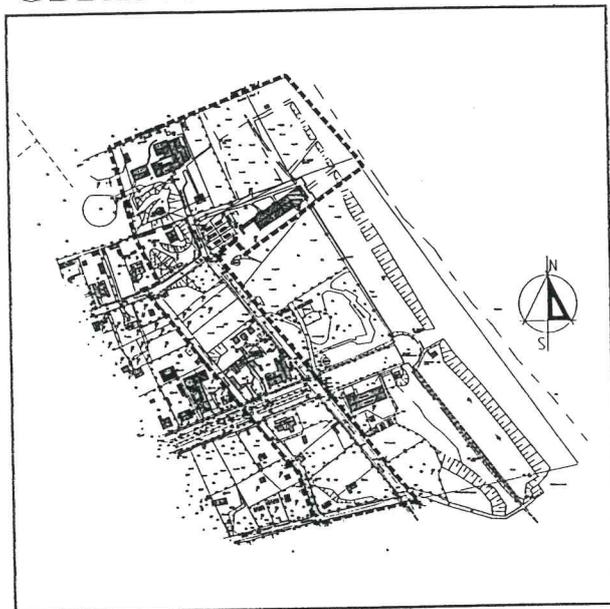


OSTSEEBAD BAABE AMT MÖNCHGUT-GRANITZ LANDKREIS RÜGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 2 "Strand und Kuranlagen" mit Örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung

ÜBERSICHTSPLAN



unmaßstäblich

LANDKREIS RÜGEN



SATZUNGSEXEMPLAR BEGRÜNDUNG UND PLANZEICHNUNG

Stand vom 19.03.1998

Entwurfsbearbeitung:
Heinrich Vulter
An der Junkernwiese 7
Telefon 05137/3236



L. S.

Mathis
Bürgermeister

Baabe, den 25.09.1998

Architekt und Stadtplaner
30926 Seelze
Telefax 05137/91371

Inhaltsverzeichnis	Seite
1.0. Planungserfordernis	3
1.1. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes.....	4
2.0. Lage im Raum.....	4
2.1. Kartengrundlage	5
2.2. Räumlicher Geltungsbereich.....	5
2.3. Bestandsanalyse.....	5
3.0 Überörtliche Planungen und nach anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich zu übernehmende Planungsinhalte	6
3.1 Übersicht über die für die Region bedeutsamen Planungen.....	7
3.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	7
3.3 Entwicklungstendenzen.....	8
3.4 Bestehende Rechtsverhältnisse	9
3.5 Entwicklungsgebot.....	9
4.0 Städtebauliche Ziele.....	10
4.1 Art der baulichen Nutzung.....	11
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	12
4.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen.....	13
4.4 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung.....	13
4.5 Denkmalpflege	14
4.5.1 Bodendenkmale.....	15
4.6 Öffentliche Grünflächen.....	15
4.7 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	16
4.8 Hochwasserschutz/Küstenschutz	17
4.9 Schiffsverkehr	18
4.10 Trinkwasserschutz.....	19
4.11 Immissionsschutz.....	19
4.12 Flächenbilanz.....	19
5.0 Infrastruktur	20
5.1 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	21
5.2 Verkehrsflächen	21
5.3 Fuß-, Rad- und Wanderwege	21
5.4 Kraftfahrzeugverkehr.....	22
5.5 Ruhender Verkehr	22

5.6	Energiekonzept	23
5.7	Gasversorgung	23
5.8	Elektrizitätsversorgung.....	23
5.9	Wasserversorgung.....	24
5.10	Abwasserbeseitigung/Oberflächenentwässerung.....	24
5.11	Löschwasserversorgung	25
5.12	Abfallwirtschaft/Altlasten.....	25
5.13	Fernmeldeversorgung.....	26
6.0	Durchführung des Bebauungsplanes.....	26
6.1	Bodenordnende Maßnahmen.....	27
6.2	Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten	27
6.3	Beschluß- und Bekanntmachungsdaten.....	28

Anlage

"Bebauungsplan Neu-Baabe" (1924)

Begründung für den Bebauungsplan Nr. 2 "Strand und Kuranlagen" mit Örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung im Ostseebad Baabe, Amt Mönchgut-Granitz, Landkreis Rügen

1.0. Planungserfordernis

Die gesellschaftlichen Veränderungen 1989/1990 und die beginnende Neuorientierung in den Gemeinden auf der Insel Rügen erfordern kurzfristig Konzepte zur strukturellen Einordnung der örtlichen Aktivitäten im Gemeindegebiet. In Gesprächen zwischen der Gemeinde, der Kurdirektion und den Planern wurden Leitlinien zur künftigen Entwicklung des Ortes erarbeitet. Basierend auf der historischen Entwicklung - Baabe ist seit Beginn des Jahrhunderts Ostseebadeort - wird ein Fremdenverkehrsort mit Kurcharakter angestrebt, der auch für Familienferien und für jüngere Altersgruppen attraktiv sein soll. Zielvorstellung ist das "Familienbad unter Kiefern", das auf vorhandenen Werten der Landschaft und der Bausubstanz des bestehenden Ortes aufbaut.

Vorbereitet wird die strukturelle Neuordnung des Gemeindegebietes in erster Linie mit den aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungsplänen, welche von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen sind. Sie haben die Aufgabe die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten.

Mit Beschluß vom 03.03.1992 hat die Gemeinde das Rechtsetzungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 2 eingeleitet, damit die schon in der Vergangenheit begonnenen Aktivitäten zur Nutzung der Kuranlagen und zur Erschließung und Versorgung des Strandbereiches planungsrechtlich auf die zu erwartende zukünftige Entwicklung ausgerichtet werden können. Durch die günstige Lage zur Ostsee besteht dazu ein erheblicher Investitionsdruck auf die Baugrundstücke zwischen Kurpromenade und Jungfernstieg, der mit bauleitplanerischen Mitteln in ortsbildgerechte und landschaftsverträgliche Bau- und Nutzungsformen umgesetzt werden soll.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist bis zur Genehmigung durch den Landkreis Rügen (Teilgenehmigung mit Maßgaben und Auflagen) vom 27.05.1997 durchgeführt worden. Aufgrund der Versagung für die im Küstenschutzbereich gelegenen Flächen sowie der Maßgaben und Auflagen für die genehmigten Bereiche hat die Gemeindevertretung Baabe in ihrer Sitzung am 21.08.1997 einen satzungsändernden Beschluß gefaßt, der zum Einen eine Verringerung der Plangebietsgrenzen und zum Anderen Veränderungen der Nutzungsarten im Bereich Inselparadies und Haus Meeresblick zum Inhalt hat. Darüberhinaus sollen die Maßgaben und Auflagen der Genehmigungsverfügung des Landkreises mit der Übernahme in die Satzung erfüllt werden.

Nach Vorliegen der Konzepte für die zukünftige Nutzung der Grün- und Freiflächen zum Dünen- und Strandbereich soll für die nunmehr von dem Bebauungsplan ausgeklammerten Bereiche ein gesondertes Aufstellungsverfahren durchgeführt werden.

1.1. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

- Reaktivierung der ursprünglichen Kur- und Badeanlagen
- Neuordnung der Nutzungen im Plangebiet
- Herrichten der Strandpromenade als Bindeglied zwischen den Strandpromenaden von Sellin im Norden und Göhren im Süden
- Neuordnung der verkehrlichen Erschließung und des ruhenden Verkehrs
- Wiederaufbau einer Seebrücke
- Weiterentwicklung und Erhalt vorhandener Grünanlagen

2.0. Lage im Raum

Baabe liegt zwischen der Ostsee im Osten und dem Selliner See und der Having im Westen als nördlichste Gemeinde des "Mönchgutes", des ländlich vorgeprägten historischen Siedlungszusammenhangs, der die südliche Spitze Südost-Rügens bildet. Gleichzeitig gehört Baabe zur Kette der vier klassischen Ostseebadeorte Binz, Sellin, Baabe und Göhren, die seit der Jahrhundertwende die wirtschaftliche Entwicklung Südost-Rügens durch einen enormen Aufschwung im Fremdenverkehrswesen und als Kur- und Seebadeorte wesentlich bestimmt haben.

Das Plangebiet ist Bestandteil des mit dem Aufkommen des Bäderwesens entstandenen Siedlungsbereiches östlich der B196. Es umfaßt den seeseitigen Ortsrand Baabes mit den vom Jungfernsteg und Dünenweg erschlossenen Grundstücken, den Bereich „Inselparadies“ und den Bereich „Haus Meeresblick“ mit dem vorgelagerten Dünen- und Strandbereich nördlich des Inselparadieses. In nördlicher Richtung erstreckt sich das Plangebiet bis zur Gemarkungsgrenze zu Sellin, in südlicher Richtung bis zu der Straße Jacobsberg (ehemalige Gemarkungsgrenze zu Göhren).

Baabe als einer der bedeutenden Badeorte Südost-Rügens bildet einen unverzichtbaren Bestandteil des Biosphärenreservates Südost-Rügen. Es gehört zur Schutzzone III. Der herausragende landschaftliche Wert Südost-Rügens und die Ausweisung als Biosphärenreservat bedingen einander gegenseitig. Die Ausweisung als Biosphärenreservat entspricht dem Konzept des UNESCO Programms in dem es um Modellregionen mit nachhaltiger Wirtschaftsentwicklung im Sinne der Forderungen des Weltgipfels von Rio geht.

2.1. Kartengrundlage

Kartengrundlage ist die von dem Vermessungsbüro Ingenieurteam Nord mit Stand vom 28.02.94 aktualisierte Katasterunterlage.

2.2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 "Strand und Kuranlagen" wird aufgrund des satzungsändernden Beschlusses der Gemeindevertretung Baabe vom 21.08.1997 nunmehr wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Nordgrenze der Flurstücke 2, 6 und 7 (Gemarkungsgrenze)
- im Osten durch die Ostsee und die östlichen Flurstücksgrenzen des Jungfernsteges und des Dünenweges,
- im Süden durch eine im rechten Winkel auf die östliche Grenze des Jungfernsteges aufsetzende Gerade die durch den Schnittpunkt der südöstlichen Begrenzung des Flurstückes 88/15 mit der nordöstlichen Grenze des Flurstückes 88/15 verläuft und von dort aus weiter in östlicher Richtung bis zu dem Schnittpunkt mit der östlichen am Strand verlaufenden Plangebietsgrenze und durch einen Teilabschnitt der südlichen Grenze der Straße Jacobsberg,
- im Westen durch die westliche Begrenzung des Flurstücks 96 (Brautsteg), nach Süden verlängert über das Flurstück 101 (Straße Am Jacobsberg) bis zur ehemaligen Gemarkungsgrenze Göhren und im Norden verlängert über das Flurstück 65 (Strandstraße) sowie durch die Westgrenze des Flurstücks 84 (Brautsteg) nach Norden verlängert über das Flurstück 13 (Fritz-Reuter-Straße) bis zur Südgrenze des Flurstücks 10, dieser nach Osten folgend, ferner durch die Ostgrenze des Flurstücks 10 sowie die Westgrenzen der Flurstücke 2 + 4.

Sämtliche Flurstücke befinden sich in der Flur 2 der Gemarkung Baabe.

2.3. Bestandsanalyse

Das Plangebiet gehört zum Naturraum der Baaber Heide, einem verdünnten Nehrungsbe- reich. Nördlich grenzt das Plangebiet an die südöstlichen Ausläufer des Moränenkom- plexes der Granitz.

Westlich des Sandstrandes folgt als einziger vorhandener Schutz gegen Ostseehoch- wasser die 30 - 40 m breite und durchschnittlich 6 m hohe Düne, die seeseitig die Ra- sengemeinschaften der Weißdüne aufweist. Als natürliche Vegetation schließt sich der Dünenkiefernwald an, der landeinwärts in den Beerstrauch-Kiefernwald und nach Nor-

den in den Traubeneichen-Buchenwald der Granitz übergeht. Diese Vegetation mußte jedoch weitgehend der baulichen und touristischen Nutzung weichen und ist nur noch in Teilbereichen westlich der Kurpromenade erhalten.

Das Plangebiet umfaßt den Strand und den Kurpark und gehört damit traditionell zu den Schwerpunkten des Fremdenverkehrs in Baabe. Unter diesem Aspekt weist es erhebliche funktionale und gestalterische Mängel auf. Das gesamte Plangebiet ist belastet durch den vom Badebetrieb verursachten Kraftfahrzeugverkehr, die Strandstraße und der südliche Teil des Dünenweges darüberhinaus durch ihre Erschließungsfunktion für den Campingplatz und das Wochenendhausgebiet, wodurch die Aufenthaltsqualität der Verkehrsflächen erheblich gemindert wird. Die Gestaltung der Kuranlagen - Promenaden und Kurpark - entspricht nicht dem für Baabe angestrebten Kurortcharakter und für Familienferientypische Freizeitangebote fehlen gänzlich. Die Strandversorgung mit Sanitäreinrichtungen, Gastronomie und Einzelhandel ist nicht ausreichend gesichert.

Neben dem geringen Bestand an Hotel- und Pensionsgebäuden aus den 20er und 30er Jahren wurden zur Strandversorgung eine Gaststätte und ein Lebensmittelmarkt in neuzeitlichen Bauformen errichtet. Darüberhinaus ist in den letzten Jahren eine ungeordnete Entwicklung von Ferienbungalows, Wohncontainern und Kiosken zu beobachten.

3.0 Überörtliche Planungen und nach anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich zu übernehmende Planungsinhalte

Raumbedeutsame überörtliche Planungen liegen für das Plangebiet nicht vor. Das gesamte Gemeindegebiet ist Bestandteil des Biosphärenreservates Südost-Rügen.

Gemäß § 3 der Biosphärenreservatsverordnung bezweckt die Unterschutzstellung u.a.:

1. Den Schutz, die Pflege und die Entwicklung dieser in Mitteleuropa einzigartigen Kulturlandschaft.
2. Den Schutz der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes.
3. Die Erhaltung der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter und der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes durch die Entwicklung von praktischen Modellen ökologischer Landnutzung, in Landwirtschaft, Fischerei, Waldwirtschaft, Erholungs- und Verkehrswesen unter Berücksichtigung landschaftstypischer-historischer Siedlungs- und Landnutzungsformen.

Es wird der Gewässerschutzstreifen in einer Breite von 200 m parallel zur Uferlinie der Ostsee gemäß § 7 des Ersten Gesetzes zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern dargestellt. Gleichzeitig die Bauverbotszone gemäß § 89 Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Ein Teil des Plangebietes ist in die vorläufige

Denkmalpflegeliste des Landkreises Rügen übernommen. Das Plangebiet liegt im Trinkwasserschutzgebiet. Der § 31 des Bundeswasserstraßengesetzes ist beachtlich.

3.1 Übersicht über die für die Region bedeutsamen Planungen

- Das Erste Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern seit Juli 1993
- das Strukturkonzept Rügen liegt in der überarbeiteten Fassung vom Mai 1991 vor
- der Sachstandsbericht zur Kreisentwicklungsplanung liegt seit März 1993 vor
- Tourismuskonzept Mecklenburg-Vorpommern
- Tourismuskonzept Landkreis Rügen
- übergeordnete Tourismuskonzepte und Verkehrskonzepte werden zur Zeit diskutiert
- Ergebnisbericht des ökologisch orientierten Verkehrskonzeptes für das Biosphärenreservat Südost-Rügen
- ein Landschaftsrahmenplan liegt noch nicht vor
- ein Grünordnungsplan wurde erarbeitet
- der F-Plan Baabe hat öffentlich ausgelegen
- ein Bebauungsplanvorläufer (Bebauungs-Plan Neu-Baabe) vom 01.11.1913 liegt vor
- ebenfalls liegt ein Ortsstatut gegen die Verunstaltung des Gemeindebezirkes Baabe vom 21. November 1919 vor
- ein Denkmalpflegeplan liegt nicht vor
- Leitungsbestandspläne existieren unzusammenhängend und in verschiedenen Maßstäben

3.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

In seiner Stellungnahme vom 21.05.91 zum Entwurf des Flächennutzungsplanes Baabe teilt der Wirtschaftsminister des Landes Mecklenburg-Vorpommern mit: "Nach den gegenwärtigen Vorstellungen zu den landesplanerischen Programmen des Landes Mecklenburg-Vorpommern kann davon ausgegangen werden, daß die Gemeinde Sellin mit der Gemeinde Baabe einen gemeinsamen ländlichen Zentralort darstellen wird."

Der überarbeitete Entwurf des Strukturkonzeptes Rügen des Landkreises Rügen vom Mai 1991 ordnet der Gemeinde als besondere Entwicklungsaufgaben die Erholungs-

und Tourismusentwicklung bei nachhaltiger Berücksichtigung kulturhistorischer Ausprägungen und vorrangiger Sicherung von Naturhaushalt und Landschaftsbild zu. Laut Beschluß des Vorstandes des Planungsverbandes "Vorpommern" ist nur noch Sellin als "ländlicher Zentralort" vorgesehen. Dieser Herabstufung hat die Gemeindevertretung nicht zugestimmt, weil am Ort bereits einige zentrale Funktionen angesiedelt sind, die eine andere Einstufung erforderlich machen. Es wird deshalb angestrebt, die bisherige zentralörtliche Einstufung von Baabe gemeinsam mit Sellin als ländlichen Zentralort bei der Raumordnungsbehörde zu erwirken.

In seiner Stellungnahme vom 07.07.1993 und im Ergebnis der Planberatung am 17.06.1993 hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung festgestellt:

- Das Plangebiet liegt im LSG Ost-Rügen sowie im Biosphärenreservat Südost-Rügen und teilweise in der 200-m-Küstenschutzzone.
- Für Baumaßnahmen in der Schutzzone ist bei der zuständigen Naturschutzbehörde eine Ausnahmegenehmigung zu beantragen.
- Zur Verkehrsberuhigung der Strandstraße und des Kurpromenadenbereiches ist die südlich der Strandstraße gelegene Kaufhalle zurückzubauen und durch kleinteilige Einzelhandelseinrichtungen zu ersetzen. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind auszuschließen.
- Bei Eingriffen in den Waldbestand ist die Übereinstimmung mit der zuständigen Forstbehörde herzustellen.
- Unter Beachtung der gegebenen Hinweise steht die Planung den Grundsätzen und Zielen der Landesplanung und Raumordnung nicht entgegen.

Mit der Stellungnahme vom 25.08.1994 faßt das Amt für Raumordnung und Landesplanung zusammen, daß der Bebauungsplan Nr. 2 „Strand und Kuranlagen“ (in der Ursprungsfassung) mit Ausnahme des südliche gelegenen „Sondergebietes - Versorgung“ mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

Aufgrund des satzungsändernden Beschlusses der Gemeindevertretung wird nunmehr das in Rede stehende „Sondergebiet - Versorgung“ von der Planung ausgenommen.

3.3 Entwicklungstendenzen

Aufgrund der Lage und Attraktivität des Plangebietes ist eine Weiterentwicklung der bereits vorhandenen Fremdenverkehrsnutzung zu erwarten. Entscheidend hierfür ist die zukunftsorientierte Gestaltung und Nutzung des Gebietes.

Zielvorstellung für das Ostseebad Baabe ist die Entwicklung zum Fremdenverkehrsort mit Kurcharakter, der besonders für Familienferien und für jüngere Altersgruppen attraktiv sein soll. Wesentliche Voraussetzung zur Verwirklichung dieser Zielvorstellung

gen ist eine den Ansprüchen dieser Zielgruppen angemessene Gestaltung und Angebotsvielfalt der Kuranlagen und des Strandbereiches mit der auch eine Saisonverlängerung bewirkt wird.

Die mit dem ersten Entwurf des Bebauungsplanes dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung werden durch die allmählich sich abzeichnende Entwicklung hin zum mittelständisch orientierten Fremdenverkehrsgewerbe auf der Grundlage der ursprünglichen gründerzeitlichen Planung in offenen Bauungsformen bestätigt. Erste Bauanträge privater Vorhabensträger liegen vor.

Insbesondere im Bereich der auf die Ansprüche des Tourismus ausgerichteten privaten Infrastruktur ist eine Ausweitung des vorhandenen Angebotes abzusehen und entsprechend der Tourismusintensität in Baabe möglich, ohne den vorhandenen Bestand durch ein Überangebot zu gefährden. Parallel wird seitens der Gemeinde und Kurverwaltung der Ausbau der öffentlichen Infrastruktureinrichtungen verstärkt betrieben und mit den Bebauungsplänen im Kur- und Erholungsbereich planerisch vorbereitet. Hierzu gehört außerhalb des Plangebietes besonders die Neugestaltung der Freiflächen zwischen Dünenweg, Jungfernsteg und dem Dünenbereich und dem Strand. Dazu soll die Aufenthaltsqualität der Strandstraße durch eine Verringerung der Verkehrsbelastung erhöht werden, vorrangig durch Verringerung der Verkehrsbelastung des durch den Campingplatz und den Strandbetrieb verursachten Ziel- und Quellverkehrs.

3.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für die genehmigten Teilbereiche des Bebauungsplanes ist zumindest die sog. Planreife geschaffen. Für die von der Genehmigung ausgenommenen aber trotzdem im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verbliebenen Bereiche ist die erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur Erzielung der Planreife erforderlich. Hier geht es insbesondere um die erneute raumordnerische Abstimmung und die Ausnahmegenehmigung nach § 89 Landeswassergesetz.

3.5 Entwicklungsgebot

Die Gemeinde Baabe hat das Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes für das Gemeindegebiet Baabe durchgeführt. Der Flächennutzungsplan wurde am 31.03.1994 beschlossen. Die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 "Strand und Kuranlagen" sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt, in dem sie die planerische Grundkonzeption der vorbereitenden Bauleitplanung übernehmen und inhaltlich konkretisieren.

4.0 Städtebauliche Ziele

Der Bebauungsplan soll mit seinen Festsetzungen unter besonderer Berücksichtigung der naturräumlichen Gegebenheiten den Rahmen für die zukünftige bauliche Entwicklung im Plangebiet gestalten. Dabei ist auf eine möglichst große Anpassungsfähigkeit an die zur Zeit noch vorhandenen Unwägbarkeiten der zukünftigen Entwicklung besonders Rücksicht zu nehmen.

Die exponierte Lage prädestiniert das Plangebiet, gemeinsam mit dem westlich anschließenden Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1 "Strandstraße" das Zentrum des Fremdenverkehrs in Baabe mit der dazugehörigen privaten und öffentlichen Infrastruktur zu bilden.

In Anlehnung an den "Bebauungsplan Neu-Baabe" aus dem Jahr 1924, der dieser Begründung als Anlage beigefügt ist, insbesondere unter Beachtung des darauf basierenden Stadtgrundrisses, soll die Siedlungsstruktur im Plangebiet entwickelt werden. Die Gebäudedimensionen sind so zu bemessen, daß einerseits die für Baabe typischen Abmessungen der Baukörper, wie sie auf der Westseite der Waldstraße weitgehend erhalten sind, berücksichtigt werden und andererseits zur Ostsee ein markanter Ortsrand ausgebildet wird. Die besondere Lage am seeseitigen Ortsrand erfordert darüber hinaus die Entwicklung charakteristischer Gestaltungsmerkmale, die bei weitgehend individueller Gestaltung eine erkennbare Verwandtschaft der Gebäude sicherstellen.

Die signifikanten Merkmale des Straßenraumes der Strandstraße sollen entsprechend der ursprünglichen Planung erhalten und entwickelt werden und der Übergang von der bebauten Ortslage zu den Kuranlagen und weiterführend zu einer wieder zu errichtenden Seebrücke im öffentlichen Raum ablesbar sein und der herausragenden Lage entsprechend betont werden. Gleichzeitig ist eine Entlastung der Strandstraße und des südlichen Bereiches der Kurpromenade vom Kraftfahrzeugverkehr anzustreben, um die Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Straßenraum zu verbessern und für die Kurpromenade in ihrer gesamten Länge die Voraussetzungen für eine ihrer Funktion entsprechende Gestaltung zu schaffen.

Die Kuranlagen sollten unter Berücksichtigung der für Baabe angestrebten touristischen Zielgruppen und der Belange des Landschaftsschutzes, insbesondere der Erhaltung der Hauptdüne, gestalterisch und funktional aufgewertet und über die Strandstraße hinaus nach Süden entsprechend der baulichen Ausbildung des Ortsrandes erweitert werden. Ferner ist die Versorgung des Strandbereiches seiner Größe und der zu erwartenden Zahl der Ferien- und Badegäste entsprechend zu sichern. Dieser Bereich ist zur Zeit von den weiteren Planungen ausgenommen. Das Plangebiet ist um diesen Bereich reduziert worden. Nach Vorliegen konkreter Gestaltungskonzepte soll für diesen Bereich das Rechtsetzungsverfahren für einen Bauleitplan weitergeführt werden.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung soll mit der Art der baulichen Nutzung neben der Ausbildung eines Fremdenverkehrsschwerpunktes ein möglichst großer Gestaltungsrahmen für die zur Zeit noch nicht voll erkennbaren Entwicklungen gefaßt werden. Der Bebauungsplan soll in den Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung so flexibel gehalten sein, daß er die mittelfristig zu erwartenden Entwicklungsansätze im Plangebiet und deren Veränderungen räumlich einordnet.

Der Zielsetzung der Ausbildung eines Fremdenverkehrsschwerpunktes entsprechend werden die an die Strandstraße, den Jungfernsteg, den Dünenweg angrenzenden Baugebiete sowie das Flurstück 9/2 am Fritz-Reuter-Weg als Sondergebiete Fremdenverkehr (SOF III) festgesetzt, denen mit textlicher Festsetzung ein breites Spektrum von Nutzungsarten zugeordnet wird. Allgemein zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke, Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Gäste des Gebietes dienen, Dienstleistungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Ausnahmsweise sollen in dem SOF III - Gebiet zugelassen werden: Anlagen für kirchliche, sportliche und soziale Zwecke, Anlagen für örtliche Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungsstätten wie z.B. Tanzlokale, Diskotheken, Bars mit örtlichem Bezug und sonstige Wohnungen zur Fremdenbeherbergung.

In dem Sondergebiet Fremdenverkehr (SOF II) das den Bereich Haus Meeresblick an der nördlichen Planbereichsgrenze umfaßt sind Betriebe für die Fremdenbeherbergung sowie gastronomische und Freizeiteinrichtungen allgemein zulässig.

In dem Sondergebiet Fremdenverkehr (SOF I) im Bereich des Inselparadieses zwischen Fritz-Reuter-Weg und Düne sind gastronomische Einrichtungen, Einrichtungen für Ausstellungen, Seminare und Kongresse, Einrichtungen für sportliche Zwecke und Freizeitbeschäftigung, Einrichtungen für den Kurbetrieb und Verkaufseinrichtungen mit einer maximalen Verkaufsfläche von 400 qm allgemein zulässig. Die Einrichtungen für sportliche Zwecke sollen öffentlich zugänglich sein.

Mit dem Ziel, an dem Jungfernsteg und dem Dünenweg ein intensives touristisches Leben zu entwickeln u.a. durch private Angebote aus den Bereichen Handel, Dienstleistung und Gastronomie, werden im Erdgeschoß die introvertierten Nutzungen Hotelzimmer und Wohnungen die zur Kurpromenade ausgerichtet sind ausgeschlossen.

Die Gemeinde Baabe hat in ihrer Sitzung am 26.10.1995 den Satzungsbeschluß über die „Satzung zur Sicherung der Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr“ beschlossen. Diese ist am 23.07.1997 in Kraft getreten. Der Geltungsbereich erstreckt sich auf die Bebauungsplangebiete Nr. 1 „Strandstraße“ und Nr. 2 „Strand- und Kuranlagen“.

Damit unterliegt die Begründung oder Teilung von

1. Wohnungs- oder Teileigentum (§ 1 Wohnungseigentumsgesetz)
2. Wohnungs- oder Teilerbbaurechten (§ 30 Wohnungseigentumsgesetz)
3. Dauerwohnrechten oder Dauernutzungsrechten
(§ 31 Wohnungseigentumsgesetz)

dem Genehmigungsvorbehalt durch die Gemeinde nach § 22 BauGB.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,2 läßt eine für den Ort typische Dimensionierung der Baukörper und eine landschaftsverträgliche Bebauung zu. Sie stellt einen angemessenen Ausgleich zwischen den Belangen der Forstbehörde und des Naturschutzes hinsichtlich des Eingriffes in den Naturhaushalt und den Belangen der Gemeinde hinsichtlich der Aktivierung und Bebauung der Strandstraße und Kurpromenade dar. Diese Grundflächenzahl ist wiederholt diskutiert worden und wird allgemein als der bestgeeignete Kompromiß angesehen.

Die Geschosflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt. Hierdurch wird im Vergleich zur Strandstraße eine höhere Nutzungsintensität zugelassen, die der Weitläufigkeit der östlich vorgelagerten Freiflächen entspricht.

Zur städtebaulichen Betonung des seeseitigen Ortsrandes ist eine im Vergleich zur Strandstraße höhere, nämlich II - III-geschossige Bebauung möglich. Einer ausgeglichenen Höhenentwicklung der Gebäude dient die für das gesamte Plangebiet geltende textliche Festsetzung eines Sockels von max. 0,5 m bis zur Oberkante Erdgeschoßfußboden in Verbindung mit der Höhebegrenzung von 12,5 m für die Gebäudeoberkante. Der Sicherung des Promenadencharakters der Strandstraße und des Jungfernsteges und des Dünenweges dient ferner die textliche Festsetzung, bauliche Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und Einstellplätze in einem Bereich von 15 m beidseits der Straßenbegrenzungslinie dieser Verkehrsflächen ausschließen.

Das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen des Sondergebietes Fremdenverkehr I orientiert sich in erster Linie an der Größe des Strandbereiches, für dessen Versorgung es u.a. dienen soll und an den Anforderungen die an die Ausstattung eines Badeortes gestellt werden. Abgestimmt sind hier u.a. auch mit dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur 1.500 qm als zulässige Grundfläche.

Um einerseits die Grünanlage räumlich zu fassen, andererseits eine Dominante "Turm auf der Düne" zu vermeiden, werden hier max. II Vollgeschosse zugelassen mit der einschränkenden Festsetzung, daß die Firshöhe für die landseitig neu zu errichtenden Gebäude im Bereich des Inselparadieses die Oberkante der Hyperschale des Inselparadie-

ses nicht überschreiten darf. Zwischen der Hyperschale als Baudenkmal und den landseitigen neuen Gebäuden soll ein 1-geschossiger Verbindungsbau erstellt werden in einer Länge von mindestens 10 m.

4.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Die bauliche Gliederung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht der ursprünglichen gründerzeitlichen Gestaltungsidee. Aufgrund der städtebaulichen Bedeutung der Strandstraße, des Jungfernsteiges und des Dünenweges werden für die Sondergebiete Fremdenverkehr Festsetzungen getroffen, die dem Ziel der Entwicklung einer charakteristischen Bebauungsstruktur entlang dieser Achsen dient. Dem entspricht die strenge Festsetzung einer Baulinie zum Jungfernsteig und zum Dünenweg und zur Strandstraße, die zur Gestaltung der seeseitigen Eingangssituation der Strandstraße vorgezogen wird, ebenso wie die grundstücksweise festgesetzte überbaubare Fläche, die zusammen mit dem Maß der baulichen Nutzung eine für Baabe typische Dimensionierung der Baukörper in offener Bauweise und eine landschaftsverträgliche Bebauung sichern sollen.

Mit den Baugrenzen und Baulinien wird die überbaubare Fläche bestimmt. Sie wird für jedes Grundstück mit seitlichem Abstand zur Nachbargrenze angelegt, damit ein Zusammenziehen über zwei Parzellen weitestgehend vermieden wird.

4.4 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

Im Rahmen der Fortentwicklung der Bauleitplanung für das Gemeindegebiet Baabe wird deutlich, daß für Teilbereiche des Gemeindegebietes unterschiedliche Gestaltungsanforderungen notwendig werden. Als Gestaltungsschwerpunkte bieten sich die ländlichen Bauformen im alten Dorfkern von Baabe westlich der B196 und die historische Bäderarchitektur östlich der B196 sowie im nördlichen Teil der Dorfstraße an.

Die Strandstraße als zentrale Achse der Siedlungsentwicklung nach der Jahrhundertwende und der Jungfernsteig und der Dünenweg als östlicher Abschluß der bebauten Ortslage haben für die Gestaltung des Ortsbildes eine besondere Bedeutung. Jedoch haben neuzeitliche Bebauungsformen die ursprünglich durch die Bäderarchitektur geprägte Siedlungsform überlagert, so daß im Laufe der Zeit eine Gemengelage entstanden ist aus historischen Siedlungsformen und hinzugekommenen Gebäuden, die den gründerzeitlichen Stadtgrundriß, Volumina und Gestaltelemente der umgebenden Bebauung ignorieren.

Die örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung haben das Ziel, eine erkennbare Verwandtschaft der Baukörper in Anlehnung an die Bäderarchitektur zu erreichen. Deshalb erstrecken sie sich neben den wesentlichen Gestaltmerkmalen wie Farbe und Material der Dächer in Abhängigkeit von der Dachneigung und Farbe der Wandflächen auch auf Aussagen zu Fassadenanteil und -form von Öffnungen, Gestaltungsmerkmale von Anbauten wie Balkonen, Loggien und Veranden, sowie zu Grundstückseinfriedungen. Dabei lassen die örtlichen Bauvorschriften den Bauherren und Architekten genügend Raum für eigene Initiativen zur Neuinterpretation der historischen Bauformen.

Die zu erwartende Fremdenverkehrsnutzung des Plangebietes begründet darüber hinaus die Notwendigkeit von Gestaltungsvorschriften zu Werbeanlagen und zusätzlichen Bauteilen (Antennen).

Der genaue Wortlaut der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung wird auf der Planzeichnung mitaufgeführt.

4.5 Denkmalpflege

Seitens der Denkmalpflegebehörde wird begrüßt, daß bei der Festsetzung der baulichen Nutzung und ihrer Abmessungen die vorhandene Bäderarchitektur maßgeblich ist. Die meisten Bauwerke der Zeit blühender Badeorte werden zukünftig auch aus denkmalpflegerischer Sicht an Interesse gewinnen. Dieses zeigt sich darin, daß anderen Orts bereits wichtige Objekte der Jahrhundertwende unter Schutz gestellt wurden. Um die Identität der Badeorte auf Rügen zu bewahren ist ein schonender Umgang mit der vorhandenen alten Bausubstanz von Nöten.

Das Landesamt für Denkmalpflege hat Ende '93, Anfang '94 eine Erfassung der Baudenkmale auf Rügen vorgenommen, die in die Denkmalliste gem. § 5 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern eingehen wird. Diese dann gültige Liste wird durch die Untere Denkmalschutzbehörde des Kreises Rügen geführt. Der Bebauungsplan übernimmt die Aussage der vorläufigen Denkmalpflegerliste des Landkreises Rügen, in der die Anlage der Strandstraße als Denkmal aufgeführt ist. Die Eckhäuser zum Jungfernsteg und Dünenweg sind darin inbegriffen, auch wenn ihre Hausnummer zur ehemaligen Kurpromenade gehört. Die denkmalpflegerischen Vorschriften sind besonders zu beachten. Veränderungen dürfen nur mit Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Rügen erfolgen.

Die nachrichtliche Übernahme der Denkmäler nach Landesrecht dient dem Verständnis des Bebauungsplanes und ist für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig und zweckmäßig.

Es wurde das Restaurant Inselparadies (Hyperschale) als Denkmal erfaßt. Eine Kennzeichnung des Denkmals gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege ist in der Planzeichnung vorgenommen worden.

4.5.1 Bodendenkmale

Aus gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des o.g. Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt, doch können jederzeit archäologische Fundstellen entdeckt werden. Es wird deshalb in die Planzeichnung folgender Hinweis übernommen:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 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 evtl. auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden. Ein dementsprechender Hinweis wird in die Planzeichnung übernommen.

4.6 Öffentliche Grünflächen

Mehr als die Hälfte der Flächen des ursprünglichen Plangebietes enthielten Festsetzungen als Grünflächen mit unterschiedlicher Zweckbestimmung, die überwiegend den vorhandenen Nutzungen entsprochen haben. Die Gemeinde ist zur Zeit dabei die Pläne und Konzepte für die zukünftige Nutzung dieser Bereiche und deren attraktive Umgestaltung zu erarbeiten. Aus diesem Grunde sind diese Bereiche zunächst aus dem Plangebiet ausgeklammert und sollen nach Vorliegen der konkreten Nutzungsvorstellungen im Zuge eines gesonderten Verfahrens bauleitplanerisch gesichert werden.

4.7 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Markanter Landschaftsbestandteil des Küstenschutzbereiches von Baabe bis Göhren und gleichzeitig seeseitiger Hochwasserschutz für das Gebiet der Gemeinde Baabe ist die große Düne, die den Badestrand landeinwärts begrenzt. Hier gilt § 87 des Landeswassergesetzes (s. 4.8 Hochwasserschutz/Küstenschutz). Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich zwischen dem Kiefernwald im Westen und dem Dünen- und Strandbereich im Osten. Hier waren die hauptsächlichlichen Kur- und Badeanlagen des Ostseebades Baabe mit umfangreichen Parkanlagen angelegt nach gründerzeitlichen Gestaltungsmotiven die den Park, die umgebende Bebauung, den Dünenbereich, die Strandpromenade, die Kurpromenade, die Strandstraße, die Seebrücke zu einer gestalterischen Einheit zusammenfaßten. Diese ursprüngliche Parkanlage mit spärlicher Waldbestockung wuchs im Laufe der Jahre zu, so daß von der ursprünglich beabsichtigten raumbildenden Wirkung der die Parkanlagen umgebenden Nutzungen nichts mehr erkennbar geblieben ist. Es ist das Ziel der Gemeinde diese Flächen im Sinne der ursprünglichen Gestaltungsidee wieder herzustellen.

Mit der Stellungnahme zum Entwurf des Flächennutzungsplanes hat die Forstbehörde die Zustimmung zur Nutzungsartenänderung erteilt. Dabei ist die gesetzliche Pflicht zur Ersatzleistung nach § 15 Landeswaldgesetz vom 08.02.1993 Bestandteil der forstbehördlichen Zustimmung. Die einzelnen Ersatzmaßnahmen wurden in Abstimmung mit dem Forstamt vorgenommen.

Bedingt durch die besondere Situation im Bebauungsgebiet wird der im § 20 Landeswaldgesetz für M-V vom 08.02.1993 geforderte Abstand zwischen Wald und baulichen Anlagen von 50m kaum einzuhalten sein. Die Ausnahmegenehmigung für die Unterschreitung des Waldabstandes ist mit Schreiben des Forstamtes Bergen vom 10.12.1996 erteilt worden. Das Forstamt weist daraufhin, daß sich die Bauherren im Geltungsbereich des Bebauungsplanes extrem in den Gefahrenbereich begeben. Umstürzende Bäume oder herabfallende Äste aus dem benachbarten Wald können Schäden an den baulichen Anlagen verursachen.

Bezüglich des geplanten Eingriffs in den Naturhaushalt der zwischenzeitlich aufgelaufenen Bestockung haben mit der Naturschutzbehörde und dem Forstamt verschiedene Abstimmungen stattgefunden. Es wurde dabei anerkannt, daß die Verwirklichung der städtebaulichen Planungsziele der Gemeinde Baabe vorrangig gegenüber den Anforderungen an Natur- und Landschaft anzusehen ist. Dieses insbesondere unter dem Gesichtspunkt, daß auf einem ursprünglichen Ortsgrundriß die Entwicklung des Kur- und Erholungsortes Baabe erfolgen soll und der mögliche Eingriff mit einem Grünordnungsplan bewertet und die erforderlichen Maßnahmen zum Ausgleich und für den Er-

satz bestimmt werden. Mit seiner Stellungnahme zum Flächennutzungsplan hat auch der Landkreis dieser Regelung zugestimmt.

Der mögliche Eingriff wurde mit einem Grünordnungsplan bewertet und die erforderlichen Maßnahmen zum Ausgleich und für den Ersatz bestimmt. Die Eingriffsbewertung des Grünordnungsplanes (Büro Evert vom Juni 1994) und die sich daraus ergebenden Textfestsetzungen wurden als Teil B Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Voraussetzungen für die Schaffung der notwendigen Ersatzmaßnahmen liegen nunmehr vor. Verwiesen wird hierzu auf die Vertragsverhandlungen in dem Bereich der Gemeinde Gingst sowie in dem Bereich der Gemeinde Lancken-Granitz, sowie die nunmehr abgeschlossenen Verträge, die als Nachweis dem Landkreis im Rahmen des erneut zu stellenden Genehmigungsantrages vorgelegt werden.

Ebenfalls der Erhaltung des Naturaumes dient die geringe Grundflächenzahl wodurch die Summe der befestigten Flächen der Baugrundstücke in landschaftsverträglichem Rahmen gehalten werden kann.

Mit dem satzungsändernden Beschluß hat die Gemeindevertretung keine Veränderung des Maßes der baulichen Nutzung vorgenommen, so daß die Eingriffsbewertung im Rahmen des Grünordnungsplanes zu der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes unverändert gültig bleibt und somit die Ersatz- und Ausgleichsbilanzierung nicht angepaßt werden muß.

4.8 Hochwasserschutz/Küstenschutz

Teile der bebauten Ortslage von Baabe liegen im 200-m-Küstenschutzstreifen gemäß § 89 des Landeswassergesetzes Mecklenburg-Vorpommern. Eine entsprechende Darstellung ist erfolgt.

Jegliche Errichtung, Veränderung oder Beseitigung baulicher Anlagen an der Küste gemäß § 86 Landeswassergesetz, bedarf einer gesonderten Genehmigung des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Stralsund, als der zuständigen Wasserbehörde. Das betrifft auch die Errichtung einer Seebrücke. Analog dazu sind alle Maßnahmen auf dem Strand oder der Düne zu sehen, hier gilt § 87 des Landeswassergesetzes. Eine Neugestaltung der Freiflächen setzt unabhängig von diesem B-Plan, die Einholung dieser Genehmigungen voraus.

Dünen und Strand werden nach § 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB als Flächen für Hochwasserschutzanlagen festgesetzt. Diese Flächen sind gemäß § 83 Landeswassergesetz entsprechend der Notwendigkeit des Hochwasserschutzes zu unterhalten, z.B. durch Strandhaferanpflanzungen.

Neben den genannten Neuaufforstungen sollen gemäß der Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur auch die vorhandenen , z.T. stark gelichteten Kiefernbestände hinter der Düne im Plangebiet, durch Anpflanzungen erneuert bzw. wiederhergestellt werden.

Der vorliegende Bebauungsplan befaßt sich mit einem der sensibelsten städtebaulichen und auch landschaftlichen Räume der Ortslage Baabe. Das Entwicklungs- und somit auch das Planungsziel für diesen B-Plan der Gemeinde wird von der überwiegenden Zahl der Träger öffentlicher Belange als nachvollziehbar anerkannt und unterstützt, insbesondere hinsichtlich der Gestaltung und beabsichtigten Neuplanung zwischen Jungfernsteg, Dünenweg und Strandpromenade. Es ist der entscheidende Bereich des Ostseebades Baabe und die Randbebauung sollte gemäß dem vorliegenden Plan in der beabsichtigten Form entwickelt und durchgeführt werden. Das Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern gestattet einen geringeren Abstand als 200 m. Die geplante Bebauung soll in den von der See abgewandten Bereichen (Inselparadies) hinter den Dünen vorgenommen werden, gemäß den zwischenzeitlich mit dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur durchgeführten Absprachen.

Der bereits in Ansätzen vorhandene Jungfernsteg sowie der Dünenweg und die bereits vorhandene Strandpromenade stellen außerdem natürliche Abgrenzungen dar über die mit Ausnahme der Bereiche Inselparadies und Haus Meeresblick nicht hinausgegangen werden soll. Insofern wird der Schutzzweck des Wassergesetzes zur Sicherung und Erhaltung der Küste nicht behindert, weil von den geplanten Anlagen eine Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit, der Belange des Küstenschutzes und der öffentlichen Sicherheit nicht zu erwarten ist.

4.9 Schiffsverkehr

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

4.10 Trinkwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Baabe. Der Umgang und die Lagerung mit wassergefährdenden Stoffen (hier Heizöl) hat entsprechend §§ 19 g-l, 26, 32 b und 34 Wasserhaushaltsgesetz zu erfolgen und ist gemäß § 26 Wassergesetz der zuständigen Wasserbehörde anzuzeigen, d.h. Mengen bis zu 10 cbm dem Landratsamt bzw. Mengen von mehr als 10 cbm dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Stralsund.

4.11 Immissionsschutz

Die beabsichtigte Entwicklung zu einem Kur- und Erholungsort bedingt eine wirksame Lärmvorsorge im Planungsbereich im Sinne der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau. Aus diesem Grunde wird hinsichtlich der vorhandenen und neu zu errichtenden und zu betreibenden Anlagen mit textlicher Festsetzung bestimmt, daß im Plangebiet die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes zur DIN 18005 von tags 60 dB und nachts 45 dB, bzw. 40 dB (Besonderes Wohngebiet WB) nicht überschritten werden. Zum Schutz vor den schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes und im Interesse der Luftreinhaltung des Kur- und Erholungsortes werden durch textliche Festsetzung Festbrennstoffe ausgeschlossen.

4.12 Flächenbilanz

Mit der Flächenbilanz werden grobe Anhaltswerte für weitere Planungen, beispielsweise der Ver- und Entsorgung geliefert. Es bleibt jedoch der privaten Initiative überlassen, inwieweit die planungsrechtlich zulässigen Nutzungsmöglichkeiten ausgeschöpft werden. Von daher ist die konkrete Angabe einer Anzahl von Wohnungseinheiten bzw. Beherbergungskapazitäten sowie evtl. Senioren- und Pflegeplätze mit der Flächenbilanz nicht möglich. Die ermittelten Werte dienen der Einschätzung einer möglichen Entwicklung.

Nr.	Gebietsart	zul. Vollgeschosse	Grundflächen-zahl	Geschoßflächen-zahl	Bauweise	Gebiets-größe qm	% des Plangebietes	max. Bruttogeschöß-fläche qm
1	Sondergebiet Fremdenverkehr SOF I	II	GR 1.500 qm	-	o	4.114	7	3.000
2	Sondergebiet Fremdenverkehr SOF II	II - III	0,2	0,6	o	9.815	18	5.889
3	Sondergebiet Fremdenverkehr SOF III	II-III	0,2	0,6	0	19.598	35	11.758
4	Hochwasserschutz					11.414	21	
5	Verkehrsflächen					10.646	19	
	gesamt					55.587	100	20.647

5.0 Infrastruktur

Die im Gemeindegebiet vorhandene öffentliche Infrastruktur (z.B. Schulen, Kindergärten, Verkehrsverbindungen, ärztliche Versorgung, Post) ist für die neu hinzukommende Bebauung ausreichend bemessen. Die private Infrastruktur (Handwerk, Handel, Dienstleistung) befindet sich zur Zeit in einer Existenzgründungs- und Neuorientierungsphase. Es ist abzusehen, daß sich der Ort Baabe zu einem Kur- und Seebadeort entwickeln wird. Diese Entwicklung wird durch die eingeleitete Bauleitplanung unterstützt und gefördert, so daß für die Zukunft von einer überdurchschnittlichen infrastrukturellen Ausstattung des Ortes ausgegangen werden kann.

Das Amt Mönchgut-Granitz als Verwaltungsstandort für die Gemeinden von Lancken-Granitz im Norden bis Thiessow im Süden hat seinen Sitz im Göhrener Weg 1 in Baabe. Neben der Verwaltungsneuordnung ist die Ordnung der Verkehrsbeziehungen (Anreise, Ziel- und Quellverkehr, ruhender Verkehr) und die Ordnung und Gestaltung der mit einander verbundenen Ver- und Entsorgungsnetze der Gemeinden untereinander bestimmend für die infrastrukturelle Ausstattungsqualität.

Mit den geplanten Grünflächen zwischen dem Jungfernsteg / Dünenweg und der Strandpromenade wird eine wesentliche Anhebung der fremdenverkehrlichen Infrastruktur des Ortes vorgenommen. Hier soll der Schwerpunkt des Strand- und Badebetriebes mit den dazugehörigen Freizeiteinrichtungen und Fremdenverkehrsfunktionen für das Ostseebad Baabe geschaffen werden.

5.1 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

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

5.2 Verkehrsflächen

Der städtebaulichen Zielsetzung zufolge kommen den Verkehrsflächen im Plangebiet erhebliche ortsbildgestaltende Funktionen zu, die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes ablesbar sind. Prägendes städtebauliches Element des gesamten Siedlungsbereiches östlich der B196 ist die großzügige Anlage der Strandstraße, die mit ihren breiten begrünten Fußwegen gute Aufenthaltsqualitäten aufweist. Die signifikanten Merkmale dieses Straßenraumes sollen auch in Zukunft erhalten und durch die Festsetzung der Verkehrsfläche in der vorhandenen Breite gesichert werden.

Die Befahrbarkeit der Strandstraße endet an der Kurpromenade. Die Strandstraße setzt sich als Promenade fort bis zu dem schon vorhandenen halbkreisförmigen Platz, dem Hauptzugang zum Badestrand in dessen Verlängerung sich künftig wieder eine Seebrücke anschließen soll. In diesen Platz mündet von Norden und Süden die Strandpromenade ein, die als Bindeglied zwischen den Strandpromenaden von Sellin im Norden und Göhren im Süden hergerichtet werden soll. Quer zur Achse der Strandstraße wird das wichtigste städtebauliche Element im Plangebiet die Kurpromenade (Jungfernsteg und Dünenweg) werden, deren Fläche für ihre Funktion ausreichend breit auf den vorhandenen Flurstücksgrenzen festgesetzt werden kann.

Für das gesamte Gemeindegebiet ist ein Verkehrskonzept zu erarbeiten, das insbesondere auch Aussagen zu dem gesamten Bereich des touristischen Freizeitverkehrs wie Rad- und Wanderwege, Strecken für Kutschen etc. zu treffen hat, sowie zu dem ruhenden Verkehr. Die verbindliche Bauleitplanung sollte dieser Fachplanung nicht vorgreifen. Deshalb wird eine Unterscheidung von Verkehrsflächen verschiedener Zweckbestimmung nicht vorgenommen. Soweit sich Entwicklungen bereits absehen lassen, sind sie im folgenden aufgeführt.

5.3 Fuß-, Rad- und Wanderwege

Der östliche Teil der Strandstraße, die Kurpromenade (Jungfernsteg und Dünenweg) und die Strandpromenade sollen nach dem derzeitigen Planungsstand in der Gemeinde

vom Kraftfahrzeugverkehr freigehalten werden. Bei ihrer Ausbauplanung sollte die Aufenthaltsfunktion im Vordergrund stehen. Gleichzeitig sind sie Teil eines zu entwickelnden Wege- und Wanderwegenetzes für den nichtmotorisierten Verkehr in Südosttrügen. In den Erschließungsstraßen werden gesonderte Radwege nicht ausgewiesen. Das Kraftfahrzeugverkehrsaufkommen im Plangebiet wird nicht so hoch sein, daß eine Trennung erforderlich wird.

5.4 Kraftfahrzeugverkehr

Erschließungsfunktion für den Kraftfahrzeugverkehr übernehmen die Straßen Strandstraße, Fritz-Reuter-Weg und Am Jacobsberg. Die zukünftige Straße Brautsteg soll verkehrsberuhigt gestaltet werden und für die anliegenden Grundstücke als Zufahrtsstraße dienen. Sie ist weiterhin als innerörtliche Verbindung für Fußgänger und Radfahrer auszubauen. Eines der Ziele der städtebaulichen Planungen für Baabe ist die Entlastung der zentralen Achse Strandstraße von der Erschließungsfunktion für die angrenzenden Baugebiete und den Campingplatz. Hierzu gehört eine langfristige Neuordnung der Zuwegung zu dem Campingplatz im Interesse der Freihaltung der Kurpromenade (Jungfernsteg und Dünenweg) vom Autoverkehr. In diesem Bereich wird durch entsprechende Festsetzung ausgeschlossen, das Ein- und Ausfahrten für den Kfz-Verkehr zu diesen Verkehrsflächen angelegt werden können. Die Erschließung dieser Grundstücke ist jeweils von Westen kommend vom Brautsteg vorzunehmen.

Eine Unterscheidung von Verkehrsflächen verschiedener Zweckbestimmung wird nicht vorgenommen. Die Aufteilung des öffentlichen Straßenraumes bleibt der Straßenausbauplanung vorbehalten. Dieses gilt auch für die Festsetzung der Fahrbahnbreiten und Stellplätze sowie die im öffentlichen Verkehrsraum vorzunehmenden Bepflanzungen und die Anlage von Straßenbegleitgrün. Durch den Verzicht auf differenzierte Festsetzungen wird die Anpassung der Gestaltung der Straßenräume an die Funktionszuweisungen eines zu erarbeitenden Verkehrskonzeptes für das Gemeindegebiet erleichtert und ein evtl. Einbeziehen in die Freiflächengestaltung der Strand- und Kuranlagen leichter möglich.

5.5 Ruhender Verkehr

Größere öffentliche Parkplätze werden in unmittelbarer Nähe des Strandes und der Kuranlagen nicht vorgesehen. Mit Rücksicht auf den Fremdenverkehrs- und Kurortcharakter des Gebietes östlich der B 196 ist der Aufenthaltsfunktion der Fußgänger und Badegäste Vorrang zu geben und der Kur- und Badebetrieb sollte nicht mehr als un-

bedingt erforderlich durch den Kfz-Verkehr gestört werden. Um ein zusätzliches Kraftfahrzeugverkehrsaufkommen durch Tagesgäste im östlich der B196 gelegenen Siedlungsbereich zu vermeiden und gleichzeitig den Anforderungen an Kurorte, umfassende Maßnahmen der Verkehrsberuhigung zur Minderung von Stärke und Geschwindigkeit des Kfz-Verkehrs im Ortskern und besonders in den Kurgebieten zu verwirklichen, zu entsprechen, sollen nach dem derzeitigen Planungsstand in der Gemeinde Baabe öffentliche Parkplätze bereits unmittelbar an der B196 angelegt werden. Private Einstellplätze sind bauordnungsrechtlich erforderlich für bauliche Anlagen, bei denen ein Kraftfahrzeugverkehr zu erwarten ist. Die Zahl dieser notwendigen Einstellplätze sind den einschlägigen Richtlinien zu entnehmen. Die zur Zeit geführte Diskussion um den Verkehr im Raum Südost Rügen kann auch zu weiteren Regelungen (Ablösung von Einstellplätzen etc.) führen.

5.6 Energiekonzept

Die künftige Energieversorgung des Gemeindegebietes kann im derzeitigen Planungsstadium noch nicht endgültig abgesehen werden. Es wird davon ausgegangen, daß die im Plangebiet zulässigen Gebäude mit Gas oder Öl versorgt werden. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes werden Festbrennstoffe als Energieträger für die möglichen Heizanlagen ausgeschlossen. Begründet wird dies mit der beabsichtigten Entwicklung des Ortes zum Kur- und Erholungsort und mit Rücksichtnahme auf die Lufthygiene.

5.7 Gasversorgung

Die Gasversorgung auf der Insel Rügen wird von der EWE Aktiengesellschaft, Postfach 131, 18521 Bergen, vorgenommen. Nach den derzeitigen Aussagen soll das Gemeindegebiet 1994 an das Erdgasversorgungsnetz der EWE angeschlossen werden. Die Erdgasversorgung und die Errichtung der Erdgasversorgungsanlagen erfolgt dann auf der Basis des gültigen Konzessionsvertrages. Ob auch das Plangebiet noch in 1994 versorgt werden kann ist noch nicht feststellbar.

5.8 Elektrizitätsversorgung

Das Plangebiet wird von der HEVAG, Betriebsverwaltung Stralsund, Frankendamm 7, 18401 Stralsund, mit Elektrizität versorgt. Im geplanten Baubereich befinden sich Mittelspannungs- und Niederspannungsanlagen des Energieversorgungsunternehmens.

Die Anlagen dürfen nicht über-/unterbaut werden und die Trassen sind grundsätzlich von Bepflanzungen, Aufschüttungen usw. freizuhalten. Sie sind bei Erfordernis als Baufreimachungsmaßnahme zu verlegen und der HEVAG unentgeltlich zu übergeben. Ein Anschluß an das Versorgungsnetz der HEVAG ist durch Erweiterung der Mittel-/Niederspannungsanlagen möglich. Dafür sind geeignete Flächen zur Verfügung zu stellen. (Flächenbedarf für Trafo-Station 6x4 m im öffentlichen Raum). Eine entsprechende Antragstellung durch den Erschließungsträger/Anschlußnehmer ist erforderlich. Durch das Energieversorgungsunternehmen HEVAG wird danach dem Erschließungsträger eine Vereinbarung zur Erschließung des Bebauungsgebietes angeboten. Der Erschließungsträger wird laut ABV EltV mit bis zu 70 % an den Erschließungskosten (Baukostenzuschuß) beteiligt. Als Planungszeitraum für die Erschließungsmaßnahme sind ca. 6 Monate anzunehmen.

Leitungsrechte zu Gunsten der HEVAG werden nach Abstimmung mit der HEVAG nicht eingetragen. Bezüglich der Darstellung des Leitungsverlaufes wird auf die Bestandspläne, die bei der HEVAG vorliegen verwiesen, die bei entsprechenden Baumaßnahmen zu berücksichtigen sind.

5.9 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung für das Plangebiet wird von dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, Putbuser Chaussee 1, 18528 Bergen, vorgenommen. Gemäß der Stellungnahme des Zweckverbandes vom 07.01.1998 kann die Wasserversorgung mit folgender Maßgabe über die öffentlichen Wasserversorgungsanlagen abgesichert werden: Es ist der Ringschluß in der Dimension 100 mm vom Brautsteg bis an den Jakobsberg herzustellen.

Die vorbezeichnete Maßnahme dient der Verbesserung der Versorgungssituation. Es ist jedoch in jedem Falle eine Grundversorgung sichergestellt.

5.10 Abwasserbeseitigung/Oberflächenentwässerung

Für die Abwasserbeseitigung zuständig ist der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, Putbuser Chaussee 1, 18528 Bergen. Nach Rücksprache mit dem Zweckverband ist festzustellen, daß die Schmutzwasserleitungen lediglich im Bereich der Strandstraße ansatzweise vorhanden sind. Der Zweckverband wird noch in 1998 eine Bestandsaufnahme und einen Vorentwurf für die Schmutzwasserentsorgung im Plangebiet in Auftrag geben, die in 1999 / 2000 realisiert werden soll, so daß die zur Zeit in der Projektphase befindlichen Vorhaben bei Bezugsfertigkeit dann auch zentral entsorgt werden können. Der Zweckverband empfiehlt in diesem Zusammenhang, daß

die Bauherren diesbezüglich direkt mit dem Zweckverband Verbindung aufnehmen, damit ggf. vorzeitig Erschließungsmaßnahmen eingeleitet werden können. Die Abwasserbehandlung erfolgt in der zentralen Kläranlage Göhren.

Ein Regenwassersystem ist im öffentlichen Bereich nicht vorhanden. Der Zweckverband geht davon aus, daß das Regenwasser im ländlichen Bereich dort verbleibt, wo es anfällt in geeigneter Weise und in Verantwortung des jeweiligen Bauherren. Ein Regenwassersystem besteht für die Entwässerung der Strandstraße. Es ist im Zusammenhang mit der Rekonstruktion der Strandstraße angelegt worden. Das anfallende Oberflächenwasser wird gesammelt und über Sickerschächte im Untergrund versickert. Angrenzende Grundstücke sind an dieses System nicht angeschlossen.

Bezüglich der Sickerfähigkeit des Untergrundes wird auf die Stellungnahme des geologischen Landesamtes zur Untergrundbeschaffenheit verwiesen. Bei den darin genannten Durchlässigkeitswerten von ca. 10^{-4} bis 10^{-5} m/sec ist davon auszugehen, daß eine Versickerung im Plangebiet sowie den angrenzenden Plangebieten 1 und 3 möglich ist. Diese pauschale Vorabschätzung wird vertieft durch weitergehende Untersuchungen sowie Erstellen eines Grobkonzeptes mit Vorschlägen über bestimmte Versickerungsmöglichkeiten sowie über die Lage von Versickerungs- und Retentionsflächen im Plangebiet. Untersetzt werden soll dieses Grobkonzept durch die im Rahmen der Einzelbauantragstellung vorzulegenden Nachweisführungen.

5.11 Löschwasserversorgung

Das Landratsamt Rügen, Sachgebiet Brandschutz, hat bezüglich der Löschwasserversorgung im Rahmen seiner Stellungnahme zum Entwurf des Flächennutzungsplanes auf die technischen Regeln zur Bereitstellung von Löschwasser verwiesen. Danach gilt für den Löschwasserbedarf in einem Wohngebiet ein Wert von 48 - 96 cbm Löschwasser/Std. Der Löschwasserbereich erfaßt sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m. Der Löschwasserbedarf ist bei der Bemessung des Wasserversorgungsnetzes im Baugebiet zu berücksichtigen.

Der Zweckverband erklärt mit seiner Stellungnahme vom 07.01.1998, daß das Löschwasser derzeitig und nach eventuellen Erneuerungen des Rohrnetzes nur für den Grundschatz in Höhe von $13,3 \text{ l/sec} = 48 \text{ cbm/h}$ bereitgestellt werden kann.

5.12 Abfallwirtschaft/Altlasten

Die Abfallentsorgung ist gemäß der Satzung der entsorgungspflichtigen Gebietskörperschaft durchzuführen. Seitens des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur wird empfohlen, vorab die Verwertung von Erdaushub bzw. im Falle der Kontermation die ordnungsgemäße Entsorgung dieses Materials zu klären. Evtl. auftretende Probleme

ordnungsgemäße Entsorgung dieses Materials zu klären. Evtl. auftretende Probleme sind mit der zuständigen Bauaufsichtsbehörde bzw. dem Umweltamt zu regeln. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im vorgesehenen Planungsbereich keine Altlastverdachtsflächen bekannt.

Das Erschließungssystem des Bebauungsplanes ist für die im Einsatz befindlichen Müllfahrzeuge ausreichend bemessen.

Es ist zu gewährleisten, daß für jedes Objekt im Planungsbereich eine geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Die Zuwegungen zu den Grundstücken sind dementsprechend zu gestalten bzw. es sind konkrete Stellplätze für Müll- und Wertstofftonnen auszuweisen. Entsprechend der kommunalen Abfallsatzung des Kreises Rügen besteht Anschlußpflicht für bebaute Grundstücke an die kommunale Abfallentsorgung.

Die während der Durchführung der Baumaßnahmen anfallenden unbelasteten Bauabfälle (Bauschutt, Straßenaufbruch, Baustellenabfälle, Bodenaushub, dürfen nach § 18 AbfallG M-V vom 04.08.1992 nicht auf Deponien, die für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle zugelassen sind, abgelagert werden. Können die Bauabfälle wegen fehlender Aufbereitungs- und Verwertungskapazitäten nicht unmittelbar verwertet werden, sind sie in Abstimmung mit der Landkreisverwaltung Rügen auf gesonderten Flächen (bei einer zu erwartenden Lagerzeit von mehr als 12 Monaten genehmigungspflichtig nach Spalte 2 des Anhang der 4. BImSchV) zwischen zu lagern.

5.13 Fernmeldeversorgung

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und dem Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt Rostock, Stralsund, Barther Straße 64 b Dienststelle PIL, Telefon: 03831/ 240-324, so früh wie möglich, mindestens acht Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

6.0 Durchführung des Bebauungsplanes

Die Durchführung des Bebauungsplanes ist dringlich, weil mit der Realisierung der durch den Bebauungsplan ermöglichten Bebauungen wesentlich zur Verbesserung der Erwerbsstruktur im Gemeindegebiet beigetragen wird.

Zudem ist für die von der Gemeinde Baabe angestrebte Anerkennung als Seeheilbad das Vorhandensein artgemäßer Kur- und Erholungseinrichtungen eine der unabdingbaren Voraussetzungen. Die Realisierung dieses Bebauungsplanes, der einen erheblichen Teil dieser Einrichtungen umfaßt, hat somit auch direkten Einfluß auf die künftigen Entwicklungsmöglichkeiten des gesamten Ortes.

6.1 Bodenordnende Maßnahmen

Über die Art und Weise der Durchführung der erforderlich werdenden bodenordnenden Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes sind konkrete Vorstellungen noch nicht entwickelt worden. Jedoch ist die Parzellierung der Grundstücke auf dem ursprünglichen Ortsgrundriß eindeutig, so daß bezüglich der Realisierung privater Bauvorhaben bodenordnende Maßnahmen in größerem Umfange nicht notwendig werden. Zur Durchführung der Neuordnung der Kur- und Erholungsanlagen zum Strandbereich werden bodenordnende Maßnahmen erforderlich, die jedoch die grundsätzliche Durchführbarkeit der geplanten Maßnahmen nicht beeinträchtigen.

6.2 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Für das Strukturkonzept Rügen wurde eine Maßnahme/Kostenübersicht für das Ostseebad Baabe erstellt. Die angemeldeten Maßnahmen und voraussichtlichen Durchführungszeiträume geben einen Anhalt für die voraussichtlich entstehenden Kosten, deren Finanzierung in den jährlichen Haushalten einzustellen ist.

Aufgabenbereich der Maßnahmen/Vorhaben und Umfang nach Maßeinheit sowie Standort	Träger der Maßnahme/ des Vorhabens	Kosten insgesamt/ davon im Planungszeitraum/ gesicherte Finanzierung
Neugestaltung des Strandrondells	Gemeinde	250 TDM/ungeklärt
Umgestaltung und Erweiterung der Strandpromenade bis zur Gemarkungsgrenze nach Göhren und Sellin zu einem attraktiven Rad-/Fußweg	Gemeinde	450 TDM/ungeklärt
Schaffung eines Zuganges vom Fritz-Reuter-Weg zum Strand für Fußgänger, Rettungs-, Katastrophenschutzfahrzeuge und Arbeitsfahrzeuge für den Dünenschutz (dazu sind Flurstücke 88/3, 88/5, Gemarkung Baabe Flur 2 von der THA zu erwerben)	Gemeinde	100 TDM/ungeklärt

Rückbau der Kaufhalle am Strand, auf dieser Fläche Schaffung von Spiel- und Freizeitanlagen für Kinder, Jugendliche und Erwachsene (Kommunalisierung bzw. Kauf der Fläche von der THA)	Gemeinde	150 TDM/ungeklärt
Abriss der alten Toilette am Strandhauptaufgang und Schaffung eines neuen Sanitärgebäudes auf der freigewordenen Fläche	Gemeinde	300 TDM/ungeklärt
Schaffung einer neuen, attraktiven Freilichtbühne im Kurpark	Gemeinde	250 TDM/ungeklärt

6.3 Beschluß- und Bekanntmachungsdaten

- Aufstellungsbeschluß vom 03.03.1992
- Auslegungsbeschluß vom 09.06.1994
- öffentliche Auslegung vom 11.07.1994 - 29.08.1994
- Satzungsbeschluß vom 19.12.1996
- Teilgenehmigung vom 27.05.1997
- satzungsändernder Beschluß mit Reduzierung des Plangebietes am 21.08.1997
- erneute öffentliche Auslegung 01.12.1997 - 15.01.1998
- erneuter Satzungsbeschluß vom 19.03.1998

Baabe, den 19.03.1998



(Handwritten signature in blue ink)
 Mathis
 Bürgermeister

Bebauungs-Plan Neu-Baabe

