



Dipl.-Ing. Kirsten Fuß  
Freie Landschaftsarchitektin bdl  
Dipl.-Ing. Lars Hertelt  
Freier Stadtplaner und Architekt  
Dr.-Ing. Frank-Bertoit 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. 23A** **„Block IV Nord“**

**Gemeinde Ostseebad Binz**

**Satzung**



*Ostseebad Binz, 07.04.2014*

*Schunick*



# Begründung

## Inhalt

<b>1) Ziele und Grundlagen der Planung</b>	<b>3</b>
1.1) Lage des Plangebiets / Geltungsbereich	3
1.2) Planungsziele / Notwendigkeit der Planung	3
1.2.1) Lage des Plangebietes / Planungsziele .....	3
1.2.2) Plangrundlage .....	4
1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen	4
1.3.1) Erfordernisse der Raumordnung.....	4
1.3.2) Flächennutzungsplan .....	4
1.4) Bestandsaufnahme	5
1.4.1) Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet .....	5
1.4.2) Denkmalschutz.....	5
1.4.3) Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts.....	6
1.4.4) Überflutungsgefahr .....	7
<b>2) Städtebauliche Planung</b>	<b>8</b>
2.1) Nutzungskonzept	8
2.2) Begründung zentraler Festsetzungen	9
2.3) Flächenbilanz	10
2.4) Erschließung	11
2.4.1) Verkehrliche Erschließung .....	11
2.4.2) Ver- und Entsorgung.....	11
<b>3) Auswirkungen / Umweltbericht</b>	<b>12</b>
3.1) Abwägungsrelevante Belange	12
3.2) Umweltbericht	13
3.2.1) Allgemeines.....	13
3.2.2) Auswirkungen auf Natur und Landschaft .....	14
3.2.3) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich.....	34
3.2.4) Mensch und seine Gesundheit .....	41
3.2.5) Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	42
3.2.6) Schutzgebiete/ Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung .....	42
3.2.7) Wechselwirkungen .....	43
3.2.8) Zusammenfassung.....	43
3.2.9) Monitoring .....	43



## 1) Ziele und Grundlagen der Planung

### 1.1) Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst den nördlichen Abschnitt von Block IV des ehemaligen KdF-Bades Prora mit den Flst. 11/77 und 11/78 (teilw.) der Flur 6, Gemarkung Prora mit ca. 5,2 ha.



Abbildung 1 Luftbild Block IV (<http://www.umweltkarten.mv-regierung.de>)

### 1.2) Planungsziele / Notwendigkeit der Planung

#### 1.2.1) Lage des Plangebietes / Planungsziele

Mit der Planung soll auf der Grundlage der S.T.E.R.N.-Studie die planungsrechtliche Zulässigkeit für die Entwicklung des nördlichen Abschnitts von Block IV gesichert werden.

Unter Berücksichtigung der (rechtskräftigen / in Aufstellung befindlichen) Bebauungspläne für die übrigen Blöcke sind gemäß S.T.E.R.N.-Studie bzw. gemäß Ausweisung im Flächennutzungsplan für den Block IV neben Gewerbeflächen insgesamt 200 Wohneinheiten sowie rund 590 Gästebetten möglich.

	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 V	18	--	500
<i>Block IV</i>		200	590



Davon sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 23A entstehen

- 150 Wohnungen in den Treppenhäusern 7 bis 10,
- 160 Betten als Hotel oder Ferienwohnungen im Bereich des Gemeinschaftshauses.

Mit der Planung sollen die bestehenden denkmalgeschützten Gebäude einer geeigneten Nachnutzung zugeführt und damit die Gesamtanlage Prora gemäß ihrem kulturhistorischen Rang erhalten werden.

### **1.2.2) Plangrundlage**

Die Planzeichnung beruht auf einer topographischen Vermessung des Vermessungsbüros Krawutschke, Meißner, Schönemann aus Bergen auf Rügen mit Darstellung des amtlichen Katasters mit Stand September 2012.

## **1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen**

### **1.3.1) 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.

### **1.3.2) Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Binz ist das Plangebiet als Sonderbaufläche Fremdenverkehr (Kultur-, Bildungs-, Sport-, Freizeit- und Gesundheitseinrichtungen, siehe Entwicklungskonzept „Prora für Rügen“) ausgewiesen. Diese Ausweisung ist der Tatsache geschuldet, dass zum Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens des Flächennutzungsplans noch keine abschließenden Vorstellungen über die räumliche Verteilung der verschiedenen Nutzungen auf die fünf Blöcke in Prora bestanden. Gemäß dem Hinweis der Planzeichnung enthält der Erläuterungsbericht des Flächennutzungsplans die Darstellung des Gesamtnutzungsprogramms der S.T.E.R.N.-Studie (Entwicklungskonzept „Prora für Rügen“).

Auch wenn die in der Planung vorgenommene Nutzungsausweisung damit von der Flächendarstellung der Planzeichnung des Flächennutzungsplans abweicht, entspricht sie doch unter Berücksichtigung der inzwischen erfolgten Konkretisierungen für die Blöcke I bis III sowie V den im Flächennutzungsplan insgesamt für Prora festgelegten Entwicklungszielen.

Im Zuge der laufenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wird die Flächendarstellung auch für Block IV gemäß der inzwischen vorgenommenen räumlichen Verteilung der Nutzungen angepasst, so dass die Planung zukünftig in Übereinstimmung mit der Planzeichnung des Flächennutzungsplans sein wird.



## 1.4) Bestandsaufnahme

### 1.4.1) Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Das Plangebiet ist bebaut mit dem denkmalgeschützten Gebäude des ehem. KdF-Bades. Das sechsgeschossige Gebäude steht seit Aufgabe der militärischen Nutzung weitestgehend leer.

Die Gesamtanlage wurde Ende der 30er Jahre nach Plänen des Architekten Clemens Klotz errichtet, wobei die Bauarbeiten kriegsbedingt nicht abgeschlossen werden konnten. Nach Baubeginn 1937 war der Rohbau mit



Abbildung 2 Modellfoto Block IV, Planungsstand 1937 (Hugo Schmölz)

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 (im Planbereich Errichtung zusätzliche Fahrzeughallen und Wachgebäude). Ab 1956 erfolgte die Nutzung durch die Nationale Volksarmee. Block IV wurde 1980 erneut umgebaut und bis 1990 durch die Offiziershochschule Otto Winzer genutzt (Schulung ausländischer Soldaten aus „Entwicklungsländern“). Seit Anfang der 90er Jahre steht Block IV leer.

Im Westen sowie im Osten grenzt an das Plangebiet Wald an.

Nördlich und südlich des Plangebiets setzt sich das denkmalgeschützte Gebäude des ehem. KdF-Bades fort.

### 1.4.2) Denkmalschutz

Das Plangebiet umfasst einen Teilbereich des 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.

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 neue Bauaufgabe eines Seebads für eine derart große Zahl von Beherbergungsgästen stellte die Planer sowohl vor funktionale wie typologische Herausforderungen.

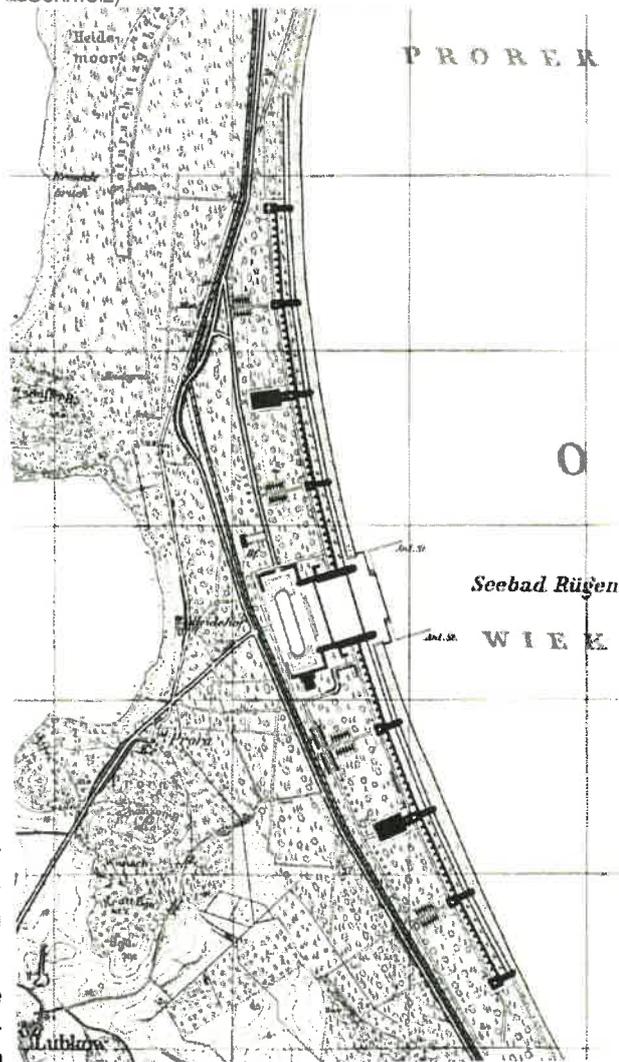


Abbildung 3 Messtischblatt 1:25.000, Ausgabe 1886 mit Nachträgen bis 1939



Während ein früher Entwurf von Clemens Klotz 1935 noch für die Beherbergungszimmer quer zur Ostsee stehende Zeilen vorgesehen hatte, erfolgte 1936 nach den Vorgaben der Auftraggeber eine vollständige Umplanung. Der endgültige Entwurf sieht eine lineare Abfolge sechsgeschossiger Bettentrakte mit offenen Liegehallen vor. Die intern als einhüftige Zeile organisierten Bauten folgen in großer Kurve der Uferlinie der Bucht. Gegliedert wird die insgesamt mehrere Kilometer lange Zeile landseitig durch die in regelmäßigem Abstand vorspringenden Treppenhausflügel (mit Versorgungs- und Sanitärräumen). Seeseitig waren nach jeweils 10 Treppenhäusern zwei- / dreigeschossige Gemeinschaftshäuser vorgesehen, die mit ihren modern anmutenden verglasten Rundungen die lange Wand wirkungsvoll hätten rhythmisieren sollen. Damit kombiniert die realisierte Anlage typologische Elemente des Krankenhaus- bzw. Sanatoriumbaus (einhüftige Erschließung, Wechsel von Unterkunftsraum mit offenen Liegehallen) mit seinerzeit weit verbreiteten Gestaltungsmerkmalen von Gaststätten (Flachbauten mit verglastem, halbkreisförmigem Abschluss, z.B. C. Klotz, Operncafé Köln, W. Riphan, Bastei Köln u.v.m.).

Block IV besteht insgesamt aus 9 Bettentrakten und 2 Liegehallen mit zusammen 10 Treppenhäusern. Die Bettenhäuser sind im EG und 1. OG 10,5 m und in den übrigen Obergeschossen 8,0 m tief. Die lichten Raumhöhen betragen im EG knapp 2,8 m, in allen anderen Geschossen knapp 2,5 m. Geplant waren für das Erdgeschoss ausschließlich Nutzung als Versorgungsräume (Kinderbetreuung, Kaufläden, etc.), so dass die Beherbergungszimmer in den Obergeschossen ungestört vom starken Nutzungsdruck auf die gebäudenahen Freiflächen blieben. Der Gang im ersten Obergeschoss wurde als durchgehende Erschließungsebene angelegt und erhielt daher die doppelte Breite. Konsequenterweise erfolgte auch die Erschließung der Gemeinschaftshäuser über das erste Obergeschoss.

Während Bettentrakte und Liegehallen bis zum Ende des Krieges zumindest im Rohbau fertiggestellt waren, wurden vom Gemeinschaftshaus nördlich Block IV nur das Erdgeschoss mit dem umlaufenden Sturmflutschutz sowie der landseitig vorgelagerte Empfangshof ausgeführt.

Nach Angaben des Landesamtes für Bodendenkmalpflege sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden.

### **1.4.3) Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts**

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

#### *Natura 2000 Gebiete*

Westlich in einer Entfernung von gut 710 m westlich zum Plangebiet liegt das FFH-Gebiet DE 1547-303 „Kleiner Jasmunder Bodden mit Halbinseln und Schmalen Heide“. Das Gebiet ist entsprechenden Bereich mit im Wesentlichen gleicher Abgrenzung überlagernd als EU-Vogelschutzgebiet DE 1446-„Binnenbodden von Rügen“ ausgewiesen.

Angesichts der in Richtung FFH-Gebiet bestehenden Siedlungsflächen sowie der trennenden Wirkung der Eisenbahntrasse sowie der stark befahrenen Landesstraße sind keine Auswirkungen auf das FFH-Gebiet zu erwarten.

#### *Landschaftsschutzgebiet*

Gemäß der Flächendarstellung im Flächennutzungsplan sowie des Denkmalschutzstatus der Gesamtanlage des ehem. KdF-Bades wurde Block IV vollständig aus dem Landschaftsschutzgebiet „Ostrügen“ herausgenommen.

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.



Abbildung 4 Landschaftsschutzgebiet (grün)

#### 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 um Biotop RUE05929 „Graudüne mit Kiefernwald vor Prora“ (Dünen) sowie seeseitig angrenzend die Biotope RUE05936, RUE05932, RUE05930, RUE05933 „Küstendüne vor Prora“ (Dünen).

Gemäß Biotopbogen (RUE05929) ist die Graudüne durch Baltischen Bastardstrandhafer, Sand-Segge und Dolden-Habichtskraut geprägt. Es gibt auch einige kleinere Flächen mit einer Silbergras-Pionierflur. Das natürliche Relief wurde teilweise überformt. Stellenweise ist die Vegetation durch Trittschäden beeinträchtigt.

Der Biotopbogen der Küstendüne hält 1996 fest: „Die Weißdüne ist nur sehr schmal und zeigt neben Strandhafer auch Salzmiere. Die Graudüne ist recht eben und wird von Schaf-Schwingel und Dolden-Habichtskraut geprägt. Stellenweise findet man jungen Kiefernaufwuchs. Bemerkenswert ist das Vorkommen der Stranddistel (Rote Liste MV 1) und Europäischem Meersenf (Rote Liste MV 2). Stellenweise ist die Vegetation durch Trittschäden beeinträchtigt.“

#### Wald nach § 2 LWaldG M-V

Im näheren Umfeld des Plangebiets 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 30 m 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) 20 m festgelegt. Dies gilt auch im Küstenbereich für die Neubebauung der „Bastion“.

#### 1.4.4 Überflutungsgefahr

Aufgrund aktueller Erkenntnisse sind die Bemessungshochwasserstände (BHW) für die gesamte deutsche Ostseeküste (Mecklenburg-Vorpommern und Schleswig-Holstein) neu abgestimmt worden. Hiernach ist im Küstenabschnitt gemäß Richtlinie 2-5/2012 des Regelwerkes „Küstenschutz Mecklenburg-Vorpommern“ ein Bemessungshochwasserstand BHW von 2,60 m NHN festgelegt.

NHN ist seit 2005 das gültige amtliche Höhenbezugsniveau des Landes M-V und liegt im Regelfall 15 cm unter dem vorher verwendeten HN-Niveau (2,60 m NHN entsprechen somit 2,45 m HN).

Angesichts der Geländehöhen von mindestens 2,50 m NHN (Richtung Westen ansteigend) ist eine relative Sturmflutsicherheit gegeben.

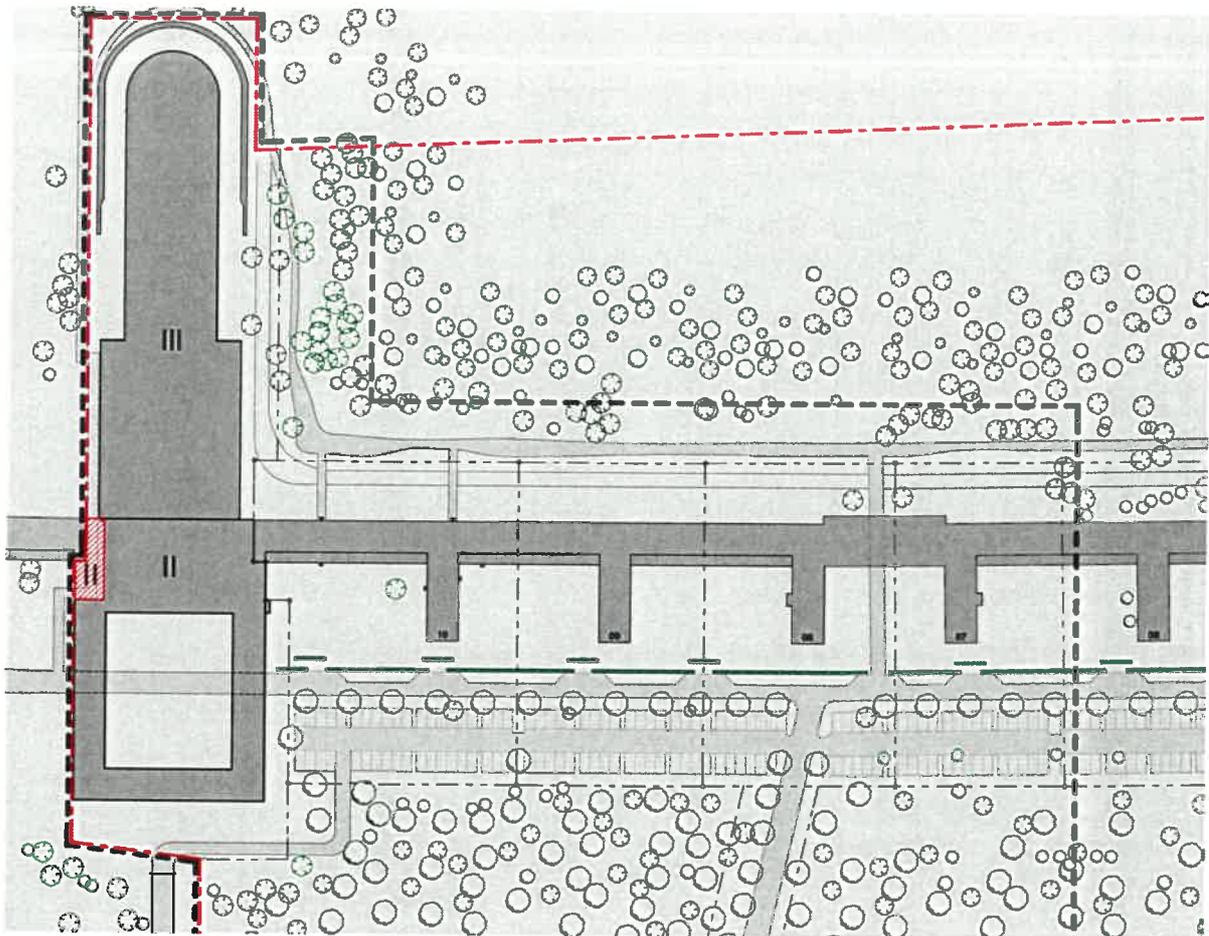


Abbildung 5 Lageplan mit schematisch Freiflächennutzung, Stand 03/2013 (BAUART GmbH)

## 2) Städtebauliche Planung

### 2.1) Nutzungskonzept

Für Block IV ist eine breite Mischung aus Wohnnutzung mit touristischen und gewerblichen Nutzungen vorgesehen, wobei der nördliche Abschnitt von Block IV angesichts des angrenzenden Wohngebiets „Nordstraße“ schwerpunktmäßig als Wohngebiet entwickelt werden soll.

Insgesamt sind für Block IV vorgesehen (von Norden nach Süden):

- Gemeinschaftshaus und Hof: Aufstockung / Neubau auf bestehendem Souterrain mit hochwertiger Ferien- und untergeordneter Wohnnutzung, ca. 160 Betten als Wohnungen oder Hotel,
- Treppenhaus 7-10: ca. 150 Wohnungen unterschiedlicher Größen, z.T. als Maisonette,
- Treppenhaus 3-6: soziale / gesundheitliche Nutzungen, betreutes Wohnen (ca. 50 Wohnungen), ca. 100 Ferienwohnungen
- Treppenhaus 1-2 und südliche Randbebauung: gewerbliche Nutzungen
- Panzer-/Fahrzeughallen: Ausstellung, Einzelhandel, Erlebnisgastronomie, Sport/Freizeit sowie öffentliche Parkplätze

Davon sollen im Geltungsbereich (Bebauungsplan 23A) entstehen

- 150 Wohnungen in den Treppenhäusern 7 bis 10,
- 160 Betten als Hotel oder Ferienwohnungen auf der Bastion sowie im Hofbereich.



Die Linearität des Gebäudes 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 eine durchgehende Nord-Süd-Bewegung erlaubt und damit die Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit (Fußgänger und Radfahrer) sicherstellt. Die Promenade wird - wie ursprünglich geplant - in gerader Verlängerung durch den Hof durchgeführt, so dass der derzeitige Verschwenk zukünftig entfallen kann.

Die notwendigen Stellplätze werden landseitig auf derzeitigen Freiflächen angeordnet und durch eine Hecke / Baumreihe von der Promenade abgegrenzt. Die westlich angrenzende Waldkulisse, die auch Bestandteil der ursprünglichen Planung war, wird erhalten und wo möglich durch Aufforstung kleinerer Bereiche gestärkt.

## 2.2) Begründung zentraler Festsetzungen

### *Art der Nutzung*

Ausgewiesen werden Sonstige Sondergebiete „Feriengebiet“ nach § 11 BauNVO und Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO.

Die sonstigen Sondergebiete „Tourismus“ umfassen einen kleinen Bereich im Norden und gewährleisten einen konfliktfreien Anschluss an den Block V (mit vorwiegend Jugendtourismus).

Angesichts der herausragenden Lagequalität, aber letztlich auch wegen des notwendigen baulichen Aufwands für den Neubau unter Berücksichtigung des bestehenden Souterrains werden vorwiegend hochwertige Beherbergungseinrichtungen als Hotel oder Ferienwohnungen entstehen. Neben der Beherbergung sind ergänzend Wohnungen und kleinere Versorgungseinrichtungen (touristische Infrastruktur, Läden, Gastronomie) vorgesehen. Die ergänzenden Wohnungen werden vor allem als Zweit- oder Altersruhewohnsitze (touristisch motiviertes Wohnen) genutzt werden und sich damit gut in den touristischen Nutzungsschwerpunkt integrieren.

Wohnungen und Ferienwohnungen können sich konfliktfrei mischen und stellen grundsätzlich ähnliche Ansprüche hinsichtlich der immissionsrechtlichen Schutzbedürftigkeit. Auch eine kleinteilige Mischung aus Wohnungen und Ferienwohnungen innerhalb einer Wohnanlage oder gar eines Wohngebäudes begründet keine unzumutbaren Nutzungskonflikte. Die ferienmäßige Nutzung einer Wohnung entspricht vielmehr der bestimmungsgemäßen Nutzung der Wohnung und ist deshalb innerhalb größerer Wohnanlagen von den Nachbarn regelmäßig hinzunehmen, was der BGH in einem Grundsatzurteil bekräftigt hat (V ZR 72/09 vom 15.01.2010):

Im Hofbereich können kleinteilig ergänzende Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets entstehen.

Die Allgemeinen Wohngebiete stellen mit den nördlichen vier Treppenhäusern des Bestandsgebäudes den Hauptanteil der Baugebiets- und erst recht der Geschossflächen. Sie dienen der Deckung des örtlichen Wohnungsbedarfs. Wegen der Flächenkonkurrenz zu touristischen Nutzungen besteht in der Gemeinde eine hohe Nachfrage insbesondere nach bezahlbaren (Miet-) Wohnungen, wie sie durch den Umbau des Bestandsgebäudes entstehen können.

Zur Sicherung der Wohnnutzung werden touristische Nutzungen (d.h. insb. Ferienwohnungen zur Nutzung durch einen wechselnden Personenkreis) für die Allgemeinen Wohngebiete ausdrücklich ausgeschlossen. Darüber hinaus bleiben Tankstellen und Gartenbaubetriebe unzulässig, da für solche Nutzungen im denkmalgeschützten Bestand keine realistischen Möglichkeiten bestehen.

Nach derzeitiger Vorplanung sind pro Treppenhaus rund 35 bis 40 Wohnungen unterschiedlicher Größe / Zuschnitts möglich, d.h. insgesamt im Plangebiet rund 150 Wohneinheiten.

### *Maß der Nutzung / Bauweise*

Die Bebauungsdichte sowie die Baukörpergröße sind bereits durch den Bestand weitgehend festgelegt.

Im Bereich der Treppenhäuser 7-10 (WA-Fläche A) werden die zulässige Grundfläche sowie die Festlegung zur Geschossigkeit bestandsorientiert getroffen. Eine Erweiterung der Gebäu-



degrundfläche der Hauptanlage wird nur in untergeordnetem Umfang durch Balkone / Terrassen erfolgen können. Die festgesetzte GRZ von 0,27 erlaubt einen rund 10%igen Zuwachs der Gebäudegrundflächen (von 2.800 qm auf 3.085 qm). Hinzu kommen neue Nebenanlagen wie Fußwege, Feuerwehrezufahrten und andere Elemente einer wohnungsnahen Freilächengestaltung.

Für die Anlage der Stellplätze (WA-Fläche B) werden landseitig separate Flächen ausgewiesen und als Flächen für Gemeinschaftsstellplätze den jeweiligen Treppenhäusern zugeordnet. Da in diesem Bereich keine Gebäude errichtet werden, wird die zulässige GR in Bezugnahme auf die erweiterte Anrechnung von baulichen Anlagen gemäß § 19(4) BauGB im Textteil festgesetzt.

Ergänzend wird die zulässige Anzahl der Wohnungen in Fläche A beschränkt, um die Einhaltung der Gesamtkapazität gemäß der S.T.E.R.N.-Studie plausibel belegen zu können. Die vorgeschlagte 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 11.425 qm (WA-Fläche A) sind in den Treppenhäusern 7 bis 10 damit rechnerisch maximal 152 Wohneinheiten möglich.

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

Im Bereich der großen Substruktion (Gemeinschaftshaus) im Norden soll in Anlehnung an das ursprüngliche Bebauungskonzept ein neuer gliedernder Baukörper mit bis zu zwei neuen Obergeschossen entstehen. Das neue Gebäude ist durch eine moderne Architektursprache als Ergänzung kenntlich zu machen.

### Grünordnung

Die für den Geltungsbereich festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung umfassen vor allem Erhaltungs- und Pflanzgebote. Die Waldflächen werden nachrichtlich übernommen, vom Bestand wird nur abgewichen, wo dies zur Herstellung des 20 m Waldabstands zum Bestand notwendig ist.

### 2.3) Flächenbilanz

Durch die Planung ergibt sich für den Änderungsbereich folgende Flächenbilanz.

Nutzung	Größe	Grundfläche Gebäude, davon GRZ 0,27 bzw. 0,6 (SO)	Versiegelung gesamt	Bestand Versiegelung	Versiegelung Veränderung
Allgemeine Wohngebiete davon WA Fläche A davon WA Fläche B	17.538 qm 11.425 qm 6.113 qm	3.085 qm	4.627 qm 3.057 qm	4.276 qm 1.240 qm	351 qm 1.817 qm
Sondergebiete	8.759 qm	5.255 qm	7.007 qm*	6.081 qm	926 qm
Grünflächen	3.187 qm				
Straßenverkehrsflächen	2.357 qm		2.357 qm	2.317 qm	40 qm
Wald	17.773 qm				
<b>Gesamtgebiet</b>	<b>49.561 qm</b>	<b>8.340 qm</b>	17.048	<b>13.914 qm</b>	<b>3.134 qm</b>

\*Kappungsgrenze von 0,8 gem. § 19 (4) BauNVO

Die Gebäudegrundflächen nehmen durch die Planung geringfügig um weniger als 5% zu (381 qm). Die Zunahme wird vor allem durch den Anbau von Balkonen für die Wohnungen verursacht.



## 2.4) Erschließung

### 2.4.1) Verkehrliche Erschließung

#### *Äußere Erschließung*

Das Plangebiet wird derzeit von Westen über eine Zufahrt (Kontrolldurchlass „alte Wache“) von der Mukraner Straße (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 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. Dabei wurde 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).

Für Block IV wurde dabei eine maßgebende Verkehrsbelastung  $q_B$  von 90 Kfz/h zugrunde gelegt.

#### *Innere Erschließung*

Die innere Erschließung erfolgt über ein Netz aus Privatstraßen.

Die Zufahrt von der Mukraner Straße wird als Sammelstraße (5,5 m Fahrbahn zuzüglich einseitigen Gehwegs) ausgebaut. Die zusammengefassten Stellplätze werden direkt von der Zufahrt aus erschlossen, so dass Fahrbewegungen im übrigen Gebiet begrenzt bleiben.

Die Verteilung entlang der Gebäude nach Norden und Süden erfolgt über einen Verkehrsberuhigten Bereich (Mischverkehrsfläche). Hier steht die Aufenthaltsqualität für Bewohner und Besucher im Vordergrund („Promenade“).

Für die Sicherung ausreichender Feuerwehzufahrten ist im Rahmen der Ausführungsplanung § 5 LBauO M-V zu beachten. Die Zufahrten, innere Fahrwege und Standflächen für die Feuerfahrzeuge müssen gemäß DIN 14090 hergestellt werden. Die Verkehrsflächen (Straßen) im Plangebiet müssen den Anforderungen an Feuerwehzufahrten nach der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“-Fassung August 2006- entsprechen.

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. Der Strand wird über die ausgewiesenen Dünenüberwege erreicht.

### 2.4.2) Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das zentrale Leitungsnetz des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR). Die Trinkwasserversorgung kann über das Versorgungsnetz des ZWAR mit der Einspeisung der Wasserwerke. Prora / Binz / Karow gesichert werden. Block IV ist trinkwassertechnisch erschlossen, im Plangebiet wurde das Versorgungsnetz bereits erneuert. Die Hauptleitung (DN 200) verläuft entlang des gebäudeparallelen Erschließungsweges.

Eine Löschwasserversorgung für das Plangebiet kann über das Versorgungsnetz in Höhe von 48 m<sup>3</sup> /h durch Hydranten gesichert werden.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den ZWAR. Prora ist über eine Fernabwasserdruckleitung an das Klärwerk Bergen angeschlossen. Block IV ist abwassertechnisch erschlossen, die Abwasserleitung im Bereich wurde bereits erneuert. Die Hauptleitung verläuft entlang des gebäudeparallelen Erschließungsweges.



Für das Baugebiet ist die Versickerung des auf den Grundstücksflächen anfallenden Regenwassers sicherzustellen. Das Dachflächenwasser ist über private Versickerungsschächte, Rigolen oder Versickerungsmulden auf den Grundstücken zu versickern.

Im Ergebnis dessen und resultierend aus dem o. g. Generalentwässerungsplan Prora sowie den Abstimmungen mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Rügen sind dezentrale Anlagen zur Regenwasserableitung durch die jeweiligen Planträger vorzusehen, zu warten und zu betreiben. Die daraus resultierenden Anforderungen für die entsprechenden technischen Lösungen sind in den Bauantragsunterlagen nachzuweisen.

Die Versorgung des Gebietes mit Elektroenergie erfolgt über die vorhandenen Anlagen der eon | edis.

Die Versorgung des Plangebietes mit Erdgas kann durch die EWE Aktiengesellschaft als örtliches Versorgungsunternehmen gesichert werden. Die genannten Bereiche sind mit Erdgas erschlossen, wobei das Versorgungsnetz bei Bedarf erweitert werden kann. Die Versorgungsleitungen werden im Gehweg bzw. im straßenbegleitenden Grünstreifen der Planstraßen verlegt.

Im Planungsbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom. Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird im Zusammenhang mit dem o. g. Bebauungsplan eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes erforderlich. Im Vorfeld der Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger (Bauträger) notwendig. Für die nicht öffentlichen Verkehrsflächen ist die Sicherung der Telekommunikationslinien mittels Dienstbarkeit zu gewährleisten. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

### **3) Auswirkungen / Umweltbericht**

#### **3.1) Abwägungsrelevante Belange**

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

- *Belange der sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung:* Mit der Planung für bezahlbaren Wohnraum stellt die Planung einen wichtigen Baustein zur Wohnstandortsicherung von Prora / Binz dar.
- *die Belange der Baukultur,* hier insbesondere des Denkmalschutzes. Angesichts der 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 in 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). Das Plangebiet selbst ist bebaut, die Bebauung steht unter Denkmalschutz. Dem Naturschutz ist deshalb insgesamt eine mittlere Bedeutung in der Abwägung einzuräu-



men. Bei der Abwägung sind vor allem ökologische Aspekte (Erhalt von Lebensräumen) 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 bereits eingeschränkt.

- *Die Belange der Forstwirtschaft (Wald).* Im Plangebiet sowie im Umfeld des Plangebiets bestehen Waldflächen nach § 2 LWaldG M-V. Eine Ausweitung baulicher Nutzung in Richtung Wald erfolgt nicht. Gemäß der erfolgten Abstimmung zur Gesamtentwicklung des ehem. KdF-Bads ist ein verringerter Waldabstand von 20 m anzusetzen. Ein zum Nachweis des Waldabstands unumgänglicher Waldverlust kann durch entsprechende Ersatzaufforstung am Standort ausgeglichen werden.

Neben diesen öffentlichen Belangen sind die privaten Belange angemessen zu berücksichtigen. Das Gelände wurde durch den Bund an private Vorhabenträger mit der Auflage verkauft, die denkmalgeschützten Gebäude durch eine tragfähige Nutzung zu erhalten.

### 3.2) Umweltbericht

#### 3.2.1) 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.

Aktuell wurde eine Biotoptypenkartierung gem. Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH- Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (Materialien zur Umwelt 2010, Heft 2, LUNG) erstellt, welche der Bewertung von Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft gem. Hinweise zur Eingriffsregelung (Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999/ Heft 3) zugrunde liegt. Weiterhin wird ein artenschutzrechtliches Gutachten zu gebäudebewohnenden Tierarten (Fledermäuse, Brutvögel) erstellt.

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.

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. Die zulässige Versiegelung wird bilanziert und ausgeglichen. Zur Herstellung des Waldabstands ist eine Waldumwandlung unvermeidbar; insgesamt gehen im Plangebiet Waldflächen von 1.473 qm sowie außerhalb des Plangebiets (Flst. 11/22, 11/66) von 690 qm verloren, die standortnah durch Ersatzaufforstung ausgeglichen werden. Bei der Sanierung und In-Nutzung-Nahme des Bestandsgebäudes sind die bestehenden Lebensräume geschützter und streng geschützter Arten zu berücksichtigen.



- Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht erkennbar. Durch die zusätzlichen Nutzer wird der Nutzungsdruck auf umliegende Naturbereiche zunehmen. Dabei kann durch Wegeführung (z.B. ausgewiesene Dünenüberwege) ein unkontrolliertes Betreten des Dünenbereichs sowie der angrenzenden Waldflächen verhindert werden. Das Umfeld des Plangebiets, insb. der breite Sandstrand, werden bereits derzeit intensiv zu Erholungszwecken genutzt, es 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.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung: Die allgemeine Situation des Umweltzustandes wird sich bei Nichtdurchführung der Planung kurz- bis mittelfristig nicht erheblich verändert. Das Gebiet würde in seinem jetzigen Bestand als brachgefallenes Militärgelände erhalten bleiben. Ein zunehmender Verfall der verlassenen, jedoch denkmalgeschützten Gebäude und Erschließungsflächen wäre nicht zu verhindern. Weiterhin würde sich der Gehölzbestand im Plangebiet weiter ausbreiten. Die bestehende Möglichkeit zur Behebung von städtebaulichen Missständen sowie zur qualitätsvollen Entwicklung von baulich vorgezogenen Bereichen würde nicht genutzt werden.

Alternativen: Planerische Alternativen zur geordneten Entwicklung des Grundstücks bestehen schon aufgrund der Vorgaben der Denkmalpflege (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.“) nicht.

### **3.2.2) Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

#### **Klima**

Bestand: Die Insel Rügen liegt, großräumig betrachtet, im Einflussbereich des Ostdeutschen Küstenklimas, d.h. sie wird dem ozeanisch geprägten, subatlantischen „Ostdeutschen Küstenklima“ zugerechnet, welches noch in einem 10 bis 30 km breiten Streifen landeinwärts der deutschen Ostseeküste wirkt. Es zeichnet sich gegenüber dem Klima des Binnenlandes durch stärkere Winde, einen gleichmäßigeren Temperaturgang mit niedriger Jahrestemperatur und kleiner Jahreschwankung aus.

Plangebiet ist der nördliche Bereich von Block IV des brachgefallenen Militärgeländes des ehemaligen KdF- Bades Prora. Das Gelände ist mit seinen langjährig bereits bestehenden Gebäuden und Erschließungsflächen zu einem hohen Grad versiegelt (Voll- und Teilversiegelungen). Dies wird als Vorbeeinträchtigung betrachtet, welche durch das Vorhaben kaum verstärkt wird.

Bewertung: Das Lokalklima im Plangebiet wird bereits durch die umfangreichen versiegelten Flächen beeinflusst. Aufgrund der Lage direkt an der Küste sowie der daraus resultierenden guten Luftzirkulation treten am Standort keine klimatischen Belastungen auf. Das Plangebiet übernimmt keine im überörtlichen Zusammenhang bedeutende klimatische Funktion.

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



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

Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben ist aus klimatischer Sicht von untergeordneter Größe. Im Vergleich zur Vorbelastung ist die Zunahme der Versiegelung im geplanten Umfang (durch Ausbau von Erschließungs- und Stellplatzflächen) im klimatisch unbelasteten Raum nicht geeignet, das Lokalklima negativ zu beeinflussen. Die angrenzenden Grünstrukturen (Waldflächen, Großgehölze) bleiben erhalten.

Zustand nach Durchführung: Das Vorhaben wird nach Umsetzung überwiegend zu Wohnzwecken bzw. touristisch genutzt. Ansiedlungen mit erheblichen emittierenden Nutzungen werden ausgeschlossen. Art und Umfang der Planung werden keine nachweisbaren Auswirkungen auf die klimatische Situation verursachen.

Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen der klimatischen Situation wie z.B. durch veränderte Windzirkulation / Kanalisierung der Winde oder übermäßige Beschattung angrenzender Nutzungen sind nicht abzusehen.

## **Wasser**

Bestand / Bewertung: Das Plangebiet befindet sich unmittelbar angrenzend an den Dünenbereich des Sandstrandes von Prora. Der Sturmflutschutz des Gemeinschaftshauses ragt leicht in den Strandbereich hinein. Die offene Wasserfläche der Ostsee (Prorer Wiek) befindet sich in einer Entfernung von ca. 40 m östlich. Weitere Gewässer sind innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

Der Grundwasserflurabstand des Gebietes wird mit  $>2 - 5$  m angegeben. Die Tiefenlage des Grundwassers zu NN beträgt 1,0 m. (Quelle: Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern).

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet, den Belangen des Grundwasserschutzes ist aufgrund der Grundwassernähe eine besondere Bedeutung beizumessen.

Das Plangebiet liegt zudem innerhalb des 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 29 NatSchAG M-V sowie innerhalb des 200 m Küstenstreifens/ Küstenschutzgebietes gem. § 136 (1) LWaG. Die Erteilung einer Ausnahme von den Verboten des § 29 wird angesichts der starken Vorbeeinträchtigung durch die langjährig bestehenden Gebäude und Erschließungsflächen in Aussicht gestellt. Den Belangen des Küsten- und Hochwasserschutzes ist besondere Aufmerksamkeit zu widmen.

Art und Dimension der geplanten Nutzung stellen jedoch keine potenzielle Gefährdung des Schutzgutes Wasser dar.

Eine relative Sturmflutsicherheit ist gegeben. Gemäß Richtlinie 2-5/2012 des Regelwerkes „Küstenschutz Mecklenburg-Vorpommern“ Bemessungshochwasserstand BHW von 2,60 m NHN festgelegt (entspricht 2,45 m HN). Im östlichen Bereich des B-Plans sind Geländehöhen von 2,50 m NHN vorhanden, die dann Richtung Westen ansteigen.

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

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

Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben sieht keine Veränderungen vor, welche den derzeitigen Zustand des Schutzgutes Wasser erheblich beeinträchtigen könnten.



Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser/ Dachflächenwasser verbleibt auf den Grundstücksflächen und wird vor Ort versickert. Eine ordnungsgemäße öffentliche Abwasserentsorgung ist sichergestellt (Anschluss über eine Fernabwasserdruckleitung an das Klärwerk in Bergen).

Das Vorhaben birgt im Vergleich zur Vorbelastung und bei normaler Nutzung keine Gefahr hinsichtlich des Zustands des Schutzgutes Wasser. Maßnahmen zur Minimierung können daher über die besagte Festlegung zur Versickerung des Niederschlagswassers hinaus nicht benannt werden.

Zustand nach Durchführung: Das Plangebiet ist bereits seit langem bebaut (diverse Gebäude und Erschließungsflächen). Die lokale Grundwasserneubildung wird nicht beeinträchtigt, unbelastetes Oberflächenwasser verbleibt im Gelände. Schmutzwasser wird einer ordnungsgemäßen Behandlung zugeführt. Unter Beachtung der Bestimmungen zum Grundwasserschutz sind Art und Umfang der geplanten Bebauung nicht geeignet, das Schutzgut Wasser erheblich zu beeinträchtigen.

Das Vorhaben wird den Wasserhaushalt der Umgebung nicht verändern. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind nicht abzusehen.

## **Boden / Geologie**

Bestand / Bewertung: Nach Aussage der Geologischen Karten herrschen im Untersuchungsgebiet sickerwasserbestimmte Sande vor.

Das gesamte Plangebiet weist durch Überbauung und flächenhafte Versiegelungen stark veränderte Böden auf. Es ist bereits durch umfangreiche Erschließungsflächen und die großen massiven Gebäude des ehemaligen KdF- Bades voll- und teilversiegelt.

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

Prognose bei Nichtdurchführung: Eine Nichtdurchführung des Vorhabens wird die bestehende Situation des Schutzgutes Boden nicht verändern. Die vorhandenen Versiegelungen und Gebäude würden erhalten bleiben und wären dem Verfall preisgegeben. Bei anhaltender Nichtnutzung der Fläche würde sich weiterer Gehölzbestand im Plangebiet ausbreiten. Die Chance auf eine Beseitigung der städtebaulichen Missstände sowie eine qualitätsvolle Entwicklung von baulich vorgennutzten Bereichen würde nicht genutzt werden.

Minimierung und Vermeidung: Mit der Sicherung einer Nachnutzung für die bestehenden denkmalgeschützten Gebäude wird ein sparsamer und schonender Umgang mit dem Schutzgut Boden sichergestellt. Der Standort des Vorhabens ist bereits baulich vorgeprägt, das Vorhaben wird innerhalb eines bereits beeinträchtigten Gebietes ausgeführt und auf die unbedingt erforderlichen Flächen beschränkt. Auf eine Ausweisung von Gebieten auf ungestörten Standorten wird zugunsten einer behutsamen Ergänzung von Flächen in bereits baulich vorgeprägten Standorten verzichtet.

Zustand nach Durchführung: Die Versiegelung im Plangebiet wird sich im Vergleich zur Vorbelastung nur geringfügig erhöhen. Die Bebauungsdichte ist durch den Bestand bereits festgelegt. Die Grundflächen des Hauptgebäudes werden lediglich in untergeordnetem Umfang durch den Bau von Balkonen und Terrassen zunehmen. Für die Anlage der notwendigen Erschließungs- und Stellplatzflächen werden überwiegend bereits beeinträchtigte Flächen beansprucht.

Aufgrund der Vorbeeinträchtigungen lassen sich anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden nicht erkennen.



## Pflanzen und Tiere

**Bestand: Pflanzen.** Die Karte der Heutigen Potenziellen Natürlichen Vegetation Mecklenburg-Vorpommerns (Schriftenreihe des LUNG M-V 2005, Heft 1) weist für das Plangebiet keine Vegetationsgesellschaften aus. Im Bereich der Küste, östlich des Plangebietes, wird Pfeifengras-Buchen-Eichenwald auf feuchten mineralischen Standorten bzw. bei Übergängen Röhrichte der Ostsee- und Boddenküste auf oligohalinen Standorten ausgewiesen. Für die Flächen westlich des Plangebietes werden Weißmoos-Krähenbeeren-Kiefern-Küstendünenwald bzw. bei Übergängen Moorbirken-Stieleichenwald auf nassen mineralischen Standorten ausgewiesen.

Das Plangebiet umfasst den nördlichen Bereich von Block IV des denkmalgeschützten, ehemaligen KdF-Bades Prora. Es ist bereits flächig versiegelt (Voll- und Teilversiegelungen). Innerhalb des Plangebietes finden derzeit keine Nutzungen statt, die Gebäude stehen seit Jahren leer und sind dem Verfall preisgegeben. Die Erschließungsflächen des Plangebietes sind durch die jahrelange Nichtnutzung teilweise überwachsen. Es breiten sich zunehmend Gehölze aus. Das Plangebiet wird insgesamt dem Biotoptyp Brachfläche der Verkehrs- und Industrieflächen (OBV), hier Militärbrache zugeordnet. Es finden sich vor allem Pflanzen im Plangebiet, die auf mageren, nährstoffärmeren Standorten (Sandböden, Brachen) gedeihen.

Die Krautschicht ist unter anderem durchsetzt von Rot- Schwingel (*Festuca rubra*), gewöhnliches Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Rotes Straußgras (*Agrostis capillaris*), Sand Segge (*Carex arenaria*), Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Klee (*Trifolium spec*), Wiesen-Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Kanadisches Berufskraut (*Erigeron canadensis*), Kleines Habichtskraut (*Hieracium pilosella*) und stellenweise Königskerze (*Verbascum spec.*). Im Bereich der Dünen dominiert Strandhafer (*Ammophila arenaria*). Es kommen aber auch u.a. Sand Segge (*Carex arenaria*), Strandroggen (*Leymus arenarius*) und Dolden-Habichtskraut (*Hieracium umbellatum*) vor.

Auf den Freianlagen westlich der Gebäude sowie in den Bereichen zwischen den Treppenhäusern setzt sich die Strauchschicht aus angepflanzten Ziergehölzen zusammen. Hier wachsen Rhododendron (*Rhododendron spec.*), Koniferen (*Juniperus spec.*, *Chamaecyparis spec.*), Zwergmispel (*Cotoneaster dammeri*) und Bastardindigo (*Amorpha fruticosa*). Diese breiten sich zunehmend aus und überwuchern bereits zum Teil die befestigten Gehwege. Weiterhin befinden sich im Plangebiet (ebenfalls überwiegend auf den westlichen Freianlagen sowie in Gebäudenähe Brombeeren (*Rubus spec.*), Kartoffel-Rosen (*Rosa rugosa*), Sanddorne (*Hippophaë rhamnoides*), Besenheide (*Calluna vulgaris*) und Holunder (*Sambucus nigra*).

Östlich und westlich des Plangebietes befinden sich Waldflächen (Kiefernwald). Aufgrund fehlender Nutzung sowie mangelnder Pflege hat sich der Wald im Osten nahezu bis an den Gebäudebestand heran ausgebreitet.

In der Baumschicht sind hauptsächlich Kiefern, gelegentlich Birken und Ahorne, sowie vereinzelt Eichen zu finden. Weiterhin fanden Anpflanzungen von Ziergehölzen (Fichten, Eschen-Ahorne, Obstgehölze) statt.

Östlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich der Dünenbereich des Sandstrandes von Prora. Der Dünenbereich ist in regelmäßigen Abständen durchschnitten von den Strandzugängen.

Eine typische Vegetationsabfolge von Weißdüne – Graudüne – Braundüne – Küstendünenwald ist nicht zu erkennen. Ein für Weißdünen typisches Relief (ständige Veränderung durch neue Sandaufwehungen, große vegetationsfreie Bereiche), ist nicht vorhanden. Durch die kontrollierte und regelmäßige Bepflanzung der gesamten Düne mit Strandhafer, die Zerschneidung der Düne durch die Strandzugänge sowie der intensiven Nutzung des Strandes durch den Menschen (vor allem in den Sommermonaten), sind größere Veränderungen der Düne durch neue Sandeinträge / Sandumlagerungen nicht mehr möglich. Eine Vordüne (Primärdüne) im Sinne einer geringmächtigen Dünenbildung im Strandbereich mit spärlichem Bewuchs ([www.bfn.de](http://www.bfn.de)) ist ebenfalls nicht vorhanden.



Der Einzelbaumbestand innerhalb des Plangebietes stellt sich aktuell wie folgt dar:

Nr.	Baumart	StU in cm	Kr. Ø in m	Bemerkungen	gepl. Umgang
1	Acer negundo	48, 75, 85*	9,00	3-stämmig, kein Leittrieb ausgebildet	F
2	Betula pendula	65*	4,50		F
3	Pinus sylvestris	40*	4,50		F
4	Pinus sylvestris	50*	4,00		F
5	Pinus sylvestris	50*	4,00		F
6	Pinus sylvestris	65	4,50	Außerhalb d. Plangebiets	
7	Pinus sylvestris	73	6,00	Außerhalb d. Plangebiets	
8	Betula pendula	40*	3,00	Bestandsbaum	F
9	Betula pendula	55*	4,00	Bestandsbaum	F
10	Betula pendula	50*	4,00	Bestandsbaum	F
11	Betula pendula	30*	3,00	Bestandsbaum	F
11a	Betula pendula	45*	3,00	Bestandsbaum	F
12	Betula pendula	45*	3,00	Bestandsbaum	F
13	Pinus sylvestris	45*	4,00	Waldbestand	
14	Pinus sylvestris	25*	3,00	Waldbestand	
15	Pinus sylvestris	49	4,00	Waldbestand	
16	Pinus sylvestris	20	3,00	Waldbestand	
17	Pinus sylvestris	110, 102, 50	8,00	Waldbestand	
18	Pinus sylvestris	55, 50, 40*	4,00	Waldbestand	
19	Pinus sylvestris	120*	7,00	Waldbestand	
20	Pinus sylvestris	140*	10,00	Waldbestand	
21	Pinus sylvestris	120*	7,00	Waldbestand	
22	Pinus sylvestris	100*	6,00	Waldbestand	
23	Pinus sylvestris	100*	5,00	Waldbestand	
24	Pinus sylvestris	110*	7,00	Waldbestand	
25	Pinus sylvestris	70	5,00	Waldbestand	
26	Pinus sylvestris	100	6,00	Waldbestand	
27	Pinus sylvestris	90	5,00	Waldbestand	
28	Pinus sylvestris	80	5,00	Waldbestand	
29	Pinus sylvestris	80	5,00	Waldbestand	
30	Pinus sylvestris	41	4,00	Waldbestand	
31	Pinus sylvestris	45	4,00	Waldbestand	
32	Pinus sylvestris	45	4,00	Waldbestand	
33	Pinus sylvestris	60	5,00	Waldbestand	
34	Pinus sylvestris	60	5,00	Waldbestand	
35	Pinus sylvestris	45	4,00	Waldbestand	
36	Pinus sylvestris	75	5,00	Waldbestand	
37	Pinus sylvestris	120*	6,00	Waldbestand	
38	Pinus sylvestris	90, 100*	7,00	Waldbestand	
39	Pinus sylvestris	2x100, 110*	8,00	Waldbestand	
40	Pinus sylvestris	100, 120*	7,00	Waldbestand	
41	Pinus sylvestris	55*	4,00	Waldbestand	
42	Pinus sylvestris	62	4,00	Waldbestand	
43	Pinus sylvestris	80	5,00	Bestandsbaum	F
44	Pinus sylvestris	50	4,00	Bestandsbaum	F
45	Betula pendula	25	3,00	Bestandsbaum	F
46	Pinus sylvestris	48	4,00	Bestandsbaum	F
47	Pinus sylvestris	55	4,00	Bestandsbaum	F
48	Pinus sylvestris	45	4,00	Bestandsbaum	F
49	Pinus sylvestris	50	4,00	Bestandsbaum	F
50	Pinus sylvestris	60	4,00	Bestandsbaum	F
51	Pinus sylvestris	42	4,00	Bestandsbaum	F
52	Pinus sylvestris	50	4,00	Bestandsbaum	F
53	Pinus sylvestris	55	4,00	Bestandsbaum	F
54	Pinus sylvestris	47	4,00	Bestandsbaum	F
55	Acer pseudoplatanus	52	4,00	Bestandsbaum	F
56	Pinus sylvestris	56	4,00	Bestandsbaum	F
57	Pinus sylvestris	44	4,00	Bestandsbaum	F
58	Pinus sylvestris	49	4,00	Bestandsbaum	F
59	Pinus sylvestris	47	4,00	Bestandsbaum	F



60	Prunus spec. (Kirsche)	45, 50	5,00	Bestandsbaum	F
61	Pinus sylvestris	60	4,00	Bestandsbaum	F
62	Pinus sylvestris	60	4,00	Bestandsbaum	F
63	Acer negundo	104	6,0	Bestandsbaum	F
64	Pinus sylvestris	43	4,00	Bestandsbaum	F
65	Betula pendula	50	4,00	Bestandsbaum	F
66	Pinus sylvestris	42	4,00	Bestandsbaum	F
67	Pinus sylvestris	55	4,00	Bestandsbaum	F
68	Pinus sylvestris	50	4,00	Bestandsbaum	F
69	Pinus sylvestris	45	4,00	Bestandsbaum	F
70	Pinus sylvestris	52	4,00	Bestandsbaum	F
71	Pinus sylvestris	53	4,00	Bestandsbaum	F
72	Pinus sylvestris	49	4,00	Bestandsbaum	F
73	Pinus sylvestris	73	5,00	Bestandsbaum	E
74	Prunus spec.	50, 30	5,00	Bestandsbaum	F
75	Pinus sylvestris	92	7,00	Bestandsbaum	E
76	Pinus sylvestris	46	4,00	Bestandsbaum	F
77	Pinus sylvestris	85	5,00	Bestandsbaum	E
78	Pinus sylvestris	75	4,00	Bestandsbaum	F
79	Pinus sylvestris	60	4,00	Bestandsbaum	F
80	Acer negundo	45, 65, 2x60, 50, 105, 10	10,00	Bestandsbaum	F
81	Betula pendula	55	3,50	Bestandsbaum	F
82	Pinus sylvestris	40	3,50	Bestandsbaum	F
83	Pinus sylvestris	50	3,50	Bestandsbaum	F
84	Pinus sylvestris	40	3,50	Bestandsbaum	F
85	Pinus sylvestris	40	3,50	Bestandsbaum	F
86	Pinus sylvestris	40	3,50	Bestandsbaum	F
87	Pinus sylvestris	45	3,50	Bestandsbaum	F
88	Pinus sylvestris	45	3,50	Außerhalb d. Plangebiets	
89	Quercus robur	140	8,00	Außerhalb d. Plangebiets	
90	Pinus sylvestris	136	7,00	Bestandsbaum	E
91	Salix alba	118	7,00	Bestandsbaum	E
92	Salix alba	122	8,00		E
93	Acer platanoides	48, 10, 15, 20	4,00	Außerhalb d. Plangebiets	
94	Acer platanoides	77	5,00	Bestandsbaum	F
95	Picea abies	65	4,00	Bestandsbaum, angepflanzte Baumreihe	F
96	Picea abies	60	4,00	Bestandsbaum, angepflanzte Baumreihe	F
97	Acer platanoides	126	6,00	Bestandsbaum, angepflanzte Baumreihe	E
98	Picea abies	56	4,00	Bestandsbaum, angepflanzte Baumreihe	F
99	Picea abies	50	4,00	Bestandsbaum, angepflanzte Baumreihe	F
100	Picea pungens 'Glauca'	49	4,00	Bestandsbaum, angepflanzte Baumreihe	F
101	Picea abies	52	4,00	Bestandsbaum, angepflanzte Baumreihe	F
102	Picea pungens 'Glauca'	75	4,00	Bestandsbaum, angepflanzte Baumreihe	F
103	Picea abies	53	4,00	Bestandsbaum, angepflanzte Baumreihe	F
104	Acer platanoides	117	6,00	Bestandsbaum, angepflanzte Baumreihe	E
105	Acer platanoides	88	5,00	Bestandsbaum, angepflanzte Baumreihe	E
106	Picea pungens 'Glauca'	51	4,00	Bestandsbaum, angepflanzte Baumreihe	F
107	Picea abies	55	4,00	Bestandsbaum, angepflanzte Baumreihe	F
108	Aesculus hippocastanum	89	6,00	Bestandsbaum, angepflanzte Baumreihe	E
109	Aesculus hippocastanum	90	6,00	Bestandsbaum, angepflanzte Baumreihe	E
110	Pinus nigra	95	7,00	Bestandsbaum, angepflanzte Baumreihe	E
111	Picea abies	60	4,00	Bestandsbaum	F
112	Acer platanoides	100	7,00	Bestandsbaum, angepflanzte Baumreihe	E
113	Acer platanoides	94, 73, 55	6,00	3-stämmig, Bestandsbaum	E
114	Aesculus hippocastanum	42	4,00	Bestandsbaum	F
115	Pinus nigra	160, 97	8,00	2-stämmig	E
116	Pinus nigra	154	7,00		E
117	Acer negundo	76, 85, 65, 50	8,00	mehrstämmig, keinen Leittrieb ausgebildet	E
118	Betula pendula	79	5,00		E
119	Betula pendula	88	4,00		F
120	Betula pendula	58	3,00		F



121	Betula pendula	73, 76	5,00	2-stämmig	F
122	Betula pendula	71	5,00		E
123	Betula pendula	64	5,00		E
124	Betula pendula	82	5,00		E
125	Betula pendula	50	4,00	Bestandsbaum	E
126	Betula pendula	60	4,00	Bestandsbaum	E
127	Betula pendula	20	2,00	Bestandsbaum	F
128	Betula pendula	50	3,00	Bestandsbaum	F
129	Betula pendula	25	2,00	Bestandsbaum	F
130	Betula pendula	49	4,00	Bestandsbaum	F
130a	Betula pendula	26	2,50	Bestandsbaum	F
131	Betula pendula	40	3,00	Bestandsbaum	F
131a	Betula pendula	29	2,50	Bestandsbaum	F
132	Betula pendula	40	3,00	Bestandsbaum	F
133	Betula pendula	58	3,00	Bestandsbaum	F
133a	Betula pendula	54	3,00	Bestandsbaum	F
134	Betula pendula	51	3,00	Bestandsbaum	F
135	Betula pendula	65	3,50	Bestandsbaum	E
136	Betula pendula	75	4,00		E
137	Betula pendula	73	4,00		F
138	Pinus nigra	80	7,00		E
139	Acer pseudoplatanus	25	2,00	Bestandsbaum	F
140	Pinus nigra	60	4,00	Bestandsbaum	F
141	Pinus nigra	50	4,00	Bestandsbaum	F
142	Pinus nigra	67	4,00	Bestandsbaum	F
143	Pinus nigra	58	4,00	Bestandsbaum	F
144	Pinus nigra	60	4,00	Bestandsbaum	F
145	Acer pseudoplatanus	2x35, 40, 25	4,00	mehrstämmig, Bestandsbaum	F
146	Pinus nigra	63	4,00	Bestandsbaum	F
147	Pinus nigra	65	4,00	Bestandsbaum	F
148	Pinus nigra	48	4,00	Bestandsbaum	F
149	Pinus nigra	55	4,00	Bestandsbaum	F
150	Pinus nigra	60	4,00	Bestandsbaum	F
151	Pinus nigra	55	4,00	Bestandsbaum	F
152	Pinus mugo	60	5,00	tiefer Kronenansatz, strauchartig	F
153	Pinus nigra	122	8,00		E
154	<i>Quercus robur</i>	190	10,00	<i>Waldbestand, starker Riss über die gesamte Länge des Stammes, Totholzäste</i>	
155	<i>Pinus sylvestris</i>	90	7,00	<i>Waldbestand</i>	
156	Prunus spec.	73	6,00		F
157	Acer negundo	50	5,00		F
158	Prunus spec.	73	5,00		F
159	Prunus spec.	89	6,00		F
160	<i>Pinus sylvestris</i>	175	9,00	<i>Waldbestand</i>	
161	<i>Pinus nigra</i>	80	5,00	<i>Außerhalb d. Plangebiets</i>	
162	<i>Pinus nigra</i>	90	5,00	<i>Außerhalb d. Plangebiets</i>	
163	Pinus sylvestris	134	7,00	Bestandsbaum	E
164	Pinus sylvestris	148	7,00	Bestandsbaum	E

aufgenommen am 14.01.2013, Kartierer: Förste

F = Fällung, Ausgleich nach Baumschutzsatzung Binz

E = Erhalt aus Gründen des Ortsbildes

\* Stammumfang aufgrund schlechter Zugänglichkeit bzw. eingezäuntem Grundstück nur geschätzt

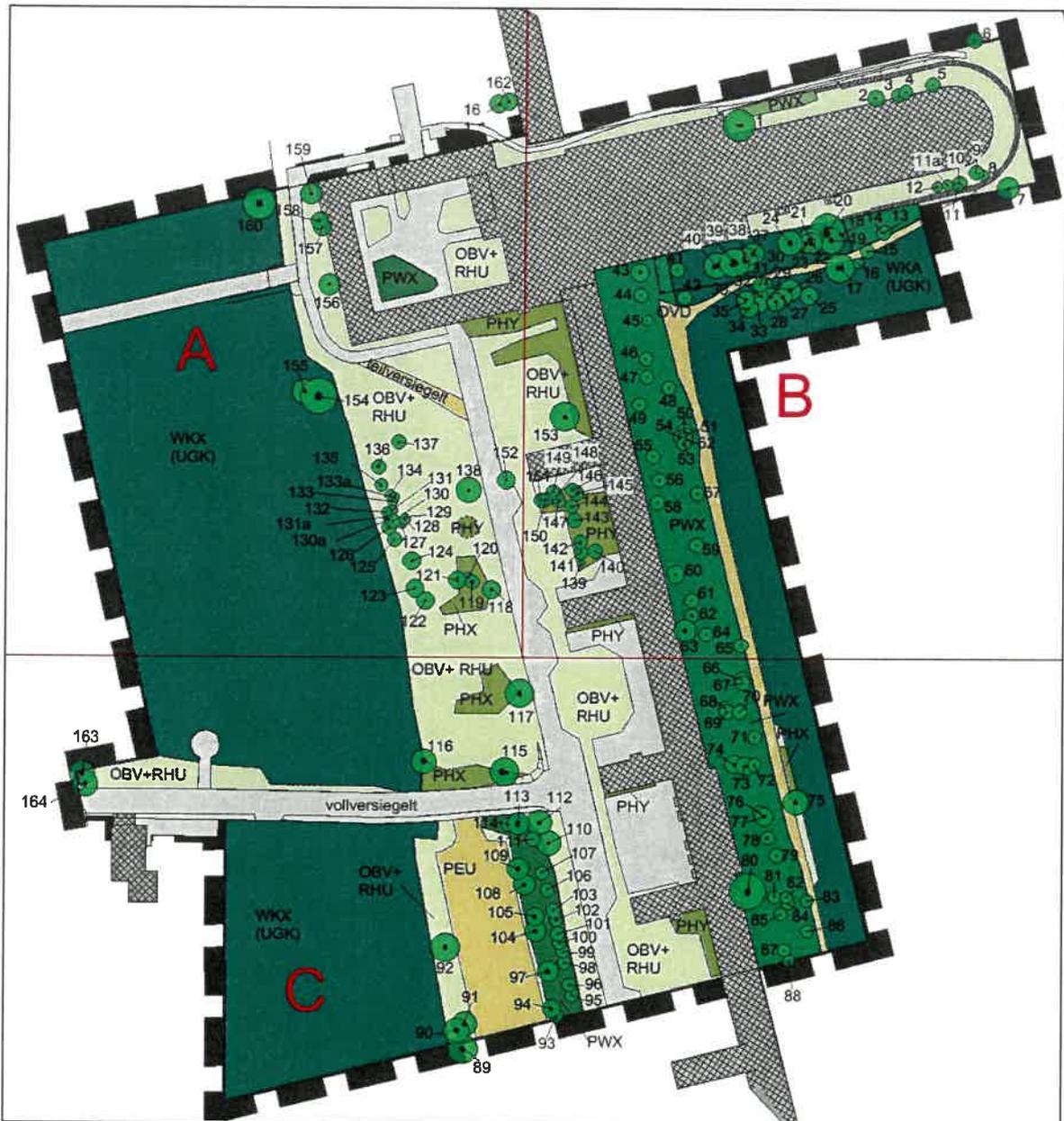


Abbildung 6: Biotoptypen, Gesamtübersicht (unmaßstäblich)

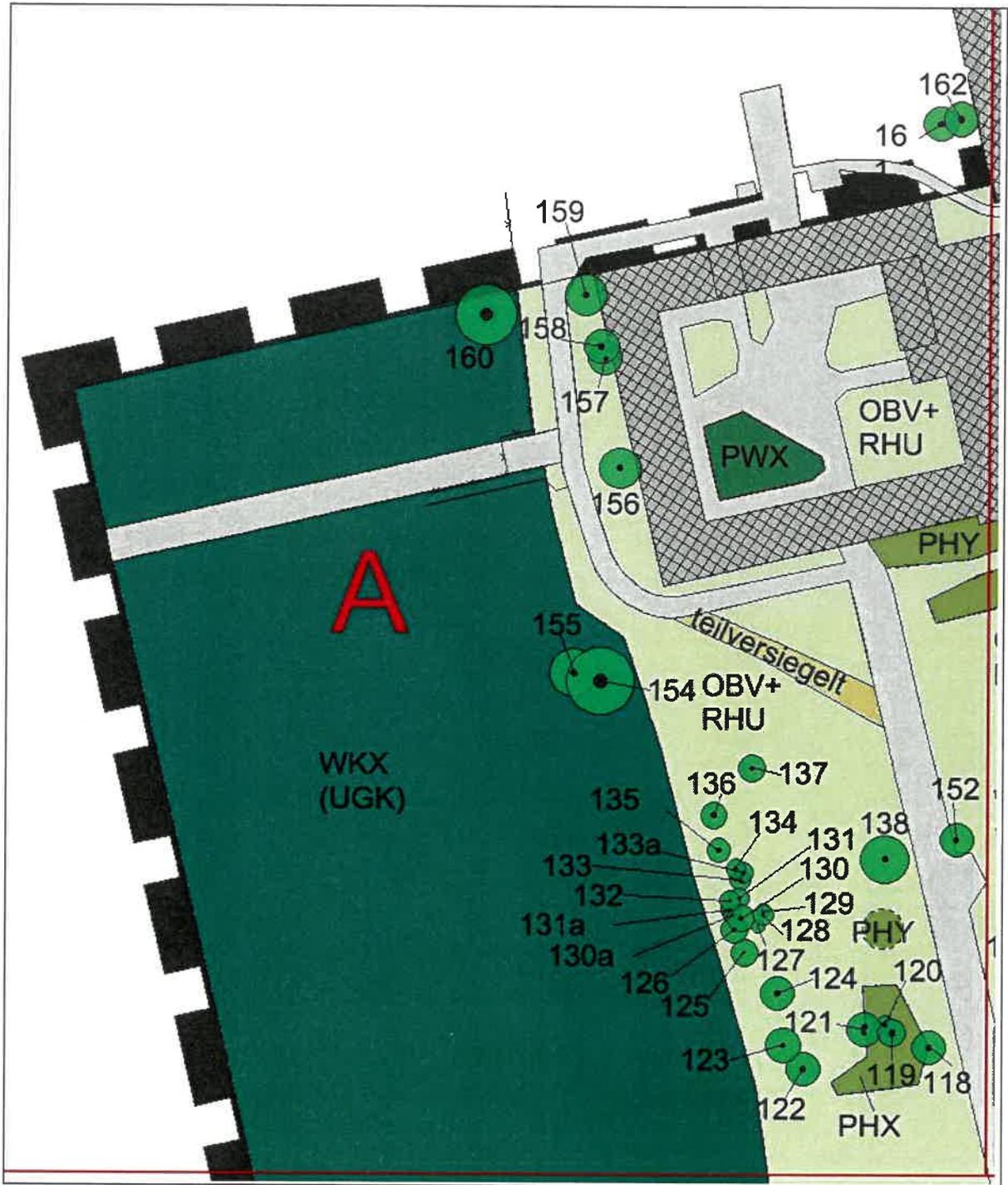


Abbildung 7: Biotoptypen, Detail A (unmaßstäblich)

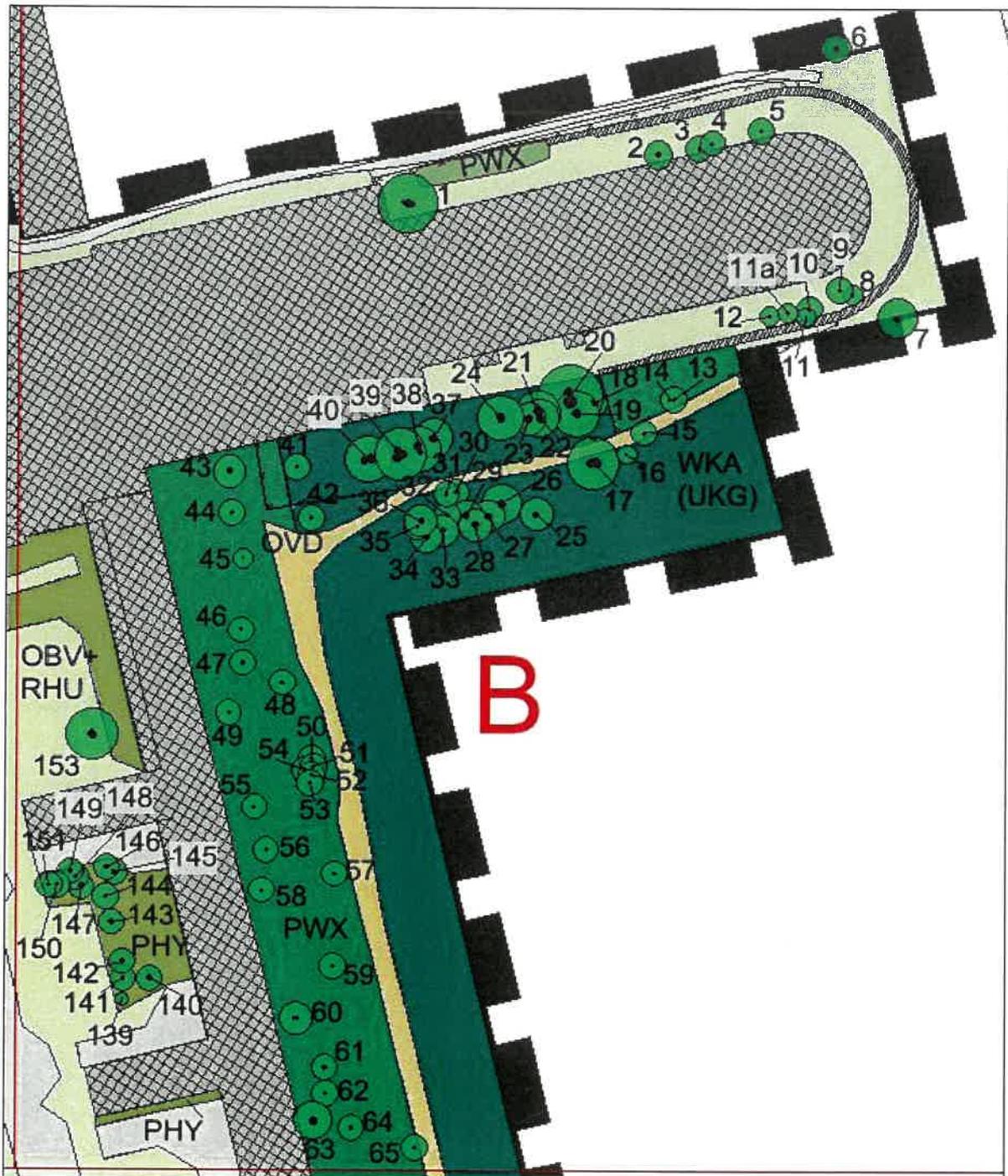


Abbildung 8: Biototypen, Detail B (unmaßstäblich)

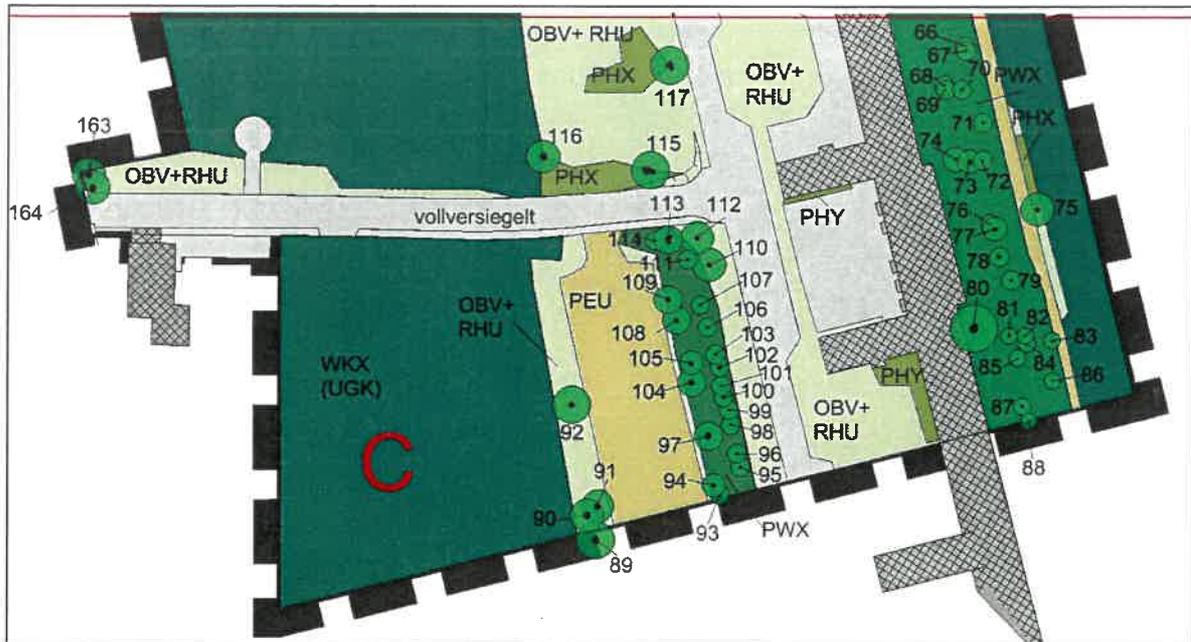


Abbildung 9: Biotoptypen, Detail C (unmaßstäblich)

Legende:

OBV	Brachfläche der Verkehrs- und Industrieflächen, hier Militärbrache
OVD	Pfad, Rad- und Fußweg
RHU	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte
PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten
PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten
PHY	Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten
WKA	Bodensaurer Kiefernwald
WKX	Kiefernmischwald trockener bis frischer Standorte
UGK	Küstendüne
PEU	Nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation, hier geschotterter Parkplatz

Der Dünenbereich angrenzend an das Plangebiet ist gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befinden sich nach Biotopatlas gemäß § 20 NatSchAG M-V besonders geschützte Biotope:

-RUE05928 *Kiefernwald auf einer Küstendüne bei Prora*, Gesetzesbegriff: *Dünen*, Fläche: 26.347 m<sup>2</sup>, Entfernung: ca. 30 m südwestlich vom Plangebiet

-RUE05929 *Graudüne mit Kiefernwald vor Prora*, Gesetzesbegriff: *Dünen*, Fläche: 28.193 m<sup>2</sup>, Entfernung: angrenzend an das Plangebiet

-RUE05936, RUE05932, RUE05930, RUE05933 *Küstendüne vor Prora*, Gesetzesbegriff: *Dünen*, Fläche: 58.056 m<sup>2</sup>, Entfernung: angrenzend an das Plangebiet

-RUE05934 *Graudüne mit Kiefernwald vor Prora*, Gesetzesbegriff: *Dünen*, Fläche: 28.193 m<sup>2</sup>, Entfernung: angrenzend an das Plangebiet

Die beiden Biotope RUE05934 und RUE05929 überlagern gem. Atlas der geschützten Biotope geringfügig den bereits langjährig bebauten Bereich des Plangebietes. Die ausgewiesenen Biotopflächen wurden nach einer aktuellen Besichtigung vor Ort, der vorhandenen Situation angepasst (leichte Verschiebung an die langjährig vorhandene Nutzungsgrenze / Bebauung). Es wird empfohlen eine Prüfung und Veranlassung einer Korrektur der Biotopliste im betreffenden Fall vornehmen zu lassen.



Abbildung 10: Bestand Biotope gemäß Umweltkarten

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich Waldflächen, die nach § 2 LWaldG M-V einem besonderen Schutz unterliegen. Die Waldflächen ragen östlich und westlich in das Plangebiet hinein. Nach § 20 Landeswaldgesetz M-V i.V.m. der Waldabstandsverordnung M-V ist mit baulichen Anlagen ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten. Ausnahmen können nach §§ 2, 3 WAbstVO M-V für Nebenanlagen sowie für Bebauung in bestandsgeprägten Situationen gestattet werden. Für die bauliche Nutzung wird die Waldfläche nicht beansprucht und bleibt in ihrem jetzigen Bestand erhalten. Da sich die Waldflächen im engeren Küstenbereich befinden, unterliegen sie angesichts der daraus resultierenden besonderen Funktion nach § 15(4) LWaldG M-V einem besonderen Schutz.

Für die Einhaltung des Waldabstandes müssen Waldflächen umgewandelt werden.

Waldflächen sollen nach § 1a BauGB nur in notwendigem Umfang umgenutzt werden. Die Umwandlung der Waldflächen innerhalb des Plangebietes ist im öffentlichen Interesse; ein Erhalt des Baumbestandes ist durch Einzelbaumschutz besser gewährleistet.

Entsprechend den bisherigen Planungen für das ehemalige KdF-Bad (Block I-II) wurde auch für die bestehenden denkmalgeschützten Gebäude des Blocks IV ein Waldabstand von 20 m durch das zuständige Forstamt festgelegt. Dies gilt ebenfalls im Küstenbereich für die Neubebauung der „Bastion“ (Gemeinschaftshaus).

Zur Herstellung des 20 m Waldabstandes müssen 1.473 qm innerhalb und 690 qm außerhalb des Plangebietes in parkartige Grünflächen umgewandelt werden.

Der zum Nachweis des Waldabstandes unumgänglicher Waldverlust ist durch Ersatzaufforstung am Standort auszugleichen. Gemäß Stellungnahme des zuständigen Forstamtes ist ein Ausgleichsfaktor von 1:1 zu erwarten, da es sich überwiegend um einen durch Sukzession entstandenen Kiefernwald handelt, der durch die unterlassene Pflege der Anlage entstanden ist. Die umzuwandelnden Flächen werden nicht für eine bauliche Nutzung in Anspruch genommen.

**Bewertung: Pflanzen.** Die vorgefundenen Biotoptypen weisen im Umfeld der Bebauung keine besonders wertvollen Strukturen auf. Für das Vorhaben werden ausschließlich bereits vorbeeinträchtigte Biotoptypen beansprucht.



Durch die intensive Bebauung und Versiegelung ist der Standort nicht als ungestört anzusprechen. Der Boden des Plangebietes entspricht nicht dem der naturgeprägten Umgebung. Im Umfeld der Bebauungen sind Anpflanzungen zu finden, die sich stellenweise weiter ausgebreitet haben. Daher sind Abweichungen in der Artenzusammensetzung zur potenziell natürlichen Vegetation zu erwarten.

Das Gelände sowie der angrenzende Sandstrand der Prorer Wiek werden besonders in den Sommermonaten intensiv durch Badegäste bzw. Museumsbesucher des ehemaligen KdF-Bades Prora frequentiert. Im Bereich des Strandes bzw. der Düne ist zu bemerken, dass das natürliche Relief überformt wurde und die Vegetation durch Trittschäden teilweise beeinträchtigt ist.

Es werden baulich und durch intensive Nutzungen bereits vorgeprägte Flächen beplant. Wertgebende Elemente des Naturraums werden nicht beeinträchtigt.

Ein unkontrolliertes Betreten der Dünen sowie der Waldflächen kann durch eine ausgewiesene Wegeführung (Dünenüberwege) verhindert werden.

Die gem. § 20 NatSchAG M-V besonders geschützten Biotope bleiben in ihrem jetzigen Bestand erhalten. Im Vergleich zur Vorbelastung werden die Dünen durch das Vorhaben nicht zusätzlich beeinträchtigt.

Tiere /Besonderer Artenschutz nach § 44 BNatSchG: Für Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und für die europäischen Vogelarten ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG eintreten können.

Generell: Das Gelände verfügt aus faunistischer Sicht mit den ungenutzten Gebäuden sowie Gehölzstrukturen, über ein höheres Lebensraumpotenzial. Innerhalb des Gebäudebestandes sind Fledermausvorkommen sowie das Vorkommen von Rauchschwalben bekannt. Darüber hinaus bietet das Gelände auch der Avifauna wertvolle Brutstätten sowie ein allgemeines Lebensraumpotential. Amphibien können innerhalb des Plangebietes aufgrund fehlender Habitate (keine Gewässer vorhanden) weitestgehend ausgeschlossen werden.

In den Sommermonaten wird das Plangebiet stark durch Besucher des ehemaligen KdF-Geländes bzw. Strandbesucher frequentiert. Nordwestlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich die Jugendherberge bzw. Jugendzeltplatz Prora (DJH). Aufgrund dieser Störwirkungen werden im Plangebiet überwiegend Allerweltsarten und Kulturfolger erwartet.

Auch der angrenzende Küstenbereich mit seinen Dünen, sowie der Strandvegetation verfügt aus faunistischer Sicht über ein höheres Lebensraumpotenzial für diverse Insekten und Reptilien. Die Planung erstreckt sich, im Vergleich zur Vorbelastung, nicht weiter in den Dünenbereich hinein. Es werden ausschließlich bereits baulich vorbeeinträchtigte Flächen beplant. Hier werden keine Teillebensräume besonders geschützter Arten erheblich beeinträchtigt.

Zur Sicherstellung der Berücksichtigung artenschutzrechtlichen Anforderungen an den Bebauungsplan nach § 44 BNatSchG wurde ein gesonderter Faunistischer Fachbeitrag zu den gebäudebewohnenden Arten (Untersuchung auf gebäudebewohnende Fledermäuse und Brutvögel 2012 und 2013, Zoologische Gutachten & Biomonitoring, Henrik Pommeranz 03/2013) erarbeitet.

Darüber hinaus liegen als Unterlagen aus benachbarten Planungen im gleichen Landschaftsraum vor (zu den Bebauungsplänen Nr. 13 und 14):

- Faunistischer Fachbeitrag, Büro für ökologische & faunistische Freilanduntersuchungen Michael Göttsche, 11/2007
- Fachbeitrag zum Artenschutz, Biologenbüro 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 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
- Insekten: Nachtkerzenschwärmer

Fledermäuse: Der gesamte Gebäudebestand im Plangebiet weist geöffnete Fenster (eingeschlagene oder fehlende Fensterscheiben) auf, somit ist ein Hineingelangen von Fledermäusen möglich. Zusätzlich ermöglichen zahlreiche Nischen und Spalten eine Nutzung als Sommerquartier. Im und am Rand des Plangebietes sind mit Gehölz- und Wiesenstrukturen geeignete Jagdreviere vorhanden.

Der im Rahmen der Kartierungen (Pommeranz 03/2013) ermittelte Sommerquartierbestand fiel recht gering aus. Es gelangen vorwiegend Einzeltiernachweise bzw. der Nachweis kleiner Gruppen. Auch der Artenbestand fiel mit zwei Arten gering aus (Zwerg- und Mückenfledermaus). Größere Sommerquartiere sowie Wochenstuben konnten im Planungsgebiet aktuell ausgeschlossen werden.

Bei den Schwärmzeitfängen konnten sechs Arten mit 154 Individuen (03.09.12) und vier Arten mit 34 Individuen (26.09.12) gefangen werden. Die Schwärmzeitfänge wiesen mit sechs Arten und bis zu 154 Tieren eine sehr hohe Arten- und Individuendichte auf. Das Artenspektrum hatte sich erwartungsgemäß von Anfang bis Ende September von den *Zwergfledermäusen* in Richtung *Myotis*-Arten verschoben. Für alle gefangenen Arten sind Überwinterungen möglich. Die Anzahl der gefangenen Individuen lässt darüber hinaus gewisse Rückschlüsse auf den Überwinterungsbestand zu. Der Überwinterungsbestand der Zwergfledermaus kann in Hinblick auf ähnliche Objekte und ähnlich hohe Schwärmaktivitäten auf mehrere hundert Tiere geschätzt werden.

Bei den Winterquartierkontrollen am 31.01. und 03.03.13 konnten die fünf Arten *Zwergfledermaus*, *Rauhautfledermaus*, *Wasserfledermaus*, *Fransenfledermaus* und *Braunes Langohr* festgestellt werden. Ein Großteil der überwinternden Tiere konnte im westlichen und zentralen Teil des Gemeinschaftshauses ermittelt werden. Wasser- und Fransenfledermäuse wurden vor allem in den Kellerräumen des ehemaligen Bauhofes (WQ1 - Abb. 11) festgestellt. Hier konnten kühle und sehr feuchte Bedingungen (100 % rel. L. bei 1,3 m Wasserstand) vorgefunden werden. Im Erdgeschoss des zentralen Teils des Gemeinschaftshauses (WQ2) wurden hingegen kalte und deutlich trockenere Verhältnisse (70 bis 80 % rel. L.) vorgefunden; in Teilbereichen waren die Wände durchfeuchtet und auch durchgefroren. Der Bestand überwinternder Arten fiel erwartungsgemäß aus. Es wurden vorwiegend Zwergfledermäuse (n=3) festgestellt, wenngleich größere Quartiere nicht einsehbar waren und nur durch zeternde Tiere auffällig wurden. Ferner konnte je eine Fransenfledermaus und eine Rauhautfledermaus vorgefunden werden. Mit der Rauhautfledermaus gelang der Nachweis einer Art, für die kaum Überwinterungsnachweise in Mecklenburg-Vorpommern vorliegen. Im stark zerklüfteten und spaltenreichen Mauerwerk des WQ2 sind aufgrund des zuvor festgestellten Schwärmaufkommens weitere Arten und deutlich mehr überwinternde Tiere zu erwarten. Die Ermittlung setzt aber einen unverhältnismäßig großen Aufwand (Entfernung von Steinen - ggf. Kernbohrungen) verbunden mit erheblichen Störungen für den Überwinterungsbestand voraus, der im Rahmen der vorliegenden Kartierung nicht vertretbar war.

In den Versorgungstunneln konnten nur einzelne überwinternde Tiere festgestellt werden (je eine Wasser-, Fransenfledermaus und ein Braunes Langohr). Große Teilabschnitte waren zu trocken, teils zugig und wiesen kaum Spalten auf, so dass letztendlich nur pessimale Überwinterungsbedingungen vorgefunden wurden.

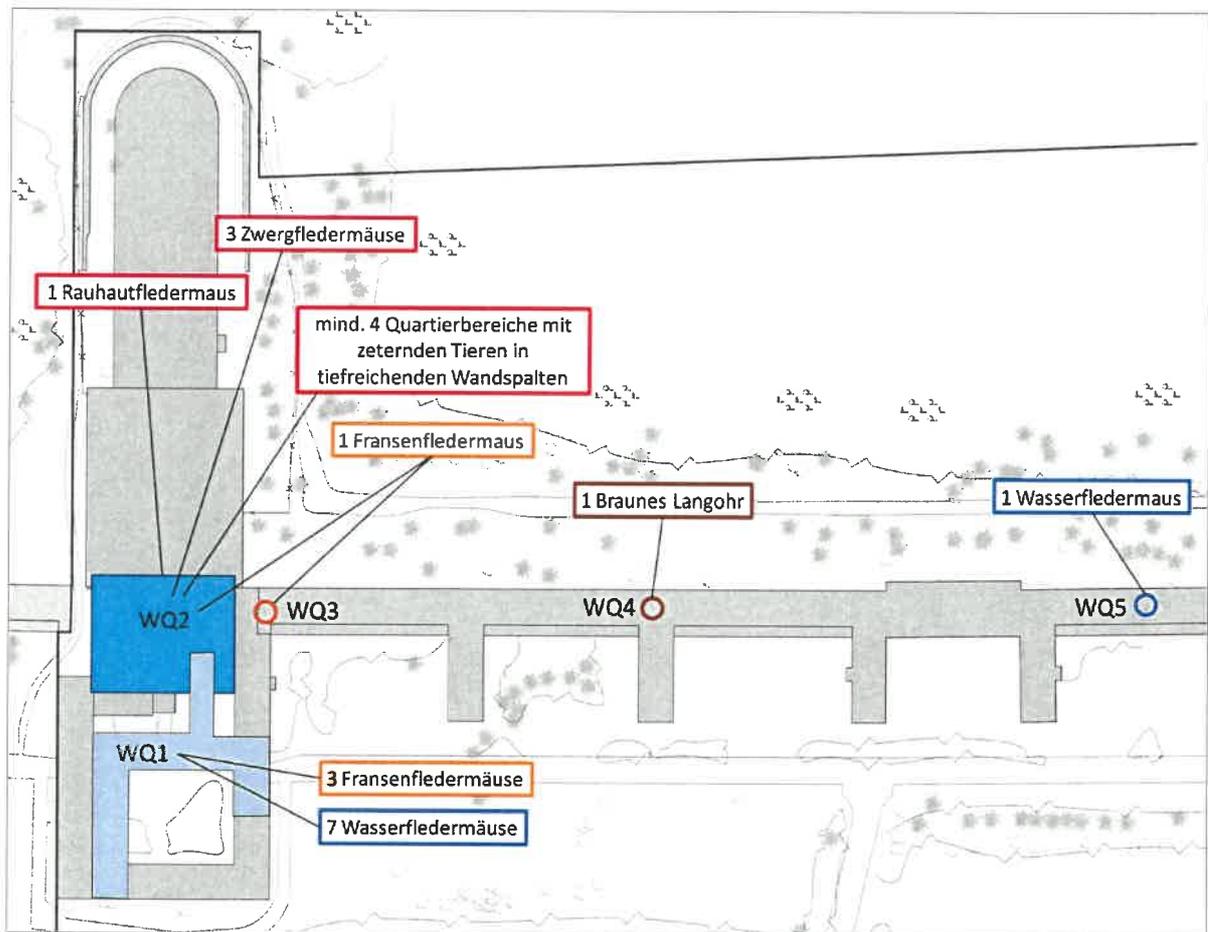


Abbildung 11 Lage der am 31.01. und 03.03.13 im Planungsgebiet ermittelten Winterquartiere (Pommeranz 03/2013)

Die aktuell vorliegenden Kartierergebnisse lassen im Rahmen der Projektdurchführung Zerstörungen von Fledermausquartieren erwarten. Ferner sind Tötungen sowie Störungen von Fledermäusen während der Umbau- und Sanierungsarbeiten nicht ausgeschlossen.

#### Vermeidungsmaßnahmen

Bei allen Sanierungs- und Umbauarbeiten am Gebäudekomplex Prora Block IV können mögliche Auswirkungen durch ein optimiertes Management erheblich minimiert werden. Hierzu werden folgende Maßnahmen empfohlen:

#### *Hochbauteil (oberirdisch):*

Der Umbau / die Sanierung sollte vorzugsweise im Zeitraum von Mitte August bis Mitte Oktober beginnen; in diesen Zeiträumen ist das Eingriffspotenzial als relativ gering anzusehen, da

- Fledermaus-Wochenstuben sich bereits in der Auflösung befinden und Jungtiere selbstständig sind,
- Fledermäuse temperaturbedingt über eine recht hohe Mobilität verfügen.

Als vorbereitende Maßnahmen sollten vor dem Umbau / der Sanierung alle potenziell möglichen und leicht demontierbaren Quartierbereiche (Bleche, Verkleidungen, Holzverschalungen etc.) per Hand entfernt werden; eine Verletzung der Tiere durch hebelnde Werkzeuge oder den Einsatz von Technik ist hierbei möglichst zu vermeiden. Grundsätzlich ist es empfehlenswert bei allen Arbeiten einen Artenschutzsachverständigen hinzuzuziehen und sofern möglich geeignete Ersatzmaßnahmen bereits im Vorfeld der Eingriffe zur Verfügung zu stellen.



*Tiefbauteil (unterirdisch, z.B. zentraler Teil des Gemeinschaftshauses, Keller, Versorgungstunnel):*

Der Umbau / die Sanierung sollte möglichst in der letzten Aprildekade oder zwischen Mitte August und Ende September beginnen; in diesen Zeiträumen ist das Eingriffspotenzial als relativ gering anzusehen, da:

- Fledermäuse in diesem Zeitraum kaum in den Gebäudeteilen anzutreffen sind,
- Fledermäuse temperaturbedingt über eine recht hohe Mobilität verfügen.

Als vorbereitende Maßnahmen sollten vor dem Umbau / der Sanierung alle potenziell möglichen Quartierbereiche auf Fledermäuse untersucht und diese geborgen und versorgt werden; eine Verletzung der Tiere durch den Einsatz von Technik (Stemmwerkzeuge) ist hierbei zu vermeiden. Grundsätzlich ist es empfehlenswert bei allen Arbeiten einen Artenschutzsachverständigen hinzuzuziehen und sofern möglich geeignete Ersatzmaßnahmen bereits im Vorfeld der Eingriffe zur Verfügung zu stellen.

#### Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

Fledermausquartierverluste müssen im Zuge der Umbau- bzw. Sanierungsarbeiten in vollem Umfang vor Ort kompensiert und wo möglich auch erhalten werden. Hierzu werden durch den Gutachter (Pommeranz 03/2012) die nachfolgenden vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) empfohlen und soweit flächenrelevant (d.h. über Fragen der Detailausbildung einzelner Bauteile hinausgehend) planungsrechtlich festgesetzt:

#### Sommer- und Zwischenquartiere

- Herstellung von mind. 50 lfd. m Quartierspalte unter Trauf-Verblechungen der niedrigen Gebäudeteile (1. OG – westexponiert),
- Erhalt der Zugänge zu allen vertikalen Dehnungsfugen durch mindestens 20 cm lange Einflugöffnung im oberen Bereich der Fuge (> 1m unterhalb Trauf),
- partieller Erhalt von Quartieren unter Gesimsverblechung durch Einbringen einer schmalen Holzlattung (Spaltenmaß 20 bis 25 mm).

#### Winterquartiere

- a) Herrichtung eines feucht-kühlen Winterquartiers unterirdisch (**AM 1**)

Für die Herrichtung eines feucht-kühlen Winterquartiers sind die Kellerräumlichkeiten unterhalb des westlichen oder zentralen Teils des Gemeinschaftshauses empfehlenswert (Abb. 12). Die Kellerräume weisen schon wesentliche Eigenschaften eines optimalen Winterquartiers dieses Typs auf. Das Winterquartier sollte eine Grundfläche von wenigstens 100 qm aufweisen. Neben einem vandalismussicheren Verschluss ist ein Einflug von mind. 50 x 10 cm (Breite x Höhe) erforderlich. Ferner sollte das Spaltenpotenzial im Quartier durch geeignete Maßnahmen deutlich erhöht werden. Hierfür sind verschiedene Mehrkammerhohlblocksteine (raues Material) und raue, verrottungsbeständige an den Wänden montierte Plattenquartiere geeignet. Eine Übererdung (Frostsicherung) des Bauwerks macht sich dann erforderlich, wenn darüberliegende Gebäudeteile abgebrochen werden sollen. Der Wasserstand kann auf dem aktuellen Niveau belassen werden. Eine relative Luftfeuchtigkeit von nahezu 100 % muss durchgängig gewährleistet werden.

- b) Herrichtung eines mäßigfeucht-kalten Winterquartiers oberirdisch (**AM 2**)

Für die Herrichtung eines mäßigfeucht-kalten Winterquartiers sind die Räumlichkeiten im Erdgeschoss des zentralen Teils des Gemeinschaftshauses empfehlenswert (Abb. 12). Die Räumlichkeiten weisen schon wesentliche Eigenschaften optimaler Winterquartiere dieses Typs auf. Das Winterquartier sollte eine Grundfläche von wenigstens 200 bis 300 qm aufweisen. Eine äußere Dämmung der Räume ist insbesondere dann von Vorteil, wenn der darüber liegende Gebäudeteil beheizt werden soll. Die Quartieröffnung sollte



etwa 2 x 2 m betragen, um einerseits den Rauchschwalben eine genügend große Einfluggöffnung bieten zu können und andererseits kalte Überwinterungsverhältnisse zu garantieren. Die Sicherung der Zugangsöffnung muss durch horizontale Gitterstäbe (Abstand >12 cm) erfolgen, um Brutvögeln und Fledermäusen einen weitgehend ungehinderten Einflug zu ermöglichen. Die Quartiertemperatur im Mittwinter sollte sich bei 2 bis 4 °C und die relative Luftfeuchtigkeit bei etwa 80 % einpegeln. Hierfür ist ggfs. eine Regenwassereinleitung und Verrieselung auf dem Betonfußboden erforderlich. Besondere Aufmerksamkeit sollte der Erhöhung des Spaltenangebotes gewidmet werden. Neben der Öffnung des Mauerwerks (Freilegen von Fugen) ist die Montage verschiedener Spaltenquartiere (Fertigkästen /-schalen, flächiger Plattenquartiere) möglich.



Abbildung 12 Empfehlungen für Räumlichkeiten, die als unterirdisches Winterquartier (blau) und oberirdisches Winterquartiere (rot - 2 Varianten) erhalten bzw. entwickelt werden können. Die Pfeile markieren mögliche Quartiereinflüge (Pommeranz 03/2013)

Vor den Winterquartieren sowie im direkten Umfeld sollten möglichst keine Beleuchtungsanlagen installiert werden, um relativ dunkle Beleuchtungsverhältnisse für schwärmende und einfliegende Tiere gewährleisten zu können. Alle Beleuchtungskörper sollten generell mit Natriumdampflampen oder gleichwertigen LEDs und einem geringen zum Boden gerichteten Abstrahlwinkel betrieben werden.

Der Gutachter kommt zu dem Fazit, dass bei Umsetzung der dargelegten Vermeidungs-, Minderungs- und Ersatzmaßnahmen das für die Fledermausfauna verbleibende Restrisiko soweit vermindert werden kann, dass eine erhebliche Beeinträchtigung der lokalen Populationen wahrscheinlich nicht zu erwarten ist.

**Haselmaus:** Aufgrund der Waldbereiche sind prinzipiell Vorkommen der Waldart Haselmaus möglich. Die Waldstrukturen bieten aber vermutlich nur kleinflächig optimale Lebensräume, da größere zusammenhängende Haselnussbestände 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.

**Vögel:** Das Plangebiet verfügt über abwechslungsreiche, unterschiedliche Lebensräume (wie Gebäude, Gebüsch- und Baumstrukturen) und bietet somit gute Bedingungen für Brutvögel. Die



kleine Wiesenfläche westlich des Gebäudebestandes wird als nicht geeignet eingeschätzt Bodenbrütern ein geeignetes Habitat zu bieten. Das Gelände befindet sich angrenzend zu intensiven Nutzungen. Besonders in den Sommermonaten weißt das Gelände eine hohe Frequentierung durch Museumsbesucher oder Spaziergänger auf. Innerhalb des vorhandenen Gehölzbestandes sowie innerhalb des Waldes sind typische Brutvögel dieser Lebensräume zu erwarten. Der Wald bleibt weiterhin als Lebensraumstruktur erhalten. Von Rodungen des Einzelbaumbestandes sind überwiegend junge Bäume mit geringem Stammumfang und Kronenvolumen betroffen. Vogelnester in den Baumkronen wurden hier nicht entdeckt.

Zum Schutz der Brutvögel sind Baumfäll- und Pflegearbeiten gem. BNatSchG generell nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. zulässig.

Von Ende Juli bis Ende September 2012 konnten im bzw. am untersuchten Gebäudekomplex die drei Brutvogelarten *Rauchschwalbe* (17 Brutpaare), *Hausrotschwanz* (2 Brutpaare) und *Zaunkönig* (2 Nester) festgestellt werden. Als herausragend muss der Rauchschwalbenbrutbestand angesehen werden, der vor allem im westlichen und mittleren Teil des Gemeinschaftshauses eine hohe Dichte aufwies.

Die aktuell vorliegenden Kartierergebnisse lassen im Rahmen der Projektdurchführung Zerstörungen von Brutplätzen erwarten. Ferner sind Tötungen sowie Störungen von Brutvögeln während der Umbau- und Sanierungsarbeiten nicht ausgeschlossen.

#### Vermeidungsmaßnahmen

Der Umbau / die Sanierung sollte (auch unter Berücksichtigung der parallel zu beachtenden Fledermausquartiere) möglichst in der letzten Aprildekade oder zwischen Mitte August und Ende September beginnen; in diesen Zeiträumen ist das Eingriffspotenzial als relativ gering anzusehen, da:

- Vogelbruten noch nicht begonnen haben oder bereits weitestgehend abgeschlossen sind.

Als vorbereitende Maßnahmen sollten vor dem Umbau / der Sanierung nicht besetzte Vogelnester entfernt und eine Neubesiedlung für die Bauphase unterbunden werden (ein schadloses Umsetzen bereits bezogener Nester ist nicht mehr möglich). Grundsätzlich ist es empfehlenswert bei allen Arbeiten einen Artenschutzsachverständigen hinzuzuziehen und sofern möglich geeignete Ersatzmaßnahmen bereits im Vorfeld der Eingriffe zur Verfügung zu stellen.

#### Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

Für Brutplatzverluste gebäudebrütender Arten wird empfohlen diese vorsorglich im Verhältnis 1:1,5 bis 1:2 auszugleichen, da Finde- und Gewöhnungseffekte zu berücksichtigen sind. Für die einzelnen Arten ergibt sich folgender Ersatzaufwand:

- *Rauchschwalbe* - 25 Ersatznester / -brutplätze in geeigneten Gebäudeteilen
- *Hausrotschwanz* - 4 Ersatzkästen oder -nischen am Gebäudekomplex (Einbausteine in die Fasse eingelassen oder Brutnischen in der Fassade).

Die Schaffung von Ersatzbrutplätzen für die Rauchschwalbe ist erfahrungsgemäß mit erhöhten Schwierigkeiten verbunden. Einerseits bevorzugen Rauchschwalben verdunkelte Räumlichkeiten und andererseits ist nur eine lockere Koloniebildung möglich, da die Art im Vergleich zur Mehlschwalbe ein stärkeres Revierverhalten aufweist. Zum Erhalt des Brutbestandes wird demnach empfohlen zwei Teilbereiche vorzusehen. Ein Teil des Brutbestandes kann weiterhin Räumlichkeiten des zentralen Teils des Gemeinschaftshauses nutzen (Grundfläche ca. 200 qm, Gesamtvolumen ca. 1.000 cbm). Hier soll die Nistplatzsituation durch das Anbringen von 15 Ersatznestern deutlich verbessert werden. Eine große Einflugöffnung ermöglicht es den Tieren ohne größere Konkurrenzstreitigkeiten in die Bruträume einzufiegen. Darüber hinaus werden am Hochbauteil fünf Toträume für Rauchschwalben aktiviert und dauerhaft als Brutraum vorgehalten (**AM 3**). Auch hier erfolgt die Montage von Ersatznestern (insgesamt 10 Stück).

Der Gutachter kommt zu dem Fazit, dass bei Umsetzung der dargelegten Vermeidungs-, Minderungs- und Ersatzmaßnahmen das für die Brutvogelfauna verbleibende Restrisiko soweit vermin-



dert werden kann, dass eine erhebliche Beeinträchtigung der lokalen Populationen wahrscheinlich nicht zu erwarten ist.

Reptilien: Innerhalb des Plangebietes gibt es Offenland- und Waldbereiche. Auch die betonierten Erschließungsflächen mit angrenzenden Wiesenstrukturen bieten für Reptilien gute Lebensräume. Wanderkorridore die die verschiedenen Lebensräume miteinander verbinden (z.B. von der Wiesenfläche zur Düne bzw. Strandbereich) sind jedoch mit Ausnahme des durchgehenden Dünenstreifens entlang des Strandes nicht vorhanden.

In der Umgebung wurden in der Vergangenheit bei Kontrollen regelmäßig die Reptilienarten Waldeidechse und Blindschleiche in jeweils stabilen Vorkommen angetroffen. Aus dem weiteren Umfeld liegen Nachweise der Schlingnatter vor. Eine gute potenzielle Habitataignung für die Schlingnatter besteht vor allem im Bereich der Mitte zwischen Block III und Block IV südlich des Plangebiets sowie nördlich von Block V.

In der Umgebung des Plangebiets sowie im Dünenbereich sind genügend weitere Habitate vorhanden, so dass evtl. vorkommende Reptilien nicht auf die begrenzten gebäudenahen Flächen des Plangebietes angewiesen sind. Durch die gesicherte Ausgleichsmaßnahme auf der ehem. Sportplatzfläche („Selbständige Vegetationsentwicklung (Besiedelung durch Grasfluren) und Sicherung als offene Waldlichtung“ auf 8.033 qm) wird im Sinne einer artenschutzrechtlichen Minimierungs- bzw. CEF-Maßnahme unmittelbar angrenzend an das Plangebiet ein geeigneter Lebensraum für Reptilien und damit der Erhalt der Arten dauerhaft gesichert.

Es wird daher nicht von einem innerhalb der speziellen Artenschutzrechtlichen Betrachtung relevanten Konfliktpotenzial ausgegangen.

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.

Tiere / Bewertung: Das Vorhaben beschränkt sich auf das intensiv genutzte Umfeld vorhandener Bebauung, liegt also innerhalb langjährig anthropogen geprägter Biotoptypen. Repräsentative Vorkommen streng geschützter Arten sind mit Ausnahme der gebäudebewohnenden Arten innerhalb des Bereichs derzeit nicht bekannt.

Ein Verbotstatbestand gem. § 44 BNatSchG wurde bei Unterstellung der geforderten Sorgfalt sowie unter Berücksichtigung der dargestellten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen aktuell nicht festgestellt. **Die Betroffenheit von Verbotstatbeständen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist in Vorbereitung von Bauarbeiten erneut zu prüfen, sofern die Realisierung des Vorhabens nicht innerhalb der kommenden 5 Jahre realisiert wird. Im positiven Fall wäre eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Bundesnaturschutzgesetz erforderlich.**

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

Prognose bei Nichtdurchführung: Bei Nichtdurchführung des Vorhabens wird der gegenwärtige Zustand beibehalten. Die Gebäude und Erschließungsflächen des denkmalgeschützten, ehemali-



gen KdF-Bades wären weiterhin dem Verfall preisgegeben. Bei anhaltender Nichtnutzung würde sich zunehmend weiterer Gehölzbestand einstellen.

Minimierung und Vermeidung: Ein qualitativ hochwertiger Umbau eines bereits beeinträchtigten Gebietes vermeidet Eingriffe in derzeit unberührte Natur. Die gärtnerische Anlage der Grundstücksflächen sowie die Pflanzung von Einzelbäumen schaffen eine dauerhafte Grünstruktur. Das Vorhaben beansprucht keine völlig ungestörten Landschaftsräume und wird auf das unmittelbar notwendige Maß beschränkt.

Durch eine Besucher lenkende Wegstruktur (z.B. Dünenüberwege) kann ein unkontrolliertes Betreten des Dünenbereichs sowie der angrenzenden Waldflächen verhindert werden.

Zustand nach Durchführung: Bei Durchführung des Vorhabens werden die vorhandenen Gebäude aus- bzw. umgebaut. Es werden neue Erschließungsflächen angelegt. Das Gelände wird zu Wohn- bzw. zu Ferienwohnzwecken intensiv genutzt werden.

Die randlichen Gehölzflächen (Wald) des Plangebietes sowie einige Einzelbäume bleiben erhalten. Der Verlust an Biotop- bzw. Gehölzfläche wird ausgeglichen.

Innerhalb des Waldabstandes werden keine Gebäude zu Wohnzwecken oder zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen errichtet. Bauliche Veränderungen beschränken sich auf den vorhandenen Bestand. Die Erschließungsflächen (Straßen- und Wege, Parkplätze) werden den neuen Anforderungen angepasst.

Die bestehenden Gebäude werden für die zukünftige Nutzung ausgebaut bzw. erweitert. Angestrebt wird eine Wohn- bzw. Feriennutzung. Die Erschließungssituation wird optimiert (Anlage neuer Straßen, Wege, Parkplätze). Die nicht überbaubaren Freiflächen werden gärtnerisch angelegt.

Biototypen mit übergeordneter Bedeutung bzw. übergeordneten Habitatstrukturen sind vom Vorhaben nicht betroffen. Art und Dimension der geplanten Nutzung stellen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere dar.

## **Landschaftsbild**

Bestand / Bewertung: Im Rahmen der landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale wurde die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes nach den Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewertet. Auf einer 4-stufigen Skala wurden das Untersuchungsgebiet und seine Umgebung (Landschaftsbildraum: Schmale Heide mit Prora und Binz, Nr. II 7 – 8 Küstenbereich) der Stufe mittel bis hoch zugeordnet (LAUN 1996).

Das Plangebiet befindet sich direkt an der Küste der Prorer Wiek. Es liegt außerhalb der Ortslage Binz, jedoch innerhalb eines langjährig bebauten Siedlungskomplexes (ehemaliges KdF-Gelände Prora). Östlich und westlich befinden sich Waldflächen. Nördlich und Südlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich weitere Gebäude des denkmalgeschützten Ensembles.

Das gesamte Gebiet entlang der Küste ist seit den 30er Jahren durch den Bau des KdF-Bades geprägt. Seit Aufgabe der militärischen Nutzung Anfang der 90er steht der Gebäudebestand weitestgehend leer. Gebäude und Nebenflächen unterliegen keiner Nutzung und sind dem Verfall preisgegeben.

Aus Richtung Westen bzw. aus den umgrenzenden Waldflächen sticht der Gebäudebestand kaum heraus. Vom Strand aus werden die Gebäude teilweise vom bestehenden Kiefernwald bedeckt, sind jedoch bei lückigem Bewuchs, besonders an den Strandabgängen, gut zu erkennen. Sichtbeziehungen sind aufgrund des allseitig umgrenzenden Gehölzbestandes kaum möglich.

Die zunehmend verfallenden Gebäude und Erschließungsflächen wirken sich derzeit insgesamt negativ auf das Landschaftsbild aus.

Die Gebäude des ehemaligen KdF-Bades Prora tragen in hohem Maße zur Identifikation der Bewohner mit ihrem Ort bei. Eine bauliche Entwicklung in diesem seit Jahren bestehenden Gebäu-



debestand durch eine sorgfältige denkmalgerechte Sanierung ist wünschenswert. Als bedeutender (Nah-) Erholungsraum ist vor allem der angrenzende Sandstrand von Prora zu nennen. Dieser ist durch die Planung nicht betroffen.

Die Lage des Plangebietes im Übergang zur Ostsee (Prorer Wiek) erfordert einen besonders bedachten Umgang mit dem wertvollen Landschaftsbild.

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

Prognose bei Nichtdurchführung: Bei Nichtdurchführung des Vorhabens werden sich keine Veränderungen des Landschaftsbildes ergeben.

Die Gebäude und Erschließungsflächen von Block IV würden in Ihrem jetzigen Bestand erhalten bleiben. Im Falle einer weiteren Nichtnutzung der Flächen würden die Gebäude weiter verfallen und die Sukzession weiter fortschreiten. Die städtebaulichen Missstände (Verfall einer denkmalgeschützten Anlage, Entstehung von baulichen Ruinen) würden zunehmen.

Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben besteht in der Sicherung einer Nachnutzung und damit des langfristigen Erhalts einer denkmalgeschützten Anlage. Das Landschaftsbild ist durch die bestehenden Gebäude des ehem. KdF-Bades geprägt, deren denkmalgerechte Sanierung nur positive Auswirkungen auf das Landschaftsbild haben wird.

Zustand nach Durchführung: Bei Umsetzung des Vorhabens erfolgt ein geordneter Erhalt der bestehenden denkmalgeschützten Gebäude im Plangebiet. Die Freianlagen werden gärtnerisch angelegt, die Sicherung eines raumbildenden Baumbestandes schafft ein nachhaltig harmonisches Bild und bindet die Anlage in die Landschaft ein. Der westlich und östlich vorhandene Wald bleibt erhalten und wird, soweit möglich, durch Aufforstung kleinerer Bereiche gestärkt.

Das Landschaftsbild wird durch die Erneuerung und den Ausbau des alten, teilweise ruinösen Gebäudebestandes positiv verändert. Die Beseitigung der städtebaulichen Missstände trägt zu einer Verbesserung des kleinräumigen Landschaftsbildes bei.

### **3.2.3) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich**

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, Artikel 1 G. v. 29.07.2009 BGBl. I S. 2542; Geltung ab 01.03.2010) und Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern [NatSchAG M-V, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66)] zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen.

#### Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Mit dem Vorhaben wird ein alter, bereits bebauter Standort einer neuen Nutzung zugeführt. Aufgrund des Ausmaßes der für das Vorhaben erforderlichen Flächen wird unter dem Aspekt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine intensive Grundstücksauslastung gewählt, die als grünordnerische Mindestanforderung Maßnahmen zum Einbinden der Flächen in die umgebende Landschaft festsetzen. Pflanzungen von Gehölzflächen und Einzelbäumen gleichen den Verlust gehölzprägender Biotope aus und strukturieren das Landschaftsbild.

Es werden keine völlig ungestörten Landschaftsräume beansprucht. Eingriffe in den Bestand der gem. § 20 NatSchAG M-V besonders geschützten Biotope im Umfeld des Plangebietes werden vermieden.



Eingriffe entstehen durch den Ausbau bzw. Erweiterung vorhandener Gebäude und Nebenanlagen (anlagebedingter Totalverlust) sowie durch betriebsbedingte Nutzungsintensivierung.

Maßnahmen zum Ausgleich negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Der durch das Vorhaben verursachte ermittelte Eingriff wird zum Teil innerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Weiterhin findet eine finanzielle Beteiligung an der Kompensationsmaßnahme *Ökokonto Prosnitz* statt.

Ein Verlust an Einzelbäumen wird ebenfalls innerhalb des Plangrundstücks kompensiert, sowie als Ausgleichszahlung geleistet. Die für die Waldumwandlung erforderlichen Aufforstungsflächen befinden sich angrenzend an den Geltungsbereich des Plangebietes auf dem Flurstück 11/26, Flur 6, Gemarkung Prora. Die Flächen befinden sich im Besitz des Vorhabenträgers und stehen zur Verfügung.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen: Sofern das Vorhaben im geplanten Umfang zur Realisierung kommt, sind Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft unvermeidbar. Mit der Realisierung des Vorhabens ist ein teilweiser Verlust der vorhandenen Vegetation (Einzelbäume, Gehölzstrukturen, Staudensäume, Waldflächen) unumgänglich. Bodenfunktionen besonderer Bedeutung werden vom Vorhaben nicht berührt.

Anlagebedingt werden überwiegend Flächen für den Neubau von Nebenanlagen beansprucht. Erweiterungen am Gebäudebestand sind nur in untergeordnetem Umfang, durch den Bau von Terrassen und Balkonen geplant.

Für nahezu das gesamte Plangebiet wird ein Funktionsverlust für die vorhandenen Biotopstrukturen berechnet, da die Sanierungs- und Neubaumaßnahmen auch umfassende Erdarbeiten im gesamten Gelände verursachen, so dass nur randlich Wald- und Gehölzstrukturen erhalten werden können.

Der Freiraumbeeinträchtigungsgrad wird mit 1 festgesetzt, d.h. der Abstand des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Flächen vom Schwerpunkt des Vorhabens beträgt  $\leq 50m$ . Dies entspricht einem Korrekturfaktor von 0,75.

Die in der Eingriffsbilanz berücksichtigten Flächen entsprechen in Summe der Flächenzusammenstellung in Kapitel 2.3.

Teilbereich	Vollversiegelung	Funktionsverlust	Mittelbarer Eingriff
WA Fläche A	351 qm	6.256 qm	
WA Fläche B	1.817 qm	3.056 qm	
Sondergebiet	926 qm	1.752 qm	
Verkehrsfläche	40 qm	--	
Grünfläche gebäude-nah (mögl. Bauraum)		563 qm	
<b>Gesamt</b>	<b>3.134 qm</b>	<b>11.627</b>	<b>8.848</b>



## Eingriffsermittlung (naturschutzfachlich)

### Biotopbeseitigung mit Totalverlust

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
OBV+RHU (Brachfläche der Verkehrs- und Industrieflächen, ruderal geprägt)	14.11.3	2.014	1,5*	[2,5+0,5] x 0,75	4.532
Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)	13.1.1	500	1	[1,0+0,5] x 0,75	563
Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX)	13.2.1	200	1	[1,0+0,5] x 0,75	225
Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten (PHY)	13.2.2	420	0	[0,2+0,5] x 0,75	221
<b>Gesamt</b>		<b>3.134</b>			<b>5.541</b>

Tabelle 1: Biotopbeseitigung mit Totalverlust

\* höherer Grundwert durch Anteil an Ruderalpflanzen

### Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
OBV+RHU (Brachfläche der Verkehrs- und Industrieflächen, ruderal geprägt)	14.11.3	6.770	1,5*	2,5 x 0,75	12.694
Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)	13.1.1	3.777	1	1,0 x 0,75	2.833
Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX)	13.2.1	123	1	1,0 x 0,75*	92
Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten (PHY)	13.2.2	394	0	0,2 x 0,75*	59
Bodensaurer Kiefernwald auf Küstendüne (WKA + UGK)	1.8.3	563	4	8 x 0,75	3.378
<b>Gesamt</b>		<b>11.627</b>			<b>19.056</b>

Tabelle 2: Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust



\* höherer Grundwert durch Anteil an Ruderalpflanzen

### Mittelbare Eingriffswirkungen

Mittelbare Eingriffswirkungen aufgrund negativer Randeinflüsse des Vorhabens betreffen gem. Stufe 3 der Ermittlung des Kompensationserfordernisses (Hinweise zur Eingriffsregelung im Land Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999/Heft 3, Kap. 2.4.1) Biotoptypen mit einer Werteinstufung  $\geq 2$  innerhalb projektspezifisch zu definierender Wirkzonen.

Das bisher brachliegende ehemalige Militärgelände wird wieder nutzbar gemacht. Ein Um- und Ausbau der leerstehenden Gebäude und Erschließungsflächen zur Herstellung eines Wohn- bzw. Ferienwohngebietes bedingt in Zukunft einen höheren Nutzungsdruck auch auf angrenzende, bisher störungsärmere Flächen. Es werden mittelbare Eingriffswirkungen mit einer Wirkintensität von 20% (bis 20 m) geltend gemacht.

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Kompensationserfordernis x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Bodensaurer Kiefernwald auf Küstendüne (WKA + UGK)	1.8.3	8.848	4	8 x 0,05	3.539
<b>Gesamt:</b>		<b>8.848</b>			<b>3.539</b>

Tabelle 3: Mittelbare Eingriffswirkungen

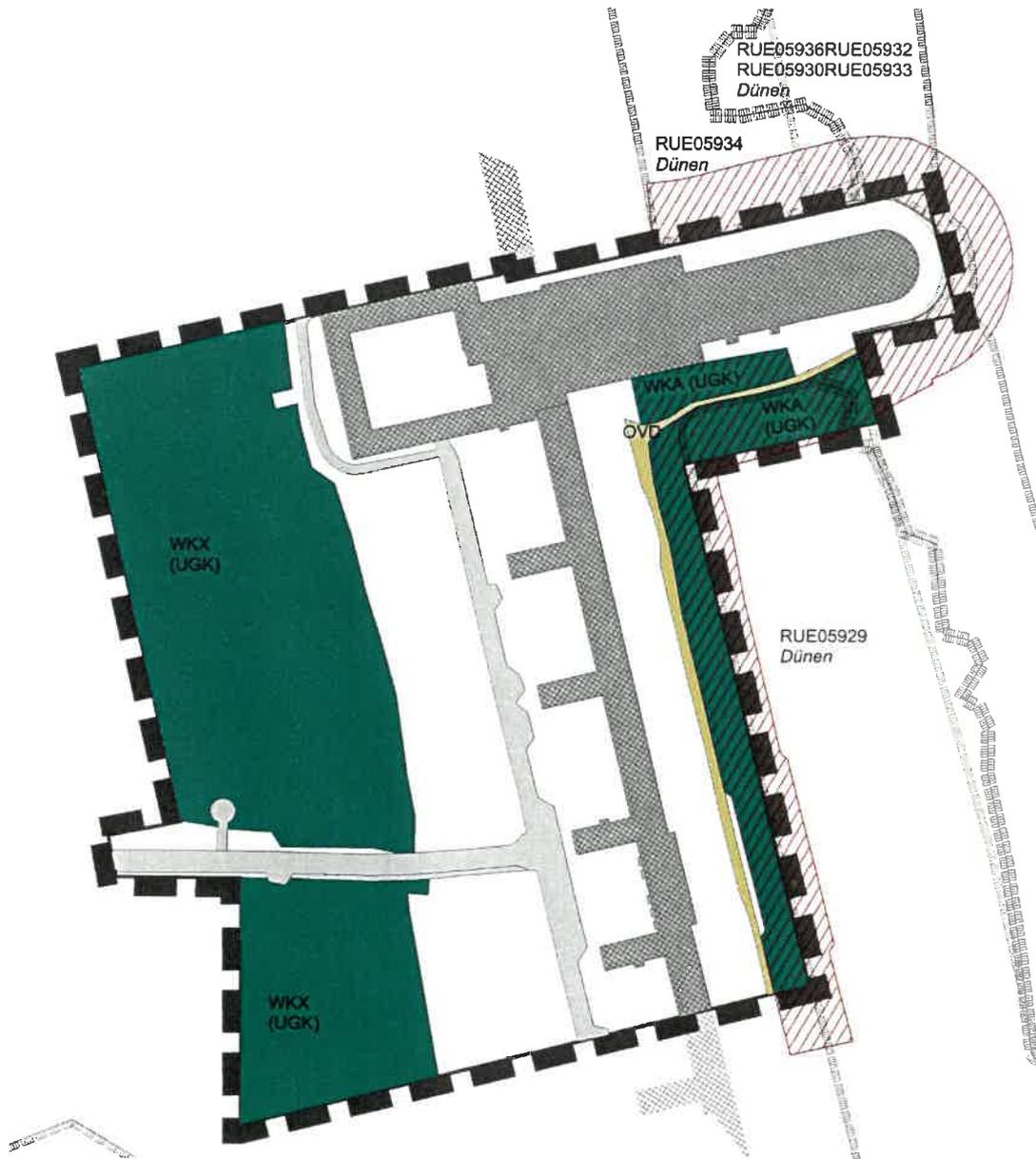


Abbildung 13: Mittelbare Eingriffswirkungen

Ermittlung des Gesamteingriffs:

Biotopbeseitigung mit Totalverlust	5.541 Kompensationsflächenpunkte
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	19.056 Kompensationsflächenpunkte
<b>Mittelbare Eingriffswirkungen</b>	<b>3.539 Kompensationsflächenpunkte</b>

**Gesamteingriff 28.136 Kompensationsflächenpunkte**

Ausgleichsmaßnahmen (naturschutzfachlich)

Die festgesetzten Einzelbaumpflanzungen dienen dem Erhalt bzw. dem Fortbestand der pflanzlichen Rahmung des Geländes entlang der Straßen.



Ermittlung des Flächenäquivalents für die Kompensationsmaßnahmen

Biotoptyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
Kompensationsmindernde Maßnahme gärtnerische Anlage der Grundstücksfläche	12.169	-	0,6	0,6	4.381
Selbständige Vegetationsentwicklung (Besiedelung durch Grasfluren) und Sicherung als offene Waldlichtung	8.033	2	3	0,8	19.279
<b>Gesamt</b>					<b>23.660</b>

Tabelle 4: Ausgleichsmaßnahmen

Neben einer Kompensationsminderung wird als Kompensationsmaßnahme die Sicherung einer dauerhaft offenen Waldlichtung mit 8.033 qm auf einer bislang durch naturfremde Nutzung geprägten Flächen (ehem. Sportplatz, Flst. 11/26 der Flur 6, Gemarkung Prora) vorgesehen. Die Fläche schließt sich südlich an das Plangebiet an und ist im Besitz des Vorhabenträgers. Als Maßnahme wird festgesetzt:

Selbständige Vegetationsentwicklung (Besiedelung durch Grasfluren) und Sicherung als offene Waldlichtung: Der Lichtungsbereich ist der freien Besiedelung durch die im Gebiet standorttypisch vorkommenden Grasfluren zu überlassen und von sich entwickelnden Baum- und Strauchpflanzen durch Mähen der Fläche im dreijährigen Rhythmus frei zu halten. Das Mähen soll im Zeitraum von Ende Oktober bis Ende Februar durch Balkenmäher oder Motorsensen erfolgen. Das Mähgut soll von der Fläche entfernt werden bzw. kann dort in Mieten aufgesetzt werden und verbleiben. Die Fläche ist durch eine Einzäunung dauerhaft vor Nutzungen zu schützen. Der Lebensraum der Reptilien soll durch einige Strukturen (Lesesteinhaufen, alte Betonschwellen oder -elemente) bereichert werden.



Abbildung 14 Lage Kompensationsfläche, unmaßstäblich

Durch Sicherung des Erhalts als Waldlichtung soll die Maßnahme nicht zuletzt auch zum Schutz von besonders streng geschützten Tierarten dienen (Reptilien, hier: Schlingnatter). Hierzu wird ergänzend eine Optimierung durch Strukturanreicherung (Lesesteinhaufen o.ä.) vorgesehen.

Die rechtliche Sicherung der Maßnahme erfolgt über den städtebaulichen Vertrag. Im Zuge der Aufstellung des für den südlich angrenzenden Bereich vorgesehenen Bebauungsplan Nr. 23B erfolgt ergänzend eine planungsrechtliche Sicherung der Maßnahme.



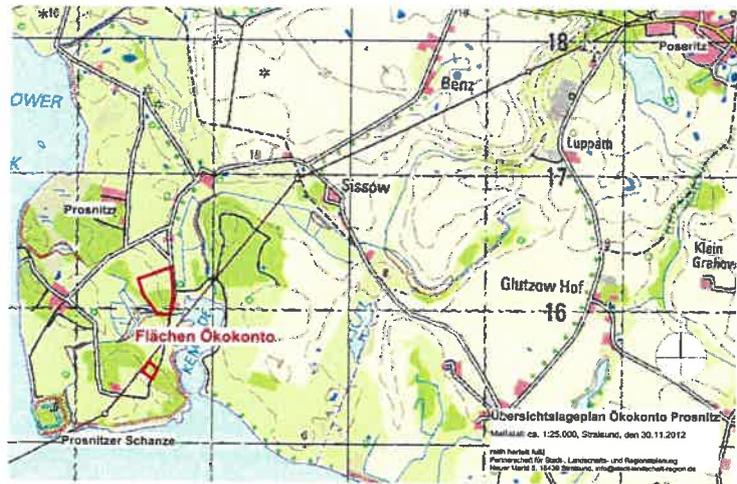
In der Gegenüberstellung des Eingriffs im rechnerisch ermittelten Umfang von 28.136 Kompensationsflächenpunkten stehen Ausgleichsmaßnahmen im Umfang von 23.660 Kompensationsflächenpunkten gegenüber. Das verbleibende Defizit von 4.476 Kompensationsflächenpunkten wird im Rahmen einer externen Maßnahme erbracht.

Externe Kompensationsmaßnahme Ökokonto Prosnitz

Zur Kompensation des verbleibenden rechnerisch ermittelten Eingriffs im Umfang von 4.476 Kompensationsflächenpunkten wird die Zahlung von 1,85€ je Kompensationsflächenpunkt sowie eines Zuschlags von 0,90€ pro Quadratmeter nachzuweisendem Wald in die Sammelkompensationsmaßnahme Ökokonto Prosnitz festgesetzt (zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer, gesamt 10.227,30 netto bzw. brutto **12.170,49€**).

Das Ökokonto Prosnitz (Gemeinde Gustow, Gemarkung Prosnitz, Landkreis Vorpommern-Rügen) ist eine private Sammelkompensationsmaßnahme, die von der Unteren Naturschutzbehörde offiziell als Ökokonto anerkannt wurde.

Als Einzelmaßnahmen sind die Entwicklung von Wirtschaftswald zu Naturwald initiiert sowie eine Erstaufforstung unter Berücksichtigung naturschutzfachlicher Anforderungen durchgeführt worden. Die Erstaufforstung wurde von der Forstbehörde abgenommen.



Mit Erbringung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sowie der Zahlung in das Ökokonto Prosnitz gilt der rechnerisch ermittelte Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft als ausgeglichen.

Kompensation gem. LWaldG M-V

Eingriffe in den Waldbestand sind gem. § 15 LWaldG M-V zu kompensieren. Gem. Abstimmung mit der Forstbehörde ist der für die zur Erzielung der Waldabstände in private Grünfläche umzuwandelnde Waldfläche mit dem Faktor 1 zu ersetzen.

Die außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes erforderlichen Waldumwandlungen werden im Rahmen des Gesamtvorhabens in die folgende Flächenbilanz aufgenommen. Demnach ergibt sich nach den Festsetzungen des B-Planes für die Eingriffe in den Waldbestand folgender Ersatzumfang:

Waldtyp	Ausgleichsfaktor	Betroffene Fläche	Erforderlicher Ausgleich
betroffene Flächen im Geltungsbereich des B-Plans			
Herstellung Waldabstand	1:1	1.473	1.473
betroffene Flächen im Bereich des Geländes außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans			
Herstellung Waldabstand	1:1	690	690
<b>Gesamt</b>			<b>2.163</b>

Für die Baumaßnahme ist ein forstlicher Ausgleich in der Höhe von 2.163 qm als Ersatzaufforstung durch den Flächeneigentümer zu erbringen.

Die Ersatzaufforstung von 2.163 qm wird im Zuge der externen Kompensationsmaßnahme Ökokonto Prosnitz nachgewiesen. Die Erstaufforstung in Prosnitz wurde von der Forstbehörde abgenommen. Die im Zuge der Maßnahme entstandenen Waldflächen liegen im Wesentlichen inner-



halb des 300 m Uferbereichs und sind damit als Ausgleich für die Eingriffe in den Küstenwald in Prora geeignet.

#### Kompensation Einzelbäume

Gemäß Baumschutzsatzung Binz vom 03.07.2008 sind geschützte Bäume Laub- und Nadelgehölze mit einem Stammumfang ab 50 cm, gemessen in 1 m Höhe. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, so ist der Stammumfang unmittelbar unter dem Kronenansatz maßgebend. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn die Summe der Stammumfänge 50 cm beträgt und mindestens ein Stamm einen Mindestumfang von 30 cm aufweist. Geschützte Bäume sind Kern- und Steinobstarten, wenn sie von Größe und Wuchs her das Landschafts- und Ortsbild prägen (Höhe größer als 8 m, Krone mehr als 4 m Durchmesser). Geschützte Gehölze sind Sträucher und Bäume jeglicher Art (außer amerikanischer Trauben-Kirsche und vorbehaltlich weiterer nichtheimischer Arten), wenn sie Hangflächen mit über 10 Grad Neigung auf mehr als 100 m<sup>2</sup> bedecken.

Diese Baumschutzsatzung findet jedoch insbesondere keine Anwendung für:

- Naturdenkmale, Alleen und einseitige Baumreihen sowie gesetzlich geschützte Biotope nach § 20, §§ 25, 27 sowie gesetzlich geschützte Bäume nach § 26a LNatG M-V
- Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes M-V
- Obstgehölze mit Ausnahme der im § 3 Abs. 4 aufgeführten Bäume.

Für gesetzlich geschützte Bäume wird der Ausgleich nach Baumschutzkompensationserlass berechnet.

Der Verlust an Einzelbäumen wird entsprechend wie folgt bewertet:

Stammumfang in cm	Anzahl Ersatzbäume	Betroffene Bäume Nr. gem. Kartierung	Anzahl Bäume als Kompensation (HO, 3xv, mDB, StU 16 – 18 cm)
50 – 80*	1	2, 4, 5, 9, 10, 120, 121, 128, 133, 133a, 134, 137, 140, 141, 142, 143, 144, 146, 147, 149, 150, 151, 152, 157	24
>80 – 100*	2	1, 119,	4
>100 – 150**	1	63, 80	2
<b>Gesamt</b>			<b>30</b>

\* gemäß Baumschutzsatzung Binz

\*\* gemäß Baumschutzkompensationserlass M-V

Der ermittelte Ersatz für die kompensationspflichtigen Bäume liegt bei 30 zu pflanzenden Bäumen, die innerhalb des Plangebietes in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm gepflanzt und dauerhaft erhalten werden.

#### Zusammenfassung:

Mit Erbringung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen gilt somit der rechnerisch ermittelte Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft als ausgeglichen.

#### **3.2.4) Mensch und seine Gesundheit**

Als mögliche umweltbezogene Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut „Mensch und seine Gesundheit“ sind zu berücksichtigen:

Klimatische Belastungen: Die, im Vergleich zur Vorbelastung, geringfügigen zusätzlichen Versiegelungen werden an einem klimatisch unbedenklichen Ort sowie aufgrund der Vorbeeinträchtigungen keine klimatische Belastung bzw. Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit verursachen. Ansiedlungen von denen erhebliche Immissionen ausgehen sind nicht geplant.

Auswirkungen auf Wohnnutzung: Wohnnutzungen sind innerhalb des Plangebietes derzeit nicht



vorhanden. Nordwestlich angrenzend befindet sich die Jugendherberge / Jugendzeltplatz Prora.

Nach Durchführung des Vorhabens wird das Plangebiet zur Deckung des örtlichen Wohnungsbedarfs als Wohnstandort genutzt. Das Gemeinschaftshaus wird überwiegend touristisch (Hotel, Ferienwohnungen, Gastronomie) genutzt werden.

Allgemeine Lebensqualität: Einen wichtigen Faktor stellen in der Bewertung und dem Empfinden des Vorhabens der Ausbau der vorhandenen Gebäude und Erschließungsflächen zur Nachnutzung des bereits vorbeeinträchtigten Standortes dar. Die alten, zunehmend verfallenden Gebäude und Erschließungsflächen werden als Gefahr für den Menschen, sowie als städtebaulicher Missstand betrachtet. Demnach trägt das Vorhaben zum Erhalt der Gesamtanlage Prora gemäß ihrem kulturhistorischen Rang bei.

Durch die zukünftige Wohn- bzw. Ferienutzung wird die lokale Wirtschaft gestärkt und es werden Arbeitsplätze geschaffen. Angesichts der Lage in einem Tourismusschwerpunktraum genießt die Erholungsfürsorge bei allen Planungen im Gemeindegebiet einen hohen Stellenwert.

Bewertung: Vom Vorhaben gehen keine das Schutzgut Mensch (Wohnen, Wohnumfeld, Gesundheit) beeinträchtigenden Wirkungen aus. Das Vorhaben wirkt sich bei Umsetzung positiv auf den Tourismus aus und trägt somit zu einer Stärkung der Wirtschaft in der Gemeinde bei. Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch und seiner Gesundheit ist das Vorhaben positiv zu bewerten. Insgesamt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

### **3.2.5) Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Der historische Bestand des ehemaligen KdF-Bades Prora steht gem. § 5 (2) DSchG M-V unter Denkmalschutz. Block IV gehört zum Baudenkmal 501 „ehem. KdF- Bad als Gesamtanlage mit allen Gebäuden einschl. der Ruinen und Freiflächen“. Somit stehen sämtlichen Maßnahmen im Planbereich unter dem Genehmigungsvorbehalt des § 7 DSchG M-V. Weiterhin befindet sich im Plangebiet das Baudenkmal 894 (Hochschule Otto Winzer)

Die Gebäude werden im Zuge der Umsetzung denkmalgerecht im Bestand saniert.

Im Plangebiet sind derzeit keine archäologischen Fundstätten / Bodendenkmale bekannt. Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Weitere Kulturgüter sind nicht bekannt.

Erhebliche umweltbezogene Auswirkungen auf sonstige Sachgüter sind nicht erkennbar. Folglich sind keine negativen Auswirkungen auf die Schutzziele zu erwarten.

### **3.2.6) Schutzgebiete/ Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung**

Internationale sowie nationale Schutzgebiet befinden sich erst in einer Entfernung von über 600 m zum Plangebiet. Diese Entfernung reicht aus, die Schutzgebiete vom Vorhaben nicht zu beeinträchtigen.

Das Landschaftsschutzgebiet Ostrügen (Nr. L 81) befindet sich östlich angrenzend an das Plangebiet. Gemäß "Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Ost-Rügen“ vom 10. März 2009, § 4 Abs. 1“ ist durch nachhaltige land-, forst- und fischereiwirtschaftliche sowie touristische Nutzung die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und den Erholungswert der Landschaft zu erhalten.



### **3.2.7) Wechselwirkungen**

Durch den Ausbau und der zukünftigen Wohn- bzw. Feriennutzung des Geländes, ist eine Nutzungsintensivierung nicht zu vermeiden.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Belange von Natur und Umwelt sind aufgrund der Vornutzung des ehemaligen KdF-Bades Prora als nicht erheblich einzustufen. Umweltrelevante Wechselwirkungen wurden nicht festgestellt. Es werden keine ökosystemaren Zusammenhänge mit hoher Wertigkeit beeinträchtigt.

### **3.2.8) Zusammenfassung**

Das Vorhaben vB-Plan Nr. 23A „Block IV Nord“ der Gemeinde 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.

Die mit der Planung verbundenen Eingriffe können durch geeignete Maßnahmen im näheren Umfeld des Plangebiets ausgeglichen werden.

Das Vorhaben steht in keiner Wechselwirkung zu anderen Planungen. Das Maß des Eingriffs in die Belange von Natur und Landschaft wurde ermittelt und entsprechende Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Das Vorhaben berührt keine besonders wertvollen Bestandteile von Natur und Landschaft. Die Auswirkungen der mit dieser Planung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vorbelastung, die bestehende Darstellung und die Vermeidungsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit.

Die gem. § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope bleiben in ihrer derzeitigen Abgrenzung erhalten und werden nicht beeinträchtigt.

<b>Schutzgut</b>	<b>Erheblichkeit</b>
Boden / Wasser / Klima	keine erhebliche Beeinträchtigung
Tiere und Pflanzen	keine erhebliche Beeinträchtigung
Mensch	positive Entwicklung
Landschaft / Landschaftsbild	keine erheblichen Beeinträchtigungen
Kultur- und Sachgüter	keine erheblichen Beeinträchtigungen

Wechselwirkungen zwischen umweltrelevanten Belangen sind nicht zu erwarten.

### **3.2.9) Monitoring**

Durch die Realisierung des Vorhabens werden keine erheblichen Beeinträchtigungen der Belange von Natur und Umwelt verursacht. Es werden ausschließlich Biotope des Siedlungsraumes verändert. Die festgesetzten Pflanzungen (Einzelbäume) sind auf einen Anwuchserfolg hin, die Kompensationsmaßnahme (Sicherung einer dauerhaft offenen Waldlichtung) auf ihre Umsetzung hin zu kontrollieren.

Darüber hinaus ist der Erhalt der bekannten Lebensstätten streng geschützter Tiere zu überwachen und zu dokumentieren. Hierzu sind sowohl für die planungsrechtlich festgesetzten Maßnahmen zum Artenschutz (AM 1 bis AM 3) als auch für die zu berücksichtigenden Ersatzquartiere (Nistkästen und bautechnische Maßnahmen wie z.B. Herstellung einer Quartierspalte unter Trauf-Verblechungen, Erhalt der Zugänge zu vertikalen Dehnungsfugen, Erhalt von Quartieren unter Gesimsverblechung) die eine Erfolgskontrolle über mindestens drei Jahre nach der Fertigstellung mit dem Ziel der Prüfung der Annahme der Ersatzquartiere zu verschiedenen Tages- und Nachtzeiten abzusichern.

Ostseebad Binz, Mai 2013