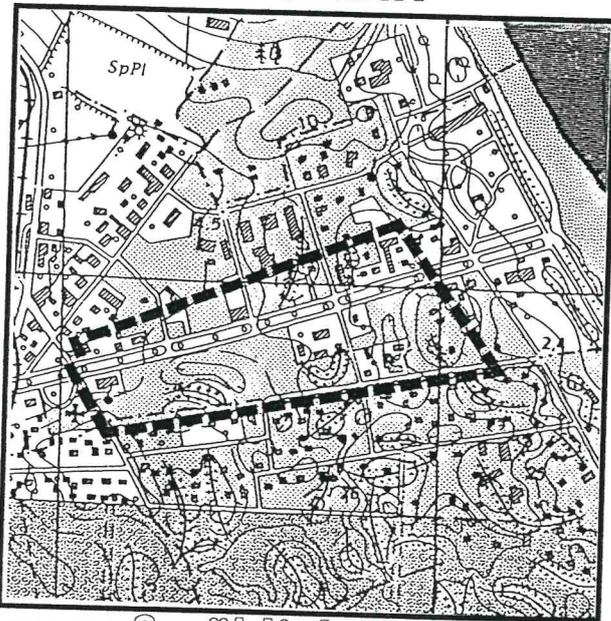


BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG

OSTSEEBAD BAABE AMT MÖNCHGUT-GRANITZ LANDKREIS RÜGEN

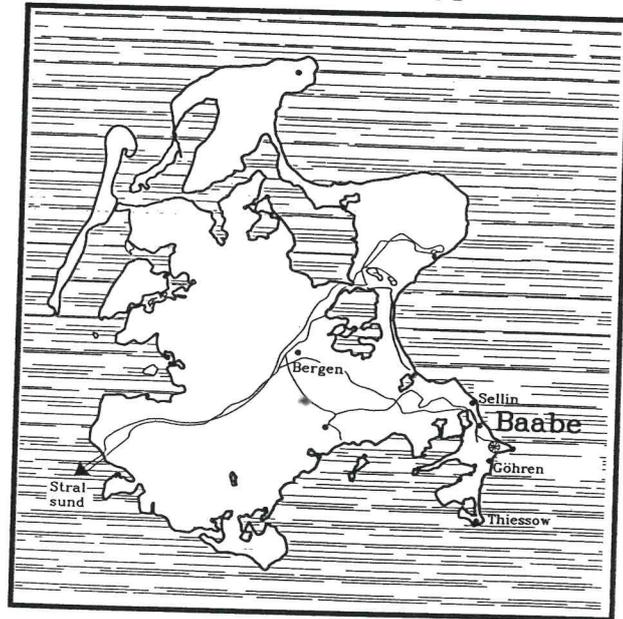
BEBAUUNGSPLAN NR. 1 "Strandstraße" mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung

ÜBERSICHTSPLAN



unmaßstäblich

LANDKREIS RÜGEN



SATZUNGSEXEMPLAR

Stand vom 02.09.1996



Gemeinde Ostseebad Baabe
Der Bürgermeister

gez. Mathis
Mathis

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

Architekt und Stadtplaner
30926 Seelze
Telefax 05137/91371

Inhaltsverzeichnis

1.0	Planungserfordernis.....	3
1.1	Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes.....	3
2.0	Lage im Raum.....	4
2.1	Kartengrundlage.....	4
2.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
2.3	Bestandsanalyse.....	5
3.0	Überörtliche Planungen.....	6
3.1	Übersicht über die für die Region bedeutsamen Planungen.....	6
3.2	Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	7
3.3	Entwicklungstendenzen.....	8
3.4	Bestehende Rechtsverhältnisse.....	8
3.5	Entwicklungsgebot.....	8
4.0	Städtebauliche Ziele.....	9
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	10
4.3	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen.....	11
4.4	Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung.....	11
4.5	Denkmalpflege.....	12
4.5.1	Bodendenkmale.....	13
4.6	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft.....	13
4.7	Immissionsschutz.....	15
4.8	Trinkwasserschutz.....	15
4.9	Flächenbilanz.....	15
5.0	Infrastruktur.....	16
5.1	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	17
5.2	Kraftfahrzeugverkehr.....	17
5.3	Ruhender Verkehr.....	17
5.4	Rad- und Fußwege.....	18
5.5	Energiekonzept.....	18
5.6	Gasversorgung.....	18
5.7	Elektrizitätsversorgung.....	19
5.8	Wasserversorgung.....	19
5.9	Abwasserbeseitigung.....	19
5.10	Löschwasserversorgung.....	20
5.11	Müllbeseitigung.....	20
5.12	Fernmeldeversorgung.....	20

6.0	Durchführung des Bebauungsplanes.....	21
6.1	Bodenordnende Maßnahmen.....	21
6.2	Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten.....	21
6.3	Beschluß- und Bekanntmachungsdaten.....	22

Anlage

"Bebauungsplan Neu-Baabe" (1924)

Begründung für den Bebauungsplan Nr. 1 "Strandstraße" 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 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. 1 eingeleitet, damit die schon in der Vergangenheit begonnenen Aktivitäten zur baulichen Nutzung entlang der Strandstraße und zur Erschließung 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 im gesamten östlich der Bundesstraße B196 gelegenen Teilgebiet der Gemeinde Baabe, der mit bauleitplanerischen Mitteln in ortsbildgerechte und landschaftsverträgliche Bau- und Nutzungsformen umgesetzt werden soll.

1.1 Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

- Wiederherstellung und Entwicklung des Gebietes unter Zugrundelegung der ursprünglichen gründerzeitlichen Planung
- Erhaltung und Entwicklung der Grünanlagen im öffentlichen Verkehrsraum
- Neuordnung der verkehrlichen Erschließung des Strandbereiches
- Verkehrsberuhigung der Strandstraße
- Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche für kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke in Kombination mit Fremdenbeherbergung (Kur- und Fremdenverkehrszentrum)
- Berücksichtigung der vorhandenen Waldbestockung in Abstimmung mit Forst- und Naturschutzbehörden und unter Erarbeitung eines Grünordnungsplanes

Die Allgemeinen Ziele der Planung sind gegenüber der Ursprungsplanung nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange überprüft worden.

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 dessen wichtigste städtebauliche Achse, die Strandstraße, mit den von ihr erschlossenen Grundstücken im Bereich zwischen dem Göhrener Weg im Westen und dem Brautsteig im Osten. In südlicher Richtung erstreckt sich das Plangebiet bis zur 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 Umweltgipfels 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. 1 "Strandstraße" wird wie folgt begrenzt:

im Norden durch die südliche Grenze des Flurstückes 33/2, die westliche und nördliche Grenze des Flurstücks 36, die nördlichen Grenzen der Flurstücke 37, 38, 39, 40 und 41, den nördlichen Teil der Westgrenze des Flurstücks 42 (Weg), die nord-

	westliche, nordöstliche und östliche Grenze des Flurstücks 43/2 bis zum Schnittpunkt mit der nördlichen Grenze des Flurstückes 48, die nördliche Grenze des Flurstückes 48, das Flurstück 47 (Fritz-Worm-Straße) querend, die nördliche Grenze des Flurstückes 62 (Weg), das Flurstück 68 (Karl-Moritz-Straße) querend, sowie die Nordgrenzen der Flurstücke 69, 70, 71, 72 und 73/2
im Osten	durch die östliche Grenze des Flurstücks 73/2 und 73/1 und deren südlicher Verlängerung über das Flurstück 65 (Strandstraße), die nordöstliche Grenze der Flurstücke 97, 95/2 sowie 94/3 und dessen südlicher Verlängerung bis zur Südgrenze des Flurstücks 101 (Straße Am Jakobsberg, Gemarkungsgrenze),
im Süden	durch die Südgrenzen der Flurstücke 101, 112/1 (Straße Am Jakobsberg), und die südlichen Grenzen der Flurstücke 113, 114, 115, 116, 117, 118 und 119 (Gemarkungsgrenze),
im Westen	durch die Westgrenzen der Flurstücke 119, 120 und des Flurstücks 65 (Strandstraße)

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

2.3 Bestandsanalyse

Das Plangebiet gehört zum Naturraum der Baaber Heide, einem verdünnten Nehrungsbereich. Auf den größeren Baulücken, die etwa die Hälfte der Fläche umfassen, teilweise sogar auf bebauten Grundstücken ist die natürliche Vegetation des Beerstrauch-Kiefernwaldes erhalten, dessen Bestände zum Nordwesten des Plangebietes lichter werden im Übergang zu den dünenfreien Seesandebenen mit (ursprünglich) Magerrasen und Salzweiden.

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Baabe.

Prägendes städtebauliches Element des Plangebietes ist die großzügige Anlage der Strandstraße, die sich geradlinig von der B196 bis zum Strand erstreckt und mit ihren breiten, begrünten Fußwegen gute Aufenthaltsqualitäten aufweist. Andererseits bildet sie z.Z. die einzige Erschließungsmöglichkeit für den gesamten östlich der B196 gelegenen Siedlungsbereich einschließlich Strand und Campingplatz, und die Überlagerung der miteinander konkurrierenden Nutzungsansprüche der Aufenthalts- und der Erschließungsfunktion führt zu erheblichen Problemen.

Die Bebauungs- und Nutzungsstruktur ist inhomogen. Basierend auf dem bei der Gemeinde vorliegenden "Bebauungsplan Neu-Baabe" aus dem Jahr 1924, der dieser Begründung als Anlage beigefügt ist, wurde die Grundstücksteilung vorgenommen und einzelne Grundstücke im Stil der historischen Bäderarchitektur bebaut, dem für Baabe angestrebten Familienbadcharakter entsprechend dimensioniert. Spätere Ergänzungen wurden erheblich abweichend vom Ursprungsplan und in unmaßstäblichen neuzeitlichen Bauformen errichtet. Besonders im Hinblick auf die städtebauliche Bedeutung der Strandstraße ist das Fehlen eines verbindenden charakteristischen Gestal-

tungselementes negativ anzumerken. Die Palette der heutigen Nutzungen reicht vom Wohnhaus über Hotel bis zur auf den Massentourismus ausgerichteten Gastronomie und zum Lebensmittelmarkt.

3.0 Überörtliche Planungen

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 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, Waldwirtschaft, Fischerei, Erholungs- und Verkehrswesen unter Berücksichtigung landschaftstypischer, historischer Siedlungs- und Landnutzungsformen.

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 wird 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
- das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone der Wasserfassung Baabe

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 07.07.93 und im Ergebnis der Planberatung am 17.06.93 hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung festgestellt:

- Der B-Plan-Bereich entspricht in Lage und Größe den Ausweisungen des F-Planes, Stand 16.11.1992.
- Im Ergebnis der Beratung in Baabe wurde Übereinstimmung darüber erzielt, daß sich im langfristigen Zeitraum die Wohnbevölkerung bei 1000 Einwohnern einpegeln wird. Im Fremdenverkehrsbereich ist eine Höchstgrenze von 3500 Betten in Ansatz zu bringen. Bei Reduzierung der Bettenkapazität auf dem Campingplatz kann eine Erhöhung der Bettenkapazität in anderen Fremdenverkehrseinrichtungen unter der Maßgabe geplant werden, daß die Höchstgrenze nicht wesentlich überschritten wird.
- Unter Berücksichtigung der im B-Plan Nr. 3 "Waldstraße" großdimensionierten Wohnbauflächen einer realen Einwohnerentwicklung und des Eingriffs in den Natur- und Landschaftshaushalt ist von den geplanten Allgemeinen Wohngebieten Abstand zu nehmen.

Der Bebauungsplan ist gemäß der Stellungnahme der Raumordnungsbehörde überarbeitet worden. Die daraufhin ergangene Stellungnahme der Raumordnungsbehörde vom 23/08/1994 lautet in ihrer Zusammenfassung wie folgt:

- Die landesplanerische Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Rostock vom 07.07.1993 behält Gültigkeit.
- Die Planung steht im Einvernehmen mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.

- Naturschutzrechtlichen Erfordernissen zur Herausnahme des Plangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet Ostrügen ist gesondert zu entsprechen.

3.3 Entwicklungstendenzen

Aufgrund der Lage und Attraktivität des Plangebietes ist eine Weiterentwicklung der bereits vorhandenen Fremdenverkehrsnutzung zu erwarten. 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 Bauformen bestätigt. 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 insbesondere die Vorbehaltsfläche für ein Kurmittelhaus in Kombination mit Kurhotel (Mutter-Kind-Klinik) im Bereich der Strandstraße sowie der gesamte Bereich der Kurpromenade zur Ostsee. 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

Bauleitpläne analog zum BauGB liegen für das Plangebiet nicht vor. Die vorhandene Parzellierung des Plangebietes ermöglicht die Beurteilung von Bauvorhaben nach den Vorschriften des § 34 BauGB, wobei aber aufgrund besonders des neueren Bestandes eine ungeordnete Bebauung zu erwarten ist. Dem sollten die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes begegnen.

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. 1 "Strandstraße" 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 und die vorhandenen Qualitäten des Straßenraumes der Strandstraße prädestinieren das Plangebiet, gemeinsam mit dem östlich anschließenden Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2 "Strand und Kuranlagen" das Zentrum des Fremdenverkehrs in Baabe mit der dazugehörigen privaten und öffentlichen Infrastruktur zu bilden.

In Anlehnung an den frühen "Bebauungsplan Neu-Baabe", der dieser Begründung als Anlage beigelegt ist, insbesondere unter Beachtung des darauf basierenden Stadtgrundrisses, soll die Siedlungsstruktur entwickelt werden.

Ein weiteres Ziel ist die Entlastung der Strandstraße vom Kfz-Verkehr und die Erhaltung der signifikanten Merkmale des Straßenraumes sowie die Ausprägung einer charakteristischen, aus der Bäderarchitektur entwickelten Bebauungsstruktur mit verbindenden Gestaltungselementen für die straßenbegleitende Bebauung. Ziel ist der Bedeutung dieser städtebaulich wichtigen Achse auch gestalterisch gerecht zu werden.

Mit der Verwirklichung der städtebaulichen Zielsetzung ist ein Eingriff in den landschaftlichen Zusammenhang verbunden, der zu bewerten ist und für den mit einem Grünordnungsplan die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festzulegen sind.

Zur Durchsetzung der städtebaulichen Ziele sollen folgende Regelungen getroffen 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. So wird der überwiegende Teil des Plangebietes als Sondergebiet Fremdenverkehr festgesetzt, dem 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, außerdem Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Darüber hinaus können ausnahmsweise 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 zugelassen werden.

Durch textliche Festsetzung sollen Hotelzimmer und Wohnungen die zur Strandstraße ausgerichtet sind ausgeschlossen werden. Mit dieser Einschränkung soll eine Belebung der Strandstraße erreicht werden, in dem die in der Hauptsache ruhebedürftigen Nutzungen von der Strandstraße abgewandt angeordnet werden.

Nach eingehender Diskussion in der Gemeindevertretung sowie Abstimmung mit der Raumordnungsbehörde, den Naturschutzbehörden und dem Landkreis ist auf die Festsetzung Allgemeiner Wohngebiete in den rückwärtigen Bereichen der an der Strandstraße gelegenen Flurstücke verzichtet worden. Diese Flächen sind nunmehr als nicht überbaubares Sondergebiet festgesetzt mit besonderen Regelungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß textlichen Festsetzungen und Grünordnungsplan.

Zwecks weiterer Begrenzung der Wohnungskapazität, insbesondere unter dem Gesichtspunkt der Vermeidung der sog. Zweitwohnungen und der Sicherung des Gebietes für Fremdenverkehrsfunktionen hat die Gemeinde gem. § 22 BauGB in Verbindung mit der Fremdenverkehrssicherungsverordnung eine Satzung erlassen, mit der die Bildung von Teileigentum unter den Genehmigungsvorbehalt der Gemeinde gestellt wird.

Der konkrete Nutzungszweck für die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche wird zur Zeit in der Gemeindevertretung, mit der Kurverwaltung und möglichen Betreibern von Kur- und Erholungseinrichtungen diskutiert. Absehbar ist, daß voraussichtlich eine Kombination aus öffentlicher Verwaltung (Kurverwaltung), sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen, kulturellen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen sowie ein medizinischer Rehabilitationsbereich im Rahmen von Mutter-Kind-Einrichtungen ggfs. kombiniert mit Kurmittelhaus zur Realisierung gelangen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,2 und einer Geschoßflächenzahl von 0,4 läßt eine für den Ort typische Dimensionierung der Baukörper und eine landschaftsverträgliche Bebauung zu. Die Grundflächenzahl 0,2 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 dar. Diese Grundflächenzahl ist wiederholt diskutiert worden und wird allgemein als der bestgeeignete Kompromiß angesehen.

Für die Fläche für Gemeinbedarf wird das bauliche Nutzungsmaß höher angesetzt mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschoßflächenzahl von 0,9. Dieses dient der notwendigen städtebaulichen Akzentuierung innerhalb der sonst gleichmäßigen Siedlungsstruktur und der Schaffung eines gestalterischen Schwerpunktes. Damit eine gestalterisch wirksame Dimensionie-

rung des Platzes im Bereich der Gemeinbedarfsfläche und der ihn hufeisenförmig umgebenden Bebauung ermöglicht wird, ist eine Grundflächenzahl von mindestens 0,3 erforderlich.

Die Geschossigkeit entlang der Strandstraße ist als zwingend 2-geschossig festgesetzt. Hierdurch soll eine dem gründerzeitlichen Charakter des öffentlichen Raumes der Strandstraße entsprechende ausgeglichene Höhenentwicklung erzielt werden. Akzentuiert werden soll diese Höhenentwicklung wiederum im Bereich der Gemeinbedarfsfläche mit einer max. 3-geschossigen Bebauung, die den besonderen Charakter und die herausgehobene Bedeutung der hier möglichen baulichen Anlagen im umgebenden Siedlungszusammenhang betont.

Ebenfalls zur Herstellung einer ausgeglichenen Bauhöhenentwicklung dient die Festsetzung, daß Erdgeschoßfußböden in ihrer Höhe max. 0,5 m über einer im Baugenehmigungsverfahren festzusetzenden Geländeoberfläche liegen dürfen.

4.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Die bauliche Gliederung im Plangebiet entspricht der ursprünglichen gründerzeitlichen Gestaltungsidee. Aufgrund der städtebaulichen Bedeutung der Strandstraße werden hier Festsetzungen getroffen, die dem Ziel der Entwicklung einer charakteristischen Bebauungsstruktur entlang dieser Achse dienen. Dem entspricht die strenge Festsetzung einer Baulinie zur Strandstraße, die zur Gliederung des Straßenraumes an markanten Punkten verspringt, ebenso wie die grundstücksweise festgesetzte überbaubare Fläche, die zusammen mit dem Maß der baulichen Nutzung eine für Baabe typische Dimensionierung der Baukörper und eine landschaftsverträgliche Bebauung sichern sollen.

In den Bereichen, in denen das Gelände bis zu 5 m über angrenzendem Straßenniveau ansteigt, zwischen Fritz-Worm-Straße und Karl-Moritz-Straße, werden die überbaubaren Flächen zurückversetzt, damit unter Ausnutzung der Südhanglage zur Strandstraße die Besonderheit der gegebenen Geländesituation genutzt werden kann und erhalten bleibt.

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 Gestaltanforderungen 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 hat 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 mit aufgeführt.

4.5 Denkmalpflege

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 Denkmalpflegeliste des Landkreises Rügen, in der die Anlage der Strandstraße als Denkmal aufgeführt ist. Hinzukommen die von der Strandstraße erschlossenen Bauflächen, wobei ggfs. im Zuge des Beteiligungsverfahrens der Träger öffentlicher Belange, parallel zur öffentlichen Auslegung des Planes, eine Beschränkung auf die eigentliche Verkehrsfläche der Strandstraße erfolgen kann. Die nachrichtliche Übernahme der Denkmäler nach Landesrecht dient dem Verständnis des Bebauungsplanes und ist für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig und zweckmäßig.

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

Charakteristisch für das Plangebiet ist der großflächig vorhandene Kiefernbestand. Er ist Bestandteil des südlich anschließenden Waldgebietes der "Baaber Heide", das nach Norden allmählich in den Traubeneichen-Buchenwaldbestand der südlichen Ausläufer der Granitz übergeht.

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 grundsätzliche Zustimmung zur Nutzungsartenänderung von Wald ersetzt nicht die Beantragung und Ausstellung für jedes Grundstück. Die einzelnen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen sind in Abstimmung mit dem Forstamt zu bestimmen.

Bedingt durch die besondere Situation im Bebauungsgebiet wird der in § 20 LWaldG M-V vom 08.02.1993 geforderte Abstand zwischen Wald und baulichen Anlagen von 50 m kaum einzuhalten sein. Deshalb muß der Bauherr mit der Antragstellung auf Rodung auch den Haftungsausschluß für die angrenzenden Waldeigentümer erklären. Das betrifft Einwirkungen, die durch den angrenzenden Wald ausgehen können.

Bezüglich des geplanten Eingriffs in den Naturhaushalt 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.

Der mögliche Eingriff wird 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 werden als Teil B Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Grünordnungsplan in einem Umfang von DM 109.728,- festgelegt (Aufforstung von 27.432 qm Laub und Mischwald in der Gemeinde Lancken-Granitz).

In Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde gilt die Ersatzaufforstung von 27.432 qm als ausreichend (Ausgleich 1:1,6) für den planerischen Eingriff in den Waldbestand.

Mit textlichen Festsetzungen werden bereits im Bebauungsplan Ausgleichsmaßnahmen bestimmt. So ist innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft der auf den Baugrundstücken vorhandene Kiefernbestand zu erhalten und nach Maßgabe der Unteren Naturschutzbehörde und der Forstbehörde zu entwickeln. Vorhandene bauliche Anlagen haben Bestandsschutz. Bauliche Nebenanlagen sind nur nach Maßgabe der Unteren Naturschutzbehörde und der Forstbehörde zulässig.

Durch textliche Festsetzung wird weiterhin bestimmt, daß für je angefangene 100 qm versiegelter Fläche (Bebauung, Nebengebäude, Zufahrten, Hofpflasterungen, Stellplätze) 4 standortgerechte Laubbäume anzupflanzen sind. Bei jeder Einzelbaumaßnahme ist im Vorfeld eine Abstimmung mit dem Biosphärenreservat herbeizuführen. Ggfs. erforderliche Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen gemäß Grünordnungsplan.

Ebenfalls der Erhaltung des Kiefernbestandes dient die geringe Grundflächenzahl wodurch die Summe der befestigten Flächen der Baugrundstücke in landschaftsverträglichem Rahmen gehalten werden kann. Das durch die Grundflächenzahl in Verbindung mit § 19 Abs. 4 BauNVO gesetzte Limit darf laut textlicher Festsetzung nur überschritten werden für notwendige Stellplätze mit ihren Zufahrten, die nach Maßgabe der Unteren Naturschutzbehörde angelegt werden.

Parallel haben zu der Durchführung der notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen weiterführende Verhandlungen mit der Gemeinde, den zuständigen Träger öffentlicher Belange und dem Grundplaner stattgefunden. Nach Abschluß der Verhandlungen ist ein Nachweis der Flächensicherung für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Gemeinde Lancken-Granitz von ca. 3 ha möglich. Diese Flächen sind vertraglich abgesichert, mit ersten Maßnahmen soll in 1996 begonnen werden.

4.7 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 (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.

4.8 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-1, 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.

4.9 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	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl	Bauweise	Gebietsgröße qm	% des Plangebietes	max. Bruttogeschossfläche
1	Sondergebiet (Fremdenverkehr)	II	0,2	0,4	o	52.197	59	20.879
2	Flächen für den Gemeinbedarf	II-III	0,3	0,9		6.969	9	6.272
3	Straßenverkehrsflächen					16.909	22	
	Gesamt					76.075	100	27.151
	Davon naturschutzrechtliche Festsetzungen im Plangebiet:							
1a	zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung der Landschaft					11.300	15	
1b	Erhaltung von Bäumen und Sträuchern					1.369	2	

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 der Festsetzung der Fläche für Gemeinbedarf wird die planungsrechtliche Vorbereitung für eine wesentliche Anhebung der fremdenverkehrlichen Infrastruktur des Ortes vorgenommen. Hier soll der Schwerpunkt des Kur- und Erholungswesens 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 optimal in einer Entfernung von ca. 200 m.

5.2 Kraftfahrzeugverkehr

Das Erschließungssystem des Plangebietes ist bestimmt durch die breite Trasse der Strandstraße, die das Plangebiet in Ost-West-Richtung durchzieht. Von dieser zentralen Erschließungsstraße verlaufen Stichstraßen in nördlicher und südlicher Richtung zur Erschließung der angrenzenden Baugebiete und des Campingplatzes. Die Entlastung der Strandstraße von dieser Erschließungsfunktion ist eines der Ziele der städtebaulichen Planungen für Baabe und seine Umsetzungsmöglichkeiten innerhalb eines Verkehrskonzeptes für das gesamte Gemeindegebiet zu konkretisieren. Auf 3 m verbreitert wird der öffentliche Weg zwischen Fritz-Worm-Straße und Karl-Moritz-Straße, der aufgrund der Höhenentwicklung der angrenzenden Grundstücke für deren Erschließung notwendig ist. Die übrigen Straßenverkehrsflächen innerhalb des Plangebietes sind bezogen auf das zu erwartende Verkehrsaufkommen ausreichend bemessen und werden auf den vorhandenen Flurstücksgrenzen festgesetzt.

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.

5.3 Ruhender Verkehr

Bauordnungsrechtlich sind für bauliche Anlagen, bei denen ein Kraftfahrzeugverkehr zu erwarten ist, Einstellplätze erforderlich. Die Zahl dieser notwendigen Einstellplätze ist den einschlägigen Richtlinien zu entnehmen.

Die festgesetzten Verkehrsflächen ermöglichen auch die Anlage von Parkmöglichkeiten im Verkehrsraum ggfs. in Kombination mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen. Mit Rücksicht auf die Fremdenverkehrs- und Kurortfunktion des Gebietes östlich der B 196 sind Stellplätze im öffentlichen Verkehrsraum nur in geringfügigem Umfang vorzusehen und der Aufenthaltsfunktion der

Fußgänger Vorrang zu geben. Öffentliche Stellplätze sollten deshalb bereits unmittelbar an der Bundesstraße angeordnet werden, damit der Kur- und Badebetrieb nicht mehr als unbedingt erforderlich durch den Kfz-Verkehr gestört wird.

Die zur Zeit geführte Diskussion um den Verkehr im Raum Südost Rügen kann auch zu weiteren Regelungen (Ablösung) von Einstellplätzen etc. führen.

5.4 Rad- und Fußwege

Gesonderte Radwege werden nicht ausgewiesen. Das Kraftfahrzeugverkehrsaufkommen innerhalb des Plangebietes wird nicht so hoch sein, daß eine Trennung erforderlich wird.

Die Fußwege sind in den festgesetzten Verkehrsflächen zu führen. Darüberhinaus wird der vor Ort bereits vorhandene Fußweg zwischen der Waldstraße und der Strandstraße planungsrechtlich gesichert. Diese Fußwegebeziehungen berücksichtigen die Umwegempfindlichkeit der Fußgänger und ermöglichen gemeinsam mit Fußwegen der angrenzenden Gebiete die fußläufige Verbindung des Bahnhofes mit den Wanderwegen in den Kiefernwäldern südlich der Ortslage.

5.5 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.

5.6 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 schon in 1994 versorgt werden kann ist noch nicht feststellbar.

5.7 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 sind bei Erfordernis der 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.

5.8 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung für das Plangebiet wird von der Rügenwasser GmbH, Putbusser Chaussee 1, 18528 Bergen, vorgenommen. Im Zusammenhang mit dem Bau der neuen Gehwege in der Strandstraße wird die vorhandene Wasserversorgungsleitung durch eine neue ersetzt. Die Wasserversorgungsleitungen in den Querstraßen müßten mit einem geplanten Straßenausbau ebenfalls ausgewechselt werden.

5.9 Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist überwiegend an die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen. Zuständig ist der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, Putbusser Chaussee 1, 18528 Bergen. Eine Erweiterung des Abwasserkanalnetzes ist in Teilbereichen des Plangebietes erforderlich. Die Abwasserbehandlung erfolgt in der zentralen Kläranlage Göhren. Der neue Teil von Baabe entwässert zum größten Teil im freien Gefälle zum Pumpwerk. Ein Regenwassersystem ist nicht vorhanden.

Seitens des Zweckverbandes wird dem Einleiten von Oberflächenwasser nicht zugestimmt. Eine strikte Trennung von Schmutz- und Regenwasser ist bereits auf dem Grundstück zu beachten. Die Überläufe aus grundstückseigenen Regenwasserspeichern sind nicht dem Schmutzwassersystem zuzuleiten.

Projekte zur Erweiterung des Abwasserkanalnetzes werden zur Zeit erstellt.

5.10 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.

5.11 Müllbeseitigung

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Planbereich 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.

5.12 Fernmeldeversorgung

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt Rostock, Srsalsund, Barther Str. 64 b, Dienststelle PIL, Tel. 03831-240-324 so früh wie möglich, mindestens 8 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.

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 größere bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich sind.

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	Beabsichtigter Durchführungszeitraum	Kosten insgesamt/ davon im Planungszeitraum/ gesicherte Finanzierung
Flächendeckende Abwasserentsorgung	Gemeinde	97/98	1.500 TDM/ungeklärt
Bepflanzung der Rasenflächen der Mittelpromenade mit attraktiven Ziergehölzen	Gemeinde	95	25 TDM/ungeklärt
Austausch aller Alleebäume durch geeignete Lindenbäume (Ulmen und Rüstler sind durch Milben und Pilzbefall geschädigt)	Gemeinde	97/98	500 TDM/ungeklärt
Erneuerung der gesamten Straßenbeleuchtung	Gemeinde	95	160 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 26.10.1995
- satzungsändernder Beschluß am 24.04.1996

Baabe, den 02.09.1996

Mathis
Bürgermeister

