having. Die Entwicklungsziele umfassen zu großen Teilen die Bewirtschaftung der außerhalb des Gemeindegebietes gelegenen Waldformen, der Hutelandschaft auf dem Fliegerberg bei Middelhagen sowie der Entwicklung von Flächen östlich Seedorf, die außerhalb des Wirkungsbereichs der gemeindlichen Vorhaben liegen. Weiterhin werden folgende Entwicklungsziele für die Uferbereiche sowie des Gewässerkörpers der Having benannt:

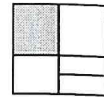
Zielplanung gem. PEP Ostrügensch Boddenlandschaft soweit relevant, Text gekürzt	Gefährdung durch FNP-Ziele
Zulassen einer natürlichen Dynamik flacher Uferabschnitte.	Keine
Minimieren der landwirtschaftlichen Nutzung der an die Uferbereiche grenzenden Flächen.	Keine
Besserer Schutz der Unterwasservegetation und-fauna vor anlandenden Sportbooten. Gänzlicher Schutz von Uferbereichen der Boddenrandgewässer mit einer hohen Bedeutung für rastende Wasservögel während der Rastzeiten vor Störungen durch Sportboot- und Surfbetrieb.	Keine

Das Kerngebiet „Baaber Wiesen“ nimmt den wesentlichen Bereich des südwestlichen Gemeindegebietes ein. Es umfasst die namengebenden Wiesen, welche durch einen Deich aus der natürlichen Überflutungsdynamik herausgenommen wurden.

Zielplanung gem. PEP Ostrügensch Boddenlandschaft soweit relevant, Text gekürzt	Gefährdung durch FNP-Ziele
Wiederherstellung der natürlichen Überflutungsdynamik auf den ehemals salzbeeinflussten Wiesenflächen. Die Flächen sollen überwiegend weiterhin als Extensivgrünland genutzt werden.	Keine
Auch für die Moorgrünlandflächen im südlichen Teil des Projektgebietes wird die Wiederherstellung natürlicher hydrologischer Verhältnisse angestrebt, die Grünlandnutzung soll, ebenso wie auf den im Nordostteil des Kerngebietes gelegenen Mineralböden, fortgesetzt werden.	Keine
Die Bedeutung als Lebensraum für Heuschrecken, Tagfalter, Amphibien und Wiesenvögel soll durch verschiedene Maßnahmen gefördert werden.	Keine

Auf die Wiederherstellung einer natürlichen Überflutungsdynamik hat der FNP keinen Einfluss. Das Gebiet ist bereits derzeit durch eine starke Frequentierung durch Radfahrer und Spaziergänger gekennzeichnet. Die offizielle Ausweisung eines Spazierweges wird am Nutzungsverhalten der Besucher und deren Auswirkungen auf die Schutz- und Entwicklungsziele des Kerngebietes nichts ändern. Positiv kann sich eine Kanalisation der Besucherströme auf eine Trasse auswirken. Derzeit wird neben dem Deich auch ein Weg mittig in den Wiesen genutzt.

Das Kerngebiet „NSG Westufer Selliner See“ umfasst das namengebende westliche Ufer des Selliner Sees und zeichnet sich durch eine besondere Störungsarmut und Naturnähe aus. Der geringen Eignung der Flächen für tourismusrelevante Nutzungen steht ein hohes Entwicklungspotenzial gegenüber. Das Hauptziel besteht in der Abschirmung der Flächen vor randlich einwirkenden Beeinträchtigungen durch Besucher sowie der Regeneration des Naturhaushaltes auf der Fläche selbst.



Zielplanung gem. PEP Ostrügensch Boddenlandschaft soweit relevant, Text gekürzt	Gefährdung durch FNP-Ziele
Reduzieren der Nährstoffeinträge aus den Ackerflächen des Altensien-Seedorfer Hügellandes in den Selliner See, Sichern der hohen Bedeutung der Uferbereiche als Nahrungs- und Rastgewässer für Wasservögel	Keine
Langfristiges Sichern der extensiven Nutzung der Grünlandflächen, Wiedernutzung der brachliegenden Grünlandflächen nördlich von Moritzdorf und Entwicklung zu halboffenen Hutelandschaften	Keine
Erweiterung des Kerngebietes auf das gesamte Wassereinzugsgebiet in Richtung Nordwesten (bis an B 196) mit dem Ziel einer langfristigen Sicherung der extensiven Grünlandnutzung	Keine
natürliche Entwicklung der Röhrichtbestände	Keine
Überführen der relativ kleinen Waldabstände am Seeufer am Westrand des Kerngebietes in naturnahe Waldbewirtschaftung, Bewahren des Zwischenwaldcharakters einzelner Flächen	Keine
Vorschlag der umfangreichen Erweiterung des Kerngebietes am Ostufer (94,45ha), Offenhalten der Flächen. Reduzierung der landwirtschaftlich bedingten Belastung auf den See.	Keine
Regelung der Befahrung der ufernahen Bereiche sowie des Anlandens durch Sportbootverkehr.	Keine
Erhalt der Gehölzinseln in den Grünlandflächen, insbesondere der kulturhistorisch bedeutsamen Baumreihe entlang des Mönchgrabens aus Gründen des Landschaftsbildes.	Keine

#### 4.2) Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Das Gemeindegebiet liegt in unmittelbarer Nähe bzw. innerhalb folgender Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung:

- Europäisches Vogelschutzgebiet DE 1747-402 Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund
- Europäisches Vogelschutzgebiet DE 1649-401 Westliche Pommersche Bucht
- FFH-Gebiet DE 1648-302 Küstenlandschaft Südostrügen

Entsprechend ist gemäß der „Hinweise zur Anwendung der §§ 18 und 22 des Landesnaturschutzgesetzes und der §§ 32 bis 38 des Bundesnaturschutzgesetzes in Mecklenburg-Vorpommern“ zur zweckmäßigen, einheitlichen und gleichmäßigen Anwendung der Vorschriften zur Umsetzung der gebietsbezogenen Anforderungen der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) sowie der EU-Vogelschutzrichtlinie (V-RL) eine Voruntersuchung (Erheblichkeitsprüfung) durchzuführen.

Durch die Vorprüfung soll eingeschätzt werden, ob vorhabenbedingte Beeinträchtigungen des Schutzgebietes und seiner Schutzziele zu erwarten und inwieweit diese Beeinträchtigungen als erheblich einzustufen sind.

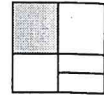
##### FFH-Gebiet DE 1648-302 Küstenlandschaft Südostrügen

Das FFH-Gebiet DE 1648-302 Küstenlandschaft Südostrügen nimmt eine Gesamtfläche von 2.426ha ein und umfasst unter anderem wesentliche Bereiche der Halbinsel Groß-Zicker sowie der südlich angrenzenden Gewässer. Im Umfeld des Gemeindegebietes von Baabe liegen die Teilflächen des FFH-Gebietes:

- Westufer Selliner See
- Göhrener Litorinakliff
- Having und Reddevitzer Höft

Das Teilgebiet Göhrener Litorinakliff Heide liegt in einer hinreichenden Entfernung zur eigentlichen Ortslage, so dass keinerlei Beeinträchtigungen durch FNP-relevante Planungen zu vermuten sind. Das Teilgebiet *Having* liegt in einer Entfernung von 115m zum Hotel Solthus am See.

Das Teilgebiet *Westufer Selliner See* liegt in einer Entfernung von 75m zum Hotel Solthus am See. Weitere Teilflächen (Wohngebiete) der westlichen Ortslage von Baabe liegen in einem Abstand von unter 300m zum Schutzgebiet. Dies betrifft die Kleingartenanlage mit der Straße *Am Selliner See*, die Straße *Am Brook*, Teile der *Dorfstraße*, den *Uferweg* sowie den westlichen *Birkenweg*.



Die Bebauung der westlichen Ortslage von Baabe ist gegenüber dem FFH-Gebiet durch den neuen Landesschutzdeich abgeschirmt.

Der FNP schreibt im wesentlichen die vorhandenen Nutzungen fest und verweist auf mögliche Nutzungen von Baulücken innerhalb der Ortslage. Die einzige flächenmäßige Erweiterung stellt die Neuausweisung von bis zu 25 Bauplätzen südlich von Alt-Baabe an der Bollwerkstraße dar. Diese liegt jedoch mit einer Entfernung von ca. 600m zur nächstgelegenen Teilfläche (hier: Selliner See, jenseits der Ortslage) außerhalb möglicher Wirkungen auf das FFH-Gebiet.

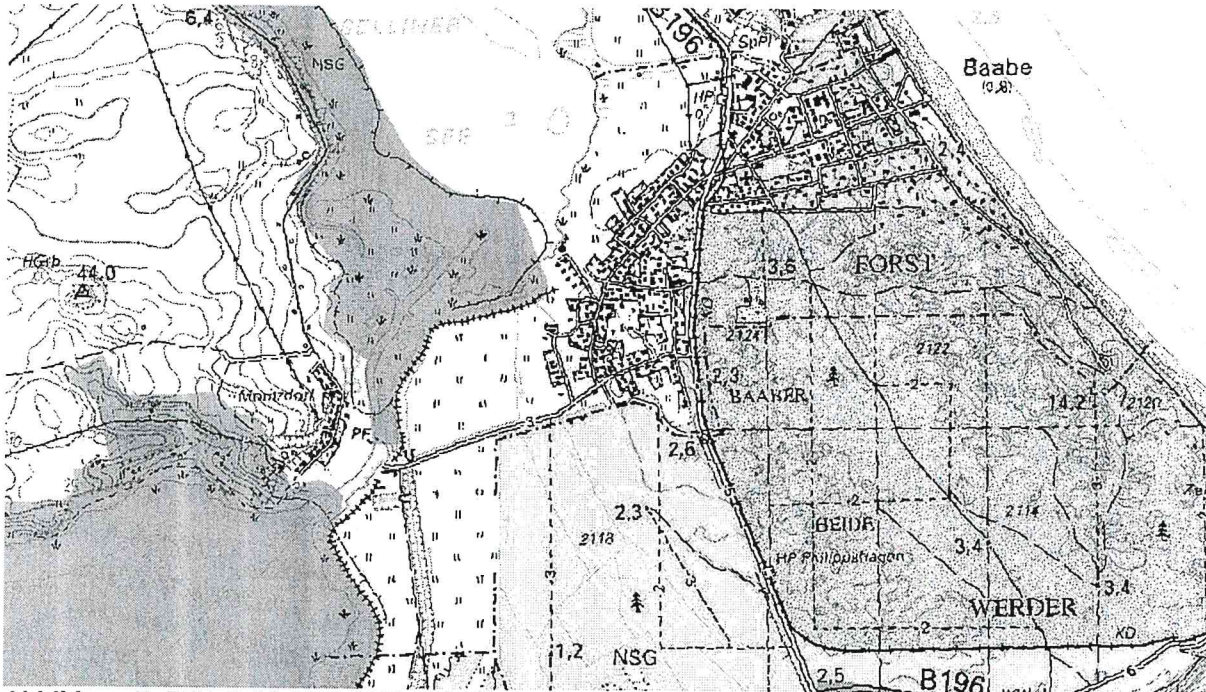


Abbildung 7: FFH-Gebiet DE 1648-302 Küstenlandschaft Südostrügen

**Gebietsmerkmale:** Das FFH-Gebiet umfasst einen repräsentativen Ausschnitt einer eiszeitlich geformten, durch enge Verzahnung von Land und Meer gekennzeichneten einmaligen Kulturlandschaft, die in Verbindung mit einer natürlichen Küstendynamik einer Vielzahl von bedrohten Arten Lebensraum bietet.

**Schutzerfordernisse und Erhaltungsziele:** Die Güte und Bedeutung des Gebietes besteht im repräsentativen Vorkommen von FFH-Lebensraumtypen und -arten, Schwerpunkt vorkommen von FFH-Lebensraumtypen, Vorkommen von Lebensraumtypen an der Verbreitungsgrenze, der Häufung von FFH-Lebensraumtypen und prioritären Lebensraumtypen. Schutzerfordernisse und Erhaltungsziele bestehen weiterhin im Erhalt und der Sicherung bzw. Optimierung der Lebensräume der FFH-Arten und dem Erhalt bzw. der Verbesserung der Verbundwirkung innerhalb des Gebietes und zu anderen FFH-Gebieten (kohärentes Netz).

Die Verletzlichkeit des Gebietes ergibt sich aus Nähr- und Schadstoffeinträgen in die Seen und nährstoffarmen Lebensraumtypen, der Nutzungsaufgabe der Salzwiesen und Magerrasen sowie der Intensivierung ungelenkter Freizeitwirkungen.

Das Entwicklungsziel liegt im Erhalt und der teilweisen Entwicklung einer Küstenlandschaft mit marinen Küsten-, Offenland- und Wald-Lebensraumtypen sowie Vorkommen von FFH-Arten.

Die Having westlich des Gemeindegebietes wird dem prioritären Lebensraumtyp 1150 Lagunen des Küstenraumes zugeordnet. Das Erhaltungsziel für die Lagunen des Küstenraumes kann wie



folgt beschrieben werden:

- Erhalt der vom offenen Meer weitgehend abgeschnittenen Strandseen, Lagunen und Bodden mit sporadischem oder aufgrund spezifischer geomorphologischer Verhältnisse dauerhaft geringem Einstrom von Meerwasser mit ihrem charakteristischen Arteninventar insbesondere durch Vermeidung von Schadstoff- und Nährstoffeintrag sowie gefährdender Nutzungen.

Die folgende Tabelle listet die für das FFH-Gebiet benannten Lebensraumtypen auf.

Natura 2000-Code	Lebensraumtyp
1110	Sandbänke mit nur schwacher ständiger Überspülung durch Meerwasser
1140	Vegetationsfreies Schlick-, Sand- und Mischwatt
1150 *	Lagunen des Küstenraumes
1160	Flache große Meeresarme und -buchten (Flachwasserzonen und Seegraswiesen)
1170	Riffe
1210	Einjährige Spülsäume
1220	Mehnjährige Vegetation der Kiesstrände
1230	Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steilküsten
1330	Atlantische Salzwiesen ( <i>Glauco-Puccinellietalia maritimae</i> )
2120	Weißdünen mit Strandhafer ( <i>Ammophila arenaria</i> )
2130 *	Festliegende Küstendünen mit krautiger Vegetation (Graudünen)
3150	Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions
6210	Naturnahe Kalk-Trockenrasen bzw. deren Verbuschungsstadien ( <i>Festuco brometalia</i> )
6510	Extensive Mähwiesen der planaren bis submontanen Stufe ( <i>Arrhenatherion, Brachypodio-Centaureion nemoralis</i> )
7230	Kalkreiche Niedermoore
9110	Hainsimsen-Buchenwald ( <i>Luzulo Fagetum</i> )
9130	Waldmeister-Buchenwald ( <i>Asperulo-Fagetum</i> )
9180 *	Schlucht- und Hangmischwälder ( <i>Tilio Acerion</i> )
9190	Alte bodensaure Eichenwälder auf Sandebenen mit <i>Quercus robur</i>

Tabelle 8: FFH-Lebensraumtypen des Gebietes DE 1648-302 gem. Standarddatenbogen Stand Mai 2004 (prioritäre Lebensraumtypen sind mit \* gekennzeichnet)

Folgende FFH-Arten werden für das Gebiet benannt:

FFH-Art	Vorhabenbedingte Beeinträchtigung
<i>Lutra lutra</i> (Fischotter) EU-Code 1355	vermutlich keine
<i>Vertigo angustior</i> (Schmale Windelschnecke), EU-Code 1014	vermutlich keine
<i>Halichoerus grypus</i> (Kegelrobbe) EU-Code 1364	vermutlich keine

Tabelle 9: FFH-Arten des Gebietes DE 1648-302 gem. Standard-Datenbogen Stand Mai 2004

Für das Vorkommen des Fischotters sowie der Kegelrobbe wurden im Umfeld der Gemeinde Baabe (Having) Nachweise geführt.

**Abgrenzungen des Wirkraumes:** Das FFH – Gebiet DE 1648-302 nimmt randlich Flächen des Gemeindegebietes sowie die westlich angrenzenden Gewässer ein. Die Tiefe des Betrachtungsraumes hängt von den zu erwartenden Auswirkungen ab. Dabei sind die Lebensraumansprüche der einzelnen FFH – Arten als auch die Empfindlichkeit der Lebensraumtypen gegenüber den zu erwartenden Beeinträchtigungen zu berücksichtigen. Als Wirkraum sind aufgrund der Lage und der geplanten Nutzung die Flächen innerhalb des Plangebietes zu betrachten. Die Ortslage Baabe





liegt nur in einem untergeordneten Teil nahe der Grenze des FFH-Gebietes. So liegt das Solthus in einer Entfernung von 100-130m zu den Schutzgebietsgrenzen. Weiterhin liegt der westliche Teil von Neu-Baabe innerhalb des 300m-Streifens zur Schutzgebietsgrenze. Die geplante Erweiterung der Wohnbauflächen in Alt-Baabe liegt in keiner unmittelbaren räumlichen Beziehung zum FFH-Gebiet.

*Benennung der Maßnahmen, mit denen erheblichen Auswirkungen im Gebiet entgegengewirkt werden soll und Bewertung ihrer Wirksamkeit:* Die gemeindliche Entwicklung beschränkt sich im Umfeld des FFH-Gebietes auf Baulücken innerhalb der Ortslagen. Die Grenzen der Schutzgebiete werden berücksichtigt. Erweiterungen in in Richtung Schutzgebiet sind nicht geplant.

Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzziele des FFH-Gebietes sowie die FFH-Arten werden aufgrund des geringen Umfangs zulässiger Bbauungen nicht vermutet. Folglich werden keine Maßnahmen zur Minderung erheblicher Wirkungen festgelegt.

*Vorhandene Vorbelastungen und Entwicklungstendenzen des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens:* Die Ortslage Baabe entwickelt sich seit einigen Jahren in Richtung hochwertiger Angebote für Ferienwohnen und touristischen Service. Als Vorbeeinträchtigungen können aufgrund der Nähe zum FFH-Gebiet die Fähre an der Baaber Bek, die Anlegestelle für Sportboote sowie die Hotelnutzung des Solthuses betrachtet werden. Die neue Küstenschutzanlage westlich des Ortes mit dem darauf verlaufenden Rad/Wanderweg schirmt die Ortslage Neu-Baabe räumlich vom FFH-Gebiet ab.

Ohne die geplante Ausweisung einer neuen Wohnbaufläche in Alt-Baabe und der möglichen Verdichtung der inneren Ortslage würde sich der Zustand des FFH-Gebietes nicht ändern. Die jeweiligen Nutzungen an der Baaber Bek sowie des Rad-/Wanderweges auf dem Deich bleiben erhalten. Sie stellen keine erheblichen Beeinträchtigungen dar. Eine Verdichtung der Bebauung im Ortsinneren würde ohne FNP nicht verhindert werden können, ein darüber hinausgehender Bedarf an Wohnflächen würde außerhalb, in umliegenden Gemeinden, gedeckt werden.

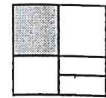
*Wirkungen des Vorhabens auf die Schutz und Erhaltungsziele des betroffenen FFH-Gebietes "Küstenlandschaft Südost-Rügen" (1648-302):* Im Flächennutzungsplan werden Bauflächen zur Arrondierung der Ortslage im Bereich Alt-Baabe (ca. 25 neue Bauplätze) ausgewiesen. Lage, Art und Umfang des Vorhabens sind nicht geeignet, die Schutz- und Erhaltungsziele des bestehenden FFH-Gebietes zu beeinträchtigen.

Die Ausweisung der Wohngebiete / Sondergebiete erfolgt innerhalb der durch entsprechende bauliche Nutzung bereits baulich bzw. nutzungsbedingt beeinträchtigter Strukturen. Als Nutzungen sind nur Wohnen bzw. Ferienwohnen zulässig. Daraus ist eine vorhabenbedingte erhebliche Beeinträchtigung des FFH-Gebietes im derzeitigen Planungsstand nicht erkennbar. Die im Standard-Datenbogen aufgeführten FFH-Arten werden aufgrund eines vom Untersuchungsraum verschiedenen Lebensraumes keiner vorhabenbedingten Beeinträchtigung unterliegen.

#### Europäische Vogelschutzgebiete (SPA)

Die Gebiete nach Art. 4 der EU-Richtlinie über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie, Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 2. April 1979, zuletzt geändert durch Richtlinie 2006/105/EG des Rates vom 20. November 2006) wurden durch die Beschlüsse des Kabinetts der Landesregierung Mecklenburg-Vorpommerns vom 25.09.2007 und 29.01.2008 festgelegt. Sie werden als "Besondere Schutzgebiete" bzw. "Special Protected Areas (SPA)" bezeichnet.

Das Gemeindegebiet liegt unweit der SPA-Gebietes 1747-402 Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund, welches im wesentlichen Küstenlebensräume bzw. die Küstenlandschaft in ihrer hier ausgeprägten Vielfalt auf einer Gesamtfläche von 87.468ha umfasst und dessen herausragende Bedeutung in seiner Funktion als Mauser-, Rast-, Sammel- und Überwinterungsgebiet für Wasservögel, aber auch als Reproduktionsraum für zahlreiche Küstenvogelarten liegt. Die Bodden werden



traditionell im Rahmen der kleinen Küstenfischerei mit Reusen und Stellnetzen bewirtschaftet. auf Küstenüberflutungsmooren findet Grünlandwirtschaft statt. Die Boddengewässer stellen große Brackwasserlagunen, die von jungpleistozänen Grundmoränen und holozänen Sedimenten begrenzt werden, dar.

Das SPA DE 1649-401 *Westliche Pommersche Bucht* umfasst als Übergangsgebiet zwischen den inneren Küstengewässern Mecklenburg-Vorpommerns und Westpommerns (Oderästuar und Greifswalder Bodden) und den marinen Gebieten der Ostsee mit Wassertiefen bis 20m eine Fläche von 98.051ha.

Als Ausschnitt eines flachgründigen Meeresgebietes östlich Rügen und Nordöstlich Usedom mit überwiegend sandigen Sedimenten stellt es ein bedeutendes, länderübergreifendes Zugrast-, Überwinterungs- und Übersommerungsgebiet für See- und Lappentaucher sowie Meerestenten dar.

Noch mit Meldung der Gebietsvorschläge vom 25.09.2007 wurde das relevante SPA 1447-402 unter den Teilflächen SPA 31 sowie SPA 34 geführt, das SPA 1649-401 unter der Nummer SPA 37. Da zum heutigen Tage noch kein endgültiger Standarddatenbogen für die neu ausgewiesenen SPA vorliegt wird auf die Informationen der Standarddatenbögen für die SPA 31 und 34 sowie 37 zurückgegriffen.

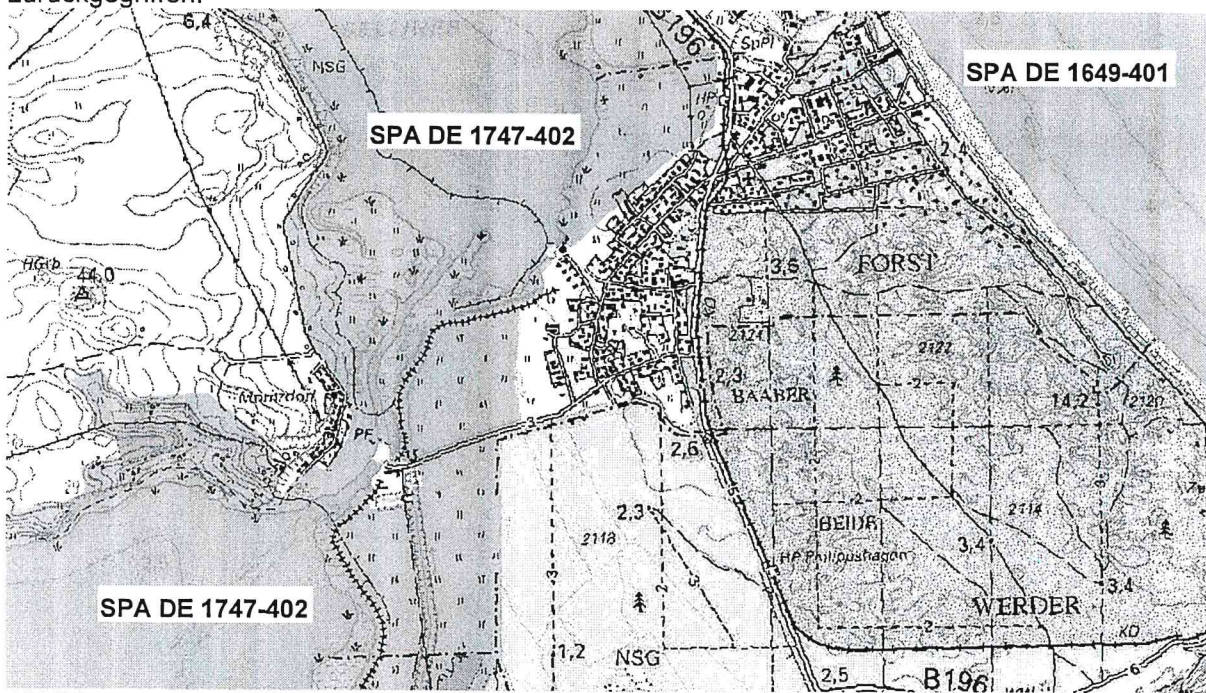
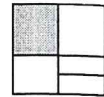


Abbildung 8: SPA DE1747-402 und 1649-401(Stand 29.01.2008)

Das SPA 31 *Südostrügen und Selliner See* umfasst Küstenlebensräume auf den Halbinseln Groß-Zicker, Klein Zicker, Mönchgut und Reddevitz mit bewegtem Relief, die in den Greifswalder Bodden ragen und durch Küstenausgleichsprozesse geprägt wurden. Großflächige Magerrasen, Hecken und ausgedehnte Küstenüberflutungsmoore prägen das Gebiet.

Das SPA 34 (1747-302) *Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund* umfasst eine Küstenlandschaft, die aus einer Vielzahl miteinander verzahnter Landschaftselemente wie Inseln, Haken, Nehrungen, Strandwälle, kleine Wieken, Windwatten, große Flachgewässer, Strandseen, Steilküsten und Flachküsten besteht. Die auf den angrenzenden Grundmoränenplatten liegenden Ackerflächen und großflächigen Niedermoore fungieren als Nahrungsflächen für herbivore Großvögel und Watvögel.



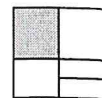
Der Rugische Bodden wird als Meeresgebiet mit der Rastgebietsfunktion b (hoch bis sehr hoch), die Having als wichtiges Ruhegewässer für Tauchenten eingestuft (Karte Rastvögel des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplanes der Region Vorpommern).

Das Amt für das Biosphärenreservat Südost-Rügen weist darauf hin, dass alle angrenzenden Bodengewässer im gesamten Winterhalbjahr für zahlreiche Wasservogelarten (z.B. Sing- und Höckerschwäne, Bläss- und Graugänse, Blässrallen, Reiherenten, Schellenten, Eisenten, Gänse-säger) Rastgebiete darstellen. Sie werden alle - jeweils in Abhängigkeit von der vorherrschenden Windrichtung und -stärke - von den Tieren genutzt.

Folgende Vogelarten mit besonderem Schutz wurden für die Gebiete benannt:

Art	Brut	Rast A1/1%	A 1	SPEC	RL M-V	Art	Brut	Rast A1/1%	A 1	SPEC	RL M-V
Alpenstrandläufer (schinzii) [34]		A 1	X	3	1	Rohrweihe [31]	X		X		
Austernfischer [34]	X				1	Rotmilan [31]	X		X	2	
Bergente [34]		1%		3w		Rotschenkel [31]	X		X	2	
Blässgans [34]		1%				Saatgans (Tundra-)		1%			
Blässhuhn [34]		1%				Saatgans (Wald-)		1%			
Brandgans [34]	X				3	Säbelschnäbler	X	1%	X		2
Eisente [34][37]		1%				Sandregenpfeifer	X	1%			1
Flusseeeschwalbe [34]	X	A1	X		2	Schellente		1%			
Gänse-säger [34]	X	1%			2	Schnatterente		1%		3	
Goldregenpfeifer [34]		1%	X		0	Schwarzkopfmöwe		A1	X		2
Graugans [34]		1%				Seeadler	X		X	1	
Haubentaucher [34]	X	1%			3	Seggenrohrsänger [34]	X	A1	X	1	0
Höckerschwan [34]		1%				Singschwan [34]		1%	X		
Kampfläufer [34]		A1	X	2	1	Sperbergras-mücke [31] [34]	X		X		
Kiebitz [34]	X	1%		2	2	Spießente [34]		1%		3	1
Kormoran [34][37]		1%				Sternaucher [34][37]		A1	X	3	
Kranich [34]		1%	X	2		Stockente [34]		1%			
Krickente [34]		1%			2	Tafelente [34]		1%		2	2
Lachmöwe [34]	X				3	Trauersee-schwalbe [34][37]		A1	X	3	1
Löffelente [34]		1%		3	2	Uferschwalbe [31] [34]	X			3	
Mittelsäger [34][37]	X	1%			1	Wachtelkönig [31] [34]	X		X		
Neuntöter [34][31]	X		X	3		Wanderfalke [34]		A1	X		1
Odinshühnchen [34]		A1	X			Weissstorch [31] [34]	X		X	2	3
Ohrentaucher [34][37]		A1	X	3		Weißwangengans [34]		1%	X		
Pfeifente [34]		1%				Zwergmöwe [34][37]		1%	X	3	
Pfuhlschnepfe [34]		A1	X			Zwergsäger [31] [34]		1%	X	3	
Prachtaucher [34][37]		A1	X	3		Zwergschwan [34]		A1	X	3w	
Raubseeschwalbe [34]		1%	X	3	1	Zwergseeschwalbe [34]	X		X	3	1
Reiherente [34]	X	1%		3	3	Mittelspecht [31]	X		X		

Tabelle 10: Vogelarten mit besonderem Schutz in den Gebieten SPA 31 [31], 34 [34] sowie 37[37]



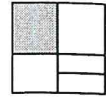
Die folgende Tabelle stellt die in den Datenbögen (Arbeitsstand April 2007) formulierten Schutzerfordernisse den voraussichtlichen Beeinträchtigungen / negativen Auswirkungen gegenüber.

Schutzerfordernis	voraussichtliche Beeinträchtigungen durch Vorhaben
Erhalt von Land- und Wasserflächen und Sedimenten, die arm an anthropogen freigesetzten Stoffen sind [31][34][37]	Keine
Aufrechterhaltung der natürlichen Küstendynamik [31][34]	Keine
Erhalt störungsarmer Salzgrünlandflächen durch extensive Nutzung und funktionsfähige Küstenüberflutung [34]	Keine
Erhalt und Wiederherstellung störungsarmer Salzgrünlandflächen durch extensive Nutzung und funktionsfähige Küstenüberflutung [31]	Keine
Erhalt bzw. Wiederherstellung eines ausschließlich autochtonen Raubsäugerbestandes, der einer Dichte entspricht, die insbesondere Bodenbrütern ausreichende Bruterfolgchancen lassen [31][34]	Keine
Erhalt der Kleingewässersysteme in den Salzgrünlandflächen [31][34]	Keine
Erhalt aller Brackwasserröhrichte [31][34]	Keine
Erhalt möglichst langer störungsarmer Uferlinien und möglichst großer störungsfreier Wasserflächen sowie eines störungsarmen Luftraumes [31][34][37]	Keine
Erhalt großer unzerschnittener und störungsarmer Land- und Wasserflächen [31][34]	Keine
Erhalt großer unzerschnittener und störungsarmer Offenlandflächen [34]	Keine
Erhalt und Entwicklung von störungsarmen Wäldern mit angemessenem Altholzanteil [34]	
Erhalt von störungsarmen Inseln mit flacher Küste und Salz-Vegetation [34]	Keine
Erhalt von störungsarmen Sand- oder Kiesstränden [31][34]	Keine
Erhalt einer offenen bis halboffenen Landschaft mit hohem Anteil an Verbuschungszonen [31]	
Erhalt der Grünlandflächen, insbesondere durch extensive Nutzung (Mähwiesen und/oder Beweidung) bei Grünlandflächen mit Niedermoor Sicherung eines hohen Grundwasserstandes zum Erhalt bzw. der Wiederherstellung von Feuchtlebensräumen [31][34]	Keine
Erhalt des Strukturereichtums in Feuchtlebensräumen (z.B. Gebüschgruppen, Staudenfluren, Erlenbruchwälder in Niedermooren) [31][34]	Keine
Erhalt der Wasserröhrichte [34]	Keine
Erhalt von Flachwasserzonen mit ausgeprägter Submersvegetation und Erhalt der dazu erforderlichen Wasserqualität [31][34]	Keine
Erhalt bzw. Wiederherstellung eines Gewässerzustandes, der nachhaltig eine für fischfressende Vogelarten optimale Fischreproduktion ermöglicht und die Verfügbarkeit der Nahrungstiere sichert [34][37]	Keine
Erhalt gut durchlichteter Wasserkörper mit ungestörter Sedimentbildung und Ausbildung einer reichhaltigen Molluskenfauna [31][34][37]	Keine
Erhalt von störungsarmen Grünlandflächen im unmittelbaren Umfeld von Gänserastplätzen [31][34]	Keine
Erhalt von insektenreichen Offenlandböden auf Sandböden [31][34]	Keine
Erhalt gut durchlichteter Wasserkörper mit ungestörter Sedimentbildung und Ausbildung einer reichhaltigen Molluskenfauna [34]	Keine
Erhalt bzw. Wiederherstellung ausgedehnter Seggen-Riede und Schilf-Röhrichte durch Sicherung dauerhaft hoher Grundwasserstände [31][34]	Keine
Erhalt bzw. Wiederherstellung der natürlichen Überflutungsdynamik [31][34]	Keine
Erhalt bzw. Wiederherstellung von ausgedehnten Überflutungsräumen [31][34]	Keine
Sicherung und Entwicklung von unterholz- und baumartenreichen, störungsarmen Altholzbeständen [31][34]	Keine
Erhalt bzw. Entwicklung von strukturreichen Ackerlandschaften mit einem hohen Anteil an naturnahen Ackerbegleitbiotopen [31][34]	Keine
Wiederherstellung offener bzw. halboffener Biotope im Bereich aufgeforsteter Dünen und Strandwälle [34]	Keine

**Tabelle 11: Schutzerfordernisse SPA 31 [31], 34 [34] sowie 37 [37]**

*Auswirkungen auf die geplanten Vogelschutzgebiete SPA 31, SPA 34 und SPA 37:* Die im FNP ausgewiesene Erweiterung der Wohnbaufläche in Süd-Baabe liegt in keinem räumlichen Zusammenhang zu den geplanten SPA und wird keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzziele bewirken können.

Die zulässige Arrondierung der Ortslage durch Einzelbebauungen auf bereits langjährig intensiv



durch den Menschen genutzten Flächen, die zudem gegenüber dem SPA durch den neuen Landesschutzdeich abgeschirmt sind, werden für die Avifauna von untergeordneter Bedeutung sein. Die Funktion der Having als Ruhengewässer für Tauchenten wird vorhabenbedingt nicht beeinträchtigt.

Entlang der Ostseeküste werden die bestehenden bzw. bereits auf B-Plan-Ebene beschlossenen Nutzungen festgeschrieben. Wesentliche Veränderungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung des FFH-Gebietes DE 1649-401 führen könnten, sind nicht erkennbar.

Es ist davon auszugehen, dass die Ziele der Flächennutzungsplanung keine die einzelnen Populationen erheblich beeinträchtigenden Auswirkungen ausüben werden. Über das derzeitige Maß der Beeinträchtigungen der Schutzgebiete durch Beleuchtung, Bewegung im Gelände, Lärm oder Nutzung der Wasserflächen hinausgehende Auswirkungen sind durch das Planvorhaben nicht absehbar.

*Maßnahmen zur Minimierung der möglichen Auswirkungen auf das Schutzgebiet* bestehen im Grundkonzept, welches keine wesentlichen Veränderungen im Übergang zu den SPA vorsieht, sich auch eine Verdichtung der vorhandenen Bebauungsstruktur beschränkt und somit dem Verbrauch ungestörter Landschaftsräume entgegenwirkt. Die geplante Erweiterungsfläche in Alt-Baabe liegt in hinreichender Entfernung zu den SPA.

*Bewertung:* Die Gemeinde Baabe ist bemüht, die Potenziale des Ortes wirtschaftlich zu nutzen und durch Funktionsanreicherung und bauliche Abrundung die gewachsene Struktur des Ortes als touristisches Potenzial zu entwickeln und zu nutzen. Durch die Gemeinde wird für den Planbereich die geordnete Entwicklung mit dem Ziel, eine zukunftsfähige touristische Nutzung zu etablieren, angestrebt.

Eine vorhabenbedingte erhebliche Beeinträchtigung der EU-Vogelschutzgebiete durch die Planungsziele des FNP ist im derzeitigen Planungsstand nicht erkennbar.

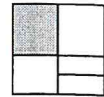
*Zusammenfassung:* Im Ergebnis der Erheblichkeitsprüfung gemäß der „Hinweise zur Anwendung der §§ 18 und 22 des Landesnaturschutzgesetzes und der §§ 32 bis 38 des Bundesnaturschutzgesetzes in Mecklenburg-Vorpommern“ zur zweckmäßigen, einheitlichen und gleichmäßigen Anwendung der Vorschriften zur Umsetzung der gebietsbezogenen Anforderungen der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) wird das Vorhaben als mit den FFH-Gebieten 1648-302 *Küstenlandschaft Südostrügen*, dem SPA DE 1649-401 *Westliche Pommersche Bucht* sowie dem SPA DE 1747-402 *Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund*, bestehend aus den Vorschlagsgebieten SPA 31 und SPA 34 (gem. Meldung vom April 2007) verträglich eingestuft.

### Nationale Schutzgebiete

#### Landschaftsschutzgebiet "Ostrügen" / Biosphärenreservat "Südost-Rügen"

Das Landschaftsschutzgebiet "Ostrügen" wurde mit Beschluss des Rates des Bezirkes Rostock vom 04.02.1966 gemäß § 2 und § 6 des Gesetzes zur Erhaltung und Pflege der heimatlichen Natur (Naturschutzgesetz der DDR) vom 04.08.1954 zum Landschaftsschutzgebiet erklärt. Naturschutzgebiete und ein Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung wurden mit Verordnung vom 12.09.1990 unter der Gesamtbezeichnung Biosphärenreservat Südostrügen zusammengefasst.

Die Flächen des Biosphärenreservates werden in der o.g. Verordnung wie folgt beschrieben: "Das Biosphärenreservat umfasst die von den jüngsten Gletschervorstößen der Weichselkaltzeit und holozäner Küstendynamik geformte Jungmoränen- und Küstenlandschaft von Südost-Rügen mit Mönchgut, der Granitz, der Umgebung von Putbus und dem Rügischen Bodden einschließlich der Insel Vilm.



Mit Endmoränenhügeln, Grundmoränenplatten, Haken, Nehrungen, vermoorten Niederungen, Boddengewässern, Inseln, Halbinseln und Küstenvorsprüngen in enger Durchdringung von Land und Meer, mit reich differenzierter naturnaher und anthropogener Vegetation sowie artenreicher Pflanzen- und Tierwelt weist das Gebiet auf engstem Raum eine außerordentliche Formenvielfalt von Natur und Landschaft auf.

Es ist seit der mittleren Steinzeit von Menschen bewohnt; Großsteingräber, Hügelgräber, Burgwälle, Kirchen und Siedlungen, historische Bauwerke, Parks, Alleen, Feldgehölze und Einzelbäume prägen das Bild dieser alten Kulturlandschaft."

Das Gemeindegebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Biosphärenreservates "Südost-Rügen". Gemäß "Verordnung über die Festsetzung von Naturschutzgebieten und einem Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung mit der Gesamtbezeichnung Biosphärenreservat Südost-Rügen" vom 12. September 1990, § 5 Abs. 1 ist in der Schutzzone III (Zone der harmonischen Kulturlandschaft) durch nachhaltige land-, forst- und fischereiwirtschaftliche sowie touristische Nutzung die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und den Erholungswert der Landschaft zu erhalten.

Das Vorhaben gilt, da es sich in den bestehenden baulichen Zusammenhang der Ortslage Baabe einfügt und sich der ortstypischen Bauweise unterordnet, als mit den Schutzziele der Biosphärenreservatsverordnung vereinbar.

*Naturschutzgebiet 189 Mönchgut, Teilfläche Litorinakliff und Baaber Heide sowie Teilfläche Having und Reddevitzer Höft*

Das NSG 189, bestehend aus acht Teilgebieten, die großteils Schutzzone II des Biosphärenreservates Südostrügen darstellen; nur das Kliff und die Laubwaldfläche im bisherigen NSG Zickersches Höft sind als Kernzone (Schutzzone I) des Biosphärenreservates ausgewiesen. Das NSG wurde am 02.04.1981 unter Schutz gestellt und nimmt seit seiner Erweiterung vom 12.08.1990 insgesamt 2.340ha Fläche ein.

Das NSG dient dem Erhalt, der Pflege und Wiederherstellung des Mosaiks von Offenland-, Küsten- und Waldlebensräumen mit seltenen Pflanzen- und Tierarten, der Sicherung der Küstendynamik und der ungestörten Waldentwicklung am Zickerschen Höft sowie dem Schutz durchziehender und rastende Wasservögel.

Das Göhrener Litorinakliff sowie die Baaber Heide werden in einer Teilfläche des Naturschutzgebietes 189 Mönchgut zusammengefasst, als FFH-Gebiet wurde jedoch nur der Teil des Litorinakliffs ausgewiesen.

*Naturschutzgebiet 190 Neuensiner und Selliner See, Teilfläche Westufer Selliner See:* Das NSG 190 umfasst den Neuensiner See mit einer westlich angrenzenden Niederung, den Hohen Berg, östlich von Neuensien sowie das Westufer des Selliner Sees mit einem ca. 150m breiten Gewässerstreifen. Das NSG liegt in der Landschaftseinheit „Nord- und Ostrügensches Hügel- und Bodenland“ (122). Es wurde am 12.09.1990 mit dem Ziel des Erhalts und der Regeneration von Küstenüberflutungs- und Durchströmungsmooren sowie zur Sicherung als Nahrungs-, Rast- und Brutgebiet zahlreicher Vogelarten und als Lebensraum für Amphibien festgesetzt. Es umfasst eine Gesamtfläche von 234ha.

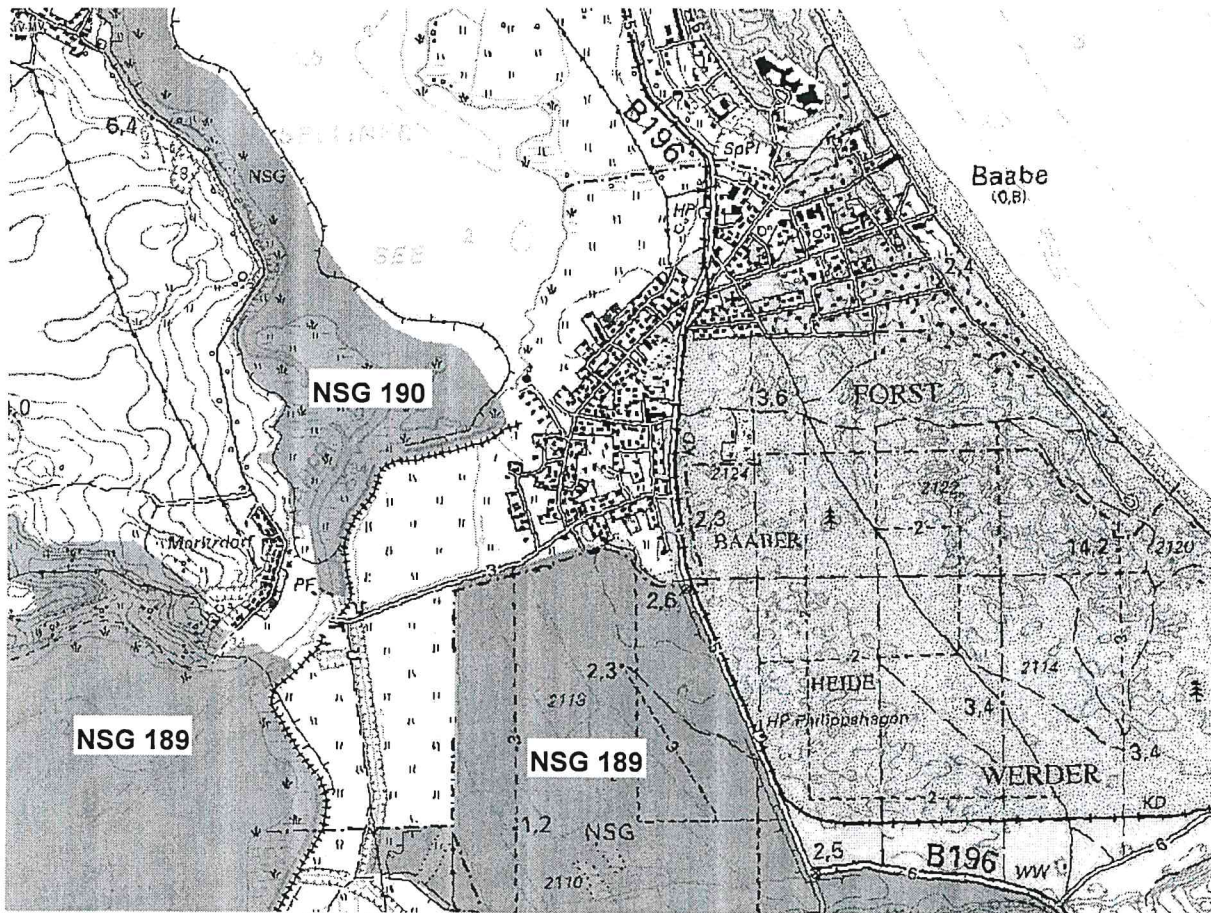
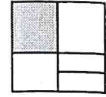


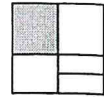
Abbildung 9: NSG im Umfeld der Gemeinde Baabe (Quelle: Kartenportal Umwelt MV 2008)

*Bewertung:* Der Bestand an Bebauung und die daraus resultierende Ausweisung der Ortslage in ihren vorhandenen Nutzungen stellen keine Veränderung gegenüber dem Schutzgebiet dar und wird als vorhandene Beeinträchtigung angesehen.

Das NSG 190 sowie die Teilfläche Having des NSG 189 liegen in einer Entfernung zum neu ausgewiesenen Wohngebiet (Baabe-Süd), die ausreicht, nicht beeinträchtigt zu werden. Die neu ausgewiesene Wohnbaufläche für ca. 25 Bauplätze wahrt den gesetzlich vorgeschriebenen Abstand zum Wald der Baaber Heide (und somit zum NSG 189 bzw. der Kernzone gem. PEP). Die Erschließung erfolgt über das vorhandene Wohngebiet, so dass in Richtung Baaber Heide die Gärten bzw. Rückseiten der Bebauung liegen werden. Mögliche Beeinträchtigungen durch zusätzliches Befahren der Waldwege o.ä. wird konzeptionell ausgeschlossen. Art und Dimension des Vorhabens sind nicht geeignet, die Schutzziele der NSG-Verordnung erheblich zu beeinträchtigen.

#### Zusammenfassung Gebiete Gemeinschaftlicher Bedeutung:

*Zusammenfassung:* Im Ergebnis der Erheblichkeitsprüfung gemäß der „Hinweise zur Anwendung der §§ 18 und 22 des Landesnaturschutzgesetzes und der §§ 32 bis 38 des Bundesnaturschutzgesetzes in Mecklenburg-Vorpommern“ zur zweckmäßigen, einheitlichen und gleichmäßigen Anwendung der Vorschriften zur Umsetzung der gebietsbezogenen Anforderungen der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) wird das Vorhaben als mit den FFH-Gebieten 1648-302 *Küstenlandschaft Südostrügen*, dem SPA DE 1649-401 *Westliche Pommersche Bucht* sowie dem SPA DE 1747-402 *Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund*, bestehend aus den Vorschlagsgebieten SPA 31 und SPA 34 (gem. Meldung vom April 2007), hier relevant das SPA 34, verträglich eingestuft.



### 4.3) Naturhaushalt und Landschaftsbild

#### Klima

*Bestand/ Bewertung:* Die Gemeinde Baabe liegt im Klimabereich der Ostseeküste, d.h. sie wird dem ozeanisch geprägten, subatlantischen „Ostdeutschen Küstenklima“ zugerechnet, welches noch in einem 10 bis 30 km breiten Streifen landeinwärts der deutschen Ostseeküste wirkt. Es zeichnet sich gegenüber dem Klima des Binnenlandes durch stärkere Winde, einen gleichmäßigeren Temperaturgang mit niedriger Jahrestemperatur und kleiner Jahresschwankung aus.

Das spät einsetzende Frühjahr ist zumeist recht kühl und führt zu einer späten Entfaltung der Vegetation. Das Jahresmittel der Lufttemperatur liegt zwischen 8,2°C und 8,4°C. Der mittlere Jahresniederschlag liegt bei 560-575mm. Es überwiegen Winde aus westlicher Richtung, aber auch Ostwinde sind noch relativ häufig. Meistens treten Windgeschwindigkeiten von 4-6m/s auf (Landesamt für Umwelt und Natur Mecklenburg-Vorpommern 1996).

Kennzeichnend ist vor allem eine in den Sommermonaten bei windstillen bis windschwachen Hochdruckwetterlagen herrschende Land-See-Wind-Zirkulation, wobei der Landwind schwächer ausgeprägt ist. Mit dieser ist im Sommer im Mittel an 3-8 Tagen je Monat zu rechnen. Tagsüber herrscht hierbei ein von der See kommender, kühler Wind vor, der mehrere Kilometer ins Binnenland vordringen kann. Dabei wird regelmäßig frische, relativ gering belastete Luft zugeführt (Landesamt für Umwelt und Natur Mecklenburg-Vorpommern 1996).

Bis in einer Entfernung von bis ca. 100m landeinwärts kann das Gemeindegebiet vom Strandklima beeinflusst werden. Es ist durch höhere UV-Strahlung, größere Reinheit der Luft und erhöhten Salz- und Jodgehalt gekennzeichnet.

Die im bzw. angrenzend an das Gemeindegebiet vorhandenen Wälder (Baaber Heide, Granitz-Ausläufer bei Sellin) und Gehölzstrukturen tragen durch Aufnahme und Bindung von Luftschadstoffen sowie durch Abgabe von Sauerstoff zur Luftregeneration bei. Die weiten Grünlandflächen der Baaber Wiesen stellen Kaltluftentstehungsgebiete dar. Emissionsquellen (Staub- und Luftschadstoffe) sind nicht in nennenswertem Umfang vorhanden. Insgesamt ist das Gemeindegebiet Baabe als klimatisch und lufthygienisch unbelasteter Standort anzusehen.

*Entwicklungsziel:* Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden. Auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinzuwirken. Wald und sonstige Gebiete mit günstiger klimatischer Wirkung sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten, zu entwickeln und wieder herzustellen.

*Prognose bei Nichtdurchführung:* Die Nichtdurchführung des Vorhabens wird die klimatische Situation im Plangebiet sowie in dessen Umfeld nicht verändern.

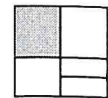
*Minimierung und Vermeidung:* Aufgrund der relativen Geringfügigkeit der neu ausgewiesenen Bauflächen sowie nicht absehbarer Beeinträchtigungen des Klimas werden keine Minimierungsmaßnahmen vorgeschlagen.

*Zustand nach Durchführung:* Der Anteil versiegelter Flächen wird geringfügig erhöht. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen der klimatischen Situation sind nicht abzusehen.

#### Boden

*Bestand/ Bewertung:* Gemäß Bodenkarte herrschen flächig grundwasserbestimmte Sande (Seesande bzw. Strandwallsande) vor. Im Südwesten wechseln diese zu anmoorigen Standorten mit einer Mächtigkeit von <0,3 dm. Diese werden im Umweltportal des Landes MV unter der Nummer





52-023 als „Böden mit besonderer Ausprägung“ in der Kategorie „Moorfläche mit besonderem und vorrangigem Sanierungsbedarf“ erfasst und nehmen eine Fläche von 53ha ein. Der anmoorige Standort wird vorhabenbedingt nicht verändert.

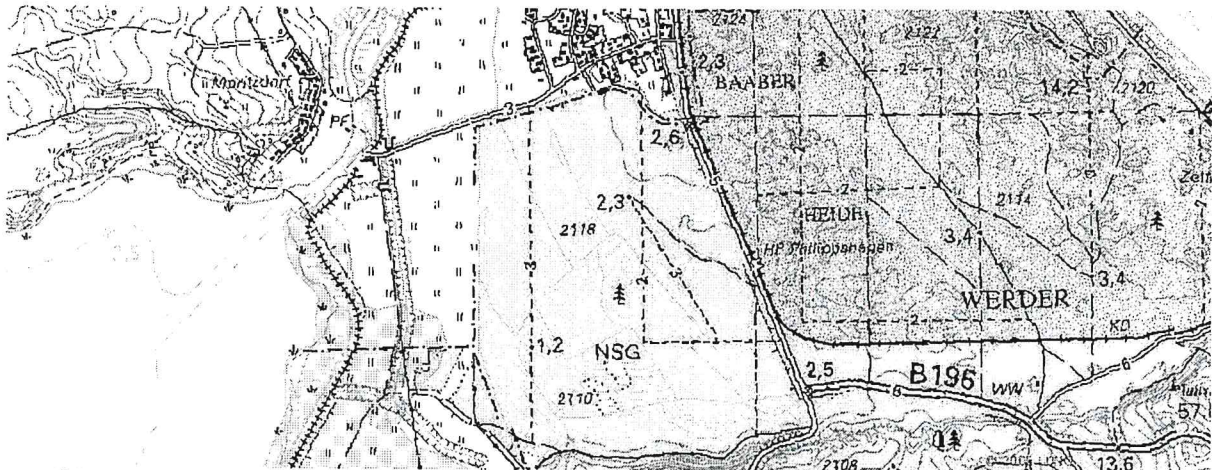


Abbildung 10: Moor Nr. 52-023 (Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 03/2008)

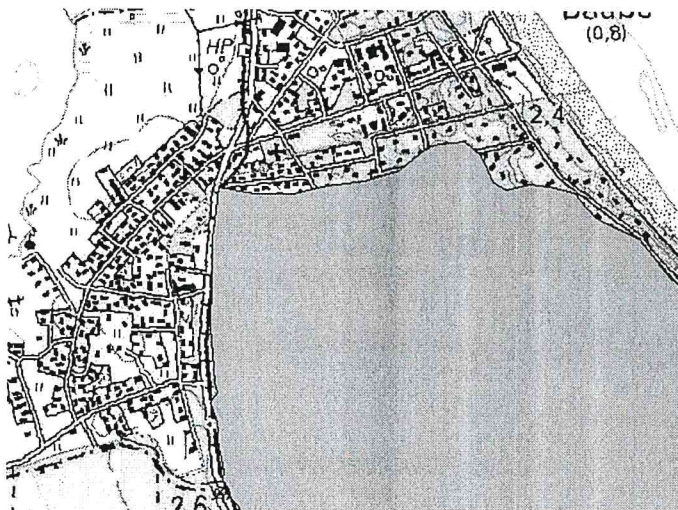


Abbildung 11: Geotop Nr. G2\_271 Küstendünen Baaber Heide (Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 03/2008)

Große Teile der Baaber Heide werden vom LUNG MV als Geotop Nr. G2\_271 „Küstendünen Baaber Heide“ geführt (s. Nebenstehende Darstellung aus dem Kartenportal Umwelt der LUNG).

Dieses umfasst neben den weitestgehend ungestörten Bereichen der Baaber Heide auch die bebauten Flächen des südlichen „Neu-Baabe“, welche zu Wohn- und Ferienwohnzwecken genutzt werden sowie den Friedhof von Baabe.

Die Umgrenzung wurde entsprechend nebenstehender Darstellung als besonders geschütztes Biotop / Geotop gem. § 20 LNatG M-V in den FNP übernommen.

Es ist nicht unwahrscheinlich, dass der Grad der anthropogenen Veränderungen

des Bodengefüges im Umfeld vorhandener Bebauungen, bzw. im bebauten Ortsbereich den besonderen Schutzstatus in den betroffenen Gebieten nicht mehr rechtfertigen.

In der übrigen Ortslage herrschen ebenfalls stark anthropogen veränderte Bodenbedingungen vor.

**Entwicklungsziel:** Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können. Natürliche sowie von Natur aus geschlossene Pflanzendecken sowie die Ufervegetation sind zu sichern. Für nicht land- oder forstwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzte Böden, deren Pflanzendecke beseitigt worden ist, ist eine standortgerechte Vegetationsentwicklung zu ermöglichen. Bodenerosion ist zu vermeiden.

**Prognose bei Nichtdurchführung:** Eine Nichtdurchführung des Vorhabens wird die bestehende Situation des Schutzgutes Boden nicht verändern. Die versiegelten Flächen bleiben in ihrem jetzigen Umfang erhalten.

**Minimierung und Vermeidung:** Die vorliegende Flächennutzungsplanung verzichtet auf die Auswei-



sung großflächiger Baugebiete auf ungestörten Standorten zugunsten einer Innenentwicklung sowie einer behutsamen Ergänzung von Bauflächen im südlichen Bereich von Alt-Baabe. Es sind keine größeren Brachen bzw. Altanlagen vorhanden, welche im Sinne eines Flächenrecycling alternativ zur Neuausweisung von Wohnbauflächen im südlichen Gemeindegebiet angeboten werden könnten. Maßnahmen zur Minimierung sind vorhabenbezogen auf der Stufe der Bebauungsplanung festzuschreiben.

*Zustand nach Durchführung:* Die Neuausweisung von Wohnbauflächen verursacht zusätzliche Versiegelungen. Die Bodenfunktionen gehen auf diesen Flächen verloren, die Grundstücksflächen werden anthropogen verändert. Aufgrund der Art und des Umfangs des Vorhabens sind Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden nicht absehbar.

### Wasser

*Bestand/ Bewertung:* Als Oberflächengewässer grenzen östlich die Ostsee sowie westlich der Seliner See, die Baaber Bek sowie die Having unmittelbar an das Gemeindegebiet.

Die Ortslage wird boddenseitig (westlich) durch einen Landesschutzdeich geschützt, dessen Erneuerung und Anpassung auf das aktuelle Bemessungshochwasser im Jahr 2006 abgeschlossen wurde. Seeseitig (östlich) wird die Gemeinde durch eine Hochwasserschutzdüne geschützt.

Das Grundwasser ist gem. Aussage im gutachtlichen Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Die Grundwasserneubildungsrate wird mit Stufe 4 (sehr hoch) bewertet. Die Grundwasserneubildung liegt bei 20-25%. Der nordöstliche Bereich besitzt keine Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Dem nutzbaren Grundwasserdargebot wird eine hohe Bedeutung ( $>1.000 < 10.000\text{m}^2/\text{d}$ ) beigemessen.

Nahezu das gesamte Gemeindegebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIa bzw. II der Wasserversorgung Baaber Heide (Nr.1648-01). Die Grenzen der Schutzzone wurden in den FNP übertragen.

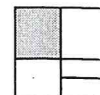
Teile der vorhandenen Ortslage liegen innerhalb des 200m Küsten- und Gewässerschutzstreifens. Dies entspricht der Ortstypik der Gemeinde Baabe.

Die neu ausgewiesenen Wohnbauflächen liegen gem. vorliegender Abgrenzung der Wasserschutzzone (Quelle: Kartenportal Umwelt, LUNG MV) innerhalb der Schutzzone II. Den Belangen des Trinkwasserschutzes ist hohe Aufmerksamkeit zu widmen. Die Versiegelung der Grundflächen von ca. 25 Wohnhäusern verhindert lokal die Grundwasserneubildung. Aufgrund der relativen Geringfügigkeit der Bebauung ist diese nicht geeignet, die Grundwasserneubildungsfunktion des Gemeindegebietes erheblich zu beeinträchtigen.

*Entwicklungsziel:* Natürliche oder naturnahe Gewässer sowie deren Uferzonen und natürliche Rückhalteflächen sind zu erhalten, zu entwickeln und wieder herzustellen. Änderungen des Grundwasserspiegels, die zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung schutzwürdiger Biotope führen können, sind zu vermeiden. Unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen. Ein Ausbau von Gewässern soll so naturnah wie möglich gestaltet werden.

*Prognose bei Nichtdurchführung:* Eine Nichtdurchführung des Vorhabens wird die gegenwärtige Situation des Grund- und Oberflächenwassers nicht verändern.

*Minimierung und Vermeidung:* Das Vorhaben sieht keine Veränderungen vor, welche den derzeitigen Zustand des Schutzgutes erheblich beeinträchtigen könnte. Die geplante Erweiterung der Wohnbauflächen im Bereich der Trinkwasserschutzzone II birgt bei normaler Nutzung keine Gefahr hinsichtlich des Zustands des Schutzgutes Wasser. Maßnahmen zur Minimierung können außer dem Ableiten des völlig unbelasteten Oberflächenwassers (Dachwasser) in den Untergrund als Teilkompensation der durch die Überbauung lokal gestörten Grundwasserneubildungsfunktion nicht benannt werden. Die Maßnahmen sind auf der Ebene der Bebauungsplanung festzusetzen.



*Zustand nach Durchführung:* Die Bebauung von neu ausgewiesenen Wohngrundstücken mit einem entsprechend erhöhten Anteil an versiegelten Flächen wird das Schutzgut Wasser lokal beeinträchtigen. Der Verbleib von unbelastetem Dachwasser auf dem Grundstück kann dies zu Teilen kompensieren.

Bei Beachtung der Bestimmungen zum Grundwasserschutz sind Art und Umfang der geplanten Bebauung nicht geeignet das Schutzgut Wasser erheblich zu beeinträchtigen.

#### Pflanzen und Tiere

*Bestand/ Bewertung:* Die Karte der Heutigen Potenziellen Natürlichen Vegetation Mecklenburg-Vorpommerns (Schriftenreihe des LUNG M-V 2005, Heft 1) weist folgende Pflanzengesellschaften aus:

Lage im Plangebiet	Heutige Potenziell Natürliche Vegetation
Ortslage	Keine Vegetationseinheit benannt
Baaber Heide	Mosaik aus Weißmoos-Krähenbeer-Kiefern-Küstendünenwald und Drahtschmielen-Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Schattenblumen-Buchenwald
Baaber Wiesen	Rasenschmielen-Buchenwald auf feuchten, mineralischen Standorten
Selliner See-Niederung	Röhrichte der Ostsee- und Boddenküste auf mesohalinen Standorten

**Tabelle 12: Heutige Potenziell Natürliche Vegetation im Gemeindegebiet von Baabe**

Die in Tabelle 12 benannten Pflanzengesellschaften würden sich einstellen, wenn jegliche Nutzung der Flächen aufgegeben würde.

Der davon zu Teilen erheblich abweichende Bestand wird für die benannten Kerngebiete in den Zielstellungen des Pflege- und Entwicklungsplanes berücksichtigt und nach Möglichkeit über Einzelmaßnahmen unter fachlicher Betreuung des Amtes für das Biosphärenreservat Südost-Rügen gepflegt.

Die Vegetation der Baaber Heide sowie der Selliner See-Niederung entsprechen weitestgehend der HpNV. Die Vegetation entlang der Ostsee-Küstendüne weist Reste einer ehemaligen Kiefernbestockung auf, unterliegt aber als Küstenschutzdüne einer intensiveren Pflege, welche keine waldartige Bestockung der Düne wünscht.

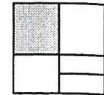
Die Baaber Wiesen sind aufgrund des Pflegeregimes als Grünlandflächen ausgeprägt und werden als solche im PEP Ostrügen berücksichtigt.

Innerhalb der Ortslage sind umfassende gestaltete Grünflächen (Kurpark, Promenadenweg der Strandstraße, kleinere öffentliche Grünflächen) vorhanden. Südlich des Kleinbahnhofes befindet sich ein Gehölzbestand aus standortheimischen Arten, welcher als Feldgehölz im Atlas der geschützten Biotop des Landkreises Rügen geführt wird. Aufgrund der Größe und Ausprägung bzw. Lage innerhalb der Ortschaft (bzw. der Tatsache, dass das Gehölz von 3 Seiten an Bebauung grenzt) wird es im FNP als Wald angesprochen.

Weiterhin sind die Gehölzbestände westlich des Mönchguter Tores und im Bereich des Sportplatzes als Biotop angesprochen worden, welche in den Bereich des besonderen Biotopschutzes nach § 20 LNatG M-V fallen. Für die den Mönchgraben begleitenden Gehölze kann dies nachvollzogen werden. Für die Gehölze am Sportplatz gilt ebenfalls, dass diese aufgrund ihrer Lage am Rand des Ortes (Bebauung an drei Seiten) nicht als Biotop gem. § 20 LNatG M-V anerkannt werden können.

Die sich außerhalb der bebauten Ortslage befindenden Besonders geschützten Biotop werden hier nicht angesprochen, da diese im PEP Ostrügen berücksichtigt wurden.

Im Gemeindegebiet sind folgende Alleen nach § 27 LNatG M-V vorhanden (Quelle: Erfassung Alleen



und Baumreihen, Aktualisierung 30.07.2007):

- Strandstraße (B 196 – Abzweig Kurhaus)
- Dorfstraße (B-196 – Abzweig Bollwerkstraße)
- Waldstraße (Strandstraße – Sportplatz)
- B 196 (Tor Mönchgut – Ortseingang Sellin)

Der erfasste Baumbestand wird überwiegend aus Linden gebildet. Die Bäume der Strandstraße würden als „Torbögen“ gepflanzt und weisen ein durch gärtnerischen Formschnitt abweichendes Wuchsbild auf. Die Allee zwischen Mönchguter Tor und dem Ortseingang Sellin besteht aus überwiegend Esche und vereinzelt Birke.

Darüber hinaus sind entlang einiger untergeordneter Straßen Baumreihen, teilweise als Kopfbäume geschnitten, vorhanden.

Vertiefende faunistische Kartierungen wurden nicht beauftragt. Das Plangebiet bietet den kartierten Biotoptypen entsprechend allgemeine Lebensraumfunktionen, so beispielsweise die Gehölzbestände für die Avifauna. Die Wälder der Baaber Heide und der Granitz stellen hochwertige Lebensräume vor Wild der verschiedensten Ausprägung dar. Wohn- und Nebengebäude bieten zudem Ersatzlebensraum für gebäudebewohnende Arten, deren Vorkommen nicht generell ausgeschlossen werden kann.

Im unmittelbaren Umfeld der bestehenden Ortslage sind Beeinträchtigungen durch menschliche Nutzung unvermeidbar, sie sollten jedoch auf ein Minimum begrenzt werden. Insbesondere während der Sommersaison ist die Beanspruchung der Naturräume durch zahlreiche Touristen als potenzielle Beeinträchtigung zu werten.

*Entwicklungsziel:* Zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ist die biologische Vielfalt zu erhalten und zu entwickeln. Sie umfasst die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten. Die wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wieder herzustellen. Nicht mehr benötigte versiegelte Flächen sind zu renaturieren und soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

*Prognose bei Nichtdurchführung:* Eine Nichtdurchführung des Vorhabens wird den Zustand von Natur und Umwelt nicht verändern.

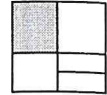
*Minimierung und Vermeidung:* Durch Nutzung bereits baulich genutzter Flächen und Verdichtung vorhandener Bebauung werden die Eingriffe in die Belange von Natur und Umwelt minimiert. Das Vorhaben beansprucht keine völlig ungestörten Landschaftsräume. Die Erweiterung der Wohnbebauung südlich der Bollwerkstraße ist von verhältnismäßig geringem Umfang. Minimierungsmaßnahmen sind auf der Stufe der Bebauungsplanung festzusetzen.

*Zustand nach Durchführung:* Hinsichtlich der Bilanz an versiegelten bzw. überbauten Flächen ergibt sich keine wesentliche Veränderung. Die vorhandenen Gemeindegebiete werden im Umfang ihres Bestandes betrachtet. Die Erweiterung des Wohngebietes südlich der Bollwerkstraße sieht ca. 25 neue Bauplätze vor.

Die Flächenanteile stellen sich wie folgt dar:

Bei einer Arrondierungsfläche von ca. 1,1 ha (bisheriger Außenbereich)  
mit einer durchschnittlichen Überbauung von 25% (GRZ von 0,25 bei aufgelockertem Ortsrand)  
ist zu rechnen mit

geplante Versiegelung Gebäude	2.750 m <sup>2</sup>
+ 50 % Zuschlag gem. § 19(4) BauNVO	1.375 m <sup>2</sup>



gesamt

4.125 m<sup>2</sup>

#### Ausgleichsbilanz:

Bei einem durchschnittlichen Biotopwert der Flächen von 1,0 sowie einem Wirkungsfaktor von 0,75, der aus der nicht ungestörten Lage des Gebietes herrührt, ist ein Ausgleich in der Größenordnung von überschlägig ca. 4.640 Kompensationsflächenpunkten zu erbringen ( $4.125 \text{qm} \times (1,0+0,5) \times 0,75$ ). Der durch die zukünftigen Gartenflächen verursachte Funktionsverlust wird rechnerisch voraussichtlich durch die gärtnerische Anlage der Grundstücksflächen sowie durch sonstige Pflanzmaßnahmen im Plangebiet ausgeglichen werden können.

Zudem kommt es voraussichtlich zu einem Verlust von rund 1.500 qm Wald (Umzuwandeln wg. Einhaltung des Waldabstands). Angesichts des geringen Umfangs der Ersatzaufforstung wird voraussichtlich eine Walderhaltungsabgabe gezahlt werden können. Der Waldrand ist durch gezielte Maßnahmen zu einem stabilen Waldrand zu entwickeln. Der exakte Waldverlust kann erst in der verbindlichen Bauleitplanung unter Berücksichtigung des durch die bestehende Bebauung geprägten Waldabstands ermittelt werden (vgl. § 3(2) WAbstVO).

Erhebliche negative Auswirkungen auf das Ökosystem der Baaber Heide sind vorhaben- und betriebsbedingt nicht absehbar. Unvermeidbare Beeinträchtigungen werden durch Maßnahmen innerhalb der Kerngebiete gem. PEP kompensiert.

#### Landschaftsbild

*Bestand/ Bewertung:* Entsprechend der „Naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommerns“ wird die Gemeinde Baabe in das Nord- und Ostrügenschke Hügel- und Boddenland eingeordnet. Als nördlichste Gemeinde des Mönchgutes liegt Baabe zwischen der flachwelligen Babber Heide im Süden und den Ausläufern des Moränenkerns der Granitz im Norden. Nennenswerte Erhebungen sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden.

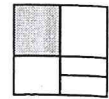
Die Ortslage besteht aus den durch die Bundesstraße 196 getrennten Ortsteilen Alt-Baabe, dem traditionelleren kleingliedrigeren Teil im Westen sowie Neu-Baabe, dem touristisch geprägten Badeort im Osten. Markant ist das Mönchguter Tor, welches die aus Richtung Norden anreisenden Gäste am Ortseingang von Baabe begrüßt. Die vorhandene weite Aussicht über die Niederung des Selliner Sees hinweg prägt hier sehr stark den naturverbundenen Eindruck des Ortes.

Der Ort selbst ist zudem durch die Lage zwischen Bodden und Ostsee geprägt. Entsprechend wertvoll ist das Potenzial vielfältigen Landschaftserlebens im Übergang zum Naturraum. Die ortsnahen Grünflächen sind hingegen, ganz im Sinne eines Ostseebades, intensiv gärtnerisch gestaltet.

Von umgebenden Gemeinden her ist Baabe durch die Lage zwischen den Wäldern der Granitz und der Baaber Heide kaum einsehbar. Eine Ausnahme bildet der Blick von den Höhen um Moritzdorf in Richtung Baabe. Auch seeseitig zeichnet sich der Ort nicht nennenswert in der Küstenlinie ab. Während die seeseitige Hochwasserschutzdüne als natürliche Strandsituation wahrgenommen wird, zeichnet sich boddenseitig der neue Hochwasserschutzdeich als technisches Bauwerk in der wiesengeprägten Niederung ab.

Das Erweiterungsgebiet der geplanten Wohnbebauung liegt eingebunden zwischen einem straßenbegleitenden Gehölzstreifen, der Bebauung entlang der Bollwerkstraße sowie dem Wald der Baaber Heide. Im Ortsbild wird dieses nicht wirksam. Es ist nur vom nördlich die Baaber Heide begrenzenden Wanderweg aus einsehbar.

Im Gutachterlichen Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern werden der Schutz der landschaftlichen Vielfalt und Eigenart der Küstenregion, die sowohl durch die natürliche Eigenart weiträumiger Küsten- und Boddenlandschaften, die teilweise Relieferung als auch die standörtliche



Vielfalt eines Mosaiks aus Lebensräumen verschiedener Entwicklungsstadien geprägt wird sowie die Vermeidung von Beeinträchtigungen und Schutz des Küstenstreifens vor Überbauung und Überformung durch technische Bauwerke als Entwicklungsziele formuliert.

Der Ortskern der Gemeinde Baabe mit seiner in Neu-Baabe, insbesondere im Umfeld der Strandstraße konzentrierten Bebauung wird durch die Ziele der Flächennutzungsplanung nicht verändert.

*Entwicklungsziel:* Landschaften sind wesentlicher Bestandteil des Lebensraumes der Menschen. Sie sind Ausdruck des europaweiten gemeinsamen Kultur- und Naturerbes und Grundlage für die Identität ihrer Bewohner. Die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Ihre charakteristischen Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- und Erholungswertes der Landschaft sind zu vermeiden. Zum Zweck der Erholung sind nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen zu schützen und, wo notwendig, zu pflegen, zu gestalten und zugänglich zu erhalten oder zugänglich zu machen.

*Prognose bei Nichtdurchführung:* Eine Nichtdurchführung des Vorhabens wird das Schutzgut Landschaftsbild nicht verändern. Die bestehende Chance zur qualitativollen Entwicklung der südlichen Ortslage als Wohnstandort würde nicht genutzt werden.

*Minimierung und Vermeidung:* Die Ausweisung an zusätzlichen Wohnbauflächen erfolgt unter Berücksichtigung der rahmenden Gehölzbestände und eines entsprechenden Abstandes dazu sowie zum Wald der Baaber Heide. Eine Erweiterung der Wohnbebauung der Ortslage an dieser Stelle vermeidet den Verbrauch an landschaftsbildwirksameren Standorten.

*Zustand nach Durchführung:* Der südliche Ortsrand von Baabe wird durch die Errichtung moderner Wohngebäude baulich gefasst. Aufgrund der Rahmung mit Wald und gehölzgeprägten Strukturen wird sich diese zusätzliche Bebauung nicht negativ auf das Landschaftsbild auswirken.

Das Landschaftsbild wird durch die Bebauung geringfügig verändert. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind nicht absehbar.

#### 4.4) Mensch und seine Gesundheit

Die vorliegende Flächennutzungsplanung zielt auf die Entwicklung der für Anwohner und Gäste gleichermaßen attraktiven Ortslage Baabe ab. Die Schaffung neuer Bauplätze für die Ansiedlung von Familien stellt eine wichtige Ergänzung zur Stabilisierung des Tourismusgewerbes sowie einen wesentlichen Bestandteil der Attraktivität der Ortslage als Wohnort dar.

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch und seiner Gesundheit ist das Vorhaben als positiv zu bewerten.

#### 4.5) Kulturgüter und sonstige Sachgüter

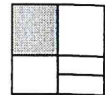
Die im Plangebiet vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude werden vom Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Es sind umfangreiche Bodendenkmale bekannt, die in der Planzeichnung dargestellt werden. Zusätzliche Maßnahmen im Bereich der Bodendenkmale werden nicht geplant.

Umweltbezogene Auswirkungen auf sonstige Sachgüter sind nicht erkennbar.

#### 4.6) Wechselwirkungen

Die Flächennutzungsplanung beschränkt sich im Wesentlichen auf die Ausweisung von Nutzungsarten, die dem Bestand entsprechen. Im Bereich Alt-Baabe wird eine geringfügige Erweiterung an Wohnbauflächen vorgenommen. Die darüber hinaus zulässige bauliche Verdichtung der Ortslage



sichert eine qualitätvolle Entwicklung des Ortskernes und wirkt sich positiv auf die Qualität des Wohn- und Tourismusstandortes, die Nutzungsdauer der Beherbergungsangebote sowie das Image des Ortes aus. Die Arbeitsplätze im tourismusrelevanten Bereich der Ortslage werden gestärkt, ggf. neue geschaffen. Zusätzliche Bauplätze ermöglichen die Ansiedlung zusätzlicher Einwohner.

#### 4.7) Zusammenfassung

Die Flächennutzungsplanung der Gemeinde Baabe ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung der Schutzgüter Klima, Boden und Wasser, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sowie Mensch als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden durch die Verdichtung der Ortslage auf anthropogen bereits beeinträchtigten Standorten nicht verursacht. Die Ausweisung einer erweiterten Fläche für Wohnungsbau in Richtung Baaber Heide berücksichtigt den Waldabstand, die vorhandene Biotopausstattung sowie die Benachbarung zum Naturschutzgebiet/Kerngebiet gem. PEP.

Schutzgut Klima	keine Beeinträchtigung erkennbar
Schutzgut Boden und Wasser	bei Berücksichtigung der Restriktionen der Wasserschutzzone II keine Beeinträchtigung erkennbar
Schutzgut Pflanzen und Tiere	keine erhebliche Beeinträchtigung erkennbar
Schutzgut Landschaftsbild	keine erhebliche Beeinträchtigung erkennbar
Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	keine erhebliche Beeinträchtigung erkennbar
Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	keine erhebliche Beeinträchtigung erkennbar

Tabelle 13: Zusammenfassung Auswirkung der Planung auf die Schutzgüter

## 5) Quellenverzeichnis

**Landschaftspflegeverband Ostrügen e.V.** (Hrsg.) (1999), Pflege- und Entwicklungsplan Ostrügensche Boddenlandschaft, bearbeitet durch Landschaftsarchitekturbüro S. Pulkenat

**Amt Mönchgut-Granitz** (Hrsg.) (2005): Regionales Entwicklungskonzept Mönchgut-Granitz (Gutachterlicher Fachbeitrag), bearbeitet durch Büro für Stadtforschung, Planung und Architektur Prof. Uhlig und Partner

**Wirtschaftsministerium Mecklenburg-Vorpommern** (Hrsg.) (2000): Entwicklungschancen des maritimen Tourismus in Mecklenburg-Vorpommern. Schwerin März 2000.

**Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern** (Hrsg.) (2004): Standortkonzept für Sportboothäfen an der Ostseeküste

**Amt für das Biosphärenreservat Südost-Rügen** (2007), Bestandserfassung Alleien und Baumreihen

Baabe  
Januar 2009