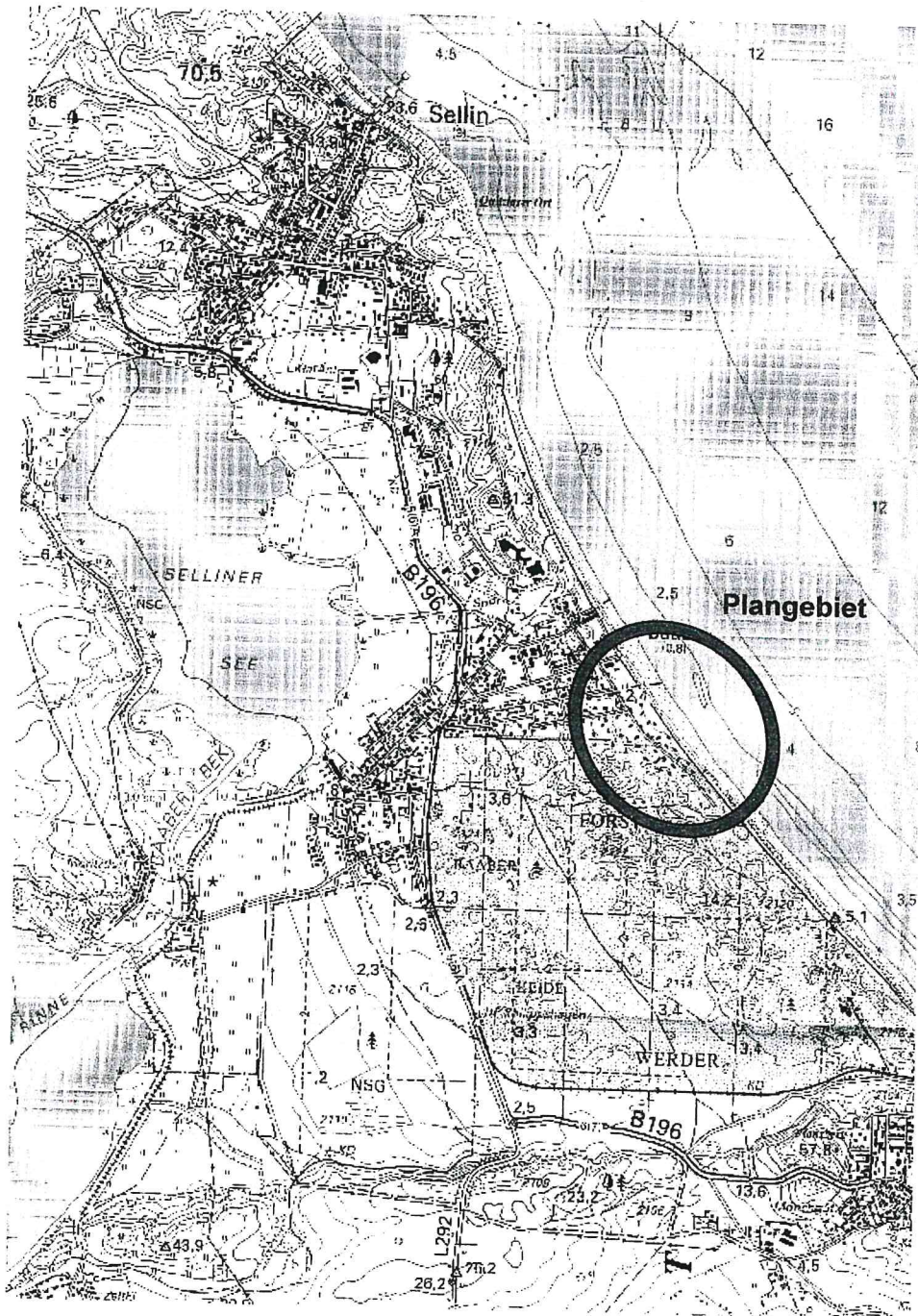


B-Plan Nr. 10

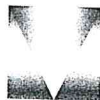
„Sondergebiet Ferienhäuser – ehemaliger Campingplatz Baabe“

Gemeinde Ostseebad Baabe



31.12.2015 JS 15

arno mill
ingenieure



DIPL.-ING. (FH) ARNO MILL BAULEITPLANUNG
MARKT 25 18528 BERGEN AUF RÜGEN
TEL 0 38 38 - 24 137 FAX 0 38 38 - 25 05 58

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10 „Sondergebiet Ferienhäuser – ehemaliger Campingplatz Baabe“ der Gemeinde Ostseebad Baabe

<u>Inhaltsverzeichnis</u>	<u>Seite</u>
1. Einleitung	1
1.1 Allgemeines, Lage und Größe des Plangebietes	1
1.2 Planungserfordernis	1
1.3 Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan und Anpassung an andere gemeindliche Planungsvorgaben	2
1.4 Ziele und Zwecke der Planung sowie Einordnung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
1.5 Aufstellungsbeschluss, Nutzungsentwicklung und Geltungsbereich	8
2. Planungsziele	9
2.1 Bestandsaufnahme	9
2.2 Ergebnis von Behördengesprächen/ Einfluss auf Inhalte	10
2.3 Eingriffsregelung	12
2.4 Flächenverteilung	12
2.5 Inhalt des Bebauungsplanes	12
3. Planungsrechtliche Festsetzungen	16
3.1 Art der baulichen Nutzung	16
3.2 Maß der baulichen Nutzung	17
3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	18
3.4 Flächen für Garage, Carports und Stellplätze	18
3.5 Grünordnerische Maßnahmen	19
3.6 Örtliche Bauvorschriften	20
3.7 Nachrichtliche Übernahme	20
3.8 Hinweise/ Bestimmungen	21
4. Erschließung des Plangebietes	21
4.1 Fließender Verkehr	21
4.2 Ruhender Verkehr	23
4.3 Gebietliche Ver- und Entsorgung	24
4.3.1 Wasserversorgung	24
4.3.2 Energieversorgung	24
4.3.3 Schmutzwasserentsorgung	25
4.3.4 Niederschlagswasserentsorgung	26
4.3.5 Löschwasser und Feuerwehrezufahrt	27
4.3.6 Kommunikationsanlagen	27
4.3.7 Gasversorgung	28
4.3.8 Abfallentsorgung/ Altlasten	28
5. Schutzgüter und –bereiche	29
5.1 Trinkwasser- und Hochwasserschutz	29
5.2 Lage im 200 m Küsten- und Gewässerschutzstreifen	30
5.3 Biosphärenreservat Südost Rügen	31
5.4 Wald	32
5.5 Baugrund und Hydrogeologie	33
5.6 Immissionsschutz	33
5.7 Umweltverträglichkeitsprüfung	35
5.8 Grünordnerische Maßnahmen	36
5.9 Kataster, Landesvermessung	37

Inhaltsverzeichnis

Seite

6.	Zusammenfassung	38
7.	Daten zum Verfahrensablauf	38

Anlagen

- Planzeichnung (Teil A), M 1:1.000
- Karte „Lage im Raum“
- Grünordnungsplan
- Baugrundgutachten
- Immissionsgutachten
- usw.

1. Einleitung

1.1 Allgemeines, Lage und Größe des Plangebietes

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 10 „Sondergebiet Ferienhäuser – ehemaliger Campingplatz Baabe“ umfasst mit seinem Geltungsbereich den in der Gemeinde Baabe/ Ortsteil Neu-Baabe derzeit befindlichen Campingplatz Baabe sowie ein Ferienhausgebiet. Die Gemeinde Baabe befindet sich auf der Insel Rügen im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 liegt in der Gemarkung Mönchgut, Flur 1, hat eine Größe von 179 005 m² und umfasst die tatsächliche Ausdehnung des „Campingplatzareals“ auf dem Gemeindeterritorium von Baabe zu dem nach vergangenen Auffassungen auch die Bungalows der Betriebe aus den DDR – Zeiten gehören. Die Art der baulichen Nutzung wird mit diesem Bebauungsplan zukünftig als Sondergebiet „Ferienhäuser“ ausgewiesen.

Das Plangebiet liegt im Wald, in der Trinkwasserschutzzone III und zu über der Hälfte im 200 m Küsten- und Gewässerschutzstreifen gemäß § 19 Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (im Weiteren LNatG M-V). Eine durch das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Stralsund festgelegte 50 m – Bauverbotszone landseitig von der Promenade ist abzusichern sowie damit die Festschreibungen gemäß § 89 Landeswassergesetz Mecklenburg-Vorpommern (im Weiteren LWaG M-V) für das Plangebiet zu berücksichtigen. Weiterhin befindet es sich in der Schutzzone III des Biosphärenreservates Südost-Rügen, d.h. die Bautätigkeit hat unter Beachtung der in der Biosphärenreservatsverordnung für Landschaftsschutzgebiete festgesetzten Schutzziele zu erfolgen.

Das Plangebiet ist über die B 196 und die Strandstraße durch den Ort Baabe erschlossen. Damit tangiert der derzeitige Campingplatzverkehr vollständig den Ort. Veränderungen dieser bestehenden verkehrlichen Situation und ihrer Führung sind aufgrund der das Plangebiet umgrenzenden schützenswerten Landschaft nicht möglich. Der bestehende Ausbau der Strandstraße lässt eine zukünftig fortwährende Nutzung für den Geltungsbereich allgemein zu. Allerdings sind bei Beibehaltung dieser Erschließungssituation Nutzungsänderungen notwendig.

1.2 Planungserfordernis

Das Plangebiet liegt außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Baabe und es besteht keine gemeindliche Satzung im Sinne des § 30 BauGB. Es ist somit planungsrechtlich dem § 35 BauGB, also dem Außenbereich zuzuordnen. Aus der nach Landesgesetz geforderten Neuordnung und der Anpassung an die Paragraphen der Camping- und Wochenendplatzverordnung M-V (im Weiteren CWVO) resultierte (neben dem o. g.) zu Beginn der Entwurfsplanung das Erfordernis der Aufstellung für einen Teilbereich des Bebauungsplanes.

Mit den ersten Entwürfen zum B-Plan, die sich auf die Bestandssicherung, den –ausbau und eine Neuordnung des Bungalowgebietes als Ferienhausgebiet und des Campingplatzgebietes orientierten, konnte allerdings die Verkehrsproblematik durch die Strandstraße nicht geklärt werden. Eine weitere Durchfahrt durch die Hauptverkehrsführung des Ortes Baabe ist für die kapazitätsintensive Nutzung eines Campingplatzbetriebes nicht tragbar. Neue Verkehrserschließungen, die nur durch die angrenzenden Waldflächen führen könnten, ergaben unlösbare Konflikte mit dem Verkehr auf der B 196, der Kleinbahntrasse, der dadurch neu betroffenen Ortsbebauung sowie den berührten Waldflächen. Keine der vorgeschlagenen,

diskutierten Erschließungstrassen beinhaltete eine realistische Verwirklichungschance. Dabei wurden auch technische, rechtliche, kommunalpolitische, finanzielle und zeitliche Gesichtspunkte mit berücksichtigt. Durch das Ministerium für Arbeit und Bau Mecklenburg – Vorpommern wurde unter Berücksichtigung der o. g. Fakten der Gemeinde Baabe empfohlen das Aufstellungsverfahren zu diesem B-Plan wieder aufzunehmen sowie im weiteren bestätigt, dass die Entwicklung eines Sondergebietes „Ferienhäuser“ für den gesamten Geltungsbereich unter Würdigung aller Umstände den einzig sinnvollen Ansatz zu einer vernünftigen städtebaulichen Ordnung zu kommen, darstellt. Diese geplante Neuordnung/ Nutzungsänderung im Geltungsbereich macht die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Dabei kann mit der Bauleitplanung das gesamte Gebiet entsprechend der nunmehr geltenden Gesetze und Verordnungen (LNatG, LBauO, LWaldG usw.) gesichert und über den Rahmen des Bestandsschutzes hinaus, ein tragbares Konzept der Zukunft bauplanungsrechtlich geschaffen werden. Die Möglichkeiten des Plangebietes später als „schön“ empfunden zu werden, erhöhen sich mit Hinblick auf den derzeitigen maroden Bestand immens.

In dem Zusammenhang der somit notwendigen Neuüberplanung des südlichen Geltungsbereiches erfolgt für den Bereich der bestehenden Ferienhäuser gleichfalls eine Neuordnung.

Aufgrund des historischen Wachstums und den vorliegenden natürlichen Bedingungen in Bewuchs und Geländeprofilierung hat sich das Plangebiet mit einer spezifischen Nutzungsstruktur angepasst, die nicht verändert werden soll und darf. Diese macht es allerdings unmöglich Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu jedem einzelnen Baufeld planerisch festzusetzen. Die derzeitigen Vorhaben haben sich auf diese Situation eingestellt, so dass mit dieser Planung auch keine Veränderung vorgenommen werden soll. Eine solche Veränderung hätte tiefgreifende Einflüsse auf die natürlichen Bedingungen. Das ist nicht Ziel dieser planerischen Konzeption. Mit den Entwurfsunterlagen zur öffentlichen Auslegung und parallelen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ging die Gemeinde noch davon aus, dass es sich aufgrund der o. g. nicht erfolgten Festsetzungen, im Weiteren um einen einfachen Bebauungsplan handeln würde.

Ausgelöst durch die Stellungnahme des Landkreises Rügen (... Denn Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubare Grundstücksfläche und örtliche Verkehrsflächen werden jeweils festgesetzt. Somit erfüllt die vorliegende Planung die Bedingungen für einen qualifizierten B-Plan laut § 30 Abs. 1 BauGB. Des Weiteren sind sämtliche Grundstücke verkehrlich erschlossen, da alle an den Planstraßen A, B oder C liegen. ...) wurden die einzelnen Festsetzungen nochmals auf ihren Inhalt mit Hinblick auf den § 30 Abs. 1 BauGB überprüft und festgestellt, dass alle Regelungsinhalte desselben erfüllt werden, so dass im weiteren Verfahren von einem qualifizierten Bebauungsplan auszugehen ist.

Mit diesem Plan sind die einzelnen privaten und öffentlichen Belange gerecht untereinander abzuwägen und in ein tragbares Verhältnis zueinander zu bringen.

1.3 Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan und Anpassung an andere gemeindliche Planungsvorgaben

Die Gemeinde Baabe verfügt über keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Im Flächennutzungsplanentwurf vom März 1994, im nicht genehmigten Beschlussexemplar (Versagung der Genehmigung per 08.12.94), wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 flächenmäßig nicht erfasst und somit nicht als Sonderbaufläche dargestellt, obwohl dieser bestandsmäßig als Bungalowgebiet und Campingplatz vorhanden war.

Ursache hierfür ist die Gebietsänderung zum Territorium der Gemeinden Baabe und Göhren. Bis zum Inkrafttreten des ersten Gebietsänderungsvertrages im Jahre 1994 befand sich der Campingplatz Baabe ausschließlich auf Göhrener Gebiet und konnte somit zum damaligen Zeitpunkt im Flächennutzungsplan von Baabe nicht berücksichtigt werden. Im Göhrener Flächennutzungsplan wurde der Campingplatz Baabe jedoch auch nicht dargestellt, da der Campingplatz Baabe auf Göhrener Gebiet von Göhren nicht verwaltet wurde. Mit den Gebietsänderungsverträgen von 1994 und 1998 sind die Flächen des Campingplatzes der Gemeinde Baabe zugeordnet worden.

Durch den Gebietsänderungsvertrag im Jahre 1994 wurde der Baaber Campingplatz geteilt, d.h. ein Teil des Campingplatzes befand sich auf Baaber und ein Teil auf Göhrener Territorium, obwohl der gesamte Campingplatz von der Kurverwaltung in Baabe als Eigenbetrieb der Gemeinde Baabe verwaltet wurde und wird. Der Geltungsbereich des „ehemaligen“ Bebauungsplanes Nr. 10 „Campingplatz Baabe“ befand sich somit auf dem Territorium der Gemeinde Baabe, während sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 „Campingplatz Baaber Heide / Göhren“, der parallel zum Bebauungsplan Nr. 10 von der Gemeinde Göhren erstellt wurde, auf dem Territorium der Gemeinde Göhren befand. Beide Bebauungspläne umfassten die tatsächliche Ausdehnung des Campingplatzes Baabe.

Nach der Gebietsreform 1998 sind die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 12/ Göhren, der Gemeinde Baabe zugeordnet worden, so dass sich nunmehr der gesamte sonderbaulich genutzte Bereich in Verantwortung der Gemeinde Baabe befindet.

Mit dieser hoheitlichen Veränderung sind keine Planungen in Bezug auf den Campingplatz durch die Gemeinde Göhren möglich. Der Bebauungsplan Nr. 12 wurde bei dem Stand der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Bürger durch Beteiligung und öffentliche Auslegung von der Gemeinde Baabe übernommen und seine Flächen per Beschluss der Gemeindevertretung Baabe vom 10.06.1999 in den Bebauungsplan Nr. 10 „Campingplatz Baabe“ (alte Bezeichnung) eingegliedert. Der Geltungsbereich wurde somit um die Flurstücke des ehemaligen B-Planes Nr. 12 erweitert. Da mit der frühzeitigen Bürger- und TöB-Beteiligung Stellungnahmen zu beiden Planungen eingingen, hat die Gemeindevertretung Baabe den darauffolgenden Abwägungsbeschluss in einen Teil A und B untergliedert, um somit die Übersicht über die Stellungnahmen zu behalten. Nach diesem Beschluss sind auch die Entwurfsunterlagen zusammengefasst worden, so dass ab diesem Punkt der Planaufstellung auch „tatsächlich“ nur noch „ein Plan“ vorliegt.

Nach der Versagung der Genehmigung des Flächennutzungsplanes Baabe im Jahre 1994 wurde dieser nicht weiterverfolgt. Es existiert kein neuerer Entwurf.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB beabsichtigt die Gemeinde Baabe diesen Bebauungsplan als selbstständigen Bebauungsplan aufzustellen. Der B-Plan Nr. 10 wird der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes Baabe nicht entgegenstehen. Die touristische Nutzung innerhalb des Bungalowgebietes und des Campingplatzes ist ein fest in das Gemeinde- und Tourismusgefüge integrierter Bestandteil und wurde bereits bei allen vorangegangenen Bauleitplanungen der Gemeinde Baabe berücksichtigt. Das Gebiet berührt seit Jahrzehnten den Tourismus als Wirtschaftsfaktor in der Gemeinde, als auch im Privaten. Die touristische Nutzung des Plangebietes ist nicht mehr aus der Gemeinde wegzudenken und muss entsprechend berücksichtigt werden.

Die Gemeinde Baabe ist mit 146 ha die kleinste Gemeinde auf der Insel Rügen und hat lediglich einen Ortsteil. Damit kann und hat sich die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in diesem übersichtlichen Rahmen bereits vollzogen bzw. eingestellt. Dabei hat die Gemeinde bereits eine Anzahl an Plänen zur Rechtskräftigkeit gebracht, z. B. BP Nr. 1 „Strandstraße“, BP Nr. 2 „Strand- und Kuranlagen“, BP Nr. 3 „Waldstraße“, VEP Nr. 1 „Hotel am Bollwerk“, VEP Nr. 2 Siedlung am Aalkaten“, zwei Klarstellungssatzung zu Altbaabe usw., die in ihrer Gesamtheit mit dem Bestand die Entwicklung der Gemeinde/ des Ortes

Baabe festlegen. Die städtebauliche Ordnung ist in der Gemeinde durch die vorhandenen und in Aufstellung befindlichen Bauleitplanungen und sonstigen Satzung gewährleistet. Mit diesem B-Plan Nr. 10 ist momentan die letzte Fläche erfasst worden, die einer gemeindlichen Regelung zu ihrer Entwicklung durch die Gemeinde bedarf. Damit ist im Bestand nichts mehr vorhanden, was einer städtebaulichen Neuordnung bedarf. Das Planungserfordernis für einen Flächennutzungsplan ist nicht erkennbar und nicht gegeben. Es sind momentan keine zukünftigen Entwicklungsflächen erfassbar, da die Entwicklung in der Gemeinde bereits auf der 2. Stufe der Bauleitplanung (verbindliche) problemlos vollzogen wurde und wird. Der Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich – der Bebauungsplan reicht aus, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Die Gründe für die Aufstellung des B-Planes (städtebauliche Ordnung)n ergeben sich aus der Sicherung des touristischen Potentials für die Gemeinde Baabe nach Maßgabe des BauGB unter Berücksichtigung der Lage der derzeitigen Nutzungen in Schutzbereichen (z. B. Wald, Natur- und Küstenschutzgebieten), der Absicherung einer zeitgemäßen, technisch einwandfreien sowie ökologisch tragfähigen Erschließung und der Absicherung der baulichen Ordnung (z. B. Sanierung, Modernisierung der vorhandenen Ferienhäuser). Die Gemeinde Baabe musste in einem langen Erkenntnisprozess feststellen, dass die Campingplatznutzung, auch in der mit dem Vor- und 1. Entwurf reduzierten Standplatzkapazität, in kein zum Ort und der umgebenden Natur und Landschaft verträgliches Konzept gebracht werden konnte. Aus der Campingplatznutzung ergaben sich im Laufe der Jahre und den vorgenommenen Planungen, auch im Zusammenhang mit der Anpassung an die Camping- und Wochenendplatzverordnung M-V, kommunale, planungsrechtliche sowie auch finanzielle Hürden, die die Gemeinde zum Anlass nahm, alternativ über die Umnutzung des südlichen Geltungsbereiches zum SO „Ferienhausgebiet“ nachzudenken. Die Gemeinde hat sich nach reiflicher Überlegung und mehreren Abstimmungen mit den berührten Trägern öffentlicher Belange dazu entschlossen, das vorhandene touristische Potential zu sichern, allerdings die Grundnutzung von Campingplatz in Ferienhausgebiet umzuwandeln. Aus dieser Planung zu einem Ferienhausgebiet ergibt sich eine Reduzierung der Kapazitäten, die sich positiv auf das gesamte Plangebiet auswirkt und keine Verlagerung des Verkehrsaufkommens aus der Strandstraße nach sich zieht, allerdings auch dort eine deutliche Reduzierung bewirkt.

Da keine weiteren Campingplätze in der Gemeinde vorhanden sind, verliert die Gemeinde Baabe dieses Potential aus ihrem Tourismusspektrum. Allerdings ist anzunehmen, dass diese Veränderung der Auslastung des direkt angrenzenden Campingplatzes der Gemeinde Göhren zu Gute kommt. Im Tourismusraum Mönchgut ist die Campingplatznutzung also weiterhin vorhanden und nicht durch dieses veränderte Planungskonzept völlig verschwunden. Die Planungen im nördlichen Geltungsbereich sichern und verfestigen den vorhandenen Bestand an privaten Ferienhäusern. Die Neuordnung im südlichen Geltungsbereich orientiert auf einen gewerblichen Betrieb von Ferienhäusern, wobei eine deutliche Reduzierung der Kapazitäten zum vorherigen Campingplatzbetrieb erfolgt. Durch die damit erzeugte Reduzierung des Wirkbereiches, ist davon auszugehen, dass dieser B-Plan der städtebaulichen Gesamtentwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht sondern vielmehr dem touristischen Gesamtziel Baabes vom „ruhigen“ Erholungstourismus mit einem Kuranteil entspricht. Mit dem touristischen Entwicklungskonzept für das Ostseebad Baabe ist der Leitgedanke Baabe- Entspannung auf Rügen gegeben worden, wobei auf Traditionen, Beschaulichkeit, Gediegenheit, Erlebnis Natur und Umwelt, Inselkultur, Gesundheit usw. als die Entwicklungsschwerpunkte gesetzt werden. Kein Massentourismus sondern Qualität sollen Grundlage des Tourismus als Wirtschaftsfaktor sein.

Ein Potential an touristischen Übernachtungskapazitäten ist im Plangebiet immer vorhanden gewesen. Die städtebauliche Entwicklung des Ortes Baabe hat sich mit und unter diesen hohen Kapazitäten vollzogen. Die sich mit dieser Planung ergebende Reduzierung an Übernachtungskapazitäten sowie die deutliche Einschränkung des Verkehrsaufkommens haben positive Wirkungen auf den Ort, seine Einwohner, Urlauber und die touristischen Einrichtungen. Einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan für das vorliegende Plangebiet gibt es

nicht. Da die Gemeinde Baabe bereits 1997 durch den Aufstellungsbeschluss und dessen Bekanntmachung das förmliche Verfahren zum B-Plan Nr. 10 „Campingplatz Baabe“ eingeleitet hat, kann dieser B-Plan nach dem alten BauGB weitergeführt werden. Die Ermächtigung dazu resultiert aus dem § 233 BauGB (n. F.).

1.4 Ziele und Zwecke der Planung sowie Einordnung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Sondergebiet Ferienhäuser – ehemaliger Campingplatz Baabe“ der Gemeinde Baabe dient folgenden Zielen:

- Sicherung der Kapazität des vorhandenen Ferienhausgebietes unter Berücksichtigung der Erfordernisse des Hochwasserschutzes (Schutzstreifen zum Dünenfuß sowie Bauverbot 50 m zur Promenade) und des Waldschutzes (20 m Bauverbotsbereich zur Forst),
- Neuordnung des südlichen Geltungsbereiches von Campingplatz zu Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ verbunden mit einer Reduzierung der Kapazität (von ca. 600 Standplätzen auf 83 Ferienhäuser),
- Anhebung des Ausstattungskomforts im Plangebiet,
- Verbesserung der Versorgung,
- Neuordnung der Infrastruktur, Verbesserung der gesamten Ver- und Entsorgung,
- Erhalt und Sicherung des Dünenwaldes durch Maßnahmen.

Parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt im Auftrag der Gemeinde/ Kurverwaltung Baabe die Erarbeitung eines Erschließungsprojektes für den gesamten Geltungsbereich des B-Planes. Durch die Erschließungsplanung für die Vielzahl der einzelnen Objekte im Zusammenhang mit den einzelnen Pachtverträgen erfolgt die Absicherung bzw. Festlegung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowie die Zuordnung der Pkw- Stellplätze in den Sondergebieten.

Der angestrebte Nutzungskatalog für den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 10 erstreckt sich auf folgende Bereiche:

- Ferienhäuser
- Grünanlagen, Waldflächen
- Hauptverkehrserschließung
- 2 Einrichtungen der Schank- und Speisewirtschaft und der Verkaufseinrichtungen
- 1 Kino.

Mit dem B- Plan erfolgt die Festsetzung/ Sicherung des strandseitigen Küstenschutzwaldes. Der dazu aus dem Waldgesetz M-V i. V. m. Waldabstandserlass abzusichernde Waldabstand (Bauverbotszone) ist im gesamten Geltungsbereich als Grünfläche festgesetzt worden, wobei sich diese Festsetzung mit der Absicherung der 50 m – Abstandes zur Promenade teilweise überdeckt. Der Abstand zum landseitigen Waldgebiet ist ebenfalls für den gesamten betroffenen Geltungsbereich als Grünfläche festgesetzt worden. Nach Abstimmung mit der Forstbehörde beträgt der Abstand 20 m zur Waldgrenze.

In dem 50 m - Bereich zur Promenade befindet sich die derzeit genutzte Campingplatzrezeption sowie ein saniertes Sanitärgebäude. Beide Einrichtungen genießen Bestandschutz. Aufgrund des o. g. Schutzbereiches können diese beiden Einrichtungen nicht mit Baufeldern abgesichert werden. Sie sollen im Rahmen des Bestandsschutzes erhalten und weiter genutzt werden

Die Erforderlichkeit für die Aufstellung eines Bebauungsplanes ergibt sich aus der Lage im Außenbereich mit dem vorhandenen Bestandsschutz, der Sicherung und Neuordnung des nördlichen Ferienhausgebietes (SO Fe-1) sowie der Neuordnung des südlichen, ehemals als Campingplatz genutzten Geltungsbereiches (SO Fe-2) sowie der Schaffung des Baurechts, über den Rahmen des Bestandsschutzes hinaus.

Hauptziel des Bebauungsplanes ist somit die Bestandssicherung der vorhandenen Anlagen und Gebäude, und durch den Rückbau sowie der Neuordnung des Campingplatzes eine umweltverträgliche und den vorhandenen Gesetzmäßigkeiten entsprechende Nutzung des Planbereiches zu erreichen. Die Sicherung der vorhandenen Ferienhäuser ist vorgesehen, wobei die Ordnung so zu gestalten ist, dass berührte Schutzbereiche von den baulichen Anlagen freizuhalten sowie neue Bauflächen für die Gebäude zum Abriss einzugliedern sind. Der B-Plan bewegt sich im tatsächlich vorhandenen, im Verhältnis zu DDR- Auslastungen nach der Wende bereits reduziertem Bestand.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubare Grundstücksfläche sind mit der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen vorhabenkonkret gesichert worden. Sie entsprechen dem zu sichernden Bestand sowie den notwendigen Nutzungsstrukturen.

Aufgrund der Wahrung der gewachsenen Strukturen hinsichtlich der Geh-, Fahr- und Leistungsrechte sowie der Verkehrserschließung im bestehenden und geplanten Ferienhausgebiet sind mit diesem B-Plan lediglich die „Hauptnutzungsflächen“ erfasst und festgesetzt worden.

Über die Jahre der Nutzung haben sich im Geltungsbereich Gewohnheiten zur Erschließung sowie den Verkehrsflächen ergeben. So werden die Pkw teilweise dezentral, beim Ferienhaus/ Standplatz oder an den Planstraßen abgestellt. Diese Gewohnheit ergibt sich größtenteils aus den gewährten topographischen Gegebenheiten. In diesem Zusammenhang steht die nächste gewachsene Besonderheit. Wie auf dem Zeit- und Campingplatz sind auch im Bungalowgebiet keine Begrenzungen hinsichtlich der Begehrbarkeit im Gebiet vorhanden. Der gesamte Bereich ist offen. Auch diese Situation soll unter Wahrung der so vorhandenen Natürlichkeit nicht verändert werden.

Mit diesem B-Plan sind Festsetzungen zu den Hauptverkehrsflächen vorgenommen worden, d. h. es ist nicht für jedes Baufeld eines Ferienhauses die verkehrliche Erschließung festgesetzt worden. Bei Erhaltung der Topographie und der Wahrung des natürlichen Zustandes, dass einige Teilbereiche ggf. nur fußläufig zu erreichen sind, kann und soll diese fortführende Festsetzung nicht erfolgen. Auch die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die Sekundärererschließung sind unter diesem o. g. Gesichtspunkt nicht zu erbringen. Die Gemeinde hat parallel zur Aufstellung dieses B-Planes die Erschließungsplanung bei einem Fachplaner in Auftrag gegeben. Die Planungen sind zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abgeschlossen, könnten also auch noch nicht übernommen werden. Mit den Pachtverträgen über die Grundstücksflächen berücksichtigt die Gemeinde die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die Begünstigten/ Anlieger. Damit hat die Gemeinde die im Plangebiet zu erhaltenden Gewohnheiten auf mehreren Ebenen gesichert sowie Neuerungen über den B-Plan festgesetzt, die sich in ihrem Zusammenhang positiv auf das Plangebiet auswirken werden.

Die hier für das bestehende Ferienhausgebiet, aber auch für den ehemaligen Campingplatz geltende und beschriebene Situation soll auch in dem neu zu entwickelnden Bereich übernommen werden. Auch hier werden die Baufelder für die Ferienhäuser entsprechend der natürlichen und topografischen Verhältnisse (Plateaubereiche, keine Baumfällungen) eingeordnet. Eine verkehrliche Anbindung der einzelnen Baufelder sowie der Verlauf von Leitungen in öffentlichen Flächen bzw. über Leitungsrechte kann planungsrechtlich nicht abge-

sichert werden. Die notwendigen Stellplätze für Pkw werden auch hier dezentral einzuordnen sein. Hier erfolgt ebenfalls die Klärung über die Pacht- und Erschließungsverträge.

Dieser B-Plan enthält zur verkehrstechnischen Situation also lediglich Festsetzungen zur Hauptverkehrserschließung. Die Gemeinde muss mit ihrem B-Plan nicht den gesamten Katalog der Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB erfüllen. Davon macht die Gemeinde Gebrauch. Die Verpflichtung, Stellplätze für die einzelnen Gebäude entsprechend ihrer Nutzung bereitzustellen, bleibt davon unberührt, da diese aus der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) sowie der Verwaltungsvorschrift (Stellplatzverordnung) dazu, gesetzlich besteht und entsprechend einzuhalten ist – B-Plan ergänzende Gesetzgebungen. Die Erfahrung, vor allem der letzten Jahre hat gezeigt, dass mit der Kapazitätsreduzierung vernünftige Regelungen im Plangebiet möglich sind und durch die Bewohner angenommen werden. Dabei hat sich aber auch gezeigt, dass nicht jede Zuordnung unbedingt der letzte Stand der Dinge sein muss und sich unter Berücksichtigung/ Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten, Veränderungen/ Verschiebungen ergeben können. Der B-Plan mit seinen Festsetzungen stellt in dieser Situation ein zu unbewegliches Planungsinstrument dar, weil bei Abweichungen regelmäßig Ausnahmen bearbeitet oder Veränderungsverfahren durchgeführt werden müssen. Die Gemeinde denkt, dass mit dem eingeschlagenen Verfahrensweg eine Lösung geschaffen ist, die es ermöglicht, schnell auf eventuelle Veränderungen zu reagieren und sie zu sichern. Die Verpflichtung zur Bereitstellung von Stellplätzen ist erkannt und wird erfüllt, eine Verpflichtung zur Festsetzung mit dem B-Plan besteht nicht.

Die landesplanerische Beurteilung durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern erfolgte auf der Basis des Vorentwurfes/ Planungsanzeige zum B-Plan, welcher noch die Planungen zum Campingplatz enthielt. Für die Planungen zum SO Fe-1 und Fe-2 erfolgte die Anzeige im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

Mit Überprüfung der raumordnerischen Grundsätze konnte durch die Gemeinde festgestellt werden dass sie sich in einem Tourismusschwerpunktraum der Insel Rügen befindet. Der Campingplatz trägt dabei wesentlich zur Entwicklung und Stärkung des Fremdenverkehrs in der Gemeinde bei. Mit der Erkenntnis, dass bei Weiterplanung zu einem Campingplatz nicht alle Konflikte die aus dieser Nutzung entstehen, ausgeräumt werden konnten, hat die Gemeinde dieses touristische Potential nicht aufgegeben, sondern eine Lösung gefunden, die städtebaulich verträglich ist und ebenfalls zur Stärkung des Fremdenverkehrs beiträgt. Das sich diese Entwicklung auf einem bereits seit Jahren intensiv touristisch genutzten Bereich vollzieht, kann der Planung ebenfalls zu Gute gehalten werden.

Mit der Neuordnung des Plangebietes unter Berücksichtigung der städtebaulichen Neuordnung, der Kapazitätsminderung, der Verbesserung der Infrastruktur sowie der Erschließung vor allem hinsichtlich der Ver- und Entsorgung befindet sich die Planung grundsätzlich im Einklang mit den Zielen 7.5.3 [1, 3 und 4] des Regionalen Raumordnungsprogrammes Vorpommern.

Die Gemeinde legt das Hauptaugenmerk auf die qualitative Verbesserung innerhalb des Plangebietes (7.2.2 [2] RROP) wobei die Vielfalt der Angebote hinsichtlich der Qualitätsverbesserung an Ferienhäusern, (Campingstandplätzen – jetzt nicht mehr), bedarfsorientierten Verkaufseinrichtungen und gastronomischen Einrichtungen verbessert wird.

Dabei sind die naturräumlichen Gegebenheiten in ihrer hervorgehobenen Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege und die landschaftsbezogene Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt worden (4.3.[2] RROP VP) sowie vor allem mit der Einordnung des Sondergebietes Parkhaus für die Bereitstellung aller notwendigen Stellplätze innerhalb der Sondergebiete „Camping“, Rücksicht auf die Lage innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes Baaber Heide genommen worden (10.2.1 [5] RROP V). – Diese Bewertung gilt in Bezug auf das Parkhaus aufgrund der Planänderung nicht mehr.

Allerdings kann hier die im südlichen Geltungsbereich vollzogene Kapazitätsreduzierung von geplanten ca. 420 Standplätzen für Caravan, Wohnanhänger und Zelte auf ca. 80 Baufelder für Ferienhäuser positiv bewertet werden. Bei einer bereits reduzierten Kapazität von ca. 420 Standplätzen im ehemaligen Campingplatz kann man trotzdem von einer intensiven Nutzung und Beeinträchtigung des Raumes ausgehen. Mit der Reduzierung auf ungefähr 1/5 der Standplätze zu Baufeldern wird noch intensiver auf die naturräumlichen Gegebenheiten sowie die Lage in der Trinkwasserschutzzone III Rücksicht genommen. Das damals notwendiger Weise zu errichtende Parkhaus, welches doch einen großen Kompromiss mit dem Landschaftsbild ergeben hatte, ist durch die Reduzierung der Pkw's auf ebenfalls 1/5 nicht mehr notwendig. Das Gleiche gilt für die ehemals notwendigen, gesetzlich geforderten, zu errichtenden sanitären Einrichtungen, die nunmehr keine Notwendigkeit mehr besitzen. Die damit einhergehende Reduzierung eines kompakten Versiegelungsgrades im Plangebiet wirkt sich sowohl positiv auf die Erhaltung der natürlichen Bedingungen des Grund, Bodens und des natürlichen Umfeldes, als auch auf die Lage im Trinkwasserschutzbereich (Zone III) aus. Auch die durch den Verkehr verursachten Immissionen sind ebenfalls verringert worden. Die benannten Reduzierungen sprechen für die Gesamtordnung als Ferienhausgebiet.

Diese Erkenntnisse und Grundzüge der Planung werden mit der erneuten Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern bestätigt.

„... In Anerkennung der vorliegenden Planbegründung wird nach Abstimmung mit der obersten Landesplanungsbehörde dem vorliegenden Plan nun zugestimmt, obwohl der Verlust des gesamten Campingplatzangebotes bedauerlich ist und eine Ersatzplanung in dieser Größenordnung nur noch mit erheblichen Aufwendungen und einer ungünstigeren Standortlage in dieser Region verbunden sein wird. Diese ausnahmsweise und einzelfallbezogene Zustimmung wird begründet mit dem raumordnerischen Ziel 7.5.3 (3) des Regionalen Raumordnungsprogramms Vorpommern, wonach bestehende Standorte für Camping- und Mobilheimplätze bei wesentlicher Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsgefüges gegebenenfalls auch aufgegeben werden sollten. Soweit die Ferienhäuser dauerhaft einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen, wird die Funktion des Tourismusschwerpunktraumes nicht raumbedeutsam beeinträchtigt. In diesem Zusammenhang begrüße ich auch die Festsetzung der zulässigen Grundflächen für die Ferienhäuser, wodurch in der Regel eine spätere Umnutzung zu Dauerwohnsitzen wirksam begegnet wird.

Zusammenfassung:

Der Bebauungsplan Nr. 10 „Sondergebiet Ferienhäuser – ehemaliger Campingplatz Baabe“ ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.“ (Stellung Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 19.06.2003)

1.5 Aufstellungsbeschluss, Nutzungsentwicklung und Geltungsbereich

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Baabe hat in ihrer Sitzung am 20.11.97 beschlossen, für den Bereich des Campingplatzes Baabe auf Baaber Territorium einen Bebauungsplan gem. § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen. Mit Datum vom 10.06.1999 beschloss die Gemeinde Baabe auf der Grundlage des Gebietsänderungsvertrages mit der Gemeinde Göhren in der Form der Bekanntmachung vom 05.01.1999 die Erweiterung des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 10 um die Flächen des ehemaligen B-Planes Nr. 12 von Göhren.

Mit dem Abwägungsbeschluss zu den Anregungen aus der frühzeitigen Bürger- und Trägerbeteiligung ergab sich ebenfalls eine Veränderung zum Geltungsbereich des B-Planes. Die

mit dem Aufstellungsbeschluss einbezogenen Flächen der Fischer im nordöstlichen Bereich, werden mit der Planung zum Entwurf nicht weiter überplant. Durch ihre Lage im 50 m- Bereich zur Promenade und der daraus resultierenden Forderung des StAUN Stralsund, dass keine der baulichen Anlagen ein Baufenster zur dauerhaften Sicherung und Veränderung erhalten darf, ist die Gemeinde Baabe nicht in der Lage, positive planerische Festsetzungen für die Erhaltung der Fischerei an diesem Standort mit diesem Plan aufzustellen. Vielmehr steht zu befürchten, dass die Festsetzungen der Fischerei zum Nachteil gereichen könnten. Aus diesem Grund verzichtet die Gemeinde auf eine Überplanung des betroffenen Fischereigeländes, da der Konflikt Küstenschutzforderung kontra der Erhaltung der Fischerei mit diesem Plan nicht geklärt werden kann.

Das ca. 17,9 ha große Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Mönchgut-Forst, Flur 1 und umfasst die Flurstücke 42/70 (z. T.), 42/74 (z.T.), 42/84, 42/86 (z.T.), 42/87 (z.T.), 42/88, 42/89, 43/5 (z.T.), 43/8 sowie 43/9. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Osten von der Strandpromenade
- im Norden von der Ortslage Baabe
- im Süden von einem Waldstreifen als Abgrenzung zum Campingplatz Göhren
- im Westen/ Südwesten von der Ortslage Baabe mit Teilbereichen des Fuchsloches/ Pilzweges sowie ausgedehnten Waldflächen.

Die genaue Umgrenzung ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

2. Planungsziele

2.1 Bestandsaufnahme

Das vorliegende Plangebiet selbst stellt einen Kiefern- Kiefernmischwald dar, dessen geologischer Untergrund von Küstendünen gebildet wurde. Im Plangebiet befinden sich zahlreiche Gebäude (Ferienhäuser sowie Ver- und Entsorgungsanlagen und -einrichtungen) und versiegelte Erschließungswege. Konkrete Angaben zur Bestandsanalyse, zur Lage und Landschaftsstruktur, zu Relief, Boden, Klima, Wasser, Vegetation und Biotoptypen befinden sich im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 10 „Sondergebiet Ferienhäuser – ehemaliger Campingplatz Baabe“.

Der Ist- Zustand des Plangebietes ist wie folgt zu beschreiben:

- mangelnde Erschließungsanlagen,
- Toiletten- und Waschanlagen in z.T. schlechtem Zustand,
- Ausstattungskomfort der gesamten Anlage entspricht nicht dem derzeitigen Anspruchsniveau,
- die intensive Nutzung führte zu hoher Umweltbelastung und massiven Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsgefüge.

Folgender **Bestand** an Gebäuden und versiegelten Flächen befindet sich im Planbereich:

Nutzungsart	Anzahl der Gebäude/ Flächen	Größe in m ²
Ferienhäuser	136	6 950
sanitäre Einrichtungen	12	650
gastronomische Einrichtungen/ Kiosk/ Verkaufseinrichtungen	8	2 023
Einrichtung für die Verwaltung	1	160
Garagen/ Schuppen/ Nebengebäude	5	101
Trafo	2	61
Kläranlagen	6	45
Kino	1	240
unbefestigte Flächen und Wege	8	2 225
Flächen mit Rasengittersteinen	8	10 105
Flächen mit Betonplatten, Beton und Pflaster	66	12 529

Die im Plangebiet ehemals und derzeit vorliegenden Standplätze für Wohnwagen und Zelte im Campingplatzbereich lassen sich nicht genau bestimmen. Mit dem Jahr 1996 wurde eine Standplatzkapazität von ca. 600 Plätzen ermittelt. Sie sind ohne konkrete Standplatzordnung im Gelände verteilt, wobei die Anordnung größtenteils vom Grad der Auslastung abhängig ist.

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die B 196 und die Strandstraße. Die innere Erschließung liegt als ca. 3 – 4 m breite Betonstraße vor. Eine Stellplatzordnung für Pkw ist im gesamten Geltungsbereich nicht vorhanden. Vielmehr stehen die Fahrzeuge oft unkoordiniert im Gebiet, meist direkt an der Erschließungsstraße, in vereinzelt Fällen neben den einzelnen Ferienhäusern.

Die vorhandenen Sanitäreinrichtungen entsprechen nicht dem mit der CWVO geforderten Standard bzw. der Kapazität.

2.2 Ergebnis von Behördengesprächen/ Einfluss auf Inhalte

Am 10.06.98 fand ein Vorgespräch zu den Bebauungsplänen des Campingplatzes Baabe in der Kurverwaltung Baabe unter Anwesenheit von Vertretern des Forstamtes Rügen, des Landkreises Rügen SG Bauleitplanung und SG Wasserwirtschaft, des StAUN Stralsund, des Nationalparkamtes Rügen, des Amtes Mönchgut- Granitz, des Baaber Bürgermeisters, des Kurdirektors von Baabe und des Planers (für den Vorentwurf) statt.

Hierin einigte man sich, dass der landseitige Dünenfuß und der 50 m Bereich landwärts der Promenade durch ein Vermessungsbüro in Anwesenheit des StAUN Stralsund einzumessen

ist. Der 50 m – Bereich ist mit der Planzeichnung (Teil A der Satzung) als Bauverbotszone gesichert worden.

Weiterhin ist der 20 m Abstand zum Wirtschafts- und Küstenschutzwald als Bauverbotsbereich einzuhalten und in die Planzeichnung einzutragen. In diesem Bereich dürfen keine Gebäude mit einer Baugrenze versehen werden, vorhandene Gebäude haben nur Bestandsschutz und sind als „Gebäude, künftig fortfallend“ zu kennzeichnen.

Die Bereiche des Plangebietes, die als Sondergebiete ausgewiesen sind sowie die Waldabstandsbereiche (20 m), sind aus dem Nutzungskatalog der Forst herauszunehmen. Gleichzeitig ist hierfür eine Ersatzfläche im Verhältnis von ca. 1:1 neu aufzuforsten bzw. eine Wertausgleichszahlung/ Walderhaltungsabgabe zu leisten. Das entsprechende Verfahren ist bei der zuständigen Forstbehörde bereits eingeleitet worden und zielt auf die Ersatzaufforstung ab. Das entsprechende Verfahren befindet sich parallel zu dem B-Plan in Abarbeitung.

Die Klärung der Stellplatzordnung erfolgt mit den einzelnen Pachtverträgen. Mit den entsprechenden Anzeigeverfahren zu den baulichen Errichtungen ist durch die Gemeinde die gesicherte Erschließung, also auch das Vorhandensein der Stellplätze, zu bestätigen.

In dem Plangebiet, das nicht im 20 m Bereich zum Wald, nicht im Wald selbst und nicht im 50 m Bereich von der Promenade liegt, ist die Errichtung neuer Gebäude als Ersatz für abzureißende Gebäude möglich.

Zum 50 m Bereich landwärts der Promenade und zum landseitigen Dünenfuß fand am 7.07.98 ein Vororttermin zwischen dem StAUN Stralsund und dem Planungsbüro für den Vorentwurf statt. Bei diesem Vororttermin wurde festgelegt, dass der gesamte landseitige Dünenfuß als Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft und als Bauverbotsbereich auszuweisen ist. Weiterhin wurde festgelegt, dass kein Gebäude im 50 m Bereich der Promenade eine Baugrenze erhält. Das bedeutet, dass alle Gebäude im betroffenen Bereich als „Gebäude, künftig fortfallend“ zu kennzeichnen sind. Von Seiten des StAUN wird lediglich für Gebäude zur Ver- und Entsorgung des Gebietes bzw. Gebäude mit öffentlichem Interesse ein Mindestmaß an Bestandsschutz zugesichert, für alle anderen Gebäude ist ein Rückbau bis 2009 vorgesehen. Bei weiteren Abstimmungen zu den Planungszielen (März 2000) die durch das StAUN zu vertreten sind, wurde die Auflage hinsichtlich des zu kennzeichnenden Schutzbereiches erhöht, so dass nunmehr der gesamte 50 m Bereich landseitig der Promenade als Bauverbotsbereich festgesetzt ist.

Für die fortführende Entwurfsplanung wurde am 27.06.2001 eine Vorortbegehung und Beratung mit Mitarbeitern des Ministeriums für Arbeit und Bau M-V, des Umweltministeriums M-V, des Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Fischerei M-V, des Forstamtes Rügen, des Landkreises Rügen, des Straßenbauamtes Stralsund, der Rügenschon Kleinbahn GmbH, der Gemeindevertretung und Kurverwaltung Baabe sowie dem Planungsbüro durchgeführt. Mit diesem Termin konnte die Problematik der Hauptverkehrsführung über die Strandstraße für ein Verkehrsaufkommen von Kraftwagen für ca. 140 Ferienhäuser und ca. 420 Campingstandplätze nicht positiv abgeschlossen werden. Als Ergebnis dieser Planung wurde, nach negativer Prüfung der Erschließungsvarianten für eine Campingplatzplanung festgestellt, dass die gemeindliche Absicht nunmehr das gesamte Plangebiet als SO „Ferienhäuser“ zu entwickeln, unter Würdigung aller Umstände, der einzig sinnvolle Ansatz, zu einer vernünftigen städtebaulichen Ordnung zu kommen, ist. Durch die damit einhergehende Reduzierung der Kapazitäten, somit auch des Verkehrsaufkommens, kann die o. g. Problematik der Strandstraße ohne aufwendige Neuplanungen und –bauten geklärt werden. Die Verkehrskapazität des Plangebietes kann durch die Strandstraße aufgenommen werden.

2.3 Eingriffsregelung

Als Rechtsgrundlage für das Bauvorhaben gelten das Naturschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.10.2002 sowie das Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 21.09.1998 (BGBl. I, S. 2994).

Im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 10 „Sondergebiet Ferienhäuser – ehemaliger Campingplatz Baabe“ wird erläutert, weshalb das durch den Bebauungsplan ermöglichte Bauvorhaben einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt und durch welche Maßnahmen die beeinträchtigten Werte und Funktionen im Naturhaushalt wiederherzustellen sind. Die erforderlichen Minimierungs- oder Kompensationsmaßnahmen sind in den Bebauungsplan übernommen worden und werden somit rechtsverbindlich.

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt ebenfalls wie die Erarbeitung des Bebauungsplanes nach dem alten Baugesetzbuch, da das förmliche Verfahren zum Bebauungsplan bereits durch den Aufstellungsbeschluss und dessen Bekanntmachung im Jahre 1997 begonnen wurde.

2.4 Flächenverteilung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 179 005 m² und erhält folgende zukünftige Unterteilung:

- Küstenschutzwaldfläche	:	38.254 m ²
- Straßenverkehrsfläche	:	6.449 m ²
- Promenade	:	1.624 m ²
- unbefestigte Flächen/ Wege/ Strandzugänge	:	2.225 m ²
- Grünflächen	:	39.155 m ²
- verbleibende planerische Sondergebietsfläche	:	92.242 m ²
davon		
. überbaubare Fläche für Ferienhäuser	:	10.580 m ²
. überbaubare Fläche für sonstige Gebäude	:	1.170 m ²
. Terrassen/ Freisitze u.ä.	:	2.230 m ²

2.5 Inhalt des Bebauungsplanes

Neben der Neuordnung des Geltungsbereiches, der Anpassung an Verordnungen und Gesetze sowie die Berücksichtigung der Faktoren Natur und Landschaft ist es ein wesentliches Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes, die Voraussetzungen für die bauliche und touristische Nutzung der im Plangebiet liegenden Grundstücksbereiche zu schaffen.

Durch die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen ergibt sich folgende bauliche Kapazität im Planungsgebiet:

	Kapazität 1997 (Stand der Vermessung)	Kapazität durch die Bauleitplanung
Anzahl der Ferienhäuser	136 (nur nördlicher Geltungsbereich, ehemaliges Bungalowgebiet)	86 Ferienhäuser mit Baufenster im Bestand (Nord – SO Fe-1) 54 neue Baufelder für Ferienhäuser ausgewiesen (Nord – SO Fe-1) 83 neue Baufelder ausgewiesen im ehemaligen Campingplatzbereich (Süd – SO Fe-2) gesamt Planung: 223 50 Ferienhäuser künftig fortfallend im gesamten Geltungsbereich, keine Erhaltung über Baufelder möglich, es besteht Bestandsschutz
Wohnungseinheiten in den Ferienhäusern	ca. 157	ca. 230
Nebengebäude, Garagen, Schuppen (gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie § 12 BauNVO)	5	/
Trafo	2	2
Standplätze für Wohnwagen und Mobilheime und Wandertouristen	aufgrund ungeordneter Anordnung ist die Anzahl nicht ermittelbar 1996 ca. 600 Standplätze	/
gastronomische Einrichtungen/ Kiosk/ Verkaufseinrichtungen	10	2 Einrichtungen mit Baufenster gesamt Planung: 2 8 Einrichtungen künftig fortfallend, es besteht Bestandsschutz
Einrichtungen für Sport und Spiel	2	1 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz gesamt Planung: 1 1 Einrichtung künftig fortfallend, es besteht Bestandsschutz
Einrichtungen für die Verwaltung	1	1 Einrichtung künftig fortfallend, es besteht Bestandsschutz

	Kapazität 1997 (Stand der Vermessung)	Kapazität durch die Bauleitplanung
Kfz- Stellplätze	aufgrund der ungeordneten Verteilung im Plangebiet ist die Anzahl nicht ermittelbar	Mit diesem B-Plan erfolgt keine Festsetzung zu den notwendigen Stellplätzen. Die Klärung und Zuordnung erfolgt mit dem Erschließungsprojekt sowie den Pachtverträgen und ist in dem laufenden Bauanzeigeverfahren nachzuweisen.
Kino	1	1 Einrichtung mit Baufenster gesamt Planung: 1
Sanitärgebäude	12	12 Einrichtungen künftig fortfallend, (für 1 Gebäude soll im Rahmen des Bestandsschutzes eine Erhaltung für die sanitäre Strandversorgung erfolgen)

bestehendes Ferienhausgebiet SO Fe-1

Die Anzahl der Baufelder für neue Ferienhäuser im bestehenden Sondergebiet Ferienhäuser (nördlicher Geltungsbereich – SO Fe-1) entspricht der Anzahl der künftig fortfallenden Ferienhäuser/ -wohnungen, wobei dieses nur aufgrund des Verzichtes auf öffentliche sanitäre Einrichtungen, die Reduzierung der Gastronomie sowie den Rückbau von Verkaufseinrichtungen erreicht werden konnte. Durch den Verzicht auf die o. g. Nutzungen wurden derzeit bereits bebaute Flächen für die Eingliederung der fortfallenden Ferienhäuser frei. Freiflächen konnten aufgrund der Topographie, des vorhandenen Bestandes, der Einhaltung der Abstandsregelungen der Landesbauordnung sowie der Erhaltung von Flächen mit einer hohen Anzahl an Bäumen nur begrenzt in Anspruch genommen werden. Damit ist die „Flächennutzung“ im Plangebiet ausgereizt. Die bestehende Kapazität von 136 Ferienhäusern wurde mit diesem Plan mit 140 Ferienhäusern wieder eingestellt.

So wird ein großes Betriebsgebäude von 470 m² Größe durch 5 Ferienhäuser a 40 m² ersetzt werden und eine alte Versorgungseinrichtung entfällt ebenfalls für die Eingliederung von 4 zusätzlichen Ferienhäusern a 40 m². Z. B. ist für die gastronomischen und Versorgungseinrichtungen „Campingklausen“, „Dönercenter“, Campingbedarf sowie einem Kiosk zukünftig kein Bestand vorgesehen. Für diese baulichen Anlagen ist der Rückbau geplant. Das Gleiche trifft für die Sanitärkomplexe zu, die ebenfalls nicht erhalten werden sollen. An ihrer Stelle entstehen ebenfalls Ferienhäuser.

Aus dem vorhandenen Bestand sowie den Baufenstern für neu zu errichtende Ferienhäuser, welche mit der Festsetzung von 40 m² als 1 WE anzunehmen sind, wurde die Anzahl an Ferienwohnungeinheiten in SO Fe-1 mit einem Zuschlag (der Bestand an Wohnungen im Plangebiet konnte nicht mit letzter Gewissheit ermittelt werden) für 147 ermittelt. Die Zahl ist die Grundlage für alle weiteren Entscheidungen, die auf diese Größenordnung abstellen.

neu geplantes Ferienhausgebiet SO Fe-2 (ehemaliger Campingplatzbereich)

Die hier vorhandenen baulichen Anlagen (Ferienhäuser, Sanitärgebäude, Nebengebäude, Garagen, Schuppen, Container) werden zurückgebaut, um die Neuordnung des Plangebietes für 83 Ferienhäuser zu organisieren. Zentrale sanitäre Einrichtungen verlieren ihre Notwendigkeit, da alle neuen baulichen Anlagen über eigene Sanitäreinrichtungen verfügen sollen. Ein im östlichen 50 m Bereich zur Promenade befindliches Sanitärgebäude sowie die Rezeption sind aufgrund der Forderungen des StAUN, ebenfalls als Gebäude künftig fortfallend gekennzeichnet. Diese sollen aber im Rahmen des Bestandsschutzes erhalten werden und für die sanitäre Strandversorgung und die Verwaltung der Ferienhäuser zur Verfügung stehen.

Die 83 Ferienhäuser werden mit einer Grundfläche von 60 m² festgesetzt. Es ist 1 WE je Ferienhaus anzunehmen, so dass von 83 Ferienwohneinheiten ausgegangen werden kann.

Allgemeines im gesamten Geltungsbereich

Im 50 m Bereich landwärts der Promenade sind alle privaten Ferienhäuser sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen künftig fortfallend. Diese Situation für diese vorhandenen baulichen Anlagen resultiert aus dem gesetzlich verankerten Küstenschutz, welcher durch das Staatliche Amt für Umwelt und Natur vertreten wird. Durch diese Behörde ist die Forderung des mittel- bis langfristigen Rückbaus für die Ferienhäuser aufgestellt worden. Die Ver- und Entsorgungsanlagen erhalten keine zeitliche Begrenzung und können im Rahmen des Bestandsschutzes erhalten werden, wobei wertsteigernde Maßnahmen nicht vorgenommen werden sollen.

Mit der Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Stralsund (StAUN) zum Beteiligungsverfahren der Träger öffentlicher Belange wird auf den Aktenvermerk vom 11.04.2003 zur Besprechung mit der Gemeinde Baabe zur befristeten Ferienhausnutzung auf der Landesliegenschaft „Campingplatz Baabe“ am 10.04.2003 in Baabe hingewiesen. Hier ist u. a. festgelegt und vereinbart worden, dass durch das StAUN den Nutzern ein Pachtvertrag befristet bis zum 31.12.2015 zur Unterschrift vorgelegt wird. Mit der Vorlage der Pachtverträge zur Unterschrift werden die Nutzer nochmals darüber informiert, dass bis Ende September 2003 das Angebot der Gemeinde besteht, einen Antrag auf die Bereitstellung eines Ersatzstandortes im B-Plangebiet zu stellen. Die Leitungsanbindungen auf dem Grundstück des Landes sind durch die Pächter in eigener Verantwortung und auf eigene Kosten durchzuführen. (siehe Stellungnahme StAUN Stralsund vom 03.07.2003)

Weiterhin erhalten alle Gebäude, die im 20 m Bereich zum Wirtschaftswald und alle Gebäude, bei denen die Abstandsregelung der Landesbauordnung von Mecklenburg-Vorpommern nicht eingehalten werden kann, Bestandsschutz, dass heißt sie werden ebenfalls als Gebäude künftig fortfallend dargestellt.

Die Gemeinde hat mit dieser Planung ihre eigenen Ziele und die der TöB zur Nutzung und Kapazität im Plangebiet umgesetzt. Es sind einerseits die Schutzbereiche Küste und Forst so beplant, dass keine neuen Gebäude ihren Schutzcharakter beeinträchtigen, andererseits konnte so eine Anzahl an Ferienhäusern im bestehenden Sondergebiet „Ferienhäuser“ (SO Fe-1) gesichert werden, dass allen privaten Eigentümern von Ferienhäusern, die dem Rückbau zum Opfer fallen, auch wieder ein neues Baufeld zugewiesen werden kann. Durch die Verringerung der Baufläche auf 40 m² sowie die Nutzung von bebauten Flächen auslaufender Nutzungen ist eine Reduzierung der Ferienwohnungen und der insgesamt überbauten Fläche im Bestandsgebiet SO Fe-1 erreicht worden.

Eine umfangreiche Reduzierung erfolgte im Bereich des ehemaligen Campingplatzes (SO Fe-2). Die gesamte Nutzung – Camping mit allen seinen bestehenden baulichen Einrichtungen, wie Standplätzen (bestehende Anzahl nicht genau ermittelbar – 1996 ca. 600 Plätze)

und den sanitären und versorgungstechnischen Einrichtungen in entsprechender Kapazität, wird aufgegeben. Es erfolgt mit der Satzung eine Festsetzung als Sondergebiet „Ferienhäuser“ mit einer Kapazität von 83 Gebäuden mit einer Grundfläche von je max. 60 m². Die bestehenden baulichen Anlagen werden zurückgebaut. Auch bei Betrachtung des Vergleiches zu den notwendigen Einrichtungen der im Vorentwurf enthaltenen Campingplatzplanung (419 Standplätze, Parkhaus, Rezeption, Lager, Sanitäreinrichtungen) kann von einer deutlichen Reduzierung der baulichen, aber auch nutzungsbedingten Versiegelung/Bebauung/ Benutzungs ausgegangen werden.

Mit der Planung entspricht die Gemeinde auch den Vertragsgrundlagen zum Erwerb des seit Jahren verwalteten staatlichen Eigentums an Grund und Boden. Demnach soll die Nutzung als Ferienhausgebiet für die Zukunft gesichert werden, wobei über die Pachtverträge mit den einzelnen Eigentümern der baulichen Anlagen (Ferienhäuser im Bestandsgebiet) auch die Sicherung dieser Nutzung erfolgen soll. Um diese Vertragsbedingungen zu erfüllen liegt der Gemeinde sehr viel an der Sicherung der derzeit bestehenden Kapazität von 136 Ferienhäusern für die Zukunft. Damit kann die Gemeinde die Problematik der Durchsetzung der Abrissverfügungen in den Schutzbereichen etwas entschärfen, weil jedem betroffenen Eigentümer ein neuer Bauplatz angeboten werden kann. Dass dabei nicht jeder Ferienhausbesitzer entsprechend seines jetzigen Standortes oder auch der Größenordnung berücksichtigt werden kann, bleibt der Gemeinde als Konfliktpunkt für die Zukunft nicht erspart. Die Gemeinde entspricht aber mit dieser Kapazitätsplanung dem rechtlich nicht festgeschriebenen Recht auf Sicherung der Nutzungsansprüche für alle Betroffenen.

Hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes kann zukünftig von einer Verbesserung ausgegangen werden. Durch die einheitliche zweistufige Grundflächenregelung, Art und Maß der baulichen Nutzung im Zusammenhang mit den örtlichen Bauvorschriften wird ein Rahmen vorgegeben, der eine „sichtbare“ Verbesserung bewirkt. Das Landschaftsbild bleibt beeinträchtigt, wird aber nicht verunstaltet.

3. Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die bauliche Nutzung im Plangebiet wird als Sondergebiet Ferienhausgebiet SO Fe nach § 10 (4) BauNVO festgesetzt.

Für das im Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 4 BauNVO festgesetzte **Sondergebiet Ferienhausgebiet (SO Fe)** werden gemäß § 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB folgende Festsetzungen getroffen:

Im Ferienhausgebiet SO Fe (1 und 2) sind

- Ferienhäuser (223 Baufelder),
und
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften (2 Baufelder – Gastro, Läden) und 1 Kino zugelassen.

Zu berücksichtigen ist bei der Betrachtung der Anzahl der genannten und festgesetzten Einrichtungen, dass sie für die Versorgung des gesamten Plangebietes dienen.

Innerhalb der Sondergebietsfläche erfolgt eine Unterteilung der Ferienhäuser nach unterschiedlichem Maß der Nutzung (SO Fe-1 = GR 40 m², SO Fe-2 = GR 60 m²).

Als Ersatz für die abzureißende Gebäude wurden neue Baugrenzen für Ferienhäuser ausgewiesen (bestehendes Ferienhausgebiet). An jedem einzelnen Ferienhaus hängt ein privates Schicksal und jede Durchsetzung des Abrisses eines Gebäudes ist ein langwieriger Prozess, der bei Klageverfahren hohe Kosten verschlingt. Aus diesem Grunde wurden neue Baufelder ausgewiesen, um den betroffenen Eigentümern den Bau eines Ferienhauses an anderer Stelle zu ermöglichen. Auf diese Art und Weise sollen langwierige Klagen, hohe Kosten und Streitigkeiten möglichst vermieden werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundfläche, die Geschossigkeit und die Gebäudehöhen bestimmt.

Die Grundfläche für die **Ferienhäuser (hier SO Fe-1 – nördlicher Planbereich)** beträgt für Neubauten höchstens 40 m². Bei dem vorhandenen Ferienhausgebiet wurde die Festsetzung der Größe der Bauteppiche soweit möglich entsprechend des Bestandes vorgenommen. Damit ist jedem Bauherrn die Entscheidung zur Erhaltung einzelner Teile von baulichen Anlagen selbst überlassen. Der Neubau ist allerdings nur entsprechend der Festsetzungen mit einer max. Grundfläche von 40 m² möglich. Die Firsthöhe wird mit 5,00 m ü. unterem Bezugspunkt eingerichtet. Zusätzlich wird eine Grundfläche für einen überdachten Freisitz von 10 m² erlaubt. Zur Erhöhung der Rechtssicherheit und für die Eingrenzung der Zersiedlung im Plangebiet wurde durch die Gemeinde beschlossen, dass der überdachte Freisitz, innerhalb des Baufeldes einzuordnen ist. Mit den einzelnen Größen zu den Baufenstern ist dieser Sachverhalt berücksichtigt worden.

Ist die Festsetzung des Baufeldes entsprechend des Bestandes aufgrund der Abstandsflächen nicht möglich, wurde eine Korrektur vorgenommen bzw. einzelne Ferienhäuser wurden nicht mit einer Baugrenze versehen, so dass diese Gebäude lediglich Bestandsschutz (künftig fortfallend) genießen. Ein Neubau auf den alten Fundamenten bzw. eine genehmigungspflichtige bauliche Erweiterung ist für diese Standorte ausgeschlossen.

Die Gebäude sind 1-geschossig festgesetzt.

Die Grundfläche für die **Ferienhäuser (hier SO Fe-2 – südlicher Planbereich)** beträgt in diesem Plangebietsabschnitt für alle Neubauten höchstens 60 m². Die Firsthöhe wird ebenfalls mit 5,00 m ü. unterem Bezugspunkt sowie die Grundfläche für je einen überdachten Freisitz von 10 m² (ebenfalls innerhalb der Baufenster) und die Festsetzung der 1-Geschossigkeit erlaubt.

Die zulässigen Verwaltungs-, Ver- und Entsorgungseinrichtungen – also die **Infrastruktur** des gesamten Plangebietes wurde entsprechend dem vorhandenen nutzbaren Bestand gesichert bzw. entsprechend des notwendigen Erfordernisses reduziert und eingeordnet. Die dazu notwendigen Flächen wurden mit den Festsetzungen berücksichtigt bzw. erhalten eine fortführende Nutzung im Rahmen des Bestandsschutzes. Bei der Festsetzung wurden solche Flächen verwendet, die bereits durch die gleichen Nutzungen geprägt werden. Die Grundflächen und Höhen wurden so gewählt, dass keine „Vergrößerung“ auf den einzelnen Standorten erfolgt. Die Festsetzung der Grundfläche von 930 m² für Handel und Gastronomie ist für beide innerhalb des Plangebietes dargestellte Baufelder vorgesehen. Hier ist von einer Aufteilung der Grundfläche, entsprechend der Größe des jeweils zeichnerisch festgesetzten Baufensters auszugehen.

Die mit der Planzeichnung, Teil A der Satzung zu den einzelnen Nutzungen/ baulichen Anlagen festgesetzten Grundflächen GR stellen gemäß BauGB i. V. m. BauNVO die Höchstgrenze für eine bauliche Anlage dar. Sie bedeuten, dass z. B. in einem Baufeld mit der Kennzeichnung K – Kino, eine bauliche Anlage mit einer max. Grundfläche von 240 m² errichtet werden darf. Ist das entsprechende Baufeld, als überbaubare Grundstücksfläche kleiner hat sich die tatsächliche Gebäudegröße nach dem Baufeld zu richten. Ist das Baufeld größer als die zulässige Grundfläche so darf die Letztere nicht überschritten werden. So kann entsprechend den örtlichen Gegebenheiten mit Hilfe der möglichen Planungsmittel differenziert werden ohne durch eine Vielzahl an Einzelobjektfestsetzungen zu verwirren.

Durch die örtlichen Gegebenheiten, hier vor allem die topografischen Verhältnisse – das ständige „Auf“ und „Ab“ des Geländes – hat sich die Gemeinde entschlossen die Festsetzung des unteren Bezugspunktes für die Höhenregulierung unter Anwendung des § 2 Abs. 5 Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) auf die Ebene der konkreten Bauplanung und des Anzeigeverfahrens zu verlagern. Dabei ist durch Entwurfsverfasser und die Bauordnungsbehörde die bezügliche Geländeoberfläche als unterer Bezugspunkt zu definieren, so dass die zukünftigen baulichen Anlagen mit ihren Firshöhen darauf abstellen können. Die Gemeinde reagiert damit auf die vorhandene Situation der Lage der baulichen Anlagen im Gelände, welche unbedingt beibehalten und so gesichert werden soll. Die Ferienhäuser sollen sozusagen die „Höhenbewegungen mitgehen“ und kein „planieren“ verursachen. Da nunmehr 226 Baufelder in einem ca. 18 ha großen sehr bewegtem Gelände festgesetzt sind, hält die Gemeinde die Sicherung der unteren Bezugshöhe im Einzelverfahren für den sichersten und rechtseindeutigsten Weg. Die Gemeinde hat verschiedenen Festsetzungsvarianten über/ für diesen B-Plan geprüft, wobei keine rechtseindeutig oder nachvollziehbar genug gewesen wäre. Der Umfang an Nummerierungen und Bezugspunkten hätte den Rahmen einer Rechtseindeutigkeit nicht erfüllt, so dass hier das konkrete Konstruktions- und Bauanzeigeverfahren ergänzend eingreifen muss.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

In den Ferienhausgebieten SO Fe sind Einzelhäuser in offener Bauweise (durch die Festsetzung der Baufenster) festgesetzt. Im gesamten Ferienhausgebiet sind die überbaubaren Flächen sowie die Bauweise durch die Baugrenzen festgesetzt. Einzelhäuser sind dabei allseits freistehende Gebäude mit städtebaulich gefordertem Abstand zu den seitlichen und rückwärtigen Nachbargrenzen, deren Tiefe (Abstandsflächen) sich nach Landesrecht bemisst. (siehe Fickert/ Fieseler kommentierte Baunutzungsverordnung 8. Auflage).

3.4 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen und Carports sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig. Stellplätze sind zugelassen.

Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 Abs. 6, 14 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Innerhalb des gesamten Geltungsbereiches sind Gebäude als Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Gebäude als Nebenanlagen, die gemäß Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in den Abstandsflächen zulässig sind bzw. zugelassen werden können sowie Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO außerhalb der Baufelder sowie außerhalb der für diese Nutzung festgesetzten Flächen nicht zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sowie Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind im Geltungsbereich zulässig.

Mit den Festsetzungen erlaubt die Gemeinde Baabe bauliche Nutzungen in Anlehnung an die Wochenendplatzverordnung, die hier eigentlich nicht zum Tragen kommt. Es soll aber kein Rahmen vorgegeben werden, der weniger erlaubt bzw. völlig an der bereits vorhandenen Situation vorbeigeht. Es kann außerdem davon ausgegangen werden, dass zu einem Erholungsgebiet direkt an der Ostsee, z. B. ein Freisitz (Terrasse) gehört und auch erwartet wird.

Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO sind zulässig, d.h. die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können im Baugebiet zugelassen werden. Das Gleiche gilt für die Pkw-Stellplätze. Vorhandene Garagen und Schuppen sind abzureißen, dass heißt sie sind als Gebäude, künftig fortfallend dargestellt.

3.5 Grünordnerische Maßnahmen

Pflanz- bzw. Sicherungsvorhaben nach § 9 (1) Nr. 20, 25 a und b BauGB

1. Die Maßnahmeflächen sind mit Holzbegrenzungen (z. B. Schleten) einzufassen und vor dem Betreten zu schützen
2. Die im Plangebiet außerhalb der Baufelder und Verkehrsflächen vorhandenen Bäume sind zu erhalten und bei Abgang gemäß Pflanzliste zu ersetzen. Es ist Baumschulware, 3 x verpflanzt, Stammumfang in 1,20 m Höhe 12 – 14 cm zu pflanzen.
3. Die mit der Planzeichnung (Teil A) zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gemäß Pflanzliste zu ersetzen. Bei Ersatz ist Baumschulware, 3 x verpflanzt, Stammumfang in 1,20 m Höhe 12 – 14 cm zu verwenden.
4. Das Fällen von Bäume ist nur innerhalb der Baufenster bzw. der ausgewiesenen Verkehrsflächen zulässig. Für jeden gefällten Baum sind zwei Ersatzbäume entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen. Es ist Baumschulware, 3 x verpflanzt, Stammumfang in 1,20 m Höhe 12- 14 cm zu verwenden.
5. Das unverschmutzte Niederschlagswasser der versiegelten Flächen ist an Ort und Stelle auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

Mit den grünordnerischen Festsetzungen ist vor allen Dingen der Lage im „Wald“ Rechenschaft getragen worden. Die Nutzungen haben sich vor Jahren in einem „Wald“ angesiedelt. Durch die Bauleitplanung hervorgerufen, ist nunmehr die bereits vollzogene Nutzungsänderung Wald – Sondergebiet „abzugelten“. Trotzdem ist durch den hohen Baumbestand der Eindruck eines Waldes weiterhin vorhanden, wobei dieser Bauleitplan die Aufgabe übernimmt, rechtliche Voraussetzungen zu schaffen, die eine dauerhafte Sicherung geben.

Auf dieser Basis liegt die „pauschale“ Festsetzung zur Erhaltung der vorhandenen Bäume auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Diese Entscheidung war in der Vergangenheit bei anderen Planungen umstritten, soll aber dennoch hier zur Anwendung kommen. Die Gemeinde Baabe stützt sich dabei auf die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes vom 29.12.1995 4 NB 40.95 wonach „Eine flächenmäßige Anknüpfung einer Festsetzung zur Erhaltung von Bäumen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB ... auch dann vorhanden“, ist „wenn die Festsetzung in einem Baugebiet pauschal für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen getroffen ist.“ Dabei muss die Festsetzung nicht an konkret durch einzelne Linien, Farben und Schraffuren oder sonstige zeichnerische Mittel

besonders gekennzeichnete Flächen gebunden sein, eine pauschale Festsetzung für die nicht überbaubaren Grundstücksbereiche ist ausreichend. Einer weiteren Präzisierung bedarf es nicht.

3.6 Örtliche Bauvorschriften

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen ist die Durchsetzung der im Bebauungsplan getroffenen örtlichen Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 der Landesbauordnung M/V (äußere Gestaltung der baulichen Anlagen), zu Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung, Fassadengestaltung, Einfriedung, Wege u. a. im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes und der sensiblen Lage im Küstenbereich des Biosphärenreservates dringend geboten.

In den Sondergebieten Ferienhäuser SO-Fe sind Ferienhäuser mit Sattel- und Flachdach in Pappe und Schindeln gedeckt zulässig. Die Dachneigung wurde auf max. 40° festgesetzt, um einen typischen Hüttenstil (auch mit Orientierung auf den zumeist anzutreffenden skandinavischen Ferienhausstil) zu erlauben. Die Fassade der Ferienhäuser ist mit Holz zu gestalten.

Diese Vorschriften gelten nur für die Ferienhäuser in der o. g. Form.

Die Infrastruktureinrichtungen, Gastronomie, Kino u.a. haben keine Festsetzungen hinsichtlich ihrer Gestaltung erhalten, da sie in einem zu den Ferienhäusern geringen Prozentsatz im Plangebiet enthalten oder geplant sind und die Funktionalität, hygienischen sowie bautechnischen Forderungen unter dem Gesichtspunkt der Gewerbebetriebung den Bewegungsspielraum hinsichtlich der Gestaltung ohnehin einengen werden. Aus diesem Grund werden lediglich planungsrechtliche Festsetzungen zu diesen Gebäuden getroffen, die Art und Maß der Nutzung definieren.

Einfriedungen durch Hecken und Zäune sind innerhalb der Ferienhausgebiete nicht zulässig. Durch diese Festsetzung soll vermieden werden, dass die Benutzer eine Art Privatbereichsabgrenzung vornehmen. Damit wären Konflikte bei der Zugänglichkeit einiger Ferienhäuser vorprogrammiert. Der optische Gesamteindruck des Gebietes wäre durch verschiedenartige Zäune und Grundstückshecken stark beeinträchtigt, was bereits vorhandene kleine Zäune und Abgrenzungen zeigen.

Weiterhin erfolgten Festsetzungen zur Befestigung der dargestellten Strandzugänge. Sie sind mit geschreddertem Naturmaterial wie Rindenmulch o.ä. abzudecken. Auf diese Art und Weise soll der Zugang zum Strand erleichtert werden und gleichzeitig die Düne und der Kiefernwald vor Tritterosionen geschützt werden.

3.7 Nachrichtliche Übernahme

Die nachrichtlichen Übernahmen betreffen Hinweise zu frühgeschichtlichen Bodenfunden sowie die der Schutzgebiete.

1. Hinweise zu Bodenfunden

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige

untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 2 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

2. Trinkwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der Grenzen der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III der Wasserefassung Baaber Heide, ein kleiner südlicher Teilbereich befindet sich in der TWSZ II.

3. Naturschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des Biosphärenreservates Südost Rügen, Schutzzone III als Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung.

3.8 Hinweise/ Bestimmungen

Unter Anwendung des § 2 Abs. 5 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern ist für die Ferienhäuser die **bezügliche Geländeoberfläche** als unterer Bezugspunkt im Baugenehmigungs- bzw. Teilbaugenehmigungsverfahren festzulegen.

großkronige Bäume

Betula pendula	-	Gemeine Birke
Pinus sylvestris	-	Gemeine Kiefer
Quercus robur	-	Stieleiche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

4. Erschließung des Plangebietes

4.1 Fließender Verkehr

Die Zuwegung zum Plangebiet erfolgt über die B 196, die Strandstraße und den Dünenweg (Planstraße A).

In Anlehnung an die Wochenendplatzverordnung (CWVO) ist für die Zufahrt und den inneren Hauptfahrweg eine Straßenverkehrsfläche von mindestens 5,50 m zeichnerisch gesichert worden. Geringere Straßenbreiten werden für die seitlichen Nebenerschließungen zeichnerisch zugelassen. Hier sind dann Ausweichmöglichkeiten sowie Wendeschleifen

eingearbeitet worden. Mit diesem B-Plan erfolgt lediglich die Sicherung der Haupterschließungsstraße. Seit der Entstehung und Nutzung des Plangebietes für Erholungstourismus hat sich die verkehrliche Erschließung der vorhandenen topografischen und natürlichen Situation angepasst. Das Plangebiet ist mit einer großen Anzahl von Bäumen bestanden und ist durch einen ständigen Wechsel von Tälern und Erhebungen gekennzeichnet. Diese Situation wurde in den vergangenen Jahren berücksichtigt und nicht verändert, was allerdings Einfluss auf die verkehrliche Erschließung bzw. Erreichbarkeit der einzelnen baulichen Anlagen hatte. So sind nicht alle Ferienhäuser so gelegen, dass sie mit einem Pkw direkt erreicht werden können. Die meisten Stellplätze befinden sich somit in direkter Nähe der Dünenweg (Planstraße A). Die Ferienhäuser können alle über nicht befestigte Fußwege erreicht werden. An dieser Situation soll im Plan nichts geändert werden. Auch die Neuplanung „Ferienhäuser“ im südlichen Geltungsbereich kann in Bezug auf die verkehrstechnische Erschließung zu den einzelnen baulichen Anlagen nicht anders funktionieren. Hier liegen ähnliche topografische und natürliche Verhältnisse vor. Aus diesen vorgenannten Gründen kann und will die Gemeinde lediglich die o. g. Hauptverkehrserschließung darstellen. Die Erschließung der einzelnen Baufelder, die von der Haupterschließung abgeht, wird und kann mit diesem Plan nicht gesichert werden. Damit wird das Flair und der natürliche Charme dieses Ortes gesichert.

Die Gemeinde folgt mit der B-Planung Nr. 10 den Vorgaben/ Anregungen der zuständigen Naturschutzbehörde weitestgehend alle Bäume sowie die Geländetopografie zu sichern. Durch die Einzelbaufelder konnte dem vorwiegend entsprochen werden. So sind im SO Fe-2 ausschließlich alle Baufelder so gelegt worden, dass keine Bäume gefällt werden müssen. Die Einordnung der Baufelder erfolgte ebenfalls weitestgehend unter Betrachtung der Böschungen, so dass auf bestehende Täler, Plateaus oder geringfügige Höhenunterschiede zurückgegriffen wurde. Damit konnten die Anregungen der Naturschutzbehörde unter Bezug auf die örtlichen Gegeben- und Besonderheiten umgesetzt werden, allerdings ist eine Absicherung der Verkehrserschließung mit dem B-Plan nicht mehr für jedes Baufeld abzusichern. Eine solche Festsetzung hätte zur Folge, dass das „Ziel der Übung“ nämlich die Absicherung des vorhandenen Baum- und Topografiebestandes, nicht mehr umgesetzt werden könnte. Die Regelung der internen Baufelderschließung sowie die Ein- und Zuordnung der Stellplätze erfolgt mit den Pachtverträgen und ist in den Bauanzeigeverfahren nachzuweisen.

Die Festsetzung der Hauptverkehrserschließung wird allerdings mit diesem B-Plan vorgenommen. Dies deshalb, weil der B-Plan die Erschließung des Geländes an den Ort Baabe regeln soll. Diese Anbindung muss nach Auffassung der Gemeinde mit der Satzung geregelt sein. Außerdem sind diese Nutzungen im Bestand vorhanden, sollen im prinzipiellen Verlauf keine Veränderung erfahren und weiter genutzt werden. Sie können problemlos gesichert werden. Die B-Planung berücksichtigt ihren Ausbau.

Die Straßen (A, B und C) sind Gemeindeeigentum und befinden sich auf gemeindeeigenen Grundstücken. Sie dienen ausschließlich der Erschließung des Plangebietes und stehen dem öffentlichen Verkehr nicht zur Verfügung. Es handelt sich um eine private Verkehrserschließung. Zu diesem Zweck sind sie durch entsprechende Schrankenanlagen gesichert worden. So kann abgesichert werden, dass sie nicht durch den öffentlichen Verkehr, z. B. Schaulustige in eine zusätzliche beständige Nutzung gelangen. Das gilt auch für die Stellplätze im Plangebiet, die ebenfalls ausschließlich den Ferienhäusern zugeordnet sind und nicht einem öffentlichen Parkplatz zugeordnet sind. So soll Verkehrsruhe in das Gebiet gebracht werden. Für die Absicherung dieses Zustandes sind die entsprechenden Festsetzungen, hier private Straßenverkehrsfläche, vorgenommen worden. Dazu gehört auch die Absicherung des entsprechenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes für die Begünstigten, hier Anlieger und Erschließungsträger. Damit wird im privaten Grundstücksverkehr (derzeitige Eigentümer und Rechtsnachfolger) die langfristige Absicherung der „Erschließungsrechte“ abgesichert.

Durch die Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Rügen wird um eine frühzeitige Einbeziehung in die weitere innere Straßenverkehrsplanung gebeten. Dabei sollen möglichst die verkehrsregelnden und –leitenden Maßnahmen, insbesondere durch Verkehrszeichen und Verkehrseinrichtungen abgestimmt werden.

Die Haupteinschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene betonierte **Planstraße A** (Dünenweg), die im Süden über eine Wendeschleife verfügt. Um den anfallenden Verkehr aufnehmen zu können, ist zu prüfen ob die Planstraße A in ihrer gesamten Länge auf eine Breite von 5,50 m zu verbreitern ist. Ein weiterer Grund für eine mögliche Verbreiterung der Planstraße A ist die Bäderbahn, die mehrmals täglich durch den gesamten Planbereich fährt.

Die **Planstraße B** als innerer Fahrweg ist zur Zeit teilweise unbefestigt und teilweise mit Spurplatten gesichert und soll auch zukünftig nicht weiter versiegelt werden. Diese Planstraße stellt gleichzeitig einen Fluchtweg für den südlichen Geltungsbereich dar, d. h. es existiert über einen vorhandenen Waldweg eine Verbindung zur B 196. Ein Ausbau des Waldweges bzw. eine ständige Nutzung ist nicht vorgesehen und auch nicht zugelassen. Dieser Weg stellt keine zweite Anbindung zum umgebenden Gelände oder den Ort Baabe dar. Er mündet in einem forstwirtschaftlichen Weg und soll nicht durch einen ständigen Verkehr frequentiert werden. Die vorhandene Schranke, die derzeit bereits eine ständige Nutzung verhindert, kann allerdings im Notfall geöffnet werden, um somit den Fluchtweg zur Verfügung zu stehen. Diese Lösung ist ebenfalls im Bestand vorhanden und wird somit durch diesen B-Plan lediglich übernommen.

Die **Planstraße C** als innerer Fahrweg ist auf 3 m mit entsprechenden Ausweichmöglichkeiten festgesetzt. Die Notwendigkeit der Ausweichmöglichkeiten ergibt sich aus dem bewegten Gelände so wie den technischen Empfehlungen zur Planung von Erschließungswegen. Damit ist eine ausreichende Erschließung des berührten Teilbereiches gegeben.

4.2 Ruhender Verkehr

Die Stellplätze für Pkw, die sich aus den Nutzungen der Sondergebiete Ferienhäuser ergeben, sind unter Anwendung der Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung M-V im Plangebiet bereitzustellen. Eine Festsetzung zu den Stellplatzbereichen erfolgt nicht mit diesem B-Plan (siehe dazu auch Punkt 4.1). Der Stellplatznachweis ist mit den einzelnen Bauanzeigen zu erbringen und wird von Seiten der Gemeinde über die Erschließungsprojekte sowie die Pachtverträge mit den Nutzern abgesichert.

Aufgrund der Größe des Plangebietes, der lockeren Bebauung im südlichen Geltungsbereich, dem annehmbaren Abstand von der TWSZ II für den nördlichen, dichter bebauten Bereich sowie auch unter Berücksichtigung der Grundwasserfließrichtung in Richtung Ostsee, kann davon ausgegangen werden, dass keine negativen Beeinträchtigung aus der saisonalen Nutzung und dem damit einhergehenden Pkw- Aufkommen für die Wasserfassung entsteht. Die Pkw sollen demnach im Plangebiet im Freien abgestellt werden. Dabei ist mit dem Bauantrag der Pkw- Stellplatz nachzuweisen.

Die Strandaufgänge sind ausschließlich Gehwege. Sie sollen in ihrem jetzigen Zustand und in der vorhandenen Breite erhalten bleiben.

4.3 Gebietliche Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt derzeit teilweise durch Anschluss an das öffentliche Netz, das in der erforderlichen Dimension vorhanden ist. Die inneren Erschließungen befinden sich momentan planungstechnisch in Überarbeitung. Mit der Umsetzung des B-Planes in die Realität erfolgt die technische Erneuerung der inneren Erschließung.

4.3.1 Wasserversorgung

Die generelle Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser kann über die Leitungsführungen und Anlagen des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) abgesichert werden. Das Plangebiet hat einen Trinkwasseranschluss in den Dimension DN 80. Der Anschlusspunkt an die öffentlichen Leitung befindet sich in der Strandstraße. „Trinkwasser wird in ausreichender Menge und Druck an der Grundstücksgrenze zur Verfügung gestellt. Im Bereich der Bebauung obliegt dem Grundstückseigentümer die notwendige Erschließung.“ (siehe Stellungnahme ZWAR vom 03.07.2003)

Die Leitungsführungen innerhalb des Plangebietes sind privatrechtlicher Natur. Die „Hauptleitung“ liegt dabei im Dünenweg. Von hier aus verzweigen sich die Anschlussleitungen der einzelnen privaten Abnehmer. Die Koordination des Anschlusswesens erfolgt mit den einzelnen Bauanzeigen unter Berücksichtigung des Erschließungsprojektes.

Mit dem ZWAR sind die entsprechenden Verträge hinsichtlich der Erschließung des Plangebietes mit einwandfreiem und ausreichenden Trinkwasser abzuschließen.

4.3.2 Energieversorgung

Im Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen des Energieversorgungsunternehmens e.dis, Energie Nord AG (20- und 0,4 kV Erdkabel). Sollte eine Umverlegung der Leitungen erforderlich sein, ist bei der e.dis rechtzeitig ein Antrag zu stellen, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage wird dem Antragsteller ein Angebot für die Umverlegung der Anlagen unterbreitet. Die Trassen der e.dis befinden sich im Bereich des Hauptweges, die bei der weiteren Planung konkretisiert werden.

Ein Anschluss an das Versorgungsnetz der e.dis sowie die Versorgung der zukünftigen Nutzungen ist möglich. Dazu ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Notwendige geeignete Flächen hinsichtlich der Verteilung sind bei Notwendigkeit unter Anwendung des § 14 Abs. 2 BauNVO zur Verfügung zu stellen (beachte DIN 1998, die Verlegetiefe für Kabel beträgt 0,60 bis 0,80 m).

Zur weiteren Beurteilung des Standortes, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung, benötigt die e.dis rechtzeitig einen Antrag mit folgenden Informationen:

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise in M 1:500;
- Erschließungsbeginn und zeitlicher Ablauf;
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf des Baugebietes;
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf;
- Namen und Anschrift des Bauherrn.

Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, achtet die e.dis darauf, ihre Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten. Die e.dis hält es daher für erforderlich, im Rahmen der konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen eine Abstimmung mit ihr durchzuführen. Dazu benötigt sie dann

einen Lageplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500, in dem die geplanten Baumstandorte eingetragen sind. Im Bereich unserer Freileitungen ist zu beachten, dass keine Aufschüttungen erfolgen dürfen und die Zugänglichkeit der Maststandorte jederzeit gewährleistet sein muss. Beeinträchtigungen der Standsicherheit der Maste sowie Beschädigungen von Erdungsanlagen müssen ausgeschlossen werden. Aus allen genannten Gründen sind im Vorfeld entsprechende Abstimmungen mit der e.dis durchzuführen.

Kabel

Zu vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Freileitungen mit einer Nennspannung größer 1 kV (nur allgemeine Information)

Grundsätzlich sind Mindestabstände nach DIN VDE 0210 und die Schutzabstände nach DIN VDE 0105 Tab. 103 zu vorhandenen elektrischen Anlagen einzuhalten.

Die Versorgungsleitungen der e.dis werden bzw. liegen im Straßenraum und werden als Hausanschluss zu den einzelnen Baufeldern verlegt.

4.3.3. Schmutzwasserentsorgung

Die Entsorgung des Plangebietes vom Schmutzwasser kann über die Leitungsführungen des ZWAR und die Abwasserentsorgungsanlage Göhren gesichert werden. Das Plangebiet ist an das öffentliche Schmutzwassernetz von Baabe angeschlossen. Das Plangebiet entwässert über ein grundstückseigenes Pumpwerk und eine Abwasserdruckleitung mit Einleitpunkt in den Schmutzwasserkanal in der Strandstraße in Baabe. Die Öffentlichkeit endet am Druckunterbrecherschacht in der Strandstraße in Baabe. Das Abwasser des Planbereiches wird in der öffentlichen Leitung zur Pumpstation in Baabe übergeleitet und von dort aus nach Sellin und anschließend auf die Kläranlage in Göhren.

Die Hauptabwasserleitung des Planbereiches befindet sich derzeit im Dünenweg. Auch zukünftig ist innerhalb des Erschließungsgebietes die Schmutzwasserleitung für die einzelnen baulichen Anlagen straßenbegleitend mitzuführen und die Anschlussleitungen aus dem Straßenbereich für die Entsorgung der geplanten Gebäude herauszuführen (Erschließungsplanung). Die Leitungsführungen und Anlagen innerhalb des Plangebietes unterliegen nicht der Öffentlichkeit und sind private Anlagen. Bei der Planung ist zu berücksichtigen, dass zu den vorhandenen zentralen Erschließungsanlagen ein seitlicher Sicherheitsabstand von je 2,0 m (Schutzstreifen 4,0 m) zur Rohrleitung freizuhalten ist.

Die Erschließung ist von einem Bauträger zu planen und zu finanzieren und der öffentliche Bereich dem ZWAR zu übergeben. Die Übernahmebedingungen werden gemeinsam mit den Anschlussbedingungen in einem Erschließungsvertrag festgelegt. Die Planung ist mit dem ZWAR im Konzept zu besprechen. Der o. g. Vertrag ist Voraussetzung für die ver- und entsorgungsmäßige Erschließung.

Grundlage, für alles ist die Planung mit der dazugehörigen Anlagengenehmigung nach § 38 LWaG M-V. Der Bau sowie die wesentliche Änderung von Abwasseranlagen (dazu gehören auch u. a. Kanäle, Leitungen) bedarf der behördlichen Genehmigung nach § 38 Abs. 1 LWaG M-V. Für die Erteilung dieser Genehmigung ist gemäß § 108 Ziff. 1 Buchstabe g LWaG M-V das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Stralsund, Dezernat 330, Badenstraße 18, 18439 Stralsund zuständig. Der Antragsteller ist der ZWAR. Form und Umfang des Antrages und der beizufügenden Planunterlagen richtet sich nach der Verordnung über

Antragsunterlagen für wasserbehördliche Entscheidungen (Wasserunterlagenverordnung – WaUntVO) vom 28.07.1995 (GVBl. S. 376). Die zur Genehmigung nach § 38 Abs. 1 LWaG M-V vorzulegenden Ausführungsunterlagen müssen Aussagen zur eventuelle notwendig werdenden Grundwasserabsenkung enthalten.

Die weiteren Bedingungen zu Anschluss, Kosten, Vertrag usw. sind mit dem Versorgungsunternehmen ZWAR direkt abzustimmen.

4.3.4 Niederschlagswasserentsorgung

Ein Regenwassersystem ist im öffentlichen Bereich nicht vorhanden. Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist Abwasser gemäß § 39 LWaG M-V.

Mit Ausnahme des von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließenden Niederschlagswassers (Träger der Straßenbaulast) unterliegt die Abwasserbeseitigungspflicht der zuständigen Körperschaft (§ 40 Abs. 1 und 4 LWaG). In diesem Fall ist der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) Entsorgungspflichtiger.

Der ZWAR kann durch Satzung regeln, dass Niederschlagswasser außerhalb von Wasserschutzgebieten auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, oder auf besonders hierfür ausgewiesenen Flächen erlaubnisfrei versickert werden kann (§ 32 Abs. 4 LWaG). Für solcherart verbrachtes Niederschlagswasser entfällt die Pflicht zur Abwasserbeseitigung (§ 40 Abs. 3 Nr. 2 LWaG). Da aber eine solche Satzung des ZWAR noch nicht existiert, können Regelungen zur Niederschlagswasserbeseitigung auch bereits in Flächennutzungsplänen und insbesondere Bebauungsplänen unter Beachtung des § 9 BauGB aufgenommen werden. Die Festlegungen zur Niederschlagswasserbeseitigung zum B-Plan müssen daher durch die Gemeinde Baabe in Kooperation mit dem ZWAR erfolgen. Die Wasserbehörde hat dabei beratende Funktion hinsichtlich einer sach- und fachgerechten Beurteilung der Versickerungsbedingungen und der Herstellung der erforderlichen Anlagen. Sollte eine Bauleitplan, so wie dieser B-Plan Nr. 10, Festlegungen zur Niederschlagswasserversickerung enthalten, muss eine solche Möglichkeit grundsätzlich auch nachweislich gegeben sein (Untergrundverhältnisse, Grundstücksgröße usw. sind zu beachten).

Hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden wurde für den Plangebietsbereich ein Versickerungsgutachten beim Ingenieurbüro Weiße aus Kaiseritz in Auftrag gegeben, welches entsprechend seiner Untersuchungsergebnisse auch Empfehlungen zu Festsetzungen hinsichtlich der Niederschlagswasserversickerung enthält. Durch diese Baugrunduntersuchung ist der o. g. Nachweis erbracht.

Das Regenwasser der Dachflächen soll über Regenrinnen und Fallrohre wieder dem Untergrund zugeführt werden, also versickern. Den Nachweis der Versickerungsfähigkeit liefert das o. g. Baugrundgutachten, in dem auch Empfehlungen zu Festsetzungen hinsichtlich der Niederschlagswasserversickerung enthalten sind. Aufgrund des anstehenden Bodens im Plangebiet ist die Versickerung des Regenwassers der Dachflächen über die Flächenversickerung möglich. Mit der Anwendung der Muldenversickerung, einer Variante der Flächenversickerung, lässt sich die Sickerfläche minimieren.

In den textlichen Festsetzungen ist die Versickerung über Flächen aufgenommen, daher sind auf den Grundstücken Flächen für diese Versickerungsform freizuhalten. Das anfallende Niederschlagswasser kann über gepflasterte Regenrinnen zwischen Fallrohren und den Versickerungsflächen geführt werden. Diese Fläche sollte in die Rasen- / Grünflächen einbezogen werden. Bei der Berechnung der Größe ist eine der tatsächlich versiegelten Grund-

fläche entsprechende gleichgroße Versickerungsfläche neben der baulichen Anlage bzw. im Bereich der Regenrinne bereitzustellen.

Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen ist ebenfalls über die angrenzenden bewachsenen/ belebten Bodenzonen zu versickern.

4.3.5 Löschwasser und Feuerwehrezufahrt

Für den Planbereich ist ein Grundschutz abzusichern, der gemäß der Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m³/h) unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung“ des DVGW Regelwerkes, Arbeitsblatt W 405 zu ermitteln ist. Der Grundschutz ist der Brandschutz für Wohngebiete ... ohne erhöhtes Sach- und Personenrisiko. Da mit der o. g. Tabelle keine gesonderte Aufführung von Ferienhausgebieten erfolgt, werden zur Berechnung der Leistungen, die Werte für reine und allgemeine Wohngebiete angesetzt.

Danach ist für reine/ allgemeine/ besondere Wohngebiete, Mischgebiete und Dorfgebiete und einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h bereitzuhalten. In der Regel ist das Löschwasser gemäß Tabelle für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung zu halten (96 m³).

Die Bereitstellung von Löschwasser kann über die Leistungsführungen des ZWAR erfolgen. Der Grundschutz kann abgesichert werden. Für die innere Erschließung des Plangebietes sind die entsprechend notwendigen technischen Parameter zu berücksichtigen.

4.3.6 Kommunikationsanlagen

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Die Versorgung des Plangebietes kann gewährleistet werden. Die Leitungsführungen sind vornehmlich als Erdkabel auszuführen.

Vor den Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe dieser o. g. Anlagen ist es erforderlich, dass die Bauausführenden ca. 2 Wochen vor Baubeginn vom Bezirksbüro Netze 29 (BBN 29), 18581 Putbus, Alleestr. 31, Tel. 038301 84-802; Fax. 0391 5347 2993, die aktuellen Bestandsunterlagen einholen und sich in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

Zu Fragen der telekommunikationstechnischen Versorgung, für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den anderen Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, T-Com, BBN 29, Postfach 229, 14526 Stahnsdorf, so früh wie möglich, ca. 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Die weiteren Bedingungen zu Anschluss, Kosten, Vertrag usw. sind mit dem Versorgungsunternehmen Deutsche Telekom AG direkt abzustimmen.

Bei Verwirklichung der Planung ist eine Beeinträchtigung des Richtfunkverkehr der Telekommunikation nicht zu erwarten.

Im Planbereich befinden sich im Weiteren Breitbandkommunikations (BK)-Anlagen der Kabel Deutschland, deren Lage aus Bestandsplänen (siehe Stellungnahme vom 07.07.2003) ersichtlich sind. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. In diesem Zusammenhang wird auf die Beachtung der Kabelschutzanweisung (siehe Stellungnahme vom 07.07.2003) hingewiesen. Hierbei ist dem

Punkt 6 besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Sollte eine Umverlegung der BK- Anlagen erforderlich werden, benötigt die Kabel Deutschland mindestens 3 Monate vor Baubeginn einen Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Soweit eine Versorgung des Plangebietes mit Breitbandkabelfernsehen durch die Kabel Deutschland realisiert werden soll, steht dem Erschließungsträger zum Abschluss einer erforderlichen Versorgungsvereinbarung ein Mitarbeiter, unter der 040 6366- 2104 als Ansprechpartner zur Verfügung. Zur Vermeidung von Beschädigungen der Anlagen wird darum gebeten, die bauausführende Firma auf die Erkundigungspflicht bezüglich der Einweisung in vorhandene Bestandsunterlagen durch unsere o.g. Netzdokumentation, Tel. 0385 59266-40, Fax: -39, rechtzeitig vor Baubeginn hinzuweisen. Vorsorglich wird darauf verwiesen, dass der Stellungnahme beiliegende Pläne keine Auskunftseinholung der bauausführenden Firma zur Kabellage der Anlagen ersetzen. Die mit diesem Schreiben gegebenen Auskünfte beziehen sich ausschließlich auf den Anteil der BK- Anlagen der Kabel Deutschland.

4.3.7 Gasversorgung

Der Ort Baabe ist mit Erdgas erschlossen. Als Versorgungsträger steht hier die Energieversorgung Weser- Ems- AG. Das Gebiet wurde im Jahr 2003 seitens der EWE AG mit Erdgas erschlossen, wobei die Erweiterung des Versorgungsnetzes innerhalb des B-Plangebietes möglich ist.

Die Leitungsführungen sind straßenbegleitend mitzuführen. Gemäß Konzessionsvertrag wird die EWE AG das Gebiet mit Erdgas versorgen. Die Versorgungsleitung der EWE können mit einer Mindesteindeckung von 0,8 m im straßenbegleitenden Grünstreifen oder im Gehweg verlegt werden. Im Trassenbereich ist eine Bepflanzung mit Bäumen unzulässig. Sollten im Zuge der Erschließung Umverlegungen von Versorgungsleitungen der EWE notwendig sein, ist rechtzeitig eine Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen durchzuführen.

Um Erdgas bereitstellen zu können, ist die Verlegung der Anschlussleitung inkl. Montage der Gasdruckmess- und Regelanlage erforderlich. Die weiteren Bedingungen zu Anschluss, Kosten, Vertrag usw. sind mit dem Versorgungsunternehmen EWE AG direkt abzustimmen.

4.3.8 Abfallentsorgung/ Altlasten

Im Altlastverdachtsflächenkataster des Landkreises Rügen sind auf den betreffenden Grundstücken keine derartigen Flächen die gemäß §§ 5 (3) und 9 (5) BauGB zu kennzeichnen wären, registriert.

Die gültige Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen (Abfallwirtschafts- und Gebührensatzung, z.Z. vom 05.12.2002) im Landkreis Rügen, mit den entsprechenden Änderungssatzungen ist einzuhalten. Die Satzung ist über den Landkreis Rügen, Umweltamt zu beziehen. Die entsprechend notwendigen Behälter sind nach Fertigstellung der Baumaßnahme zu beziehen.

Im Zuge der Aufstellung der Pachtverträge sind Abstimmungen mit dem Landkreis Rügen, Abt. Abfallwirtschaft/ Bodenschutz und dem Entsorgungsunternehmen durchgeführt worden. Die einzelnen Pächter sind direkt die Entsorgungspflichtigen. Flächen bzw. Anlagen für die öffentlichen Entsorgungsleistungen (Glascontainer usw.) stehen außerhalb des Plangeltungsbereiches zur Verfügung.

Gemäß § 16 Nr. 1 „Unfallverhütungsvorschriften BGV C 27 Müllbeseitigung“, darf Müll nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu den Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Aus diesem Grund erfolgte die Einordnung der

Straßenverkehrsplanstraße A) mit einer Breite von 5,50 m sowie einem Wendehammer in einer Größe die das Wenden von 3-achsigen Müllfahrzeugen ermöglicht. Diese Hinweise sind bei der konkreten Fachplanung zu berücksichtigen.

5. Schutzgüter und -bereiche

5.1 Trinkwasser- und Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich hauptsächlich in der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III der Wasserfassung „Baaber Heide“. Der B-Plan grenzt nahe an die TWSZ II; ein kleiner Grünflächenbereich (375 m² und baulich nicht nutzbar) befindet sich in der TWSZ II.

Gemäß § 3 Landeswassergesetz M/V ist aus o.g. Gründe zu berücksichtigen, dass die Grundwasserneubildung nicht durch die Versiegelung von Bodenflächen oder durch andere Beeinträchtigungen das Versickerungsvermögen des Bodens behindert wird und das Stoffe nicht so auf- oder eingebracht werden, dass eine Verunreinigung der Gewässer oder eine sonstige nachteilige Veränderung ihrer Eigenschaften zu besorgen ist.

Deshalb sind die Kapazitäten des gesamten Plangebietes immens reduziert worden (Bestand von 136 Ferienhäusern und einer nicht bezifferbaren Anzahl an Campingstandplätzen/ mit dem Vorentwurf wurde eine bereits reduzierte Kapazität von 419 Standplätzen festgesetzt – auf 223 Baufelder für Ferienhäuser in der Gesamtplanung) und die Grundflächen im bestehenden Ferienhausgebiet in Anlehnung an den vorherrschenden Bestand auf 40 m² und für das „neue“ Ferienhausgebiet auf 60 m² für Ferienhäuser begrenzt worden. Das anfallende Regenwasser der Dachflächen ist an Ort und Stelle zur Versickerung zu bringen.

Die infrastrukturellen Planungen haben sich auf den mit dem B-Plan festgesetzten Rahmen sowie ihre tatsächliche Notwendigkeit reduziert und die aus dem Vorentwurf abgeleitete Planung eines Parkhauses wurde im Zuge der Nutzungs- und damit Kapazitätsänderung aufgegeben. Die Flächenversiegelung wird damit im Vergleich zum Vorentwurf immens reduziert.

Festsetzungen zu den Kfz- Stellplätzen erfolgen mit diesem B-Plan nicht. Lediglich ihre Zulässigkeit außerhalb der Baufelder wird erlaubt. Allerdings sollten diese luft- und wasserdurchlässig sein, um ein Versickern des Niederschlagswassers zu ermöglichen. Durch die saisonale Nutzung, die Festsetzung von Schutz-, Wald- und Grünflächen und die Reduzierung der Nutzungskapazität ist keine Beeinträchtigung des Grundwassers zu befürchten. Weiterhin sind im angrenzenden Bereich zur Trinkwasserschutzzone II keine Kfz-Stellplätze auszuweisen.

In der Trinkwasserschutzzone III sind die Verlegung und der Betrieb von Abwasserkanälen und -leitungen unter Beachtung der notwendigen Maßnahmen zum Schutz der Gewässer grundsätzlich zulässig. Das gilt auch für den Bau und den Betrieb von Bauwerken des Entwässerungsnetzes wie Schächte und Pumpen. In der Trinkwasserschutzzone III sind Abwasserkanäle und -leitungen mindestens alle 5 Jahre zu kontrollieren. Dichtheitsprüfungen sollten nach Bedarf, in der Regel alle 10 Jahre, erfolgen. Für die Planung und den Bau von Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke sind die Bestimmungen der DIN 1986-Teil 1 maßgebend. Außerdem enthält das ATV-Arbeitsblatt A 139 Hinweise für die Verlegung und Prüfung von Grundleitungen und Anschlusskanäle.

Hinsichtlich der Absicherung und Unterstützung des Hochwasserschutzes ist der gesamte Bereich des landseitigen Dünenfußes, der von einem Vermessungsbüro im Beisein des StAUN Stralsund eingemessen wurde, als bebauungsfreier Bereich und als Maßnahmenfläche zur Pflege, zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen worden. Gleichzeitig wurden diese Flächen als Wald dargestellt. Zusätzlich wurde der landseitige 50 m – Bereich zur Promenade auf Forderung des StAUN Stralsund bereits als Bauverbotszone erfasst und festgesetzt.

Durch die Überlagerung verschiedener Schutzgebiete befindet sich das gesamte Gebiet außerdem noch in einem zusätzlichen Bereich der von baulichen Anlagen freizuhalten ist. Dieses ergibt sich aus dem Waldgesetz § 20 (50 m Baufreiheit zum Waldrand) i. V. m. dem Waldabstandserlass (Reduzierung zu den 50 m möglich) wonach zum Wald ein zusätzlicher 20 m breiter Streifen zu schützen und freizuhalten ist.

Durch alle o.g. Festsetzungen soll die Küstenschutzfunktion des Bereiches definiert und unterstrichen werden.

Zur Zeit laufen Bestrebungen dahingehend, dass der gesamte Bereich von der Mittelwasserlinie bis einschließlich des 50 m Bereiches landseitig der Promenade möglicherweise vom Land übernommen werden soll. Daraus ergibt sich die Alternative, den gesamten 50 m Bereich von der Promenade als bebauungsfreien Bereich, als Fläche für den Hochwasserschutz und als Maßnahmenfläche auszuweisen. Somit müsste das Land sämtliche Kosten für den Landkauf, für die Aufforstung und für die Durchsetzung des Abrisses der Gebäude in diesem Bereich tragen. Für die Ver- und Entsorgungseinrichtungen mit Bestandsschutz in diesem Bereich wären dann Sonderregelungen erforderlich.

5.2 Lage im 200 m Küsten- und Gewässerschutzstreifen

Über die Hälfte des Plangebietes befindet sich im **200 m Küsten- und Gewässerschutzstreifen/ Bauverbotsbereich**.

Gemäß § 19 LNatG M-V dürfen an Küstengewässern bauliche Anlagen in einem Abstand von 200 m land- und seewärts von der Mittelwasserlinie an gerechnet, nicht errichtet werden. In § 89 LWaG M-V heißt es dazu, dass in einer Entfernung bis zu 200 m landwärts von der Mittelwasserlinie an Flachküsten, mindestens jedoch 50 m landwärts vom landseitigen Fußpunkt von Deichen und Dünen bauliche Anlagen außerhalb eines Bebauungsplanes nicht errichtet werden dürfen.

Basierend auf den o. g. Gesetzlichkeiten sowie den erfolgten Abstimmungen wurden alle im 50 m breiten Streifen landwärts der Promenade befindlichen Gebäude nicht mit einer Baugrenze versehen und als Gebäude – künftig fortfallend dargestellt. Dabei genießen alle baulichen Anlagen Bestandsschutz, wobei hier durch die zuständige Behörde für den Küstenschutz, das StAUN Stralsund eine Einschränkung dahingehend erfolgte, dass Ver- und Entsorgungseinrichtungen zeitlich unbegrenzten Bestandsschutz genießen und die Ferienhäuser sowie alle anderen privaten baulichen Anlagen mittel- bis langfristig abzureißen sind. Mit der Erfüllung der Forderungen des StAUN sowie der Zustimmung dieser Behörde zu diesem B-Plan kann im weiteren Verfahrensverlauf davon ausgegangen werden, dass diesem B-Plan der § 89 LWaG M-V nicht mehr entgegensteht.

Ein Antrag auf Ausnahme von den Verboten des § 19 LNatG M-V wird durch die Gemeinde Baabe für den verbleibenden, baulich nutzbaren Bereich innerhalb des 200 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens beim Nationalparkamt Rügen / Biosphärenreservat Südost-Rügen

im Verlaufe des Planverfahrens gestellt. Die Ausnahmegenehmigung ist mit dem Genehmigungsantrag für diesen B-Plan nachzuweisen.

5.3 Biosphärenreservat Südost Rügen

Aufgrund der Lage in der Schutzzone III des **Biosphärenreservates Südost-Rügen**, Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung, hat die Bautätigkeit unter Beachtung der in der Biosphärenreservatsverordnung festgesetzten Schutzziele zu erfolgen.

Aus diesem Grund erfolgte mit der Planung eine konsequente Festsetzung zu den „besonders“ schützenswerten Bereichen. Gemeint sind damit die Bereiche, die neben der naturschutzrechtlichen Seite weiteren Schutzkriterien unterliegen. Dazu zählen die Bereiche 20 m - Waldabstand und 50 m – Bereich von der Promenade. Für den „übrigen“ Schutzbereich erfolgen ebenfalls Festsetzungen unter Berücksichtigung des Schutzstatus „Biosphärenreservat“ – Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung.

Dazu zählen vor allen Dingen die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in Verbindung mit den zeichnerischen Festlegungen zu den Baufenstern. Das Landschaftsbild beeinträchtigende bauliche Anlagen, vor allem die großen Baukörper, welche weder optisch noch bautechnisch den heutigen Anforderungen genügen, sind als Gebäude künftig fortfallend gekennzeichnet und als Ersatz die kleinteiligen Baufenster für Ferienhäuser von max. 40 m² Grundfläche, für das nördliche bestehende Ferienhausgebiet und 60 m² für das südliche neu geplante Ferienhausgebiet, festgesetzt worden. Auch die verbleibenden etwas größeren Baufenster für Ferienhäuser dürfen unter Beachtung der Abstandsregelungen der Landesbauordnung nur mit der festgesetzten GF bebaut werden. Sie sind lediglich dem Umstand geschuldet, dass der Bauherr alleine entscheiden kann, z. B. welcher Teil des alten Gebäudes möglicherweise erhaltungswürdig ist. Mit diesen Festsetzungen und den Örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung der baulichen Anlagen wird eine dem Plangebiet angepasste kleinteilige Bebauung ermöglicht. Bei der Einordnung der Baufenster, die als Ersatz für die künftig fortfallenden Gebäude eingegliedert werden mussten, sind vor allem die Bereiche erfasst worden, die mit großen Gebäuden oder fortfallenden gastronomischen, sanitären oder Verkaufseinrichtungen bebaut sind. So konnte der Grad der Versiegelung maßgeblich beeinflusst werden. Für die verbleibenden Baufelder erfolgte die Einordnung unter Berücksichtigung der Geländeprofile sowie der vorhandenen Bäume. Unter Berücksichtigung der o. g. Parameter konnte eine Gestaltung im Plangebiet vorbereitet werden, die den menschlichen Gesichtspunkten gerecht wird, dabei aber auch naturschutzrechtlichen Gesichtspunkten entspricht. So kann jedem Betroffenen, der Eigentümer eines Gebäudes künftig fortfallend ist, ein Baufenster zugeteilt werden, welches den vorliegenden Schutzkriterien gerecht wird bzw. tragbar ist.

Im Gegensatz zu der gehaltenen Kapazität im bestehenden Ferienhausgebiet wurden die Kapazitäten des „neuen“ Ferienhausgebietes in Gegenüberstellung zur Auslastung des Campingplatzes im Plangebiet unter Betrachtung der vergangenen Jahre immens gesenkt. Noch im Januar 1996 war eine Kapazität von 600 Standplätzen vorhanden, wobei zusätzlich dazu auch alle Pkw mit auf dem Platz standen. Die Standplätze hatten eine durchschnittliche Größe von 70 – 80 m². Durch den B- Plan erfolgte eine Reduzierung auf 83 Baufelder a 60 m² GR für Ferienhäuser, ebenfalls unter Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse und des Baumbestandes. Mit dieser Reduzierung kann man von einem Gewinn für die Natur und Landschaft sowie das Landschaftsbild ausgehen. Der derzeitige Zustand ist für die Zukunft nicht hinzunehmen. Die Zuordnung der Pkw- Stellplätze erfolgt auch weiterhin im Plangebiet. Diese werden vornehmlich in der Nähe der Straßenverkehrsfläche ihre Zuordnung erhalten.

Des Weiteren sind Garagen, Schuppen und sonstige Nebengebäude ebenfalls abzureißen. Lediglich Nebenanlagen, die für die Versorgung des Plangebietes notwendig sind, sind erlaubt.

Weiterhin erfolgten Festsetzungen zur Bepflanzung entsprechend des Grünordnungsplanes, der den Eingriff in Natur und Landschaft bewertet und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorschlägt.

5.4 Wald

Für das Plangebiet ist anzunehmen, dass es sich entsprechend des Nutzungskataloges des Forstamtes Rügen bis zu seiner Umwandlung im **Wald** befindet. Für alle die Flächen, die nach den Festsetzungen dieses B-Planes außerhalb des Küstenschutzwaldes liegen (Grün-, Sondergebiets- und Verkehrsflächen), muss eine Nutzungsänderung erfolgen, d.h. sie werden aus dem Nutzungskatalog der Forst herausgelöst und nach den Festsetzungen der Baumschutzverordnung beurteilt und bewertet.

Die Umwandlungsfläche umfasst ca. 13,7 ha. Grundsätzliche bestehen von Seiten der Forst für die Planung (Waldumwandlung) keine forstbehördlichen Bedenken. Da es sich um eine Waldumwandlung in einer Größenordnung über 10 ha handelt, ist die Zustimmung der obersten Forstbehörde eingeholt worden. Die außerdem für die Nutzungsänderung notwendige Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde, in diesem Fall des Nationalparkamtes Rügen, liegt mit Schreiben vom 18.03.2003 beim Forstamt Rügen vor. Für die Flächen wird von Seiten der Forst, ein Ersatz in einem Verhältnis von 1:1 gefordert. Die entsprechenden Anträge für das Verfahren sind durch die Gemeinde Baabe an die Forstbehörde gestellt worden. Das notwendige Verfahren ist eröffnet worden. Derzeit zeichnet sich die Möglichkeit der Aufforstung an einer anderen Stelle der Insel Rügen ab. Mit positiver Absicherung oder Beendigung dieses Verfahrens „Waldumwandlung“ kann die Zustimmung der Forstbehörde zu dem B-Plan erlangt werden. „Erst wenn alle Voraussetzungen, einschließlich Ersatzaufforstung, erfüllt sind, stellen wir eine Umwandelungsgenehmigung nach § 15 Landeswaldgesetz in Aussicht.“ (siehe Stellungnahme des Forstamtes Rügen vom 12.06.2003)

Weiterhin ist eine Ausnahmegenehmigung von den Waldabstandsregelungen (§ 20 Landeswaldgesetz M-V) durch die Gemeinde, gemäß Waldabstandserlass zu beantragen. Demnach hat der Antrag auf Unterschreitung des Waldabstandes mit der TöB- Beteiligung zu erfolgen. Die Gemeinde Baabe stellt hiermit den Antrag auf Unterschreitung des Waldabstandes gemäß § 20 LWaldG M-V i. V. m. Waldabstandserlass auf 20 m. Die mit den Festsetzungen im B-Plan berücksichtigten 20 m – Waldabstand entsprechen den im Vorfeld erfolgten Absprachen mit der Forstbehörde sowie dem bekannten Vorentwurf.

Aus o.g. Grund wurde der 20 m Abstand zum Wirtschaftswald (westlicher Planbereich) in die Planzeichnung aufgenommen. In diesem Bereich wurden keine Baugrenzen ausgewiesen. Die vorhandenen Gebäude sind als Gebäude, künftig fortfallend gekennzeichnet worden und haben somit Bestandsschutz. Da sich im Bereich der Flurstücke 42/80 bis 42/83 und 42/73 Ferien-, Wohnhäuser und Pensionsbetriebe an das Plangebiet anschließen, ist dieser Bereich nicht als Wirtschaftswald einzustufen, so dass hier auch kein Waldabstand berücksichtigt werden muss. Der 20 m Bereich zum Küstenschutzwald (östlicher Planbereich) wurde ebenfalls in die Planzeichnung übernommen. Hier überdeckt sich der Abstand mit dem 50 m – Bauverbotsbereich landseitig von der Promenade. Die Waldabstandsflächen werden in den angrenzenden Bereichen der Sondergebiete „Ferienhausgebiet“ als „Waldabstandsgrünflächen“ definiert.

5.5 Baugrund und Hydrogeologie

Nach Aussagen der geologischen Karten liegt das Plangebiet im Bereich von Dünensanden über Seesanden als nacheiszeitliche Bildungen des Holozäns. Die bei der Untersuchung des Plangebietes angetroffenen Sande wurde ausnahmslos als feinsandige Mittelsande identifiziert. Die Grenze zwischen Dünen- und Seesanden liegt ungefähr auf Meeresspiegelhöhe. Die Seesande unterscheiden sich durch eingelagerte Grobsande und lokal auch Kies sowie durch einen von Muschelresten hervorgerufenen Kalkgehalt von den Dünensanden. Die oberflächennah anstehenden Dünensande sind in geringem Umfang mit schwach organisch verunreinigten Schichten und Bändern durchsetzt. Der Humusgehalt der Deckschicht ist selten derart hoch, als dass sie dem Mutterboden zugeordnet werden könnte. Lokal existieren oberflächennah Aufschüttungen geringer Mächtigkeit. Diese sind häufig ebenfalls schwach humos geprägt und teilweise auch schluffig.

Zusammengefasst ist festzustellen, dass der oberflächennahe geologische Untergrund im Plangebiet überwiegend aus nichtbindigen Sedimenten besteht, die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen. Es handelt sich um ca. 10 m mächtige Dünensande, die im Anschnitt verlagerungsempfindlich reagieren können.

Der obere Grundwasserleiter ist im Plangebiet nach der hydrogeologischen Karte M 1:50000 (HK 50) luftbedeckt und deshalb vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Der Flurabstand des oberen zusammenhängenden Grundwasserleiters beträgt nach der HK 50 >5-10 m. Die Grundwasserfließrichtung orientiert sich zur Ostsee.

5.6. Immissionsschutz

Bei der Begutachtung der Planung sind grundsätzlich die Belange des Umweltschutzes und damit auch die des Immissionsschutzes zu berücksichtigen.

Für das Plangebiet ergeben sich dabei zwei Betrachtungspunkte. Zum einen die Begutachtung der angrenzenden Lage eines kleinen Fischergebietes (nördliches Plangebiet) und zum anderen der in sich selbst verursachte Verkehr, wobei hierzu gesagt werden muss, dass das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) nur auf den Schutz Dritter abstellt und keine Regelungen zur Eigenverlärnung beinhaltet.

Die Gemeinde hat zum Zeitpunkt der Vorentwurfsplanung (noch als Campingplatz) zwei Gutachten bei der „TÜV Nord Umweltschutz GmbH“ in Auftrag gegeben, die nachfolgend mit betrachtet werden sollen.

Fischereigebiet

Bei dieser Untersuchung wurden die Geräuschemissionen des Fischereigebietes auf das angrenzende Ferienhausgebiet (SO Fe-1) betrachtet. Zum damaligen Zeitpunkt der Vorentwurfsplanung wurden in dem zur Begutachtung anstehenden Bereich noch ein Wochenendhaus- und Campingplatzgebiet geplant. Da ein Ferienhausgebiet von seiner Empfindlichkeit niedriger einzustufen ist, kann das schalltechnische Gutachten hier dennoch weiter seine Berücksichtigung finden. Die Ergebnisse der Untersuchung sind lediglich mit den niedrigeren Orientierungspegeln zu vergleichen und zu begutachten.

Mit dem schalltechnischen Gutachten sind die hier geplanten Gebietscharaktere gem. BauNVO im Beiblatt 1, Tabelle 1 zur DIN 18005 den Orientierungswerten eines Kleinsiedlungsgebietes/ Campingplatzes zugeordnet worden. Für diese Entwurfsplanung sind die Orientierungswerte für reine Wohngebiete zu verwenden. Diese Werte gelten als Zielvor-

stellung für den Schallschutz im Städtebau. Sie sind keine Grenzwerte, haben aber vorrangig Bedeutung für die Planung von Neubaugebieten mit schutzbedürftigen Planungen. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastigung zu erfüllen. (siehe dazu auch schalltechnisches Gutachten der „TÜV Nord Umweltschutz GmbH“, Auftrags- Nr. 99LM013 vom 16.09.1999)

Für die Beurteilung ist in der Regel tags der Zeitraum von 6.00 bis 22.00 Uhr und nachts der Zeitraum von 22.00 bis 6.00 Uhr zugrunde zu legen. Entsprechend der DIN 18005 gelten somit für die Beurteilung des Plangebietes tags 50 dB(A) und nachts 35 dB(A).

Das schalltechnische Gutachten hat zusammengefasst ergeben, dass die nach DIN 18005 angenommenen Immissionsrichtwerte des Plangebietes B-Plan Nr. 10 für den Tages- und Nachtzeitraum für 3 Baufelder nicht eingehalten werden. Dabei handelt es sich um die südlich zum nördlichen Baufeld für Gastro und Handel, direkt an der Grenze zu den Fischern gelegenen Baufelder für Ferienhäuser. Hier werden die Orientierungswerte um 2 bis 4 dB(A) überschritten.

Die Gemeinde Baabe beabsichtigt die Planung für diese Ferienhäuser trotzdem beizubehalten. Die Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte an den drei Baufeldern beschränkt sich auf ihre Nordostfassade. Die Belastung der Betroffenen kann leicht durch übliche bauliche Maßnahmen reduziert und abgebaut werden (Einsatz von passiven Schallschutzmaßnahmen). An die Außenbauteile werden nur die untersten Anforderungen der DIN 4109 gestellt. Durch die Berücksichtigung der Forderungen der DIN 4109 werden hier in den Gebäuden in einem vertretbaren Maße die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten. Damit sind im Rahmen des gesetzlich Erlaubten und Zulässigen, Bedingungen für diesen Planbereich vorgegeben worden, die die Überschreitungen in den Gebäuden unter die Orientierungswerte abbauen und somit Gesundheitsschädigungen ausschließen. Die Planung bewegt sich in einem gesetzlich erlaubten Rahmen, so dass die Gemeinde davon ausgehen kann und muss, dass keine ungesunden Verhältnisse geschaffen werden.

Im Weiteren ist es für die Abwägung der Gemeinde auch wichtig zu wissen, dass sich in den betroffenen Baufeldern bereits Ferienhäuser von Privatpersonen befinden. Diese genießen den gesetzlich verankerten Bestandsschutz, der mit diesem B-Plan für die Zukunft als Baurecht mit einem Baufeld gesichert werden soll. Damit entspricht die Gemeinde den Zielen der Privatpersonen, ihre baulichen Anlagen über den Rahmen des Bestandsschutzes hinaus zu erhalten und zu verfestigen.

Entscheidend für dieses Abwägungsergebnis waren auch weitere Grundsätze der Bauleitplanung. Die Gemeinde hat sich gegen aktive Schallschutzmaßnahmen entschieden, da die Überschreitungen als gering zu bewerten sind und aktive Maßnahmen regelmäßig zu einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes führen, die in unserem Fall in ihrem Aufwand nicht gerechtfertigt sind. Die Gemeinde hat sich mit diesem B-Plan bemüht die Offenheit des Plangebietes selbst und auch zu den angrenzenden Bereichen sicherzustellen bzw. mit den Festsetzungen gegen Zäune und Hecken diese Weitläufigkeit wieder herzustellen. Dieses Ziel soll auch hier als Grundlage herreichen.

Unter Berücksichtigung aller vorgenannten Informationen, Fakten und Abwägungserklärungen kann davon ausgegangen werden, dass unter Berücksichtigung der resultierenden Schalldämmmaße der DIN 4109 und der damit verbundenen passiven Schallschutzmaßnahmen keine gesundheitsschädlichen Einwirkungen aus Lärmemissionen im Plangebiet bestehen und die geringfügigen Überschreitungen der Orientierungswerte aus der DIN 18009 im betroffenen Plangebiet tolerierbar sind.

Durch das StAUN Stralsund wird zusätzlich zu diesen Ergebnissen noch darauf hingewiesen, dass selbst bei betriebsbedingten Schalleistungsspitzen, die bei Arbeitsvorgängen kurzzeitige Spitzen sind, diese üblich und hinzunehmen wären.

Planstraße

Bei dieser Untersuchung wurden die sich aus dem Verkehr auf der Planstraße sowie dem mit dem Vorentwurf noch vorgesehenen Parkhaus ergebenden Emissionen untersucht und bewertet.

Dabei ist von den damaligen Kapazitäten des Vorentwurfes ausgegangen worden, wobei mit 22 Caravans, 128 Ferienhäusern und 410 Campingstandplätzen gerechnet wurde. Das ergab für die schalltechnische Bewertung eine anrechenbare Pkw- Kapazität 560. (siehe dazu auch schalltechnisches Gutachten der „TÜV Nord Umweltschutz GmbH“, Auftrags- Nr. 00LM049 vom 13.10.2000) Für die Beurteilung ist in der Regel tags der Zeitraum von 6.00 bis 22.00 Uhr und nachts der Zeitraum von 22.00 bis 6.00 Uhr zugrunde zu legen. Entsprechend der DIN 18005 gelten somit für die Beurteilung des Plangebietes bei Verkehrslärm tags 50 dB(A) und nachts 40 dB(A).

Auf die Bewertungen des Parkhausbetriebes wird hier nicht weiter eingegangen, da die Parkhausplanungen nicht mehr relevant sind. Für die Bewertung des Verkehrslärms wurde ein Modell gewählt in dem sowohl die Kapazität, die Geschwindigkeit, Straßenbelag, als auch Fahrverhalten über den gesamten Tag berücksichtigt wurden. Dabei wurde ermittelt, dass im nördlichen Geltungsbereich auf der Planstraße A die Orientierungswerte der DIN 18005 tags bis zu 2 dB(A) und nachts bis zu 5 dB(A) überschritten werden. Bei einer Entfernung von der Planstraße A ab etwa 7 m wird der Orientierungswert tags und ab etwa 13 m der Orientierungswert nachts erreicht. In den übrigen Sondergebietsbereichen wurden die Orientierungswerte eingehalten.

Für die Abwägung des Themas Verkehrsimmissionen hat sich die Gemeinde an diesem o. g. schalltechnischen Gutachten orientiert und kommt zu der Auffassung, dass keine derartigen Beeinträchtigungen zu erwarten sind, und dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten werden. Die oben aufgeführten geringfügigen Überschreitungen der Orientierungswerte wurden mit einer Kapazität des Plangebietes an Baufeldern und Standplätzen und somit einer anzunehmenden Pkw- Kapazität von 560 berechnet. Durch die Veränderung der Planung von Campingplatz (410 Standplätze) auf Ferienhausgebiet (83 Baufelder) hat sich eine Reduzierung des Verkehrsaufkommens insgesamt um 60% ergeben. Innerhalb des gesamten Plangebietes sind lediglich noch 223 Baufelder für Ferienhäuser festgesetzt. Durch die deutliche Reduzierung der Kapazität im südlichen Plangebiet, dessen Verkehr ja den gesamten Geltungsbereich von Nord nach Süd tangierte, kann auch von einer rechenbaren Verbesserung der Immissionswerte ausgegangen werden.

Die Gemeinde geht davon aus, dass durch diese kapazitive Verringerung eine Verbesserung der Immissionswerte derart erzielt wird, dass von einer Unterschreitung der Orientierungswerte ausgegangen werden kann. Im Weiteren ist festzustellen, dass die hier zu Betrachtung anstehenden Geräusche aus der Nutzung des Plangebietes selbst entstehen. Das BImSchG sieht in seinen Regelungen dahingehend lediglich einen Drittschutz vor, Aussagen zu einem Eigenschutz sind nicht enthalten.

5.7 Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Rechtsgrundlage zur Beurteilung der Frage, welche Vorhaben einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen sind, findet sich im Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG). Die Gesetz erhielt durch den Art. 1 des Gesetzes zur Umsetzung des UVP-

Änderungsrichtlinie, der IVU- Richtlinie und weiterer EG- Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I, S. 1950 ff.) mit Wirkung vom 03. August 2001 eine Änderung. Die Neufassung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung erfolgte am 5. September 2001 (BGBl. I, S. 2350 ff).

Nach diesem Gesetz ist die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ein unselbständiger Teil verwaltungsbehördlicher Verfahren, die der Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben dienen. Zu den Entscheidungen zählen danach u. a. auch Beschlüsse nach § 10 BauGB über die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von B-Plänen. Um dem gerecht zu werden, ist in der Anlage 1 unter Nr. 18 der Begriff „Bauplanungsrechtliche Vorhaben“ eingeführt worden, welcher Vorhaben zusammenfasst, für die eine UVP- oder Vorprüfungspflicht nur unter der Voraussetzung besteht, dass hier ein B-Plan aufgestellt wird. Im Weiteren wird durch § 17 UVPG geregelt, dass die UVP einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls nur im bauplanungsrechtlichen Aufstellungsverfahren durchgeführt wird. Der Anwendungsbereich des UVPG, d. h. die Pflicht zur Durchführung einer UVP oder einer Vorprüfung im Einzelfall, gilt nur dann, wenn die Vorhaben in der Anlage 1 enthalten sind und die dort aufgeführten Größen- und Leistungswerte erreichen bzw. überschreiten.

Das UVP- Gesetz enthält mit § 25 Überleitungsvorschriften, welche besagen, dass wurde ein Bebauungsplanverfahren vor dem 14. März 1999 förmlich eingeleitet, hat die Gemeinde bei noch nicht durchgeführten einzelnen Verfahrensschritten ein Wahlrecht, ob sie die bisherigen oder geänderten Bestimmungen anwendet. Dieses Wahlrecht besteht bei jedem einzelnen noch durchzuführenden Verfahrensschritt.

Die Gemeinde Baabe macht von diesem Wahlrecht Gebrauch und betrachtet diese B-Planunterlagen nach den vor den Änderungsrichtlinien geltenden Gesetzlichkeiten. Dazu hat es einen Erlass des Ministeriums für Arbeit und Bau M-V hinsichtlich der Erforderlichkeit von Umweltverträglichkeitsprüfungen im Bebauungsplanverfahren in Anwendung der UVP- Richtlinie der Europäischen Union gegeben, welcher die Anwendung von Umweltverträglichkeitsprüfungen für Bebauungspläne vorerst regeln sollte. Nach diesem Erlass besteht für den B-Plan Nr. 10 keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung.

Für den nördlichen Planbereich besteht Bestandsschutz und für den südlichen Planbereich werden die angegebenen Schwellenwerte nicht überschritten. Die Gemeinde betrachtet diese Planung ohnehin als „Gewinn“ für die Umwelt, da die Kapazitäten wesentlich reduziert werden, Schutzbereiche von Nutzungen und baulichen Anlagen freigehalten werden und ein positiver Einfluss auf das gesamte Bild der Einrichtung genommen wird. Die Verträglichkeit im Vergleich zwischen Bestand und Planung wird wesentlich positiv beeinflusst.

Die Anwendung der entsprechenden UVP- Gesetze, ihre Umsetzung sowie die Feststellung keine Prüfung oder Vorprüfung durchzuführen bzw. durchführen zu müssen, ist mit der zuständigen Naturschutzbehörde, dem Nationalparkamt Rügen im Rahmen der Entwurfsbearbeitung besprochen worden. Es bestehen zu diesem Punkt keine gegenteiligen Auffassungen.

5.8 Grünordnerische Maßnahmen

1. Die Maßnahmeflächen sind mit Holzbegrenzungen (z. B. Schleten) einzufassen und vor dem Betreten zu schützen.
2. Die im Plangebiet außerhalb der Baufelder und Verkehrsflächen vorhandenen Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es ist Baumschulware, 3 x verpflanzt, Stammumfang in 1,20 m Höhe 12 – 14 cm zu pflanzen.

3. Die mit der Planzeichnung (Teil A) zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei Ersatz ist Baumschulware, 3 x verpflanzt, Stammumfang in 1,20 m Höhe 12 – 14 cm zu verwenden.
4. Das Fällen von Bäumen ist nur innerhalb der Bauteppiche bzw. der ausgewiesenen Verkehrsflächen zulässig. Für jeden gefälltten Baum sind zwei Ersatzbäume entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gemäß Pflanzliste zu ersetzen. Es ist Baumschulware, 3 x verpflanzt, Stammumfang in 1,20 m Höhe 12 – 14 cm zu verwenden.
5. Das unverschmutzte Regenwasser der Dachflächen ist an Ort und Stelle auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen bzw. zu verwerten.

Pflanzliste großkroniger Bäume

Betula pendula	-	gemeine Birke
Pinus sylvestris	-	gemeine Kiefer
Quercus robur	-	Stieleiche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

5.9 Kataster, Landesvermessung

Grundsätzlich sind die Forderungen aus dem geltendem Gesetz über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern (VermKatG) derzeit vom 21.07.1992 (GVO Bl. M-V, S. 930), geändert durch das Gesetz vom 10.04.2002 (GVO Bl. M-V, S. 170) zu beachten.

Durch das Kataster- und Vermessungsamt Rügen wurde in der Anlage zur Stellungnahme während der Beteiligungsverfahren (12.05.2003) eine Aufnahmepunktübersicht zur Kenntnisnahme beigelegt. (siehe Verfahrensakte)

Mit der Beteiligung zum Vorentwurf des B-Planes wurde durch das Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern im angegebenen Bereich ein Lagefestpunkt der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern festgestellt. Nach genauer Überprüfung zur Lage ist festzustellen, dass sich dieser Punkt außerhalb des Plangeltungsbereiches des B-Planes Nr. 10 befindet, so dass keine nachrichtliche Übernahme erfolgen konnte.

Den Festpunkten, auch denen außerhalb des Geltungsbereiches, ist der entsprechende gesetzliche Schutz entgegenzubringen. Lagefestpunkte (TP) haben im Umgebungsbereich bis zu 25 m wichtige unterirdische Festpunkte. (siehe Stellungnahme Landesvermessungsamt M-V vom 27.07.1998 – Vorentwurfsbeteiligung)

Nach § 7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 21. Juli 1992 (GVOBl. M-V S. 390) zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes über die Funktionalreform vom 5. Mai 1994 (GVOBl. M-V S. 566) sind Vermessungsmarken gesetzlich geschützt. Die entsprechenden Vorschriften und Verhaltensregeln sind dem o. g. Gesetz zu entnehmen. Falls einer der Festpunkt durch ein Bauvorhaben gefährdet wird, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Landesvermessungsamt M-V zu stellen. Ein Zuwiderhandeln ist eine Ordnungswidrigkeit und wird mit Geldbußen sowie ggf. Schadensersatzansprüchen geahndet. Das Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte ist zu beachten.

6. Zusammenfassung

Die geplante Nutzung verbunden mit den baulichen Anlagen fügt sich in das Ortsgebiet, die umgebenden natürlichen Faktoren sowie das Bild des Ostseebades Baabe ein. Die Nutzung ist für das Plangebiet und seine Umgebung verträglich und beschränkt sich auf ein einzelnes Baufenster zur harmonischen Gestaltung des touristischen Gebietes „ehemaliger Campingplatz“. Schutzfaktoren finden mit der Planung Berücksichtigung, wobei sie die Nutzung in dem dargestellten Umfang zulassen.

Das Vorhaben stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der mit dem Grünordnungsplan in seiner Größe und Wertigkeit zu erfassen ist. Dazu werden die einzelnen Komponenten von Natur und Landschaft vor und nach der geplanten Maßnahme bewertet und verglichen (zur Entwurfsplanung).

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die angezeigte Nutzung der Plangebietes als möglich zu bewerten ist.

7. Daten zum Verfahrensablauf

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	11 / 1997
2. Planungsanzeige an das Amt für Raumordnung und Landesplanung gem. § 246 a (1) BauGB	07 / 1998
3. frühzeitige Bürger- und Trägerbeteiligung § 3 (1) BauGB	07 – 09 / 1998
4. Auslegungsbeschluss	04 / 2003
5. 1. öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB	05 – 07 / 2003
5.2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	05 – 07 / 2003
6. Abwägung der eingegangenen Anregungen und Bedenken	09 / 2003
7. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB	09 / 2003

Baabe,

Anlagen