

Dipl.-Ing. Kirsten Fuß  
Freie Landschaftsarchitektin bcla  
Dipl.-Ing. Lars Hertelt  
Freier Stadtplaner und Architekt  
Dr.-Ing. Frank-Bertolt Raith  
Freier Stadtplaner und Architekt dwb  
Partnerschaftsgesellschaft  
Mannheim PR 100023  
76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53  
Tel. 0721 378564  
Fax 0721 5688881  
18439 Stralsund, Neuer Markt 5  
Tel. 03831 203496  
Fax 03831 203498  
[www.stadt-landschaft-region.de](http://www.stadt-landschaft-region.de)  
[info@stadt-landschaft-region.de](mailto:info@stadt-landschaft-region.de)

# **Bebauungsplan**

## **Nr. 14**

### **„Kultur in Prora“**

**Gemeinde Ostseebad Binz**

**Satzung**

  
10.9.2015



# Begründung

## Inhalt

|  |    |
|--|----|
| 1) Ziele und Grundlagen der Planung.....                               | 3  |
| 1.1) Lage des Plangebiet.....  | 3  |
| 1.1.2) Plangrundlage.....  | 4  |
| 1.2) Ziele der Planung .....   | 4  |
| 1.3) Grundlagen und Verfahren .....                                    | 4  |
| 1.3.1) Verfahren.....  | 4  |
| 1.3.2) Erfordernisse der Raumordnung .....                             | 5  |
| 1.3.3) Flächennutzungsplan .....                                       | 6  |
| 1.4) Bestand.....  | 6  |
| 1.4.1) Beschreibung des Plangebietes.....                              | 6  |
| 1.4.2) Denkmalschutz .....   | 7  |
| 1.4.3) Schutzgebiete und Schutzobjekte .....                           | 9  |
| 1.4.4) Altlastenverdachtsfläche .....                                  | 11 |
| 1.5) Abwägungsrelevante Belange .....                                  | 11 |
| 2) Städtebauliche Planung .....  | 13 |
| 2.1) Städtebaulicher Entwurf .....                                     | 13 |
| 2.1.1) Nutzungskonzept .....   | 13 |
| 2.1.2) Städtebaulicher Entwurf .....                                   | 15 |
| 2.1.3) Testentwürfe.....   | 16 |
| 2.1.4) Flächenbilanz.....  | 18 |
| 2.2) Begründung zentraler Festsetzungen.....                           | 18 |
| 2.2.1) Art der Baulichen Nutzung / Baugebiete.....                     | 18 |
| 2.2.2) Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksfläche ..... | 21 |
| 2.2.3) Nebenanlagen / Flächen für Gemeinschaftsstellplätze (GSt) ..... | 22 |
| 2.2.4) Grünflächen .....   | 23 |
| 2.2.5) Waldflächen .....   | 23 |
| 2.2.6) Festsetzungen zur Grünordnung.....                              | 23 |
| 2.2.7) Nachrichtliche Übernahmen und ergänzende Hinweise .....         | 24 |
| 2.3) Erschließung .....  | 25 |
| 2.3.1) Verkehrliche Erschließung .....                                 | 25 |
| 2.3.2) Ver- und Entsorgung.....  | 27 |
| 3) Umweltbericht .....   | 30 |
| 3.1) Allgemeines.....  | 30 |



|  |    |
|--|----|
| 3.2) Schutzgüter - Bestandsaufnahme und Bestandsbewertung.....       | 31 |
| 3.2.1) Geologie / Boden .....  | 31 |
| 3.2.2) Wasser.....   | 34 |
| 3.2.3) Klima.....  | 36 |
| 3.2.4) Flora und Fauna.....  | 38 |
| 3.2.5) Landschafts- und Ortsbild .....                               | 53 |
| 3.2.6) Schutzgut Mensch .....  | 54 |
| 3.2.7) Kultur- und Sachgüter .....                                   | 56 |
| 3.2.8) Wechselwirkungen .....  | 56 |
| 3.3) Risikoanalyse .....   | 57 |
| 3.3.1) Umweltrelevante Auswirkungen .....                            | 57 |
| 3.3.2) Ermittlung des ökologischen Risikos .....                     | 57 |
| 3.3.3) Zu erwartende Wechselwirkungen .....                          | 61 |
| 3.3.4) Zusammenfassung der Risikobereiche und -intensitäten .....    | 61 |
| 3.4) Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) .....              | 62 |
| 3.5) Vermeidung, Verminderung und Kompensation von Eingriffen .....  | 62 |
| 3.5.1) Risikomindernde Maßnahmen .....                               | 62 |
| 3.5.2) Kompensationsgrundsätze.....                                  | 63 |
| 3.5.3) Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.....                        | 64 |
| 3.5.4) Waldbilanz .....  | 71 |
| 3.6) Sekundärwirkungen, Folgeprojekte und entlastende Faktoren ..... | 71 |
| 3.7) Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativenprüfung) .....  | 72 |
| 3.8) Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen .....   | 72 |
| 3.9) Monitoring .....  | 72 |
| 3.10) Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....                    | 72 |

## 1) Ziele und Grundlagen der Planung

### 1.1) Lage des Plangebiet

#### 1.1.1) Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.14 der Gemeinde Ostseebad Binz ist in der Ortslage Prora gelegen und umfasst den Block III (Zeilenbebauung und die südliche Platzrandbebauung) mit den umliegenden Wald- und Freiflächen, bestehend auf den Flurstücken 5/141, 5/159, 6/1 (teilw.), 6/11 (teilw.), 6/10, 5/37, 5/38, 5/39, 5/41, 5/45, 5/154, 5/157, 6/9 der Flur 7, Gemarkung Prora.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die Festwiese gemäß Darstellung des rechtsgültigen FNP
- im Osten durch die Düne



- im Süden durch die Südstraße
- und im Westen durch die Poststraße

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 28,5 ha.

### 1.1.2) Plangrundlage

Grundlage der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes ist eine digital erstellte Katasterkarte im Maßstab 1:1000. Die Gebäudehöhen wurden in Lauf des Verfahrens auf Grundlage einer örtlichen Aufnahme durch ÖbVI Krawutschke Meißner Schönemann aus Bergen nachgetragen. Zum Satzungsbeschluss wurden zudem die Katasterangaben (Flurstücksnummern) aktualisiert.

Auf die Darstellung von Höhenlinien und -punkten ist verzichtet worden, da es sich bei den für die Bebauung vorgesehenen Bereiche um fast ebenes Gelände handelt und die topographisch bewegten Bereiche, wie die Dünen und der Küstenwald im Bestand erhalten bleiben sollen und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt sind.

Grundlage für die Entwurfserarbeitung ist die Bestandsaufnahme der im Planbereich vorhandenen Biotoptypen und die darauf basierende Potentialanalyse.

### 1.2) Ziele der Planung

Gemäß § 1 Abs.3 BauGB sind die Gemeinden verpflichtet Bauleitpläne aufzustellen, " ... sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist." Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.14 wurde notwendig, um die bestehenden denkmalgeschützten Gebäude einer geeigneten Nachnutzung zuzuführen und damit die Gesamtanlage Prora gemäß ihrem kulturhistorischen Rang zu erhalten sowie ein verträgliches Miteinander von baulicher Nutzung und Umwelt in dem sensiblen Landschaftsraum zu gewährleisten.

Auf der Grundlage der S.T.E.R.N.-Studie "Prora für Rügen" (Bedarfs- und Wirtschaftlichkeitsstudie S.T.E.R.N. GmbH 1997) soll die planungsrechtliche Zulässigkeit für die Entwicklung von Block III gesichert werden. Unter Berücksichtigung der (rechtskräftigen / in Aufstellung befindlichen) Bebauungspläne für die übrigen Blöcke sind gemäß S.T.E.R.N.-Studie für den Block III neben zentralen Einrichtungen (Museum/Dokumentationszentrum, Sport- und Veranstaltungsbereiche, Gewerbeflächen) insgesamt rund 1.150 Gästebetten als Hotel und Ferienwohnungen vorgesehen.

|                               | BP    | Wohneinheiten | Beherbergungsbetten |
|-------------------------------|-------|---------------|---------------------|
| <b>Gesamt gem. S.T.E.R.N.</b> |       | <b>600</b>    | <b>3000</b>         |
| davon Block I / II            | 13    | 400           | 760                 |
| davon Block III               | 14    | --            | 1150                |
| davon Block IV                | 23A/B | 200           | 590                 |
| davon Block V                 | 18    | --            | 500                 |

### 1.3) Grundlagen und Verfahren

#### 1.3.1) Verfahren

Die Gemeindevertretung Binz hat auf ihrer Sitzung am 29.09.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.14 „Kultur in Prora“ beschlossen.



Den Maßgaben des an das Europarecht angepassten Baugesetzbuches von 2004 entsprechend, erfolgte als erster Verfahrensschritt der Planung die Beteiligung gemäß §4 Abs.1 BauGB, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Zu diesem Zweck wurde der Vorentwurf des Bebauungsplanes den wichtigsten Behörden im Rahmen eines ersten Scoping-Termins vorgestellt und die zugrundeliegende Konzeption erörtert. Nach Auswertung des Protokolls dieses Termins und der eingegangenen schriftlichen Äußerungen erfolgte die weitere Bearbeitung des Bebauungsplanentwurfes und die Erarbeitung des Entwurfs der hierzu erforderlichen Flächennutzungsplanänderung.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs.1 BauGB erfolgte als öffentliche Bürgerveranstaltung am 17.05.2006.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde anschließend den von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgelegt, um die notwendigen Stellungnahmen und Äußerungen im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrund der Umweltprüfung einzuholen. Die weitere frühzeitige Beteiligung zur parallel aufgestellten 10. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt ebenfalls in diesem Zuge.

Nach Auswertung des durchgeführten Scopings erfolgte die Detaillierung und notwendige Überarbeitung der Planung, die in der Fassung vom November 2007 als Entwurf nach §4 Abs.2 erneut vorgelegt und für die Bürger nach §3 Abs.2 offengelegt wurde.

Nach einer längeren Planungspause wurde 2012 ein hinsichtlich der räumlichen Zuordnung der Nutzungen überarbeitetes Konzept vorgelegt und Anfang 2013 eine neue Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt.

Im Zuge der Überarbeitung wurden die bisher vorhabenbezogen festgelegten Nutzungen typisierend im Sinne der BauNVO zusammengefasst und räumlich neu positioniert:

- SO 1 Tourismus: statt bisher 93 Ferienwohnungen mit 186 Betten sowie ca. 174 Beherbergungs-Appartements mit 522 Betten werden neu festgesetzt: 250 Ferienwohnungen / Wohnungen mit 750 Betten.
- SO 3 Beherbergung: statt bisher Jugendgästehaus mit 380 Betten, Behindertenherberge mit 66 Betten sowie Trainerlodge mit 14 Betten insgesamt Beherbergungsbetriebe der Hotellerie mit ca. 410 Betten.

Die Eingriffe in die angrenzenden hochwertigen Landschaftsbereiche wurden auf das notwendige Minimum begrenzt; auf eine Überformung geschützter Biotope wurde weitestgehend verzichtet. Zudem wurde auf den Erlass von Örtlichen Bauvorschriften verzichtet, da es sich bei allen baulichen Anlagen im Plangebiet um ein dem Denkmalschutz unterliegendes Ensemble handelt, so dass die gestalterischen Vorgaben sowohl zur Fassadengestaltung sowie zur Gestaltung der angrenzenden Freiflächen unmittelbar aus dem Denkmalschutzrecht erwachsen.

### 1.3.2) Erfordernisse der Raumordnung

Im seit dem 20.09.2010 rechtskräftigen Regionalen Raumentwicklungsprogramm für die Planungsregion Vorpommern ist Binz als Grundzentrum ausgewiesen. Grundzentren sollen die Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs versorgen. Sie sollen als überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt werden und Arbeitsplätze für die Bevölkerung ihres Nahbereiches bereitstellen. Grundzentren sollen vor allem Versorgungsaufgaben für ihre Verflechtungsbereiche erfüllen. Sie sind neben den Mittelzentren die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Zentren in den ländlichen Räumen.

Darüber hinaus liegt Binz in einer als Tourismusschwerpunktraum ausgewiesenen Region. In den Tourismusschwerpunkträumen nehmen die touristischen Siedlungsschwerpunkte besondere touristische Versorgungsaufgaben wahr. Aus diesem Grunde werden in den Tourismusschwerpunkträumen zusätzlich zu den zentralen Orten touristische Siedlungsschwerpunkte festgelegt, die besondere touristische Versorgungsaufgaben mit ausgewählter technischer, sozialer und kultureller Infrastruktur wahrnehmen.



Das Gesamtprogramm für Prora wurde im Rahmen der S.T.E.R.N.-Studie mit der Raumordnung abgestimmt – und mit der Übernahme in den Flächennutzungsplan verbindlich.

Mit Stellungnahme vom 10.12.2007 wurde dem Nutzungsprogramm für Block III aus Kultur, Veranstaltung, Beherbergung (Hotel, Gästehaus, Ferienwohnungen mit 1.168 Betten) und Einzelhandel (1.600 qm) raumordnerisch zugestimmt.

### 1.3.3) Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (Neuaufstellung) der Gemeinde Ostseebad Binz sind für das Plangebiet sonstige Sondergebiete nach §11 BauGB dargestellt:

- SO Zentrum Prora mit Kultur- und Bildungseinrichtungen, Gastronomie, Sport-, Freizeit- und Gesundheitseinrichtungen, Einzelhandel und Parkplätze,
- SO Beherbergung mit Beherbergung und Gastronomie, ergänzend Dienstleistungs-, Sport-, Freizeit- und Gesundheitseinrichtungen sowie Läden,
- SO Tourismus mit Beherbergung, Gastronomie, Handel- und Dienstleistung sowie untergeordnet Wohnen, Gemeinbedarf und sonstige Gewerbebetriebe.

Diese Ausweisung entspricht dem Gesamtnutzungsprogramm der S.T.E.R.N.-Studie (Entwicklungskonzept „Prora für Rügen“) und greift hinsichtlich der Nutzungen im Wesentlichen die im Rahmen der 10. Änderung des Flächennutzungsplans präzisierten Flächendarstellungen auf, berücksichtigt aber hinsichtlich der Anordnung bereits die dem Bebauungsplan zugrunde liegende räumliche Verteilung der Nutzungen.

## 1.4) Bestand

### 1.4.1) Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet ist baulich geprägt durch die großvolumigen sechsgeschossigen Gebäude Block III und südliche Platzrandbebauung, die Bestandteil der ehemals im Auftrag der nationalsozialistischen Massenorganisation "Kraft durch Freude" (KdF) in den 1930er Jahren geplanten Großeinrichtung für Urlaub und Freizeit sind.

Die Gesamtanlage wurde Ende der 30er Jahre nach Plänen des Architekten Clemens Klotz errichtet, wobei die Bauarbeiten kriegsbedingt nicht abgeschlossen werden konnten. Nach

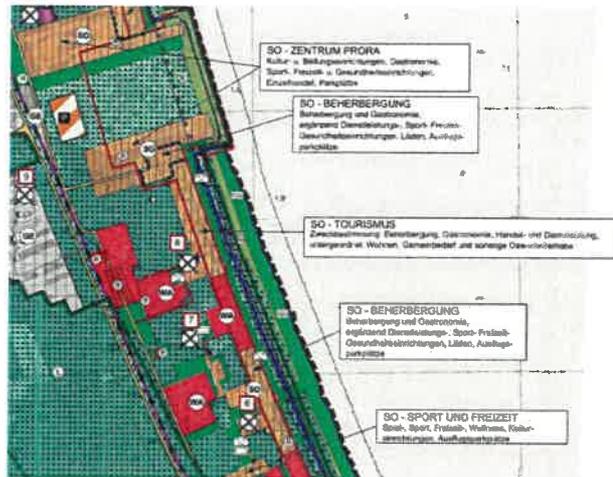


Abbildung 1 Flächennutzungsplan Neuaufstellung, Offenlagefassung (Ausschnitt ohne Maßstab)

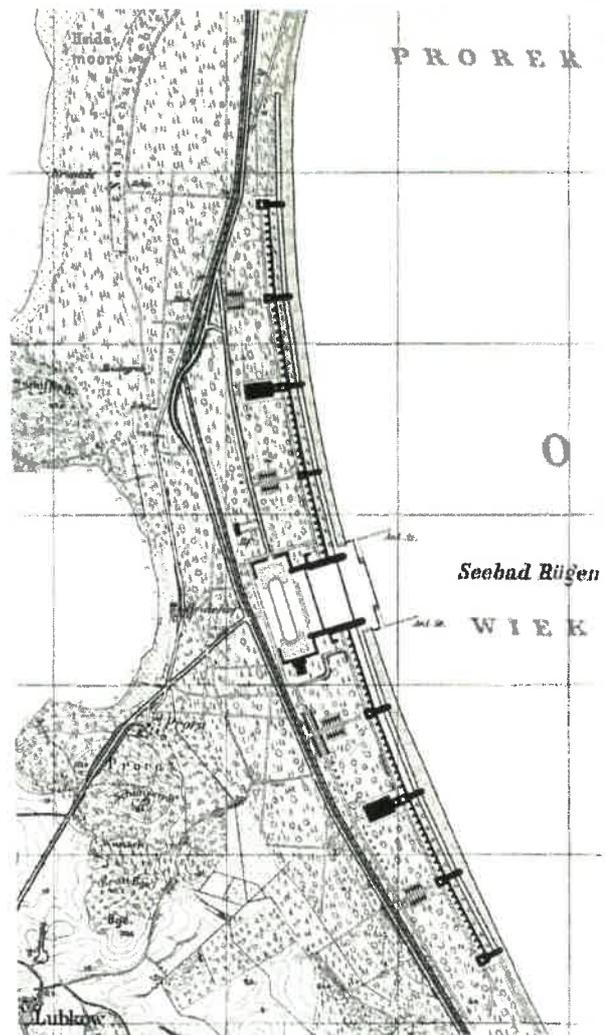


Abbildung 2 Messtischblatt 1:25.000, Ausgabe 1886 mit Nachträgen bis 1939



Baubeginn 1937 war der Rohbau mit Ausnahme der Gemeinschaftshäuser zu Kriegsbeginn größtenteils abgeschlossen. Nach dem Krieg wurde ein Abriss erwogen; die Anlage jedoch dann ab 1952 für die Kasernierte Volkspolizei ausgebaut. Die Rohbauten wurden fertiggestellt und im Lauf der Zeit durch zusätzliche Gebäude und Anlagen ergänzt. Ab 1956 erfolgte die Nutzung durch die Nationale Volksarmee.

Dabei waren in Block III während der 60er Jahren Einheiten der NVA (Flak-Abt. 16, Art. Regiment 16), während der 70er Jahre die Technische Unteroffiziersschule bzw. in den 80er Jahren die Militärtechnische Schule untergebracht. Nach der Nutzungsaufgabe durch die Bundeswehr 1992 etablierte sich die sogenannte Museumsmeile Prora.

Im Quertrakt befanden sich zu DDR-Zeiten Sondernutzungen (z.B. Festhalle „Erich Weinert“, Sporthalle NVA, Haus der Armee). Um die Jahrtausendwende nutzte das Theater Putbus die Räume als Ausweichquartier.

Die im Plangebiet bestehenden Nutzungen bilden derzeit den Nutzungsschwerpunkt in der Ortslage Prora. Insbesondere die Museen mit ihren rund 200.000 Besuchern pro Jahr (Dokumentationszentrum 80.000 Besucher/a; Kunststadt 120.000 Besucher/a) sind ganzjähriger Anziehungspunkt für Urlauber und Tagesbesucher.

Verschiedene befestigte und unbefestigte Flächen nehmen den ruhenden Verkehr auf.

Die Erschließung der Nutzungen im Plangebiet erfolgt derzeit über die an die Landesstraße L 29 anschließende Poststraße.

Die nähere Umgebung der denkmalgeschützten Gebäude des ehemaligen KdF-Bades ist geprägt durch Waldflächen und angrenzende Grün- / Offenlandbereiche, die je nach bisheriger Nutzungsintensität unterschiedlichen Vegetationsbestand aufweisen und einer Vielfalt von Tier- und Pflanzenarten Lebensraum bieten. Die Flora besitzt zum Teil Biotopcharakter.

Westlich des Plangebiets liegen mit der Bahnstrecke Binz-Stralsund sowie der Landesstraße L 29 stark befahrene Verkehrsstrassen. Für den Planungsbereich wurde deshalb eine Schallimmissionsberechnung erstellt (Ramm Ingenieur GmbH, 01.09.2007), welche die zukünftig zu erwartenden Lärmimmissionen prognostiziert und die daraus resultierende Lärmbelastung der Baugebiete beurteilt. Dabei erfolgte vor allem auch die Einschätzung der in den Baugebieten durch die Emissionen der Landesstraße 29 und den Schienenverkehr der Deutschen Bahn zu erwartenden Schallimmissionen. Die Werte der Geräuscheinwirkungen von außerhalb des Plangebietes unterschreiten die nutzungsspezifisch zugrunde zulegenden Orientierungswerte der DIN 18005 deutlich. Am ungünstigsten Immissionsort (IP9: Westfassade des geplanten Hotels im SO (2)) wurde für die Verkehrsgeräusche von außerhalb des Plangebiets 49,0 dB(A) tags und 40,2 dB(A) nachts ermittelt.

#### 1.4.2) Denkmalschutz

##### *Baudenkmale*

Das Plangebiet umfasst einen Teilbereich des Baudenkmals 501 „ehem. KdF-Bad als Gesamtanlage mit allen Gebäuden einschl. der Ruinen und Freiflächen“. Entsprechend der Denkmalliste sind neben den Gebäuden auch alle Freiflächen unter Denkmalschutz gestellt. Der denkmalgeschützte Freiflächenbereich für die Liegenschaft Prora lässt sich wie folgt orten:

- westliche Grenze: Landesstraße L29
- östliche Grenze: Mittlerer Ostseewasserstand, inkl. der sog. Kaimauern
- südliche Grenze: Gauß/Krüger Hochwert 60 33 000
- nördliche Grenze: Gauß/Krüger Hochwert 60 38 000

Demnach ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.14 vom Denkmalstatus als Einzeldenkmal mit Denkmalbereich nach §2 Abs.2 DSchG M-V betroffen. Sämtliche Maßnahmen im Planbereich stehen damit unter dem Genehmigungsvorbehalt des § 7 DSchG M-V. Bei der Durchführung baulicher Vorhaben bedarf es der konkreten Abstimmung denkmalpflegerischer



Belange mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege sowie der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde.

Das ehem. KdF-Bad Prora ist die einzige weitgehend realisierte von insgesamt fünf geplanten Anlagen, die durch die Organisation der „Kraft durch Freude“ (KdF) als Unterorganisation der „Arbeitsfront“ hätten errichtet werden sollen.

Die Wahrung des Denkmalstatus und die Sicherung der denkmalpflegerischen Belange ist bei den Planungsüberlegungen zur weiteren Entwicklung und Nutzung der Gebäude zu gewährleisten. Kubatur und Grundriss sowie das Umfeld der Baukörper sind dabei zu erhalten; es sind jedoch einzelne Veränderungen notwendig, um eine modernen, zeitgemäßen Ansprüchen genügende Nutzung zu gewährleisten.

Im abgeschlossenen Planverfahrens zum Bebauungsplan Nr.13 „Wohnen in Prora“ ist die Abstimmung zum Umgang mit dem Denkmalstatus sehr intensiv erfolgt und deren Ergebnis in den Grundzügen auf den Bebauungsplan Nr.14 übertragbar. Diskussionsgrundlage für die damaligen Abstimmungen mit den zuständigen Fachbehörden waren Testentwürfe der planenden Architekten für die Blöcke I und II. Wichtiges Kriterium dabei war, dass die gestalterischen Vorgaben unabhängig vom potentiellen Investor / Architekten übertragbar sein sollen und eine gewisse Flexibilität gewahrt bleibt (vgl. Kapitel 2.2.7).

Weiterführende Anforderungen an die Gestaltung der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen geltend zu machen, obliegt der Verantwortung des zuständigen Bauordnungsamtes und der Unteren Denkmalbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

#### *Bodendenkmale*

Wie aus einer aktuellen Begutachtung des Planbereiches durch die Untere Denkmalpflege des Landkreises Rügen hervorgeht, befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mehrere Bodendenkmale (Kultur- und Sachgüter), die entsprechend in der Planzeichnung gekennzeichnet sind.

1. Tribüne und Stützmauer. Brüstung aus gebrochenen Feldsteinen, an jeder Seite ein Treppenaufgang. Br. ca. 12 m. DDR-Zeit.
2. Fundamentrest der ehemaligen Bauleitungsbaracke. Beton. Wanddicke ca. 28cm; Gebäudebreite ca. 10m. Länge ca. 90 m. NS-Zeit.
3. Betonplattenstraße. Hauptzufahrt zur Bauleitungsbaracke. NS-Zeit.
4. Künstlicher Teich. Breite ca. 15 m; Tiefe ca. 2 m. NS-Zeit?
5. Aufgeschobene Halde und ebene Lagerfläche (?) südwestlich der Bauleitungsbaracke. Die Fläche ist mit jungen Kiefern und Birken zugewachsen. Der südlich anschließende Wald aus Kiefern und Eichen ist aufgrund der Stammdicken deutlich älter. Das Geländeprofil sind naturbelassene Dünen und Strandwälle. NS-Zeit.
6. Reste der Bepflanzung des Arbeitslagers der Siemens-Bau-Union. Wacholderbüsche. NS-Zeit.



Abbildung 3: Ortsbegehung am 19.10.2007  
(Luftbild Geodatenportal Mecklenburg-Vorpommern)



7. Betonplattenstraße entlang der Westseite des gesamten Seebades. Platten auf Kreuzfuge aus grobkörnigem Beton gegossen. Breite 2 x 2,90 m. Originalbestand, NS-Zeit.
8. Böschung entlang der Düne

Zu den verschiedenen Denkmälern liegt der Gemeinde folgende zusammenfassende Beurteilung der Fachbehörde hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen vom 17.10.2007 vor: „Im Untersuchungsgebiet wurden anhand einer historischen Luftbildaufnahme Strukturen des zum KdF-Bades gehörenden Baubetriebes erkannt und Relikte davon bei einer örtlichen Begehung im Gelände lokalisiert.

*Durch die aktuelle Planung zum B-Plan Nr. 14 „Kultur in Prora“ der Gemeinde Binz werden die im Untersuchungsgebiet festgestellten Kultur und Sachgüter im nordwestlichen Bereich durch die hier angeordneten Stellplätze in den beiden Feldern nördlich der Planstraße berührt. Zum Schutz des Bodendenkmals sollten die Stellplätze nördlich der Planstraße daher so angeordnet werden, dass der Erhalt des für die Baugeschichte des KdF-Bades wichtigen Fundamentes gewährleistet wird.“ (Quelle: LK Rügen, Untere Denkmalpflegebehörde)*

In Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde wird das Fundamentfragment des ehemaligen Bauleitungsgebäudes (2) in die Gestaltung Zufahrt zum öffentlichen Parkplatz einbezogen, indem dessen Lage kenntlich gemacht wird. Die konkrete Ausführung ist im Rahmen der Umsetzung des Parkplatzbaus mit der unteren Denkmalpflegebehörde abzustimmen.

Die Veränderung oder Beseitigung kann nach §7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen [§6 (5) DSchG M-V].

Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

#### 1.4.3) Schutzgebiete und Schutzobjekte

Das Plangebiet liegt eingebettet in einen heterogen bebauten Siedlungsbereich im Ortsteil Prora.

##### *Natura 2000 Gebiete*

In einer Entfernung von knapp 500m westlich zum Plangebiet liegt das FFH-Gebiet DE 1547-303 *Kleiner Jasmunder Bodden mit Halbinseln und Schmäler Heide*. Das Gebiet ist im entsprechenden Bereich mit im Wesentlichen gleicher Abgrenzung überlagernd als EU-Vogelschutzgebiet DE 1446-401 *Binnenbodden von Rügen* ausgewiesen.

Im Zuge der 10. Änderung des Flächennutzungsplans wurde 2007 zum Nachweis der Vereinbarkeit mit den Schutzziele des EU-Vogelschutzgebiets standort- und projektbezogen für die Entwicklung von Block III ein Screening zur Vorprüfung gem. §34 BNatSchG durchgeführt (Bruns/Ober, Dassow 2007) mit dem Fazit: „Im Ergebnis wird hiermit im Möglichkeitsmaßstab eingeschätzt, dass die Bauleitplanung für das SPA 29 offensichtlich zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann.“ Begründet wurde diese Einschätzung mit einem vergleichsweise großen Abstand sowie der trennenden Wirkung der Eisenbahntrasse und der stark befahrenen Landesstraße. „Aufgrund der Aktivitätsangebote innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 14 sowie der Nutzung des Areals vor allem durch einen hohen Anteil an betreuten bzw. gelenkten Besuchergruppen wird davon ausgegangen, dass sich die Nutzungsintensivierung nicht nach Westen bis in das SPA 29 auswirken wird“ (Bruns/Ober, Dassow 2007).

Diese Einschätzung gilt grundsätzlich auch bezüglich der Schutzziele des FFH-Gebiets (vgl. Screening zur Vorprüfung gem. §34 BNatSchG zum FFH-Gebiet DE 1547-303, Bruns/Ober, Dassow 2007).



### *Landschaftsschutzgebiet*

Die von der Bebauung und Nutzung betroffenen Bereiche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.14 sind gemäß Änderungsverordnung (Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Rügen vom 23.03.2007) aus dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) Ostrügen entlassen worden. Der genaue Verlauf der LSG-Grenze ist in der Planzeichnung dargestellt. Zusammenhängende Waldflächen und Dünenbiotope verbleiben weiterhin im LSG.

Das Landschaftsschutzgebiet *Ostrügen* wurde mit Beschluss des Rates des Bezirkes Rostock vom 04.02.1966 gemäß §2 und §6 des Gesetzes zur Erhaltung und Pflege der heimatlichen Natur (Naturschutzgesetz der DDR) vom 04.08.1954 zum Landschaftsschutzgebiet erklärt. Es erstreckt sich über eine Fläche von ca. 47.500 ha und umfasst die Fläche zwischen der östlichen Ostseeküste und einer Linie Kap Arkona - Bergen auf Rügen – Wreecher See, d.h. die östliche Hälfte der Insel Rügen.

### *Wald nach §2 LWaldG M-V*

Innerhalb des Plangebiets sowie in dessen näheren Umfeld befinden sich Waldflächen, die nach §2 LWaldG M-V einem besonderen Schutz unterliegen. Nach §20 Landeswaldgesetz M-V i.V.m. der Waldabstandsverordnung M-V ist mit baulichen Anlagen ein Abstand von 30m zum Wald einzuhalten. Ausnahmen können nach §§2, 3 WAbstVO M-V für Nebenanlagen sowie für Bebauung in bestandsgeprägten Situationen gestattet werden.

Als Waldabstand zu den bestehenden denkmalgeschützten Gebäuden wurde durch das zuständige Forstamt in Entsprechung zu den bisherigen Planungen für das ehem. KdF-Bad (Block I-II, Block IV) 20m festgelegt. Dies gilt auch im Küstenbereich für die Neubebauung der „Bastion“.

Wald soll nach §1a BauGB nur in notwendigem Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Dabei genießt Wald im Küstenbereich (innerhalb 300m zur Uferlinie) einen besonderen Schutz.

Angesichts denkmalrechtlicher Vorgaben (Ausschluss der Parkierung in den Innenhöfen zwischen den Treppenhäusern) sowie des naturschutzrechtlichen Schutzstatus angrenzender Offenlandbereiche (Biotop) bestehen für die Herstellung der notwendigen Freiflächen keine Flächenalternativen. Bereits im Zuge des Verfahrens wurden 6,6ha Ersatzaufforstung geleistet (4,2ha auf Flst. 72, Flur 1, Gemarkung Grenzin; 2,4ha auf Flst. 361/1, Flur 1, Gemarkung Neumühle)).

### *Biotope / Geotope nach §20 NatSchAG M-V*

Im näheren Umfeld des Plangebiets befinden sich gesetzlich geschützte Biotope. Dabei handelt es sich angrenzend an das Plangebiet östlich um Biotop RUE05926 *Dünen-Kiefernwald und Graudüne vor Prora* (Dünen) sowie nördlich um Biotop RUE05927 *Küstendüne vor Prora* (Dünen).

- Gemäß Biotopbogen (RUE05926) wird ein Teil der östlich auf ganzer Länge angrenzenden Düne von einem Kiefernwald mit viel Sand-Segge und Draht-Schmiele eingenommen. Ein schmaler Bereich zur Ostsee hin, sowie einige offene Bereiche im Wald werden von einer Braundünenvegetation eingenommen. Hier sind vor allem Sand-Segge, Silbergras und Dolden-Habichtskraut häufig. Einige Bereiche randlich des Waldes zeigen dichte Bestände aus Land-Reitgras.
- Bei der nördlich angrenzenden Fläche (RUE05927) handelt es sich um eine großflächige Küstendüne mit stark überformten Relief, aber natürlicher Vegetation. Es überwiegt Graudünenvegetation mit Sand-Segge und Schaf-Schwingel. Einige Bereiche weiter im Landesinneren zeigen Braundünenvegetation mit Heidekraut. Zur Ostsee hin ist eine stark überformte Weißdüne vor dem ehemaligen Schiffsanleger zu finden. Die Fläche ist sehr groß. Man findet noch Reste von Gebäuden und Versorgungseinrichtungen. Stellenweise ist die Vegetation durch Tritt geschädigt.

Innerhalb des Plangebiets westlich der Bebauung im Wald liegt zudem das Geotop G2\_269 *Küstendüne Schmale Heide* (Küstendüne).



### *150m Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach §29 NatSchAG M-V*

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des 150m Küsten- und Gewässerschutzstreifens. Die Errichtung baulicher Anlagen ist im 150m- Küsten- und Gewässerschutzstreifen unzulässig bzw. nur ausnahmsweise zulässig. Eine Ausnahme von den Verboten des NatSchAG M-V wurde von der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde bereits im Verfahren in Aussicht gestellt. Die Ausnahme betrifft den Um- und Ausbau von bestehenden (denkmalgeschützten) Gebäuden sowie vor allem die Anlage von Wegen. Auch im Interesse des Biotopschutzes ist eine Besucherlenkung im Dünenbereich zu befürworten.

#### 1.4.4) Altlastenverdachtsfläche

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist in dem als Grünfläche G 2 ausgewiesenen Bereich der Standort des ehemaligen Heizhauses gemäß §9 (5) BauGB als altlastenverdächtige Fläche im Altlastenkataster des Landkreises Vorpommern-Rügen, Amt für Umweltschutz- und Landschaftspflege, Sachgebiet Altlasten, erfasst.

An dem Standort gab es eine Heizölhavarie. Der mit Heizöl belastete Boden wurde 1997 saniert, jedoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Tiefbauarbeiten in diesem Bereich belasteter Boden angetroffen wird.

Werden bei den Bauarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen festgestellt (wie unnatürliche Bodenverfärbung oder anormaler Geruch, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten) ist der Aushubboden gem. den Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu untersuchen. Über derartige Anzeichen ist das Fachgebiet Umweltschutz umgehend zu informieren. In Abhängigkeit dieser Untersuchung ist über eine Verwertung bzw. eine Beseitigung des Aushubmaterials zu entscheiden.

#### 1.5) Abwägungsrelevante Belange

Neben den ausgewiesenen Planungszielen (vgl. Kap. 1.2) sind folgende Belange in der Abwägung im Besonderen zu berücksichtigen:

- *Belange der kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung:* Mit der Planung soll ein breites Spektrum kultureller (Ausstellungen, Veranstaltungen) Nutzungen etabliert bzw. langfristig gesichert werden.
- *die Belange der Baukultur,* hier insbesondere des Denkmalschutzes. Angesichts der herausragenden bauhistorischen Bedeutung des denkmalgeschützten ehemaligen KdF-Bads Prora ist den Belangen des Denkmalschutzes großes Gewicht beizumessen. Dabei ist die Originalsubstanz angesichts geänderter Nutzungsvorstellungen soweit als möglich zu bewahren. Gleichzeitig kann das Gesamtbild durch behutsame Ergänzung im ursprünglichem Sinne gestärkt werden. Ergänzungen sind jedoch gemäß der Leitlinien der Charta von Venedig stilistisch abzusetzen und so als zeitgenössische Zutaten kenntlich zu lassen.  
Angesichts des Genehmigungsvorbehalts der Denkmalpflege (§ 7 DSchG M-V) kann auf gestalterische Vorgaben (Örtliche Bauvorschriften) verzichtet werden.
- *Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege:* Der Planungsbereich liegt außerhalb der Ortslage Binz, jedoch innerhalb eines Siedlungskomplexes (ehem. KdF-Bad). Angesichts des ökologisch hochwertigen Umfelds (Küstenraum, teilw. auch innerhalb des 150m Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach §29 NatSchAG, geschützte Biotope und Geotope nach §20 NatSchAG, Lebensstätten geschützter Tierarten nach §44 BNatSchG) ist dem Naturschutz dennoch insgesamt eine hohe Bedeutung in der Abwägung einzuräumen. Das Plangebiet selbst ist bebaut, die Bebauung steht unter Denkmalschutz, so dass als Ziel des Naturschutz §1(4) Nr. 1 BNatSchG einschlägig ist (Bewahrung von Bau- und Bodendenkmalen). Bei der Abwägung sind vor allem ökologische Aspekte zu berücksichtigen.



Zu berücksichtigen ist dabei auch das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch Flächenrecycling. Gemäß §1a BauGB ist eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzung durch Nutzung bestehender Siedlungsflächen zu verringern. Durch die vorhandenen baulichen Anlagen (Versiegelung) ist die ökologische Wertigkeit der betroffenen Flächen eingeschränkt.

- *Die Belange der Forstwirtschaft (Wald).* Im Plangebiet sowie im Umfeld des Plangebiets bestehen Waldflächen nach §2 LWaldG M-V. Wald soll nach §1a BauGB nur in notwendigem Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Im direkten Umfeld der denkmalgeschützten Gebäude fehlen vor allem die für die zentralen Funktionen funktional notwendigen Flächen für Stellplätze.  
Gemäß der erfolgten Abstimmung zur Gesamtentwicklung des ehem. KdF-Bads kann ein verringerter Waldabstand von 20m angesetzt werden. Ein vor allem zur Anlage von Flächen für den ruhenden Verkehr erforderlicher Waldverlust ist durch entsprechende Ersatzaufforstung auszugleichen. Für die Stellplatzflächen umzuwandelnden Waldflächen liegen im Wesentlichen landseitig außerhalb des Küstenbereich (300m zur Wasserlinie), innerhalb des Küstenbereich sind nur kleinere Flächen von der Waldumwandlung betroffen.
- *Die Belange des Küstenschutzes.* Ausgehend von der gegenwärtigen Küstensituation sind einer seewärtigen Erweiterung enge Grenzen gesetzt. Mit den perspektivischen, langfristigen Belangen des Küstenschutzes und zur Vermeidung mittelfristig erforderlicher Küstenschutzanlagen ist nach Aussage der zuständigen Fachbehörde StALU vom 14.09.2007 eine maximale Ausdehnung von neuen baulichen Anlagen von 30 m seewärts der bestehenden Bauflucht vereinbar.

Neben den öffentlichen Belangen sind die privaten Belange angemessen zu berücksichtigen.

Das Gelände wurde durch den Bund zur Entwicklung an private Vorhabenträger verkauft. Derzeit bestehen verschiedene Miet- und Pachtverhältnisse mit mehrheitlich halb- oder jährlicher Kündigungsfrist vorwiegend für kleinere gewerbliche Nutzungen

Die Mietverhältnisse mit dem "Dokumentationszentrum Prora" und der "Kulturkunststatt Prora" wurden bereits vor einigen Jahren ordentlich gekündigt. Mit den Betreibern des Dokumentationszentrum Prora wurde dabei einvernehmlich eine weitere geduldete Nutzung im Jahr 2013 vereinbart, mit dem Ziel bis zum 30.06.2013 zu prüfen, ob eine weitere und langfristige Zusammenarbeit - nach der Sanierung in dem neuen Zentrum Prora - möglich und sinnvoll ist. Hinsichtlich einer geduldeten Weiternutzung der Räume der Kulturkunststatt bis zum 31.12.2012 wurde ein Moratorium zur Räumung bis Ende 2012 vereinbart; inzwischen wurde gegen die Kulturkunststatt Räumungsklage erhoben.

Erhebliche Auswirkungen auf benachbarte Flächen sind nicht erkennbar. Die Zufahrt erfolgt direkt von der Poststraße aus ohne Störung bestehender Wohngebiete; auf die anfänglich erwogene Öffnung einer zweiten Zufahrt im Süden durch die angrenzende Siedlung wurde im Laufe des Verfahrens verzichtet. Auch die ursprünglich im Anschluss an die Siedlung geplanten Stellplätze wurden aufgegeben bzw. verlagert.



## 2) Städtebauliche Planung

### 2.1) Städtebaulicher Entwurf

#### 2.1.1) Nutzungskonzept

Wie im Nutzungskonzept „Prora für Rügen“ (Bedarfs- und Wirtschaftlichkeitsstudie S.T.E.R.N. GmbH 1997) formuliert, ist für die In-Nutzung-Nahme von Prora von einem langfristigen Entwicklungsprozess auszugehen. Dabei ist seitens der Gemeinde planungsrechtlich eine breite Nutzungsmischung zu sichern, wobei allerdings die baulichen Voraussetzungen des denkmalgeschützten Bestands zu berücksichtigen sind.

Für Block III wurden dabei nicht zuletzt wegen seiner zentralen Lage in der Mitte der Anlage sowie in Anbetracht der hier bestehenden Sonderbauten (Querriegel) ein Schwerpunkt auf zentrale Funktionen aus Kultur, Veranstaltung, Sport und Gastronomie festgelegt. Damit wird die Voraussetzung geschaffen, die bestehenden kulturellen Einrichtungen als eines der angestrebten tragenden Segmente des Entwicklungskonzeptes „Prora für Rügen“ in Block III langfristig zu integrieren.

Der Block III soll entsprechend mit folgenden drei Teilbereichen ausgebaut werden:

- **Zentrum Prora:** Das neue Zentrum wird Anlaufpunkt für die zahlreichen Besucher des ehemaligen KdF-Bades, für Strandgänger und Besucher der zahlreichen Sport- und Kultureinrichtungen. In den großen Räumen des Querriegels sollen - günstig an der zentralen Zufahrt gelegen - zeitgemäße Ausstellungsflächen, Entertainment- & Eventbereiche (z.B. Veranstaltungsräume, Diskothek), Sportangebote (z.B. Bowling, Squash) sowie verschiedene gastronomische Angebote entstehen. Ergänzt wird die Nutzung um öffentliche Infrastruktureinrichtungen (sanitäre Anlagen, öffentlich nutzbare PKW- und Busstellplätze). Das Zentrum Prora stellt den Nutzungsschwerpunkt im Plangebiet dar, es wird mit insgesamt 44.850qm Nettobaugebietsfläche knapp die Hälfte aller Baugebietsflächen im Plangebiet sowie mit einer Gebäudegrundfläche von gut 10.000qm deutlich mehr als die Hälfte der bestehenden Gebäudegrundflächen einnehmen.
- **Strandhotel:** Angelagert an das Zentrum wird ein Hotel mit 210 Zimmern (ca. 410 Betten) vorgesehen. Das Hotel wird unmittelbar von der räumlichen Nähe zu den Infrastrukturflächen profitieren (z.B. Ausrichtung als Sport- / Veranstaltungshotel), da die breite Angebotspalette aus Sport- und Veranstaltungsbereichen durch das Hotel belegt und je nach Betreiberkonzept auch bewirtschaftet werden kann.
- **Strandhäuser:** In der als Bettenhäuser geplanten Zeile werden 9 Boardinghäuser mit je 30 bzw. 24 Ferienwohnungen plus Endhaus mit kleiner Strandversorgung (insgesamt 250 Ferienwohnungen je 3 Betten) entstehen. Dabei sollen sowohl eine einheitliche Entwicklung durch einen Großinvestor als auch eine kleinteilige Ansiedlung verschiedener Betreiber mit unterschiedlichen Konzepten/Ausrichtungen möglich sein. Die Boardinghäuser mit ihren jeweiligen Serviceangeboten werden nach den Erfahrungen mit der gegenwärtigen Nachfrage in der Gemeinde vor allem touristisch durch einen wechselnden Personenkreis genutzt werden, es soll aber auch ein längerer Aufenthalt (z.B. touristisch motiviertes Wohnen als Altersruhesitz) nicht ausgeschlossen werden, schon um eine ganzjährige Nutzung zu unterstützen.

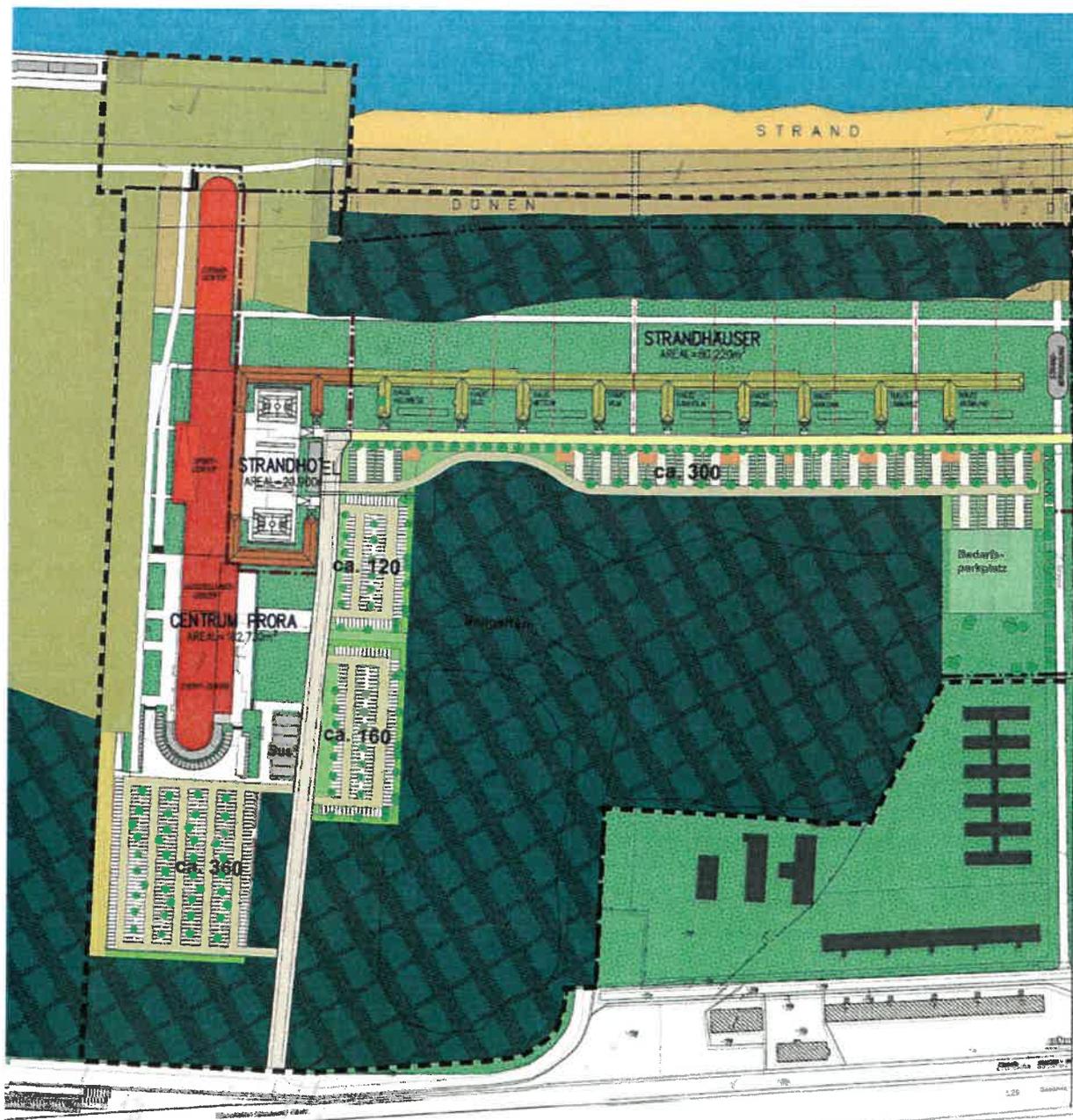


Abbildung 4: Städtebaulicher Lageplan mit schematischer Anordnung der Parkierung, Stand 02/2013, HRS Architekten / Raith Hertelt Fuß

Die insgesamt geplanten touristischen Bettenkapazitäten (ca. 410 Betten Hotel und 750 Betten in den Boardinghäusern) entsprechen der S.T.E.R.N.-Studie und sind ergänzend als Obergrenze im städtebaulichen Vertrag vereinbart.



Das geplante Gesamtangebot umfasst ein **SO (1) Zentrum Prora** (Querriegel), ein **SO (2) Beherbergung** für Betriebe der Hotellerie, ein **SO (3) Tourismus** für die Boardinghäuser (Block III: Treppenhäuser 1-9) sowie im Übergang zu Bock II ein kleines **SO (4) Versorgung**.

### 2.1.2) Städtebaulicher Entwurf

Der städtebauliche Entwurf sieht eine gemäß des jeweiligen Störpotenzials funktional abgestufte Nutzungsverteilung sowie eine möglichst kompakte Zuordnung der notwendigen Parkierungsflächen zu den jeweiligen Nutzungen vor.

Unmittelbar im Bereich der Zufahrt von der Poststraße liegen die großflächigen Sonderbauten im Norden des Plangebiets (Querriegel), die kulturellen und sportlichen Nutzungen vorbehalten bleiben. Die ehemalige Empfangshalle stellt den Kulminationspunkt in der von den Nazis geplanten Bedeutungshierarchie dar und ist damit für kulturelle Nutzungen wie das Dokumentationszentrum, aber auch größere Veranstaltungsräume prädestiniert.

Die Linearität der langen Zeile als herausragendes Merkmal der ursprünglichen Anlage wird durch die Erschließung sowie die Anordnung der Stellplätze unterstrichen. Westlich des Gebäudes entsteht eine verkehrsberuhigte Straße („Promenade“), die Nutzern wie Besuchern eine durchgehende Nord-Süd-Bewegung erlaubt und damit die Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit (Fußgänger und Radfahrer) sicherstellt. Zu den westlich auf ganzer Länge angrenzenden Stellplatzflächen (mit Nebengebäuden) wird die Promenade durch eine einseitige Baumreihe auf der dem Gebäude abgewandten Seite abgegrenzt.

#### Stellplatzbedarf

Während die Stellplätze für die Boardinghäuser den jeweiligen Nutzungseinheiten (d.h. Treppenhäusern) dezentral zugeordnet werden, bleiben die Stellplätze für die gewerblichen Nutzungen sowie die öffentlich nutzbaren Besucherparkplätze (Strandbetrieb) an der zentralen Zufahrt mit möglichst großem Abstand zu der schutzbedürftigen Beherbergungsnutzung konzentriert. Das mit den kulturellen und sportiven Nutzungen einhergehende hohe Besucheraufkommen zieht ein ebenso hohes Verkehrsaufkommen nach sich – sowohl tags als auch angesichts der beabsichtigten Veranstaltungsnutzung (Theater, Diskothek) im sensiblen Zeitraum nachts. Damit soll das Verkehrsaufkommen auf den inneren Erschließungsstraßen reduziert und eine Lärmbelastung für die Beherbergung verhindert werden.

Im **SO (1) Zentrum Prora** ca. 520 Stellplätze (davon ca. 160 als den Nutzungen direkt zugeordneten GSt.), im **SO (2) Beherbergung** ca. 120 Stellplätze sowie im **SO (3) Tourismus** entlang der Treppenhäuser werden ca. 300 Stellplätze vorgesehen (insg. ca. 940 Stellplätze). Damit stehen der Öffentlichkeit rund 300 Stellplätze als Besucherstellplätze zur Verfügung, die als gewerbliche Hauptanlage zu betrachten und dementsprechend bei der Ausweisung zum Maß der baulichen Nutzung zu berücksichtigen sind.

Im Detail werden gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Binz für die verschiedenen Nutzungen voraussichtlich die in nachfolgender Tabelle aufgeführten Kapazitäten benötigt.

| <b>Nutzung laut Betreiberkonzept</b> | <b>Richtwerte gemäß Stellplatzsatzung</b> | <b>geplante Kapazitäten laut Betreiberkonzept</b> | <b>notwendige Stellplätze</b> | <b>Besucherteil Gemäß Satzung</b> |
|--------------------------------------|---|---|-------------------------------|-----------------------------------|
| Hotel                                | 1 StPl je 2-6 Betten                      | (210 Zimmer)<br>410 Betten                        | 68-205                        | 75%                               |
| Boardinghäuser / Ferienwohnungen     | 1 StPl je WE                              | 250 WE  | 250                           | --                                |
| <b>Beherbergung ges.</b>             |   |   | <b>318-455</b>                |                                   |
| Gastronomie                          | StPl je 8-12 Sp                           | Ca. 900 Sitzplätze                                | 75-113                        | 75%                               |
| Dokumentation                        | 1 StPl je 80-100 qm                       | 500 qm  | 5-6                           |                                   |
| Ausstellung / Museum                 | 1 StPl je 80-100 qm                       | 5000 qm   | 50-63                         |                                   |



|                                  |                       |                |                |     |
|----------------------------------|-----------------------|----------------|----------------|-----|
| Diskotheek                       | 1 StPl je 8-12 Sitzpl | 500 Sitzplätze | 42-63          | 75% |
| Eventcenter<br>(überörtlich)     | 1 StPl je 5-10 Sitzpl | 290 Sitzplätze | 29-58          | 90% |
| Bowling                          | 4 StPl je Bahn        | 8 Bahnen       | 32             |     |
| Sportanlagen<br>(mit Seilgarten) |                       |                | ca. 30         |     |
| Läden /<br>Nahversorgung         | 1 StPl je 40 qm       | 1500 qm        | 38             | 75% |
| <b>Gewerbl. Nutzung ges.</b>     |                       |                | <b>301-403</b> |     |

### 2.1.3) Testentwürfe

Um die Eignung der denkmalgeschützten Gebäudesubstanz vor allem der Sonderbauten des Querflügels für die vorgesehenen Nutzungen nachzuweisen, wurden durch den Vorhabenträger testentwürfe für die unterschiedlichen Abschnitte erarbeitet.

#### Teilbereich SO (1) Zentrum Prora

Das Investitionsvorhaben „Zentrum Prora“ sieht zunächst den Um- und Ausbau bzw. die Erweiterung des bestehenden „Dokumentationszentrum Prora“ im Querriegel in ein modernes Besucher- und Ausstellungszentrum vor. Dazu gehören:

- Ausstellungszentrum
- Cafe / Shops
- Öffentliche Toiletten
- InfoPoint zu Prora und zum Strandpark

Bereits seit vielen Jahren besuchen fast eine Million Gäste pro Jahr den Strandpark. Davon gehen allein 200.000 Gäste in die bekannten Ausstellungen „Dokumentationszentrum Prora“ und „Kulturkunststatt Prora“. Damit gehört Prora bereits jetzt zu den Top-Museumsadressen im Nordosten Deutschlands. Geplant ist ein Ausbau der bestehenden Räumlichkeiten im „Querriegel“ zu einem modernen Besucherzentrum mit attraktiven Ausstellungsflächen, Shops, Cafe und Öffentliche Toiletten auf insgesamt über 2.000m<sup>2</sup>, um den Gästen ein professionelles Kulturangebot mit entsprechender Infrastruktur bieten zu können.

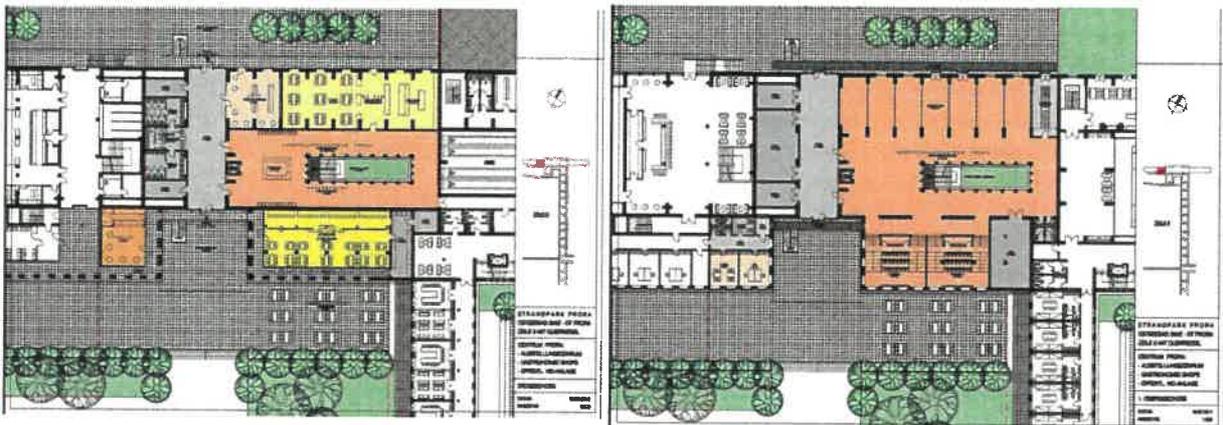


Abbildung 4: Testentwurf Zentrum Prora, Stand 12/2011 (HRS Architekten), EG links und OG rechts

Nach der Fertigstellung des „Besucher- und Ausstellungszentrums“ sind die weiteren vorhanden Bereiche im „Querriegel“ zum Ausbau zu einem „Entertainment- und Event-Center“ vorgesehen.

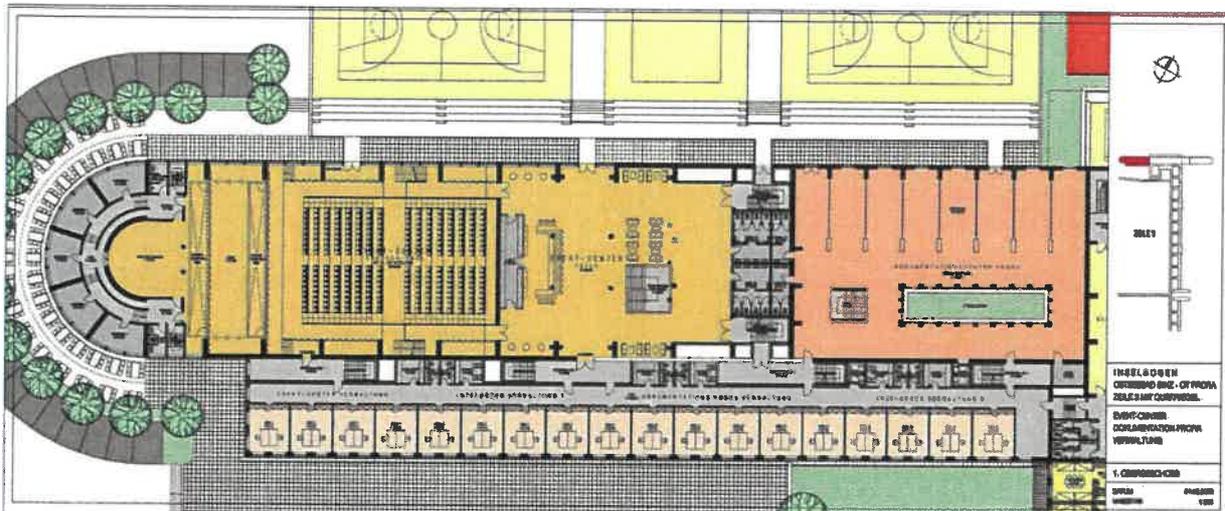


Abbildung 5: Testentwurf Entertainment- & Eventcenter (Planzeichnung HRS)

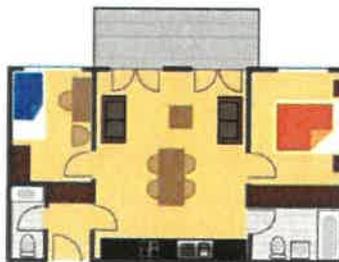
Die dortigen Angebote werden als zentrales zusätzliches Freizeitangebot insbesondere auch den Gästen der Jugendherberge dienen und damit die Attraktivität der dortigen Einrichtungen steigern. Nach vollständigem Ausbau wird das „Zentrum Prora“ attraktive und wichtige touristische Zusatzangebote für die Urlaubsgäste auf Rügen bieten.

#### Boardinghäuser

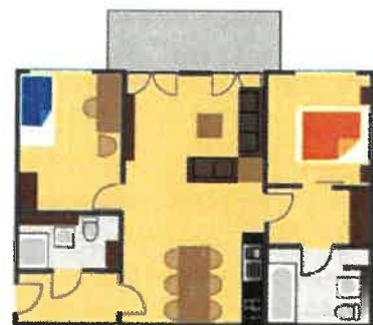
In Planung befinden sich 9 Boardinghäuser (Strandhäuser) mit je 26 bzw. 30 Apartments mit optionalen Hotelservice. Angeboten 34–97m<sup>2</sup> große barrierefreie Apartmenttypen, mit 1 bis 3 Schlafzimmer, jeweils voll ausgestattet mit Küche, Bad, WC, TV, W-LAN, Balkon zur Meereseite (überwiegend), direkt am Strand gelegen, sowie mit Fahrstuhl und Parkplatz.



Visualisierung Panoramahaus (Seeseite)



App. Typ A, 2 Schlafzimmer, 59m<sup>2</sup>



App. Typ B, 2 Schlafzimmer, 74m<sup>2</sup>

Abbildung 6 Testentwurf Boardinghäuser (Planzeichnung HRS)



## 2.1.4) Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes von rund 28,5 ha setzt sich aus folgenden Teilflächen zusammen:

| Nutzung   | Größe                               | Grundfläche<br>Hauptnutzung | Versiegelung<br>gesamt             | Bestand<br>Gebäude     |
|---|-------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------|------------------------|
| <b>SO (1) Zentrum Prora (0,6)</b>   | 44.755 qm                           | 26.853 qm                   | 35.804 qm                          | 10.445 qm              |
| <b>SO (2) Beherbergung</b><br>davon Fläche A (0,35)<br>davon Fläche B (0,8) | 13.285 qm<br>9.265 qm<br>4.020 qm   | 3.243 qm                    | 8.080 qm<br>4.864 qm<br>3.216 qm   | 2.990 qm               |
| <b>SO (3) Tourismus</b><br>davon Fläche A (0,31)<br>davon Fläche B (0,8)    | 34.484 qm<br>20.755 qm<br>13.729 qm | 6.434 qm                    | 20.634 qm<br>9.651 qm<br>10.983 qm | 5.953 qm<br>+ 1.810 qm |
| <b>SO (4) Versorgung (0,4)</b>  | 1.945 qm                            | 778 qm                      | 1.167 qm                           | --                     |
| Verkehrsflächen<br>bes. Zweckbest.  | 3.395 qm                            |                             | 3.395 qm                           |                        |
| Straßenverkehrsflächen  | 4.986 qm*                           |                             | Ca. 4.240 qm                       |                        |
| Grünflächen   | 18.248 qm                           |                             |                                    |                        |
| Wald ohne Düne<br>(umzuwandelnder Wald)                                     | 116.190 qm<br>(26.960 qm)           |                             |                                    |                        |
| Maßnahmeflächen/Biotope<br>davon überlagernd Wald                           | 26.430 qm<br>(7.560 qm)             |                             |                                    |                        |
| Flächen für Pflanzungen<br>(überlagernd)                                    | (3.545 qm)                          |                             |                                    |                        |
| Düne / Hochwasserschutz<br>davon überlagernd Wald                           | 21.274 qm<br>(15.269 qm)            |                             |                                    |                        |
| <b>Gesamtgebiet</b>   | <b>284.992 qm</b>                   | <b>37.308 qm</b>            | <b>Ca. 73.320 qm</b>               | <b>21.198 qm</b>       |

\* Versiegelungsgrad ca. 85% bei Berücksichtigung von Verkehrsgrün / Versickerungsmulde

Angesichts der bestandsorientierten nehmen die Gebäudegrundflächen durch die Planung nur vergleichsweise geringfügig zu. Die Zunahme wird dabei ausschließlich durch den Anbau von Balkonen für die Wohnungen sowie nicht raumhaltigen Flächenbefestigungen für die gewerblichen Nutzungen verursacht.

## 2.2) Begründung zentraler Festsetzungen

### 2.2.1) Art der Baulichen Nutzung / Baugebiete

Die Baugebiete sind aufgrund ihrer zentralen Lage und intensiven Nutzung mit besonderer Identifikation zu entwickeln.

Mit dem Bebauungsplan Nr.14 soll, unter dem Aspekt einer städtebaulich sinnvollen Gliederung der Bereiche, insbesondere die verträgliche Zuordnung der Nutzungen zueinander sowie zu den bestehenden Gebäudestrukturen einerseits sowie deren Einbindung in den vorhandene Natur- und Landschaftsraum andererseits vorbereitet und gewährleistet werden. Ein Schwerpunkt der Planung liegt dabei auf der Bereitstellung, Gliederung und Einbindung der benötigten Flächen für den ruhenden Verkehr und der sinnvollen Lenkung der zu erwartenden Besucherströme.

#### SO (1) Zentrum Prora

Das nahezu den gesamten Querriegel einnehmende Sondergebiet *Zentrum Prora*, das die im früheren Verfahren noch getrennt ausgewiesenen SO-Mensa, SO-Diskotheek/Eventcenter und



einen Teil des SO-Jugend- und Mehrzweckhalle zusammenfasst, dient der Unterbringung zentraler Einrichtungen mit vorwiegend kulturellem und/oder sportlichem Hintergrund einschließlich der notwendigen Versorgungseinrichtungen.

In den großen hallenartigen Räumen des Querriegels sind nicht zuletzt Ausstellungsflächen mit den dazugehörigen Werkstätten möglich, so dass die im Plangebiet bestehenden, stark frequentierten musealen Einrichtungen zukünftig in geeigneten Räumen am Standort dauerhaft gesichert werden können (Besucherzentrum, Ausstellungen mit vorwiegend geschichtlicher und kultureller Themenstellung). Neben den fest etablierten Museen und Ausstellungen bestehen dabei gute Voraussetzungen auch für temporäre Ausstellungen und Veranstaltungen mit wechselnden Themenstellungen.

Nicht zuletzt auch im Zusammenhang mit dem angrenzenden Hotel (SO (2)) sowie allgemein den Beherbergungseinrichtungen in Prora stellen des weiteren raumgreifende Sport- und Freizeit- und Bildungseinrichtungen eine sinnvolle, der Gebäudestruktur adäquate Nutzung dar (z.B. Kino, Bowling, Squash). Ähnliches gilt auch für Versammlungsstätten, wobei sowohl größere wie kleinere Veranstaltungs- und Seminarräume möglich sind (für z.B. Konzerte oder Tanz- und Theaterveranstaltungen sowie Kongresse und Bildungsveranstaltungen). Dabei kann es sich bei den genannten Nutzungen sowohl um gewerbliche als auch um gemeinnützige (d.h. nicht kommerzielle) Einrichtungen handeln (als Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke).

Angesichts der zentralen Lage in Prora sowie der großen Entfernung zu schutzbedürftigen Nutzungen (Beherbergung / Wohnen) können ergänzend auch Vergnügungsstätten (Diskothek, Spielhalle) ohne Nutzungskonflikte zugelassen werden, die deshalb im Nutzungsartenkatalog separat aufgeführt werden.

Im Zusammenhang mit den o.g. Nutzungen sind vielfältige gastronomische Angebote zu ermöglichen, die nicht nur der Versorgung der Baugebiete im Planbereich dienen, sondern auch einen eigenständigen Nutzungsschwerpunkt mit allgemein örtlichem Versorgungsauftrag darstellen (Versorgungsfunktion für OT Prora sowie für externe Besucher des KdF-Bades und Strandnutzer). Abgerundet wird die Funktion als Zentrum für den OT Prora durch kleinteilige Einzelhandelsflächen.

Die Funktion als Zentrum für Prora erfordert über die funktionale Zuordnung im Sinne der Stellplatzverpflichtung der LBauO M-V hinaus ein großes Angebot an (öffentlich nutzbaren) PKW- und Bus-Parkplätzen. Angesichts der Attraktivität der Anlage (ehem. KdF-Bad als Kulturdenkmal von herausragender Bedeutung) sowie des landschaftlichen Umfelds (Strand der Proraer Wiek) ist eine längere Verweildauer der Gäste zu erwarten bzw. zu ermöglichen. Viele Gäste werden zudem mehrere Einrichtungen besuchen; angesichts der bis in die Nachtstunden ausgedehnten Angebote ist zudem von der Möglichkeit einer zeitlich gestaffelten Mehrfachbelegung der Stellplätze auszugehen.

Aus den genannten Gründen ist die direkte Zuordnung von Stellplätzen zu einzelnen kulturellen und gewerblichen Nutzungen nur in Bezug auf Mitarbeiterstellplätze sowie untergeordnet hinsichtlich der Behindertenstellplätze sinnvoll. Für die übrigen Gäste sind vielmehr Tagesparkplätze vorzusehen, die Akzeptanz kann durch bewährte Modelle einer entsprechenden Bewirtschaftung sichergestellt werden (z.B. Verrechnung der Parkgebühren mit Eintrittsgeldern bei Ausstellungen, Sporteinrichtungen und Veranstaltungen bzw. Ermäßigung der Parkgebühren bei entsprechendem Mindestverzehr in der Gastronomie).

Parkplätze werden deshalb als eigenständige Hauptnutzung im SO (2) aufgeführt.

### **SO (2) Beherbergung**

Angrenzend an das **SO (1) Zentrum Prora** wird eine größere Hotelanlage vorgesehen, die sich um einen eigenen separaten Innenhof organisiert (festgesetzt als Beherbergungsbetrieb der Hotellerie). Angesichts der im Umfeld bereits bestehenden sowie der im SO (1) zu entwickelnden Angebote ist dabei sowohl eine Ausrichtung auf den Jugendtourismus (Jugendgästehaus) wie eine Schwerpunktsetzung auf den Sportbereich erfolversprechend.



Mit der Festlegung auf Hotellerie soll – unterstützt durch die Standortvorteile durch die Nähe zum Zentrum Prora - ein hochwertiger, d.h. aus Sicht der Gemeinde wertschöpfungs- und arbeitsplatzintensiver Beherbergungsbetrieb angesiedelt werden.

### SO (3) Tourismus

Für die früheren Bettenhäuser des Blockes III werden der Gebäudestruktur entsprechend im Wesentlichen Ferienwohn- und untergeordnet Wohnnutzungen vorgesehen. Entstehen werden gemäß der Gebäudestruktur voraussichtlich 9 Boardinghäuser, die vorwiegend bewirtschaftete Ferienwohnungen enthalten, aber auch in untergeordnetem Umfang ein Wohnen auf Zeit (Altersruhesitze, Zweitwohnungen) ermöglichen sollen. Dabei führt der Begriff des „Dauerwohnens“ planungsrechtlich in die Irre, da unter das Wohnen auch Zweitwohnsitze (Feriendomizile) sowie die genannten Lebensabschnittswohnungen (Altersruhesitze) fallen, die alle durch eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, die Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie die Freiwilligkeit des Aufenthalts gekennzeichnet sind.

Während früher Urlaub wie Freizeit allgemein auf das Erwerbsleben als Normalzustand bezogen blieben und das Freizeitwohnen demnach an der Existenz eines (alltäglichen) Hauptwohnsitzes festgemacht wurde (ein Gedanke, der auch der Überarbeitung der BauNVO 1977 zugrunde lag), sind heute freizeit- und erholungsorientierte Wohnformen prägend, die sich nicht mehr aus der Gleichzeitigkeit von Arbeitsleben und Erholung, sondern durch deren Abfolge in größeren Zeiteinheiten im Sinne eines *Lebensabschnittswohnens* verstehen lassen. Vom Sabbatical (Sabbatjahr) bis zum Langzeiturlaub, vom mehrjährigen Ausstieg über den befristeten Time-Out bis zum Altersruhesitz werden zunehmend längere Aufenthalte gesucht, die im Sinne des Melderechts die Anmeldung eines ersten Wohnsitzes am „Urlaubsort“ erfordern.

Auch wenn touristisch motiviertes Wohnen nicht mehr als Form der Beherbergung bzw. des Tourismus anzusehen ist, ist es von weitgehend identischen Nutzungsanforderungen geprägt. Nutzer schätzen die üblichen Serviceangebote von Boardinghäusern (Servicewohnen mit erweitertem Hausmeisterdienst). Binz profitiert von diesem Trend einer touristisch motivierten Lebensabschnittswohnung. Gerade die Entwicklung touristisch motivierten Wohnens generiert überregionale Zuwanderung einer zahlungskräftigen Klientel von außerhalb Mecklenburg-Vorpommerns (Außenwanderungsgewinn).

Aus der Mischung von touristischer Nutzung und touristisch motivierter Wohnnutzung entstehen keine erheblichen Nutzungskonflikte. Allgemeine Wohngebiete sowie Ferienhausgebiete werden regelmäßig hinsichtlich der Störanfälligkeit gleich eingestuft (vgl. Fickert/Fieseler RNr. 4 zu §10 BauNVO). Die kleinteilige Mischung aus Wohnungen und Ferienwohnungen begründet auch für die Nutzer keine unzumutbaren Nutzungskonflikte, was der BGH in einem Grundsatzurteil bekräftigt hat (V ZR 72/09 vom 15.01.2010): „Im Unterschied zu Mietern, die eine Eigentumswohnung als Haupt- oder Nebenwohnung anmieten, verbleiben Feriengäste und vergleichbare Mieter nur für kurze Zeit in der Wohnung, die dann von einem anderen Mieter genutzt wird. Der dadurch bedingte häufige Wechsel des Mieters führt als solcher nicht zu Beeinträchtigungen, die sich signifikant von denen anderer Formen der Wohnnutzung abheben. (RNr. 18). Der BGH hat dabei ausdrücklich herausgestellt, dass sich die Auswirkungen einer Vermietung an Feriengäste bei typisierender Betrachtung weder hinsichtlich der möglicherweise reduzierten nachbarlichen Beziehungen noch des verringerten Sicherheitsgefühls von einer Dauerwohnnutzung wesentlich unterscheiden. Auch hinsichtlich eines manchmal unterstellten rücksichtslosen Verhaltens von Feriengästen (z.B. hinsichtlich Einhaltung von Ruhezeiten) fehlt jeder Anhaltspunkt, dass ein solches Fehlverhalten bei Feriengästen typischerweise eher erwartet werden könne als bei Dauerbewohnern.“

Ergänzend werden in den Boardinghäusern insbesondere Räume für Freie Berufe (Arzt, Physiotherapeut) und auch der der Versorgung des Gebiets dienenden Läden oder sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (Vermietungsservice, Hausmeisterservice) zugelassen, da diese in unmittelbarem Bezug zur Hauptnutzung stehen.



Um eine hohe Aufenthalts- und Erholungsqualität zu sichern und unnötigen Verkehr aus dem Gebiet fernzuhalten, wird die Zulässigkeit von Stellplätzen auf den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf (einschließlich des Bedarfs des kleinen SO (4)) eingeschränkt. Im angrenzenden SO (1) *Zentrum Prora* stehen ausreichend Besucherstellplätze zur Verfügung.

Die bestehenden Museumsnutzungen genießen baurechtlich Bestandsschutz. Grundsätzlich ist eine Verlagerung der besucherstarken Einrichtungen in das SO (1) anzustreben, sodass für das SO (3) im Sinne der Planung nur direkt auf die jeweilige Bausubstanz bezogene, kleinere Ausstellungen - im Sinne eines „Zeitfensters“ – berücksichtigt werden. Diese sind zukünftig als Anlagen für kulturelle Zwecke bzw. bei kommerziellem Hintergrund als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe in Verbindung mit Kultur, Tourismus und Freizeit ausnahmsweise, d.h. einzelfallgesteuert zulässig.

#### **SO (4) Versorgung**

Im Süden des Plangebiets soll in freier Interpretation des ursprünglichen Gebäudekonzepts ein kleiner Neubau mit allgemeinen Versorgungsfunktionen sowohl für die angrenzenden Baugebiete (auch bezogen auf den unmittelbar angrenzenden Bebauungsplan Nr. 13 „Wohnen in Prora“) als auch für Strandnutzer allgemein entstehen. Zulässig sind neben Imbiss/Gaststätten kleinere Läden für den täglichen Bedarf sowie die Strandversorgung und (öffentliche) Sanitäreanlagen.

#### 2.2.2) Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der zulässigen Nutzung orientiert sich im Wesentlichen an der vorhandenen Bausubstanz. Entsprechend der im Bestand vorzufindenden massiven Kubaturen des Blockes III, deren Akzeptanz schon durch den Denkmalstatus der Gebäude und deren Umgebung begründet ist, ist eine zum Teil sechsgeschossige (VI) geschlossene Bauweise festgesetzt.

Für den Bereich des **SO (1) Zentrum Prora** wird eine der Zentrumsnutzung entsprechende Ausweisung des Maßes der baulichen Nutzung vorgenommen. Auch wenn die Gebäudegrundflächen und damit die Gebäudegrößen bestandsorientiert durch Baugrenzen eingeschränkt sind, ist für gebäudenahen Freiflächen (Außengastronomie, Ausstellungsflächen) sowie die zentralen Besucherparkplätze (als Hauptnutzung) eine hohe Nutzungsdichte zu ermöglichen. In Aufnahme der ursprünglichen Gebäudekonzeption wird zudem auf der bereits versiegelten Kellerplatte die Errichtung eines neuer Baukörper zugelassen.

Angesichts des komplexen Raumgefüges ist die Festsetzung einer zulässigen Anzahl der Vollgeschosse nicht praktikabel. Die Höhe wird entsprechend §16 (3) BauNVO daher bestandsorientiert als Höhe der baulichen Anlagen normiert. Dabei ist eine Überschreitung für untergeordnete, technisch bedingte Bauteile (z.B. Lichtkuppeln, Schornsteine, Aufzugsüberfahrten) zu berücksichtigen.

Im Bereich **SO (2) Beherbergung** werden für die bebaute Fläche A die zulässige Grundfläche sowie die Festlegung zur Geschossigkeit bestandsorientiert getroffen. Eine Erweiterung der Gebäudegrundfläche der Hauptanlage wird nur in untergeordnetem Umfang durch Balkone sowie nicht raumhaltige Flächenbefestigungen (Terrassen/Außengastronomie) erfolgen können. Die festgesetzte GRZ von 0,35 erlaubt einen rund 10%-Zuwachs der Gebäudegrundflächen (von 2.990qm auf 3.243qm).

Für die Anlage der Stellplätze (**SO (2) Beherbergung** -Fläche B) werden landseitig separate Flächen ausgewiesen und als Flächen für Gemeinschaftsstellplätze der Fläche A zugeordnet. Da in diesem Bereich landseitig der Promenade keine Gebäude errichtet werden können, wird die zulässige GR in Bezugnahme auf die erweiterte Anrechnung von baulichen Anlagen gemäß §19(4) BauGB ausschließlich im Textteil festgesetzt. Um eine kompakte flächensparende Anordnung von Stellplätzen sowie sonstigen Nebenanlagen zu ermöglichen wird hier gemäß §19 Abs.4 BauNVO die Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zugelassen. Dieses Vorgehen ist gerechtfertigt durch die Ausweisung eines großen Anteils des Plangebiets als Grün- bzw. Waldflächen, auf denen die Errichtung solcher Anlagen ausgeschlossen ist.



Im Bereich **SO (3) Tourismus** werden für die bebaute Fläche A (Treppenhäuser 1 bis 9) die zulässige Grundfläche sowie die Festlegung zur Geschossigkeit bestandsorientiert getroffen. Eine Erweiterung der Gebäudegrundfläche der Hauptanlage wird nur in untergeordnetem Umfang durch Balkone / Terrassen erfolgen können. Die festgesetzte GRZ von 0,31 erlaubt einen rund 10%-Zuwachs der Gebäudegrundflächen (von 5.953qm auf 6.440qm). Hinzu kommen neue Nebenanlagen wie Fußwege, Feuerwehrzufahrten und andere Elemente einer siedlungsgeprägten Freiflächengestaltung.

Ergänzend wird die zulässige Anzahl der Einheiten in Fläche A beschränkt, um die Einhaltung der Gesamtkapazität gemäß der S.T.E.R.N.-Studie plausibel belegen zu können. Dabei wird davon ausgegangen, dass der Begriff Wohnung in §9 Abs. 1 Nr. 6 typologisch im Sinne der LBauO M-V gebraucht ist (vgl. hierzu auch §22 BauGB, der von „Wohngebäuden mit Fremdenbeherbergung“ spricht). Die veranschlagte Gesamtkapazität ist Grundlage der raumordnerischen Abstimmung sowie Voraussetzung für die Bemessung der Nebenflächen (Stellplätze). Als Bezugsgröße wird die Grundstücksfläche gewählt, um die Gesamtbilanz auch bei einer zukünftigen Aufteilung in bauordnungsrechtlich einzelne Gebäude bzw. unterschiedliche Grundstücke absichern zu können (vgl. BVerwG, Urteil vom 08.10.1998 – 4C1.97). Bei einer Flächengröße von 20.775qm (SO(1)-Fläche A) wären in den Treppenhäusern 1 bis 9 damit rechnerisch maximal 259 Wohneinheiten möglich, bei Berücksichtigung realer Gegebenheiten (z.B. Ausrichtung der Grundstückseilungen auf Gebäudeachsen) wird sich die tatsächlich zu erzielende Anzahl bei 250 einpendeln.

Für die Anlage der Stellplätze (**SO (3) Tourismus** -Fläche B) werden landseitig separate Flächen ausgewiesen und als Flächen für Gemeinschaftsstellplätze der Fläche A zugeordnet. Da in diesem Bereich landseitig der Promenade keine Hauptgebäude errichtet werden, wird die zulässige GR in Bezugnahme auf die erweiterte Anrechnung von baulichen Anlagen gemäß § 19(4) BauGB ausschließlich im Textteil festgesetzt. Um eine kompakte flächensparende Anordnung von Stellplätzen sowie sonstigen Nebenanlagen (z.B. Mülltonnenstandplätze, Fahrradschuppen) zu ermöglichen wird hier gemäß §19 Abs.4 BauNVO die Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zugelassen. Dieses Vorgehen ist gerechtfertigt durch die Ausweisung eines großen Anteils des Plangebiets als Grün- bzw. Waldflächen, auf denen die Errichtung solcher Anlagen ausgeschlossen ist.

Gemäß Vorgaben des Denkmalschutzes wird der bestehende Baukörper eng durch Baufenster nachgezeichnet. Angesichts der geplanten treppenhausweisen Parzellierung liegt eine geschlossene Bauweise mit Grenzbebauung vor.

Für den kleinen Bereich **SO (4) Versorgung** wurde in Anlehnung an die anderen Baugebiete eine vergleichsweise geringe GRZ von 0,4 festgesetzt. Nicht zuletzt um eine größere Verkehrsbelastung und damit eine Störung angrenzender Bereiche (SO (3) Tourismus, Wohngebiet Poststraße) zu vermeiden, wurde die Größe des Versorgungsgebäudes im Planverfahren deutlich reduziert und damit auf den Bedarf der engeren Nachbarschaft begrenzt.

### 2.2.3) Nebenanlagen / Flächen für Gemeinschaftsstellplätze (GSt)

Grundlage für die Standortwahl für private Stellplätze ist die im Vorfeld der Entwurfserarbeitung durchgeführte Potentialanalyse, in deren Rahmen die Eignung von Flächen geprüft wurde. Vorrang für die entsprechende Inanspruchnahme hatten bereits versiegelte Flächen bzw. Flächen mit geringer ökologischer Wertigkeit unter Berücksichtigung des im Nutzungskonzeptes zum Bebauungsplan Nr.14 überschlägig ermittelten Bedarfs.

Die Parkplätze werden gebietsweise zugeordnet, um Nutzungskonflikte zu vermeiden. Die Parkplätze der gewerblichen Einrichtungen (für SO (2)) mit häufigem Stellplatzwechsel sowie einer intensiven Nutzung auch im Zeitraum nachts liegen in angemessener Entfernung zur schutzbedürftigen Beherbergungsnutzung.

In die ausgewiesenen Stellplatzflächen (GSt./St.) können auch Nebengebäude (technische Versorgungsgebäude, Müllstandorte, Fahrradschuppen, etc.) integriert werden, die im näheren Umfeld der Gebäude mit den Anforderungen des Denkmalschutzes nicht vereinbar sind. Dement-



sprechend wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen als Gebäude räumlich differenziert textlich festgelegt.

#### 2.2.4) Grünflächen

Auf der Grundlage einer vorbereitenden Potentialanalyse wurden östlich der Bebauung im Übergang zum Wald Flächen als Grünfläche *Parkanlage / privat* ausgewiesen, die sich für eine gebäudenaher Erholungsnutzung eignen. Die gestalteten Grünflächen sollen zum einen die Gäste und Besucher der Boardinghäuser zum Aufenthalt einladen zum anderen einen harmonischen Übergang zu den hochwertigen Dünenbereichen herstellen. Hier ist die Einrichtung dezent gestalteter Verweilmöglichkeiten (Bänke und Sitzgruppen) denkbar. Ein Fußwegenetz soll die Fläche untereinander und diese mit den anderen Nutzungen verknüpfen.

Die Grünfläche wurde im Zuge des Verfahrens um den als Biotop geschützten Dünenbereich (gemäß der Abgrenzung im Biotopatlas) des Landes reduziert, um Konflikte mit dem Biotopschutz zu vermeiden.

#### 2.2.5) Waldflächen

Die in Verbindung mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes erfolgte Bestanderfassung und die darauf basierenden Gespräche und Ortsbegehungen mit der unteren Forstbehörde haben ergeben, dass der überwiegende Teil der mit Gehölzen bestockten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als Wald im Sinne der Waldgesetzgebung zu bewerten ist. Von der mit dem Bebauungsplan Nr.14 vorbereiteten Nutzung sind bestehende Waldflächen sowohl direkt als auch indirekt betroffen.

Nach §20 Landeswaldgesetz ist bei der Errichtung von baulichen Anlagen die Einhaltung eines Waldabstandes von 30m erforderlich. Im Rahmen der Planungen für Prora wurde auch in Ansehung der Wuchshöhe für die Nutzungsaufnahme in bestehenden Gebäuden eine Ausnahme zur Verringerung des Waldabstands auf 20m erteilt.

Die von einer Waldumwandlung nach §15 LWaldG M-V betroffenen Flächen sind in der Planzeichnung dargestellt. Der Ausgleich (Ersatzaufforstung) ist gemäß der Forderungen des Forstamtes für umzuwandelnde Waldflächen mit weitgehendem Erhalt der Gehölze im Verhältnis 1:2 und für zu rodende Waldflächen im Verhältnis 1:3 zu erbringen. Bereits im Zuge des Verfahrens wurden 6,6ha Ersatzaufforstung geleistet (4,2ha auf Flst. 72, Flur 1, Gemarkung Grenzin; 2,4ha auf Flst. 361/1, Flur 1, Gemarkung Neumühle).

#### 2.2.6) Festsetzungen zur Grünordnung

Die für den Geltungsbereich festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung umfassen vor allem Erhaltungs- bzw. Schutzgebote, Pflanzgebote für Einzelbäume und Hecken sowie umfangreiche Maßnahmen zum Umgang mit geschützten Arten (Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien).

Im Rahmen der Eingriffsermittlung wurde eingeschätzt, dass insbesondere mit der Versiegelung von Boden aufgrund der zusätzlichen Errichtung privater Stellplätze und öffentlicher Parkplätze sowie neu zu errichtender Gebäudeflächen das natürliche Bodengefüge und die Funktionen der belebten Bodenzonen auf diesen Flächen irreversibel verloren gehen, so dass der zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft nach §8 Bundesnaturschutzgesetz auf den zusätzlich versiegelten Flächen für das Schutzgut Boden als erheblich und nachhaltig bewertet werden muss.

Nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen werden durch Entsiegelung und Renaturierung benachbarter Flächen möglichst innerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Auch Nutzungsbeschränkungen und Aufwertungen dienen im Sinne des §1a Abs. 3 BauGB dem Ausgleich. Die notwendigen Kompensationsmaßnahmen sind in der Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung dokumentiert.

#### Artenschutz

Fauna: Im Plangebiet befinden sich bedeutende Fledermausquartiere sowie darüber hinaus Lebensstätten geschützter Brutvögel sowie Reptilien. Daher waren die artenschutzrechtlichen Aspekte im Rahmen der Umweltprüfung besonders zu betrachten und der zu erwartende Einfluss



der Planung auf deren Lebensräume zu ermitteln. Die im faunistischen Fachbeitrag vom *Büro für ökologische und & faunistische Freilanduntersuchungen Michael Götsche (Oktober 2007)* erarbeiteten Maßnahmen zum Schutz der Fledermäuse und Brutvögel, bzw. zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen der vorhandenen geschützten Lebensstätten werden im Bebauungsplan festgesetzt. (Teil B- Pkt. 5).

### 2.2.7) Nachrichtliche Übernahmen und ergänzende Hinweise

In der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) werden des Weiteren zahlreiche nachrichtliche Übernahmen und ergänzenden Hinweise aufgenommen, insbesondere zu:

#### *Denkmalschutz*

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des flächigen Baudenkmals 501 „ehem. KdF-Bad als Gesamtanlage mit allen Gebäuden einschl. der Ruinen und Freiflächen“. Sämtliche Maßnahmen im Planbereich stehen damit unter dem Genehmigungsvorbehalt des § 7 DSchG M-V. Bei der Durchführung baulicher Vorhaben bedarf es der konkreten Abstimmung denkmalpflegerischer Belange mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege sowie der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde.

Gemäß der bisherigen Abstimmungen mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde werden für die bestehenden denkmalgeschützten baulichen Anlagen in den Sondergebieten folgenden Anforderungen an die äußere Gestaltung gestellt:

**Fassaden:** Für die Fassadengestaltung der Gebäude ist ein strukturierter Putz vorzusehen. Die farbliche Gestaltung der Gebäude ist im Farbton S 1002—Y der Farbkarte NCS, Edition 2 vorzunehmen. Die vorspringenden Bauteile der Regelhäuser EG und 1.OG sowie die Liegehäuser können im Farbton dunkler abgesetzt werden.

**Balkone:** Für die Balkone sind leichte, offene Konstruktionen aus Stahl vorzusehen.

**Fenster:** Die Fensteröffnungen können auf das Ursprungsmaß zurückgebaut werden. Die Brüstungen können auf ein Maß verringert werden, bei dem sich für die verbleibenden waagerechten Fassadenflächen das gleiche Maß ergibt, welches die senkrechten Fassadenflächen aufweisen (Höhenraster gleich Längnraster).

Die Fenster sind dreiteilig auszuführen. Im EG können die Fenster als Fenstertüren im gleichen Format wie die Obergeschossöffnungen ausgeführt werden. Im Bereich der Liegehallen ist seeitig in allen Geschossen eine durchgehende Verglasung (Fensterbänder) zulässig.

Kleinteilige Fensteröffnungen mittig an den Stirnseiten der Treppenhaustrakte sind zulässig.

#### *Küstenschutz*

In der Planzeichnung erfolgt für Strand, Dünen und Küstenschutzwald eine Festsetzung als Flächen für Maßnahmen für den Hochwasserschutz. Der Bemessungshochwasserstand (BHW) ist mit 2,30m HN festgeschrieben.

Die Zulässigkeit der Errichtung baulicher Anlagen auf Flächen innerhalb 200m-Küstenschutzstreifens regelt sich nach §89 LWaG M-V. Das südlich des Blockes III geplante ergänzende Gebäude im Sondergebiet Nahversorgungszentrum liegt teilweise im Bereich des 200m-Küstenschutzstreifens.

Zur Möglichkeit der Bebauung sind im Planungsverfahren Abstimmungen mit dem StALU erfolgt, in deren Ergebnis für einen Bereich bis ca.130m die Ausnahme von den Verboten des §89 LWaG M-V in Aussicht gestellt wurden. Dieser Abstand ist mit der Festsetzung der Baugrenzen gewahrt, die ausgehend von der östlichen Gebäudekante des Blockes III 30m in den Küstenschutzstreifen hineinragen.

#### *Gewässerschutz*

Neben ihrer Bedeutung für den Küstenschutz und ihrer landschaftsbildprägenden Wirkung haben die Dünen einen hohen ökologischen Wert. Ausgehend von der Mittelwasserlinie der Prorer Wiek



ist gemäß NatSchAG M-V ein 150m- Küsten- und Gewässerschutzstreifen auszuweisen, der in der Planzeichnung entsprechend nachrichtlich dargestellt ist. Die Errichtung baulicher Anlagen ist in 150m- Küsten- und Gewässerschutzstreifen unzulässig bzw. nur ausnahmsweise zulässig.

Ein Teil des Plangebietes befindet sich in dem geschützten Bereich. Eine Ausnahme von den Verboten des NatSchAG M-V wurde von der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde bereits im Verfahren in Aussicht gestellt. Die Ausnahme betrifft den Um- und Ausbau von bestehenden (denkmalgeschützten) Gebäuden sowie vor allem die Anlage von Wegen. Auch im Interesse des Biotopschutzes wird eine gelenktes Betreten und Nutzen der Freiräume als sinnvoll und notwendig erachtet.

### *Altlasten*

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist der Standort des ehemaligen Heizhauses als altlastenverdächtige Fläche im Altlastenkataster des Landkreises Vorpommern-Rügen, Amt für Umweltschutz- und Landschaftspflege, Sachgebiet Altlasten, erfasst, die gemäß §9 Abs. 5 BauGB nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt wird.

An dem Standort gab es eine Heizölhavarie. Der mit Heizöl belastete Boden wurde 1997 saniert, jedoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Tiefbauarbeiten in diesem Bereich belasteter Boden angetroffen wird.

Auch ist zudem nicht auszuschließen, dass im Rahmen von Arbeiten im Gelände weitere Funde auftreten. Hinweise auf Altlasten oder altlastverdächtige Flächen, erkennbar an unnatürlichen Verfärbungen oder Gerüchen oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u. ä. (schädliche Bodenveränderungen) sind dem Landrat des Landkreises Vorpommern-Rügen als unterer Abfallbehörde unverzüglich nach bekannt werden mitzuteilen.

Gemäß §10 und §11 KrW-/ AbfG ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsmäßigen Entsorgung des belasteten Bodenhubs verpflichtet. Abfälle die nicht verwertet werden können (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), sind entsprechend §10 und §11 KrW-/ AbfG durch einen zugelassenen Beförderer einer genehmigten Anlage zur Abfallbeseitigung zuzuführen.

## **2.3) Erschließung**

### 2.3.1) Verkehrliche Erschließung

#### *Äußere Erschließung*

Das Plangebiet wird derzeit von Westen über eine zentrale Zufahrt von der Poststraße (Gemeindestraße) aus erschlossen. Ein Beschilderungs- und Markierungsplan ist mit der Gemeinde Binz abzustimmen und dem Straßenverkehrs- und Ordnungsamt entsprechend §45 (3) Straßenverkehrs-Ordnung (StVO) zur Genehmigung vorzulegen.

Die In-Nutzung-Nahme von Prora wird einen Anstieg des Verkehrsaufkommens zur Folge haben.

Die Gesamtliegenschaft Prora wird über die L 29 erschlossen. Im Zuge der Bauleitplanung für die verschiedenen Abschnitte wurde 2009 durch merkel ingenieurconsult, Bad Doberan, ein Verkehrsgutachten (Machbarkeitsstudie) erstellt. Für Block III wurde dabei unter Berücksichtigung sowohl der Beherbergung wie der kulturellen/gewerblichen Nutzungen für die Spitzenstunde eine maßgebende Verkehrsbelastung  $q_B$  von 1.103 Kfz/h zugrunde gelegt. Angesichts der im Planverfahren vorgenommenen Verringerung des Parkplatzangebots (wg. Mehrfachbelegung angesichts zeitlich getrennter Nutzungsschwerpunkte) von gut 1.100 auf nunmehr rund 940 erscheint dieser Ansatz jedoch selbst für den Veranstaltungsbetrieb als hoch angesetzt.

In der Machbarkeitsstudie wurde zudem davon ausgegangen, dass das Straßenbauamt Stralsund die Sperrung der derzeitigen Zufahrt in den Ortsteil Prora von der L 29 über die Bahngleise anstrebt. Als Ersatz für die bisherige Zufahrt kann eine Erschließung des Ortsteils Prora über einen neu zu schaffenden Knoten im Norden Proras ohne Querung der Bahngleise erfolgen.



Der neue Knoten ist in allen seinen möglichen Varianten leistungsfähig (mindestens Qualitätsstufe QSV B).

#### *ÖPNV-Anbindung*

Die regionalen Buslinien verlaufen auf der L 29 mit Haltestelle in Prora. Mit dem Haltepunkt Prora besteht zudem eine Anbindung an den regionalen Schienenverkehr.

Auf der Poststraße verläuft zudem die Bäderbahn, die zwar aus genehmigungsrechtlichen Gründen zwar keine Aufgaben des ÖPNV übernehmen kann, aber insbesondere für touristische Gäste eine gute Verbindung mit dem Zentrum der Gemeinde Binz sicherstellt.

#### *Radfernwege*

Auf der das Plangebiet im Westen begrenzenden Poststraße verlaufen die überörtlichen Radfernwege Nr. 1 „Ostseeküstenradweg“ und Nr. 6 „Mecklenburger Seenplatte-Rügen“, die beide intensiv vom Landestourismusverband vermarktet werden. Das ehem. KdF-Bad stellt einen wichtigen Zielort für den Radfernverkehr dar.

#### *Innere Erschließung*

Die innere Erschließung erfolgt über eine zentrale Anbindung von der Poststraße ausschließlich über Privatstraßen.

Die zentrale Zufahrt von der Poststraße (Planstraße A) wird als Sammelstraße (5,5m Fahrbahn zuzüglich einseitigem Gehweg) ausgebaut. Im Gegenzug wird die frühere Zufahrt durch den Wald aufgegeben.

Die nutzungs- bzw. bereichsweise zusammengefassten Stellplätze werden direkt von der zentralen Zufahrt aus erschlossen, so dass Fahrbewegungen auf der „Promenade“ (Planstraße B) auf Sonderverkehre begrenzt bleiben. Die Promenade kann damit gemäß ihrer Bedeutung als Verkehrsberuhigter Bereich mit hoher Aufenthaltsqualität für Nutzer und Besucher des Gebiets (Mischverkehrsfläche) ausgewiesen werden.

Die öffentliche Nutzung der privaten Verkehrsflächen (als Fuß- / Radweg sowie als Hauptversorgungstrasse) wird durch überlagernd textliche Ausweisung zugleich als Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFLR) festgesetzt. Die GFLR sind grundbuchlich zu sichern.

Für die Sicherung ausreichender Feuerwehzufahrten ist im Rahmen der Ausführungsplanung §5 LBauO M-V zu beachten. Die Zufahrten, inneren Fahrwege und Standflächen für die Feuerfahrzeuge müssen gemäß DIN 14090 hergestellt werden.

#### *Touristische Anbindung / Strandzuwegung*

Das Plangebiet ist an ein Netz von Fußwegen angeschlossen, welche den Nutzern einen straßenunabhängigen Erholungs- und Bewegungsraum bieten. Der überörtliche Fernradweg Binz-Sassnitz, der Bestandteil des Radfernwegs „Ostseeküste“ sowie des „Rügenrundwegs“ ist und aktiv vermarktet wird, verläuft auf der Poststraße. Mit In-Nutzung-Nahme der Blöcke I bis III wird sich zudem mit der „Promenade“ (Planstraße B) ein attraktiver Fußweg in Richtung Binz eröffnen.

Der Strand wird über die ausgewiesenen Dünenüberwege erreicht. Um sicherzustellen, dass durch unkontrolliertes Belaufen durch Urlauber und Besucher ein Heruntertreten der Düne vermieden wird, sind entsprechende Anbindungen von inneren Wegeverbindungen im Bebauungsplan dargestellt (als Flächen für Gehrechte zu Gunsten der Allgemeinheit). Insbesondere auch im Interesse der vorhanden wertvollen naturräumlichen Strukturen und des Biotopschutzes soll damit eine gelenkte Durchlässigkeit gewährleistet werden. Die Düne darf in ihrer Funktion als Hochwasserschutzanlage nicht zusätzlich belastet werden. Die Dünenüberwege sind daher, beginnend vom Küstenschutzwald bis zum seeseitigen Dünenfuß, mit Drahtabspannungen zu versehen.



Der mittelfristig geplanten Strandpromenade auf der Düne kommt ergänzend eine wichtige Lenkungsfunktion zu und soll in Fortführung des bereits mit dem Bebauungsplan Nr.13 „Wohnen in Prora“ formulierten Konzeptes als Wanderweg weiter ausgebaut werden. Die Ausführung des Ausbaus ist in Abstimmung mit den betroffenen Fachämtern zu planen und soll zur Minimierung des Eingriffs in das Dünenbiotop z.B. als Stegkonstruktion ausgeführt werden.

### *Öffentliche Parkplätze*

Die festgesetzten Parkplätze (als Hauptnutzung im **SO (1) Zentrum Prora** dienen der Deckung des Bedarfes von Tagesbesuchern und Strandnutzern. Die ausgewiesenen Flächen können ca. 350 PKW und mehrere Busse aufnehmen. Weitere öffentlich nutzbare Stellplätze befinden sich im näheren Umfeld in den angrenzenden Blöcken des ehemaligen KdF-Bades.

Die Kapazität wird insgesamt als ausreichend erachtet, um den Bedarf auch in Spitzenzeiten und bei Großveranstaltungen zu decken.

### 2.3.2) Ver- und Entsorgung

#### *Wasserversorgung / Abwasserbeseitigung*

Die wassertechnische Erschließung des Geltungsbereichs des B-Planes Nr.14 obliegt dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, Putbuser Chaussee 1, 18528 Bergen auf Rügen (ZWAR) und ist mit diesem zu regeln. Der ZWAR ist gem. § 43 Abs.1 und 2 sowie §40 Abs.1 und 4 LWaG M-V die ver- und entsorgungspflichtige Körperschaft. Die Wasserversorgung erfolgt über das zentrale Leitungsnetz des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen. Für eine zukünftige, bedarfsgerechte Versorgung des Gebietes bedarf es der teilweisen Erneuerung bzw. Dimensionserweiterung des bestehenden Leitungsnetzes. Die innere und äußere Erschließung ist zu erneuern und den neuen Gegebenheiten anzupassen. Die möglichen Anschlusspunkte befinden sich im Verlauf der Landesstraße und den Bahngleisen.

Hierzu sind im Rahmen der Realisierung zukünftiger Bauvorhaben die entsprechenden Abstimmungen mit dem Zweckverband vorzunehmen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem und ist über eine Fernabwasserdruckleitung an das Klärwerk Bergen angeschlossen. Auch hier ist davon auszugehen, dass es teilweiser Erneuerungen bzw. Erweiterungen des Leitungsnetzes und der dazu notwendigen Abstimmungen mit dem Versorgungsträger bedarf.

Vor Erteilung der Baugenehmigung ist durch den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, als Abwasserbeseitigungspflichtiger, der Nachweis über die Absicherung einer geordneten Abwasserentsorgung zu erbringen.

#### *Beseitigung des Oberflächenwassers*

Die Abwasserbeseitigungspflicht unterliegt im Bebauungsplangebiet dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Rügen (ZWAR). Für den Fall, dass das Niederschlagswasser durch denjenigen, bei dem es anfällt, nicht versickert oder verwertet werden kann und dann mittels Kanalisation abgeleitet werden muss, ist der ZWAR für die Ableitung pflichtig.

Für die Gemeinschaftsanlagen für PKW-Stellplätze ist die naturnahe Versickerung des auf den Grundstücksflächen anfallenden Regenwassers sicherzustellen. Das überschüssige Abflusswasser der privaten Verkehrsflächen ist über private Versickerungsschächte, Rigolen oder Versickerungsmulden auf den Grundstücken zu versickern. Die Versickerungsanlagen sind nach dem ATV-Arbeitsblatt 138 zu dimensionieren. Eine Verwendung von Wasser undurchlässigen Materialien ist bei der Errichtung von privaten Versickerungsbecken nicht zulässig. Die Versickerungsanlagen sind privat zu warten und auf Dauer zu unterhalten.

Für die Ergänzung der vorhandenen privaten Erschließung, die private Erschließung der neu ausgewiesenen Grundstücke (Grundstückszufahrten, Stellplätze und Wegeflächen) sowie die



Anlage der öffentlichen Parkplätze sind die Verkehrsflächen mit offenporigen Belagsarten herzustellen, um die Versickerungsfähigkeit zu gewährleisten. Dafür sollten Schotterrasen, Rasengittersteine und Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken und ein großporiges- bzw. offenfugiges Pflaster verwendet werden. Die Entwässerung hat auf privaten Grundstücksflächen direkt in die angrenzenden Flächen bzw. über die privaten Versickerungsanlagen zu erfolgen.

Die örtlichen Bedingungen zur Versickerung sind im Rahmen der Geotechnischen Voruntersuchung zum Generalentwässerungsplan Prora durch das Ingenieurbüro Weiße, Bergen im Jahr 2004 untersucht und die Versickerungsfähigkeit des Bodens nachgewiesen worden. Die daraus resultierenden technischen Lösungen sind in den Bauantragsunterlagen nachzuweisen.

In das Grundwasser darf ohne Vorbehandlung nur unverschmutztes Niederschlagswasser eingeleitet werden. Der Bau von Anlagen zur Verwertung (z.B. Versickerung) von unbelastetem Niederschlagswasser auf den Grundstücken unterliegt gemäß §38 Abs.1 Ziff.6 LWaG keiner wasserrechtlichen Genehmigungspflicht.

Mäßig verschmutztes Niederschlagswasser muss vor der Einleitung in entsprechenden Anlagen vorbehandelt werden. Für das Einleiten des Niederschlagswassers mittels solcher Anlagen ist bei der Unteren Wasserbehörde im Rahmen des jeweiligen Bauantragsverfahrens eine Genehmigung einzuholen.

Das belastete Niederschlagswasser von den bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen ist dem Zweckverband zu überlassen. Für die Ableitung von Niederschlagswassers zu errichtenden Abwasseranlagen (Regenkanalisation mit entsprechenden Reinigungsanlagen) bedürfen gemäß §38 LWaG der behördlichen Genehmigung. Diese Genehmigung, die eine Baugenehmigung einschließt, muss durch den Zweckverband beantragt werden.

#### *Versorgung mit elektrischer Energie*

Die Versorgung des Gebietes mit Elektroenergie erfolgt über die Anlagen der E.ON edis AG. Entsprechende Anlagen und Leitung sind im Plangebiet vorhanden.

Sollte für den Bereich des Bebauungsplanes eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen (Transformatoren) über die bestehenden Einrichtungen hinaus erforderlich werden, erfolgt in Abstimmung mit dem Versorgungsträger die Bereitstellung entsprechender Flächen im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998, hierzu wird eine Verlegetiefe für Kabel von 0,6 bis 0,8m vorgesehen.

Die Stationsplätze werden durch grundbuchamtliche Eintragung zugunsten des Versorgungsträgers gesichert.

Über konkrete Vorhaben ist die E.ON edis AG vor Baubeginn in Kenntnis zu setzen, damit die erforderlichen Unterlagen zum Anlagenbestand übersandt werden können. Bei Erfordernis müssen Anlagen / Leitungen zu Lasten des Verursachers umverlegt werden um eine Baufreiheit zu gewährleisten.

Von der E.ON edis AG werden nachfolgende allgemeine Hinweise gegeben, die bei der weiteren Planung zu berücksichtigen sind:

- Grundsätzlich sind die Mindestabstände zu elektrischen Anlagen nach DIN VDE 0211 und 0210 bzw. die Schutzabstände nach DIN VDE 0105 einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine Einweisung durch das Regionalzentrum der e.dis erforderlich. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich. Leitungstrassen sind von Baumbepflanzungen freizuhalten.
- Für die Verlegung der Erdkabelleitungen sind die Versorgungsflächen - vorwiegend Gehsteige- kostenlos, rechtzeitig und mit Planum zur Verfügung zu stellen.
- Durch den jeweiligen Erschließungsträger / Anschlussnehmer ist ein Antrag zur Erschließung des Baugrundstückes zu stellen.



### *Gasversorgung*

Die Versorgung des Plangebietes mit Erdgas wird durch die EWE NETZ GmbH als örtliches Versorgungsunternehmen gesichert.

Die Versorgungsleitungen werden mit einer Überdeckung von ca. 0,8m in Gehwegen bzw. Straßenseitenräumen verlegt. Der Aufbau der Oberflächenbefestigung im Bereich der Versorgungsleitungen muss so konstruiert sein, dass nachfolgende Arbeiten, wie Herstellung von Hausanschlüssen, Störungsbeseitigungen in Havariefällen, Rohrnetzkontrollen u. a., problemlos durchgeführt werden können (z. B. Verbundsteinpflaster).

### *Telekommunikation*

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG.

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe der TK-Linien ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher in die genaue Lage dieser TK-Linien einweisen lassen, um u.a. Schäden am Eigentum der Deutschen Telekom zu vermeiden und um aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) jederzeit den ungehinderten Zugang zu TK-Linien zu gewährleisten. Diese Einweisung bezieht sich auch auf Flächen, die für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen, für die Lagerung von Baumaterial wie auch zum Abstellen der Bautechnik benötigt werden. Die „Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Deutschen Telekom AG bei Arbeiten anderer (Kabelschutzanweisung)“ ist zu beachten (siehe Anlage).

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie eine eventuelle Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden, damit alle erforderlichen Maßnahmen rechtzeitig eingeleitet werden können.

Die für die Maßnahme B-Plan 14 ist der Abschluss einer Erschließungsvereinbarung zwischen dem Erschließungsträger und der Deutschen Telekom AG, T-Com erforderlich.

Für das Errichten und Betreiben der technischen Anlagen zur Telekommunikation auf den privaten Flächen wird gemäß §10 Abs. 1 der Telekommunikations- Kundenschutzordnung (TKV) durch den Erschließungsträger gegenüber der T-Com eine Grundstückseigentümergeklärung (GEE) gemäß Anlage 1 zu §10 TKV für das gesamte Bebauungsgebiet abgegeben. Die T-Com wird dann gegenüber dem Eigentümer eine Gegenerklärung gemäß Anlage 2 zu §10 Abs. 2 TKV abgeben.

Bei der Einplanung neu zu pflanzender Bäume im Bereich der öffentlichen Flächen sind die einschlägigen Normen und Richtlinien (z.B. DIN 1998, DIN 18920, Kommunale Koordinierungsrichtlinie und Richtlinie zum Schutz von Bäumen usw.) ausreichend zu berücksichtigen.

### *Feuerschutz*

Der Feuerschutz ist durch die Freiwillige Feuerwehr Binz gesichert. Die Löschwasserversorgung soll für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes über Hydranten erfolgen und ist mit dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen abzustimmen.

Zur Sicherung der ausreichenden Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist eine Wassermenge von mind. 96m<sup>3</sup>/h (1.600 l/min) für mindestens 2 Stunden nachzuweisen. Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet kann über das Versorgungsnetz in Höhe von 96m<sup>3</sup> /h durch Hydranten gesichert werden (Unterflurhydranten DIN 3221 oder Überflurhydranten DIN 3222).

Für die Sicherung ausreichender Feuerwehruzufahrten ist im Rahmen der Ausführungsplanung §5 LBauO M-V zu beachten.



## 3) Umweltbericht

### 3.1) Allgemeines

Die Prüfung der Auswirkungen auf Natur und Umwelt gründet auf den Zielen und Inhalten der Planung, wie sie insbesondere in den Punkten 1 und 2 der Begründung dargestellt sind.

Methoden: Die Umweltprüfung konzentriert sich auf das unmittelbare Plangebiet sowie möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das Umfeld. Betrachtet werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturraums und der Landschaft (Boden / Wasser, Klima / Luft, Pflanzen und Tiere sowie Landschaft / Landschaftsbild), das Schutzgut Mensch sowie deren Wechselwirkungen.

Für die Umweltprüfung lagen folgende Bausteine und Gutachten bereit:

- Biotoptypenkartierung gem. Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH- Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (Materialien zur Umwelt 2010, Heft 2, LUNG) durch Ober Freiraum Planung, 11/2007
- faunistischer Fachbeitrag durch Büro für ökologische und & faunistische Freilanduntersuchungen Michael Göttsche (10/2007)
- Umweltbericht durch Ober Freiraum Planung, überarbeitet durch Raith Hertelt Fuß 3/2013
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung Ober Freiraum Planung, überarbeitet durch Raith Hertelt Fuß 3/2013

Ergänzend konnten herangezogen werden:

- Fachbeitrag zum Artenschutz, Biologenbüro GGV, Altenholz-Stift, 05/2009 (zum benachbarten B-Plan 13),
- Ergänzung zum Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, Umweltplan GmbH, Stralsund, 10/2009 (zum benachbarten B-Plan 13),
- Screening zur FFH-Vorprüfung für das FFH-Gebiet „Kleiner Jasmunder Bodden mit Halbinseln und Schmäler Heide“, Bürogemeinschaft Bruns-Ober 11/2007 (zur 10. Änderung des F-Plans),
- Screening zur FFH-Vorprüfung für das SPA-Gebiet „Kleiner Jasmunder Bodden“, Bürogemeinschaft Bruns-Ober 11/2007 (zur 10. Änderung des F-Plans).

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung: Mit der Realisierung des Vorhabens werden die denkmalgeschützten Gebäude saniert und wieder in Nutzung genommen. Angesichts des Denkmalstatus sowie der überregionalen Bedeutung des ehem. KdF-Bades als historische Quelle ist der Erhalt und damit die In-Nutzung-Nahme der Gebäude alternativlos.

Durch die Planung werden Eingriffe in Natur und Umwelt verursacht, die unter Berücksichtigung der Nutzungsanforderungen nicht zu vermeiden sind. Dabei wird in der Umweltprüfung von folgenden möglichen Auswirkungen der Planung ausgegangen:

- Durch die Planung entsteht anlagebedingt ein Biotopverlust auf der Fläche durch die Zunahme der Versiegelung (befestigte Freibereiche) im Plangebiet. Die zulässige Versiegelung im Plangebiet erhöht sich auf Grund der an die geänderte Nutzung angepassten Flächenzuschnitte.  
Zur Herstellung der notwendigen Parkierungsflächen ist eine Waldumwandlung unvermeidbar; insgesamt gehen im Plangebiet Waldflächen von 26.960qm verloren, die durch Ersatzaufforstung ausgeglichen werden.  
Bei der Sanierung und In-Nutzung-Nahme des Bestandsgebäudes sind die bestehenden Lebensräume geschützter und streng geschützter Arten mit umfangreichen Maßnahmen zu berücksichtigen.
- Durch die In-Nutzung-Nahme entstehende erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht erkennbar. Durch die zusätzlichen Nutzer wird der Nutzungsdruck auf umlie-



gende Naturbereiche zunehmen. Dabei kann durch Wegeführung (z.B. ausgewiesene Dünenüberwege) ein unkontrolliertes Betreten des Dünenbereichs sowie der angrenzenden Waldflächen verhindert werden. Bereits heute zählt der zentrale Abschnitt des ehem. KdF-Bades zu einen der stark frequentierten Bereiche (Museen, Seilgarten), im Umfeld besteht ein ausgebautes touristisches Wegenetz.

Das Plangebiet ist durch die Mukraner Straße erschlossen. Durch den Anschluss des Standorts an die öffentliche Abwasserkanalisation wird eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung und -behandlung sichergestellt. Stoffliche Belastungen auf die Natur sind nach Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten.

- Baubedingt sind durch den Neubau kurzzeitige Auswirkungen u.a. durch Baustellenlärm und erhöhten Schwerverkehr (Anlieferung) zu erwarten. Angesichts der zeitlichen Begrenztheit und des vergleichsweise geringen Umfangs wird der Baustellenverkehr insgesamt als nicht erheblich eingeschätzt. Zum Schutz der Lebensstätten streng geschützter Arten sind differenzierte Bauzeitenregelungen zu beachten.

### **3.2) Schutzgüter - Bestandsaufnahme und Bestandsbewertung**

#### **3.2.1) Geologie / Boden**

Der Boden nimmt eine zentrale Stellung im Naturhaushalt ein. Er ist eine wichtige standortbestimmende Einheit mit wechselseitigen Abhängigkeiten. Dabei bestimmt er zum einen die Vegetationsstrukturen, zum anderen wird er selbst durch die Vegetation beeinflusst (z.B. Durchwurzelung).

Das Ingenieurbüro Weiße aus Bergen kommt in seiner Geotechnischen Untersuchung zum Generalentwässerungsplan Prora nach den vorgenommenen Sondierungen zu folgender Bodenbeurteilung;

„Bis zu einer Tiefe von 5 m sind ausschließlich Sande vorhanden. Sie wurden sehr einheitlich als feinsandige Mittelsande angesprochen, wobei der Feinsandgehalt von Nord nach Süd zunimmt. Er erhöht sich von 10 bis auf etwa 30 Gew.-%. Die Sande werden insofern in Richtung Binz feinkörniger, sind insgesamt aber sehr gleichkörnig ( $U = 1,8$  bis  $2,1$ ) und werden deshalb ausnahmslos entsprechend DIN 18196 als eng gestufte Sande (SE) klassifiziert.

Im nördlichen Teil des Untersuchungsgebietes (siehe BS 2 und BS 4) wurden teilweise unterhalb 3m Tiefe auch grobsandige und kiesige Beimengungen festgestellt. Hiermit wird bereits die Nachbarschaft zu den nördlich angrenzenden Feuersteinfeldern sichtbar. Die Beimengungen sind aber noch nicht dominant, so dass auch diese Sande als eng gestuft gelten.

Zwischen 1 und 3m Tiefe existiert teilweise ein rostfarbener Bodenhorizont. Dabei handelt es sich um eine Eisenanreicherung, die typisch ist für sandige, heideartige Standorte (deshalb Schmale Heide) im humiden Klima. Sie hat ihre Ursache in oberflächennaher Auswaschung und darunter liegender Anreicherung von Eisen. Im Extremfall entstehen Eisen verkittete Horizonte, die als Ortsteinbildung bezeichnet werden und teilweise sehr dicht sind. Dieser Extremfall war hier nicht vorhanden.

Oberflächennah, logischerweise vorwiegend als Deckschicht, sind die Sande humos geprägt. Zum Teil reichen die humosen Beimengungen bis in 2m Tiefe oder existieren bänderartig, was typisch für Dünen sande ist. Der Humusgehalt ist aber nur gering und beträgt maximal 3Gew. -%. Deshalb können diese Sande entsprechend DIN 18196 auch nur selten den grob- bis gemischtkörnigen Böden mit Beimengungen humoser Art (OH) zugeordnet werden. Meist sind es eng gestufte bis grob- und gemischtkörnigen Böden mit Beimengungen humoser Art (SE-OH).

Wegen der bereits im untersuchten Areal durchgeführten Bautätigkeit ist eine Deckschicht von 0,2 bis zum Teil 1, 5m Stärke als Auffüllung anthropogen geprägt. Vereinzelt Reste von Bauschutt, Schlacke oder auch Kohlengrus sind die entsprechenden Hinweise darauf.



Da die teilweise angetroffenen Verunreinigungen und Besonderheiten nicht als Extrem auftreten, besitzen die Sande sehr einheitliche Eigenschaften. Die Lagerungsdichte ist locker und/bis mitteldicht ( $0,2 <_{ID} < 0,4$ ), so

dass die Sande mäßig bis normal belastbar sind. Ansonsten gelten sie als mittel verdichtbar, wenig zusammendrückbar, nicht frostempfindlich (F1 nach ZTVE-StB 94) und sind gut durchlässig. Der Durchlässigkeitsbeiwert  $k$  schwankt zwischen  $k = 2,2 \cdot 10^{-6} \text{ m/s}$  und  $k = 4,0 \cdot 10^{-6} \text{ m/s}$ , wobei er sich dabei in nördliche Richtung analog zum abnehmenden Feinsandgehalt erhöht. Geringere Durchlässigkeitsbeiwerte sind auch in den Schichten mit humosen und anthropogenen Verunreinigungen nicht vorhanden, da derartige Beimengungen ausnahmslos in untergeordneter Größenordnung festgestellt wurden."

#### *Natürliche Leistungsfähigkeit*

Die natürliche Leistungsfähigkeit des Bodens wird bestimmt durch seine Fähigkeit zur Erfüllung der Ertragsfunktion, d.h. seine Eignung als Nährboden von Nutzpflanzen sowie der Lebensraumfunktion, d.h. seine Funktion als Standort von Pflanzen und als Lebensraum an sich.

Die Produktionsfunktion des Bodens als land- bzw. forstwirtschaftlicher Standort hängt von seiner Fruchtbarkeit ab. Die Ertragsfähigkeit wird für die verschiedenen Bodentypen in Ackerzahlen ausgedrückt.

Boden mit Ackerzahlen über 60 = hohe Produktionsfunktion

Boden mit Ackerzahlen zwischen 30 und 60 = mittlere Produktionsfunktion

Boden mit Ackerzahl unter 30 = geringe Produktionsfunktion

Als Lebensraum und potenzieller Standort für besonders zu schützende Pflanzengesellschaften sowie von Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftspflege sind Böden mit extremen Standorteigenschaften wie Nässe, Trockenheit oder Nährstoffarmut. Böden dieser Standorteigenschaften sind i.d.R. als seltene Bodentypen anzusprechen und als solche schützenswert.

Bei den im Untersuchungsgebiet anstehenden Sandböden wird von einer geringen Produktionsfunktion ausgegangen.

Die Böden weisen damit allgemein geringe Standorteigenschaften auf und sind somit im Wesentlichen von mittlerer Bedeutung hinsichtlich der Lebensraumfunktion. Davon ausgenommen sind allerdings die Bereiche der Küstendünen, die als geschützte Geotope schützenswerte Standorteigenschaften besitzen.

Die Produktionsfunktion hinsichtlich der landwirtschaftlichen Eignung des Bodens wird im Rahmen des Schutzzgutes Mensch bewertet.

Weiteres wichtiges Eignungsmerkmal des Bodens ist seine Grundwasserschutzfunktion. Die Filtereigenschaften und damit die Bodenfunktion Grundwasserschutz lassen sich im Wesentlichen aus der Bodenart, den daraus resultierenden Bodeneigenschaften, Porenverteilung, Wasserdurchlässigkeit, der Fähigkeit zur Bindung von Stoffen aus der Bodenlösung durch die Oberflächenaktivität der Bodenteilchen sowie aus dem Grundwasserflurabstand und damit aus der Mächtigkeit des Filterkörpers bestimmen. Dabei bedingt die Pufferwirkung der Böden, dass gasförmige und vor allem gelöste Schadstoffe durch Adsorption an die Bodenteilchen gelangen, durch Mikroorganismen umgesetzt oder nach der Reaktion mit bodeneigenen Substanzen chemisch ge- und somit weitgehend immobilisiert werden (Arbeitsgruppe Bodenkunde, 1994).

Die Fähigkeit eines Bodens, gelöste Stoffe aus der Bodenlösung zu adsorbieren, hängt vor allem von der Oberflächenaktivität seiner Bodenteilchen ab, wobei von einer mittleren Kationenaustauschkapazität (KAK) der Tonfraktion ausgegangen wird:

| Bodenart   | physiko-chemische Filtereigenschaften |
|------------|---------------------------------------|
| Mittelsand | Gering (Marks, Miller et. al., 1992)  |

Die Fähigkeit des Bodens, eine Suspension mechanisch zu klären, hängt u.a. von der Wasserdurchlässigkeit und der Porenverteilung ab. Parameter ist die Bodenart:



| Bodenart   | Mechanische Filtereigenschaften    |
|------------|------------------------------------|
| Mittelsand | Hoch (Marks, Mailer et. al., 1992) |

Daraus ergibt sich für das Untersuchungsgebiet folgende Gesamteinstufung: Die Filtereigenschaften der Mittelsande sind insgesamt als mittel zu bezeichnen. Die abflussdämpfende Wirkung des Bodens wird aufgrund der hohen Wasserdurchlässigkeit der Sandböden für die Verminderung von Oberflächenabfluss insgesamt als hoch beurteilt.

### *Empfindlichkeit*

Die Ermittlung der Empfindlichkeit richtet sich nach der natürlichen Leistungsfähigkeit. Beeinträchtigungen bedeuten die Einschränkung bzw. den Verlust des Leistungsvermögens. Dieses geschieht durch

- Flächenversiegelung
- Bodenbewegungen
- Verdichtungen
- Schad- und Nährstoffeinträge
- Veränderungen des Wasserhaushaltes.

Die Leistungsfähigkeit des Bodens wird über die Beeinflussung von Porenvolumen, Mikroorganismen, Nährstoffangebot etc. beeinträchtigt. Die Empfindlichkeit gegenüber den oben angeführten Belastungen hängt von mehreren Faktoren ab, wird aber i.d.R. von den Bodenarten bzw. -typen abgeleitet. Dabei ist die Empfindlichkeit aller Funktionen gesamt zu bewerten.

Gegenüber Flächenversiegelung sind alle Böden gleich hoch empfindlich, da diese zu vollständigem Verlust der Bodenfunktionen führt.

Bodenbewegungen und Zwischenlagerung führt auch bei ordnungsgemäßer Schichtung zu Zerstörung gewachsener Bodenstrukturen, Humusverlusten, Austrocknung, Verlust des Bodenlebens und somit zu Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen. Die Empfindlichkeit ist unabhängig von der Bodenart als hoch zu bezeichnen.

Die Verdichtungsempfindlichkeit ist abhängig von der Bodenstruktur bzw. deren Stabilität. Grund- und Stauwasserbeeinflussung von Böden verstärkt die Empfindlichkeit. Verdichtungen haben Auswirkungen wie Verschlämmung, Verringerung der Feldkapazität etc. zur Folge. Die Sandböden neigen nicht zur Verdichtung. Eine auf den ehemaligen Heidestandorten generell mögliche Ortsteinbildung wurde im Rahmen des Bodengutachtens nicht nachgewiesen, womit die Bildung von Stauwasser nicht zu erwarten ist.

Die Empfindlichkeit eines Bodens gegenüber Schadstoffanreicherung ist abhängig von dem Filter- und Puffervermögen der oberflächennahen Bodenhorizonte. Besitzt ein Boden gute Filtereigenschaften, ist er hoch empfindlich gegenüber Schadstoffeintrag. Die Beeinträchtigung führt dann zur Herabsetzung der Leistungsfähigkeit des Bodens, da z.B. eine Nivellierung des Nährstoffangebotes die Dezimierung der verschiedenen Lebensräume für tierische und pflanzliche Organismen zur Folge hat. Böden hoher Leistungsfähigkeit hinsichtlich der Pufferfunktionen können bei Schadstoffbelastung gute Grundwasserschutzfunktionen erfüllen. Dieses führt dann für das Schutzgut Grundwasser zu geringen Empfindlichkeiten.

Ist die Pufferkapazität durch hohe Schadstoffbelastungen erschöpft, gelangen die Stoffe in tiefere Bodenschichten und somit ggf. ins Grundwasser. Zu berücksichtigen ist bei der Empfindlichkeit, dass bereits stark vorbelastete Böden sehr empfindlich gegenüber weiterer Schadstoffbelastung reagieren. Wenig vorbelastete Böden sind jedoch ebenfalls schützenswert, da diese die dem Boden zugeordneten Funktionen ohne Einschränkungen erfüllen können.

Grundwasserabsenkungen und Wasserentzug durch Regenwasserableitung beeinträchtigen die Bodenleistungsfähigkeit durch Auswirkungen auf Bodenstruktur und Bodenfeuchte. Hierdurch ändert sich die Leistungsfähigkeit des Bodens hinsichtlich aller Bodenfunktionen. Hoch empfindlich sind feuchte Bodenstandorte geringer Gefügestabilität.



### Vorbelastungen

Vorbelastungen stellen bereits bestehende Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die menschliche Nutzung dar.

#### Vorbelastungen durch Flächenversiegelung und Verdichtung

Flächenversiegelungen sind im Untersuchungsraum durch vorhandene Gebäude, die Standorte bereits abgerissener Gebäude, Parkplätze sowie Straßen und Wege in erheblichem Umfang gegeben. Insgesamt wird die Vorbelastung durch die vorhandenen Versiegelungen im Verhältnis zu den geplanten Neuversiegelungen vor allem durch Parkplätze, Straßen und Wege als mittel beurteilt.

Bodenverdichtungen werden aufgrund der anstehenden Bodenart nicht erwartet. Die Vorbelastung können vernachlässigt werden.

#### Vorbelastungen durch Schadstoffeintrag

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist der Standort des ehemaligen Heizhauses gemäß §§ 5 (3) und 9 (5) BauGB als altlastenverdächtige Fläche im Altlastenkataster des Landkreises Vorpommern-Rügen, Amt für Umweltschutz- und Landschaftspflege, Sachgebiet Altlasten, erfasst. Die Lage des Altlaststandortes ist in der Planzeichnung dargestellt.

An dem Standort gab es eine Heizölhavarie. Der mit Heizöl belastete Boden wurde 1997 saniert, jedoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Tiefbauarbeiten in diesem Bereich belasteter Boden angetroffen wird. Auch ist nicht auszuschließen, dass im Rahmen von Arbeiten im Gelände weitere Funde auftreten. Hinweise auf Altlasten oder altlastverdächtige Flächen, erkennbar an unnatürlichen Verfärbungen oder Gerüchen oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u. (schädliche Bodenveränderungen) sind den zuständigen Behörden unverzüglich mitzuteilen.

Aufgrund der derzeitigen Kenntnislage wird für die zu überplanende Fläche insgesamt dennoch von zu vernachlässigenden Schadstoffbelastungen ausgegangen wird. Die Belastung des Bodens im Untersuchungsraum ist dementsprechend insgesamt als vernachlässigbar einzustufen. Diese Einstufung für die Schadstoffbelastung gilt im Folgenden für alle weiteren Schutzgüter.

### Bewertung

| Bodenart   | Leistungsfähigkeit |                | Empfindlichkeit gegenüber |               |             |                   |              | Vorbelastung durch |                           |                         |
|------------|--------------------|----------------|---------------------------|---------------|-------------|-------------------|--------------|--------------------|---------------------------|-------------------------|
|            | Abflussdämpfung    | Filterfunktion | Flächenchenversiegelung   | Bodenbewegung | Verdichtung | Schadstoffeintrag | Entwässerung | Schadstoffeintrag  | Entwässerung, Verdichtung | Flächenchenversiegelung |
| Mittelsand | hoch               | mittel         | hoch                      | hoch          | gering      | mittel            | gering       | --                 | --                        | mittel                  |

#### 3.2.2) Wasser

Das Schutzgut Wasser umfasst das Dargebot von Grund- und Oberflächenwasser in entsprechender Qualität und Quantität für die Versorgung von Flora, Fauna und des Menschen.

Wasser ist ein unverzichtbares Lebensmittel. Es ist Konsum- und Produktionsmittel sowie Lebensraum und ist nicht ersetzbar. Als Grundwasser erlangt es in Form von Rohwasser für die Trinkwasserversorgung (§19 WHG), als Oberflächenwasser für die Sicherung von selten gewordenen naturnahen und oligotrophen Bedingungen (§20c BNatSchG) höchste Priorität hinsichtlich des Schutzes vor Verunreinigungen mit anorganischen/organischen Stoffen.

Jeder Eingriff in Gewässer wirkt sich auf deren Haushalt aus, verändert ihr vorhandenes Gefüge und hat somit Auswirkungen auf den gesamten Naturhaushalt.

Im Untersuchungsgebiet sind weder natürliche noch künstliche Oberflächengewässer vorhanden, so dass keine Bewertung der Leistungsfähigkeit / Empfindlichkeit für dieses Potenzial erfolgt.

#### Grundwasser



### *Natürliche Leistungsfähigkeit*

Wichtige Parameter zur Einschätzung der Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Wasser / Grundwasser sind:

- Grundwasserdynamik, d.h. Zeit, Menge und Richtung des Grundwasserflusses,
- Grundwasserneubildungsrate, d.h. Anteil des Niederschlags, der nach dem Oberflächenabfluss durch Versickerung ins Grundwasser gelangt,
- Grundwasserqualität, d.h. die Belastung des Grundwassers mit organischen und/oder anorganischen Stoffen.

Das Ingenieurbüro Weiße aus Bergen kommt in seiner Geotechnischen Voruntersuchung zum Generalentwässerungsplan Prora nach den vorgenommenen Sondierungen zu folgender Beurteilung der Grundwassersituation:

*„Grundwasser wurde aktuell zwischen 2,0 und 4, 5m Tiefe festgestellt. Auf absolute Höhen bezogen lag der Grundwasserspiegel zum Untersuchungszeitpunkt zwischen +0,5 und +1,5m HN. Unter Berücksichtigung der Altaufschlüsse aus dem Archiv, existieren unmittelbar unterhalb der westlich angrenzenden Höhenzüge Grundwasserstände von bis zu +3m HN.*

*In Abhängigkeit von der Niederschlags- und Verdunstungsintensität ist mit jahreszeitlich bedingten Schwankungen des Grundwasserspiegels von etwa  $\pm 30$ cm zu den aktuell gemessenen Werten zu rechnen. Die Kommunikation des Grundwassers mit den Außenwasserständen von Ostsee und Bodden wird sich nur wenig und nur im unmittelbaren Küstenbereich auswirken, da extreme Hoch- und Niedrigwasserereignisse der Außengewässer zeitlich eng begrenzt auftreten.*

*Insgesamt existiert ein eindeutiges Gefälle und damit eine Grundwasserfließrichtung in östliche Richtung zur Ostsee und im mittleren und nördlichen Bereich teilweise, wo die Schmale Heide nicht nach Westen hin von Höhenzügen begrenzt wird, auch nach Westen zum Bodden hin. Wo die Höhenzüge als westliche Begrenzung nicht existieren, sind in der Schmalen Heide höchste Wasserspiegellagen bei + 1, 5m vorhanden. Ansonsten drückt aus den Höhenzügen Grundwasser in die Schmale Heide hinein, so dass auf Flächen unterhalb der Höhenzüge auch Unterflurabstände des Grundwassers von +1,5 bis +3m HN normal sind.*

*Im Bereich des hier betrachteten Plangebietes liegen die Grundwasserstände vorwiegend zwischen +0,5 und +1,5m HN. Geringfügig über +1,5m HN existierende Wasserstände sind lediglich im südlichen Teil unterhalb der Dollahner Berge und im nördlichen Teil unterhalb der Anhöhen der Halbinsel Thiessow vorhanden.*

*Einen Überblick zu den flächenhaft vorhandenen Unterflurabständen des Grundwassers gibt der Aufschlussplan (Anhang 2). Mit schwarzer Strichführung wurden darin die Linien gleicher Unterflurabstände des Grundwassers markiert. Die entsprechenden Linien von +0,5 bis +3,0m HN im Abstand von jeweils 0,5m sollen dabei die mittleren Hochwasserwerte dokumentieren. Die Grundwasserstände zwischen den Linien können interpoliert werden.*

*Die Sande im Grundwasserbereich besitzen generell ausgeprägte Fließsandeigenschaften.“*

### Neubildungsrate

*Die Neubildungsrate ist abhängig von Niederschlagsmengen, Verdunstungsraten, Deckschichtenmächtigkeit und -beschaffenheit, vom Grundwasserflurabstand und von der Nutzungsform.*

*Die Verhältnisse im Untersuchungsraum sprechen grundsätzlich eher für eine mittlere bis hohe Neubildungsrate.*

### Qualität



Die Qualität, Konstanz und Nachhaltigkeit der Grundwasserspenden werden beeinflusst durch den Schutz einer vorhandenen Vegetationsdecke. Die Grundwasserqualität ist von der Pufferkapazität der Bodendeck-schichten, den Grundwasserflurabständen sowie von den Boden- und Grundwassernutzungen abhängig.

Untersuchungsergebnisse über die Grundwasserqualitäten liegen nicht vor, so dass auf der Grundlage der gegebenen Verhältnisse nur Vermutungen vorgenommen werden können. Ausgehend von den mittleren Filtereigenschaften der überlagernden Bodenschichten sind im Hinblick auf die bisherigen Nutzungen des Untersuchungsraumes vermutlich keine oder allenfalls geringe Einträge von Schad- und Nährstoffen in das Grundwasser zu erwarten.

#### Wasserrechtliche Festsetzungen

Das Plangebiet befindet sich weder in einem Trinkwasserschutzgebiet noch grenzt es an ein solches an. Wasserrechtliche Festsetzungen sind nicht gegeben.

#### Empfindlichkeit

- Flächenversiegelung, Verminderung der Grundwasserneubildung
- Grundwasserabsenkungen
- Schad- und Nährstoffeinträge

Beeinträchtigungen durch Flächenversiegelungen bestehen, sofern das Regenwasser über Sammler und Entwässerungsrinnen abgeführt wird und das Regenwasser dadurch der Grundwasserspende verloren geht. Aufgrund der hohen bis mittleren Grundwasserneubildungsrate ist die Empfindlichkeit gegenüber einer Herabsetzung der Grundwasserneubildung als hoch bis mittel zu beurteilen.

Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Verschmutzung ist anhand der Filterwirksamkeit der Deckschichten, dem Grundwasserflurabstand, der Pufferkapazität des Grundwassers selbst und evtl. vorhandener filternder Vegetation zu beurteilen. Die Grundwasserschutzfunktion der Deckschichten wurde mit mittel beurteilt, so dass insgesamt auch von einer mittleren Empfindlichkeit des Grundwassers ausgegangen wird.

Die Empfindlichkeit gegenüber Grundwasserabsenkungen ist anhand großräumiger Zusammenhänge zu ermitteln. Die tatsächliche Empfindlichkeit ist daher hier nicht abschätzbar.

#### Vorbelastungen

Die Vorbelastungen durch Flächenversiegelung und Grundwasserabsenkungen entsprechen in ihrer Ausprägung und Intensität denen des Kapitels Boden - Vorbelastungen. Bisherige Schadstoffeinträge werden vernachlässigt. Konkrete Daten liegen hierzu jedoch nicht vor.

#### Bewertung

|                     | Leistungs-fähigkeit | Empfindlichkeit gegenüber |                    |               | Vorbelastung durch |                    |               |
|---------------------|---------------------|---------------------------|--------------------|---------------|--------------------|--------------------|---------------|
|                     |                     | Versiegelung              | Schadstoffe-intrag | Entwässe-rung | Versiege-lung      | Schadstoffe-intrag | Entwässe-rung |
| Untersu-chungs-raum | mittel-hoch         | mittel-hoch               | mittel-hoch        | ohne Angabe   | mittel             | mittel             | --            |

### 3.2.3) Klima

#### Natürliche Leistungsfähigkeit

Die Leistungsfähigkeit des Lokalklimas beschreibt die klimatische Schutz- und Regenerationsfunktion von Ausgleichsräumen, also unbebauten Bereichen, für Luftreinhaltung, Temperaturlausgleich sowie Lärminderung. Dieses hat insbesondere positive Auswirkungen auf Siedlungsgebiete mit belastenden klimatischen Bedingungen (Wirkräume), aber auch auf die Lebensraumvo-



raussetzungen von Flora und Fauna. Das heißt, es bezeichnet das Vermögen eines Landschaftsraumes bzw. einzelner Teilräume, über regionale bzw. lokale Luftaustauschprozesse bestehenden bzw. potenziellen Klima- und lufthygienischen Belastungen entgegenzuwirken.

Das Lokalklima ist abzuleiten aus den großklimatischen Gegebenheiten, der Orographie, d.h. den Geländeformen der Erdoberfläche, den Höhenverhältnissen, den Feuchtegraden des Bodens sowie den Vegetations- und Nutzungsstrukturen.

Die vorhandenen Vegetationsbestände haben kaum eine klimatische Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet. Je feuchter eine Fläche ausgeprägt ist, desto höher ist ihre Kaltluftproduktion zu beurteilen. Dem zufolge wird die Kaltluftproduktion des Untersuchungsgebietes als gering eingeschätzt. Das Untersuchungsgebiet besitzt auch im gesamträumlichen Zusammenhang keine Bedeutung für klimatische Effekte.

Insbesondere Gehölzbestände wirken aufgrund ihrer Fähigkeit zur Sauerstoffproduktion, Verdunstung und Bindung von staub- und gasförmigen Luftschadstoffen ausgleichend auf das Kleinklima und können so zur Verbesserung der lufthygienischen Situation beitragen. Die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Wald- und Gehölzbestände besitzen neben den oben genannten Funktionen grundsätzlich auch eine große Bedeutung für den Wind-, Erosions- und Bodenaustrocknungsschutz. Ihre Wertigkeit im Hinblick auf die klimatischen Funktionen ist somit vom Grundsatz her als hoch einzustufen.

Der Untersuchungsraum ist aufgrund seiner insgesamt mit Ausnahme des Strandes vorhandenen „Waldinnenlage“ als gegenüber Windeinwirkungen gut geschützte Lage zu bewerten.

#### *Empfindlichkeit*

##### Flächenverlust / Überbauung

- Zerschneidung, Barriereeffekte
- Schadstoffeintrag
- Grundwasserabsenkungen

Durch Zerstörung verlieren die klimatisch bedeutsamen Strukturen ihre Leistungsfähigkeit vollständig. Flächenversiegelungen führen zu höheren Temperaturen und geringerer Luftfeuchte. Durch die mit dem Bebauungsplan erfolgenden Ausweisungen sind jedoch lediglich entsprechende kleinklimatische Beeinträchtigungen zu erwarten.

Dennoch kommt auch der regionalen Kaltluftproduktion aufgrund fortschreitender globaler Erwärmung der Erdatmosphäre eine immer größere Gewichtung zu, die im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich in die Betrachtung mit einbezogen werden sollte.

Zerschneidungen und Barriereeffekte sind in diesem Untersuchungsraum von untergeordneter Bedeutung, da kein gerichteter Kaltluftstrom zu erkennen ist.

Grundwasserabsenkungen bewirken eine Verringerung der Verdunstungsraten und der Kaltluftproduktivität. Luftfilternde Strukturen können durch Veränderung der Standortbedingungen ebenfalls beeinträchtigt werden, so dass sie ihre Funktionen nicht mehr oder nur eingeschränkt erfüllen können. Durch die mit dem Bebauungsplan erfolgenden Ausweisungen werden jedoch über kleinklimatische Beeinträchtigungen hinausgehende Effekte nicht erwartet.

#### *Vorbelastungen*

Vorbelastungen durch Zerstörung klimatisch wirksamer Strukturen und durch Überbauungen im weiteren Untersuchungsraum können in ihrer Wirkung auf das Untersuchungsgebiet mit Ausnahme kleinklimatischer Beeinträchtigungen vernachlässigt werden.



## Bewertung

### Kaltluftproduktion

|                       | Leistungs-fähigkeit | Empfindlichkeit gegenüber |                    |               | Vorbelastung durch |                    |               |
|-----------------------|---------------------|---------------------------|--------------------|---------------|--------------------|--------------------|---------------|
|                       |                     | Versiege-lung             | Schadstoffe-intrag | Entwässe-rung | Versiegelung       | Schadstoffe-intrag | Entwässe-rung |
| Untersu-chungsge-biet | gering              | gering                    | gering             | gering        | gering             | gering             | gering        |

### Schutzleistung

|                       | Leis-tungs-fähigkeit | Empfindlichkeit gegenüber |                    |               | Vorbelastung durch |                    |               |
|-----------------------|----------------------|---------------------------|--------------------|---------------|--------------------|--------------------|---------------|
|                       |                      | Versiege-lung             | Schadstoffe-intrag | Entwässe-rung | Versiegelung       | Schadstoffe-intrag | Entwässe-rung |
| Untersu-chungsge-biet | hoch                 | hoch                      | gering             | gering        | mittel             | ---                | ---           |

### 3.2.4) Flora und Fauna

#### Naturschutzrechtliche Festsetzungen / Biotopschutz

Das Plangebiet ragt teilweise in das Landschaftsschutzgebiet (LSG) *Ostrügen* (§23 NatSchAG M-V). Der Verlauf der LSG-Grenze ist in der Planzeichnung dargestellt. Von der Darstellung betroffen ist der Küstenwald und die Düne. Bauliche oder sonstige Maßnahmen sind innerhalb des LSG nicht vorgesehen, so dass die Schutzziele durch die Ausweisungen des Bebauungsplanes Nr. 14 nicht betroffen sind.

Im Plangebiet befinden sich verschiedene gem. §20 Abs.1 NatSchAG M-V geschützte Biotope.

Zwischen der vorhandenen Blockbebauung und dem Strand liegt ein naturnaher Kiefern-Trockenwald auf Küstendünen. Westlich der Blockbebauung sowie im Bereich des Anschlusses an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 befinden sich weitere Küstendünenkomplexe. Ferner sind verschiedene geschützte Biotope kleinteilig als Begleitbiotope zu den Hauptbiotopen vorhanden.

Die Gemeinde Ostseebad Binz plant mit dem Bebauungsplan Nr. 14 unter Hinweis auf die besonderen Interessen des Allgemeinwohls an mehreren Stellen in die naturschutzrechtliche Befreiungslage.

#### 150m Küsten- und Gewässerschutzstreifen gem. § 29 NatSchAG M-V

Das Gebäude ragt in den mit Bauverbot belegten 150m Küsten- und Gewässerschutzstreifen gem. § 29 NatSchAG M-V hinein. Nach § 19 (3) können Ausnahmen zugelassen werden für „bauliche Anlagen, die allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägen oder von städtebaulicher Bedeutung sind“. Als Kultur- und Baudenkmal von nationaler Bedeutung erfüllt das ehem. KdF-Bad die Anforderung des § 19 (3) Nr. 1 NatSchAG M-V.

#### Biotop RUE 05927 „Küstendüne vor Prora“

Im direkten Anschluss an das Gebäude im östlichen Abschnitt des SO (1) *Zentrum Prora* ist zur Sicherung des notwendigen Bauraums für die Wiederherstellung sowie später zur Anlage der notwendigen Feuerwehrezufahrt ein Eingriff in das Biotop RUE 05927 „Küstendüne vor Prora“ unumgänglich. Die Eingriffsflächen soweit werden möglich minimiert (insg. ca. 1.170 qm) und stellen den Bestand des mit 166.775qm insgesamt großen Biotops nicht in Frage.



*Bestandsaufnahme und Bestandsbewertung*

Biotoptypenkartierung

Die Bestandserfassung erfolgte im Juni 2006 in Form einer Biotoptypenaufnahme. Die Bewertung der Leistungsfähigkeit erfolgt gegliedert nach den Biotoptypen. Sie umfasst sowohl die potenziellen als auch die tatsächlich erfüllten Funktionen des Untersuchungsgebietes. Die Bewertung der Biotoptypen beinhaltet die Bewertung der Biotope als Lebensraum für die Fauna sowie für die Flora.

In der Tabelle werden auf der Grundlage des Biotoptypenkataloges des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur späteren BiotopwertEinstufung neben dem Biotoptyp-Code und dem Biotoptyp die Wertkriterien „Regenerationsfähigkeit“ sowie die regionale Einstufung der „Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen der Bundesrepublik Deutschland“ angegeben, von denen jeweils der höhere Wert in das weitere Berechnungsverfahren für die Ermittlung der Kompensationsfaktoren eingeht. Die im Nebencode (NC) angegebenen Biotoptypen wurden als Begleitbiotope kartiert.

Darüber hinaus wird in der Tabelle für jeden Biotoptyp der Status entsprechend der Naturschutzgesetzgebung angegeben.

Tabelle Kartierung Biotoptypen

| Biotoptyp - Code | Biotoptyp   | Hauptcode / Nebencode | Regenerationsfähigkeit | Rote Liste BRD | Status |
|------------------|---|-----------------------|------------------------|----------------|--------|
| 1.8.2 WKD        | Naturnaher Kiefern-Trockenwald                                  | HC                    | 4                      | 2              | §20    |
| 1.11.1 WYP       | Hybridpappelbestand   | NC                    |                        | 1              |        |
| 1.12.1 WZK       | Kiefernbestand  | HC                    |                        | 1              |        |
| 1.13.1 WMZ       | Kiefernbestand mit 2. Baumschicht aus heimischen Laubhölzern    | NC                    |                        | 1              |        |
| 1.13.2 WMC       | Nadelholzbestand mit Anteil heimischer Laubhölzer               | HC                    |                        | 1              |        |
| 1.16.3 WLT       | Schlagflur / Waldlichtungsflur trockener bis frischer Standorte | HC (NC)               |                        | 1              |        |
| 2.7.1 BBA        | Älterer Einzelbaum  | HC                    | 4                      | 3/2            |        |
| 3.1 KM           | Offenes Meer  | HC                    |                        |                | BWB    |
| 3.6.5 KSI        | Intensiv genutzter Sandstrand der Ostsee                        | HC                    | 1                      |                |        |
| 3.7.2 KDW        | Weißdüne  | HC (NC)               | 4                      | 3              | §      |
| 3.7.3 KDG        | Dünenrasen (Graudüne)   | HC (NC)               | 4                      | 3              | §      |
| 8.2.2 TMD        | Ruderalisierter Sandmagerrasen                                  | (NC)                  | 2                      | 2 / 3          | §      |
| 10.1.3 RHK       | Ruderaler Kriechrasen   | HC (NC)               |                        | 2              |        |
| 13.1.1 PWX       | Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten                        | HC (NC)               | 1 - 2                  |                |        |
| 13.1.2 PWY       | Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten                   | HC (NC)               | - / 1                  |                |        |
| 13.2.2 PHY       | Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten                | NC                    | -                      |                |        |
| 13.3.2 PER       | Artenarmer Zierrasen  | HC                    | -                      |                |        |
| 13.3.3 PEB       | Beet / Rabatte  | NC                    | -                      |                |        |
| 13.10.2 PSJ      | Sonstige Grünanlage ohne Altbäume                               | HC                    |                        | 1 / 2          |        |
| 14.2.1 OCB       | Blockbebauung   | HC                    | -                      |                |        |
| 14.7.1 OVD       | Pfad, Rad- und Fußweg (unbefestigt)                             | HC                    | -                      |                |        |





Kurzbeschreibung der Wertbiotoptypen im Hauptcode

Nachfolgend werden die im Hauptcode vorkommenden Wertbiotope unter Angabe der aufgenommenen charakteristischen Pflanzenarten dargestellt.

| Biotop 1.8.2            |                         | Naturnaher Kiefern-Trockenwald |               |
|-------------------------|-------------------------|--------------------------------|---------------|
| Name                    |                         | Häufigkeit                     | Rote Liste MV |
| Aira caryophylla        | Nelken-Haferschmiele    | vereinzelt                     | 3             |
| Avenella flexuosa       | Drahtschmiele           | häufig                         |               |
| Betula pendula          | Hänge-Birke             | Zerstreut bis häufig           |               |
| Calluna vulgaris        | Besenheide              | zerstreut                      |               |
| Carex arenaria          | Sand-Segge              | häufig                         |               |
| Corynophorus canes-cens | Silbergras              | zerstreut                      |               |
| Cynoglossum officinale  | Echte Hundszunge        | vereinzelt                     |               |
| Dianthus deltoides      | Heide-Nelke             | selten                         | 3             |
| Hieracium pilosella     | Kleines Habichtskraut   | zerstreut                      |               |
| Hieracium umbellatum    | Doldiges Habichtskraut  | häufig                         |               |
| Pinus sylvestris        | Kiefer                  | dominant                       |               |
| Polypodium vulgare      | Gewöhnlicher Tüpfelfarn | zerstreut                      |               |
| Pyrola minor            | Kleines Wintergrün      | zerstreut                      | Vorwarnliste  |
| Quercus robur           | Stiel-Eiche             | Zerstreut bis häufig           |               |
| Rubus spec.             | Brombeeren              | zerstreut                      |               |
| Sorbus aucuparia        | Eberesche               | häufig                         |               |
| Vaccinium myrtillus     | Blaubeere               | Zerstreut bis häufig           |               |

| Biotop 1.9.2            |                        | Vorwald aus heimischen Baumarten trockener Standorte |               |
|-------------------------|------------------------|--|---------------|
| Name                    |                        | Häufigkeit   | Rote Liste MV |
| Avenella flexuosa       | Drahtschmiele          | häufig   |               |
| Betula pendula          | Hänge-Birke            | häufig   |               |
| Calamagrostis epigeijos | Land-Reitgras          | häufig   |               |
| Calluna vulgaris        | Besenheide             | zerstreut  |               |
| Carex arenaria          | Sand-Segge             | häufig   |               |
| Corynophorus canes-cens | Silbergras             | zerstreut  |               |
| Hieracium pilosella     | Kleines Habichtskraut  | zerstreut  |               |
| Hieracium umbellatum    | Doldiges Habichtskraut | zerstreut  |               |
| Hippophae rhamnoides    | Sanddorn               | zerstreut  |               |
| Lonicera periclymenum   | Wald-Geißblatt         | zerstreut  |               |
| Pinus sylvestris        | Kiefer                 | häufig   |               |
| Populus tremula         | Zitter-Pappel          | häufig   |               |
| Pteridium aquilinum     | Adlerfarn              | vereinzelt   |               |
| Quercus robur           | Stiel-Eiche            | zerstreut bis häufig                                 |               |
| Rubus spec.             | Brombeeren             | zerstreut  | Vorwarnliste  |
| Salix caprea            | Sal-Weide              | häufig   |               |
| Sambucus nigra          | Schwarzer Holunder     | vereinzelt   |               |
| Sarothamnus scoparius   | Besenginster           | zerstreut  |               |
| Sorbus aucuparia        | Eberesche              | häufig   |               |
| Urtica dioica           | Große Brennnessel      | zerstreut  |               |
| Vaccinium myrtillus     | Blaubeere              | zerstreut  |               |

- Biototyp 1.12.1 Kiefernbestand
- Biototyp 1.13.1 Kiefernbestand mit 2 Baumschicht aus heimischen Laubböhlzern
- Biototyp 1.13.2 Nadelholzbestand mit Anteil heimischer Laubböhlzern



Zusammenfassend auf rund der sehr ähnlichen Artenausstattung

| Name                   |                          | Häufigkeit | Rote Liste MV |
|------------------------|--------------------------|------------|---------------|
| Acer pseudoplatanus    | Berg-Ahorn               | zerstreut  |               |
| Avenella flexuosa      | Drahtschmiele            | häufig     |               |
| Betula pendula         | Hänge-Birke              | häufig     |               |
| Calamagrostis epigejos | Land-Reitgras            | zerstreut  |               |
| Calluna vulgaris       | Besenheide               | zerstreut  |               |
| Carex arenaria         | Sand-Segge               | zerstreut  |               |
| Fagus sylvatica        | Rot-Buche                | zerstreut  |               |
| Hieracium pilosella    | Kleines Habichtskraut    | vereinzelt |               |
| Hieracium umbellatum   | Doldiges Habichtskraut   | häufig     |               |
| Lonicera xylosteum     | Wald-Geißblatt           | zerstreut  |               |
| Melampyrum sylvaticum  | Wald-Wachtelweizen       | zerstreut  |               |
| Pinus sylvestris       | Kiefer                   | häufig     |               |
| Polypodium vulgare     | Gewöhnlicher Tüpfel-farn | zerstreut  |               |
| Populus spec.          | Hybridpappel             | zerstreut  |               |
| Pyrola minor           | Kleines Wintergrün       | vereinzelt | Vorwarnliste  |
| Quercus robur          | Stiel-Eiche              | häufig     |               |
| Rubus spec.            | Brombeeren               | häufig     |               |
| Salix caprea           | Sal-Weide                | zerstreut  |               |
| Sorbus aucuparia       | Eberesche                | häufig     |               |
| Utica dioica           | Große Brennnessel        | zerstreut  |               |
| Vaccinium myrtillus    | Blaubeere                | zerstreut  |               |

Biotoptyp 3.7.2

Weißdüne

Biotoptyp 3.7.3

Dünenrasen Graudüne

| Name                     |                        | Häufigkeit           | Rote Liste MV |
|--------------------------|------------------------|----------------------|---------------|
| Ammo hila arenaria       | Strandhafer            | Zerstreut bis häufig |               |
| Armeria maritima         | Strandnelke            | vereinzelt           | 3             |
| Artemisia campestre      | Feld-Beifuß            | zerstreut            | 3             |
| Avenella flexuosa        | Drahtschmiele          | häufig               |               |
| Betula pendula           | Hange-Birke            | zerstreut            |               |
| Calamagrostis epigejos   | Land-Reitgras          | zerstreut            |               |
| Calammophila baltica     | Bastardstrandhafer     | zerstreut            |               |
| Calluna vulgaris         | Besenheide             | zerstreut            |               |
| Carex arenaria           | Sand-Segge             | häufig               |               |
| Cerastium semide-candrum | Fünfmänniges Hornkraut | zerstreut            |               |
| Chondrilla juncea        | großer Knorpellatich   | zerstreut            |               |
| Corynophorus canes- cens | Silbergras             | zerstreut            |               |
| Eryngium maritimum       | Stranddistel           | selten               | 2             |
| Festuca ovina            | Schaf-Schwingel        | Zerstreut            |               |
| Festuca rubra            | Rot-Schwingel          | häufig               |               |
| Galium mollugo           | Wiesen-Labkraut        | zerstreut            |               |
| Galium verum             | Echtes Labkraut        | Zerstreut            |               |
| Helichrysum arenarium    | Sand-Strohblume        | zerstreut            |               |
| Hieracium pilosella      | Kleines Habichtskraut  | zerstreut            |               |
| Hieracium umbellatum     | Doldiges Habichtskraut | häufig               |               |
| Hippophae rhamnoides     | Sanddorn               | zerstreut            |               |
| Honckenya peploides      | Salzmier               | vereinzelt           |               |
| Hypochoeris radicata     | Ferkelkraut            | zerstreut            |               |
| Jasione montana          | Berg-Sandglöckchen     | zerstreut            |               |
| Lathyrus japonicus       | Strand-Platterbse      | vereinzelt           |               |



|                      |                       |            |   |
|----------------------|-----------------------|------------|---|
| Pinus sylvestris     | Kiefer                | häufig     |   |
| Pulsatilla pratensis | Wiesen-Kuhschelle     | selten     | 2 |
| Quercus robur        | Stiel-Eiche           | vereinzelt |   |
| Sedum acre           | Scharfer Mauerpfeffer | zerstreut  |   |
| Trifolium arvense    | Hasen-Klee            | vereinzelt |   |

Charakteristische Pflanzenarten von Wertbiotopen im Nebencode

Biotoptyp 8.2.2 Ruderalisierter Sandmagerrasen

| Name                     |                        | Häufigkeit | Rote Liste MV |
|--------------------------|------------------------|------------|---------------|
| Agrostis capillaris      | Rotes Straußgras       | zerstreut  |               |
| Aira caryophylla         | Nelken-Haferschmiele   | zerstreut  | 3             |
| Arenaria serpyllifolia   | Quendel-Sandkraut      | zerstreut  |               |
| Artemisia campestris     | Feld-Beifuß            | vereinzelt |               |
| Avenella flexuosa        | Drahtschmiele          | häufig     |               |
| Betula pendula           | Hänge-Birke            | zerstreut  |               |
| Bromus hordeaceus        | Weiche Trespe          | zerstreut  |               |
| Calluna vulgaris         | Besenheide             | zerstreut  |               |
| Carex arenaria           | Sand-Segge             | häufig     |               |
| Cerastium arvense        | Acker-Hornkraut        | vereinzelt |               |
| Cerastium semide-candrum | Fünfmänniges Hornkraut | zerstreut  |               |
| Corynophorus canes-cens  | Silbergras             | häufig     |               |
| Dianthus deltoides       | Heidenelke             | selten     | 3             |
| Elytrigia repens         | Gemeine Quecke         | zerstreut  |               |
| Festuca ovina            | Schaf-Schwingel        | zerstreut  |               |
| Helichrysum arenarium    | Sand-Strohblume        | selten     |               |
| Hieracium pilosella      | Kleines Habichtskraut  | häufig     |               |
| Hieracium umbellatum     | Dolde es Habichtskraut | zerstreut  |               |
| Jasione montana          | Berg-Sandglöckchen     | vereinzelt |               |
| Medicago lupulina        | Hopfenklee             | zerstreut  |               |
| Rumex acetosella         | Kleiner Sauerampfer    | zerstreut  |               |
| Sedum acre               | Scharfer Mauerpfeffer  | zerstreut  |               |
| Senecio jacobaea         | Jakobs-Greiskraut      | vereinzelt |               |
| Trifolium arvense        | Hasen-Klee             | zerstreut  |               |
| Trifolium campestre      | Feld-Klee              | zerstreut  |               |

Sonstige Biotope

Biotoptyp 2.7.1 Älterer Einzelbaum (eigentlich innerhalb des Siedlungsgrün unter PSA)

Biotoptyp 10.1.3 Ruderaler Kriechrasen (oft teilversiegelt) mit Nebencode

| Name                   |                    | Häufigkeit | Rote Liste MV |
|------------------------|--------------------|------------|---------------|
| Achillea millefolium   | Gemeine Schafgarbe | häufig     |               |
| Artemisia campestre    | Feld-Beifuß        | vereinzelt |               |
| Avenella flexuosa      | Drahtschmiele      | häufig     |               |
| Berteroa incana        | Graukresse         | vereinzelt |               |
| Bromus hordeaceus      | Weiche Trespe      | zerstreut  |               |
| Bromus sterilis        | Taube Trespe       | zerstreut  |               |
| Bromus tectorum        | Dach-Trespe        | zerstreut  |               |
| Calamagrostis epigejos | Land-Reitgras      | häufig     |               |
| Calluna vulgaris       | Besenheide         | zerstreut  |               |
| Carex arenaria         | Sand-Segge         | häufig     |               |



|                         |                       |            |
|-------------------------|-----------------------|------------|
| Corynophorus canes-cens | Silbergras            | zerstreut  |
| Dactylis glomerata      | Knauelgras            | häufig     |
| Echium vulgare          | Gemeiner Natternkopf  | zerstreut  |
| Elytrigia repens        | Gemeine Quecke        | zerstreut  |
| Festuca ovina aggr.     | Schafschwingel        | zerstreut  |
| Festuca rubra           | Rot-Schwingel         | zerstreut  |
| Hypericum perforatum    | Tüpfel-Hartheu        | zerstreut  |
| Lotus corniculatus      | Wiesen-Hornklee       | vereinzelt |
| Medicago lupulina       | Hopfenklee            | zerstreut  |
| Oenothera biennis       | Gemeine Nachtkerze    | zerstreut  |
| Pinus sylvestris        | Kiefer                | zerstreut  |
| Plantago lanceolata     | Spitz-Wegerich        | zerstreut  |
| Rumex acetosella        | Kleiner Sauerampfer   | zerstreut  |
| Sarothamnus scoparius   | Besenginster          | zerstreut  |
| Sedum acre              | Scharfer Mauerpfeffer | zerstreut  |
| Senecio vernalis        | Frühlings-Greiskraut  | zerstreut  |
| Trifolium arvense       | Hasen-Klee            | vereinzelt |
| Trifolium campestre     | Feld-Klee             | vereinzelt |
| Trifolium repens        | Weiß-Klee             | zerstreut  |

Biototyp 13.1.1 Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten

überwiegend aus folgenden Gehölzen: Hänge-Birke, Stiel-Eiche, Sal-Weide, Eberesche, Espe

Biototyp 13.1.2 Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten

überwiegend aus folgenden Baumarten: Stech-Fichte, Hybrid-Pappel,

Biototyp 13.2.1 Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten Stech-Fichte,

Biototyp 13.3.2 Artenarmer Zierrasen

Wiesen-Rispe (*Poa pratensis*), Knauelgras (*Dactylis glomerata*), Rauhaar-Wicke (*Vicia hirsuta*), Ruchgras (*Anthoxanthum odoratum*), Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*), Land-Reitgras (*Calamagrostis epigejos*), Wiesen-Sauerampfer (*Rumex acetosa*), Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*), Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acris*), Wiesen-Labkraut (*Galium mollugo*), Kleiner Klee (*Trifolium dubium*), Feld-Klee (*Trifolium campestre*), Hasen-Klee (*Trifolium arvense*)

Biototyp 13.3.3 Beet / Rabatte im Nebencode zu 13.10

Biototyp 13.10.2 Sonstige Grünanlage ohne Altbäumen

Im Bereich der Gebäude mit Arten der Biotope 13.1 und 13.3

Häufig z.B.: Forsythie (*Forsythia spec.*), Essigbaum (*Rhus spec.*), Zierwacholder (*Juniperus spec.*), Scheinzypresse (*Chamaecyparis lawsoniana*) etc.

Biototyp 14.2.1 Blockbebauung Gebäudeflächen innerhalb des Objektes

Biototyp 14.7.1 Pfad, Rad- und Fußweg (unbefestigt), unbefestigte Wegeflächen

Biototyp 14.7 Sonstige befestigte Verkehrsflächen (OVF, OVL, OVU, OWW, OVP), Wege, Straßen, Parkplätze und sonstige befestigte Freiflächen

Biototyp 14.7.12 Hafen- und Schleusenanlage, ehemalige Hafenanlagen mit Anleger und Treppenanlagen

Biototyp 14.11.1 Brachfläche der städtischen Siedlungsgebiete

Nur als Nebencode zu 14.2.1, Kellergeschoss des Kopfbaues mit Kellerdecke ohne nennenswerte Vegetationsentwicklung

Biotoptyp 14.11.3 Brachfläche der Verkehrs- und Industrieflächen

Als Nebencode zu 14.7.12 ehemalige Hafenanlagen und durch Treppenanlagen verbaute Strandbereiche

#### Artenschutz gem. § 44 BNatSchG für besonders geschützte Pflanzenarten

An verschiedenen Stellen im Plangebiet wurden Vorkommen folgender besonders geschützter Pflanzenarten kartiert; es handelt sich um Breitblättrige Sitter (*Epipactis helleborine*), Kleines Wintergrün (*Pyrola minor*), Sparriges Torfmoos (*Sphagnum squarrosum*).

Die Eingriffsflächen mit einem dichteren Bestand von Breitblättriger Sitter und Kleinem Wintergrün befinden sich auf Teilflächen des geplanten Parkplatzes im Anschluss westlich an den Querriegel (SO (1) Zentrum Prora) nördlich der Zufahrt. In diesem Bereich liegt außerdem eine Bodenaushubfläche aus der Bauzeit der KdF-Gebäude, in der sich eine kleine Torfmoos-Fläche (ca. 4-6qm) entwickelt hat. Sitter und Wintergrün kommen darüber hinaus mehr oder weniger im gesamten Plangebiet verstreut vor, sodass auch bei anderen umzuwandelnden Waldflächen mit Verlusten einzelner Pflanzen bzw. kleinerer Pflanzengruppen gerechnet werden muss.

Alle drei Arten gelten in der Region als nicht gefährdet:

- Die Breitblättrige Sitter ist in Norddeutschland die am häufigsten vorkommende Orchidee. Aufgrund ihrer Häufigkeit ist die Breitblättriger Sitter auch auf der neuen Roten Liste des Landes Mecklenburg-Vorpommern nicht aufgeführt und gilt als ungefährdet. In Prora besiedelt die Sitter sowohl natürliche als auch Sekundärstandorte, welche nach Auflassung menschlicher Aktivitäten langsam verbuschen. Im Plangebiet kommt die Breitblättrige Sitter zerstreut, teilweise auch gehäuft vor. Besondere Maßnahmen zu Ihrem Schutz oder zur Erhaltung der Art sind derzeit nicht erforderlich.
- In Mecklenburg-Vorpommern gilt die Sippe des Kleinen Wintergrüns noch als mäßig häufig bis häufig. Sie wurde in der Roten Liste von Mecklenburg-Vorpommern 2005 in die Vorwarnliste aufgenommen, da Rückgangstendenzen der Populationen erkennbar sind. Der Standort im Bereich des KdF-Gebäudekomplexes in Prora ist nur ein Sekundärstandort, da die für die Pflanze wichtige natürliche Dünensukzession hier nicht stattfindet. Die Bereiche am KdF-Gebäudekomplex sind morphologisch anthropogen stark überprägt. Auch sind viele Kennarten der Gesellschaft am Standort nicht vorhanden. Der natürliche Wintergrün-Küsten-Kiefernwald kann nur durch ungestörte Dünensukzession in den großen Anlandungsgebieten erhalten werden.
- Das Sparrige Torfmoos ist eine häufige Art in den nährstoffreicheren Randbereichen von Hochmooren. Es besiedelt nährstoffreichere Standorte in Bruchwäldern, Gräben und Lachen. In Deutschland sind durch die Bundesartenschutzverordnung (Fassung 16. Februar



#### Legende

- nicht betrachtet
- Bereiche mit Orchideenvorkommen
- offensichtlich besondere Bereiche mit hoher Orchideendichte

Abbildung 8 Büro für ökologische & faunistische Freilanduntersuchungen Michael Götttsche, 11/2007



2005) alle Arten der Gattung Sphagnum geschützt. Das Sparrige Torfmoos wird jedoch aufgrund seines häufigen Vorkommens als ungefährdet eingestuft.

#### Artenschutz gem. § 44 BNatSchG für besonders geschützte Tierarten

Zur Sicherstellung der Berücksichtigung artenschutzrechtlichen Anforderungen an den Bebauungsplan nach § 44 BNatSchG wurde durch das Büro für ökologische & faunistische Freilanduntersuchungen Michael Götttsche ein gesonderter Faunistischer Fachbeitrag (Götttsche 11/2007) erarbeitet.

Darüber hinaus liegen als Unterlagen aus benachbarten Planungen im gleichen Landschaftsraum vor:

Zu Bebauungsplan Nr. 13

- Fachbeitrag zum Artenschutz, Biologienbüro GGV, Altenholz-Stift, 05/2009
- Ergänzung zum Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, Umweltplan GmbH, Stralsund, 10/2009

Hinsichtlich der Ermittlung der potentiell relevanten Arten gemäß Anhang IV der FFH-RL kann auf die Untersuchungen zum angrenzenden Bebauungsplan Nr. 13 (insb. Umweltplan 10/2009) zurückgegriffen werden. Demnach sind angesichts der vorhandenen Habitatstrukturen nicht auszuschließen:

- Säugetiere: Fledermäuse, Haselmaus (bedingt)
- Avifauna: Europäische Vogelarten
- Reptilien: Glattnatter, Zauneidechse
- Amphibien: --
- Insekten: Nachtkerzenschwärmer
- Mollusken: --

Fledermäuse: Der faunistische Fachbeitrag (Götttsche 11/2007) fasst die Ergebnisse hinsichtlich der Artengruppe der Fledermäuse wie folgt zusammen:

*„Das begutachtete Gebäude „Prora Block III mit Querriegel“ beherbergt an mehreren ... Bereichen Fledermauswinterquartiere, deren naturschutzfachlicher Wert als sehr hoch eingestuft werden muss. Die Kellerbereiche im Bereich der Säulenhalle (Querriegel) stellen dabei mit z. T. über 100 überwinternden Fledermäusen den anscheinend am stärksten von Fledermäusen besiedelten Bereich dar. Mit einem Überwinterungsbestand von z.T. mehr als 100 Individuen und ca. 250 schwarmenden Tieren pro Spätsommernacht zählt dieses Fledermausquartier zu den bedeutendsten bekannten unterirdischen Überwinterungsstätten von Fledermäusen in Mecklenburg-Vorpommern und möglicherweise auch im nationalen Maßstab. Für Rügen ist es aktuell anhand der gesichteten Winterschläfer das individuenstärkste bekannte Untertage-Winterquartier. Wertgebend sind hier auch die durch Fang nachgewiesenen — in Mecklenburg Vorpommern stark gefährdeten bzw. vom Aussterben bedrohten Arten Großes Mausohr und Zweifarbfledermaus. Weitere Überwinterungsvorkommen in oberirdischen Gebäudespalten (meist Dehnungsfugen) umfassen offensichtlich nur wenige sichtbare Winterschläfer, hierunter sind jedoch auch 3 Exemplare der „vom Aussterben bedrohten“ sehr seltenen Zweifarbfledermaus. Das Gebäude stellt somit den derzeit einzig bekannten Überwinterungsplatz dieser Fledermausart in gesamt Norddeutschland dar! Für weitere Gebäudespalten — in denen vereinzelt Fledermäuse nahe der Außenbereiche (Zweifarfledermäuse, Großer Abendsegler) gesichtet wurden, muss — aufgrund der Dimension (Tiefe) der Fugen ebenfalls von einer mindestens hohen Bedeutung für überwinternde Fledermäuse ausgegangen werden. Dies gilt ebenso für Gebäudespalten, in denen aufgefundenen Fledermauskot ein Hinweis auf möglicherweise vorhandene Sommerquartiere geliefert hat. Die Wintervorkommen der Zweifarbfledermaus und das Untertagequartier im Bereich Säulenhalle müssen — aufgrund ihrer sehr hohen Bedeutung — nach fachlicher Einschätzung auch unbedingt nach einer Gebäudesanierung als funktionierendes Quartier für die Fledermausfauna erhalten bleiben. Eine Schlüsselfunktion kommt hierbei dem Erhalt der ermittelten Einflugbereiche zu.“*

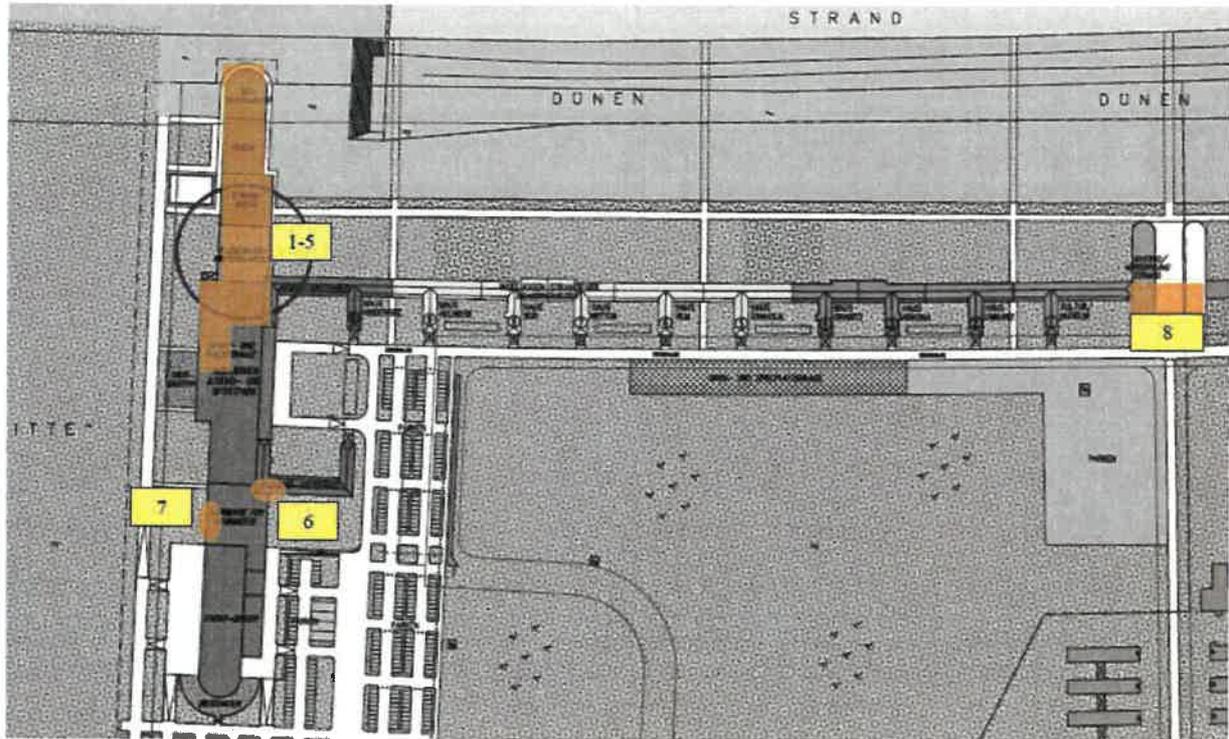


Abbildung 9 Lage der erfassten Winterquartiere (Göttsche 11/2007)

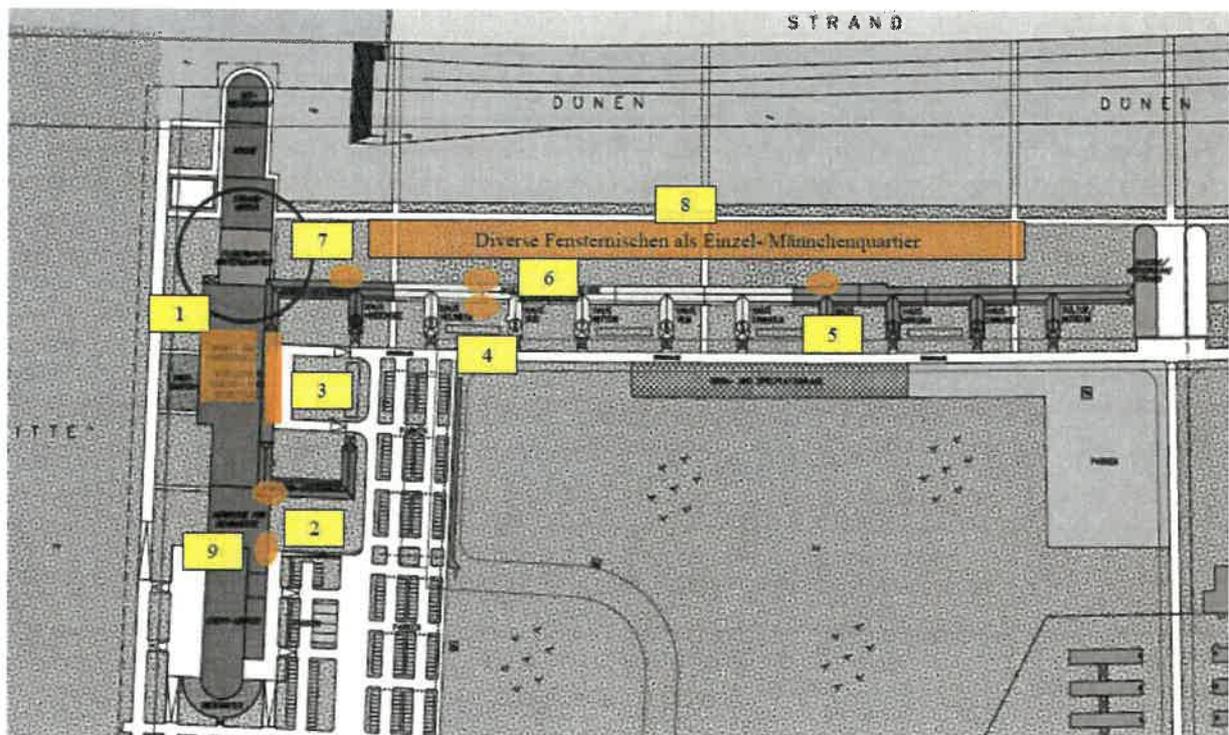


Abbildung 10 Lage der erfassten Sommerquartiere (Göttsche 11/2007)

Aufgrund der sich abzeichnenden herausragenden Bedeutung des Kellerquartiers für Fledermäuse wird zudem eine weitere Präzisierung des tatsächlichen Winterbestandes — der im Vergleich der getätigten Fangergebnisse mit den Resultaten analog untersuchter Quartierstandorte in Deutschland mehrere 1.000 Individuen umfassen könnte — und die schnellstmögliche Einrich-



zung eines technisch gestützten Bestands- und Klimamonitoring empfohlen, das mit dem zuständigen LUNG abzustimmen ist.

Im Umfeld des Gebäudes und im Geltungsbereich des B-Plan 14 der Gemeinde Binz wurden zudem zwei weitere Bereiche erfasst, die aktuell Fledermauswinterquartiere von mittlerer Bedeutung darstellen. Dies ist ein Gebäudekeller (ehem. Pförtnerhaus) sowie Teilbereiche eines Versorgungstollens zwischen Block II und Block III.

Auch diese gesetzlich geschützten Quartiere (Lebensstätten) sollen langfristig für Fledermäuse gesichert und optimiert werden, auch um flächenhafte Quartierverluste an anderer Stelle im Zuge der Gebäudesanierung zu kompensieren.

Insgesamt lässt sich zusammenfassen, dass das Gebäude „Prora Block III mit Querriegel“ in einigen Bereichen eine sehr hohe Bedeutung als Fledermauswinterquartier besitzt, in weiten Bereichen jedoch — z. T. auch in potenziell geeignet erscheinenden Abschnitten — nicht von Fledermäusen zur Überwinterung genutzt wird. Die lokalisierten Quartierbereiche werden vom Vorhabenträger in die laufende Planung integriert bzw. wurde empfohlenen Kompensationsmöglichkeiten durch Fledermausfassadenkästen bereits zugestimmt.“

Das Konfliktpotenzial zwischen Fledermausschutz und Gebäudesanierung ist in Bereichen von „Block III mit Querriegel“ als hoch bis sehr hoch und am „Keller ehemaliges Pförtnerhaus“ als hoch anzusehen. Diese zu prognostizierenden negativen Auswirkungen können nur durch umfangreiche und z.T. zeitnahe geeignete Maßnahmen vermieden, gemindert oder ausgeglichen werden und müssen zwingend durch einen ausgewiesenen Fledermausfachmann begleitet werden.

Aus gutachterlicher Sicht ist es daher notwendig:

1. Individuenverluste von Fledermäusen im Sommerquartier durch eine punktuelle Bauzeitbeschränkung von Anfang April bis Mitte August zu verhindern. Dabei müssen die Quartierbereiche Nr. 1 bis 7 und 9 aus Abb. 10 (Sommerquartiere) berücksichtigt werden.
2. Individuenverluste von Fledermäusen im Winterquartier durch eine punktuelle Bauzeitbeschränkung von Mitte Oktober bis Mitte April zu verhindern. Dabei sollten die Quartierbereiche Nr. 1 bis 8 aus Abb. 9 (Winterquartiere) sowie der „Keller ehem. Pförtnerhaus“ berücksichtigt werden.
3. Die wichtigsten untertage Winterquartierbereiche von „Block III mit Querriegel“ und „Keller ehemaliges Pförtnerhaus“ sind zu erhalten und für Fledermäuse unter fachlicher Begleitung zu optimieren und langfristig zu sichern. Besonderes Augenmerk ist auf den Erhalt der bestehenden Einflugöffnungen zu richten.
4. Die sehr bedeutenden Fassaden-Winterquartierbereiche Nr. 6 und 7 (Abb. 9 (Winterquartiere)) von „Block III mit Querriegel“ sind zu erhalten

Im Bebauungsplan werden umfangreiche Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität) als Festsetzung berücksichtigt.

#### Vermeidungsmaßnahmen

- Erhalt von Fledermausquartieren innerhalb von Gebäuden (**EFSQ, EFWQ**): Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Fledermausquartiere sind zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu sichern. In diesen Gebäudebereichen ist die Veränderung der Gebäude bzw. der Gebäudenutzung nur unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange zulässig.
- Vermeidung der Störung von Fledermäusen im Sommerquartier in Fassadenspalten (**FFSQ**): Zur Vermeidung von Individuenverlusten von Fledermäusen im Sommerquartier in Fassadenspalten erfolgt eine punktuelle Bauzeitbeschränkung von Mitte April bis Mitte August. Während dieser Zeit sind in den mit FFSQ gekennzeichneten Fassadenbereichen keine Arbeiten an den Gebäuden zulässig. Darüber hinaus sind hier in dieser Zeit das An-



bringen von Planen und Netzen an Baugerüsten sowie eine nächtliche Beleuchtung unzulässig.

- Vermeidung der Störung von Fledermäusen im Winterquartier in Fassadenspalten (**FFWQ**): Zur Vermeidung von Individuenverlusten von Fledermäusen im Winterquartier in Fassadenspalten erfolgt eine punktuelle Bauzeitbeschränkung von Mitte Oktober bis Mitte April. Während dieser Zeit sind in den mit FFWQ gekennzeichneten Fassadenbereichen keine Arbeiten an den Gebäuden zulässig. Darüber hinaus sind hier in dieser Zeit das Anbringen von Planen und Netzen an Baugerüsten sowie eine nächtliche Beleuchtung unzulässig.

#### Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

- Schaffung von Winterquartieren für Fledermäuse an Gebäudefassaden (**AM 1**): An den Süd- und Westfassaden des Gebäudes sind insgesamt 40 neue Winterquartiere für Fledermäuse zu schaffen. Dazu sind an den fensterfreien Bereichen in verschiedenen Höhen Einbau-Winterquartiere in Gruppen von 2 bis 10 nebeneinander liegenden Einbaukästen unterhalb des Daches einzubauen. Über den vorgegebenen Einflugschlitzen ist ein zusätzlicher Vorsprung von 4 bis 8cm anzubringen. Die Quartiere sind in das Mauerwerk zu integrieren und farblich der Fassadengestaltung anzupassen.
- Schaffung von Sommerquartieren für Fledermäuse an Gebäudefassaden (**AM 2**): An den Fassaden des Gebäudes sind insgesamt 60 neue Sommerquartiere für Fledermäuse zu schaffen. Dazu sind an den fensterfreien Bereichen in einer Fassadenhöhe ab 4m in verschiedenen Höhen Gruppen von jeweils 4 bis 6 nebeneinander liegenden und miteinander verbundenen Einbaukästen in die Fassade einzulassen. Die Anbringung hat vorwiegend an den Süd- und Südwestfassaden, mit kleineren Kastengruppen je 2 Stück aber auch in andere Himmelsrichtungen exponiert zu erfolgen. Die Quartiere sind in das Mauerwerk zu integrieren und farblich der Fassadengestaltung anzupassen.
- Sicherung und Optimierung von unterirdischen Fledermauswinterquartieren (**AM 3**): Die in der Planzeichnung mit EFWQ gekennzeichneten unterirdischen Winterquartiere von Fledermäusen sind in ihrer Funktion zu sichern und zu entwickeln. Dazu sind die Versteckstrukturen, das Quartierklima und die Einflugbereiche zu erhalten und zu verbessern.

Bei fachgerechter Ausführung sowie Beachtung der erforderlichen Sorgfalt (z.B. durch eine qualifizierte ökologische Baubegleitung) entsprechend der ergänzenden Hinweise (vgl. Teil B, Punkt 8.2) kann prognostiziert werden, dass die Schädigungs-, Störungs- und Tötungsverbote des § 44 (1) BNatSchG nicht erfüllt sind.

Eine Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) bzw. damit einhergehende Verluste von Tieren kann für den Fall ausgeschlossen werden, dass bekannte Quartiere erhalten (**EFSQ, EFWQ**) bzw. bei Verlust im Vorfeld der eigentlichen Baumaßnahme entsprechende Ersatzquartiere angebracht (**AM 1, AM 2**) bzw. bestehende Quartiere entsprechend optimiert werden (**AM 3**). Zur Vermeidung von Störungen (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG) sind vor allem entsprechende Bauzeitenbeschränkungen einzuhalten (**FFSQ, FFWQ**).

Haselmaus: Aufgrund der Waldbereiche sind prinzipiell Vorkommen der Waldart Haselmaus möglich. Die Waldstrukturen bieten aber vermutlich nur kleinflächig optimale Lebensräume, da größere zusammenhängende Haselmussbestände fehlen. Ein Vorkommen der nur aufwändig nachzuweisenden Art erscheint daher unwahrscheinlich, auf Rügen liegen die nächsten bekannten Nachweise alle mehrere Kilometer entfernt auf deutlich besseren Böden mit deutlich mehr Strauch- und Gebüschstrukturen. Es wird daher nicht von einem innerhalb der speziellen Artenschutzrechtlichen Betrachtung relevanten Konfliktpotenzial ausgegangen.

#### Europäische Vogelarten:

Gebäudebewohnende Vogelarten: Die ermittelten Vorkommen von Turmfalken, Mauerseglern, Rauchschwalben, Hausrotschwänzen, Kohl- und Blaumeisen weisen eine – für die Gebäudegröße – verhältnismäßig geringe Individuenzahl auf. Insbesondere die Vorkommen von Schwalben und Mauerseglern, von denen nur wenige Nester bzw. Einzelbeobachtungen vorliegen, bleiben –



anders als die 2 Brutplatzvorkommen des Turmfalken - deutlich unter den Erwartungswerten. Die Vorkommen von Turmfalken, Schwalben und Mauerseglern und ihre Lebensstätten sind gesetzlich geschützt, so dass sich für einige Gebäudebereiche Hinweise zum Bauablauf (Bauzeitbeschränkungen) ergeben und entsprechend geeignete Ersatzbrutplätze in das sanierte Gebäude integriert werden müssen, um den Erhalt dieser Arten auch in Zukunft am Gebäude gewährleisten zu können.

Im Bebauungsplan werden umfangreiche Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität) als Festsetzung berücksichtigt.

#### Vermeidungsmaßnahmen

- Vermeidung der Störung von gebäudebewohnenden Brutvögeln (**BZBB**): Zur Vermeidung der Störung von gebäudebewohnenden Brutvögeln erfolgt während der Brutzeit von Anfang Mai bis Mitte August eine punktuelle Bauzeitbeschränkung, sofern die Horstplätze belegt sind. Während dieser Zeit sind dann in den mit (BZBB) gekennzeichneten Fassadenbereichen keine Rüstungs- und Bauarbeiten an den Gebäuden zulässig. Darüber hinaus sind hier in dieser Zeit das Anbringen von Planen und Netzen an Baugerüsten sowie eine nächtliche Beleuchtung unzulässig.

#### Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

- Schaffung von Ersatzbrutstätten für gebäudebewohnende Vögel (**AM 4**): An den Fassaden des Gebäudes sind neue Brutplätze zu schaffen. Dabei sind für Turmfalken 5 Stück, für Mauersegler 3 Gruppen mit 4 Stück, für Mehlschwalben 20 Stück, für Rauchschnalben 20 Stück und für nischen- und höhlenbrütende Vogelarten insgesamt 100 Brutplätze einzubauen. Die Brutplätze sind in das Mauerwerk zu integrieren und farblich der Fassadengestaltung anzupassen.

Bei fachgerechter Ausführung sowie Beachtung der erforderlichen Sorgfalt (z.B. durch eine qualifizierte ökologische Baubegleitung) entsprechend der ergänzenden Hinweise (vgl. Teil B, Punkt 8.2) kann prognostiziert werden, dass die Schädigungs-, Störungs- und Tötungsverbote des § 44 (1) BNatSchG eingehalten werden.

Eine Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) bzw. damit einhergehende Verluste von Tieren kann für den Fall ausgeschlossen werden, dass im Vorfeld der eigentlichen Baumaßnahme entsprechende Ersatzquartiere angebracht bzw. errichtet werden (**AM 4**). Zur Vermeidung von Störungen (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG) sind vor allem entsprechende Bauzeitenbeschränkungen einzuhalten (**BZBB**).

Brutvogelvorkommen im Außenbereich: Gemäß Faunistischem Fachbeitrag (Göttsche 11/2007) umfasst die Brutvogelfauna der betrachteten zukünftigen Parkplatzfläche die typischen Arten häufiger gebüschbrütender Singvogelarten. Arten der Roten Liste der Brutvögel MV sind nicht betroffen. Höhlenbäume konnten auf den – für die Parkplatzerweiterung vorgesehenen - Waldflächen nicht festgestellt werden.

Reptilien: Gemäß Faunistischem Fachbeitrag (Göttsche 11/2007) werden die Grünflächen - abgesehen von isolierten „Grüninseln“ der vorhandenen Park- und Wegeflächen – von den Reptilienarten Waldeidechse (RL 3) und Blindschleiche (RL 3) in jeweils stabilen Vorkommen besiedelt. Des Weiteren besteht – insbesondere nördlich (z.T. außerhalb des B-Plangebietes) des Querriegels eine gute potenzielle Habitatsignung für die Schlingnatter. Hier liegen zwar keine konkreten Nachweise vor, aufgrund der schweren Nachweisbarkeit vieler Reptilienarten (insb. bei geringer Individuendichte) und den vorhandenen sporadischen Funden aus der weiteren Umgebung kann ein Vorkommen der Schlingnatter dort nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden.

Im Bebauungsplan werden deshalb Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität) als Festsetzung berücksichtigt.



### Vermeidungsmaßnahmen

- Sicherung von Waldrändern (**M 2**): Alle an Verkehrs- oder Stellplatzflächen sowie an mit Fahrrechten belegten Flächen angrenzende Waldbestände sind dauerhaft gegen Betreten und Befahren zu sichern.
- Lenkungsmaßnahme im Küstenbereich (**M 3**): In dem östlich des Blocks III Küstenbereich / Wald ist die Anlage einer die Besucher lenkende Wegestruktur durch den Wald zulässig. Dies hat in Form einer aufgeständerten Stegkonstruktion zu erfolgen, die eine beidseitige Brüstung erhält. Der Steg verläuft unter Aufnahme der Tasse des Trampelpfades parallel zum Strand. Unter Anbindung des vorhandenen Gebäudedurchgangs im Block III sowie der beiden vorhandenen Strandzugänge im Norden über die Treppenanlage sowie im Süden an der Grenze des Plangebiets erfolgen insgesamt drei Querverbindungen zwischen dem Block III und dem Strand. Weitere Strandabgänge vom Steg sind nicht zulässig. Der exakte Verlauf des Steges ist in Abhängigkeit von der Topografie und dem Baumbestand in der Örtlichkeit festzulegen.

### Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

- Entwicklung von Rückzugsbereichen für Reptilien (**AM 5**): Auf der Fläche sind Rückzugsbereiche für Reptilien zu entwickeln. Dazu sind entlang der Grenze zum angrenzenden Baugebiet Gabionen mit Stein- und Totholzschüttungen zu errichten.

Bei fachgerechter Ausführung sowie Beachtung der erforderlichen Sorgfalt (z.B. durch eine qualifizierte ökologische Baubegleitung) entsprechend der ergänzenden Hinweise (vgl. Teil B, Punkt 8.2) kann prognostiziert werden, dass die Schädigungs-, Störungs- und Tötungsverbote des § 44 (1) BNatSchG eingehalten werden.

Eine Schädigung oder Störung (§ 44 (1) Nr. 1, 2 BNatSchG) bzw. damit einhergehende Verluste von Tieren kann für den Fall ausgeschlossen werden, dass relevante Bereiche vor dauerhaften Störungen geschützt bleiben (**M 2, M 3**) und als Ausgleich für verlorengelassene Flächen entsprechend neue Rückzugsbereiche angelegt werden (**AM 5**).

Nachtkerzenschwärmer: Aufgrund z.T. ruderalisierter Offenlandbereiche und Waldränder sind einige Vorkommen von Nahrungspflanzen (Weidenröschen, Nachtkerzen) im Vorhabenbereich bzw. der Umgebung vorhanden. Aus diesem Grund ist ein potenzielles Vorkommen möglich. Auf Rügen liegen derzeit jedoch keine bekannten Nachweise vor (vgl. Umweltplan GmbH 10/2009).

Ein Konfliktpotenzial bestünde vor allem in der Bauzeit. Es gibt für die hochmobile Art (adulte Falter) jedoch ausreichend und auch besser geeignete Ausweichlebensräume in der nahen Umgebung, so dass nicht von einem artenschutzrechtlich relevanten Konfliktpotenzial ausgegangen wird.

### *Natürliche Leistungsfähigkeit*

#### Landschaftsraum

Charakteristisch für den Untersuchungsraum sind die Kiefernwälder, z.T. auf Dünen stockend, mit ihren Obergängen als Grau- und Weißdüne bis zum Ostseestrand. Der Raum ist vielseitig strukturiert und weist vom geschlossenen Waldbestand über ruderalen Kriechrasen bis zum artenarmen Zierrasen zum Teil Biotope mit hohen Wertstufen auf.

#### Biotoptypen

Als Biotop wird der räumlich abgrenzbare Lebensraum einer bestimmten Lebensgemeinschaft bezeichnet. Dieser weist eine mehr oder minder einheitliche Beschaffenheit auf und lässt sich dadurch von seiner Umgebung abgrenzen.

Die Empfindlichkeit gegenüber Flächenverlust ist erfolgt anhand der Bedeutung als Lebensraum (natürliche Leistungsfähigkeit), der Kriterien „Wiederherstellbarkeit“ und „Gefährdungstendenz“ sowie des rechtlichen Schutzstatus zu beurteilen.



Die Bewertung der Leistungsfähigkeit erfolgt gegliedert nach den Biotoptypen. Die Beurteilung der Leistungsfähigkeit der Biotoptypen erfolgt anhand der Bedeutung als Lebensraum (natürliche Leistungsfähigkeit), der Kriterien „Wiederherstellbarkeit“ und „Gefährdungstendenz“ sowie des rechtlichen Schutzstatus, was sich letztlich in der Einstufung ihrer Wertigkeit (siehe 7.4.2 - Tabelle Kartierung Biotoptypen) niederschlägt. Dies beinhaltet die Bewertung der Biotope als Lebensraum für die Fauna sowie für die Flora.

Nach den vorliegenden faunistischen Daten kommt verschiedenen Biotoptypen eine besondere Bedeutung als faunistischer Lebensraum zu. Die Leistungsfähigkeit des Landschaftsraumes für das Schutzgut Fauna wird daher als insgesamt als hoch bewertet.

#### *Empfindlichkeit*

- Flächenverlust / Zerstörung
- Entwässerung / Wasserzufuhr - Änderung der Wasserversorgung
- Schadstoffeintrag
- Zerschneidung
- Nutzungsinduzierte Störwirkungen / Verlärmung

Die Empfindlichkeit gegenüber Flächenverlust ist anhand der Bedeutung als Lebensraum (natürliche Leistungsfähigkeit), der Kriterien „Wiederherstellbarkeit“ und „Gefährdungstendenz“ sowie des rechtlichen Schutzstatus zu beurteilen.

#### Wiederherstellbarkeit

Das Kriterium der Wiederherstellbarkeit betrachtet den Totalverlust als Parameter der Empfindlichkeit. Je länger der Regenerationszeitraum anzusetzen ist und je weniger geeignete Wiederherstellungsfläche zur Verfügung steht, desto höher ist dieses Kriterium einzuschätzen. Die nicht oder kaum regenerierbaren Biotope werden als hoch empfindlich eingestuft.

Als nicht regenerierbar gelten Biotope, die auf Standortbedingungen angewiesen sind, die in der für diese Biotoptypen erforderlichen Form nicht mehr anzutreffen sind. Dies kann z.B. Nährstoffarmut sein, die allein durch die allgemeine Luftverschmutzung heute nur noch selten vorzufinden ist.

#### Gefährdungstendenz

Generell können Extrem- und Extensivstandorte als hoch gefährdet eingestuft werden. Stark gefährdete Biotoptypen gelten als hoch empfindlich gegenüber Flächenverlust.

#### Naturschutzrechtlicher Status

Im Untersuchungsgebiet unterliegen verschiedene Biotope dem direkten gesetzlichen Schutz nach §20 NatSchAG M-V. Diese gelten als hoch empfindlich gegenüber Zerstörung. Die Beschädigung oder Zerstörung dieser Strukturen ist gesetzlich verboten. Dieses gilt unabhängig von der derzeitigen Wertigkeit der Biotope.

Gegenüber Entwässerung sind Biotope besonders empfindlich, die an feuchte Standortbedingungen angepasst sind. Aufgrund des Fehlens entsprechender Standortbedingungen wird die Empfindlichkeit hinsichtlich der Wasserzufuhr insgesamt als gering angesetzt.

Schad- und Nährstoffeinträge führen v.a. bei den auf nähr- und schadstoffarme Verhältnisse angewiesenen Biotopen zu hohen Empfindlichkeiten. Ablagerungen von Stauben auf dem Blattwerk und der Eintrag von toxisch wirkenden Stoffen (z.B. Streusalz) bewirken jedoch bei allen Pflanzengesellschaften Schädigungen.

Gegenüber Zerschneidungen sind flächenhafte und linienförmige Biotope besonders empfindlich. Biotope und funktional zusammenhängende Landschaftsraume mit starken Wanderungsbewegungen von Tierarten sind hier besonders empfindlich. Die Bewertung berücksichtigt über das Untersuchungsgebiet hinausgehende Biotopverbunde.



Biotope, die Lebensräume für störempfindliche Tierarten darstellen, sind als hoch empfindlich gegenüber Verlärmung und Beunruhigung einzustufen. Als solche treten vor allem bisher störungsarme Biotope und Landschaftsramie auf. Abschirmende Strukturen sind bei der Bewertung zu berücksichtigen. Störempfindliche Tierarten reagieren mit Abwanderung gegenüber diesen Beeinträchtigungen.

#### *Vorbelastungen*

Flächenverluste bestehen durch bereits versiegelte Flächen (Verkehrsflächen, Gebäude, ehemalige Gebäudestandorte und Parkplatzflächen). Dies reduziert zwar die allgemeinen Wertigkeiten, wirkt sich aber nicht in einer Herabsetzung der Bedeutung der Biotope zur allgemeinen Leistungsfähigkeit für die Pflanzen- und Tierwelt aus.

Vorhandene Maßnahme zur Flächen- oder Gebietsentwässerung sind aufgrund des sandigen Bodens nicht zu erwarten.

Wichtige Quellen hoher Schadstoffeinträge sind im Untersuchungsgebiet mit Ausnahme der Altlastenverdachtsfläche nicht erkennbar.

Das Untersuchungsgebiet selbst weist Zerschneidungseffekte durch die Blockbebauung sowie durch Straßen und Wege auf. Im Wesentlichen ist dies die vor dem KdF-Gebäude von Nord nach Süd durch das gesamte Plangebiet verlaufende innere Gebietserschließung sowie die Gebietszufahrt von der Poststraße. Das Untersuchungsgebiet wird insgesamt von Westen durch die Poststraße erschlossen und darüber hinaus durch die Bahnlinie sowie die L29 vom westlich angrenzenden Landschaftsraum getrennt, so dass hier großräumige Zerschneidungseffekte vorhanden sind.

Grundsätzlich kann man für das Untersuchungsgebiet insgesamt nicht von einem störungsfreien Raum sprechen. Durch die bisherigen touristischen Nutzungen durch Fußgänger, Radfahrer und Badegäste erfolgt eine Verkehrsbelastung nebst Inanspruchnahme von Parkraum sowie eine Beunruhigung und auch leichte Vermüllung der durchquerten Biotopflächen unter stellenweise erheblichen Trittbelastungen insbesondere im Küstenschutzwald östlich des Blocks III und in den Freiflächen nördlich und westlich des Querriegels.

Die Vorbelastungen werden je nach Aspekt als gering bis hoch eingeschätzt.

#### 3.2.5) Landschafts- und Ortsbild

Die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft sind nach Zielsetzung des §1 Abs.1 BNatSchG nachhaltig zu sichern. Das Erscheinungsbild der Landschaft ist als Voraussetzung für die Erholung des Menschen anzusehen.

Landschafts- und Ortsbild sind die Kriterien zur Bewertung der Erholungseignung. Die räumliche Umwelt bzw. das Landschaftsbild fungiert also einerseits als Objekt der sinnlichen Wahrnehmung (Landschaftsbild) und andererseits als der Raum, den es zu erleben gilt (Erholungsnutzung in Form von Landschaftserlebnis). Die infrastrukturelle Erholungsnutzung wird im Schutzgut Mensch gesondert beschrieben und bewertet. Im Folgenden werden die naturräumlichen Gegebenheiten und wesentlichen Landschaftselemente, welche die Charakteristik des Untersuchungsraumes darstellen, untersucht.

#### *Natürliche Leistungsfähigkeit*

Für die Bewertung sind folgende Kriterien ausschlaggebend:

- Schönheit der Landschaft, d.h. die Naturschönheit bzw. Natürlichkeit / Naturnähe, hierbei werden Hinweise vom Grad des anthropogenen Einflusses abgeleitet,
- strukturelle Vielfalt, allgemein gilt hier je kleinräumiger unterschiedliche Landschaftsstrukturen benachbart sind, desto vielfältiger ist der Raum zu beurteilen,



- Eigenart, die beiden vorhergehenden Kriterien werden mittels der Eigenart der Landschaft modifiziert, hierbei gilt das Zusammenspiel kultur- und naturräumlich historisch gewachsener Strukturen.

Der Untersuchungsraum selbst ist landschaftlich einerseits durch die Lage im Wald und andererseits durch die unmittelbare Lage an der Ostsee geprägt. Diese naturräumliche Lage macht den hohen potenziellen Erholungswert des Gebietes aus. Dem steht die monumentale und morbide Erscheinung des KdF-Bauwerks gegenüber. Die städtebauliche Situation und der durch den z.T. Jahrzehnte langen Gebäudeleerstand erhebliche Sanierungsrückstand der Liegenschaft bedingen jedoch derzeit mit Ausnahme des Strandbereichs trotz der naturräumlichen Ausstattung eine eher mittlere Bedeutung des Landschaftsbildes für die Erholungsnutzung.

*Empfindlichkeit*

- Flächenverlust
- visuelle Veränderung des Raumes

Gegenüber einem Flächenverlust sind Bereiche hoher Leistungsfähigkeit hoch empfindlich. Einzelstrukturen, die für das Erscheinungsbild von besonderer Bedeutung sind (z.B. Wald- und Gehölzflächen, Dünen), sind hoch empfindlich. Generell lebt die Wertigkeit des Landschaftsraumes von der Erlebbarkeit weiträumiger Blickbeziehungen in der Kulturlandschaft. Dementsprechend reagiert das Landschaftsbild hoch empfindlich auf den Verlust dieser Struktur.

Aufgrund der verhältnismäßig gut ausgeprägten Gliederungsstruktur im Bereich des Untersuchungsgebietes sind punktuelle visuelle Veränderungen i.d.R. weniger stark raumwirksam. Die Empfindlichkeit ist aus naturräumlicher Sicht dementsprechend als gering anzusehen.

*Vorbelastungen*

Das Landschaftsbild ist durch die monumentale und morbide Erscheinung des KdF-Bauwerks und die großen ungegliederten Parkplatzflächen visuell beeinträchtigt.

Die Vorbelastung durch visuelle Beeinträchtigungen wird unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturvielfalt insgesamt als mittel bewertet.

*Bewertung*

|                     | Leistungsfähigkeit | Empfindlichkeit gegenüber |                        | Vorbelastung durch          |        |  |
|---------------------|--------------------|---------------------------|------------------------|-----------------------------|--------|--|
|                     |                    | Flächenverlust            | Visuelle Veränderungen | Visuelle Beeinträchtigungen |        |  |
| Untersuchungsgebiet | mittel             | gering                    | gering                 |                             | mittel |  |

3.2.6) Schutzgut Mensch

Der Mensch steht am Ende vieler Wechselwirkungen der naturräumlichen Potenziale. Die abiotischen und biotischen Standortfaktoren stellen seine Lebensgrundlagen dar und sind als solche zu schützen. Im Folgenden werden davon abgesetzt die Nutzungsfunktionen, die der Untersuchungsraum für den Menschen bietet, beschrieben und bewertet.

*Leistungsfähigkeit / Rechtliche Festsetzungen*

**Erholung**

Erholung und Fremdenverkehr sind in besonderem Maße auf Natur und Landschaft als Erlebnisraum angewiesen. Dementsprechend vermittelt §1 Abs.1 BNatSchG den direkten Schutz von Natur und Landschaft als Grundlage für die Erholung des Menschen.



Der Flächenanspruch „Landschaftsbezogene Erholung“ äußert sich in den Anforderungen, die verschiedene Aktivitäten an die Landschaft stellen. Sie lässt sich definieren als körperliche und seelische Regeneration durch landschaftsästhetisches Erlebnis und Ausübung verschiedenster Freizeitaktivitäten wie spazieren gehen, wandern, baden, angeln, Gartenarbeit, Naturbeobachtung etc.

Die allgemeine Erholungseignung ist von der Störungsfreiheit, insbesondere in Bezug auf die Lärmbelastung, positiven und negativen klimatischen Einflüssen, dem infrastrukturellen Angebot in Ausstattung und Erschließungsgrad, der Vielfalt der Landschaft sowie von einer gewissen Mindestgröße des zur Verfügung stehenden Raumes abhängig.

Hohe Bedeutung kann ein Raum erlangen, wenn das Zusammenwirken infrastruktureller Strukturen mit einer vielfältigen Landschaft das Landschaftserleben für den Erholungssuchenden ermöglicht. So kann ein Landschaftsraum z.B. hoch bedeutsam sein, wenn ein Wanderweg durch eine vielfältige Landschaft verläuft und einen Ort mit einem Anziehungspunkt verbindet.

Der Landschaftsraum ist im vorhergehenden Kapitel „Landschaftsbild“ aufgrund seiner Vielfalt und Eigenart mit seiner Leistungsfähigkeit als mittel bedeutsam eingestuft worden. Diese Einstufung impliziert zumindest eine generelle Erholungseignung des Raumes. Infrastrukturell weist das Gebiet zumindest eine Grunderschließung für die Erholungsnutzung auf. Die wesentliche Freiraumnutzung besteht aus der Strandnutzung und der von Nord nach Süd parallel zum KdF-Gebäude verlaufenden Fuß- und Radwegeverbindung. Darüber hinaus beherbergen die vorhandenen Gebäude verschiedene Museen und eine Diskothek.

#### Wohnen

Das nächstgelegene Wohngebiet befindet sich südwestlich des Untersuchungsgebiets. Im Plangebiet selbst befinden sich keine Wohnungen.

#### *Empfindlichkeit*

- Flächenverlust / Überbauung
- Zerschneidung
- Immissionen
- Visuelle Beeinträchtigungen
- Klimatische Veränderungen

Von Flächenverlusten ist die Infrastruktur für die Erholungsnutzungen sowie die Wohn- und Gewerbenutzung nicht betroffen.

Das Untersuchungsgebiet selbst weist Zerschneidungseffekte durch die Blockbebauung sowie durch Straßen und Wege auf. Im Wesentlichen ist die vor dem KdF-Gebäude von Nord nach Süd durch das gesamte Plangebiet verlaufende Wegeverbindung und die Gebietserschließung von Westen für die innere Gebietserschließung von Bedeutung und stellen Verbindungen für touristische Aktivitäten dar. Das Untersuchungsgebiet wird insgesamt durch die Poststraße erschlossen.

Aufgrund der Bedeutung der Hauptwegeverbindung hat das Gebiet eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Zerschneidungseffekten.

Schadstoff- und Staubbelastungen der Luft beeinträchtigen die Wohnfunktion und die Regeneration von Erholungssuchenden. Die Empfindlichkeit richtet sich nach der Leistungsfähigkeit des Raumes.

Empfindlichkeiten der Wohn- und Erholungsnutzung gegenüber Verlärmung und visuellen Beeinträchtigungen richten sich ebenfalls nach der Leistungsfähigkeit des Raumes. Lärmquellen werden besonders dann als störend wahrgenommen, wenn sie sichtbar sind.

Klimatische Veränderungen wie verringerte Durchlüftung, Überwärmung, der Verlust kalt- und frischluftproduzierender Bereiche wirken sich negativ auf Eignungsfunktionen von Wohngebieten aus. Letzteres gilt, sofern durch die Belastung Flächen betroffen werden, die für die Frischluftversorgung der angrenzenden Siedlungsgebiete von Bedeutung sind.



### Vorbelastungen

Für den Planungsbereich liegt eine aktuelle Schallimmissionsberechnung vor (Ramm Ingenieur GmbH, 01.09.2007), welche die zukünftig zu erwartenden Lärmimmissionen prognostiziert und die daraus resultierende Lärmbelastung der Baugebiete beurteilt.

Dabei erfolgte zum einen die Einschätzung der in den Baugebieten durch die Emissionen der Landesstraße 29, den Schienenverkehr der Deutschen Bahn AG und die inneren Erschließungsstraßen einschließlich Parkplätze zu erwartenden Schallimmissionen und zum anderen die Beurteilung der Auswirkungen der geplanten Einrichtungen auf die Nachbarschaft.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die anlagenbedingten Geräusche die Orientierungswerte am Tag einhalten bzw. unterschreiten und in der Nacht weit unterschreiten. Die Nachbarschaft wird nicht beeinträchtigt.

Die Überschreitung des nächtlichen Orientierungswertes an der außerhalb des Plangebietes liegenden Wohnbebauung (Poststraße) wird im Wesentlichen vom Verkehr auf der Landesstraße und der Bahnstrecke beeinflusst und geht damit nicht von den mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Vorhaben aus.

Auf die ursprünglich geplante Nutzung der südlichen Zufahrt (Poststraße) als zweite Zufahrt ins Gebiet sowie die Anlage eines großen Parkplatzes im Anschluss an das bestehende Wohngebiet wurde im Laufe des Verfahrens verzichtet.

Aufgrund der bisherigen Nutzungen im Gebiet werden die aus Immissionen entstehenden Vorbelastungen im Allgemeinen als gering bis mittel eingestuft.

Das Untersuchungsgebiet selbst weist Zerschneidungseffekte durch Straßen und Wege sowie die geschlossene Gebäudefront des KdF-Gebäudes auf. Der Strand ist nur über wenige Trampelpfadverbindungen und Strandzugänge erreichbar. Das Untersuchungsgebiet wird insgesamt durch die Poststraße, eine Bahnlinie sowie die L29 vom westlich angrenzenden Landschaftsraum getrennt.

Die visuellen Beeinträchtigungen entsprechen denen für das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild.

### Bewertung

|          | Leistungsfähigkeit | Empfindlichkeit gegenüber |               |                             |             | Vorbelastung durch |                           |               |
|----------|--------------------|---------------------------|---------------|-----------------------------|-------------|--------------------|---------------------------|---------------|
|          |                    | Flächenverlust            | Zerschneidung | Visuelle Beeinträchtigungen | Immissionen | Immissionen        | Visuelle Beeinträchtigung | Zerschneidung |
| Erholung | mittel             | gering                    | mittel        | hoch                        | hoch        | mittel             | mittel                    | hoch          |
| Wohnen   | --                 | --                        | gering        | --                          | hoch        | mittel             | --                        | --            |

#### 3.2.7) Kultur- und Sachgüter

Die Planung ist zur Sicherung der Ziele des Denkmalschutzes (Erhalt denkmalgeschützter Bausubstanz durch entsprechende Nutzung) notwendig.

Die Belange der Bodendenkmalpflege werden berücksichtigt.

#### 3.2.8) Wechselwirkungen

In den vorausgegangenen Kapiteln zur Leistungsfähigkeit der einzelnen Schutzgüter des Naturhaushaltes wurden die Schutzgüter vorwiegend getrennt voneinander betrachtet. Der Naturhaushalt besteht jedoch nicht aus der Summe der einzelnen Schutzgüter. Er zeichnet sich vielmehr durch eine enge Verflechtung von Wirkungszusammenhängen aus. Verändert sich ein Umweltfaktor, werden auch die anderen mit verändert. Der Potenzialansatz soll als Komponentenbewer-



tung die Bewertung des äußerst komplexen Systems gliedern und somit eine Nachvollziehbarkeit und Vollständigkeit erreichen.

Teilweise wurde in den Kapiteln zu den einzelnen Schutzgütern bereits auf deren Wechselwirkungen untereinander hingewiesen. So wirkt z.B. die Bodenfilterkapazität direkt bestimmend auf die Grundwasserqualität und wird auch als solche selbst bewertet. Klimatische Voraussetzungen beeinflussen direkt die Wohnqualität und fließen als solche auch in das Kapitel „Schutzgut Mensch“ mit ein.

Eine umfassende Nachbildung der ökosystemaren Zusammenhänge ist aufgrund ihrer Komplexität sehr umfangreich, kaum vollständig und abschließend zu erfassen und somit nicht in dieser Umweltprüfung nicht zu leisten. Im Folgenden sollen jedoch zur Erfüllung der Vorgaben des nach §1 Abs.6 Nr. 7 BauGB die maßgeblichen Vernetzungen und Synergismen aufgeführt werden. Es sei darauf hingewiesen, dass eine Bewertung vorhandener Biotope bereits die Bewertung von Wechselwirkungen der abiotischen Standortfaktoren impliziert.

### **3.3) Risikoanalyse**

#### **3.3.1) Umweltrelevante Auswirkungen**

Im Folgenden werden die bisher allgemein beschriebenen Auswirkungen auf das zu untersuchende Vorhaben bezogen, so weit wie möglich quantifiziert bzw. qualifiziert und in ihrer Belastungsintensität eingestuft.

| <b>Auswirkungen</b>                               |  | <b>Qualität/Quantität</b>  | <b>Belastungsintensität</b> |
|---|--|--|-----------------------------|
| Flächenversiegelung / Flächenverlust              | v.a. Parkplätze sonst. und Außenanlagen      | ca. 29.000 qm  | hoch                        |
| Bodenbewegung / Zerstörung gewachsener Strukturen | s.o.   | s.o.   | hoch                        |
| Verdichtung                                       | nicht überbaute Flächen im Baustellenbereich | keine Angaben  | gering                      |
| Entwässerung                                      | nicht geplant, Regenwasser wird versickert   | --   | --                          |
| Schadstoffeintrag                                 | geordnete Schmutzwasserableitung gesichert   | keine Angaben  | unerheblich                 |
| Verlärmung  | Zunahme der Verkehrsdensität                 | ca. 2.600 Kfz/24 Stunden   |                             |
| Zerschneidung                                     | durch Abgrenzung neuer Nutzungsbereiche      | Durchgängigkeit für Besucher bleibt gewahrt, durch Gehrechte gesichert | gering                      |
| Nutzungsinduzierte Störungen                      | große Bereiche d. Plangebiets                |  | gering-mittel               |

#### **3.3.2) Ermittlung des ökologischen Risikos**

Die ökologische Risikoermittlung (Risikoanalyse) erfolgt schutzgutbezogen. Die Risiken werden durch die Verknüpfung der Empfindlichkeit des Schutzgutes mit der Belastungsintensität der jeweils relevanten Auswirkung analysiert. Dabei werden die eingriffsvermeidenden und -minimierenden Maßnahmen sowie die Kompensationsmaßnahmen des Bebauungsplanes noch nicht berücksichtigt.

Die Risikostufen ergeben sich nach folgendem Schema.

| Empfindlichkeit | Belastungsintensität |        |        |
|-----------------|----------------------|--------|--------|
|                 | hoch                 | mittel | gering |
| hoch            | +++                  | +++    | ++     |
| mittel          | +++                  | ++     | +      |
| gering          | ++                   | +      | +      |

(+++ = hohes Risiko, ++ = mittleres Risiko, + = geringes Risiko)



Abweichungen von diesem Schema können sich durch Verschiebungen bei den Gewichtungen ergeben.

Bei der Beurteilung des ökologischen Risikos wird nicht mehr unterschieden nach bau- oder siedlungsbedingten Auswirkungen etc., da die Belastungen in ihrer zeitlichen Abfolge fließende Übergänge aufweisen und sich auch in den von ihnen ausgehenden Beeinträchtigungen überlagern können.

Die Empfindlichkeitseinstufungen sind den jeweiligen Schutzgutkapiteln entnommen, die Belastungsintensitäten ergeben sich aus der vorstehenden Tabelle.

*Geologie / Boden*

- Flächenversiegelung
- Reliefveränderung / Bodenbewegung Verdichtung
- Entwässerung
- Schadstoffeintrag

Mit der zusätzlichen Versiegelung von Boden für die Gemeinschaftsstellplätze, den öffentlichen Parkplatz, die Verbreiterung der Gebietszufahrt, die Bauflächen für das SO5-Gebiet sowie für die Anlage von Wegen im Bereich der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte und im Bereich der Freiflächen der Sondergebiete gehen auch auf diesen Flächen das natürliche Bodengefüge und die Funktionen der belebten Bodenzonen irreversibel verloren, so dass der Eingriff für die versiegelten Flächen für das Schutzgut Boden als erheblich und nachhaltig bewertet werden muss. Das Risiko für den Naturhaushalt ist in den überbaubaren Flächen dementsprechend als hoch zu beurteilen, zumal dazu in Teilbereichen in geschützte Küstendünen eingegriffen werden muss. Nach dem BauGB bzw. dem Bodenschutzgesetz ist Boden ein an sich zu schützendes Naturgut.

Im Rahmen der Baumaßnahmen werden Bodenbewegungen erforderlich. Hierdurch werden Bodenstrukturen zerstört und die natürliche Bodengenese unterbrochen.

Auf den unbebauten/unversiegelten Flächenanteilen des Bebauungsplangebietes besteht im Hinblick auf die geplanten Nutzungen aufgrund der Sandböden ein geringes Risiko der Bodenverdichtung.

Entwässerungen im eigentlichen Sinne erfolgen durch das Vorhaben nicht.

Eventuelle Schadstoffeinträge können aus den Stellplatz- und Parkplatznutzungen entstehen und verursachen in den anstehenden Sandböden mit einer mittleren Filterfähigkeit entsprechend mittlere Risiken.

| Bodenart    | Risiko bei   |               |             |              |                   |
|-------------|--------------|---------------|-------------|--------------|-------------------|
|             | Versiegelung | Bodenbewegung | Verdichtung | Entwässerung | Schadstoffeintrag |
| Mittelsande | hoch         | hoch          | gering      | --           | gering            |

*Wasser*

- Flächenverlust,
- Zerschneidung
- Wassereinleitung
- Wasserentzug
- Schadstoffeintrag

Ein Risiko für die Zerschneidung von bzw. durch Wasserentzug/Wasserzufuhr bei Oberflächengewässern besteht im Plangebiet durch das Vorhaben nicht, da keine Oberflächengewässer vorhanden sind.

Die geplanten Versiegelungen können zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung führen, wodurch für das gesamte Untersuchungsgebiet insgesamt von einem geringen Risiko ausgegangen werden muss.



Aufgrund der mittleren Filtereigenschaften des Bodens ist das Grundwasser jedoch noch relativ gut gegen Schadstoffeintrag geschützt, sodass im Hinblick auf die geplanten Nutzungen und die Einhaltung von wasserrechtlichen Auflagen von keinen Risiken für eine Schadstoffbelastung des Grundwassers ausgegangen wird.

Grundwasserabsenkungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich, sodass auch hier ein Risiko ausgeschlossen wird.

|                     | Risiko bei                     |                   |              |  |
|---------------------|--------------------------------|-------------------|--------------|--|
|                     | Flächenverlust /<br>Überbauung | Schadstoffeintrag | Entwässerung |  |
| Untersuchungsgebiet | gering                         | ---               | ---          |  |

### *Klima / Luft*

- Flächenverlust, Überbauung, Schadstoffeintrag
- Entwässerung / Wasserentzug

Flächenverlust wirkt sich bei Verlust klimatisch wirksamer Strukturen und Flächen mit den Funktionen Kaltluftproduktion, Schadstofffilterung und/oder Windschutz grundsätzlich negativ aus. Aufgrund des auf den versiegelten Flächen gegebenen Totalverlustes bzw. Teilverlustes von Wald- und Gehölzflächen besteht hier geringes bis mittleres Risiko für die klimatischen Schutzfunktionen. Im Hinblick auf die geringe klimatische Leistungsfähigkeit des Untersuchungsgebietes für die Kaltluftproduktion wird jedoch davon ausgegangen, dass hier lediglich für das Kleinklima von Veränderungen auszugehen ist. Ein Risiko für die Kaltluftproduktion wird daher nicht erwartet.

Wesentliche Schadstoffeinträge durch die zu erwartenden Nutzungen werden im Allgemeinen nicht erwartet. Aufgrund des fortfallenden Waldbestandes und der damit entfallenden Filterfunktion für die auf diesen Flächen aus den neuen Verkehrsbelastungen entstehenden Immissionen entsteht für diese Flächen ein hohes Risiko.

Ein Risiko durch Entwässerung bzw. Wasserentzug im eigentlichen Sinne ist aufgrund der gegebenen Standortfaktoren nicht gegeben, da nur deutlich feuchtere Bereiche eine Bedeutung für die Kaltluftproduktion hatten.

In der folgenden Tabelle wird das mit den geplanten Nutzungen zu erwartende Risiko auf klimatisch wirksame Biotop-/Strukturtypen zusammengefasst. Auf die Aufgliederung nach Kaltluftproduktion und Schutzleistung wird hier zur Vereinfachung der Darstellung verzichtet. Ausschlaggebend ist die höhere Einstufung der Empfindlichkeit der Biototypen bzgl. des Risikos aus Sicht der Schutzleistung oder der Kaltluftproduktion.

|                     | Risiko bei                     |                   |              |  |
|---------------------|--------------------------------|-------------------|--------------|--|
|                     | Flächenverlust /<br>Überbauung | Schadstoffeintrag | Entwässerung |  |
| Untersuchungsgebiet | mittel                         | hoch              | ---          |  |

### *Pflanzen- und Tierwelt*

- Flächenverlust, Lebensraumveränderung, Zerschneidung
- Änderung der Wasserversorgung
- Schadstoffeintrag
- Nutzungsinduzierte Störwirkungen, Verlärmung

Für die Schutzgüter Flora und Fauna ist das Risiko abhängig von der Leistungsfähigkeit als gering bis hoch zu beurteilen. Durch die Überbauung ergibt sich nicht nur ein Flächenverlust. Es verändern sich der betroffene Lebensraum und die kleinklimatischen Verhältnisse vollständig. Hinsichtlich der Leistungsfähigkeit wird das Risiko insbesondere im Hinblick auf die zahlreichen Vorkommen geschützten Tierarten als (gering bis) hoch eingestuft.



Durch die zusätzlichen Versiegelungsflächen verstärken sich für den Landschaftsraum die Zerschneidungseffekte. Diese werden jedoch hinsichtlich der gegebenen Leistungsfähigkeit und Vorbelastung als mittleres Risiko eingestuft.

Von Entwässerungswirkungen und Schadstoffeintragen im eigentlichen Sinne wird nicht ausgegangen.

Eine Verstärkung der nutzungsinduzierten Störwirkungen wird vor allem durch die Freiflächennutzungen erwartet, sodass hier von einem geringen bis hohen Risiko für Flora und Fauna ausgegangen wird.

|                     | Risiko bei                             |                              |               |                             |                   |            |
|---------------------|--|------------------------------|---------------|-----------------------------|-------------------|------------|
|                     | Flächenverlust / Lebensraumveränderung | nutzungsbedingte Störwirkung | Zerschneidung | Änderung d. Wasserhaushalts | Schadstoffeintrag | Verlärmung |
| Untersuchungsgebiet | hoch                                   | hoch                         | --            | --                          | --                | hoch       |

*Landschafts- und Ortsbild*

- Verlust / Überbauung landschaftsbildprägender Strukturen,
- Reliefveränderung visuelle Veränderung des Raumes

Mit der Wiederinnutzungnahme der Gebäude des ehem. KdF-Bades werden vor allem für die Anlage von Parkplatzflächen und zusätzlichen Straßenflächen sowie für gebäudenahe Freiflächen im Bereich des Kopfbaus im SO (1) Zentrum Prora (z.B. als Bauraum bei der Sanierung) auch Flächen überbaut, die eine besondere Bedeutung für das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild haben. Dabei ist zu berücksichtigen, dass nur untergeordnet neue bzw. zusätzliche Gebäude vorgesehen sind.

Grundsätzlich hat der Landschaftsraum eine mittlere Leistungsfähigkeit und bei raumwirksamen Strukturen eine hohe Empfindlichkeit gegen Veränderungen.

Das Risiko für das Landschafts- und Ortsbild wird daher insgesamt als gering bis mittel eingestuft.

|                     | Risiko bei |                   |                      |  |
|---------------------|------------|-------------------|----------------------|--|
|                     | Überbauung | Reliefveränderung | visuelle Veränderung |  |
| Untersuchungsgebiet | mittel     | gering            | gering               |  |

*Schutzgut Mensch*

- Flächenverlust / Überbauung
- Immissionen: Lärm, Luftbelastung visuelle Beeinträchtigungen
- klimatische Veränderungen
- Zerschneidung

Die mit dem Bebauungsplan einhergehenden Flächenverluste dienen der Nutzungsintensivierung der Liegenschaft und der vorwiegenden Entwicklung von Jugend- und Sporttourismus. Auf einem erheblichen Teil dieser Flächen geht Waldbestand verloren, sodass hier für die Forstwirtschaft ein hohes Risiko besteht.

Eine erhebliche Zunahme der Schadstoffbelastung ist nicht zu quantifizieren. Nach derzeitigem Kenntnisstand wird im Hinblick auf die geplanten Nutzungen davon ausgegangen, dass unter Einhaltung aller Auflagen und technischen Standards nicht mit einem Risiko nennenswerter Schadstoffbelastungen zu rechnen ist.

Die visuelle Beeinträchtigung erfolgt durch den Verlust von raumbildenden Landschaftselementen wie Wald- und Gehölzbeständen und vor allem durch die geplanten Gemeinschaftsstellplätze, den Parkplatz sowie den Sportplatz. Das Risiko wird hierfür als mittel bis hoch eingeschätzt. Im Ge-



gensatz dazu wird sich die Sanierung des Blocks III positiv auf den gesamten Gebietscharakter auswirken.

Mit der geplanten zusätzlichen Versiegelung von bisher offenen Böden gehen zwangsläufig Veränderungen des Kleinklimas einher. Durch den Verlust der auf diesem Standort sonst vorhandenen Vegetation die nun erfolgenden großflächigen Versiegelungen ergeben sich Verschiebungen bei den verschiedenen Parametern der Wasserhaushalts- und Strahlungsbilanz. Diese lassen sich jedoch für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht differenzierter bewerten. Während Auswirkungen auf die örtlichen Windgeschwindigkeiten aufgrund der geschützten Binnenlage ausgeschlossen werden, muss innerhalb des Plangebietes auch im Hinblick auf die großen zusammenhängend versiegelten Flächen mit Auswirkungen auf die Luftfeuchte, einer Erhöhung der Lufttemperaturen sowie mit erhöhter Staubbildung gerechnet werden. Das Risiko durch klimatische Veränderungen wird insgesamt als gering beurteilt.

Eine Einschränkung der Durchlässigkeit des Gebietes wird insgesamt nicht erwartet, sodass kein Risiko durch eine zusätzliche Zerschneidung entsteht.

Für Gewerbe besteht kein Risiko. Vielmehr ist durch die Entwicklung der im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen mit Synergieeffekten und einer weiteren Belebung des Inseltourismus zu rechnen, da davon ausgegangen werden kann, dass die Angebote und Veranstaltungen auch von anderweitig untergebrachten Gästen besucht werden und andererseits die Gäste des Gebietes auch anderweitige Angebote auf der Insel nutzen werden. Sowohl umliegende Freizeiteinrichtungen, als auch Gastronomie und Handel werden somit an der geplanten Entwicklung und den damit verbundenen Nutzung partizipieren.

|          | Risiko bei                  |             |                           |               |                         |             |
|----------|-----------------------------|-------------|---------------------------|---------------|-------------------------|-------------|
|          | Flächenverlust / Überbauung | Immissionen | visuelle Beeinträchtigung | Zerschneidung | klimatische Veränderung | Veränderung |
| Erholung | --                          | hoch        | hoch                      | --            | gering                  |             |
| Wohnen   | --                          | hoch        | mittel                    | --            | gering                  |             |

### Kultur- und Sachgüter

Die für das gesamte Untersuchungsgebiet geltenden Denkmalschutzbelange werden durch die Ausweisungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt. Die Planung ist Voraussetzung für eine Wiedernutzung und damit den Erhalt der denkmalgeschützten Bausubstanz.

#### 3.3.3) Zu erwartende Wechselwirkungen

Die im Untersuchungsgebiet entstehenden Risiken für die einzelnen Schutzgüter sind wie in der Bestandsbewertung nicht unabhängig voneinander zu sehen.

Das Vorhaben liegt in einem durch bauliche Anlagen und Nutzungen vorbelasteten Raum. Die Eingriffe wirken vor allem kleinräumlich begrenzt. Es werden keine ökosystemaren Zusammenhänge mit hoher Wertigkeit beeinträchtigt.

#### 3.3.4) Zusammenfassung der Risikobereiche und -intensitäten

Für die Schutzgüter bestehen durch die Ausweisungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14 „Kultur in Prora“ der Gemeinde Ostseebad Binz geringe bis zum Teil hohe Risiken.

Generell wirkt sich die geplante Flächenversiegelung dahingehend aus, dass die natürlichen Bodenfunktionen (Produktions-, Lebensraum-, Filterfunktion) großflächig nicht mehr erfüllt werden. Die Risikointensität für das Schutzgut Boden ist auf diesen Flächen dementsprechend hoch. Das Risiko für das Schutzgut Wasser wird wegen nicht zu erwartender Schafstoffeinträge sowie wegen der Versickerung des anfallenden Regenwassers als gering eingeschätzt.

Für die Biotopbereiche mit einer höheren Leistungsfähigkeit für klimatische Schutzfunktionen ist im unmittelbaren Küstenbereich mit einem insgesamt geringen Risiko zu rechnen.

Bezüglich der nutzungsinduzierten Störwirkungen (Verlärmung, Vermüllung, Beleuchtung, Tritt) ist für das Schutzgut Flora und Fauna von geringen bis bereichsweise hohen Risiken auszuge-



hen. Für Bereiche mit einem Totalverlust für die Flora besteht ein dementsprechend hohes Risiko. Für die Fauna besteht in Teilbereichen ein hohes Risiko.

Für Bereiche, in denen strukturbildende Biotoptypen neuen Nutzungen weichen müssen, besteht für das Landschafts- und Ortsbild ein mittleres Risiko. Visuelle Beeinträchtigungen sind für die Erholungsnutzung (Schutzgut Mensch) insbesondere durch die Anlage neuer Stellplatzflächen im Sichtbereich von vorhandenen Wegeverbindungen und zulässigen Gebäudenutzungen zu erwarten und werden als mittleres, weil nur kleinräumlich wirksames Risiko gewertet.

### **3.4) Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Bei einem Verzicht auf die Aufstellung des Bebauungsplanes würden die vorstehend für die verschiedenen Schutzgüter mit den Ausweisungen des Bebauungsplans zusätzlich entstehenden Risiken nicht entstehen.

Der besonders gravierende nachhaltige Flächenverlust durch die Bodenversiegelung vor allem für die notwendigen Parkplätze, die Verbreiterung der Gebietszufahrt mit einem damit verbundenen Totalverlust sämtlicher Bodenfunktionen und von erheblichen Waldbeständen würde unterbleiben.

Im Gegenzug würde das denkmalgeschützte Gebäude ohne Nutzung bleiben und mit der Zeit verfallen. Die Ziele des Denkmalschutzes müssten aufgegeben werden. Die bestehenden Eingriffe (massive, mehrgeschossige Bebauung) würde auch ohne adäquate Nutzung für Jahrzehnte bestehen bleiben. Die entstehenden Ruinen würden als städtebaulicher Missstand neue Gefahrenquellen für Besucher bedeuten sowie über lange Zeit erhebliche Belastungen für das Landschaftsbild verursachen.

### **3.5) Vermeidung, Verminderung und Kompensation von Eingriffen**

Nach § 1 a (2) Nr.2 BauGB ist die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG in der Abwägung innerhalb der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Unter dem Begriff „Ausgleich“ des BauGB sind naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach den Vorschriften der Landesnaturschutzgesetze bundeseinheitlich zusammengefasst (§ 200a BauGB).

Nach § 8 BNatSchG besteht das primäre Anliegen der Eingriffsregelung darin, geplante Vorhaben so auszuführen, dass Beeinträchtigungen gar nicht erst entstehen (Vermeidungsgrundsatz). Sind Maßnahmen zur Vermeidung nicht möglich, so ist der Verursacher verpflichtet, die vom Eingriff beeinträchtigten Funktionen und Werte des Naturhaushaltes auszugleichen.

Als Ausgleichsmaßnahmen kommen alle diejenigen in Betracht, die geeignet sind, die gestörten Landschaftsfunktionen gleichartig und gleichwertig wiederherzustellen. Auch nach dem Eingriff sollen innerhalb des betroffenen Landschaftsraumes die charakteristischen Biotoptypen, die Leistungen des Naturhaushaltes und die typischen Landschaftsbilder wieder vorhanden sein.

Das Erfordernis des unmittelbaren räumlichen Zusammenhanges zwischen Eingriff und Ausgleich wird durch § 200a BauGB aufgehoben. Alle Ausgleichsmaßnahmen sind jedoch im Hinblick auf die ökologische Wirksamkeit möglichst in dem durch die Baumaßnahmen betroffenen Naturraum durchzuführen. Zudem verbleibt auch mit der Einführung des § 200a BauGB das Gebot des funktionalen Zusammenhanges der Ausgleichsmaßnahmen zu den Eingriffsfolgen.

#### **3.5.1) Risikomindernde Maßnahmen**

Folgende Maßnahmen sind zur Eingriffsvermeidung und damit zur Minderung der mit den Ausweisungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes verbundenen Risiken umzusetzen.

##### *Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung*

- Baumschutz während der Ausführung von Bauarbeiten



Vorhandene Baumbestände sind während der Bautätigkeiten entsprechend der DIN 18920 zu schützen. Dadurch kann eine Zerstörung bzw. nachhaltige Beeinträchtigung der Vitalität der Bäume vermieden und ihr Fortbestand gesichert werden.

- Boden- und Grundwasserschutz während der Ausführung von Bauarbeiten

Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtungen (Baustraßen, Lageplätze u. ä.) ist möglichst gering zu halten ist. Für den Fall der Errichtung von temporären Baustraßen sind diese möglichst in teilversiegelter Bauweise herzustellen. Nach dem Rückbau der Baustelleneinrichtungen sind die dafür in Anspruch genommenen Flächen fachgerecht in ihren ursprünglichen Zustand wieder herzustellen (z. B. durch Bodenlockerung).

Zum Schutz des Bodens hat im Rahmen der Bauausführung eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere §6 BBodSchG i.V. mit §12 BBodSchV) zu erfolgen.

Beim Ab- und Auftrag von Boden ist die Bodenart als solche sowie die grundsätzliche Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um damit das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder diese wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z.B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Sofern hinsichtlich des zur Auffüllung vorgesehenen Bodenmaterials nicht auszuschließen ist, dass die Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung (gern. §9 Abs.1 BBodSchV) besteht, ist das Material vor der Verfüllung entsprechend des LAGA Merkblattes 20 auf seinen Schadstoffgehalt zu untersuchen.

Insgesamt sind die DIN 19731 und die DIN 18915 anzuwenden.

#### *Artenschutzrechtliche Bestimmungen*

Zur Vermeidung Artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach den §§ 44 ff. BNatSchG sind umfangreiche Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz der im Plangebiet selbst sowie in den mit dem Plangebiet angrenzend direkt verbundenen Lebensräumen vorkommenden besonders und streng geschützten Tierarten zwingend zu berücksichtigen. Die Maßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 44 Abs. 1 BNatSchG verbindlich in die Planung übernommen.

#### *Maßnahmen zur Eingriffsverringerung/-minimierung*

Die mit den geplanten Eingriffen verbundenen Risiken lassen sich durch verschiedene Maßnahmen minimieren, ohne dass dadurch Risiken für die verschiedenen Schutzgüter ausgeschlossen resp. die verbleibende Eingriffserheblichkeit ausgeglichen werden kann.

Folgende grünordnerische Maßnahmen dienen der Eingriffsminimierung:

- Einzelbaumpflanzungen entlang der wichtigen Straße sowie auf den Parkplatzflächen (A1 bis A 6),
- Heckenpflanzungen zur Abgrenzung von Nutzungen gegenüber Waldbereichen sowie zu den Verkehrsflächen (A7).

Darüber hinaus sollten nachfolgend aufgeführte Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt werden:

- Verwendung geeigneter Leuchtmittel für die Gebietsbeleuchtung zur Reduzierung der Fangwirkung auf Insekten,
- Abgrenzung der vorhandenen Strandzugänge durch Leitzäune im Bereich der Dünen.

#### 3.5.2) Kompensationsgrundsätze

Art und Umfang der Kompensationsmaßnahmen ergeben sich aus der Verpflichtung, gleiche bzw. möglichst ähnliche Werte und Funktionen für den Naturhaushalt wieder herzustellen.

Die Kompensationsmaßnahmen haben sich an den grundsätzlichen für das Plangebiet entwickelten Zielvorstellungen zu orientieren.



Die flächenhafte Ausdehnung kann letztlich nur aus Art und Umfang der beeinträchtigten Funktionen und Werte, den Kompensationszielen und den standörtlichen Voraussetzungen des Einzelfalls abgeleitet werden.

Zu berücksichtigen sind Kriterien wie Lage im Raum, mögliche Randeinflüsse und der Ausgangswert der Kompensationsfläche.

Grundsätzlich sind für die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen nur Flächen in Anspruch zu nehmen, die in ihrem Bestand von geringer oder aber ohne Bedeutung für den Naturschutz sind. Das Kompensationsziel sollte dabei mit möglichst geringem Aufwand zu realisieren sein.

Zu beachten ist ferner, dass der funktionale Zusammenhang zwischen der Eingriffsmaßnahme und der Kompensationsmaßnahme gewährleistet ist. Bodenversiegelungen können durch Extensivierungs- und Pflanzmaßnahmen ausgeglichen werden.

#### *Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen*

Nach Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen noch verbleibende mittlere und hohe ökologische Risiken sind mit Ausgleichsmaßnahmen zu belegen. Geringe Risiken werden als nicht erheblich eingestuft und unterliegen dementsprechend nicht dem Ausgleichsgebot. Bei der Risikominderung bewirkt eine starke Minderung von Risiken die Abstufung um zwei Risikostufen, Verminderung um eine Stufe.

Unter der Voraussetzung der Umsetzung der vorstehend beschriebenen und im Bebauungsplan festgesetzten risikomindernden Maßnahmen verbleiben danach weiterhin Risiken für die verschiedenen Schutzgüter.

Mit dem Grünordnungsplan wurden parallel zur Erarbeitung des städtebaulichen Konzepts verschiedene innerhalb des Plangebiets umzusetzende landschaftspflegerische Maßnahmen entwickelt, die in ihrer Gesamtheit nachhaltige Risiken für die zuvor betrachteten Schutzgüter durch einen Ausgleich der Eingriffe ausschließen sollen.

Dabei handelt es sich insbesondere um

- die Anlage und Pflege von Grünflächen als Pufferstreifen zwischen Baugebieten und wertvollen Naturbereichen,
- umfangreiche Hecken- und Baumpflanzungen entlang der Straßen sowie auf den Parkplatzflächen,
- Festsetzungen zur Sicherung der Grundwasserneubildung (Regenwasserversickerung)

#### 3.5.3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Auf der Grundlage der "Hinweise zur Eingriffsregelung" des Landes Mecklenburg Vorpommern (veröffentlicht in der Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern 1999 / Heft 3) wurde geprüft, in wieweit mit den für das Plangebiet unter Teil B Text Nr. 5 des Bebauungsplanes festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in die zu betrachtenden Schutzgüter ausgeglichen resp. damit die Risiken für diese Schutzgüter vermieden werden können.

#### *Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabenbestandteile*

Mit dem Bauleitplanverfahren wird die Intensivierung der Nutzung für den Block III und den angrenzenden Querriegel vorbereitet.

Neben der Sanierung von wesentlichen Teilen des Gebäudebestandes sind dabei erhebliche zusätzliche Flächen für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erforderlich, die mit einer Neuversiegelung des Bodens einhergehen. Auf der Grundlage einer im Vorfeld durchgeführten Potenzialanalyse werden diese Flächen im Wesentlichen in Biotopbereichen mit geringen Wertstufen entwickelt.



Vor allem für die Anlage der Stellplätze sowie gebäudenaher Freiflächen sind in größerem Umfang Waldrodungen erforderlich. Zur Berücksichtigung der Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt sind die zur Waldumwandlung vorgesehenen Flächen darüber hinaus Bestandteil dieser Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.

Gegenstand der vorliegenden Eingriffsbewertung ist grundsätzlich der gesamte Geltungsbereich des B-Planes. Die Ausweisungen des Bebauungsplanes werden jedoch für den wesentlichen Anteil der Wald- und Grünflächen im Geltungsbereich als eingriffsneutral betrachtet und sind daher in der nachfolgenden Tabelle nicht mit aufgeführt. Die zu betrachtenden Eingriffsflächen ergeben sich dementsprechend aus den differenzierten Flächenausweisungen/Festsetzungen des B-Planes:

Als eingriffsrelevant werden folgende Planinhalte betrachtet:

| Nutzung         |      | Fläche            | versiegelt    | davon Bestand | zusätzliche Versiegelung | unversiegelt  | davon Bestand | Zusätzliche Siedlungsfreiflächen |
|-----------------|------|-------------------|---------------|---------------|--------------------------|---------------|---------------|----------------------------------|
| SO1             |      | 44.755 qm         | 35.804        | 14.437        | 21.367                   | 8.951         | 7.142         | 1.809                            |
| SO2             |      | 9.265 qm          | 5.559         | 4.921         | 638                      | 3.706         | 4.344         |                                  |
| SO2             | GSt2 | 4.040 qm          | 3.232         | 3.426         | 0                        | 808           | 614           | 194                              |
| SO3             |      | 20.755 qm         | 9.651         | 9.369         | 282                      | 11.104        | 11.386        |                                  |
| SO3             | GSt1 | 13.729 qm         | 10.983        | 7.549         | 3.434                    | 2.746         | 0             | 2.746                            |
| SO 4            |      | 1.945 qm          | 1.167         | 445           | 722                      | 778           | 1.500         |                                  |
| Verkehrsflächen |      | 8.382 qm          | 8.382         | 5.857         | 2.525                    |               |               |                                  |
| <b>Summe</b>    |      | <b>102.871 qm</b> | <b>74.778</b> | <b>46.004</b> | <b>28.968</b>            | <b>28.093</b> | <b>24.986</b> | <b>4.749</b>                     |

Die Biotoptypen PER / PSJ, PWY sowie sämtliche Wegeflächen (OVD, OVL, OVP) stellen unversiegelte Flächen der Siedlungsgebiete dar, so dass die Anlage als gärtnerisch angelegte Freiflächen hier nicht als Eingriff gewertet wird.

#### *Abgrenzung der Wirkzonen*

Durch die im Plangebiet bereits vorhandenen Nutzungen und Störungen gibt es im Plangebiet kaum störungsfreie Landschaftsräume. Auch außerhalb des Plangebiets ist der Landschaftsraum im Norden, Westen und Süden durch die vorhandenen Straßen, Parkplätze, eine Bahnlinie, verschiedene Bebauungen sowie Besucherströme und die damit verbundenen nutzungsbedingten Wirkungen nicht störungsfrei.

Es ist jedoch aufgrund der mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Intensivierung der Nutzungen für den Block III und den angrenzenden Querriegel von zusätzlichen mittelbaren Auswirkungen auszugehen. Diese Auswirkungen werden für die Wertbiotope >2 gesondert betrachtet. Darüber hinaus werden im Hinblick auf die Bestandssituation und die bereits vorhandenen Nutzungsintensitäten keine Wirkzonen gebildet.

#### *Vorkommen spezieller störungsempfindlicher Arten*

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Ostseebad Binz wurden umfangreiche faunistische Untersuchungen durchgeführt. Der Faunistische Fachbeitrag führt umfangreiche Vorkommen verschiedener störungsempfindlicher Tierarten auf, vor allem Fledermäuse und gebäudebewohnende Brutvögel. Mit der Durchführung der umfangreichen Artenschutzmaßnahmen können Störungen vermieden werden, so dass eine weitere Berücksichtigung von störungsempfindlichen Arten im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich ist.



*Ermittlung des Störungsgrades des betroffenen Landschaftsraumes (Freiraum-Beeinträchtigungsgrad)*

Durch die im Plangebiet bereits vorhandenen Nutzungen und Störungen gibt es im Plangebiet kaum störungsfreie Landschaftsraume. Auch außerhalb des Plangebiets ist der Landschaftsraum im Norden, Westen und Süden durch die vorhandenen Straßen, Parkplätze, eine Bahnlinie, verschiedene Bebauungen sowie Besucherströme und die damit verbundenen nutzungsbedingten Wirkungen nicht störungsfrei. Aufgrund der Bestandssituation beträgt der Abstand zwischen den zusätzlich geplanten Eingriffen und den vorhandenen Starquellen im Wesentlichen weniger als 50m und liegt vielfach deutlich darunter. Lediglich Teilflächen der nördlich der Gebietszufahrt ausgewiesenen Parkplatzflächen sind weiter als 50m von vorhandenen Störquellen entfernt.

Zur weiteren Ermittlung des Freiraum-Beeinträchtigungsgrades wird der Störungsgrad dementsprechend allgemein mit 1 (Faktor 0,75) und lediglich für die entsprechenden Teilflächen der nördlich der Gebietszufahrt ausgewiesenen Parkplatzflächen mit 2 (Faktor 1,0) angesetzt.

*Bestimmung des Kompensationserfordernisses*

Für die Biotoptypen KDG und RHK erfolgt in Hinblick auf erhebliche Vorbelastungen dieser Flächen durch vorhandene Nutzungen (Licht, Substratveränderungen durch Bodenbewegungen, Störungen durch Trittbelastung, Müll, Hunde) eine Reduzierung der Wertstufe um 1.

Die Biotoptypen PER / PSJ sowie PWY stellen unversiegelte Flächen der Siedlungsgebiete dar, so dass die Anlage als gärtnerisch angelegte Freiflächen hier nicht als Eingriff gewertet wird.

Eingriff mit Totalverlust (Versiegelung)

| Code               | Biotoptyp   | Eingriffsfäche | Wertstufe      | Kompensationserfordernis (Ke) | Zuschlag Voll- u. Teilversiegelung (VZ / TV) | Freiraumbeeinträchtigung (Kf) | Flächenäquivalent für Kompensation |
|--------------------|---|----------------|----------------|-------------------------------|--|-------------------------------|------------------------------------|
| <b>WZK</b>         | Kiefernbestand                                    | <b>2.763</b>   | <b>1</b>       |                               |  |                               |                                    |
|                    | für SO(3) Stellpl. (GSt.1)                        | 2.763          | 1              | 1                             | 0,2  | 0,75                          | 2.487                              |
| <b>WMC</b>         | Nadelholzbestand mit Anteil heimischer Laubbölder | <b>21.747</b>  | <b>1</b>       |                               |  |                               |                                    |
|                    | für SO(1) Stellpl. (GSt.3)                        | 5.410          | 1              | 1                             | 0,2  | 0,75                          | 4.869                              |
|                    | für SO(1) Gebäude/Außenanlagen                    | 2.300          | 1              | 1                             | 0,5  | 0,75                          | 2.588                              |
|                    | für SO(1) Stellpl. (St.4)                         | 4.890          | 1              | 1                             | 0,2  | 1                             | 5.868                              |
|                    | für SO(1) Stellpl. (St.4)                         | 7.667          | 1              | 1                             | 0,2  | 0,75                          | 6.900                              |
|                    | für Zufahrt (Planst. A)                           | 1.480          | 1              | 1                             | 0,5  | 0,75                          | 1.665                              |
| <b>KDG<br/>WKD</b> | Düne  | <b>154</b>     | <b>4</b>       |                               |  |                               |                                    |
|                    | für SO(1) Außenanlagen                            | 154            | 3              | 5                             | 0,2  | 0,75                          | 601                                |
| <b>RHK</b>         | Ruderaler Kriechrasen                             | <b>550</b>     | <b>1</b>       |                               |  |                               |                                    |
|                    | für SO(3) Stellpl. (GSt.1)                        | 350            | 1              | 1,5                           | 0,2  | 0,75                          | 446                                |
|                    | für SO(1) Gebäude/Außenanlagen                    | 200            | 1              | 1,5                           | 0,5  | 0,75                          | 300                                |
| <b>PWX</b>         | Siedlungsgehölz heim. Baumarten                   | <b>1.045</b>   | <b>1</b>       |                               |  |                               |                                    |
|                    | für Zufahrt (Planst. A)                           | 1.045          | 1              | 1,5                           | 0,5  | 0,75                          | 1.568                              |
| <b>PWY</b>         | Siedlungsgehölz nichtheim. Baumarten              | <b>959</b>     | <b>0 bis 1</b> |                               |  |                               |                                    |
|                    | für SO(3) Stellpl. (GSt.1)                        | 321            | -              | 0,5                           | 0,2  | 0,75                          | 169                                |
|                    | für SO(2) Gebäude/Außenanlagen                    | 638            | -              | 0,5                           | 0,5  | 0,75                          | 479                                |
| <b>PER</b>         | Artenarmer Zierrasen                              | <b>900</b>     | <b>1</b>       |                               |  |                               |                                    |
|                    | für SO(1) Außenanlagen                            | 900            | 1              | 0,6                           | 0,5  | 0,75                          | 743                                |



|            |                                 |              |                |   |     |      |               |
|------------|---------------------------------|--------------|----------------|---|-----|------|---------------|
| <b>PSJ</b> | Sonst. Grünanlage ohne Altbäume | <b>1.004</b> | <b>1 bis 2</b> |   |     |      |               |
|            | für SO(4) Gebäude/Außenanlagen  | 722          | 1              | 1 | 0,5 | 0,75 | 812           |
|            | für SO(3) Gebäude/Außenanlagen  | 282          | 1              | 1 | 0,5 | 0,75 | 317           |
|            | <b>Summe Flächenäquivalent</b>  |              |                |   |     |      | <b>29.810</b> |

### Eingriff mit Funktionsverlust

Neben den vorbeschriebenen Totalverlusten ist bei nachfolgend aufgeführten Biotoptypen durch die geplanten Nutzungen mit Funktionsverlusten zu rechnen.

| Code       | Biotoptyp   | Eingriffsfläche | Wertstufe      | Kompensationserfordernis (Ke) | Zuschlag Voll- u. Teilversiegelung (VZ / TV) | Freiraumbeeinträchtigung (Kf) | Flächenäquivalent für Kompensation |
|------------|---|-----------------|----------------|-------------------------------|--|-------------------------------|------------------------------------|
| <b>KDG</b> | Dünenrasen  | <b>510</b>      | <b>3</b>       |                               |  |                               |                                    |
|            | für SO(1) Freianlagen                             | 510             | 3              | 5                             | 0  | 0,75                          | 1.913                              |
| <b>WZK</b> | Kiefernbestand                                    | <b>458</b>      | <b>1</b>       |                               |  |                               |                                    |
|            | für SO(3) Begrünung GSt.1                         | 458             | 1              | 1                             | 0  | 0,75                          | 344                                |
| <b>WMC</b> | Nadelholzbestand mit Anteil heimischer Laubhölzer | <b>1.523</b>    | <b>1</b>       |                               |  |                               |                                    |
|            | für SO(1) Freianlagen                             | 1.523           | 1              | 1                             | 0  | 1                             | 1.523                              |
| <b>PWX</b> | Siedlungsgehölz heim. Baumarten                   | <b>1.614</b>    | <b>1</b>       |                               |  |                               |                                    |
|            | für SO(3) Begrünung GSt.1                         | 534             | 1              | 1,5                           | 0  | 0,75                          | 601                                |
|            | für SO(2) Begrünung GSt. 2                        | 1.080           | 1              | 1,5                           | 0  | 0,75                          | 1.215                              |
| <b>PWY</b> | Siedlungsgehölz nichtheim. Baumarten              | <b>454</b>      | <b>0 bis 1</b> |                               |  |                               |                                    |
|            | für SO(3) Stellpl. (GSt.1)                        | 454             | -              | 0,5                           | 0  | 0,75                          | 170                                |
| <b>RHK</b> | Ruderaler Kriechrasen                             | <b>1.076</b>    |                |                               |  |                               |                                    |
|            | für SO(1) Freianlagen                             | 1.076           | 1              | 1,5                           | 0  | 0,75                          | 1.211                              |
| <b>PER</b> | Artenarmer Zierrasen                              | <b>4.520</b>    | <b>1</b>       |                               |  |                               |                                    |
|            | für SO(3) Freianlagen                             | 4.520           |                | 0,6                           | 0  | 0,75                          | 2.034                              |
| <b>PSJ</b> | Sonst. Grünanlage ohne Altbäume                   | <b>8.840</b>    | <b>1 bis 2</b> |                               |  |                               |                                    |
|            | für Grünfläche                                    | 8.840           | 1              | 1                             | 0  | 0,75                          | 6.630                              |
|            | <b>Summe Flächenäquivalent</b>                    |                 |                |                               |  |                               | <b>15.640</b>                      |

### Biotopbeeinträchtigung (mittelbare Eingriffswirkungen)

Durch die mit dem Bebauungsplan vorbereitete zusätzliche In-Nutzung-Nahme des Blocks III und des sich anschließenden Querriegels sind zusätzliche mittelbare Eingriffswirkungen auf die in diesem Bereich des Plangebiets vorhandenen geschützten Wertbiotope durch Verlärmung, Verkehr, Licht, Tritt, Hunde und Vermüllung zu erwarten. Diese Auswirkungen sind als zusätzliche Gebietsbelastung zu bewerten, da bereits entsprechende Wirkungen durch Strand- und Küstenwaldnutzungen gegeben sind.

Es wird aufgrund der geplanten Indoor-Angebote und der eindeutigen Lenkung der Besucherströme davon ausgegangen, dass auch für die Wertbiotope nicht flächenhaft mit zusätzlichen mittelbaren Eingriffswirkungen zu rechnen ist.

Entlang der Hauptbesucherströme von den Parkplätzen bzw. den Gebäuden in Richtung Strand ist dagegen trotz der vorhandenen bzw. festgesetzten Lenkungsmaßnahmen nicht auszuschließen, dass zusätzliche mittelbare Eingriffswirkungen durch Verlärmung, Tritt, Hunde und Vermüllung zu erwarten sind.



lung entstehen. Dementsprechend werden dazu die geschützten Biotope in der verschiedenen Bereichen wie folgt berücksichtigt:

- Fußwegeverbindung von den Parkplätzen durch den Kieferndünenwald zum Block III mit einer Wirkzone von 20m beidseitig der vorhandenen Wege
- Fußwegeverbindungen der vorhandenen Strandzugänge vom Block III und der Kaianlage mit einer Wirkzone von 20m beidseitig der vorhandenen Wege.

Die vorgenommene Einschätzung des Kompensationserfordernisses (Ke) erfolgt dementsprechend unter Berücksichtigung der vorbeschriebenen Vorbelastungen sowie der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen und der nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes umzusetzenden Minimierungsmaßnahmen.

| Code               | Biotoptyp  | Eingriffsfläche | Wertstufe | Kompensationserfordernis (Ke) | Wirkungsfaktor (W) | Flächenäquivalent für Kompensation |
|--------------------|--|-----------------|-----------|-------------------------------|--------------------|------------------------------------|
| <b>WKD<br/>KDG</b> | Naturnaher Kiefern-Trockenwald / Dünenrasen (Graudüne)                 | 5.500           | 4         |                               |                    |                                    |
|                    | Für Störeffekte im Bereich der Strandzugänge östlich Block III         | 5.500           | 3         | 5                             | 0,05               | 1.375                              |
| <b>UGK<br/>WZK</b> | Küstendüne / Kiefernbestand  | 5.950           | 4         |                               |                    |                                    |
|                    | Für Störeffekte entlang vorhandener Fußwege von Parkplätzen zum Strand | 5.950           | 3         | 5                             | 0,05               | 1.488                              |
|                    | <b>Summe Flächenäquivalent</b>   |                 |           |                               |                    | <b>2.863</b>                       |

#### Berücksichtigung von qualifizierten (landschaftlichen) Freiräumen

Aufgrund der Ausprägung des Gebiets können für den zu betrachtenden Landschaftsraum auf gezielte Anfrage beim LUNG und nach dortiger Auffassung qualifizierte landschaftliche Freiräume mit überdurchschnittlichem Natürlichkeitsgrad und der Wertstufe 3 bzw. Freiräume mit der Wertstufe 4 ausgeschlossen werden. Auf eine weitere Betrachtung kann daher verzichtet werden.

#### Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

Auf eine weitere Betrachtung zur Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen wird verzichtet. Es wird davon ausgegangen, dass diese durch die mit dem erstellten faunistischen Gutachten erarbeiteten und mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes gesicherten Maßnahmen ausreichend berücksichtigt sind.

#### Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

Es ist nach derzeitigem Planungsstand nicht erkennbar, dass abiotische Sonderfunktionen durch die Ausweisungen des B-Planes betroffen sind.

#### Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

Im Hinblick auf die im Geltungsbereich bereits erfolgenden Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch den schon vorhandenen Gebäude- und Verkehrsflächenbestand sowie die damit verbundenen Nutzungen einerseits und unter Berücksichtigung der Ortsbildgestaltenden Wirkungen der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans andererseits wird davon ausgegangen, dass Sonderfunktionen des Ortsbildes durch die Ausweisungen des Bebauungsplans nicht zusätzlich betroffen werden.

Es wird auch davon ausgegangen, dass die Belange des Denkmalschutzes durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ausreichend berücksichtigt wurden und daher nicht negativ betroffen sind. Die mit der Planung baurechtlich abgesicherte Gebäudesanierung wird das Ortsbild



aufwerten. Auch in der Außenwirkung werden durch die Ausweisungen des Bebauungsplans keine Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes erwartet, da die bisherige Lage des Gebiets im Wald auch weiterhin insgesamt erhalten bleibt.

Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfs

Der in den einzelnen dargestellten Analysepunkten ermittelte Kompensationsflächenbedarf beträgt im Gesamtergebnis:

|  |                           |
|--|---------------------------|
| - für den Totalverlust:                          | 29.810                    |
| - für den Funktionsverlust:                      | 15.640                    |
| - für die mittelbaren Eingriffswirkungen:        | 2.863                     |
| - für die Wirkzone 1:                            | 0                         |
| - für die Wirkzone 2:                            | 0                         |
| - für die Berücksichtigung von Sonderfunktionen: | 0                         |
| <b>Gesamtsumme Kompensationsbedarf</b>           | <b>48.313 in qm (KFÄ)</b> |

Abzüglich kompensationsmindernde Maßnahme  
 Nutzungsextensivierung durch Besucherlenkung  
 (Unterbindung vorhandener Wegeverbindungen im Dünenbereich nördlich des Plangebiets durch Errichtung eines Zaunes mit einer Länge von 360 m und einer Wirkungstiefe von 30m)

|  |                           |
|--|---------------------------|
| - 10.800qm * 1,5 (Kw)                    | 16.200                    |
| <b>Verbleibender Kompensationsbedarf</b> | <b>32.113 in qm (KFÄ)</b> |

*Ausgleich im Plangebiet*

Nach §12 des NatSchAG M-V sind unvermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt zu minimieren und zeitnah derart auszugleichen, dass nach dem Eingriff keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsge- recht wieder hergestellt bzw. neu gestaltet ist.

In diesem Sinne sind durch den Eingriffsverursacher zur Kompensation des zuvor ermittelten Kompensationsbedarfs die mit dem Bebauungsplan festgesetzten und im Folgenden beschriebenen Kompensationsmaßnahmen durchzuführen.

| Ausgleichsmaßnahme              |   | Fläche in qm | Biotopwertstufe | Kompensationswertzahl | Leistungsfaktor | Kompensationsflächenäquivalent in qm |
|---------------------------------|---|--------------|-----------------|-----------------------|-----------------|--------------------------------------|
| <b>Laubbaumpflanzungen</b>      |   |              |                 |                       |                 |                                      |
| A1 Baumreihe entlang Poststr.   | 18 Bäume à 25qm   | 450          | 2               | 3                     | 0,6             | 810                                  |
| A2 Baumreihe entlang Planstr. B | 43 Bäume à 25qm   | 1.075        | 2               | 3                     | 0,6             | 1.935                                |
| A3-A6 Baumpflanzungen           | 120 Bäume à 25qm  | 3.000        | 2               | 3                     | 0,6             | 5.400                                |
| <b>Heckenpflanzung</b>          |   |              |                 |                       |                 |                                      |
| A7 Heckenpflanzung              | Laubgehölzhecke zur Abgrenzung des Waldes                       | 1.682        | 2               | 2                     | 0,8             | 2.691                                |
|                                 | Laubgehölzhecke zur Abgrenzung der Parkplätze                   | 813          | 2               | 2                     | 0,3             | 488                                  |
| <b>Grünflächen</b>              | mit Pflanzungen   |              |                 |                       |                 |                                      |
| G2 Grünfläche mit Pflanzung     | 9 Bäume à 25qm  | 225          | 2               | 3                     | 0,8             | 540                                  |
| mit A7                          | Laubgehölzhecke auf Grünfläche in Randlage zu Wald / Hausgärten | 2.518        | 2               | 2                     | 0,8             | 4.029                                |
| <b>Summe</b>                    |   |              |                 |                       |                 | <b>15.893</b>                        |



Im Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist festzustellen, dass die mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe in die zu betrachtenden Schutzgüter mit den innerhalb des Geltungsbereichs durch den Bebauungsplan selbst festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen nicht vollständig ausgeglichen werden können. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von **16.220 KFÄ**, das durch landschaftspflegerische Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden muss.

### *Ersatzmaßnahmen*

Die Gemeinde Ostseebad Binz ordnet dieses Defizit der Fläche für die vorzunehmende Waldersatzpflanzung zu. Bereits im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurden 6,7ha Ersatzaufforstung geleistet:

- 4,2845ha auf Flst. 72, Flur 1, Gemarkung Grenzin als Aufforstung auf Acker (Feldblockkataster DEMVLI062DB10043),
- 2,4828ha auf Flst. 361/1, Flur 1, Gemarkung Neumühle als Aufforstung auf Acker (Feldblockkataster DEMVLI062DA20153).

| Ausgleichsmaßnahme          |                               | Fläche in qm  | Biotopwertstufe | Kompensationswertzahl | Leistungsfaktor | Kompensationsflächenäquivalent in qm |
|-----------------------------|-------------------------------|---------------|-----------------|-----------------------|-----------------|--------------------------------------|
| Aufforstung auf Ackerfläche | Flst. 72, Flur 1, Grenzin     | 42.845        | 2               | 2                     | 1               | 85.690                               |
| Aufforstung auf Ackerfläche | Flst. 361/1, Flur 1, Neumühle | 24.828        | 2               | 2                     | 1               | 49.656                               |
| <b>Summe</b>                |                               | <b>67.673</b> |                 |                       |                 | <b>135.346</b>                       |

### *Umsetzung und Sicherstellung der Kompensationsmaßnahmen*

Die Gemeinde Ostseebad Binz sichert die Umsetzung der mit dem Bebauungsplan festgesetzten Kompensationsmaßnahmen sowie des erforderlichen Waldersatzes einschließlich des auf die Flächen des Waldersatzes zugeordneten im Plangebiet verbleibenden Kompensationsdefizits durch den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit dem Vorhabenträger ab, der die Gemeinde von allen dabei entstehenden Kosten freihält. Der Vertrag enthält außerdem Regelungen, die gewährleisten, dass der Vorhabenträger sämtliche Kompensationsmaßnahmen durch geeignete Pflegemaßnahmen entwickelt und dauerhaft erhält sowie die im Bebauungsplan beschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen einhält.

Die Umsetzung der externen Ersatzaufforstung ist bereits parallel zum Bauleitplanverfahren erfolgt.

### *Ergebnis der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung*

Mit der Umsetzung der innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzten landschaftspflegerischen Maßnahmen sowie der Zuordnung des danach noch bestehenden Kompensationsdefizits auf die Fläche der vorzunehmenden externen Ersatzaufforstung können die im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan ermittelten Kompensationserfordernisse insgesamt vollständig und nachhaltig ausgeglichen werden.

|  |                            |
|--|----------------------------|
| Gesamtsumme Kompensationsbedarf          | <b>32.113</b> in qm (KFÄ)  |
| abzüglich Ausgleichsmaßnahmen            | <b>15.893</b> in qm (KFÄ)  |
| abzüglich externe Kompensationsmaßnahmen | <b>135.346</b> in qm (KFÄ) |
| <b>Ergebnis</b>                          | <b>122.730</b> in qm (KFÄ) |

Es entsteht ein erheblicher Kompensationsüberschuss von 122.730 Flächenäquivalenten. Die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft können damit als zulässig betrachtet werden.



### 3.5.4) Waldbilanz

Im Zuge der Planung kommt es notwendigerweise zu Eingriffen in Waldflächen im Sinne des § 2 LWaldG M-V, die zu bilanzieren und als Voraussetzung einer Umwandlung auszugleichen sind.

- Im direkten Küstenbereich wird Wald zur Herstellung des Waldabstands (850 qm) sowie zur Sicherung einer gebäudenahen Freifläche in Anspruch genommen (Bauraum, später Feuerwehrzufahrt). Angesichts des Denkmalstatus des vorhandenen Gebäudes (Erhaltungsgebot) besteht keine Möglichkeit einer alternativen Baufensteranordnung.
- Landseitig der Gebäude, aber noch in einem 300m Abstand zum Ufer, wird Wald in geringem Umfang zur Herstellung der nach LBauO M-V notwendigen inneren Erschließung und der Stellplätze des SO (3) in Anspruch genommen. Im Norden werden dabei auch Altbestände am Rand der geschützten Düne betroffen.
- Der mit 21.950qm weitaus größte Waldverlust entsteht im Bereich der zentralen Zufahrt durch die Anlage der zentralen Parkplätze für die gewerblichen Einrichtungen des SO (1) (Besucherzentrum, Museen, Veranstaltungsbereich) sowie der notwendigen öffentlich nutzbaren Stellplätze (Besucher, Strandnutzer). Es handelt sich um vergleichsweise jungen Wald auf Flächen der ursprünglichen Baustelleneinrichtung (Bauleiterbracke, glattgeschobene Lagerflächen).

Der Ausgleich (Ersatzaufforstung) ist je nach Waldeigenschaft für umzuwandelnde Waldflächen mit weitgehendem Erhalt der Gehölze im Verhältnis 1:1 bis 1:2 und für zu rodende Waldflächen im Verhältnis 1:2 bis 1:3 zu erbringen. Dies entspricht den im Zuge der Planungen für die angrenzenden Bereiche geforderten Umwandlungsfaktoren (vgl. Bebauungsplan Nr. 13 für Block I und II, Bebauungsplan Nr. 23A für Block IV).

| Wald Verlust durch  | Flächen          | Bemerkung   | Faktor | Ausgleichserfordernis |
|---|------------------|---|--------|-----------------------|
| Umwandlung zur Einhaltung des Waldabstands für SO (1) mit Gehölzerhalt (Maßnahmefläche) | 700 qm           | junger durch Sukzession entstandener Kiefernbestand                       | 1      | 700 qm                |
| Umwandlung zur Einhaltung des Waldabstands für SO (1)                                   | 710 qm           | junger durch Sukzession entstandener Kiefernbestand                       | 1,5    | 1.065 qm              |
| Umwandlung zur Anlage der inneren Erschließung und Stellplätze für SO (3)               | 3.600 qm         | teilw. Altbestände  | 3      | 10.800 qm             |
| Umwandlung zur Anlage der Stellplätze für SO (1) und der öffentlichen Stellplätze       | 21.950 qm        | Gehölzbestand auf eingeebneten Flächen der früheren Baustelleneinrichtung | 2      | 43.900 qm             |
| <b>Summe</b>  | <b>26.960 qm</b> |   |        | <b>56.465 qm</b>      |

Bereits im Zuge des Verfahrens wurden 6,7ha Ersatzaufforstung geleistet (4,2ha auf Flst. 72, Flur 1, Gemarkung Grenzin; 2,4ha auf Flst. 361/1, Flur 1, Gemarkung Neumühle).

Die Waldbilanz ist damit ausgeglichen.

### 3.6) Sekundärwirkungen, Folgeprojekte und entlastende Faktoren

In Anbetracht der sich mit den derzeitigen Planungen vollziehenden Entwicklung und intensiven Nutzung auch des nördlichen Areals der ehem. KdF-Bades wird es für notwendig erachtet, zur Lenkung und Verteilung des Besucherstroms in Prora - insbesondere bei Großveranstaltungen - eine weitere Anbindung an die Landesstraße 29 als Gebietszufahrt für Prora zu schaffen. Für die hierzu erforderliche Wiederöffnung und Überarbeitung der Anbindung der Mukraner Straße an die L29 liegt eine Machbarkeitsstudie vor, in der auch die Umweltverträglichkeit abgeschätzt wurde. Detaillierte Aussagen zu den damit verbundenen Risiken bzw. der Eingriffserheblichkeit sind erst im Rahmen der Ausführungsplanung möglich.

Weitere von dem Vorhaben ausgehende bzw. zu erwartende Sekundärwirkungen oder Folgeprojekte sind derzeit nicht zu erkennen.



### **3.7) Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativenprüfung)**

Planungsanlass ist die gebietsbezogene Sicherung vorhandener Nutzungen und die Ermöglichung einer breiten Palette touristischer Angebote als orts- und landschaftsverträgliche Folgenutzung der denkmalgeschützten Gebäude des ehem. KdF-Bades im Plangebiet.

Planerische Alternativen zur geordneten Entwicklung des Grundstücks bestehen zudem schon aufgrund der Vorgaben der Denkmalpflege nicht (Erhaltungsgebot des § 6 DSchG M-V: „Eigentümer, Besitzer und Unterhaltungspflichtige von Denkmälern sind verpflichtet, diese im Rahmen des Zumutbaren denkmalgerecht instand zu setzen, zu erhalten und pfleglich zu behandeln.“). Die öffentliche Hand ist gehalten, den Eigentümern die Erfüllung der gesetzlichen Auflagen im Rahmen des Zumutbaren zu ermöglichen. Hierzu sind sinnvolle Nutzungsmöglichkeiten für die denkmalgeschützte Bausubstanz zu sichern.

Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde Ostseebad Binz die entsprechenden Flächenausweisungen im Flächennutzungsplan vorgenommen. Mit der Zuordnung dieses Planungszieles zum Bebauungsplan Nr. 14 „Kultur in Prora“ gibt es demnach im eigentlichen Sinne keine generelle Standortalternative resp. anderweitige Planungsmöglichkeit mehr.

Im Rahmen der städtebaulichen Entwurfsfindung wurden jedoch verschiedene Entwurfsvarianten erarbeitet, die insbesondere die Festlegung von Größe und Lage der Parkplätze und der Führung der inneren Erschließung betrafen. Im Ergebnis stellt der vorliegende städtebauliche Entwurf nach Auffassung der Gemeinde Ostseebad Binz die orts- und umweltverträglichste Variante dar.

### **3.8) Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen**

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind im eigentlichen Sinne keine Schwierigkeiten aufgetreten. Die Gemeinde Ostseebad Binz verfügt jedoch noch über keinen Landschaftsplan, der zur Beurteilung der naturräumlichen Gegebenheiten herangezogen werden können.

### **3.9) Monitoring**

Vor allem zur Berücksichtigung der Artenschutzbelange sind Maßnahmen zum Monitoring vorzusehen:

- Für die durchgeführten Maßnahmen für die Artengruppe Fledermäuse ist eine Erfolgskontrolle über mindestens 3 Jahre durchzuführen. Diese sollte – neben stichprobenartigen Sichtkontrollen - auch eine Dauerüberwachung ausgewählter, unterschiedlicher Fledermausverstecke mittels Lichtschrankentechnik & Innentemperaturmessung beinhalten.

Des Weiteren sind die festgesetzten Pflanzungen (**A 1 - A 7**) auf einen Anwacherfolg und die festgesetzten Schutzmaßnahmen (Abgrenzung von Wald und Dünenbereichen Besucherlenkung (**M 2, M 3**)) auf ihre Wirksamkeit hin zu kontrollieren.

Ein Erfordernis für weitere Monitoring-Maßnahmen ist für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens derzeit nicht erkennbar. Sollte sich im weiteren Verlauf des Planverfahrens oder im Anschluss daran die Notwendigkeit für ein weiteres Monitoring ergeben, so wird die Gemeinde Ostseebad Binz die Durchführung geeigneter Maßnahmen prüfen.

### **3.10) Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Das Vorhaben B-Plan Nr14 „Kultur in Prora“ der Gemeinde Ostseebad Binz ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bzgl. der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild sowie Mensch als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind durch das geplante Vorhaben in einer bereits baulich vorgeprägten Umgebung, sowie den festgesetzten Zulässigkeitsbeschränkungen nicht zu erkennen.

Das Maß des Eingriffs in die Belange von Natur und Landschaft wurde ermittelt, der Eingriff kann durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.



Das Vorhaben berührt in kleineren Teilbereichen wertvolle Bestandteile von Natur und Landschaft.

- Es erfolgt ein geringer, unvermeidbarer Eingriff in die gem. § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope zur Anlage der notwendigen Freifläche im direkten Umfeld des denkmalgeschützten Gebäudes des ehem. KdF-Bades (Bauraum, später Feuerwehrezufahrt).
- Zudem erfolgt ein Eingriff die Bereiche mit Vorkommen besonders geschützter Pflanzenarten (Breitblättrige Sitter (Epipactis helleborine), Kleines Wintergrün (Pyrola minor), Sparriges Torfmoos (Sphagnum squarrosum)). Alle drei Arten gelten in der Region als nicht gefährdet. Sitter und Wintergrün kommen darüber hinaus mehr oder weniger im gesamten Plangebiet verstreut vor.

Ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatSchG hinsichtlich streng geschützter Tierarten kann durch umfangreiche Maßnahmen, insbesondere zu den Artengruppen Fledermäuse, gebäudebewohnende Vogelarten und Reptilien, verhindert werden.

Durch die bereits erfolgte Aufforstung auf Ackerfläche in einer Größenordnung von 6,7ha wird die Waldbilanz ausgeglichen. Hinsichtlich der naturschutzfachlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung entsteht durch die Umsetzung der festgesetzten Pflanzungen sowie die der Planung zugeordneten externen Maßnahmen ein erheblicher Überschuss an Ökopunkten.

Die Auswirkungen der mit dieser Planung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vorbelastung und die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit.

| Schutzgut                    | Erheblichkeit  |
|------------------------------|--|
| Boden                        | keine erhebliche Beeinträchtigung  |
| Wasser / Klima               | keine erhebliche Beeinträchtigung  |
| Tiere und Pflanzen           | unter Berücksichtigung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen keine erhebliche Beeinträchtigung |
| Mensch                       | positive Entwicklung   |
| Landschaft / Landschaftsbild | keine erheblichen Beeinträchtigungen   |
| Kultur- und Sachgüter        | positive Entwicklung   |

Wechselwirkungen zwischen umweltrelevanten Belangen sind nicht zu erwarten.

Ostseebad Binz, Mai 2013