



Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdl
Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt dwb

Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel: 0721 378564

18439 Stralsund, Neuer Markt 5
Tel: 03831 203496
Fax: 03831 203498

www.stadt-landschaft-region.de
info@stadt-landschaft-region.de

Flächennutzungsplan Neuaufstellung 2011

Gemeinde Ostseebad Binz / Rügen

Genehmigungsfassung

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Ziele und Grundlagen der Planung	3
1.1) Allgemeine Planungsgrundsätze.....	3
1.2) Bestandsaufnahme.....	5
1.2.1) Geschichtliche Entwicklung.....	5
1.2.2) Bevölkerungsentwicklung.....	6
1.2.2) Tourismusentwicklung.....	8
1.3) Natur und Landschaft.....	9
1.3.1) Naturräumliche Situation und Lage.....	9
1.3.2) Geologie.....	9
1.3.3) Oberflächengewässern.....	10
1.3.4) Schutzgebiete und -objekte im Sinne des Natur- und Umweltschutzrechts.....	10
1.3.2) Denkmalschutz.....	15
1.4) Technische Infrastruktur.....	16
1.4.1) Verkehrliche Anbindung.....	16
1.4.2) Innerörtliche Erschließung.....	16
1.4.3) Touristisches Wegenetz.....	17
1.4.4) Hochwasserschutz.....	17
1.5) Altlasten.....	18
1.6) Vermessungsmarken.....	19
1.7) Zusammenhang mit bisherigen Planungen.....	20
1.7.2) Aussagen im Landschaftsplan.....	20
1.7.3) verbindliche Bauleitplanung.....	21
2. Städtebauliche Planung	22
2.1) Ortsteil Binz.....	22
2.1.1) Mischgebiete.....	22
2.1.2) Allgemeine Wohngebiete.....	22
2.1.3) Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO.....	22
2.1.4) Erholungssondergebiete nach § 10 BauNVO.....	24
2.2) Ortsteil Prora.....	25
2.2.1) Allgemeine Wohngebiete.....	25
2.2.2) Gewerbegebiete.....	26
2.2.3) Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO.....	26
2.2.4) Erholungssondergebiete nach § 10 BauNVO.....	30
2.3) Sonstige Flächendarstellungen.....	31
2.3.1) Grünflächen.....	31
2.3.2) Gemeinbedarfsflächen.....	33
2.3.3) Parkplätze als touristische Infrastruktur.....	33
2.3.4) Versorgung.....	34
2.4) Nachrichtliche Übernahmen.....	35
2.4.1) Flächen für den Küstenschutz.....	35
2.4.2) Landwirtschaft und Wald.....	35
2.4.3) Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts.....	36
2.4.4) Denkmalschutz gem. § 7 (1) DSchG M-V.....	36
2.4.5) Bahnanlagen.....	37

2.5) Flächenbilanz.....	39
3) Umweltbericht.....	40
3.1) Methode: Prüfumfang.....	40
3.2) Block III.....	40
3.2.1) Allgemeines.....	40
3.2.2) Schutzkriterien.....	41
3.2.3) Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	43
3.2.4) Schutzgutbetrachtung.....	43
3.2.5) Zu erwartende Wechselwirkungen	46
3.2.6) Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	46
3.2.7) Monitoring.....	47
3.3) Block IV.....	47
3.3.1) Allgemeines.....	47
3.3.2) Schutzgutbetrachtung.....	47
3.3.3) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich.....	50
3.3.4) Mensch und seine Gesundheit.....	51
3.3.5) Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	52
3.3.6) Zusammenfassung.....	52
3.4) Parkplatz Klünderberg.....	52
3.4.1) Allgemeines.....	52
3.4.2) Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung.....	53
3.4.3) Schutzgutbetrachtung.....	57
3.4.4) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich.....	58
3.4.5) Mensch und seine Gesundheit.....	60
3.4.6) Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	60
3.4.7) Zusammenfassung.....	60

1. Ziele und Grundlagen der Planung

1.1) Allgemeine Planungsgrundsätze

Der am 24.10.2000 in Kraft getretene erste Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Binz wurde in den letzten Jahren in zahlreichen Änderungsverfahren weiterentwickelt. Die bislang 24 laufenden oder abgeschlossenen Änderungsverfahren betrafen sowohl größere Bereiche wie die verschiedenen Abschnitte von Prora oder den Golfplatz Binz, als auch einzelne kleinere Flächen. Die bisherigen Änderungen können jedoch nicht ohne eine zumindest redaktionelle Überarbeitung in einen Gesamtplan eingefügt werden, da

- einzelne, vorwiegend parallel zu Bebauungsplänen aufgestellte Änderungen angesichts abweichender Maßstäbe und Plangrundlagen einen unterschiedlichen Detaillierungsgrad aufweisen, ohne dass dies sachlich erforderlich gewesen wäre,
- durch Änderungen angesichts eines vorhabenbezogenen, räumlich eng begrenzten Planungsumgriffs teilweise Darstellungen im Umfeld der Änderungsbereiche sinnlos geworden sind und angepasst werden müssen,
- in einzelnen Änderungsbereichen Darstellungen etwa der Düne als Hochwasserschutzrichtung aufgenommen wurden, die im Ursprungsplan fehlten und zur Erlangung einer in sich stimmigen Gesamtdarstellung für das gesamte Gemeindegebiet nachgetragen werden müssen,
- ohne Neuaufstellung zudem keine in sich schlüssige Begründung / Flächenbilanz erreicht werden kann.

Im einzelnen umfassen die erfolgten Änderungen des bisherigen Flächennutzungsplans folgende Bereiche:

Änderung	Gegenstand		Status
3. Änderung	Prora: Beherbergung am denkmalgeschützten Forsthaus (SO)	BP 15	Rechtskräftig seit 29.05.2007 ersetzt durch 24. Änderung
4. Änderung	Binz: Fläche für Fremdenverkehr (SO)	BP 9a	Rechtskräftig seit 25.01.2005
5. Änderung	Binz: Schießanlage in der Granitz (SO)	BP 21	Rechtskräftig seit 25.01.2005
6. Änderung	Binz: Wohnen bei der Schule (W)		Rechtskräftig seit 28.06.2005
7. Änderung	Binz: Nahversorgungszentrum an der Proraer Chaussee (SO)	BP 10	Rechtskräftig seit 13.12.2005
8. Änderung	Binz: Fremdenverkehrseinrichtungen / Spielkasino an der Strandpromenade (SO)	BP 7/8	Rechtskräftig seit 29.12.2005
9. Änderung	Binz: Mischnutzung an der Proraer Chaussee (M)	BP 10a	Rechtskräftig seit 30.01.2007
10. Änderung	Prora: Block III (SO)	BP 14	Rechtskräftig seit 27.01.2009
11. Änderung	Prora: Block V (Jugendzeltplatz / Jugendherberge (SO))	BP 18	Rechtskräftig seit 27.02.2007
13. Änderung	Binz: Parkplatz Granitzblick (P)	BP 20	Rechtskräftig seit 04.07.2007
14. Änderung	Binz: Golfplatz	BP 22	Rechtskräftig seit 21.09.2010
15. Änderung	Prora: Wohnmobilhafen (SO)	BP 25	Rechtskräftig seit 27.01.2009
16. Änderung	Prora: Block I / II (Wohnen in Prora)	BP 13	Rechtskräftig seit 14.12.2010
17. Änderung		BP 19	Rechtskräftig seit 05.08.2010
19. Änderung	Prora: bestehende Parkplätze und Gaststätte „Rügener“ (SO)	vBP 12-13 vBP 9	Rechtskräftig seit 14.12.2010
22. Änderung	Prora: Parkplätze und bebauter Einzelflächen (GE, Gemeinbedarf),	vBP 14-17, BP 28	Rechtskräftig seit 01.02.2011
23. Änderung	Altes Heizwerk (SO Sport und Infrastruktur)	BP 4	Rechtskräftig seit 01.02.2011
24. Änderung	Umweltbildungszentrum am Standort Forsthaus Prora	vBP 20	Rechtskräftig seit 07.02.2012

Die Neuaufstellung übernimmt im Wesentlichen die ursprünglichen bzw. in den bisherigen Änderungen aktualisierten Flächendarstellungen. Die abweichenden Flächendarstellungen werden im Folgenden aufgelistet und in der Umweltprüfung ausführlich / besonders behandelt.

Die bisherigen Ausweisungen bebauter Bereiche wurde entsprechend der in den letzten Jahren erfolgten Entwicklung überprüft und wie folgt angepasst:

- **Gemeinbedarfseinrichtungen:** Nach Aufgabe der Kindergarten- bzw. Spielplatzstandorte in der Lottumstraße sowie am Klünderberg können die bisherigen Gemeinbedarfsflächen für diese Bereiche entfallen.
- **Wohnbauflächen:** Angesichts der starken touristischen Entwicklung entsprechen die Wohnbauflächendarstellungen insbesondere im Bereich Putbuser Straße, Wylichstraße oder Klünderberg nicht mehr der Realität, da das Wohnen hier im Vergleich zu touristischen Nutzungen nicht mehr überwiegt.
- **Touristische Sondergebiete:** Die bisherigen touristischen Sondergebiete im Ort Binz werden - erweitert um bisherig Wohnbauflächen (s.o.) - mit einheitlicher Nutzungsartenfestlegung als SO-Tourismus neu gefasst. Dabei wird auf den bisherigen Ausschluss des Wohnens zugunsten einer Funktionsmischung verzichtet. Abgesetzt wird ein SO-Zentrum für den zentralen Versorgungsbereich der Hauptstraße (einschließlich Kurhaus) mit gesamtörtlicher, zum Teil auch regionaler Bedeutung.

Einige der bisherigen Änderungen haben angesichts einer vorhabenbezogenen Perspektive die Regelungsinhalte der parallel bearbeiteten Bebauungspläne weitgehend in den FNP zu übertragen gesucht. Dabei wurde der Charakter des FNP verzerrt, da dieser die Bodennutzung nur in ihren Grundzügen darzustellen hat und daher nicht flächenscharf ist. Da dem FNP der Charakter eines Zweckprogramms beikommt, entfaltet dessen zeichnerische Darstellungen einen überschießenden Genauigkeitsgrad. Es liegt durchaus im Rahmen der möglichen Entwicklung eines Bebauungsplans aus dem FNP, wenn dieser von den im FNP gezogenen Grenzen abweicht.

In diesem Sinne wurden als maßstabsbedingte Anpassungen ohne eigentlich inhaltliche Auswirkungen vorgenommen:

- Verzicht auf Darstellung innerer Gliederungen von Baugebieten, z.B. durch Einbeziehung untergeordneter Straßen oder nicht funktional bedingter, für eine eigenständige Nutzung zu schmaler Grünstreifen in die jeweiligen Baugebiete,
- Verzicht auf ergänzende Darstellungen wie z.B. die Festsetzung von Bereichen für Gemeinschaftseinrichtungen.

Im Zuge der Neuaufstellung werden zudem nachrichtliche Übernahmen vereinheitlicht und korrigiert. Dabei werden einheitliche Grundsätze bei überlagernden Inhalten angewandt:

- aktuelle Darstellung des 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach NatSchAG,
- durchgehende Ausweisung von Strand und Düne als Flächen für den Hochwasserschutz, sowie des Strandes überlagernd als Grünfläche „Bade- und Sport-Strand“ sowie der Düne als Biotop; die bisher dargestellte Maßnahmefläche kann angesichts der bereits vielfältigen Schutzvorgaben entfallen.
- in Waldflächen, die zumeist bereits flächig durch entsprechende Schutzgebietsausweisung überlagert werden (NSG, LSG, Biosphärenreservat), wird auf die zusätzliche Darstellung von Biotopen oder Geotopen verzichtet.

1.2) Bestandsaufnahme

1.2.1) Geschichtliche Entwicklung

- 1318 Erste Erwähnung des Ortsnamen Byntze in einer Steuererhebung der Grafschaft Streu Siedlungskern waren die mittlere Bahnhofstraße und Rabenstraße. Neben BINZ existierten die Einzelgehöfte Granitz-Hof und Aalbeck. Kirchdorf und Zentrum des Kirchspiels war Zierkow.
- 1726 Bau des gräflichen Jagdhauses an der Stelle des heutigen Kreisschulheimes
- 1730 Errichtung des Aussichtsturmes auf dem Tempelberg an der Stelle des heutigen Jagdschlusses, abgebrochen 1810 um 1830 Gäste des Fürsten zu Putbus baden an der Mündung der Aalbeck
- 1835 Errichtung einer einklassigen Schule
- 1836 Beginn der Errichtung des Jagdschlusses
- um 1850 Bauern konnten vom Fürsten zu Putbus gepachtetes Land kaufen
- ab 1860 Vereinzelt Badegäste zu Gast im Dorfkrug
- 1870 80 Badegäste besuchen BINZ. Die erste Verbindungsstraße zwischen Dorf und Strand (Putbuser Straße) wird angelegt. In Strandnähe wird durch Wilhelm Klünder das erste Hotel (Strandhotel) errichtet.
- 1884 BINZ wird offiziell Badeort.
- 1888 Gründung der Aktiengesellschaft „Ostseebad Binz“
- 1892 BINZ wird selbständige Landgemeinde
- 1893 Bau des ersten Kurhauses und des Kaiserhofes
- 1895 Bau der Kleinbahnstrecke Putbus – Binz, Anlage der Strandpromenade
- 1897 Bau des Gemeindehauses und des Warmbades, Gründung der Freiwilligen Feuerwehr
- 1898 Bau der ersten Post (Haus Kliesow)
- 1901 Konkurs der Aktiengesellschaft „Ostseebad Binz“
- 1902 Bau der 600 m langen Seebrücke
- 1903 BINZ erhält eine Kanalisation und eine zentrale Trinkwasserversorgung
- 1904 BINZ erhält ein Elektrizitätswerk
- 1905 Zerstörung der Seebrücke durch Orkan in der Neujahrsnacht
- 1906 völlige Zerstörung des Kurhauses durch Brand

1908	Aufbau des neuen Kurhauses und Errichtung eines Familienbades
1909	BINZ erhält einen eigenen Friedhof
1911	Grundsteinlegung für den Bau der Kirche
1912	Brückenunglück - durch den Einbruch der Seebrücke 14 Todesopfer
1913	Strand und Promenade gehen durch Kauf in Gemeindeeigentum über, Einweihung der Kirche
1922	Abbruch des Herrenbades
1928	Inbetriebnahme des Postgebäudes in der Zeppelinstraße
um 1932	Abbruch des Familienbades
1937	Beginn der Arbeiten am „KdF -Seebad Prora“
1938	Bau des Bahnhofsgebäudes der Großbahn
1939	Eröffnung der Bahnlinie Lietzow- Binz
1942	Zerstörung der Landungsbrücke durch Eis
1945	Belegung der Pensionen mit Flüchtlingen
1950	BINZ wird Bad der Wismut-AG
1952	Bahnstrecke Binz-Lietzow nach Demontage wieder in Betrieb
1955	Bau des Landambulatoriums, Bau der NVA-Wohnviertel am Großbahnhof
1956	Kurhaus wird Erholungsheim der NVA, der FDGB übernimmt das erste Ferienhaus (Seeschloß)
1958	Gründung der PGH „Farbe und Glas“ und der PGH „Einheit des Elektrohandwerkes“
1960	Gründung der PGH „Bau“
1961	Reisebüro übernimmt das Kurhaus
1965	Fertigstellung der Urlauberbungalowsiedlung
1972	Bau des „Haus Stubnitz“ und der Häuser „Arkona“ und „Rügen“
1979	Bau des Hauses Ostseeblick (Pomorze), Einweihung der „Herbert Warnke-Oberschule“
1980	Bau des Hauses Ostseeperle (Wolin) und des Gaststättenkomplexes „Ostseegaststätte“ (Szczecin)
1981	Gründung der kommunalen Gebäudewirtschaft, Grundsteinlegung für das Heizwerk
1982	Fertigstellung von Haus „Jurmala“, Eröffnung der Kaufhalle Binz-West
1983	Eröffnung des Gaststättenkomplexes „Riga“, Fertigstellung und Bezug des neuen Gerätehauses der Freiwilligen Feuerwehr in der Margaretenstraße
1983-84	Wohnungen in Binz-West werden gebaut und bezogen
1985-86	Heizhaus an der Gärtnerei wird zur Sporthalle umgebaut
1990	Der FDGB-Ferienstendienst wird in die FEDI GmbH umgewandelt, Verkauf und Verpachtung ehemaliger FDGB-Heime, viele bleiben ungenutzt
1992-93	Bau neuer Sozialwohnungen in der Ringstraße, Sanierung der Wylichstraße und der Bahnhofstraße, Bau von Eigentumswohnungen und Geschäften in der Dünenstraße, Verlängerung und Sanierung der Strandpromenade
1993	das Alten- und Pflegeheim des DRK wird seiner Bestimmung übergeben.
1994	Erschließung der Thermalquelle an der nördlichen Dünenstraße

1.2.2) Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde ist durch eine rückläufige Einwohnerzahl gekennzeichnet, wobei sich der starke Rückgang am Ende der 90er Jahre in den letzten Jahren deutlich abgeschwächt hat. Seit dem Jahr 2000 betrug der Bevölkerungsrückgang insgesamt nur noch 2,6%.

Jahr	Bevölkerung			Wanderungssaldo	
	insgesamt	männlich	weiblich	Zuzüge	Fortzüge
2010	5407	2615	2792	394	444
2009	5483	2655	2828	409	348

2008	5465	2637	2828	455	441
2007	5481	2626	2855	430	346
2006	5430	2616	2814	423	414
2005	5451	2645	2806	357	400
2004	5526	2702	2824	403	414
2003	5564	2710	2854	349	361
2002	5595	2724	2871	464	395
2001	5548	2698	2850	390	371
2000	5552	2711	2841	374	369
1999	5573	2728	2845	346	354
1998	5619	2728	2891	221	452
1997	5882	2879	3003		
1996	6013	2925	3088		
1995	6169	2957	3212		
1994	6407	3076	3331		

Die rückläufige Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre ist nicht zuletzt durch eine leicht negative natürliche Bevölkerungsentwicklung (Lebendgeborene / Gestorbene) sowie vor allem eine negative Wanderungsbilanz begründet. Von der Abwanderung besonders betroffen ist in langfristiger Betrachtung die Altersgruppe der 18 bis 25 Jährigen (Ausbildungs- und Arbeitsplatzwanderung), während insbesondere bei den über 50 Jährigen ein stabiles Wanderungsplus besteht.

**Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am
Arbeitsort Wohnort**

Jahr	Arbeitsort		Wohnort		Pendlersaldo
	insgesamt	darunter Einpendler/Einpendlerinnen über Gemeindegrenzen	insgesamt	darunter Auspendler/Auspendlerinnen über Gemeindegrenzen	
2010	3309	1995	2077	763	1232
2009	3332	2035	2089	792	1243
2008	3303	2055	2030	782	1273
2007	3220	2007	1969	756	1251
2006	3083	1950	1861	728	1222
2005	3285	2105	1969	789	1316
2004	3416	2173	2034	791	1382
2003	3631	2398	2018	785	1613
2002	3634	2407	2007	780	1627
2001	3212	2085	1964	837	1248
2000	3496	2329	2054	887	1442
1999	3322	2157	2076	911	1246
1998	3514	2251	2151	888	1363

Die negative Bevölkerungsentwicklung ist vor dem Hintergrund der nahezu konstant guten Beschäftigungssituation im Ostseebad Binz nicht gerechtfertigt. Angesichts eines Pendlersaldos von 1.232 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (entspricht 59% der Gesamtzahl der in Binz lebenden sozialversicherungspflichtig Beschäftigten) besteht großes Potenzial für Zuzug, was aber bereits am Mangel an preiswertem Wohnraum scheitert.

Dieser Mangel schlägt sich in der Statistik nicht nieder, da unter dem Begriff „Wohnungen“ auch touristisch genutzte Wohnungen erfasst werden. Darauf deutet nicht zuletzt die überproportionale

Zunahme kleinerer Wohnungen sowie die insgesamt geringe Belegung der Wohnungen hin (bei einer für den ländlichen Raum zu erwartenden Haushaltsgröße von rund 2,1 Personen pro Haushalt). 29% aller Wohnungen sind kleine 1- oder 2-Zimmerwohnungen.

**Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden
davon mit ... Raum/Räumen**

Jahr	insgesamt	1	2	3	4	5	6	7 oder mehr	Wohnfläche pro Einwohner	Einwohner pro Wohnung
2010	4215	200	1030	1166	988	534	228	69	47,5	1,3
2009	4137	172	1001	1165	976	533	222	68	46,2	1,3
2008	4150	172	1000	1170	979	540	221	68	46,5	1,3
2007	4066	163	968	1141	970	536	222	66	45,3	1,3
2006	4046	161	962	1139	969	532	220	63	45,4	1,3
2005	3995	161	949	1075	960	566	221	63	44,7	1,4
2004	3846	161	875	1020	952	559	217	62	42,4	1,4
2003	3810	161	862	1002	951	556	216	62	41,7	1,5
2002	3725	143	849	963	943	549	216	62	40,5	1,5

1.2.2) Tourismusentwicklung

Der Tourismus ist der mit Abstand wichtigste Wirtschaftszweig im Ostseebad Binz ist der Tourismus. Die Übernachtungskapazität im Ort liegt nach Erkenntnissen der Binzer Kurverwaltung derzeit bei rund 14.500 Betten, davon rund 12.000 Betten in gewerblichen Einrichtungen ohne Campingplätze.

Beherbergungen einschließlich Camping laut amtl. Statistik M-V

Jahr	Geöffnete Beherbergungsbetriebe	Angebotene Gästebetten	Gästeübernachtungen	Gästeankünfte	Auslastung
2010		120	13280	1775557	37%
2009		115	13472	1833470	37,00%

	Geöffnete Beherbergungsbetriebe	Angebotene Gästebetten	Gästeübernachtungen	Gästeankünfte	Auslastung
2008		113	11848	1851132	341495
2007		117	12009	1817693	339783
2006		114	11884	1668985	312847
2005		113	12234	1698194	314637
2004		113	12290	1797639	325110
2003		114	12136	1875275	320416
2002		113	12246	1790914	306614
2001		108	11935	1661849	275237
2000		102	11728	1565799	263478

Anders als in vielen Urlaubsorten ist der Tourismus in Binz weiterhin stark von der klassischen Hotellerie (Hotels, Pensionen) geprägt, die knapp die Hälfte der Übernachtungen auf sich vereinen.

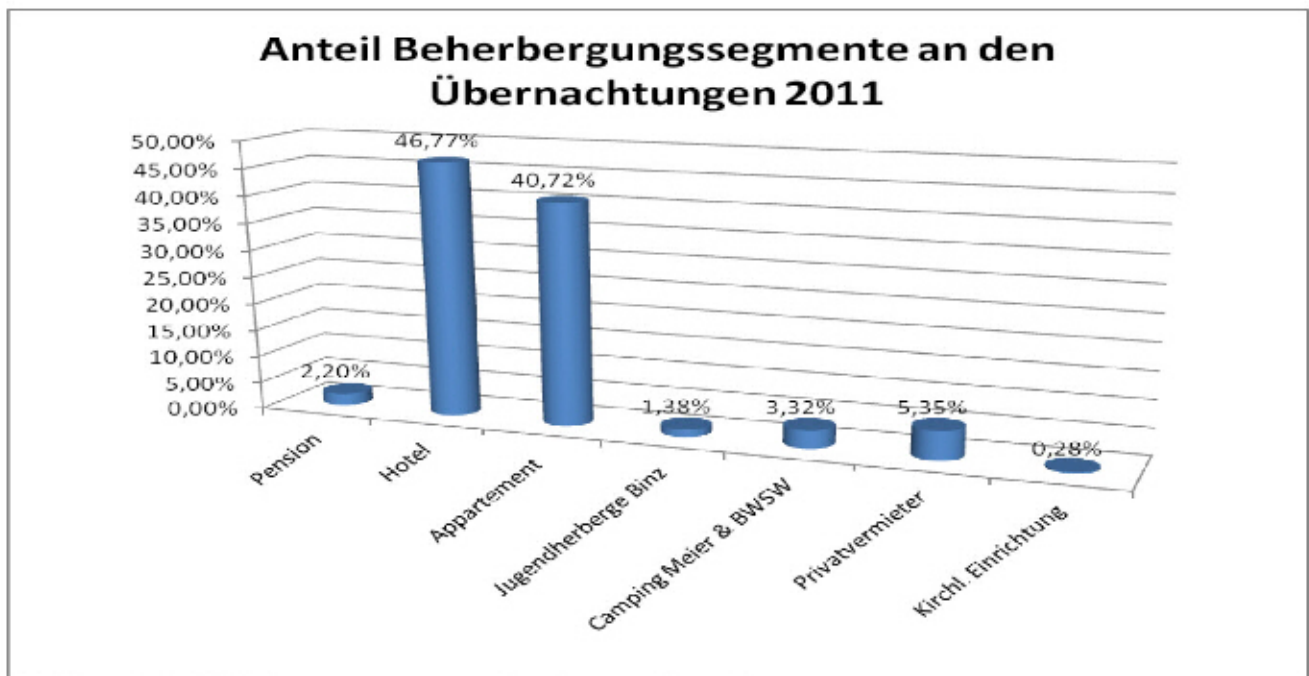


Abbildung 1: Anteil Beherbergungssegmente (Kurverwaltung Binz)

Während die amtliche Statistik seit Jahren nahezu konstante Beherbergungskapazitäten verzeichnet, wird die tatsächliche Entwicklung nur in den Zahlen der Binzer Kurverwaltung erkennbar, die auch private Vermieter einbezieht. Demnach haben die Beherbergungskapazitäten seit 2005 um knapp 15% zugenommen (von 12.661 auf 14.519), wobei dieser Zuwachs jedoch zum Teil durch eine neue statistische Berechnungsgrundlage für Campingplatzstandplätze überzeichnet wird, so dass realistischer Weise eher von einem Plus in Höhe von rund 13% auszugehen ist. Dabei wuchsen die Beherbergungskapazitäten der Hotellerie um knapp 12% (von 4.857 auf 5.430), die der Privatvermieter jedoch um gut 49% (von 1.028 auf 1.533), während die Zahl der Appartements mit einem Zuwachs von knapp 5% nahezu stabil blieb (von 5.500 auf 5.767).

Da gerade Privatvermieter sowie Campingplätze traditionell schlechte Belegungszahlen erreichen, wirkt sich die Verschiebung zwischen den Beherbergungsarten negativ auf die Auslastung aus. Bei einer von der Binzer Kurverwaltung ermittelten Gesamtauslastung von 46,1% der jeweils angebotenen Betten liegt die Auslastung der Hotels bei 55,8%, der Appartements bei 42,8% sowie der Privatvermieter bei 21,1%.

1.3) Natur und Landschaft

1.3.1) Naturräumliche Situation und Lage

Zwischen den Moränenhöhen der rügenschen Halbinsel Granitz und dem Naturschutzgebiet „Schmale Heide“ liegt an der Prorer Wiek die Gemeinde Ostseebad Binz. Der Kurort ist das größte Seebad auf der Ostseeinsel Rügen. Das Ostseebad Binz gehört zu den meistbesuchten Badeorten der mecklenburgisch-pommerschen Küste.

Prägende naturräumliche Elemente im Gemeindegebiet sind unter anderem der lange Sandstrand an der Ostsee, die Steilküste, die ausgedehnten Buchenwälder der Granitz sowie die Schmale Heide mit ihrer einmaligen Vegetation und der an das Gemeindegebiet grenzende Schmachter See mit dem ihn umgebenden Schilfgürtel und den angrenzenden Bruchwäldern.

1.3.2) Geologie

Gemäß der Aussagen des geologischen Landesamtes Mecklenburg-Vorpommern liegen für den Bereich Binz folgende Bedingungen vor:

Die Flächen der bebauten Ortslagen befinden sich überwiegend auf Sandböden. Im südlichen Bereich der Ortslage Binz setzt sich der Baugrund z.T. aus Geschiebemergelböden zusammen, die von einer geringmächtigen Hochflächensanddecke überlagert werden. Die nördlich von Binz, entlang der Prorer Wiek verbreiteten Dünenande sind wegen ihrer Gleichkörnigkeit setzungsgefährdet und im Anschnitt verlagerungsempfindlich.

Nach der Hydrologischen Karte der Grundwassergefährdung ist im Planungsraum überwiegend ein oberer ungeschützter Grundwasserleiter verbreitet, der z.T. auch mit dem nächstfolgend tiefer gelegenen Grundwasserleiter hydraulisch verbunden ist. Der Grundwasserflurabstand beträgt von < 2 m bis stellenweise 10 m. Nur im Westen und Süden des Untersuchungsraumes ist der obere Grundwasserleiter vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt. Hier fließt ungespanntes Grundwasser unter geologisch gestörten Deckschichten bei einem Flurabstand von >10 m. Die Grundwasserfließrichtung orientiert sich überwiegend zur Ostsee und in Teilbereichen zum Schmachter See.

1.3.3) Oberflächengewässern

Im Plangebiet der Gemeinde Binz befinden sich mehrere Gewässer II. Ordnung (Gräben 06/01, 06/02, 06/03 (teilweise), 06/04 06/05, 06/06, 06/07 und Z 118). Die Unterhaltung dieser Gewässer obliegt dem Wasser- und Bodenverband "Rügen", der in diesem Verfahren beteiligt werden muss.

Bei dem Graben Z 118 handelt sich um die: Ahlbeck, die einzige Verbindung zwischen dem Schmachter See und der Ostsee darstellt und der natürlichen Wasserstandsregulierung der Schmachter See dient. Die Ahlbeck verläuft als verrohrter Graben im Straßenbereich der Schmachter See Straße und weiter parallel zur Putbuser Straße. Die Ahlbeck darf nicht überbaut werden.

Der Schmachter See gehört ebenfalls zu den Gewässern II. Ordnung.

Die EG-Wasserrahmenrichtlinie (EG-WRRL) stellt den Mitgliedstaaten das Ziel, innerhalb realisierbarer Zeiträume einen „guten Zustand“ der Gewässer herzustellen. Gemäß dieser Richtlinie und den in der Folge erlassenen Rechtsvorschriften des Bundes und des Landes Mecklenburg-Vorpommern hatte die Wasserwirtschaftsverwaltung des Landes bis zum 22.12.2009 Maßnahmenprogramme zur Erreichung der Bewirtschaftungsziele der EG-WRRL aufzustellen. Die in den Maßnahmenprogrammen aufgeführten Maßnahmen sind nach § 130a (6) Landeswassergesetz (LWaG) M-V bis 2012 zu realisieren.

Im Rahmen der Umsetzung der EG-WRRL erfolgte in Mecklenburg-Vorpommern in federführender Zuständigkeit der Staatlichen Ämter für Landwirtschaft und Umwelt (StALU, bis 07/2010 Staatliche Ämter für Umwelt und Natur) von 2005 bis 2009 die Erarbeitung von Bewirtschaftungsvorplanungen (BVP) als Vorarbeiten zum Aufstellen der Bewirtschaftungspläne und Maßnahmenprogramme. Darin werden Maßnahmen zur Erreichung des „guten Zustandes“ an EG-WRRL-berichtspflichtigen Fließgewässern ausgewiesen.

Gemäß der Bewirtschaftungsvorplanung Rügen ist zu berücksichtigen, dass für den Wasserkörper RUEG-1600 (Schmachter See) im Gebiet der Gemeinde Binz die Ziele der EG-Wasserrahmenrichtlinie umzusetzen sind. Mit Abschluss der Sanierung 2006 (Entschlammung) wurden die Voraussetzungen für einen guten ökologischen Zustand erreicht.

Als Defizit wird in der Bewirtschaftungsvorplanung Rügen darüber hinaus bezüglich der hydromorphologischen Qualitätskomponente auf die Verrohrung des Auslaufgrabens des Schmachter Sees (Graben Z 118) hingewiesen. Maßnahmen sind dazu für den derzeitigen Bewirtschaftungszeitraum nicht ausgewiesen, könnten sich jedoch bei einer Fortschreibung der Bewirtschaftungsvorplanung ergeben.

1.3.4) Schutzgebiete und -objekte im Sinne des Natur- und Umweltschutzrechts

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung

- *Das FFH-Gebiet DE 1547-303 "Kleiner Jasmunder Bodden mit Halbinseln und Schmalere Heide" ragt im Nordwesten in das Gemeindegebiet hinein und umfasst die Uferbereiche des*

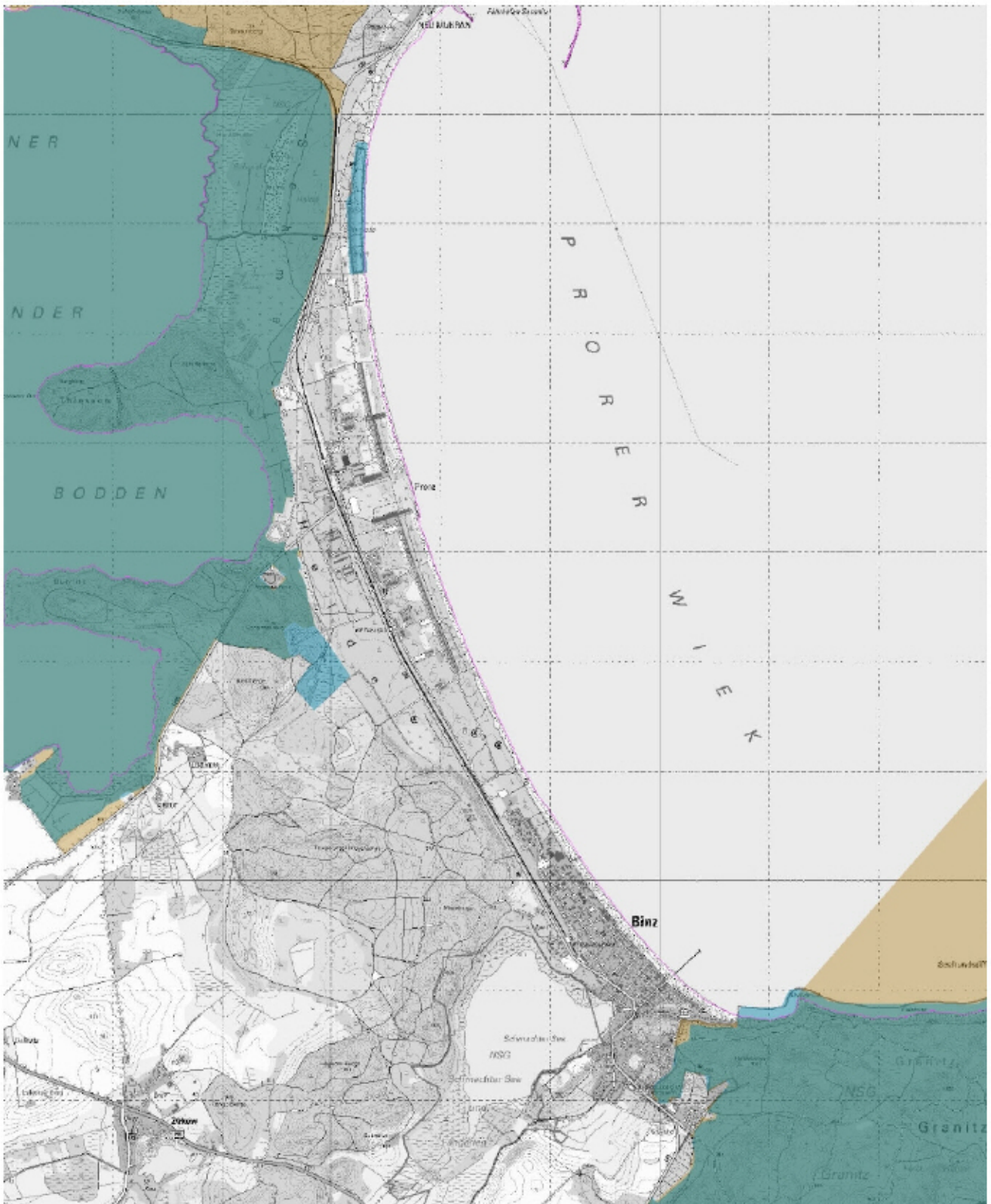


Abbildung 2: FFH-Gebiete (blau) und EU-Vogelschutzgebiete (braun) (www.umweltkarten.mv-regierung.de)

Kleinen Jasmunder Boddens sowie der angrenzenden Waldflächen in der schmalen Heide.

- Diese Flächen sind mit teilweise anderer Abgrenzung auch Bestandteil des *EU-Vogelschutzgebiets DE 1446-401 „Binnenbodden von Rügen“*.
- Südlich der Bebauung der Putbuser Straße sowie östlich des Klünderbergs grenzt das *EU-Vogelschutzgebiets DE 1647-401 „Granitz“* an den Siedlungsbereich des Ostseebads.

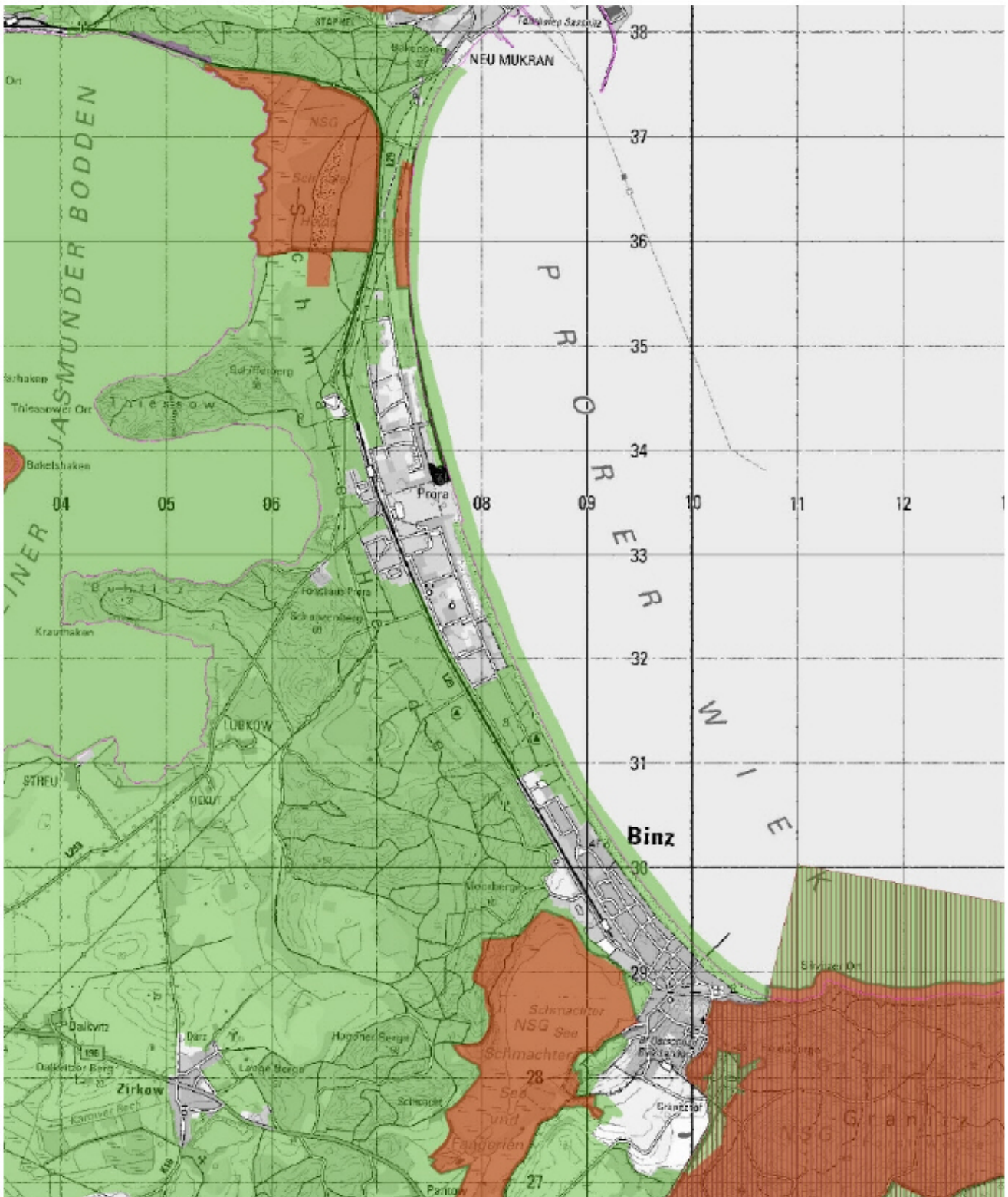


Abbildung 3: NSG (rot) und LSG (grün) (www.umweltkarten.mv-regierung.de)

- Diese Flächen sind bei insgesamt im Detail anderer Abgrenzung überlagernd auch als FFH-Gebiet DE 1647-303 „Granitz“ festgesetzt.

Biosphärenreservat Südost-Rügen

Naturschutzgebiete und ein Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung wurden mit Verordnung vom 12.09.1990 unter der Gesamtbezeichnung Biosphärenreservat Südost-Rügen zusammengefasst.

mengefasst. Die Flächen des Biosphärenreservates werden in der o.g. Verordnung wie folgt beschrieben: „Das Biosphärenreservat umfasst die von den jüngsten Gletschervorstößen der Weichselkaltzeit und holozäner Küstendynamik geformte Jungmoränen- und Küstenlandschaft von Südost-Rügen mit Mönchgut, der Granitz, der Umgebung von Putbus und dem Rugischen Bodden einschließlich der Insel Vilm. Mit Endmoränenhügeln, Grundmoränenplatten, Haken, Nehrungen, vermoorten Niederungen, Boddengewässer, Inseln, Halbinseln und Küstenvorsprüngen in enger Durchdringung von Land und Meer, mit reich differenzierter naturnaher und anthropogener Vegetation sowie artenreicher Pflanzen- und Tierwelt weist das Gebiet auf engstem Raum eine außerordentliche Formenvielfalt von Natur und Landschaft auf. Es ist seit der mittleren Steinzeit von Menschen bewohnt; Großsteingräber, Hügelgräber, Burgwälle, Kirchen und Siedlungen, historische Bauwerke, Parks, Alleen, Feldgehölze und Einzelbäume prägen das Bild dieser alten Kulturlandschaft.“

Naturschutzgebiete

- Das NSG „Granitz“ grenzt südlich der Putbuser Straße sowie östlich des Klünderbergs direkt an den Siedlungsbereich des Ostseebades an. Zweck der Unterschutzstellung vom 12.09.1990 ist die Sicherung der natürlichen Entwicklung eines küstennahen Altwald-Standortes mit Buchenwäldern, nährstoffarmen Mooren und Moränenkliffs.
- Das NSG „Steinfelder in der Schmalen Heide“
- Westlich der Ortslage Binz liegt das NSG „Schmacher See mit Fangerien“.

Das Gemeindegebiet umfasst größere Flächen des geplanten NSG „Kleiner Jasmunder Bodden“. Derzeit ist noch keine einstweilige Sicherstellung erfolgt, so dass die Erwähnung nur einen informativen Charakter trägt.

Landschaftsschutzgebiete

Große Bereiche des Gemeindegebiets sind Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes *Ostrügen*. 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. Im Zuge verschiedener Änderungen der Verordnung über das LSG „Ostrügen“ wurden die Siedlungsbereiche des Ortsteils Prora aus dem LSG herausgenommen.

Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V

Angesichts der Lage zwischen Ostsee und Kleinem Jasmunder Bodden (bzw. Schmacher See) unterliegen Teile des Gemeindegebiets dem Bauverbot des 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V.

Biotope und Geotope nach § 20 NatSchAG M-V

Große Bereiche der ausgewiesenen Schutzgebiete, aber darüber hinausgehend auch die Uferbereiche von Ostsee (insb. Dünen und Dünenwaldbereiche sowie Blockstrand mit Kliff im Bereich der Granitz), Bodden (Verlandungsbereich mit Schilfgürtel) und Schmacher See sowie zahlreiche kleinere Flächen stellen geschützte Biotope nach Landesrecht dar.

Nicht zuletzt zahlreiche der jetzigen oder früheren Uferbereiche unterliegen als Düne oder Kliff ergänzend auch dem gesetzlichen Geotopschutz.

Alleen nach § 19 NatSchAG M-V

Insbesondere innerhalb des alten Ortes befinden sich zahlreiche Alleen bzw. Baumreihen, die gem. § 19 NatSchAG M-V geschützt sind: z.B. Jasmunder Straße / Proraer Chaussee, Hauptstraße,

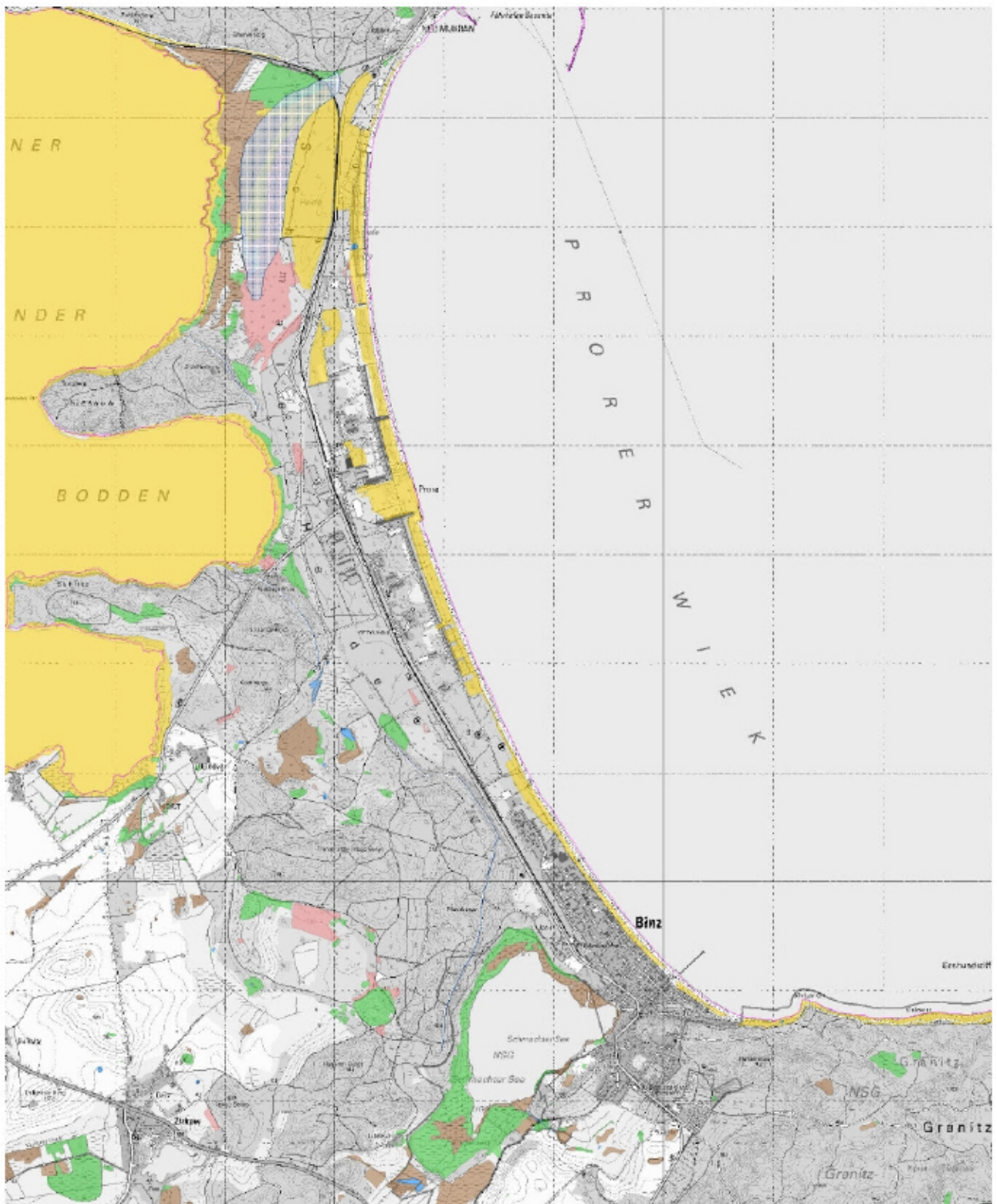


Abbildung 4: Biotope und Geotope (www.umweltkarten.mv-regierung.de)

Heinrich Heine-Straße / Schillerstraße, Margaretenstraße, Elisenstraße, Wylichstraße, Putbuser Straße, Dünenstraße, Paulstraße und Wandastraße.

Der Baumbestand der Paulstraße sowie der Wandastraße weist den Charakter einer Allee auf und fällt aufgrund der Straßenlänge von jeweils unter 100m unter den gesetzlichen Schutz des Baumschutzkompensationserlasses.

Aufgrund der Bedeutung der Straßenbäume für das homogene, charakteristische Ortsbild des alten

Binz sind die Alleen unbedingt zu erhalten.

Trinkwasserschutzgebiete

Im Gemeindegebiet befinden sich TWSG der Wasserfassung (WF) Binz und ein Teil des TWSG Sellin.

Das TWSG Binz wurde mit dem Kreistagsbeschluss 99-19/74 vom 13.03.74 und das TWSG Sellin mit dem Kreistagsbeschluss 66-15/77 vom 31.03.1977 festgelegt. Dieser Schutzstatus hat gemäß § 136 LWaG weiterhin Bestand, ebenso die auf der Grundlage der TGL 24 348 und 43 850 festgelegten Schutzanordnungen (Verbote und Beschränkungen von Nutzungen).

In den ausgewiesenen TWSG soll überwiegend die forstwirtschaftliche Nutzung erfolgen. Dabei dürfen in den TWSZ Waldrodungen nicht vorgenommen werden.

1.3.2) Denkmalschutz

Baudenkmale

Die Denkmalliste weist im Plangebiet zahlreiche Baudenkmale aus. Dies sind vor allem zahlreiche der gründerzeitlichen Pensions- oder Villengebäude im Bäderstil sowie das Ensemble der Bauten des ehemaligen KdF-Bades Prora aus den 30er Jahren. Mit dem prominenten Jagdschloss Granitz sowie dem weniger prominenten Forsthaus Prora bestehen zudem zwei wichtige Baudenkmale, die an die ursprüngliche Zugehörigkeit zum Fürstentum Putbus erinnern.

Ende 2011 wurde die Offiziersschule Otto Winzer in Prora als Zeugnis der DDR-Geschichte in die Denkmalliste aufgenommen.

Denkmalbereich Hauptstraße / Strandpromenade / Putbuser Straße / Bahnhofstraße

Mit Bekanntmachung vom 10.06.2002 ist die Verordnung über den Denkmalbereich Hauptstraße / Strandpromenade / Putbuser Straße / Bahnhofstraße im Ostseebad Binz in Kraft getreten. Die Denkmalverordnung erstreckt sich auf den Bereich Hauptstraße 1-25, Strandpromenade 1-49, Putbuser Straße 1-30, Bahnhofstraße 3-30. Ziel der Unterschutzstellung ist die Erhaltung des städtebaulichen Grundrisses und des Erscheinungsbildes seiner baulichen Anlagen und Strukturen, die durch ihre historische Substanz geprägt werden. Die Fläche, das Straßensystem, die Platzräume und die Baufluchten sowie die Silhouette, die Maßstäblichkeit der Bebauung, die stadträumlichen Bezüge und die Frei- und Verkehrsflächen sind gemäß der detaillierten Ausführungen in der Verordnung zu erhalten.

Ehemaliges KdF-Bad Prora

Die Liegenschaft Prora wird in der Denkmalliste des Landkreises Rügen gemäß §2 Abs.2 DSchG M-V als Baudenkmal geführt. Entsprechend der Denkmalliste sind neben den Gebäuden auch alle Freiflächen unter Denkmalschutz gestellt, die sich im Gelände wie folgt orten lassen:

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

Bodendenkmale

Im Gemeindegebiet sind zahlreiche Bodendenkmale bekannt, die in der Planzeichnung vermerkt werden.

Die Farbe Rot (bzw. das Planzeichen BD1) kennzeichnet Bodendenkmale, bei denen angesichts ihrer wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung einer Überbauung oder Nutzungsänderung - auch der Umgebung - gemäß § 7 (3) DSchG M-V [vgl. auch § 7(1) Nr. 2 DSchG M-V] nicht zugestimmt werden kann.

Die Farbe Blau (bzw. das Planzeichen BD2) kennzeichnet Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen [§ 6 (5) DSchG M-V]. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

1.4) Technische Infrastruktur

1.4.1) Verkehrliche Anbindung

1.4.1.1) Straßenanbindung

Das Ostseebad Binz wird südlich von der überregionalen Achse der Bundesstraße 196 tangiert, die von Bergen nach Göhren verläuft. Hiervon zweigt die Landesstraße Nr.29 ab, die die Ortslagen Binz und Prora erschließt und weiter in Richtung Sassnitz verläuft. Nördlich der Ortslage Prora ist die L 29 an die L 293 angebunden, die westlich verläuft und in Karow in die B 196 mündet. Die B 196 trifft in Bergen auf die B 96/105, die als überregionale Verbindung über Stralsund nach Berlin bzw. nach Rostock führen.

Die Erlaubnis des Straßenbauamtes ist erforderlich, wenn Zufahrten und Zugänge zu Landesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke geschaffen oder geändert werden sollen (FStrG § 8 (1) sowie StrWG-MV § 22 (1)). Hinsichtlich der Genehmigungen zu wesentlichen Änderungen von baulichen Anlagen an den Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn, ist der § 32 (Anbaubeschränkungen) des StrWG-MV zu beachten.

1.4.1.2) Schienenanbindung

Die Eisenbahnstrecke 6776 Lietzow (Rügen) - Binz der DB AG durchquert die Ortsteile Prora und Binz. Es besteht Anschluss an der InterCity-Netz sowie die Regionalbahn der DB AG.

Zudem sichert auch die Kleinbahn „Rasender Roland“ (RüBB), als eine der wenigen noch erhaltenen Schmalspurbahnen in Deutschland die Schienenanbindung des Ostseebades Binz, da sie ebenso wie die Deutsche Bahn AG ein nach AEG genehmigtes Eisenbahnverkehrs- und Infrastrukturunternehmen ist. Die Strecke Putbus - Göhren (Rügen) der RüBB durchquert das Ostseebad Binz und schließt in Putbus an die Strecke Bergen auf Rügen - Lauterbach Mole der DB AG an.

1.4.1.3) ÖPNV

Das Ostseebad Binz ist überörtlich an die regionalen Linien des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) angeschlossen.

Seeseitig sind das Ostseebad Binz und Prora über den Fährhafen Mukran sowie über die Seebrücke in Binz erschlossen.

1.4.2) Innerörtliche Erschließung

Das innerörtliche Straßennetz wurde in den letzten Jahren weitgehend erneuert.

Vor allem in den Sommermonaten ist durch den Fremdenverkehr das Verkehrsaufkommen in der Ortslage Binz sehr hoch und führt dadurch zeitweise zu schwierigen Verhältnissen. Um die Belastung durch unnötigen Parksuchverkehr zu reduzieren, wurde auf der Grundlage eines Verkehrskonzepts in den letzten Jahren gezielt Auffangparkplätze an den Zufahrten angelegt.

Die Trinkwasserversorgung des gesamten Gemeindegebietes obliegt gemäß § 43 LWaG dem

Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (Zweckverband).

Die Abwasserentsorgungspflicht obliegt dem Zweckverband anstelle der Gemeinde Binz gemäß § 40 Abs. 1 und 4 LWaG und wird von ihm wahrgenommen. Die Schmutzwasserentsorgung der Gemeinde Ostseebad Binz erfolgt über die Kläranlage Bergen. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen muss für die beplanten Gebiete auf die zentrale bzw. öffentliche Abwasserbeseitigung orientiert werden. Die Gewerbegebiete müssen ebenso wie Sondergebiete an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

Für die Gemeinde Ostseebad Binz existiert ein Niederschlagswasserkonzept. Im Zuge von Straßenbaumaßnahmen wird auch weiterhin das Regenwasserkanalisationssystem ausgebaut. Neben dem öffentlichen Anschluss sind für neu zu planende Gebiete auch alternative Lösungen für die Niederschlagswasserbeseitigung (z.B. Versickerung) zu prüfen.

Löschwasser kann in Höhe von maximal 48 m³/h (in einigen Bereichen 96 m³/h) über die Hydranten der entsprechend dimensionierten Hauptversorgungsleitungen bereitgestellt werden. Diesbezüglich sind gesonderte standortbezogene Stellungnahmen erforderlich. Bei höherem Löschwasserbedarf bzw. bei Objekten mit größerer Entfernung zu geeigneten Hydranten sind zusätzliche Maßnahmen vorzusehen.

Im Gemeinde befinden sich zahlreiche Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Bei der Aufstellung der Bebauungspläne sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

1.4.3) Touristisches Wegenetz

Das Ostseebad Binz verfügt über ein dichtes Netz touristischer Wege.

Durch die Granitz führt ein gut ausgebautes und ebenso beschildertes Wanderwegenetz, das teilweise, sofern es die Befestigung zulässt, auch für Radwanderungen genutzt werden kann. Ein landschaftlich schöner Strandweg führt von der Ortslage Binz über Prora zum Naturschutzgebiet der Feuersteinfelder bzw. weiter nach Mukran und Sassnitz. Um den Schmachter See besteht, als eine ebenfalls attraktive Wanderroute, ein Rundweg.

1.4.4) Hochwasserschutz

Gemäß Richtlinie 2-5/2012 des Regelwerkes „Küstenschutz M-V“ ist für den betreffenden Küstenabschnitt des Plangebietes ein Bemessungshochwasserstand BHW von 2,60 m NHN festgelegt. Der örtliche Wellenauflauf ist dem hinzuzufügen. Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keinerlei Haftung für Schäden, die bei Sturmfluten oder in deren Folge auftreten, unabhängig davon, ob das Gebiet durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht.

Für den Hochwasserschutz sind die Dünenbereiche entlang der Ostseeküste von besonderer Bedeutung, da sie den einzigen Schutz des Gemeindegebietes vor der Hochwassergefährdung durch die Ostsee darstellen. Aus diesem Grunde ist dem Schutz der Dünen- und Strandbereiche, für die Nutzungsverbot besteht, besondere Aufmerksamkeit zukommen zu lassen.

Zum Schutz der Dünen zwischen Alt Binz (Kkm R 82,7) bis zur Gemeindegrenze Sassnitz (Kkm R 72,5) bestehen folgende Festlegungen:

Der Dünenbereich zwischen seeseitigem Dünenfuß und

- der seeseitigen Kante des Bürgersteigs in Alt Binz (Putbuser Straße),
- der seeseitigen Kante der Promenade von der Putbuser Straße bis Promenadenende in Prora,
- vom Promenadenende in gleicher Breite (parallel zum seeseitigen Dünenfuß) fortlaufend bis Block 1 in Prora,
- von Block 1 entlang der Promenade, dann in gleicher Breite zum seeseitigen Dünenfuß fortlaufend bis Gemeindegrenze Sassnitz,
- in Prora im Bereich der Bebauung einer Linie seewärts 30m vor den Blöcken,

ist von jeglicher Neubebauung freizuhalten. Nutzungsveränderungen bestehender baulicher Anlagen sowie Neubauten sind nur für Einrichtungen der Wasserrettung im unbedingt notwendigen Um-

fang zulässig.

Im Bereich Prora (Kkm R 75,6 bis R 78,5; Blöcke 1 bis 5) ist ausgehend von 150m Abstand der vorhandenen Bauflucht von der Uferlinie eine maximale Ausdehnung von 30m seewärts der Bauflucht für neue massive Anlagen mit den perspektivischen, langfristigen Belangen des Küstenschutzes (Vermeidung künftiger neuer Schutzanforderungen) vereinbar.

Durch äußere Einflüsse, wie z.B. durch den Hafenbau in Mukran können sich Veränderungen der Strömungs- und Sedimentverhältnisse ergeben. Um eine Schwächung des vorhandenen Küstenschutzes zu vermeiden, sind in Abstimmung mit den zuständigen Behörden gegebenenfalls ausgleichende Küstenschutzmaßnahmen durchzuführen.

Neben der Bedeutung für den Küstenschutz haben Dünen eine wichtige ökologische Funktion im Sinne des Gewässerschutzes.

1.5) Altlasten

Gemäß §3 (3) Ziff.5 der Abf.-Zust-Verordnung vom 08.01.1993 wurden vom Landkreis Rügen, Amt für Umweltschutz- und Landschaftspflege, Sachgebiet Altlasten, nach § 22 des Abfallwirtschaftsgesetzes Mecklenburg Vorpommern altlastenverdächtige Flächen ermittelt und in einem Altlastenkataster erfasst. Die im Gemeindegebiet liegenden Flächen sind im folgenden benannt und deren Standorte in der Planzeichnung gekennzeichnet. Auf eine Flächenumgrenzung muss verzichtet werden, da der Maßstab der Planzeichnung eine genaue Darstellung nicht erlaubt.

- 1.1 Deponie an der Kleinbahn
- 2.1 Deponie Granitz-Hof (Ableitend aus den bisherigen Untersuchungen wurde eingeschätzt, dass bei Errichtung und Nutzung eines Gebäudes auf der Deponie das mögliche Gefährdungspotential sowohl für das Grundwasser als auch für den Menschen sehr gering ist. Bei der Gründung eines Gebäudes auf einem Deponiekörper ist i.d.R. mit Setzungserscheinungen zu rechnen; die bei der Tiefengründung bzw. bei den Bodenverbesserungsmaßnahmen anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen).
- 3.1 Deponie am Schmacher See, (Hausmülldeponie, gemäß vorliegendem Gutachten keine ernsthaften Umweltgefährdungen zu erwarten, wird jährlich durch Gemeinde überwacht. Der vorhandene Lastkörper und die damit verbundene Untergrundkontamination sind jedoch bei der Planung zukünftiger Vorhaben in diesem als Mischbaufläche dargestellten Bereich zu berücksichtigen.)
- 4.1 Tankstelle Binz (wurde 1997 saniert, indem die Anlagen entfernt und die stark kontaminierten Erdmassen entfernt wurden, Überwachung hat durch bestehende Grundwasserpegel zu erfolgen. Durch die verbliebene Restlast kann der Standort bis zum Abschluss der Grundwasserüberwachung aus dem Status „Altlast“ noch nicht entlassen werden. Für die am Standort geplanten Vorhaben ist dieser Umstand zu berücksichtigen. Der Altlastenstandort ist innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr.3) bereits berücksichtigt worden.)
- 5.1 ehemaliges Öllager und Reparaturrampe der Gärtnerei (vor Abriss und Bebauung ist Standort zu untersuchen)
- 6.1 Tankbehälter Notstromaggregat
- 6.2 Fasslager
- 7.1 illegale Abfallablagerung
- 8.1 Heizhaus
- 9.1 Tankstelle
- 9.2 Fassbunker
- 9.3 Leichtflüssigkeitsabscheider
- 10.1 Tankstelle
- 10.2 Öllager
- 10.3 Waschrampen
- 10.4 Leichtflüssigkeitsabscheider
- 10.5 Leichtflüssigkeitsabscheider
- 11.1 Fasslager

- 12.1 illegale Abfallablagerung
- 13.1 Werkstatt
- 13.2 Tankstelle
- 13.3 Absetzbecken

Insbesondere für den Bereich des ehemaligen Heizöllagers in Prora, für den eine Wohnnutzung vorgesehen ist, ist eine nutzungsbezogene Gefährdungsabschätzung durch ein entsprechendes Gutachten vorzunehmen.

Der Bereich der ehem. Tankstelle Kfz-Park Gewerbegebiet Prora 1 wurde 1996 durch Bodenaustausch saniert wurde. Eine nachträgliche Untersuchung des Grundwassers bestätigte das Erreichen des Sanierungszieles.

Für das Gelände der ehemaligen Gärtnerei am Granitz Hang, das als Wohn- bzw. Mischbaufläche dargestellt ist, konnte im Rahmen des Bebauungsplanes Nr.11 über ein Gutachten eine Gefährdung der Wohnnutzung durch Altlasten ausgeschlossen werden. Lediglich für den Teilbereich des geplanten Kinderspielplatzes ist es notwendig, Boden abzutragen und durch unbelasteten zu ersetzen.

Im Bereich Forsthaus Prora befindet sich in Richtung Feuchtpläche ein Hang, der in der Vergangenheit als Müllkippe genutzt. Im o.g. Böschungsbereich wurde bei einer Bewertung des Standortes Mineralölbelastungen festgestellt. Diese Abfallablagerung wird im Zusammenhang mit der laufenden Neubebauung als Umweltbildungszentrum rekultiviert.

Werden bei Tiefbauarbeiten lokale Restbelastungen (Abfälle oder mit Schadstoffen belastete Böden) angetroffen, ist hierüber das Fachgebiet Umweltschutz des Landkreises Vorpommern-Rügen zu informieren.

1.6) Vermessungsmarken

Im Gemeindegebiet befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet ("vermarkt").

Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz – GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVObI. M-V S. 713) gesetzlich geschützt:

- Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.
- Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren (z.B. GPS) nutzen zu können, sollten im Umkreis von 30 m um die Vermessungsmarken Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden.
- Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.

Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen. Falls geodätische Festpunkte durch Bauvorhaben gefährdet sind, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen. Ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu 5 000 Euro geahndet werden.

1.7) Zusammenhang mit bisherigen Planungen

1.7.1) Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Gemeinde Binz ist als Grundzentrum im Einzugsbereich des Mittelzentrums Bergen auf Rügen ausgewiesen. Zentrale Orte sollen als Schwerpunkte der wirtschaftlichen Entwicklung, der Versorgung, der Siedlungsentwicklung, der sozialen und kulturellen Infrastruktur sowie als Verwaltungszentren vorrangig gesichert und ausgebaut werden. Grundzentren sollen nach 3.2.4(2) 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.

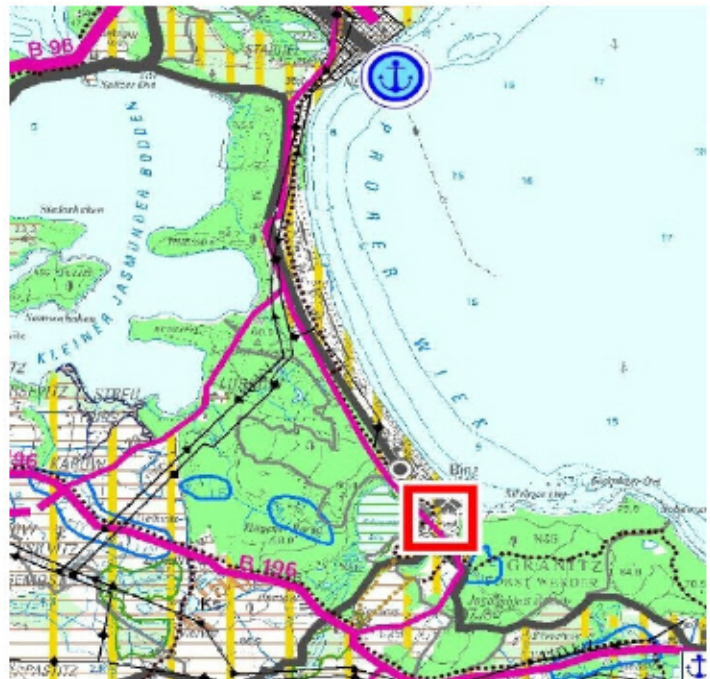


Abbildung 5: RREP VP, Kartenausschnitt

Das Ostseebad Binz liegt im Tourismusschwerpunktraum. Nach 3.1.3(4) stehen in den Tourismusschwerpunkträumen die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung im Vordergrund. Das Beherbergungsangebot soll in seiner Aufnahmekapazität nur behutsam weiterentwickelt und ergänzt werden. Die traditionellen Kur- und Erholungsorte mit ihrer speziellen Infrastruktur sind bedarfs- und funktionsgerecht auszubauen. Wo die Voraussetzungen zur Erschließung und Abgabe von natürlichen und ortsgebundenen Heilmitteln bestehen, soll die Entwicklung zu Heilkurorten angestrebt werden.

Umgeben ist der Tourismusraum durch Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege, die im Westen die Naturerflächen (Kernfläche des Gebiets mit gesamtstaatlich repräsentativer Bedeutung „Ostrügen“) sowie im Süden aus der Granitz (Biosphärensenservat Süd-Ost Rügen) bestehen. Nach Programmsatz (Ziel) 5.2(3) ist in Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege dem Naturschutz und der Landschaftspflege der Vorrang vor anderen raumbedeutsamen Nutzungen einzuräumen. Mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege unvereinbare Planungen, Maßnahmen und Vorhaben sind auszuschließen.

Die L 293 sowie die L29 sind als regionale Straßenverbindung aufgenommen. Mit Bau der Ortsumgehung Bergen wird die L 293 als Zufahrt nach Mukran / Sassnitz aufgewertet, so dass derzeit eine Aufwertung dieses Abschnitts zur Bundesstraße erwogen wird.

Gemäß 6.2.1 (4) soll bei der nachhaltigen Entwicklung des Flächendenkmals Prora den kulturellen und geschichtlichen Belangen Rechnung getragen werden. Als Begründung wird hierzu ausgeführt: „Der Komplex des ehemaligen Kraft-durch-Freude-Seebades in Prora ist der einzige nahezu komplett erhaltene Baukörper dieser Größenordnung aus der Zeit des 3. Reiches in Vorpommern und ein Flächendenkmal mit großem Entwicklungspotenzial. Ziel eines bereits 1996 erarbeiteten Gesamtkonzeptes für die zukünftige Nutzung ist die nachhaltige Weiterentwicklung der Liegenschaft Prora. Durch die Abstimmung mit wesentlichen Trägern öffentlicher Belange wurden wesentliche Elemente der raumordnerischen Prüfung vorweggenommen und vielfältige umweltgerechte, ressourcensparende und wirtschaftlich tragfähige Nutzungen ermöglicht. Dabei handelt es sich schwerpunktmäßig um touristische, kulturelle, gewerbliche und Wohnnutzungen. Die geschichtliche Bedeutung von Prora wird durch das große Interesse auch der internationalen Öffentlichkeit an dem Bauwerk und seiner Geschichte belegt.“

1.7.2) Aussagen im Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan liegt für die Gemeinde Ostseebad Binz bisher nicht vor.

Große Teile des Gemeindegebiets werden zukünftig von übergemeindlichen, zum Teil konkurrierenden naturschutzfachlichen Planungen abgedeckt sein: z.B. die Granitz (Entwicklungsplan für Biosphärenreservat Südost-Rügen sowie Managementplanung für die überlagernden Natura 2000-Gebiete) oder die Schmale Heide (Entwicklungsplan der DBU Naturerbe GmbH für Naturerbegebiet sowie Managementplanung für die überlagernden Natura 2000-Gebiete).

1.7.3) verbindliche Bauleitplanung

Für große Bereiche der Ortslagen Binz und Prora bestehen Bebauungspläne, die die weitere Entwicklung verbindlich regeln.

Nr.	Name		Status
BP 1	"Zentrum"	Steuerung der Innenentwicklung	Rechtskräftig seit 14.12.2010
BP 3	"Schmachter See"	Steuerung der Innenentwicklung	Rechtskräftig seit 26.11.1999
BP 4	"Altes Heizwerk"	Vgl. 23. Änd. FNP	Satzungsbeschluss 23.09.2010
BP 5	"Wohnen am Sportplatz"		Planreife nach § 33 BauGB
BP 7/8	„Neubinz“		Rechtskräftig seit 24.10.2000
BP 9	"Alte Gärtnerei-MZO"		Rechtskräftig seit 07.06.2006
BP 9 A	"Fischräuchereimuseum"	Vgl. 4. Änd. FNP	Rechtskräftig seit 11.07.2005
BP 10	"An der Proraer Chaussee"		Rechtskräftig seit 29.05.2006
BP 10a	"Markt an der Proraer Chaussee"		Rechtskräftig seit 30.01.2007
BP 11	"Granitz - Hang"		Planreife nach § 33 BauGB
BP 12	"landseitiges Gewerbegebiet Prora"	Sicherung Konversionsfläche	Rechtskräftig seit 20.10.2010
BP 13	"Wohnen in Prora"	Vgl. 16. Änderung FNP	Rechtskräftig 14.12.2010
BP 14	„Kultur in Prora“	Vgl. 10. Änderung FNP	Beteiligung nach §§ 3(2), 4(2)
BP 15	"Forsthaus Prora"	Vgl. 3. Änd. FNP	Rechtskräftig seit 29.05.2007 ersetzt durch vBP 20
BP 16	„An der Dünenstraße/Hans-Beimler-Straße“	Teilbereich aus BP 7/8	Rechtskräftig
BP 17	"Wohnbebauung in der Gartenhof-siedlung"	Neubebauung ehem. Grund-schule Prora	Rechtskräftig seit 29.05.2006
BP 18	"Jugendherberge"	Prora Block	Rechtskräftig seit 24.04.2007
BP 19	"Granitz/Potenberg		Rechtskräftig seit 21.09.2010
BP 20	"Parkplatz Granitzblick"	Ausflugsparkplatz	Rechtskräftig seit 04.07.2007
BP 21	"Schützengilde"	Vgl. 5. Änd. FNP	Planreife nach § 33 BauGB
BP 22	"Golfplatz Binz"	Vgl. 14. Änd. FNP	Rechtskräftig seit 21.09.2010
BP 23A	„Block IV Nord“		Aufstellungsbeschluss, Beteiligung nach §§ 3(1), 4(1)
BP 25	"Wohnmobilhafen"	Campingplatz	Rechtskräftig seit 02.02.2009
BP 27	"Mittelstraße"	Steuerung der Innenentwicklung	Rechtskräftig
BP 28	"Parkplatz am Radweg Mukraner Straße"	Ausflugsparkplatz Prora	Rechtskräftig seit 05.04.2011
BP 29	"Strandversorgung"		Rechtskräftig
BP 30	„Heinrich Heine Park“		Offenlage

Nr.	Name		Status
------------	-------------	--	---------------

VEP 5	"Campingplatz Meier"	Campingplatz	Rechtskräftig seit 05.07.1999
vBP 9	"Rügener"	Gaststätte mit Beherbergung	Rechtskräftig seit 14.10.2010
vBP 10	"Schwimmhalle Thermalhotel"	Erweiterung Hotel in Neubinz	Rechtskräftig seit 20.10.2010
vBP 12	"Feuersteinfelder"	Ausflugsparkplatz Prora	Rechtskräftig seit 05.04.2011
vBP 13	"Schmale Heide"	Ausflugsparkplatz Prora	Rechtskräftig seit 05.04.2011
vBP 14	"Ruinen"	Ausflugsparkplatz Prora	Rechtskräftig seit 05.04.2011
vBP 15	"Alte Wache"	Ausflugsparkplatz Prora	Rechtskräftig seit 05.04.2011
vBP 16	"Nordstraße"	Ausflugsparkplatz Prora	Rechtskräftig seit 05.04.2011
vBP 17	"Strand Kita"	Ausflugsparkplatz Prora	Rechtskräftig seit 05.04.2011
vBP 18	"Heinrich-Heine-Park"	Innerörtlicher Baublock	Rechtskräftig seit 12.07.2011 ersetzt durch BP 30
vBP 19	"Spielkasino Binz"	Kerngebietstypische Vergnügungsstätte	Rechtskräftig seit 13.04.2011
vBP 20	"Umweltbildungszentrum Forsthaus Prora"		Rechtskräftig
VBP 21	„Wohnbebauung Dünenstraße / Proraer Straße“	Teilbereich BP 7/8	Offenlage

2. Städtebauliche Planung

2.1) Ortsteil Binz

Die im alten FNP 2000 dargestellten Bauflächen werden gemäß der inzwischen erfolgten Ausweisung in der verbindlichen Bauleitplanung als Baugebiete präzisiert.

Grundsätzlich nehmen angesichts der starken touristischen Nutzung die Sondergebiete in Binz einen vergleichsweise großen Anteil an der Siedlungsfläche ein. Insgesamt werden folgende Flächen ausgewiesen:

2.1.1) Mischgebiete

Mischgebiete werden entlang der Hauptverkehrsstraßen (Jasmunder Straße, Bahnhofstraße, Proraer Chaussee, Dünenstraße) ausgewiesen. Hier konzentriert sich die Nahversorgung der angrenzenden Wohngebiete.

2.1.2) Allgemeine Wohngebiete

Mit Ausnahme des vorwiegend touristisch genutzten Zentrumsbereichs werden große Bereiche der Siedlungsfläche als Allgemeine Wohngebiete dargestellt. Die Sicherung der Wohnnutzung (gegen die auch ökonomisch starke Tourismusnutzung) zur Stabilisierung und Verbesserung der Einwohnerzahlen genießt hohe planerische Bedeutung.

2.1.3) Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO

2.1.3.1) Zentrum

Die als Fußgängerbereich in den letzten Jahren neu gestaltete Hauptstraße einschließlich des benachbarten Bereichs des Kurhauses stellt das Zentrum des Ostseebades dar. Hier konzentrieren sich Einzelhandel und Gastronomie mit ergänzender Beherbergung und untergeordneter Wohnnutzung in den Obergeschossen. Angesichts des Vorhandenseins von Vergnügungsstätten (Spiel-

bank) und Veranstaltungsräumen mit zentralörtlicher Bedeutung weist der Bereich kerngebietstypische Eigenschaften auf.

Für das Gebiet besteht der einfache Bebauungsplan Nr. 1 „Zentrum“, der jedoch keine Festlegungen zur Art der baulichen Nutzung trifft. Zur planungsrechtlichen Absicherung der Ansiedlung der Spielbank wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 19 „Spielkasino Binz“ aufgestellt.

2.1.3.2) Tourismus

Der zentrale innerörtliche Bereich des Ostseebades Binz zwischen Putbuser Straße und Wylichstraße sowie die Strandpromenade wird einheitlich als Sondergebiet Tourismus dargestellt.

Bei den Gebieten handelt es sich um vorwiegend touristisch genutzte Bereiche (Beherbergungsbetriebe, Ferienwohnungen), wobei in den Erdgeschossen häufig ergänzend Läden und gastronomische Einrichtungen zu finden sind. Um auch in der Nebensaison eine gewisse Belegung aufrechtzuerhalten (und den Charakter einer toten Rolladensiedlung zu vermeiden), werden neben der vorwiegenden touristischen Nutzung ergänzend Wohnungen bewusst zugelassen.

Mit der einheitlichen Ausweisung wird die in den letzten Jahrzehnten vollzogene Entwicklung berücksichtigt. Der ursprüngliche FNP 2000 hatte den Bereich in Sondergebiete Beherbergung (entlang der Strandpromenade) und Wohnbauflächen unterschieden.

Für einen großen Bereich des Gebiets besteht der einfache Bebauungsplan Nr. 1 „Zentrum“, der jedoch keine Festlegungen zur Art der baulichen Nutzung trifft.

2.1.3.3) Nahversorgungszentrum (7. Änderung)

Das Nahversorgungszentrum am Ortseingang an der Proraer Chaussee mit insgesamt geplanten 1.750 qm Verkaufsfläche stellt eine großflächigen Einzelhandelseinrichtung dar und erfordert eine Sondergebietsausweisung nach §11 Abs.3 BauNVO.

Im Zuge der 7. Änderung wurde zur Beurteilung der in §11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO genannten landesplanerischen oder städtebaulichen Auswirkungen durch die Gemeinde Binz eine „Verträglichkeitsanalyse“ (BBE Unternehmensberatung Kiel GmbH: „Einzelhandelsanalyse für die Stadt Binz auf Rügen - Verträglichkeitsanalyse bezüglich eines Einkaufszentrums im Bereich Binz/ Proraer Chaussee“, 2002) in Auftrag gegeben. Der gutachterlich errechneten Ansiedlungsspielraum wird durch das Vorhaben zwar überstiegen, jedoch schätzt die Raumordnungsbehörde gemäß der vorliegenden landesplanerischen Stellungnahme vom Juni 2003 das Vorhaben so ein, dass keine negativen Auswirkungen auf bestehende und geplante Versorgungsstrukturen zu befürchten sind und bescheinigt die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Das Gebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplan Nr. 10 „Proraer Chaussee“. Der Standort ist städtebaulich integriert (relative Zentrumsnähe) und liegt verkehrsgünstig direkt an der Landesstraße. Das Nahversorgungszentrum wurde realisiert.

2.1.3.4) Schießanlage (5.Änderung)

Das Nutzungskonzept sieht den Neubau einer Schießanlage mit einem angeschlossenen kleinen Sport-Hotel (ca. 90 Betten) und eigener Gastronomie vor (max. 150 Sitzplätze). Es ist dabei angestrebt, das Schießen durch weitere Sportangebote zu verbreitern (z.B. Bogenschießen, Fußball), um die Ausrichtung als Sport-Hotel zu stärken. Dabei wird eine Kooperation mit dem geplanten Golfplatz angestrebt.

Für das Gebiet besteht der Bebauungsplan Nr. 21 „Schützengilde“.

2.1.3.5) Sondergebiet Fremdenverkehr (4. Änderung)

Mit dem Sondergebiet Fremdenverkehr sollen Flächen für ergänzende touristische Einrichtungen Nutzungen bereitgestellt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurde u. a. eine Fischerei-Heimatmuseums-Scheune in Kombination mit Erlebnisgastronomie sowie Handwerks- und Kunstgewerbegebäuden als Museumsdorf vorgesehen.

Das Gebiet wurde seit Mitte der 50er Jahre bis nach der Wende 1990 als Ferien-/ Zeltlager der Reichsbahn genutzt. Danach wurden die vorhandenen festen Anbauten für die Versorgung und Unterbringung teilweise zurückgebaut, Teile des Plangebiets werden als Parkplatz für Pkw und Busse genutzt. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wurde der im Gebiet bestehende Wald umgewandelt; es gilt Einzelbaumschutz.

Für das Gebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 9a „Fischräuchereimuseum/ Museumsdorf“.

2.1.3.6) Sondergebiet „Sport, Veranstaltungen und Infrastruktur“ (23. Änderung)

Im Bereich des Alten Heizwerks sollen zukünftig Sport- und Infrastruktureinrichtungen ausgebaut und konzentriert werden. Das Gelände des früheren großen Heizwerks mit seinem umfangreichem Gebäudebestand, der erst um die Jahrtausendwende abgerissen wurde (GR ca. 8.000 qm einschließlich eines weithin sichtbaren 120m hohen Schornsteins), wurde von der Gemeinde erworben.

Vorgesehen wird ein flexibles räumliches Grundgerüst mit einer zentralen neuen Zufahrt ins Plangebiet sowie einer nord-süd-verlaufenden Erschließungsachse, das sukzessive / abschnittsweise aufgefüllt werden kann. Um Spielräume für die zukünftige Entwicklung offen zu halten wird auf eine funktionale Gliederung der Fläche im Flächennutzungsplan verzichtet. Vielmehr werden die verschiedenen Nutzungen als einheitliches Sondergebiet „Sport, Veranstaltungen und Infrastruktur“ zusammengefasst. Auf die Bausteine Parkplatz und Feuerwehr wird ergänzend durch Symbol hingewiesen.

Folgende Bausteine sind dabei denkbar.

- Erweiterung der Sportanlagen,
- Neubau eines Vereinsgebäudes sowie zusätzlicher (kommerzielle oder gemeindliche) Sportangebote (z.B. Tennis / Bowling, Minigolf),
- Zentraler Fest- und Veranstaltungsplatz (Zirkus, Zelttheater, sonst. Veranstaltungen wie Kirmes oder Flohmärkte, Open Air Konzerte, etc.),
- Feuerwehr / Rettungswache.

Mit dem Ausbau der Nutzungen, insbesondere mit dem Bau eines zusätzlichen Parkplatzes sowie der Anlage des Festplatzes, wird das Verkehrsaufkommen erheblich zunehmen. Deshalb ist mittelfristig die Anlage einer neuen Zufahrt beabsichtigt; die bestehende Zufahrt wird dann nur noch als Ausfahrt dienen bzw. kann ganz geschlossen werden.

Für das Gebiet besteht der Bebauungsplan Nr. 4 „Altes Heizwerk“.

2.1.3.7) Sondergebiet Golf-Klubhaus (14. Änderung)

Auf Grundlage des positiv abgeschlossenen Raumordnungsverfahrens zum Vorhaben „Golfplatz Binz“ wurde im Zuge der 14. Änderung ein 18-Loch Golfplatz (als Grünfläche) mit Klubhaus inkl. technischen Nebenanlagen (als SO Klubhaus) sowie ergänzenden Ferienhäusern (als Ferienhausgebiet) vorwiegend auf bisherigen Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Für das Gebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 22 „Golfplatz Binz“.

2.1.4) Erholungssondergebiete nach § 10 BauNVO

2.1.4.1) Ferienhausgebiete

Angesichts der einheitlich touristischen Nutzung wird der Bereich des Dünenparks als Ferienhausgebiet nach § 10 BauNVO dargestellt. Das Gebiet ist Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 9 „Alte Gärtnerei / MZO“.

Auch die im Bereich des Golfplatzes geplanten Golf-Ferienhäuser als Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 22 Golfplatz Binz“ werden angesichts der einheitlichen Nutzung ebenfalls als Ferienhausgebiet nach § 10 BauNVO dargestellt.

2.2) Ortsteil Prora

Die auf das Entwicklungskonzept „Prora für Rügen“ (Bedarfs- und Wirtschaftlichkeitsstudie S.T.E.R.N. GmbH 1997) aufbauenden Darstellungen des ursprünglichen FNP 2000 sind als erster Rahmen für die Konzeptionsplanungen der Teilbereiche der Liegenschaft anzusehen. Mit den Darstellungen hatte die Gemeinde die im diskursiven Verfahren zur S.T.E.R.N.- Studie abgestimmten Grundsätze für die Entwicklung Proras aufgegriffen, um damit die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu schaffen.

Die Vorgaben des öffentlich breit diskutierten Entwicklungskonzeptes „Prora für Rügen“ im Hinblick auf Wohnungs- und Bettenkapazitäten sind im Raumordnungsprogramm als regionalplanerische Zielstellung verankert. Die hier festgeschriebene maximale Bettenzahl von insgesamt 3.000 (s. Auflistung unten) und die maximale Zahl der Wohneinheiten von 600 (ohne Ferienwohnungen) wird damit für die gemeindliche Planung als bindend betrachtet und im Rahmen der weiteren Planungen berücksichtigt.

Nutzungen	Einheiten	Fremdenverkehrsbetten
Hotel/Apparthotel	550	1100
Kongresshotel mit Ostseezentrum	100	200
Jugendherberge/Jugendhotel		800
Ferienwohnungen	300	900
Wohnen (Miet-/Eigentumswohnungen 350) (Seniorenwohnungen 100) (Zweitwohnungen 150)	600	
gesamt	900 WE	3000 Betten

Abbildung 6: geplante Nutzungen für Prora gemäß FNP 2000

Um eine große Flexibilität des Nutzungsrahmens als Voraussetzung für eine erfolgreiche und sinnvolle Vermarktung der Liegenschaft zu gewährleisten, wurde der Siedlungsbereich Prora im ursprünglichen FNP 2000 großteils als Sonderbaufläche gefasst. Parallel zur Vermarktung der einzelnen Blöcke wurden die Darstellungen im Zuge verschiedener Änderung differenziert und als Sondergebiete präzisiert. Nach bisherigem Planungsstand verteilen sich die Nutzungen wie folgt auf die einzelnen Blöcke:

	Wohnen	Beherbergung	Bemerkungen
Block I, II (BP 13)	400 WE	760 Betten	
Block III (BP 14)	---	1.150 Betten	
Block IV (BP 23A/B)	200 WE	590 Betten	
Block V (BP 18)	---	500 Betten	Jugendherberge realisiert mit 400 Betten, zzgl. Jugendzeltplatz mit 250 Standplätzen
	600 WE	3.000 Betten	

2.2.1) Allgemeine Wohngebiete

Die allgemeinen Wohngebiete in den Blöcken I, II und IV sollen der Unterbringung vielfältiger Wohnnutzungen dienen. Vorgesehen ist unter Zugrundelegung der allgemeinen Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes und des Nutzungskonzeptes „Prora für Rügen“ die Schaffung von insgesamt ca. 400 Wohnungen in den WA-Gebieten der Blöcke I und II sowie 200 Wohnungen im Block IV. Angestrebt wird eine vielfältige Wohnnutzung mit Miet- und Sozialwohnungen, Eigentumswohnungen sowie altersgerechten Wohnungen.

Die für die zukünftige Nutzung benötigten Stellplatzflächen werden in die Darstellung als Baugebie-

te einbezogen. Prämisse bei der Standortwahl war bei der Aufstellung der 16. Änderung des FNP die vorrangige Inanspruchnahme bereits versiegelter Flächen bzw. Flächen mit geringerer ökologischer Wertigkeit, deren Eignung im Rahmen einer im Vorfeld durchgeführten Potenzialanalyse unter Berücksichtigung des auf der Grundlage des Nutzungskonzeptes zum Bebauungsplan Nr.13 überschlägig ermittelten Bedarfs geprüft wurde. Der Eingriff in vorhandene Wald- und Grünflächen wurde dabei möglichst gering gehalten. Die notwendigen Stellplatzflächen sind den Nutzungen räumlich möglichst nah zugeordnet bzw. im direkten Umfeld untergebracht.

Bei Block IV wird gleichermaßen verfahren; die Stellplätze werden gebäudenah in einem derzeit weitgehend baumfreien Streifen entlang des Gebäudes angeordnet.

Die ehemalige "Offizierssiedlung" an der Südstraße und die vorhandene Wohnnutzung (Mehrfamilienhaus) an der Strandstraße werden bestandserhaltend dargestellt.

Für Teile der allgemeinen Wohngebiete bestehen die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr.13 „Wohnen in Prora“, Nr. 17 „Gartenhofsiedlung“. Für die Wohnungen in Block IV ist der Bebauungsplan Nr. 23 A „Block IV Nord“ in Aufstellung.

2.2.2) Gewerbegebiete

Im Ortsteil Prora liegen die einzigen Gewerbeflächen, über die die Gemeinde verfügt. Neben den größeren Gewerbegebieten Prora I (rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 12 „landseitiges Gewerbegebiet Prora“) und Prora II (unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB), die als Konversion früher militärisch genutzter Flächen entstanden, sind dies vor allem einzelne kleinere Flächen entlang der Poststraße. Flächen in unmittelbarer Nähe zu touristischen Einrichtungen werden als eingeschränktes Gewerbegebiet gefasst (GEe mit Einschränkung auf nicht wesentlich störendes Gewerbe im Sinne des Mischgebiets).

In der Gemeinde besteht ein hoher Bedarf an Flächen für örtliche Gewerbetreibende, die insbesondere aus touristischen Dienstleistern (z.B. Betriebshof der Bäderbahn, Strandkorbvermietung) sowie lokalen Handwerksbetrieben bestehen.

Für größere gewerbliche Ansiedlung stehen ansonsten ausreichend Flächen am Fährhafen Mukran in der Nachbarstadt Sassnitz zur Verfügung.

2.2.3) Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO

Die Sonstigen Sondergebiete werden hinsichtlich der Gesamtabgrenzung des Siedlungsbereichs sowie der maximal möglichen Beherbergungskapazität weitgehend übernommen, aber im Einzelnen angesichts teilweise fortgeschrittener Nutzungskonzepte neu gegliedert.

Dabei wird das bisherige Sondergebiet „Kultur und Beherbergung“ in seine beiden Funktionsbereiche getrennt, so dass zum Einen der Bereich der Kultur im Zentrum stärker konzentriert wird (Sondergebiet „Zentrum Prora“ mit insgesamt 13,4 ha, zum Anderen die Beherbergung als Feriengebiet für eine breitere Nutzungsmischung (insbesondere hinsichtlich touristisch motivierten Wohnens) geöffnet wird. Die Änderung folgt nicht zuletzt den baulichen Vorgaben des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes.

Die bisherigen Sondergebiete „Nahversorgung“ werden aufgegeben, da auch in den angrenzenden Bereichen (SO „Feriengebiet“, SO „Beherbergung“ und WA) einzelne Versorgungseinrichtungen zulässig sind.

2.2.3.1) Jugendherberge (11. Änderung)

Die große, neu ausgebaute Jugendherberge mit derzeit rund 400 Betten in der nördlichen Hälfte von Block V wird gemäß der Ausweisung im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 18 „Jugendherberge“ als Sonstiges Sondergebiet dargestellt. Gemäß Bebauungsplan Nr. 18 „Jugendzeltplatz-Jugendherberge Prora“ ist die Kapazität der Jugendherberge planungsrechtlich auf 500 Betten begrenzt.

2.2.3.2) Jugend-, Kultur-, Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen (11. Änderung)

In Ergänzung zur Jugendherberge erfolgt für die südliche Hälfte von Block V die Darstellung als Sondergebiet „Jugend-, Kultur-, Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen“.

2.2.3.3) Zentrum Prora (10. Änderung)

Das Sondergebiet „Zentrum Prora“ im Block III soll allgemeinen Nutzungen mit vorwiegend touristischem Bezug vorbehalten bleiben, die die Beherbergung in den angrenzenden Abschnitten infrastrukturell unterstützen und sinnvoll um spezifische Angebote mit breiter Nutzungsmischung aus Kultur- u. Bildungseinrichtungen, Sport-, Freizeit- u. Gesundheitseinrichtungen einschließlich Gastronomie sowie Einzelhandel ergänzen.

In den großen Gebäuden auf der Südseite der zentralen Mitte sollen insbesondere die Museumslandschaft Prora sowie das notwendige Besucherzentrum angeordnet werden, ergänzt um die bestehende Veranstaltungshalle sowie weitere Sport- und Freizeitangebote (z.B. Sporthalle / Badminton, Bowlingbahn, etc.). Der Bereich ist angesichts der Nähe zum Bahnübergang sowie zum Haltepunkt Prora günstig erschlossen.

Der entsprechende Abschnitt von Block IV nördlich angrenzend an die zentrale Mitte wird ebenfalls als Sondergebiet „Zentrum Prora“ dargestellt. In den alten Panzerhallen sollen schwerpunktmäßig Einzelhandelsnutzungen entstehen. Die erfolgreiche Entwicklung der zentralen Ortslage Binz sieht die Gemeinde durch die Schaffung neuer Einzelhandelseinrichtungen in Prora nicht gefährdet. Vielmehr wird davon ausgegangen, dass mit der Entwicklung in Prora zusätzliche Gäste und damit neues Kaufkraftpotential entsteht, dass zum Einen die Einrichtung neuer Läden in Prora rechtfertigt und zum Anderen eine Stärkung des Einzelhandels auch in der Ortslage Binz erwarten lässt.

In beiden Teilbereichen sind darüber hinaus Parkplätze für Besucher des ehem. KdF-Bades sowie Standnutzer vorgesehen. Fremdenverkehrsbetten sind nicht zulässig.

Für das südliche Gebiet ist der Bebauungsplan Nr. 14 „Kultur in Prora“ in Aufstellung, ein Bebauungsplan für die nördliche Teilfläche (Nr. 23 B „Block IV Süd“) ist geplant.

2.2.3.4) Tourismus

Mit der neuen Ausweisung als Sondergebiet „Tourismus“ wird die grundsätzliche Ausrichtung des Standorts als überregionales Feriengebiet beibehalten. Die klassische Beherbergung (vorwiegend Beherbergungsbetriebe und hotelmäßig bewirtschaftete Ferienwohnungen) sollen dabei untergeordnet ergänzt werden durch die Formen des touristisch motivierten Wohnens. Nutzungsbezogene Versorgungsrichtungen wie Läden, Gastronomie und Dienstleistungsbetriebe runden die touristisch orientierte Nutzungsmischung ab.

Beherbergung und touristisch motiviertes Wohnen als die beiden wesentlichen Nutzungsbausteine des Sondergebiets „Tourismus“ können kleinteilig, d.h. grundstücks- und auch gebäudeweise, gemischt werden, so dass sich eine gebietsinterne Differenzierung erübrigt. Im Sinne der touristischen Nutzung ist es letztlich unerheblich, ob eine Wohnung durch den einzelnen Eigentümer gewinnorientiert (d.h. betrieblich als Beherbergungsbetrieb im Sinne des Planungsrechts) oder nicht kommerziell (d.h. in einem privaten Kreis) genutzt wird.

Das touristisch motivierte Wohnen (private Zweit- / Alterswohnungen mit häuslichem Wirkungskreis) umfasst zum Einen Arten des Freizeitwohnens im Sinne des § 10 BauNVO wie Wochenendhäuser als Zweitwohnungen oder private Ferienhäuser, die vorwiegend oder ausschließlich nichtgewerblich in einem privaten, d.h. begrenzten Kreis genutzt werden. Zum Anderen gehören aber auch gehobene Altersruhesitze dazu, die den gesellschaftlichen Wandel von Erholung und Urlaub angesichts gestiegener Verfügbarkeit von freier Zeit und finanzieller Möglichkeiten belegen.

Während früher Urlaub wie Freizeit allgemein auf das Erwerbsleben als Normalzustand bezogen blieben und das Freizeitwohnen demnach an der Existenz eines (alltäglichen) Hauptwohnsitzes festgemacht wurde (ein Gedanke, der auch der Überarbeitung der BauNVO 1977 zugrunde lag), sind heute freizeit- und erholungsorientierte Wohnformen prägend, die sich nicht mehr aus der Gleichzeitigkeit von Arbeitsleben und Erholung, sondern durch deren Abfolge in größeren Zeitein-

heiten im Sinne eines *Lebensabschnittswohnens* verstehen lassen.

Die Insel Rügen und besonders das Seebad Binz kann von diesem Trend einer touristisch motivierten Lebensabschnittswohnung profitieren. Gerade die Entwicklung touristisch motivierten Wohnens generiert überregionale Zuwanderung einer zahlungskräftigen Klientel von außerhalb Mecklenburg-Vorpommerns (Außenwanderungsgewinn), für die der Standort wegen der besonderen Lagequalität nah zum Strand attraktiv ist. Feriengäste wie „Langzeiturlauber“ schätzen dabei gleichermaßen die touristische Infrastruktur, die im zentralen Bereich entstehen soll.

Für den Bereich im Block III ist der Bebauungsplan Nr. 14 „Kultur in Prora“ in Aufstellung, für den Bereich im Block IV ist die Aufstellung eines Bebauungsplans geplant (Nr. 23 B „Block IV Süd“).

2.2.3.5) Beherbergung (16. Änderung)

In den Blöcken I und II ist die Unterbringung von von ca. 380 Ferienwohnungen bzw. Appartements als gewerbliche Beherbergungseinrichtung geplant. Im Bebauungsplan Nr. 13 wird die Anzahl der zulässigen Betten - unabhängig von der Zimmeranzahl - begrenzt. Für beide Blöcke sind jeweils maximal 380 Betten, also insgesamt maximal 760 Betten zulässig. Ergänzend werden neben der vorherrschenden Beherbergung zusätzliche fremdenverkehrsbezogene Dienstleistungseinrichtungen zugelassen (z.B. Fitness-, Sport- und Gesundheitseinrichtungen, Restaurants und Läden). Desweiteren sind im Sondergebiet rückwärtig Teilflächen für Personalwohnungen vorgesehen, in dem die Unterbringung von saisonalem Personal erfolgen soll.

Die dem Bestandsgebäude landseitig angegliederten SO-Flächen sind der Unterbringung von Stellplätzen vorbehalten, die zum Einen den für die Nutzung zu erwartenden Bedarf decken, zum Anderen Besuchern (Strand und ehem. KdF-Bad) zur Verfügung stehen sollen. Die benötigten Stellplatzflächen werden in die Darstellung als Baugebiete einbezogen. Prämisse bei der Standortwahl war bei der Aufstellung der 16. Änderung des FNP die vorrangige Inanspruchnahme bereits versiegelter Flächen bzw. Flächen mit geringerer ökologischer Wertigkeit, deren Eignung im Rahmen einer im Vorfeld durchgeführten Potenzialanalyse unter Berücksichtigung des auf der Grundlage des Nutzungskonzeptes zum Bebauungsplan Nr.13 überschlägig ermittelten Bedarfs geprüft wurde. Der Eingriff in vorhandene Wald- und Grünflächen wurde dabei möglichst gering gehalten. Die notwendigen Stellplatzflächen sind den Nutzungen räumlich möglichst nah zugeordnet bzw. im direkten Umfeld untergebracht.

Im Block III ist die Errichtung eines Strandhotels als sportives Hotel mit insgesamt 210 Zimmern je zwei Betten.

Für die Gebiete bestehen der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 13 „Wohnen in Prora“, der die verschiedenen Teilflächen des SO Beherbergung hinsichtlich der jeweils zulässigen Nutzungen verbindlich differenziert, sowie der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 14 „Kultur in Prora“.

2.2.3.6) Sport und Freizeit (16. Änderung)

Das Sondergebiet dient ausschließlich der Unterbringung von Einrichtungen für Freizeitbetätigung und Sport zur Ergänzung der Beherbergungsnutzung, die aufgrund ihrer räumlichen Ausdehnung in die vorhandenen Baukörper nicht integrierbar sind (z.B. Schwimmbad, Kegelbahn). Zudem sind ergänzende Flächen für Stellplätze möglich.

Fremdenverkehrsbetten sind hier nicht zulässig.

Das Gebiet ist Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 13 „Wohnen in Prora“.

2.2.3.7) Gastronomie und Beherbergung (19. Änderung)

Mit der Darstellung der bestehenden Einrichtung des „Rüganers“ als Sondergebiet Gastronomie und Beherbergung soll der Standort als Nutzungsschwerpunkt nördlich von Prora entsprechend seiner Bedeutung für den Tourismus in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Die bestehende Gaststätte „Rüganer“ stellt sowohl für Strandbesucher und Wanderer (bestehende Ausflugsparkplätze in direkter Umgebung) als auch wegen der Lage am Küstenradweg für Radfahrer ein wichtiges Angebot dar. Die Planung sieht den Ausbau des bestehenden Gastronomiebe-

triebs zu einem vollwertigen, wirtschaftlich lebensfähigen Touristikdienstleister mit zukünftig rund 50 bis 70 Plätzen in der Gastronomie (zuzüglich saisonaler Außengastronomie) und rund 70 Betten in einfachen Hotelzimmern vor.

Der Schwerpunkt der Übernachtungen wird auf Kurzzeitübernachtungen von ein bis drei Tagen liegen. Angesichts der Lage sowohl an der stark frequentierten L 29 sowie am überregionalen Küstenradweg können zum Einen Radfahrer auf Mehrtagestouren, zum Anderen motorisierte Gäste, die sich Rügen in einer Rundfahrt mit verschiedenen Übernachtungsquartieren erschließen wollen, angesprochen werden. Beide Zielgruppen werden derzeit von der eher hochpreisigen Hotellerie im Ostseebad Binz nur unzureichend berücksichtigt.

Der Standort ist erschlossen. Die gegenwärtige Trinkwasserversorgung erfolgt über einen Anschluss an der Versorgungsleitung an der L 29. Bei normaler Ausstattung der Zimmer / Sanitärausstattung erscheint die Dimension nach Angaben des ZWAR als ausreichend. Die Abwasserentsorgung muss perspektivisch neu aufgebaut werden.

Angesichts der Lage an der stark befahrenen L 29 ist sind im straßennahen Bereich starke Belastungen insbesondere hinsichtlich der Lärmimmissionen zu verzeichnen. Vor dem Hintergrund der geplanten Ausrichtung des Beherbergungsbetriebs und der damit verbundenen kurzen Aufenthaltsdauer von schwerpunktmäßig ein bis drei Tagen tritt die Erholungsfunktion in den Hintergrund. Angesetzt werden deshalb gemäß DIN 18009 „Schallschutz im Städtebau“ die Orientierungswerte des Mischgebiets

tags (06.00 bis 22.00 Uhr): 60 dB(A)
nachts (22.00 bis 06.00 Uhr): 50 dB(A)

Der schalltechnische Orientierungswert nachts von 50 dB(A) wird erst in einem Abstand von ca. 80 m zur Mitte der nächstgelegenen Fahrbahn eingehalten. Angesichts der zu erwartenden Zunahme der Verkehrsmenge auf eine DTV von bis zu 13.000 Kfz/24h ist zukünftig von weiter steigender Immissionsbelastung auszugehen. Wegen der durch den bestehenden massiven Baukörper vorgegebenen Lage mit einem Abstand von rund 20 m zum Landesstraße werden die schalltechnischen Orientierungswerte auf der straßenzugewandten Seite des Gebäudes deutlich überschritten werden. Es sind deshalb passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen (z.B. Schalldämmfenster mit Zwangslüftung, entsprechend massive Außenwandkonstruktion, etc.).

Für das Gebiet besteht der rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 9 „Rüganer“.

2.2.3.8) Umweltbildungszentrum (24. Änderung)

Das Umweltbildungszentrum als naturtouristischer Höhepunkt mit überregionaler Ausstrahlung soll rund 250.000 bis 300.000 Besucher pro Jahr anziehen und den Besuchern sowohl Schönheit und Eigenart als auch Schutzbedürfnis sowie Entwicklungsziel für das umliegende weiträumige Naturerbegebiet vermitteln. Das Umweltbildungszentrum wird inhaltlich von der DBU Naturerbe GmbH betreut und nach dem Vorbild des Baumkronenlehrpfads im Nationalpark Bayerischer Wald (Neuschönau) von der Erlebnis Akademie AG als Dienstleister errichtet und bewirtschaftet.

Die Einrichtung besteht funktional aus mehreren, inhaltlich zusammenhängenden Bausteinen:

- Das Ausstellungsgebäude (Besucherzentrum) mit rund 1.700 qm Gebäudegrundfläche wird für die Besucher als Anfangs- und Endpunkt des Besuches fungieren. Neben der Ausstellung wird das Ausstellungsgebäude auch eine gastronomische Versorgung und den notwendigen Sanitärbereich bereithalten.
- Über den Baumkronenlehrpfad wird die Natur in ungewöhnlicher Perspektive für den Besucher erfahrbar werden. Der Pfad wird über ein Einstiegsturm betreten, der mit einer Rampe die Höhendifferenz von rund 10 m behindertengerecht überwindet. Anschließend steigt der Pfad dem Hangverlauf folgend in einem weiten Bogen bis zur Kuppe auf rund 45 m HN an. Durch die verschiedenen topographischen Situationen und die unterschiedliche Höhe wird ein abwechslungsreicher Rundgang geboten.
- Höhepunkt eines jeden Besuchs wird ein Gang auf den neuen, einem Vogelnest nachempfundenen Aussichtsturm (Nestturm), von dem aus sich dem Besucher ein umfassender Blick

auf die vielgestaltige Landschaft bietet. Eine behindertengerechte Rampe führt im Inneren der transparenten Holzkonstruktion bis auf eine Höhe von über 71 m HN.

- Im denkmalgeschützten historischen Forsthaus einschließlich des alten Stallgebäudes wird die Verwaltung des Gebiets / der Einrichtung einziehen, evtl. ergänzt um eine Hausmeisterwohnung im Dachgeschoss.
- Die notwendigen Pkw und Bus-Parkplätze werden auf zwei Standorte verteilt, um einen Eingriff in den Waldbestand am Standort Prora zu minimieren. Rund 240 Besucherparkplätze zuzüglich der rund 10 Bus-Parkplätze werden direkt an Standort des Forsthauses Prora liegen, weitere rund 240 PKW-Parkplätze sollen als saisonale Bedarfsparkplätze am westlichen Rand des Gewerbegebiet Prora II entstehen.

Im Parallelverfahren zur 24. Änderung des Flächennutzungsplans wurde für das Baugebiet einschließlich der Verkehrsflächen der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 20 „Umweltbildungszentrum Forsthaus Prora“ aufgestellt. Der Baumkronenlehrpfad mit Aussichtsturm wird als standortgebundene Anlage in enger Abstimmung mit den Belangen des Naturschutzes nach § 35 BauGB genehmigt werden.

2.2.4) Erholungssondergebiete nach § 10 BauNVO

2.2.4.1) Jugendzeltplatz (11. Änderung)

Der im Zusammenhang mit der Jugendherberge stehende Jugendzeltplatz wird gemäß der Ausweisung im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 18 „Jugendherberge“ als Erholungssondergebiet nach § 10 BauNVO dargestellt. Es bestehen 250 Standplätze für Zelte, die im Zusammenhang mit der angrenzenden Jugendherberge Prora bewirtschaftet werden.

2.2.4.2) Wohnmobilhafen (15. Änderung)

Der Wohnmobilhafen Prora stellt die zivile Nachnutzung des ehemaligen Hebezeugplatzes dar. Die bereits bestehenden befestigten Wege wurden weitgehend unverändert übernommen, die bestehenden Gebäude nach Umbau/Renovierung weiterverwendet. Insgesamt bestehen rund 100 Standplätze für Wohnmobile mit einer Stellplatzfläche von jeweils 80 – 100 qm pro Platz sowie mit je eigenem Stromanschluss.

Der Platz liegt verkehrsgünstig direkt an der L 29 sowie zentral auf der Insel Rügen zwischen stark frequentierten Tourismuszielen wie dem Ostseebad Binz im Süden und der Stadt Sassnitz / dem Nationalpark Jasmund im Norden.

Der geplante Wohnmobilhafen richtet sich an Touristik-Camper mit einer Aufenthaltsdauer im Zuge des „Wohnwanderns“ von i.d.R. ein bis drei Tagen. Auch wenn das einmalige Übernachten auf öffentlichen Parkplätzen zum Zwecke der Fahrunterbrechung einer Reise im Sinne einer Ruhepause nach der StVO zulässig wäre, muss es dennoch schon wegen der damit verbundenen Probleme kanalisiert werden. Insbesondere zu nennen sind nach den Erfahrungen im Gemeindegebiet z.B. unregelmäßige Müllentsorgung bei ungeordnetem Übernachten oder wilde Feuerstellen etwa im Strandbereich. Mehr als einmaliges Übernachten hat gemäß der gesetzlichen Vorschriften grundsätzlich auf einem Campingplatz statt zu finden.

Angesichts der nur kurzen Verweildauer tritt die Erholungsfunktion in den Hintergrund, so dass die Störanfälligkeit des Gebiets entsprechend der Dorf- und Mischgebiete zu beurteilen ist.

Für das Gebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 25 „Wohnmobilhafen Prora“.

2.2.4.3) Campingplatzgebiete

Die Flächenausweisung im Bereich der Campingplätze Prora West (3,8 ha) und Prora Ost (7,0 ha) dient der Sicherung und Weiterentwicklung des Bestandes, um die Campingnutzung langfristig als alternativen Bestandteil einer vielfältigen touristischen Angebotspalette zu erhalten und zu festigen.

Um die Erhaltung der bestehenden deutlichen städtebaulichen Zäsur zwischen den Ortslagen Binz

und Prora zu sichern, ist für das größere SO-Camping Prora Ost des Bundessozialwerkes eine auf die Sommersaison beschränkte Belegung ohne nennenswerte bauliche Nutzung vorgesehen. Die Stellplätze sind in den Wintermonaten zu räumen. Der größte Teil der Fläche ist nach Aussage des zuständigen Forstamts überlagernd als Wald im Sinne des § 2 LWaldG M-V anzusprechen, nur ein kleiner Bereich des Campingplatzes wurde formell umgewandelt.

Für das landseitige kleinere Gebiet (Prora West) besteht der rechtskräftige Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5 „Campingplatz Meier“.

2.3) Sonstige Flächendarstellungen

2.3.1) Grünflächen

Schon aus der Klassifizierung als Ostseebad resultiert die Notwendigkeit einer überdurchschnittlichen Ausstattung mit Grün- und Erholungsflächen.

2.3.1.1) Bade- / Sportstrand

Die vielleicht wichtigste Fläche ist der lange Bade- und Sportstrand, nicht nur während der Badesaison von Gästen und Einheimischen sowie zusätzlich von Tagesbesuchern stark frequentiert wird.

Die Strandnutzungs-konzeption der Gemeinde sieht 16 Standorte für saisonale Kioske (Nr. 1 bis 16) sowie einen Standort für ein saisonales Gebäude am Sportstrand (A) vor. Die bisherigen Standorte wurden im Großen und Ganzen beibehalten und lediglich im Einzelfall optimiert (z.B. Verbesserung des Bezugs zu bestehenden Sanitäreinrichtungen an der Strandpromenade, gleichmäßige Verteilung).

An jedem Standort soll saisonal von Anfang April bis Ende Oktober ein mobiles Gebäude mit einer Grundfläche von maximal 15 qm sowie zusätzlich eines Umlaufs einschließlich Terrasse von bis zu 40 qm als Holzrost zugelassen werden. Durch einen festgelegten Abstand von 5 m zum Dünenfuß werden die Gebäude nach einheitlichen Kriterien angeordnet, so dass der Hochwasserschutz gewährleistet und der Blick entlang der Bucht für den Strandspaziergänger von baulichen Anlagen freigehalten wird. Der saisonale Abbau ist aus Gründen des Hochwasserschutzes notwendig und wird als Maßnahme nach § 9(1) Nr. 20 BauGB planungsrechtlich gesichert (Sicherung einer ungestörten Dünen- / Küstenentwicklung; Regeneration des Strandbereichs).

Die Erschließung der Gebäude ist über die Zuordnung zu bestehenden Strandzugängen gesichert. Die Zuwegung wird auf der Trasse der bestehenden Strandzugänge als Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert. Eine Zufahrtsmöglichkeit für Auf- und Abbau der Anlagen besteht über den Strandzugang Nr. 51 entlang des Strandes.

Zur Sicherung der Strandversorgung besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 29 „Strandversorgung“.

2.3.1.2) Sportflächen

Die Gemeinde verfügt über eine gute Ausstattung mit Sportflächen.

Neben dem in den letzten Jahren erneuerten Sportplatz (Stadion mit Kunstrasenplatz für Schul- und Vereinssport) sowie der Tennisanlage werden Flächen für touristisch orientierte Angebote vorgesehen, die in Zukunft verstärkt entwickelt werden sollen (z.B. Minigolf).

2.3.1.3) Golfplatz Binz (14. Änderung)

Die Darstellung des Golfplatzes (als 18-Loch Golfplatz mit Klubhaus inkl. technischen Nebenanlagen, Ferienhäusern, Verkehrsflächen und Übungsanlagen) basiert auf Grundlage des positiv abgeschlossenen Raumordnungsverfahrens zum Vorhaben „Golfplatz Binz – Granitz“.

Im Ergebnis der erfolgten Abstimmungen wurden bereits im Vorfeld nachfolgende Maßgaben für die detaillierenden Planungen festgelegt.

- Die uneingeschränkte öffentliche Zugänglichkeit der vorhandenen Rad- und Wanderwege im Plangebiet, ist sicherzustellen.
- Die Bodenbewegungen beim Bau des Golfplatzes, sind so gering wie möglich zu halten.
- Die Freilegung und Entnahme von Grundwasser innerhalb der ausgewiesenen Trinkwasserzone, sind zu unterlassen.
- Alle Grüns (Greens) und Abschläge (Tee) innerhalb der TWSZ III, sind abzudichten. • Drainagen, Fangdrainagen und Vorratsteiche sind so auszuführen, dass eine Versickerung des Drainagewassers in den Untergrund ausgeschlossen ist. Das auf den Flächen anfallende Sickerwasser, ist in einem dichten Entwässerungssystem zu sammeln und aus der TWSZ herauszuleiten. Es kann im Bewässerungssystem des Golfplatzes verwendet werden.
- Mit Ausnahme der Spielbahnen (Fairways), Grüns und Abschläge, ist eine Düngung auf dem gesamten Gelände der Golfanlage zu unterlassen.
- Die erforderliche Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln im Bereich der TWSZ III sowie die geeigneten Möglichkeiten der Überwachung, sind im weiteren Planverfahren zwischen Vorhabenträger und der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen. Insbesondere im Uferbereich der Vorflutgräben zum Schmachter See dürfen keine Düngemittel und Pflanzenschutzmittel eingesetzt werden. Das Sickerwasser, das in die ausgebauten Vorflutgräben abgegeben werden soll, muss vorher in der im Regelwerk ATV, BI A262 entsprechenden Pflanzenbeetanlagen gereinigt werden.
- Das Beregnungswasser der Golfplatzanlage ist grundsätzlich nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz und nicht aus den natürlichen Oberflächengewässern zu entnehmen. Der Bau und Betrieb einer eigenen Brunnenanlage darf das Trinkwasserschutzgebiet der Wasserfassung Binz nicht beeinträchtigen.
- Die Flächen des Parkplatzes müssen flüssigkeitsundurchlässig gestaltet werden. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, ist in einem dichten Entwässerungssystem zu sammeln und aus der TWSZ herauszuleiten. Auf die Reinigung mittels einer Abscheideranlage kann in dem Fall verzichtet werden, wenn das abzuleitende Niederschlagswasser im Bewässerungssystem des Golfplatzes verwendet oder außerhalb der Spielflächen großflächig zur Versickerung gebracht wird.
- Die mit der Errichtung des Golfplatzes verbundenen Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope, sind durch entsprechende Maßnahmen in der Region gleichwertig zu kompensieren.
- Der Bauzeitraum und -ablauf sowie die nachfolgenden regelmäßigen Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen sind mit den zuständigen Naturschutzbehörden so abzustimmen, dass Artenschutzbelange berücksichtigt und Tierverluste so weit wie möglich vermieden werden.
- Die im Vorhabengebiet voraussichtlich betroffenen Bodendenkmale sind in enger Abstimmung mit der Bodendenkmalpflegebehörde zu untersuchen.

Der Golfplatz wird im FNP als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Golfplatz“ ausgewiesen. Innerhalb dieser befinden sich alle für den Betrieb einer Golfanlage notwendigen Flächen, wie Spielbahnen, Grüns und Abschläge, Übungsflächen und extensiv genutzte Rauflächen. Die extensiv gepflegten Rauflächen sind durch eine artenreiche Staudenflur mit heimischen Gehölzen gekennzeichnet und für Natur und Landschaft sehr wertvoll. Maßstabsbedingt werden auch die vorhandenen Entwässerungsgräben, die in ihrer derzeitigen Nutzung und Pflege durch den zuständigen Boden- und Wasserverband bestehen bleiben, der privaten Grünfläche zugeschlagen.

Die Ästhetik des Golfsportes basiert auf landschaftlich schön gelegenen, abwechslungs- und erlebnisreichen, naturnah angelegten Anlagen (Golf-Links) mit einem Mosaik aus Vegetations- und Wasserflächen. Das sich vor der Kulisse der Granitz erstreckende, Richtung Südwesten zum Schmachter See hin abfallende Gelände des Plangebietes bietet für das Erlebnis „Golf“ beste Voraussetzungen.

Für das Gebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 22 „Golfplatz Binz“.

2.3.1.4) Private Gärten

Der in den letzten Jahren ohne Genehmigungen zunehmend baulich verfestigte Siedlungssplitter im Bereich Schmachter See südlich der Ortslage wird als „private Gärten“ ausgewiesen. Eine weitere bauliche Verfestigung soll verhindert werden; evtl. ist die Notwendigkeit eines Rückbaus ungenügender Gebäude durch die Bauordnungsbehörde zu prüfen.

2.3.1.5) Dauerkleingärten

Im Gemeindegebiet bestehen mehrere Dauerkleingartenanlagen, die bestandsorientiert übernommen werden. Der Bedarf ist langfristig abgedeckt, so dass keine Erweiterungen der bestehenden Anlagen vorgesehen werden.

Die größeren Kleingartenanlagen "An der Kleinbahn", und "Granitz" liegen günstig am Rande des Siedlungsbereichs.

Auch die im Bereich der Wohnbaufläche Zinglingsberg vorhandenen kleineren Kleingartenanlagen "Schulgarten/Südhang" und "Apothekergärten" sollen aber derzeit noch erhalten werden. Die Flächen stellen einige der wenigen mittel- bis langfristigen Flächenreserven im Ostseebad Binz dar, dessen zukünftige Entwicklung sich angesichts topographischer und naturschutzrechtlicher Restriktionen letztlich nur auf innere Flächen stützen kann.

2.3.2) Gemeinbedarfsflächen

Als Gemeinbedarfsflächen werden im Ortsteil Binz

- die gemeindlichen Einrichtungen wie Kindergarten und Schulen (mit Erweiterung für geplante Sporthalle), Gemeindeverwaltung und Kurverwaltung,
- die Standorte kirchlicher Einrichtungen,
- die Standorte kultureller oder musealer Einrichtungen (z.B. Technikmuseum Prora),
- die Ortsvermittlung der Deutschen Telekom.

Der derzeitige sowie der zukünftig geplante Standort der Feuerwehr werden als Symbol vermerkt.

Im Ortsteil Prora wird der bestehende Standort der Bildungs- und Beschäftigungsgesellschaft Rügen mbH (BBR) als sozial orientiertes arbeitsmarktpolitisches Dienstleistungsunternehmen als Gemeinbedarfseinrichtung ausgewiesen. Zur Realisierung ihrer Aufgaben arbeitet die BBR mit ca. 80 Partnern in der Region eng zusammen. Neben dem Landkreis als Gesellschafter, dem Ministerium für Wirtschaft und Soziales, der ARGE und der Agentur für Arbeit sind das in erster Linie die Ämter und Kommunen der Insel, Kammern, Vereine und Institutionen, Kurverwaltungen, Kirchengemeinden sowie unterschiedlichste Wirtschaftsunternehmen. Seit 1991 finden jährlich rund 600 Insulaner eine zeitlich befristete Beschäftigung bei der BBR. Schwerpunkte sind u.a.:

- Integration von Arbeitslosen, insbesondere Langzeitarbeitslosen, Behinderten, Jugendlichen sowie Migranten und Spätaussiedlern in den Wertschöpfungsprozess durch Planung, Beantragung und Durchführung von arbeitsmarktpolitischen Maßnahmen,
- Integration von Beschäftigten in den ersten Arbeitsmarkt durch Vermittlertätigkeit und Vermittlungsprojekte,
- Erhöhung der Chancen auf Beschäftigung auf dem allgemeinen Arbeitsmarkt durch Wissensvermittlung, Kenntnisweitergabe und Aneignung von Verhaltensweisen (Bewerbungstraining, Förderung von Bewerbungsaktivitäten),
- Realisierung zeitlich befristeter sozialversicherungspflichtiger Beschäftigungsmöglichkeiten mit dem Ziel, die Arbeitsmotivation und die Arbeitsfähigkeit zu erhalten.

2.3.3) Parkplätze als touristische Infrastruktur

Die bestehenden großen Ausflugsparkplätze sind wesentlicher Bestandteil der touristischen Infrastruktur, da sie die Zugänglichkeit wichtiger Ausflugsziele der Gemeinde Ostseebad Binz bzw. der Insel Rügen sicherstellen.

Im Bereich Binz

- zentraler Parkplatz an der Proaer Chaussee (im Geltungsbereich des BP 10),

- Großparkplatz Alte Gärtnerei (im Geltungsbereich des BP Nr. 9),
- Parkplatz Granitzblick mit ca. 110 Stellplätzen (13. Änderung, BP Nr. 20),
- Parkplatz Klünderberg (Bestand und geplante Erweiterung).

Im Bereich Prora (19. und 22. Änderung) handelt es sich insbesondere um

- Parkplätze „Schmale Heide“ und „Feuersteinfelder“ mit ca. 160 Stellplätzen (vBP Nr. 12/13)
- Parkplatz am Radweg Mukraner Straße mit ca. 220 Stellplätzen (BP Nr. 28)
- Parkplatz Ruinen mit ca. 100 Stellplätzen (vBP Nr. 14),
- Parkplatz Alte Wache mit ca. 80 Stellplätzen (vBP Nr. 15, wird mit Ausbau von Block IV entfallen),
- Parkplatz Nordstraße mit ca. 73 Stellplätzen (vBP Nr. 16).

Zur Sicherung der Parkplätze, die zum Teil ohne Genehmigung seit DDR-Zeit bestehen, zum Teil aber auch erst durch Umnutzung bereits versiegelter waldfreier Flächen im Zuge der Aufgabe militärischer Nutzung nach der Wende entstanden, wurden durch die Gemeinde Bebauungspläne aufgestellt.

Mit der Sicherung der bestehenden zentralen Ausflugsparkeplätze soll gleichzeitig die effektive Besucherlenkung in den angrenzenden hochwertigen Naturbereichen dauerhaft durchgesetzt werden. Es soll verhindert werden, dass Besucher ungeordnet entlang der Landesstraße parken und sich auf inoffiziellen Wegen durch die Dünen zum Strand oder über die Eisenbahngleise zu den Feuersteinfeldern bewegen. Die durch die zentralen Parkplätze gewährleistete Zusammenfassung der Besucherströme am Ausgangspunkt ermöglicht den Schutz und Erhalt störungsarmer Bereiche und ist damit Voraussetzung für einen naturverträglichen Erholungstourismus überhaupt.

Die Parkplätze werden entweder direkt von der L 29 aus angefahren oder günstig über die Mukraner Straße erschlossen. Die Anlage bzw. die wesentliche Änderung einer Zufahrt zu einer überörtlichen Straße außerhalb der Ortsdurchfahrten stellt eine über den Gemeingebrauch hinausgehende Sondernutzung dar, die der Erlaubnis durch das Straßenbauamt Stralsund bedarf. Eine wesentliche Änderung liegt vor, wenn sich die Anforderungen der geplanten Nutzungen an die Erschließung gegenüber den der bisherigen Nutzung erheblich unterscheiden. Dies ist hier nicht der Fall.

Sollten im Rahmen des Parkleitsysteme der Gemeinde Ostseebad Binz Neubeschilderungen zum und auf dem Parkplatz geplant sein, sind diese mit der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Rügen abzustimmen und zur Genehmigung gemäß § 45(3) Straßenverkehrsordnung (StVO) einzureichen.

2.3.4) Versorgung

2.3.4.1) Versorgungsflächen

Angesichts der Überleitung der Abwässer in die regionale Kläranlage sind in Binz nur vergleichsweise kleine Versorgungsflächen erforderlich.

Als Versorgungsfläche ausgewiesen werden nur der Standort der EWE mit dem neuen Betriebsgebäude im Norden des ehemaligen Heizwerks sowie das Wasserwerk am Rand der Granitz.

2.3.4.2) Windenergie

Die Gemeinde hat Möglichkeit der Darstellung von Flächen zur Aufstellung von Windenergieanlagen bereits im Rahmen des alten FNP geprüft und ist dabei zu dem Ergebnis gelangt, dass eine diesbezügliche Nutzung aufgrund der besonderen naturräumlichen Gegebenheiten innerhalb des Gemeindegebietes nicht konfliktfrei möglich ist.

Die wenigen vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen südlich von Binz sind allein wegen der Nähe zur bebauten Ortslage und insbesondere aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet für eine Windkraftnutzung nicht geeignet. Die Folge einer solchen Nutzung wären die visuelle Überfrachtung des Landschaftsraumes, die damit verbundene Zerstörung von Sichtbeziehungen und die nicht zu unterschätzende Beeinträchtigung der Vogelpopulationen.

Die Einhaltung der Abstände zur Ortslage Binz als fremdenverkehrsbedingte Siedlung (gemäß Bekanntmachung des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt vom 19.12.1995 -VIII 250-510.181-) von mindestens 1000 m ist auf den infrage kommenden Flächen auch unter Berücksichtigung der Abstände zum Wald nicht möglich.

Die Gemeinde stützt sich bei ihrer Entscheidung, auf die Ausweisung von Flächen zur Windenergienutzung zu verzichten, auch auf die Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung (vgl. Ausweisung der Eignungsräume im RREP VP).

2.3.4.3) Gräben

Im Gemeindegebiet befinden sich folgende Gewässer II. Ordnung Gr. 06/01, Gr. 06/02, Gr. 06/04, Gr. 06/05, Gr. 06/06 und Gr. 06/07 sowie teilweise auch der Graben 06/03, die in der Planzeichnung dargestellt werden. Des Weiteren liegt die Grabenverrohrung Z 118, der Ablauf vom Schmachter See in die Ostsee in der Zuständigkeit des WBV.

Durch diese Gewässer und deren regelmäßige Unterhaltung durch den WBV ergeben sich Nutzungsbeschränkungen. Es sind folgende Auflagen und Hinweise zu berücksichtigen:

- Für die Unterhaltung der offenen Gräben benötigt der WBV ausgewiesene Unterhaltungstreifen entlang der Gräben, mindestens 5 m breit. Im Bereich der festgesetzten Unterhaltungstreifen sind keine Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern zulässig. Das Mäh- und Räumgut wird regelmäßig auf diesen Unterhaltungstreifen abgelegt. Für die Anlieger besteht eine Duldungspflicht.
- Die Unterhaltungsarbeiten werden mit Kettenbaggern ausgeführt, deren Zuwegung bzw. Antransport gesichert sein muss. Da das Abladen eines Kettenbaggers auf vorhandenen befestigten Straßen und Wegen/Radwegen nicht möglich ist, muss die Zufahrt geregelt sowie eine Fläche zum Befahren und Wenden eines Tiefladers ausgewiesen werden.
- Sollten sich aus Sicht der örtlichen Verhältnisse erhöhte Anforderungen an die Gewässerunterhaltung ergeben (z.B. andere Technik oder Entsorgung des Räumgutes), so sind die Mehrkosten durch den Verursacher bzw. die Gemeinde Binz zu tragen. Es wird auf die §§ 65 und 66 des LWaG M-V verwiesen.

2.4) Nachrichtliche Übernahmen

2.4.1) Flächen für den Küstenschutz

Die Düne zwischen Alt Binz und der Gemeindegrenze von Sassnitz wird überlagernd als Fläche für den Hochwasserschutz gekennzeichnet. Gleichzeitig jedoch

- ist der Strandbereich selber als Grün- bzw. Erholungsfläche (Bade- und Sport-)Strand (vgl. 2.3.1.1) sowohl für den Tourismus als Hauptwirtschaftszweig auch für die einheimische Bevölkerung von zentraler Bedeutung,
- unterliegt die Düne als nach Landesrecht geschütztes Biotop zusätzlich einem konkurrierendem Schutzregime.

Angesichts der Bedeutung der Düne für den Hochwasserschutz sind die Belange des Küstenschutzes jedoch vorrangig zu berücksichtigen. Die Schutzerfordernisse (vgl. 1.4.4) sind zu berücksichtigen.

2.4.2) Landwirtschaft und Wald

2.4.2.1) Wald gem.§ 2 LWaldG M-V

Wälder nehmen innerhalb des Naturhaushaltes eine wichtige Funktion als Lebensraum für Flora und Fauna ein und haben eine große Bedeutung für das klimatische Gleichgewicht. Angesichts der Erholungsqualität des Waldes sind die umfangreichen Waldflächen für das Ostseebad Binz je-

doch auch unter touristischen Gesichtspunkten von großer Bedeutung.

Die Ausweisung der Bauflächen ist so vorgenommen, dass die vorhandenen forstwirtschaftlichen Flächen nicht beeinträchtigt werden. Dort, wo Bauflächen den Wald tangieren, ist innerhalb der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanungen unter Beteiligung der zuständigen Forstbehörde sicherzustellen, dass deren Belange hinreichende Berücksichtigung finden. Dies trifft insbesondere für die Ortslage Prora zu, wo Wald und die (zumeist denkmalgeschützte) Bebauung kleinräumig ineinandergreifen.

Wald nach LWaldG M-V unterliegt einem besonderen Schutz. Nach § 20 Landeswaldgesetz M-V i.V.m. der Waldabstandsverordnung M-V ist mit baulichen Anlagen ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten. Bei Anlagen, die Wohnzwecken oder dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, sollen nach § 3 WAbstVO M-V keine Unterschreitungen des Waldabstands genehmigt werden. Auf die Darstellung des 30 m-Bereiches wird maßstabsbedingt verzichtet.

2.4.2.2) Landwirtschaft

Im Gemeindegebiet von Binz spielt die Landwirtschaft wirtschaftlich wie flächenmäßig nur eine sehr untergeordnete Rolle.

2.4.3) Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts

Als großflächige Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts werden in die Planzeichnung übernommen:

- Natura 2000 Gebiete (FFH- und EU-Vogelschutz-Gebiete),
- Naturschutz und Landschaftsschutzgebiete,
- 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG,

Biotope werden als selbständige Flächenkategorie aufgenommen, sofern der Biotopstatus die umgebend dargestellte Nutzungsart durchbricht wie z.B. bei einer Lage innerhalb von Grünflächen (z.B. Golfplatz) oder Landwirtschaftsflächen. Innerhalb von Waldflächen werden Biotope überlagern dargestellt. Große Bereiche der ausgewiesenen Schutzgebiete, aber darüber hinausgehend auch die Uferbereiche von Ostsee (insb. Dünen und Dünenwaldbereiche sowie Blockstrand mit Kliff im Bereich der Granitz), Bodden (Verlandungsbereich mit Schilfgürtel) und Schmacher See sowie einige kleinere Flächen stellen geschützte Biotope nach Landesrecht dar.

2.4.4) Denkmalschutz gem. § 7 (1) DSchG M-V

Maßstabsbedingt können nur großflächige Baudenkmale wie das ehem. KDF-Bad Prora sowie der Denkmalbereich in die Planzeichnung übernommen werden. Eine Kennzeichnung einzelner Gebäude ist angesichts des dichten Denkmalbestands im historischen Seebad nicht praktikabel.

Bodendenkmale werden nur durch Symbol gekennzeichnet, wobei gemäß den Angaben der Denkmalschutzbehörde zwischen Denkmalen, die unverändert zu erhalten sind, und solchen, deren Beseitigung nach vorheriger Bergung und Dokumentation zugelassen werden kann, unterschieden wird:

- Die Farbe ROT kennzeichnet Bodendenkmale, bei denen angesichts ihrer wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung einer Überbauung oder Nutzungsänderung – auch der Umgebung – gem. § 1 Abs. 3 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.; vgl. auch § 7 Abs. 1b DSchG MV) nicht zugestimmt werden kann.
- Die Farbe BLAU kennzeichnet Flächen, in denen sich Bodendenkmale befinden, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffes zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).

Die Beseitigung eines Denkmals und alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung

dt. Name	wiss. Name	Lebensraumelemente / Kommentar
		nige Einzelsträucher mit angrenzenden als Nahrungs- und Nisthabitaten dienenden Grünlandflächen, Gras- oder Staudenfluren, sumpfigen Flächen - strukturreiche Verlandungsbereiche von Gewässern und halboffene Moore - Heide- und Sukzessionsflächen
Rotmilan	<i>Milvus milvus</i>	- Laubwälder und Laub- und Nadel- Mischwälder mit hohen Anteilen an Altbäumen insbesondere im Waldrandbereich - mit hohen Grünlandanteilen sowie möglichst hoher Totholzdichte (Nahrungshabitat)
Schwarzspecht	<i>Dryocopus martius</i>	Größere, vorzugsweise zusammenhängende Laub- und Nadel- Mischwälder mit ausreichend hohen Anteilen an Altbäumen und Totholz
Seeadler	<i>Haliaeetus albicilla</i>	- möglichst unzerschnittene, störungsarme Landschaft und Wälder (vorzugsweise Laub- und Laub- Nadel- Mischwälder) mit ausreichend hohen Anteilen an Altbäumen und Totholz sowie fisch- und wasservogelreiche größere Gewässer (Nahrungshabitat)
Sperbergrasmücke	<i>Sylvia nisoria</i>	Hecken, Gebüsche, Waldränder mit angrenzenden Grünlandflächen
Zwergschnäpper	<i>Ficedula parva</i>	Laub- und Laub-Nadel-Mischwälder mit ausreichend hohen Anteilen an Beständen mit stehendem Totholz, mit hohem Unter- und Zwischenstand sowie geringem oder fehlender Strauch- und Krautschicht (Halle)

Es ist davon auszugehen, dass das Vorhaben aufgrund der geplanten Maßnahmen wie der zulässigen Nutzungsart keine die Lebensraumelemente der benannten Arten einträchtigenden Auswirkungen ausüben wird. Der betroffene Biotop weist einen Waldcharakter noch einen ausgeprägten Waldsaumcharakter auf, was der benannten Arten Bedeutung hätte.

Die geplante Anlage im Bereich bereits urban überprägter Grundstücke wird keine Auswirkungen auf die Nahrungs- und Lebensraumangebote der Zielarten haben.

Bau-, anlage- oder betriebsbedingte Auswirkungen der allgemeinen Nutzung des Grundstückes sind nicht zu erwarten, da die geplante Anlage

Emissionen aus dem Eisenbahnbetrieb muss gerechnet werden und aus dieser Tatsache können keine Haftungsansprüche gegenüber der DB AG geltend gemacht werden. Seitens der Kommune bzw. der künftigen Anlieger besteht gegenüber der, DB AG kein Anspruch auf Lärmsanierung. Dies gilt auch bei Änderung des Betriebsprogramms der Bahn über das heutige Maß hinaus. Auswirkungen, die durch Erschütterungen und Verkehrslärm eintreten können, sind ggf. bei der Planung der benachbarten baulichen Nutzung zu berücksichtigen.

Gegebenenfalls erforderliche Lärmschutzbauwerke im Anschluss an geplante bauliche Nutzung, insbesondere bei Wohnbebauung in Nachbarschaft zu den Eisenbahnanlagen, zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG, sind nicht auf dem Gelände der DB AG und für die DB AG baulastfrei zu planen. Es gelten die Abstandsforderungen der Landesbauordnung MV, § 6. Standsicherheitsnachweise und die Baugrundgutachten für die baulichen Lärmschutzmaßnahmen sind der DB AG rechtzeitig vor Baubeginn zur Prüfung vorzulegen. Zwischen ggf. zu errichtenden Lärmschutzbauwerken und den Betriebsanlagen der Eisenbahnstrecke 6776 ist ein angemessen breiter Korridor freizuhalten, der eine Befahrung mit Instandhaltungs- und Havariefahrzeugen der DB AG ermöglicht. Für den Fall einer Havarie/Unfall etc. im Bereich der Bahnanlagen ist ein ungehindertes Verlassen des Bahnbereiches bzw. erforderlichen Rettungskräften der Zugang zu den Bahnanlagen zu ermöglichen.

Die Standsicherheit und Funktionsfähigkeit aller direkt oder indirekt durch die geplante Bebauung und das Betreiben von baulichen Anlagen beeinträchtigen oder beanspruchten Bahnanlagen ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung zu gewährleisten. Bahndämme dürfen nicht ab- oder untergraben werden, auch nicht die geradlinige Fortsetzung des Dammes unterhalb der jeweiligen Geländeoberfläche.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Nachbarschaftsbereich der Bahnanlagen müssen die in den DB-Richtlinien Rd 882.0204 und Rd 882 0205 vorgegebenen Mindestabstände für Pflanzungen zur Gleisachse berücksichtigen bzw. einhalten. Grundstücke der DB AG stehen grundsätzlich nicht als Flächen für die Entwicklung von Natur und Landschaft zur Verfügung.

Für geplante Be- und Entwässerungsleitungen im Näherungsbereich der Bahnanlagen, insbesondere für die neu ausgewiesenen baulichen Nutzungen, sind eigene Anlagen zu errichten. Gleichgelagerte Anlagen und Bahngräben der DB AG dürfen nicht genutzt oder in ihrer Funktion beeinträchtigt werden. Die Ableitung von Trauf- und Regenwasser hat grundsätzlich bahnabgewandt zu erfolgen. Grenzmarkierungen und Kabelmerksteine der Deutschen Bahn AG dürfen nicht entfernt, verändert oder verschüttet werden.

Vorhandene Leitungen und Kabel der Deutschen Bahn AG auch außerhalb der Eisenbahnflächen sind nicht zu überbauen und während der Bauphase nicht zu beschädigen. Dazu sind rechtzeitig vor Baubeginn die Kabelmerkblätter bei der Deutschen Bahn AG einzuholen.

Der ungehinderte Zugang zu den bahneigenen Kabeln und Leitungen für Instandhaltungs- und Erneuerungsarbeiten ist jederzeit zu gewährleisten.

Zu bestehenden Straßen und Wegen in Parallellage zur Eisenbahnstrecke 6776 (z.B. Landesstraße L 29) werden keine weiteren Forderungen erhoben, sofern sich ihre Lage und der Ausbauzustand nicht verändern. Sollte ein Um- oder Ausbau dieser Straßen und Wege erfolgen, sind für diese Verkehrsstraßen in Parallellage zu den Bahnanlagen, nach den gültigen Richtlinien der DB AG, notwendige Sicherheitsmaßnahmen erforderlich, um eine Gefährdung des Eisenbahnbetriebes auszuschließen. Für neu zu errichtende und auszubauende bahnparallele Straßen und Wege sind die Forderungen der DS 800 01 (S. 179, Pkt. 36, Absätze 170 bis 172 und Anlage 11) der DB AG hinsichtlich der darin aufgeführten Mindestabstände einzuhalten. Bei Wege- und Straßenplanungen in Parallellage zum Schienenweg ist grundsätzlich ein Abstand von 14,35 m zwischen der Gleisachse des äußeren Gleises bis zum Rand der befestigten Stand- oder Fahrspur der daneben liegenden Straße bzw. des Weges einzuhalten. Dieser Bereich kann sich in Abhängigkeit vom Höhengniveau zwischen Straße und Schienenweg vergrößern und bedarf gegebenenfalls gesonderter Schutzmaßnahmen (z.B. Schutzplanken am Straßenrand). Beträgt der Abstand weniger als 8,90 m, ist dies als unzulässig anzusehen. Um eine Gefährdung des Eisenbahnbetriebes zu vermeiden, ist die Wege- und Straßenplanung so auszuführen, dass Blendwirkungen des Straßenverkehrs auf die Bahn aus-

geschlossen werden.

Geplante Werbeeinrichtungen im Straßenbereich der vorhandenen bahnparallel geführten Straßen und in den ausgewiesenen bahnnahe allgemeinen Wohngebieten, Mischgebieten, Gewerbegebieten und Sondergebieten sind so zu gestalten, dass eine Blendung des Eisenbahnpersonals und Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn jederzeit sicher ausgeschlossen werden.

Schadensersatzansprüche an die Deutsche Bahn AG für den Fall, dass dem Antragsteller, Bauherrn, Grundstückseigentümer oder -nutzer durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form Schäden an Eigentums- oder Pachtflächen oder an Sachen auf diesen entstehen, können nicht abgeleitet werden. Insbesondere gilt für Immissionen wie Erschütterungen, Lärmbelästigungen, Funkenflug oder dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, der Ausschluss jeglicher Ansprüche.

Ebenso ist auf die Geltendmachung von Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, vom Bauherrn zu verzichten.

Für Kreuzungen und Näherungen von Versorgungs-, Informations- und Verkehrsanlagen mit Bahnanlagen oder sonstigen Eisenbahngrundstücken sowie sonstige Baumaßnahmen im unmittelbaren Näherungsbereich der Bahnanlage, die in Folge der Umsetzungen des Flächennutzungsplanes erforderlich sind, müssen besondere Anträge mit Bahnlageplänen, Maßstab 1:1000, und entsprechende Erläuterungsberichte an die DB Services Immobilien GmbH Niederlassung Berlin, Caroline Michaelis - Straße 5 -11 10115 Berlin in 4-facher Ausfertigung gestellt werden.

2.5) Flächenbilanz

<i>Nutzungsart</i>	<i>Größe in ha</i>	<i>gem. FNP alt*</i>	<i>Bemerkung</i>
Wohngebiete / Wohnbaufläche	74,9	78,8	
Mischgebiete / Gemischte Bauflächen	25,3	23,8	
Gewerbegebiete	20,2	19,8	
Erholungs-sondergebiete	23,5	14,9	
Sondergebiete	94,2	54,9	
Gemeinbedarfsflächen	7,3	8,3	
Versorgungsflächen	2,7		
Bebaute Flächen (mit Innenschließung)	248,1		180 ha Bestand Gebäude- und Freiflächen gem. amt. Statistik**
Grünflächen	166,2 ^a		
Parkplätze	8,8		Flächenmäßig erfasst sind nur größere Plätze, teilw. erfolgt eine Darstellung als Symbol ohne Fläche
Flächen für überörtlichen Verkehr und örtliche Hauptverkehrszüge	32,4		rechnerisch ermittelt
Bahnflächen	18,4		
Siedlungs- und Verkehrsfläche	467,5		370 ha Bestand gem. amt. Statistik**
Wald	1960,0		1.807 ha Bestand gem. amt. Statistik**
Landwirtschaft	26,6		89 ha Bestand gem. amt. Statistik**, Verlust bedingt durch gepl. Golfplatz
Biotop / Naturschutz	68,9		ohne Überlagerung durch Wald o.ä.
Gesamtfläche	2.523,0		2523 ha gem. amt. Statistik**, Ungenauigkeit wg. unklarer Grenzziehung vor allem im Uferbereich

* FNP alt ohne Änderungen

** Bodenfläche nach Art der tatsächlichen Nutzung 2010 (Statistisches Landesamt M-V)

Die Flächenangaben des alten FNP 2000 sind angesichts der erfolgten rechtskräftigen Änderungen nur bedingt vergleichbar. Im Zuge der Änderungen wurde die Flächenbilanz nicht fortgeschrieben.

Die Planung entspricht mit der Darstellung bebauter Flächen in einer Größenordnung von 242 ha bei Berücksichtigung eines Erschließungsflächenanteils von ca. 25% rund 180 ha Nettobauland.

Hinsichtlich der Siedlungs- und Verkehrsfläche kommt es bei Realisierung des Golfplatzes zu einem deutlichen Zuwachs in der Kategorie Grün-/Erholungsfläche (63 ha).

3) Umweltbericht

3.1) Methode: Prüfumfang

Die Neuaufstellung des FNP konzentriert sich vor allem auf die Einbindung bisher erfolgter Änderungen (vgl. 1.1). Flächenmäßig erhebliche Ausweitungen der Siedlungsflächen werden nicht vorgesehen.

Hinsichtlich der Umweltprüfung werden folgende Fallkonstellationen unterschieden:

1) Mit der Ausweisung bereits bebauter Bereiche bzw. einer Anpassung deren Darstellung an die tatsächliche Nutzung sind grundsätzlich keine erheblichen Auswirkungen auf Natur und Umwelt verbunden, so dass diese Flächen im Umweltbericht nicht zu behandeln sind. Auch für umgesetzte Planungen (z.B. Jugendherberge mit Jugendzeltplatz) entfällt die Notwendigkeit einer Umweltprüfung.

2) Für Planungen, die bereits in die verbindliche Bauleitplanung umgesetzt, aber noch nicht durchgeführt wurden, ist die Umweltverträglichkeit bereits im entsprechenden Bebauungsplan abschließend flächenscharf dargestellt, so dass im Sinne einer Abschtung auf eine weitere Prüfung verzichtet werden kann. Dies betrifft z.B. den geplanten Golfplatz „Binz“, die Schießanlage, die Entwicklung der Blöcke I und II in Prora, die Strandversorgung sowie das Umweltbildungszentrum beim Forsthaus Prora. Bei der Beschreibung der Gebiete (vgl. 2.1 bis 2.3) wird auf den jeweils rechtskräftigen Bebauungsplan verwiesen. Auch diese Flächen werden im Umweltbericht folglich nicht behandelt.

3) Für Planungen, für die noch keine verbindliche Bauleitplanung besteht, werden die möglichen Auswirkungen auf Natur und Umwelt dokumentiert. Dabei ist zu unterscheiden zwischen bereits im FNP enthaltenen Flächendarstellungen, bei denen sich allenfalls die Verteilung der Nutzungen verändert; hier wird der bisherige Umweltbericht in Kurzform nachrichtlich übernommen:

- (a) Block III (10. Änderung FNP)
- (b) Block IV

sowie neuen Flächendarstellungen, die ausführlicher behandelt werden müssen. Letztere umfassen:

- (c) Parkplatz Klünderberg.

3.2) Block III

3.2.1) Allgemeines

Angesichts des Denkmalstatus des ehemaligen KdF-Bades Prora ist eine Entwicklung zumindest im Umfang der im Bestand bestehenden Geschossflächen alternativlos. Die vorgesehene Nutzung entspricht dem abgestimmten Entwicklungskonzept „Prora für Rügen“ (S.T.E.R.N.-Studie).

Im Zuge der Neuaufstellung werden gegenüber der 10. Änderung neben der Präzisierung der inneren Gliederung der Baugebiete folgende Änderungen vorgenommen:

- Verzicht auf die Sonderbaufläche im Nordwesten (0,7 ha) und stattdessen bestandsorientierte Darstellung als Wald,
- Verzicht auf die 2. Zufahrtsstraße von Südwesten durch den Wald,
- Einbeziehung der Verkehrsflächen (Parkplatz, 0,9 ha) in das Sondergebiet „Zentrum“, damit allgemein reduzierter Detaillierungsgrad hinsichtlich gliedernder Wald-/Gehölzstreifen,
- Einbeziehung von landseitigen entlang der Gebäude liegenden Grünflächen (0,7 ha) in die Baugebiete und damit reduzierter Detaillierungsgrad.

Bei grundsätzlich gleichbleibender Größe der Baugebiete (incl. Parkplatz) reduziert sich damit gegenüber der Flächenausweisung der 10. Änderung der Verlust an Waldflächen um ca. 0,6 ha (zulasten von Grünflächen) bei insgesamt gleichbleibender Nutzung.

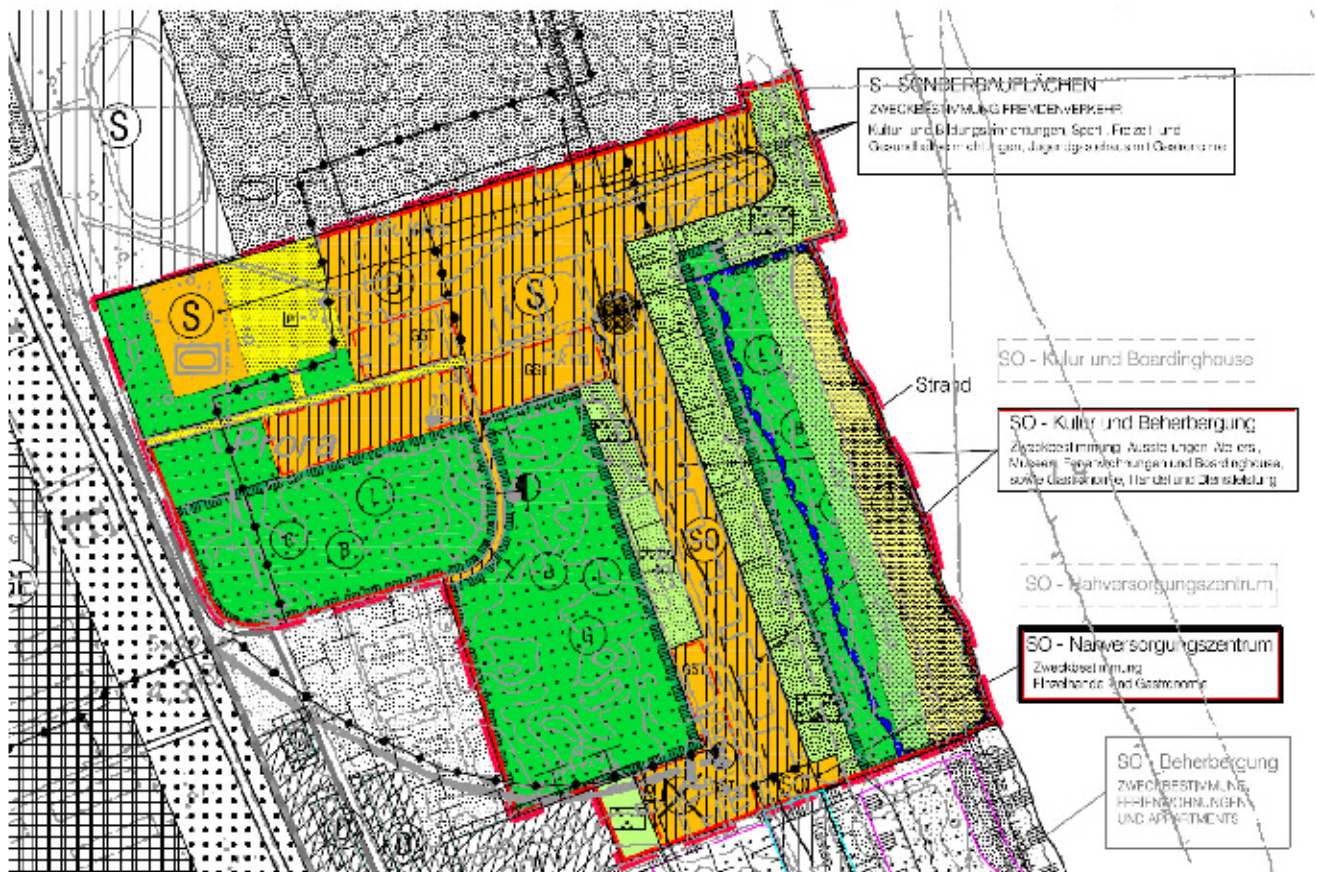


Abbildung 7: 10. Änderung

Da für den Block III bislang kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt, wird der Umweltbericht zur 10. Änderung (Stadtplanung Bruns, Stand 10/2008) im Folgenden ausschnittsweise wiedergegeben und redaktionell an die aktuelle Gesetzeslage angepasst. Mit dem Umweltbericht zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte nur eine grobe Einschätzung und Darstellung der für die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwartenden Risiken. Im Rahmen der parallel erfolgenden verbindlichen Bauleitplanung zum Bebauungsplanes Nr.14 wird eine Umweltprüfung sowie ein Grünordnungsplan erarbeitet. Die dabei zusätzlich gewonnenen Erkenntnisse werden im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan detaillierter dargestellt.

3.2.2) Schutzkriterien

Die von der Planung betroffenen Bereiche des Geltungsbereiches der 10. FNP-Änderung sind gemäß Änderungsverordnung (Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Rügen vom 23.03.2007) aus dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) Ostrügen (§ 26 BNatSchG) entlassen worden.

Im Plangebiet befinden sich verschiedene gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope. Zwi-

schen der vorhandenen Blockbebauung und dem Strand liegt ein naturnaher Kiefern-Trockenwald auf Küstendüne. Westlich der Blockbebauung befinden sich weitere Küstendünenkomplexe. Es wird davon ausgegangen, dass die vorhandenen geschützten Biotope von den Darstellungen der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht betroffen sind, da sie einerseits in unveränderten Flächendarstellungen liegen bzw. außerhalb von geänderten Flächendarstellungen liegen und von der Darstellung der Bauflächen /Baugebiete nicht berührt werden. Die detaillierte Beschreibung des Bestandes erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung mit dem Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 14.

Im Plangebiet befinden sich ausgedehnte Waldbestände. Nach den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind diese jedoch vielfach als Grünflächen ausgewiesen. Dies wird mit den geänderten Darstellungen der Waldflächen entsprechend des mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr.14 tatsächlich verbleibenden Waldbestandes angepasst. Darüber hinaus sind ausgehend vom städtebaulichen Konzept des Bebauungsplanes Nr.14 von der geplanten Bebauung und Erschließung bestehende Waldflächen sowohl direkt als auch indirekt betroffen. Nach § 20 Landeswaldgesetz ist bei der Errichtung von baulichen Anlagen die Einhaltung eines Waldabstandes von 30 m erforderlich. Entsteht dadurch für den Vorhabenträger eine besondere Härte, so besteht nach dem Waldabstandserlass M-V die Möglichkeit einer durch die Forstbehörden zu erteilenden Ausnahmegenehmigung zur Unterschreitung des vorgeschriebenen Abstandes. Zur Erzielung des geforderten Mindestwaldabstandes sind die betreffenden Flächen in Grünflächen umzuwandeln und aus dem Waldkataster zu entlassen. Dafür wird Ausgleich (Ersatzaufforstung) notwendig, der gemäß der Forderungen des Forstamtes Rügen zu erbringen ist. Die weitere Vorgehensweise ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung abzustimmen und die Erhaltung der ökologisch wertvollen Strukturen sicherzustellen. Die Waldumwandlungsfläche nach §15 LWaldG M-V wird im Rahmen der Grünordnungsplanung/Umweltprüfung zum Bebauungsplan genau ermittelt.

In der Planzeichnung erfolgt für Strand, Dünen und Küstenschutzwald eine Festsetzung als Flächen für Maßnahmen für den Hochwasserschutz. Die Zulässigkeit der Errichtung baulicher Anlagen auf den Flächen innerhalb des 200-m-Küstenschutzstreifens regelt sich nach § 89 LWaG M-V vom 30.11.1992 zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.02.1993. Zuständige Fachbehörde für Belange des Küstenschutzes und damit für die Beurteilung von Vorhabens und die Erteilung von Ausnahme von den Verboten des § 89 LWaG M-V ist das Staatlichen Amt für Umwelt und Natur. Im Bereich des Sondergebiet Nahversorgungszentrum ist nach bereits erfolgten Abstimmungen mit dem StAUN von der Behörde eine Ausnahme von den Verboten des § 89 LWaG M-V in Aussicht gestellt worden, die ermöglicht eine Bebauung innerhalb des 200m Küstenschutzstreifens bis ca. 130m ausgehend von der festgelegten Mittelwasserlinie vorzunehmen.

Neben ihrer Bedeutung für den Küstenschutz und ihrer landschaftsbildprägenden Wirkung haben die Dünen einen hohen ökologischen Wert. Ausgehend von der Mittelwasserlinie der Prorer Wiek ist ein 150-m- Küsten- und Gewässerschutzstreifen auszuweisen, der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet ist. Die Errichtung baulicher Anlagen ist hier gemäß §29 des NatSchAG M-V unzulässig oder nur ausnahmsweise zulässig. Für die Belange des Gewässerschutzes ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Rügen zuständig.

Die Liegenschaft Prora wird in der Denkmalliste des Landkreises Rügen gemäß § 2 Abs. 2 DSchG M-V als Baudenkmal geführt. Die baulichen Anlagen sind Teil des ehemaligen KdF- Bades und auf Dauer zu sichern und zu erhalten. Gemäß Entwicklungskonzept „Prora für Rügen“ ist jedoch eine nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten abgestimmte Nutzung zulässig. Entsprechend der Denkmalliste sind neben den Gebäuden auch alle Freiflächen unter Denkmalschutz gestellt. Auf der Planzeichnung sind die Bereiche durch eine entsprechende Umgrenzung gekennzeichnet. Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan so vorzunehmen, dass eine Überformung der denkmalgeschützten Bausubstanz ausgeschlossen wird. Dies gilt insbesondere für das Sondergebiet Nahversorgungszentrum. Die Entwürfe sind mit den zuständigen Denkmalpflegebehörden abzustimmen und die Festsetzungsmöglichkeiten des §9 BauGB in Verbindung mit §86 der Landesbauordnung (LBauO) M-V zu nutzen, um örtliche Bauvorschriften zu erlassen, die der besonderen städtebaulichen und denkmalpflegerischen Situation Rechnung zu tragen.

Eine aktuellen Begutachtung des Planbereiches der 10. Änderung des FNP durch die Untere Denkmalpflege des Landkreises Rügen hat ergeben, dass sich hier mehrere Bodendenkmale befinden, die in der Planzeichnung gekennzeichnet sind und bei der weiteren Planung und späteren Nutzung

zu berücksichtigen sind. Die im nordwestlichen Bereich des Untersuchungsgebietes festgestellten Kultur und Sachgüter werden durch die hier dargestellten Bauflächen berührt. Zum Umgang mit den Bodendenkmalen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Abstimmungen mit den Fachbehörden vorzunehmen, um deren hinreichenden Schutz zu gewährleisten.

Gemäß §3 (3) Ziff.5 der Abf.-Zust-Verordnung vom 08.01.1993 nach §22 des Abfallwirtschaftsgesetzes Mecklenburg Vorpommern innerhalb des Änderungsbereiches als altlastenverdächtige Fläche das Heizhaus (Fläche Nr.8 gemäß rechtsgültigen Flächennutzungsplan) im Altlastenkataster des Landkreises Rügen, Amt für Umweltschutz- und Landschaftspflege, Sachgebiet Altlasten, erfasst. Der Standort ist in der Planzeichnung dargestellt. An dem Standort gab es eine Heizölhavarie. 1997 erfolgte eine Sanierung, wobei jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, dass bei Tiefbauarbeiten in diesem Bereich weiterer belasteter Boden angetroffen wird. Auch ist nicht auszuschließen, dass im Rahmen von Arbeiten im Gelände weitere Funde auftreten. In den Bebauungsplänen sind die Flächen entsprechend zu kennzeichnen.

3.2.3) Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Die Planung lässt im Vergleich zu den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes zusätzlich folgende negative Beeinflussungen von Umweltmerkmalen erwarten;

- Darstellung von bisherigen Grünflächen (in der Örtlichkeit Kiefern-Pappel-Waldbestand) als zusätzliche Sonderbauflächen/Sondergebiete einschließlich der hierin bereits vorhandenen Erschließungsstraße (hier für die zusätzliche Errichtung von Gemeinschaftsanlagen für Stellplätze und von Gebäuden),
- Darstellung von bisherigen Waldflächen (in der Örtlichkeit Kiefern-Pappel-Waldbestand) als zusätzliche Sonderbauflächen/Sondergebiete einschließlich der hierin bereits vorhandenen Erschließungsstraße (hier für die zusätzliche Errichtung von Gemeinschaftsanlagen für Stellplätze),
- Darstellung von bisherigen Grünflächen (in der Örtlichkeit versiegelte Parkplatzflächen) als öffentliche Parkplatzflächen sowie als zusätzliche Sonderbauflächen für die Errichtung von Gebäuden,
- Darstellung von bisherigen Waldflächen (in der Örtlichkeit Kiefern-Pappel-Waldbestand) als öffentliche Parkplatzflächen.

Nichtdurchführung der Planung

Die 10. Änderung des Flächennutzungsplans ist wirksam.

3.2.4) Schutzgutbetrachtung

Klima

Zustand nach Durchführung: Es wird nach derzeitigem Kenntnisstand davon ausgegangen, dass für das Schutzgut Klima mit der Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes ein Risiko besteht, das über die mit den bisherigen Nutzungen verbundenen Risiken hinausgeht. Mit der geplanten zusätzlichen Versiegelung von bisher offenen Böden gehen in diesen Bereichen zwangsläufig zumindest Veränderungen des Kleinklimas einher. Durch den Verlust der auf diesem Standort sonst vorhandenen Vegetation und die nun erfolgenden großflächigen Versiegelungen ergeben sich Verschiebungen bei den verschiedenen Parametern der Wasserhaushalts- und Strahlungsbilanz, die sich jedoch für den Planbereich nicht differenzierter bewerten lassen. Während Auswirkungen auf die örtlichen Windgeschwindigkeiten aufgrund der geplanten und umliegend vorhandenen Bebauung ausgeschlossen werden, muss innerhalb des Plangebietes auch im Hinblick auf die großen zusammenhängen versiegelten Flächen mit Auswirkungen auf die Luftfeuchte, einer Erhöhung der Lufttemperaturen sowie mit erhöhter Staubbildung gerechnet werden.

Es wird nach derzeitigem Kenntnisstand davon ausgegangen, dass für das Schutzgut Luft (Luftqualität) kein Risiko besteht, das über die mit den bisherigen Nutzungen verbundenen Risiken hinaus-

geht.

Im Rahmen der Umweltprüfung zum parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr.14 der Gemeinde Ostseebad Binz erfolgt eine vertiefende Prüfung der zu erwartenden Risiken, eine detaillierte Darstellung der Eingriffserheblichkeit sowie die Ermittlung des sich daraus ergebenden Kompensationserfordernisses.

Prognose bei Nichtdurchführung: Die 10. Änderung des Flächennutzungsplans ist wirksam.

Boden

Zustand nach Durchführung: Es wird nach derzeitigem Kenntnisstand davon ausgegangen, dass für das Schutzgut Boden ein Risiko besteht, das erheblich über die mit den bisherigen Nutzungen verbundenen Risiken hinausgeht.

Auf den durch die geänderten Darstellungen zusätzlich in Anspruch genommenen Wald- und Grünflächen mit ihren bisher offenen Bodenbereichen gehen auch auf diesen Flächen das natürliche Bodengefüge und die Funktionen der belebten Bodenzonen irreversibel verloren, so dass der Eingriff für die zusätzlich versiegelten Flächen für das Schutzgut Boden für diese Bereiche als erheblich und nachhaltig bewertet werden muss.

Im Rahmen der Umweltprüfung zum parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 14 der Gemeinde Ostseebad Binz erfolgt eine vertiefende Prüfung der zu erwartenden Risiken, eine detaillierte Darstellung der Eingriffserheblichkeit sowie die Ermittlung des sich daraus ergebenden Kompensationserfordernisses.

Prognose bei Nichtdurchführung: Die 10. Änderung des Flächennutzungsplans ist wirksam.

Wasser

Zustand nach Durchführung: Es wird nach derzeitigem Kenntnisstand davon ausgegangen, dass für das Schutzgut Grundwasser ein Risiko besteht, das erheblich über die mit den bisherigen Nutzungen verbundenen Risiken hinausgeht. Mit der vorbeschriebenen zusätzlichen Bodenversiegelung gehen dementsprechend die Bodenfunktionen zur Wasserleitung und Wasserspeicherung sowie zur Pufferung von Schadstoffen verloren. Darüber hinaus wird die Grundwasserneubildungsrate beeinträchtigt. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist in einer geotechnischen Voruntersuchung zum Generalentwässerungsplan Prora nachgewiesen worden.

Im Rahmen der Umweltprüfung zum parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 14 der Gemeinde Ostseebad Binz erfolgt eine vertiefende Prüfung der zu erwartenden Risiken, eine detaillierte Darstellung der Eingriffserheblichkeit sowie die Ermittlung des sich daraus ergebenden Kompensationserfordernisses.

Prognose bei Nichtdurchführung: Die 10. Änderung des Flächennutzungsplans ist wirksam.

Pflanzen

Zustand nach Durchführung: Es wird nach derzeitigem Kenntnisstand davon ausgegangen, dass für das Schutzgut Pflanze ein Risiko besteht, das erheblich über die mit den bisherigen Nutzungen verbundenen Risiken hinausgeht.

Auf den durch die Ausweisungen zusätzlich in Anspruch genommenen Wald- und Grünflächen gehen auch auf diesen Flächen die Funktionen der Vegetationsbeständen irreversibel verloren, so dass der Eingriff in die Vegetationsbestände für das Schutzgut Pflanze für diese Bereiche als erheblich und nachhaltig bewertet werden muss.

Im Rahmen der Umweltprüfung zum parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr.14 der Gemeinde Ostseebad Binz erfolgt eine vertiefende Prüfung der zu erwartenden Risiken für die Pflanzenwelt, insbesondere für geschützte bzw. gefährdete Arten und eine detaillierte Darstellung der Eingriffserheblichkeit sowie die Ermittlung des sich daraus ergebenden Kompensationserfordernisses.

Prognose bei Nichtdurchführung: Die 10. Änderung des Flächennutzungsplans ist wirksam.

Tiere

Zustand nach Durchführung: Es wird nach derzeitigem Kenntnisstand davon ausgegangen, dass für das Schutzgut Fauna mit der Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes ein Risiko besteht, das wesentlich über die mit den bisherigen Flächennutzungsplandarstellungen verbundenen Risiken hinausgeht.

Auf den durch die Ausweisungen zusätzlich in Anspruch genommenen Wald- und Grünflächen gehen auf diesen Flächen Lebensräume irreversibel verloren, so dass der Eingriff in die Vegetationsbestände für das Schutzgut Tier für diese Bereiche u.U. als erheblich und nachhaltig bewertet werden muss.

Im Rahmen der Umweltprüfung zum parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr.14 der Gemeinde Ostsee Binz erfolgt eine vertiefende Prüfung der zu erwartenden Risiken für die Tierwelt, insbesondere für geschützte bzw. gefährdete Arten, und eine detaillierte Darstellung der Eingriffserheblichkeit sowie die Ermittlung des sich daraus ergebenden Kompensationserfordernisses.

Prognose bei Nichtdurchführung: Die 10. Änderung des Flächennutzungsplans ist wirksam.

Landschaftsbild

Zustand nach Durchführung: Es wird nach derzeitigem Kenntnisstand davon ausgegangen, dass für das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild ein Risiko besteht, das über die mit den bisherigen Nutzungen verbundenen Risiken hinausgeht. Die Ausweisung zusätzlicher Sonderbauflächen für die Errichtung von Gebäuden und Gemeinschaftsanlagen für Stellplätze unter Inanspruchnahme von bisherigen Wald- und Grünflächen wird hier das Ortsbild in jedem Fall verändern.

Es wird jedoch auch erwartet, dass mit der durchgehenden Sanierung und In-Nutzungsnahme des bisherigen Gebäudebestandes das Ortsbild erheblich aufgewertet wird.

Im Rahmen der Umweltprüfung zum parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr.14 der Gemeinde Ostseebad Binz erfolgt eine vertiefende Prüfung der zu erwartenden Risiken, eine detaillierte Darstellung der Eingriffserheblichkeit sowie die Ermittlung des sich daraus ergebenden Kompensationserfordernisses.

Prognose bei Nichtdurchführung: Die 10. Änderung des Flächennutzungsplans ist wirksam.

Mensch

Zustand nach Durchführung: Es wird nach derzeitigem Kenntnisstand davon ausgegangen, dass für das Schutzgut Mensch kein Risiko besteht, das über die mit den bisherigen Nutzungen verbundenen Risiken hinausgeht.

Im Rahmen der Umweltprüfung zum parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr.14 der Gemeinde Ostseebad Binz erfolgt eine vertiefende Prüfung der zu erwartenden Risiken, eine detaillierte Darstellung der Eingriffserheblichkeit sowie die Ermittlung des sich daraus ergebenden Kompensationserfordernisses.

Prognose bei Nichtdurchführung: Die 10. Änderung des Flächennutzungsplans ist wirksam.

Kultur- und Sachgüter

Zustand nach Durchführung: Es wird nach derzeitigem Kenntnisstand davon ausgegangen, dass für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ein Risiko besteht, das über die mit den bisherigen Nutzungen verbundenen Risiken hinausgeht.

Es wird jedoch davon ausgegangen, dass durch eine nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten abgestimmte Sanierung und Neubebauung eine Überformung der denkmalgeschützten Bausubstanz ausgeschlossen werden kann und mit der Nutzung des Gebäudekomplexes dieser als Teil

des ehemaligen KdF-Bades auf Dauer gesichert und erhalten werden kann.

Die im nordwestlichen Bereich des Untersuchungsgebietes festgestellten Bodendenkmale werden durch die im FNP dargestellten Bauflächen berührt. Zum Umgang mit den Bodendenkmalen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Abstimmungen mit den Fachbehörden vorzunehmen, um deren hinreichenden Schutz zu gewährleisten.

Im Rahmen der Umweltprüfung zum parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr.14 der Gemeinde Ostseebad Binz erfolgt eine vertiefende Prüfung der zu erwartenden Risiken, eine detaillierte Darstellung der Eingriffserheblichkeit sowie die Ermittlung des sich daraus ergebenden Kompensationserfordernisses.

Zustand nach Durchführung: Die 10. Änderung des Flächennutzungsplans ist wirksam.

3.2.5) Zu erwartende Wechselwirkungen

Die im Untersuchungsgebiet entstehenden Risiken für die einzelnen Schutzgüter sind zur Beurteilung der zu erwartenden Risiken nicht unabhängig voneinander zu sehen. Beeinträchtigungen beeinflussen über ein Schutzgut jeweils ein Weiteres und so weiter.

Im Rahmen der Umweltprüfung zum parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr.14 der Gemeinde Ostseebad Binz erfolgt eine vertiefende Prüfung der zu erwartenden Wirkungspfade.

3.2.6) Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Wenn auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist im Bauleitplan über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu entscheiden (§21 Abs.1 Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG). Für die Eingriffsregelung gilt gemäß §1a Abs.4 BauGB das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung nur eine grobe überschlägige Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, die dann nachfolgend im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auf der Grundlage von detaillierten Bestandsaufnahmen unter Berücksichtigung der "Hinweise zur Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern" konkretisiert wird. Hier werden auch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen entwickelt und festgesetzt.

- Mit der Darstellung von zusätzlichen Sondergebietsflächen wird ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Es ist bereits abzuschätzen, dass mit der zusätzlich zulässigen Versiegelung von Boden auch auf diesen Flächen das natürliche Bodengefüge und die Funktionen der belebten Bodenzonen irreversibel verloren gehen, so dass der zu erwartende Eingriff für die zusätzlich versiegelten Flächen für das Schutzgut Boden als erheblich und nachhaltig bewertet werden muss. Mit der vorbeschriebenen zusätzlichen Bodenversiegelung werden dementsprechend auch die Bodenfunktionen zur Wasserleitung und Wasserspeicherung sowie zur Pufferung von Schadstoffen nachhaltig verloren gehen. Darüber hinaus gehen hier die Vegetationsbestände der Wald- und Grünflächen nachhaltig verloren.
- Es ist auch nach überschlägiger Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu erkennen, dass auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ein Ausgleichsdefizit verbleibt. Die detaillierte und abschließende Bilanzierung des mit Vollzug der Planung zu erwartenden Eingriffs und die konkrete Darstellung des erforderlichen Ausgleichs erfolgt nachfolgend im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung im Bebauungsplanverfahren. Sollte sich dabei ergeben, dass die mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe in die zu betrachtenden Schutzgüter mit den innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen nicht vollständig ausgeglichen werden können, so ist das verbleibende Kompensationsdefizit durch landschaftspflegerische Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs auszugleichen.
- Die Gemeinde Ostseebad Binz beabsichtigt ein möglicherweise mit der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr.14 ermitteltes Kompensationsdefizit einer noch zu bestimmenden und außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Kompensationsfläche

zuzuordnen. Hierzu erfolgen detailliertere Angaben im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 14.

- Die Waldumwandlungsfläche nach § 15 LWaldG M-V ist im Rahmen der Grünordnungsplanung/Umweltprüfung zum Bebauungsplan flächenscharf zu ermitteln. Dafür wird Ausgleich (Ersatzaufforstung) notwendig, der gemäß der Forderungen des Forstamtes Rügen zu erbringen ist. Im Zuge der Bebauungsplanung wurden durch den Vorhabenträger bereits Ersatzaufforstungen im Forstamt Abtshagen-Rügen, Revier Barnekow (6,6 ha in Neumühl und Grenzin) getätigt.
- Es wird daher insgesamt davon ausgegangen, dass die bauleitplanbedingten Eingriffe in Natur, Landschaft und Umwelt nachfolgend innerhalb des Bebauungsplanverfahrens mit den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen für Natur und Landschaft ausgeglichen resp. über die zusätzliche externe Maßnahmenfläche und Ersatzaufforstungen vollständig kompensiert werden können.

3.2.7) Monitoring

Im Planverfahren sind bisher keine Maßnahmen für Überwachungen vorgesehen. Dies erfolgt bei Erfordernis nachfolgend auf der Ebene des Bebauungsplanes Nr.14.

3.3) Block IV

3.3.1) Allgemeines

Angesichts des Denkmalstatus des ehemaligen KdF-Bades Prora ist eine Entwicklung zumindest im Umfang der im Bestand bestehenden Geschossflächen alternativlos. Die vorgesehene Nutzung entspricht dem abgestimmten Entwicklungskonzept „Prora für Rügen“ (S.T.E.R.N. - Studie), das bereits Bestandteil des alten Flächennutzungsplans ist.

Der alte Flächennutzungsplan sah für Block IV gut 9,8 ha Siedlungs- oder Verkehrsfläche vor. Diese ursprüngliche Ausweisung berücksichtigte jedoch keine Nebenflächen (Stellplätze, innere Erschließung, Waldabstandsflächen). Im Zuge der Neuaufstellung werden deshalb die gebäudenahen Freiflächen dem Baugebiet zugeschlagen, so dass die Flächenausweisung nominell auf 13,5 ha zunimmt. Trotz Flächenzunahme findet jedoch weder eine Nutzungsintensivierung noch eine Ausweitung der Bebauung über den historisch bebauten Bereich statt.

Im Rahmen der Umweltprüfung sind als mögliche Auswirkungen zu berücksichtigen:

- Anlagebedingt wird sich die Versiegelung vor allem durch Nebenflächen erhöhen. Nicht auszuschließen ist ein gewisser Baumverlust vor allem im näheren Gebäudeumfeld. Die zur Herstellung des für das ehem. KdF-Bad Prora festgelegten Waldabstands von 20 m notwendige Waldumwandlung kann durch Ersatzaufforstung im direkten Umfeld ausgeglichen werden (Bereich ehem. Sportplatz).
- Betriebsbedingt wird sich das Verkehrsaufkommen im Umfeld erhöhen. Die Zufahrt zur L 29 ist auf kurzem Wege ohne Störung schutzwürdiger Nutzungen möglich. Durch die Wohnungen und Ferienwohnungen wird auch der Nutzungsdruck auf die umliegenden Naturbereiche zunehmen. Die Strandzuwegung wird auf bestehenden Wegen mit Leiteinrichtung erfolgen. Auch heute schon besteht bei Block IV der Ausflugsparkplatz „Alte Wache“, so dass der Bereich und das nähere Umfeld nicht als ungestört anzusprechen ist.
- Baubedingte Auswirkungen können vernachlässigt werden, da die Gebäude bereits weitestgehend errichtet wurden (denkmalgeschütztes KdF-Bad). Die bekannten Lebensstätten geschützter bzw. streng geschützter Tierarten sind beim Bauablauf zu berücksichtigen.

Angesichts der Lage benachbart zu Block III gelten die unter 3.2.2 genannten Schutzkriterien weitestgehend auch für Block IV.

3.3.2) Schutzgutbetrachtung

Klima

Bestand/ Bewertung: Rügen und somit auch das UG gehören großräumig betrachtet zum "Ostdeutschen Küstenklima". Hierbei handelt es sich um einen Bereich entlang der deutschen Ostseeküste, der unter maritimem Einfluss steht. Das Klima wird bestimmt durch relativ ausgeglichene Temperaturen mit kühlen Sommern und milden Wintern. Der im Mittel kälteste Monat ist mit $-0,3\text{ °C}$ der Februar, die wärmsten Monate sind Juli und August mit $16,7\text{ °C}$, was einer mittleren Jahresschwankung von 17 °C entspricht. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt ca. $8,0\text{ °C}$.

Im landseitigen Umfeld des Blocks IV sind umfassende Bebauungen und versiegelte Flächen vorhanden. Östlich grenzt Kiefern-Dünenwald, westlich ein weiterer Waldbestand an. Als Frischluftentstehungsfläche haben die Wälder im großklimatischen Zusammenhang der nahezu ungestörten Küstenlage keine nennenswerte Funktion. Im Schutz der Gebäude kann es zu gegenüber der Umgebung erhöhten Temperaturen kommen, was im gut durchlüfteten und ansonsten unbelasteten Klima nicht als klimatisches Extrem gewertet werden kann.

Im großräumigen Zusammenhang besitzt diese Fläche keine bedeutende klimatisch wirksame Funktion.

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

Zustand nach Durchführung: Der Anteil versiegelter Flächen wird erhöht. Aufgrund der klimatisch unbelasteten Situation des Plangebietes sind anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen der klimatischen Situation des Ostseebades Binz nicht abzusehen.

Wasser

Bestand / Bewertung: Das Plangebiet liegt im Strandbereich von Binz / Prora und somit angrenzend an die Ostsee (Prorer Wiek).

Der Grundwasserflurabstand des Gebietes wird mit $\leq 2\text{ m}$ angegeben. Die Tiefenlage des Grundwassers zu NN beträgt für den gesamten Strandbereich $0,0\text{ m}$. Die Grundwasserneubildung besitzt bei einer Neubildungsrate von $20 - 25\%$ im Plangebiet eine sehr hohe Bedeutung (Stufe 4). Dem nutzbaren Grundwasserdargebot wird eine hohe Bedeutung ($> 1.000 < 10.000\text{ m}^3/\text{d}$) beigemessen. (Quelle: Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern).

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 29 NatSchAG M-V, sowie innerhalb des 200 m Küstenstreifens/ Küstenschutzgebietes gem. § 136 Abs. 1 LWaG.

Dem Schutz des Grundwassers ist hohe Aufmerksamkeit zu widmen, jedoch stellen Art und Dimension der geplanten Nutzung keine potenzielle Gefährdung des Schutzgutes Wasser dar.

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

Zustand nach Durchführung: Die lokale Grundwasserneubildung wird durch zusätzliche Versiegelungen nicht erheblich beeinträchtigt, unbelastetes Oberflächenwasser wird nach Möglichkeit dem lokalen Wasserkreislauf zugeführt. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind nicht abzusehen. Das Vorhaben wird den Wasserhaushalt der Umgebung nicht verändern.

Unter der Beachtung der Bestimmungen zum Grundwasserschutz sind Art und Umfang der geplanten Bebauung nicht geeignet das Schutzgut Wasser erheblich zu beeinträchtigen.

Boden

Bestand / Bewertung: Nach Aussage der Geologischen Karten herrschen im Untersuchungsgebiet

sickerwasserbestimmte Sande vor. Gemäß Gutachterlichem Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern gehört das Plangebiet einem Bodenfunktionsbereich an, welcher mit Stufe 4 (sehr hoch) bewertet wird.

Das Plangebiet befindet sich nahe des intensiv genutzten Strandbereichs von Binz / Prora. Die Böden des Plangebietes wurden im Zuge der massiven Bebauung und Geländemodellierung zur Anlage der Bebauung umfassend verändert. In wesentlichen Bereichen sind keine naturbelassenen Bodenbildungen vorhanden. Große Flächenanteile sind überbaut bzw. versiegelt.

Geotope bzw. Böden mit besonderer Ausprägung sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Prognose bei Nichtdurchführung: Eine Nichtdurchführung des Vorhabens wird die bestehende Situation des Schutzgutes Boden nicht verändern. Der Anteil an versiegelten Flächen bleibt im jetzigen Umfang erhalten.

Zustand nach Durchführung: Der Anteil versiegelter Fläche wird erhöht. Dabei sind Art und Umfang des Vorhabens nicht geeignet, das Schutzgut Boden erheblich zu beeinträchtigen. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind nicht absehbar.

Pflanzen und Tiere

Bestand/ Bewertung: Die Karte der Heutigen Potenziellen Natürlichen Vegetation Mecklenburg-Vorpommerns (Schriftenreihe des LUNG M-V 2005, Heft 1) weist für das Plangebiet Pfeifengras- Buchen- Eichenwald auf feuchten mineralischen Standorten, sowie bei Übergängen Röhrichte der Ostsee- und Boddenküste auf oligohalinen Standorten aus. Dieser Bestand würde sich einstellen, wenn jegliche Nutzung der Flächen aufgegeben würde.

Die seeseitigen Flächen sind mit Kieferndünenwald bestanden. Landseitig sind umfassende Flächen versiegelt und überbaut. Ein Restbestand an Gehölzen weist heute Waldcharakter auf.

Als wertgebende Biotop sind vorhanden:

- westlich - Biotop RUE05982 *Kiefernwald auf einer Küstendüne*, Fläche 26.347 m², Gesetzesbegriff: Dünen
- östlich sowie südlich in ca. 30 m Entfernung zur Außenkante des Block IV Biotop RUE05926 *Dünen-Kiefernwald und Graudüne vor Prora*, Gesetzesbegriff Dünen, Fläche 104.288 m².

Prognose bei Nichtdurchführung: Eine Nichtdurchführung des Vorhabens wird den Zustand von Natur und Umwelt nicht verändern.

Zustand nach Durchführung: Der Anteil versiegelter Fläche wird erhöht. Unvermeidbare Beeinträchtigungen werden durch Ersatzmaßnahmen im Gemeindegebiet kompensiert. Die verloren gehende Lebensraumfunktion der Fläche wird aufgrund der randlichen Lage zwischen Wald und der vielbefahrenen Straße Klünderberg als nicht erheblich eingestuft.

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 eintreten können.

Im Bereich sind als Vorkommen streng geschützter Arten bedeutende Lebensstätten gebäudebewohnender Arten (Fledermäuse, Rauchschwalben) bekannt. Für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 23A „Block IV Nord“ wird derzeit eine Kartierung der relevanten Bereiche erstellt sowie ein umfangreiches Maßnahmenpaket zur dauerhaften Sicherung erarbeitet. Die Belange des Artenschutzes sind im Zuge der Bebauungsplanung zu detaillieren und konkrete Maßnahmen festzulegen.

Landschaftsbild

Bestand/ Bewertung: Das Änderungsgebiet umfasst einen Teil des sogenannten Koloss von Prora

mit landseitig geplanten Funktionsflächen. Seeseitig ist das Gebäude aufgrund der Lage an der Bucht der Prorer Wiek landschaftlich stark exponiert. Der Küstendünenwald weist eine relativ geringe Wuchshöhe auf, so dass die Baumasse aufgrund der Geschossigkeit eine gewisse Fernwirkung ausübt. Die landseitigen Flächen sind nur aus nächster Nähe erlebbar, da westlich angrenzend ausgedehnte Gehölzbestände bzw. weitere Bebauung vorhanden sind.

Die alte Strandstraße führt den Besucher am Block entlang. Westlich von Block IV sind bereits ausgedehnte Parkplatzflächen sowie die offene Struktur des ehemaligen Sportplatzes vorhanden.

Orts- und Landschaftsbild werden im Änderungsbereich unter dem Aspekt der Wahrung des Umgebungsschutzes des Baudenkmals als sensibel betrachtet. Derzeit wird das Ortsbild aufgrund gestalterischer Defizite aus der Vornutzung im Sinne des Denkmals als nicht wertvoll betrachtet.

Prognose bei Nichtdurchführung: Eine Nichtdurchführung des Vorhabens wird das Schutzgut Landschaftsbild nicht verändern.

Zustand nach Durchführung: Das Landschaftsbild wird durch die Ergänzung der Bebauung geringfügig verändert. Die zusätzliche Einordnung von Flächen für den ruhenden Verkehr (PKW-Parkplatz), weiterer Funktionsflächen und Umgestaltung der Freianlagen werden in Benachbarung des sanierten Blocks als den Gebäuden zugehörige Nebenanlagen das Landschaftsempfinden bzw. das Landschaftsbild positiv verändern. Im Zuge der Bebauungsplanung sind Maßnahmen zur Einbindung und Gliederung der Flächen in das Gesamtkonzept durch Großgehölzstrukturen festzusetzen. Eine den geplanten Nutzungen entsprechende zeitgemäße Gestaltung der Umgebung wird dem Landschaftsbild neue Impulse geben und den nutzungsbedingt erforderlichen konzeptionellen bzw. gestalterischen Veränderungen im Sinne der Gesamtanlage förderlich sein.

Das Landschaftsbild wird positiv verändert.

3.3.3) 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 Naturschutzausführungsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern [NatSchAG M-V, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23. Februar 2010 (GVObI. M-V S.66)] zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft werden gemindert, indem die Nachnutzung einer Brachfläche zur Erhaltung des Baudenkmals durch die entsprechende Ausweisung im FNP gesichert werden.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen: sind aufgrund des Fehlens potenzieller Beeinträchtigungen nicht formulierbar. Der Bestand an Versiegelung / Teilversiegelung wird beibehalten.

Eingriffsermittlung

Biotopbeseitigung mit Total- bzw. Funktionsverlust

Unter Annahme des maximalen Ausbaus von Block IV wird der derzeitige Gebäudebestand von 27.800 m² um etwa 10% erweitert, so dass eine Gesamtfläche von etwa 30.000 m² erreicht wird. Der Umfang der Versiegelung für Nebenflächen (Stellplätze u.ä.) wird mit 50% bezogen auf die Gebäudegrundflächen angenommen und ca. 15.000 m² betragen. Daraus resultiert eine Zunahme der Versiegelung um insgesamt ca. 17.200 m². Die Flächenanteile der Verkehrsflächen bleiben in etwa im bisherigen Umfang erhalten.

Ausgehend von einer mittleren Wertigkeit der Fläche (Brache) von 1,0, dem Zuschlag für Versiegelung von 0,5 und einem Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad von 0,75 wird überschlägig folgender Biotopwertverlust ermittelt.

Biotopbeseitigung mit Totalverlust

Biotoptyp	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Allgemeine Brache	17.200,00	1	[1,5+0,5] x 0,75	25.800,00
Gesamt:	17.200,00			25.800,00

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 ≥ 2 innerhalb projektspezifisch zu definierender Wirkzonen.

Als wertgebendes Element grenzt die Küstendüne mit ihrer Waldbestockung östlich an das Änderungsgebiet. Bei einer angenommenen Wirtktiefe der nutzungsbedingten Störungen von 20 m in den Küstendünenwald hinein wird unter Annahme der Wertstufe 4 sowie dem daraus resultierenden Kompensationserfordernis von 8 folgender Eingriff ermittelt:

Biotoptyp	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Kiefern-Trockenwald auf Düne	12.000,00	4	8,0 x 0,05	4.800,00
Gesamt:	12.000,00			4.800,00

Ermittlung des Gesamteingriffs

Biotopbeseitigung mit Totalverlust	25.800,00 Kompensationsflächenpunkte
<u>Mittelbare Eingriffswirkungen</u>	4.800,00 Kompensationsflächenpunkte
Gesamteingriff	30.600,00 Kompensationsflächenpunkte

Der rechnerisch ermittelte Eingriff von ca. 30.600 Kompensationsflächenpunkten ist über eine geeignete externe Kompensationsmaßnahme auszugleichen. Im Landschaftsraum stehen Ökokonten zur Verfügung.

Wald: Einzelne kleinere Waldflächen im Nahumfeld der Gebäude müssen zum Nachweis des Waldabstands umgewandelt werden. Der Umfang bemisst sich aus der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans durch Sukzession erreichten Bestockung und kann heute noch nicht abschließend ermittelt werden. Ein Ausgleich ist im Plangebiet durch Aufforstung bisheriger Brachflächen möglich, so dass voraussichtlich keine externe Ersatzaufforstung notwendig sein wird.

3.3.4) Mensch und seine Gesundheit

Das Vorhaben lässt keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch erkennen.

Lebensqualität: Block IV des ehemaligen KdF-Bades wird als Baudenkmal wieder hergerichtet und zusammen mit seinem umgebenden Landschaftsraum (das eigentliche Vorhabengrundstück) für Wohn-, Ferienwohn-, Sport- und Gewerbenutzungen erschlossen. Für Bewohner und Gäste des Ostseebades Binz und seiner Umgebung bedeutet die Sanierung jahrelang verfallener Gebäude und der Rückgewinn an ästhetisch gestalteter, für Wohnen und Erholung nutzbarer Landschaftsräume einen Zugewinn an Umfeld- und Lebensqualität.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen: Das Vorhaben liegt in einer für die naturgebundene Erholung hervorragend geeigneten Umgebung. Das geplante Angebot, die Gebäude mit Wohnungen und weiteren Nutzungen wieder zu beleben bietet in diesem in die landschaftlich herausragende Umgebung eingebetteten historischen Ensemble sowohl den Bewohnern als auch Tagesgästen beste Voraussetzungen für Ruhe und Entspannung.

Klimatische Belastungen: Zusätzliche Versiegelungen sowie die Zunahme des PKW-Verkehrs im landseitigen Bereich werden an einem klimatisch völlig unbedenklichen Ort keine klimatischen Belastungen bzw. Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit verursachen.

Mit der Verwirklichung des Vorhabens wird dieser heute durch den Menschen nur untergeordnet nutzbare Ort für die breite Öffentlichkeit verbessert erlebbar gemacht.

3.3.5) Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Block IV ist Bestandteil des Denkmalensembles des ehemaligen KdF-Bades Prora. Die Sanierung und damit der Erhalt des Baudenkmals wird als positiv im Sinne des Schutzgutes bewertet.

3.3.6) Zusammenfassung

Die Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ostseebad Binz für den Bereich Block IV in Prora 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 nicht zu erkennen.

Die Gemeinde Binz ist bemüht die Potenziale des Ortes wirtschaftlich zu nutzen und durch Funktionsanreicherung und bauliche Abrundung gewachsene Strukturen als wirtschaftliches und touristisches Potenzial zu entwickeln und zu nutzen. Die Gemeinde strebt für den Planbereich eine geordnete Entwicklung mit dem Ziel, eine zukunftsfähige Nutzung zu etablieren, an.

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

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden / Wasser / Klima	geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit
Mensch	positive Entwicklung
Landschaft / Landschaftsbild	positive Entwicklung
Kultur- und Sachgüter	positive Entwicklung

Wechselwirkungen zwischen umweltrelevanten Belangen sind nicht zu erwarten.

3.4) Parkplatz Klünderberg

3.4.1) Allgemeines

Zusätzlich zum vorhandenen Parkplatz wird im Bereich der früheren Tennisplätze eine Verkehrsfläche von ca. 0,8 ha dargestellt. Unter realistischer Betrachtung können im Anschluss an den bestehenden Wanderparkplatz am Klünderberg auf den beiden ebenen Terrassen zusätzlich rund 3.000 qm Parkplatz entstehen (ca. 100 bis 150 Stellplätze).

Ursprünglich als Tennisplätze angelegt war die Fläche bis zur Wende als Sportfläche genutzt und diente anschließend als Abenteuerspielplatz. Der Bereich ist waldfrei und gemäß Biosphärenreservatsverordnung nicht Bestandteil des NSG Granitz, dessen Grenze hier durch die Waldkante festgelegt ist.

Im Rahmen der Umweltprüfung sind als mögliche Auswirkungen zu berücksichtigen:

- Anlagebedingt wird sich die Versiegelung um rund 3.000 qm erhöhen. Nicht auszuschließen ist ein geringer Baumverlust, der vor allem beim Ausbau der Zufahrt entstehen wird.

- Betriebsbedingt wird sich das Verkehrsaufkommen im Umfeld leicht erhöhen. Da es sich um einen Ausflugsplatz mit geringer Parkplatzwechselhäufigkeit handelt (Nutzung durch Besucher der Innenstadt, des Strandes sowie der Granitz), wird die Verkehrszunahme im Vergleich zur Vorbelastung als nicht erheblich eingeschätzt.
- Baubedingte Auswirkungen können vernachlässigt werden, da die Erdarbeiten (Terrassierung des stark abfallenden Geländes) bereits im Zuge der Vornutzung erfolgt ist.

3.4.2) Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung

Die Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung (NATURA 2000-Gebiete) unterliegen den Schutzkriterien der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie. Gemäß § 33 BNatSchG sind alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines NATURA 2000-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, unzulässig. Projekte sind gem. §34 BNatSchG vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines NATURA 2000-Gebiets zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen und nicht unmittelbar der Verwaltung des Gebietes dienen.

Südlich der Bebauung der Putbuser Straße sowie östlich des Klünderbergs grenzt das *EU-Vogelschutzgebiet DE 1647-401 „Granitz“* an den Siedlungsbereich des Ostseebads und somit an das Plangebiet. Diese Flächen sind bei im Detail abweichender Abgrenzung überlagernd auch als FFH-Gebiet DE 1647-303 „Granitz“ festgesetzt. In der Ausweisung des FFH-Gebietes wurden die ehemals vorhandenen Nutzungen berücksichtigt und entsprechende Bereiche aus der Gebietskulisse ausgespart. Die FFH-Gebietsgrenze liegt in einer Entfernung von ca. 60 m zum Plangebiet.

Die Verträglichkeit der Planung mit den Schutz- und Entwicklungszielen der europäischen Schutzgebiete ist entsprechend nachzuweisen. Durch die Vorprüfung soll eingeschätzt werden, ob vorhabenbedingte Beeinträchtigungen des Schutzgebietes und seiner Schutzziele zu erwarten und inwieweit diese Beeinträchtigungen als erheblich einzustufen sind.

3.4.2.1) Verträglichkeitsvorprüfung FFH-Gebiet DE 1647-303 Granitz

Gebietsmerkmale: Das FFH-Gebiet DE 1647-303 *Granitz* umfasst eine Fläche von 1.227 ha. Es berührt folgende nationale / regionale Schutzgebiete: *Biosphärenreservat Südost-Rügen* mit NSG *Granitz* sowie LSG *Ostrügen*. Die mittlere Höhenlage des Gebietes beträgt 55 m HN bei einer Spanne von im Minimum 0 m HN bis 88 m HN im Maximum. Den Angaben im Standard-Datenbogen gemäß ist das Gebiet der kontinentalen biogeographischen Region zuzuordnen.

Die Granitz stellt eines der ausgeprägtesten und ältesten Buchenwaldgebiete Rügens dar. Im Norden und Osten wird sie durch ein bis zu 70 m hohes, aktives Kliff begrenzt. Das stark gegliederte Relief bedingt eine hohe standörtliche Vielfalt der Waldgesellschaften. Geologisch stellt die Granitz einen im Zuge der Weichsel-Kaltzeit entstandenen bzw. überformten Moränenkern der Rügenschon Randstaffel dar.

Schutzerfordernisse und Erhaltungsziele: Die Güte und Bedeutung des Gebietes besteht im repräsentativen Vorkommen von FFH- Lebensraumtypen und -arten, Schwerpunkt vorkommen von FFH- Lebensraumtypen, der Häufung von FFH- Lebensraumtypen und prioritären Lebensraumtypen und großflächiger Komplexbildung.

Das Erhaltungsziel liegt im Erhalt der hügeligen, nahezu geschlossen mit Stieleichenwald oder Eichenhainbuchenwald, Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald, Hainsimsen-Buchenwald, Waldmeister-Buchenwald oder Kalk-Buchenwald bewaldeten Endmoränenlandschaft mit der ca. 6 km langen Steilküste zur Ostsee und vorgelagerten Riffen sowie im Erhalt von Spülsäumen mit einjähriger Vegetation und Geröll- und Kiesstränden. Das Relief der Granitz ist stark bewegt mit Kuppen, Höhenzügen, Senken mit dystrophen Seen, Übergangs- und Schwingrasenmooren und Moorwäldern sowie mit Talhängen und partiell Standorten von Schlucht- und Hangmischwäldern. Die Bedingungen für die natürlichen Abläufe der Wald- und Moorentwicklung sowie der natürlichen Küstendynamik sollen erhalten und verbessert werden.

FFH–Lebensraumtypen: Eine unmittelbare Beeinträchtigung der FFH–Lebensraumtypen durch die mit dem Vorhaben verbundenen Baumaßnahmen (Verlust oder Funktionsbeeinträchtigung der Lebensraumtypen) ist nicht erkennbar, da sich das Vorhaben auf bereits anthropogen vorbelastete Flächen erstreckt, welche auch nicht innerhalb des FFH–Gebietes liegen.

Schutzerfordernisse und Erhaltungsziele bestehen weiterhin im Erhalt und der Sicherung der Lebensräume der Schmalen Windelschnecke (*Vertigo angustior*), des Kammmolches (*Triturus cristatus*) und der Kegelrobbe (*Halichoerus grypus*).

Gefährdungen und Verletzlichkeit des Gebietes und seiner Erhaltungsziele ergeben sich aus der erheblichen Beeinträchtigung der Altersstruktur der Buchenwälder durch die in der Vergangenheit erfolgte forstliche Nutzung. Störungen durch Freizeitaktivitäten konzentrieren sich im Kliffbereich im Umfeld der beiden Ostseebäder Binz und Sellin sowie am Schwarzen See.

Prognose möglicher Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Schutzgebietes durch das Vorhaben. Ein Ausbau an Wegen über das Vorhabengrundstück hinaus ist nicht beabsichtigt. Eine Bewegung von Menschen außerhalb des Plangebietes wird sich im Wesentlichen auf die bereits vorhandenen Wege beschränken. Durch die Vornutzung des Gebietes gehen vorhabenbedingt Biotoptypen des Siedlungsraumes verloren. Betriebsbedingte Beeinträchtigungen von Biotoptypen durch Schadstoffeinträge sind aufgrund von Art und Dimension des Vorhabens auszuschließen.

Wirkungen des Vorhabens auf die Schutz- und Erhaltungsziele des betroffenen FFH- Gebietes: Der südlich vorhandene Parkplatz, die vielbefahrene Straße sowie angrenzende übergeordnete Wander- und Wirtschaftswege beeinträchtigen bereits heute den Randbereich des Schutzgebietes.

Die Umsetzung des Vorhabens – Einrichtung eines Parkplatzes - erfolgt innerhalb dieser bereits beeinträchtigten Strukturen. Es soll ausschließlich eine Parkplatznutzung zugelassen werden, die der Erholungsfürsorge der Bevölkerung dient. Die im Standarddatenbogen aufgeführten FFH- Arten werden keiner vorhabenbedingten Beeinträchtigung unterliegen.

Art und Umfang des Vorhabens sind nicht geeignet, die Schutz- und Erhaltungsziele des bestehenden FFH- Gebietes erheblich zu beeinträchtigen.

3.4.2.2) Verträglichkeitsvorprüfung Europäische Vogelschutzgebiete (SPA)

Die Gebiete nach Art. 4 der EU-Richtlinie über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie, Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 2. April 1979, zuletzt geändert durch Richtlinie 2006/105/EG des Rates vom 20. November 2006) wurden durch die Beschlüsse des Kabinetts der Landesregierung Mecklenburg-Vorpommerns vom 25.09.2007 und 29.01.2008 festgelegt. Sie werden als „Besondere Schutzgebiete“ bzw. „Special Protected Areas (SPA)“ bezeichnet.

Am 5. Juli hat das Kabinett der Landesregierung dem Erlass der Landesverordnung über die Europäischen Vogelschutzgebiete in Mecklenburg-Vorpommern (Vogelschutzgebietslandesverordnung – VSGLVO M-V) zugestimmt. Mit der Veröffentlichung vom 21.07.2011 wurde dem Erlass Rechtskraft verliehen. Schutzzweck der Europäischen Vogelschutzgebiete ist nach §1(2) VSGLVO M-V der Schutz der wildlebenden Vogelarten sowie ihrer Lebensräume.

Verträglichkeitsvorprüfung Vogelschutzgebiet (SPA) DE 1647-401 Granitz

Das Plangebiet liegt am Rand innerhalb der Gebietskulisse des *europäischen Vogelschutzgebietes SPA DE 1647-401 Granitz*. Folglich ist die Verträglichkeit der Planung mit den Schutzansprüchen der gebietsrelevanten Arten zu prüfen.

Gebietscharakteristik: Die Granitz ist ein in Küstennähe gelegener überwiegend naturnaher alter Laubwald auf stark bewegtem Geländere relief und Hangneigungen bis zu 40 Grad. Eng miteinander verzahnter terrestrische und marine Küstenlebensräume sind Rast- und Reproduktionsraum für eine Vielzahl von Vogelarten. Für Vogelarten älterer Laubwälder, insbesondere für den Zwergschnäpper stellt die Granitz ein Konzentrationsgebiet dar.

Nachfolgend werden die Lebensräume in ihrem flächenmäßigen Anteilen aufgelistet:

-Küstendünen, Sandstrände, Machair	1%
-Strandgestein, Felsküsten, Inselchen	3%
-Moore, Sümpfe, Uferbewuchs	1%

- Laubwald 71%
- Nadelwald 22%

Schutzerfordernisse und Erhaltungsziele: liegen in der Erhaltung und Entwicklung störungsarmer und störungsfreier Waldbereiche für Greifvögel, Kranich und Höhlenbrüter sowie in der Erhaltung bzw. Entwicklung reich strukturierter Laubwälder mit hohen Altholzarten durch Umsetzung einer nutzungsfreien Waldentwicklung für Greifvogelarten, der Erhaltung von küstenbegleitenden Gebüschsäumen für den Neuntöter und die Sperbergrasmücke sowie der Sicherung des Kliffs als Brutvoraussetzung für die Uferschwalben. Erhaltung bzw. Wiederherstellung von intakten Waldmooren (Kesselmooren) und -sümpfe für den Kranich.

Die Verletzlichkeit des Gebietes ergibt sich insbesondere durch:

- weitere Minimierung des Alt- und Totholzanteils
- forstliche Nutzung
- weitere touristische Erschließung

Einflüsse und Nutzungen im Gebiet sowie davon betroffene Flächen:

	Intensität des Einflusses	Auswirkungen	Flächenanteil des Gebietes
Forstwirtschaftliche Nutzung	mittlerer Einfluss	negativ	40%
Siedlungsgebiete/ Urbanisation	hoher Einfluss	negativ	10%
Freizeit und Tourismus	hoher Einfluss	negativ	15%
Trittbelastung (Überlastung durch Besucher)	hoher Einfluss	negativ	5%

Abgrenzung des Wirkraumes: Aufgrund der Vorbeeinträchtigungen des Gebietes durch den südlich vorhandenen Parkplatz sowie die Wirkungen der stark frequentierten Straße Klünderberg wird die Betrachtung der innerhalb des Änderungsgebietes liegenden Flächen des ehemaligen Tennisplatzes als ausreichend erachtet.

Vorhandene Vorbelastungen und Entwicklungstendenzen des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens: Das Plangebiet ist von Biotoptypen des Siedlungsraumes gekennzeichnet. Als Vorbelastung sind Bewegungen entlang des Klünderbergs sowie des vorhandenen Parkplatzes, Lärm und Licht einzuschätzen. Die Nutzung vorhandener Rad- und Wanderwege im Umfeld des Plangebietes wirken ebenfalls störend auf das Vogelschutzgebiet.

Vorhabenbedingt werden keine ungestörten Naturbereiche beansprucht. Ohne Realisierung des Vorhabens könnte die Gemeinde Ostseebad Binz den Bedarf an zentrumsnahen PKW-Stellflächen nicht auf eigenen bereits beeinträchtigten Flächen decken sondern müsste auf eine Erweiterung der Parkplatzkapazitäten außerhalb der Ortslage zurückgreifen.

Prognose möglicher Beeinträchtigungen der maßgeblichen Gebietsbestandteile des Schutzgebietes durch das Vorhaben:

Als maßgebliche Gebietsbestandteile des VSG DE 1647-401 werden die in in Anhang 1 der Vogelschutzgebietslandesverordnung M-V aufgeführten Vogelarten einschließlich ihrer Lebensraumelemente betrachtet. Aufgrund des umgebenden Waldes sowie der vorgefundenen Biotopstrukturen im Gebiet sind die Vogelarten zu betrachten, deren Lebensraumelemente die relevanten Biotoptypen umfassen.

Arten, deren Lebensraumelemente Waldflächen beinhalten werden im Folgenden betrachtet:

dt. Name	wiss. Name	Lebensraumelemente / Kommentar	Beeinträchtigungen
Mittelspecht	<i>Dendrocopos media</i>	Laub- und Laub-Nadel-Mischwälder mit ausreichend hohen Anteilen an Altbeständen und stehendem Totholz sowie Beimischungen älterer grobköpfiger Bäume	Keine, der bevorzugte Lebensraum im Waldesinneren wird erhalten, kein vorhabenbedingter Verlust an Altbäumen.
Neuntöter	<i>Lanius collurio</i>	- Strukturreiche Hecken, Waldmäntel, Strauchgruppen oder dor-	Keine, kein be-

dt. Name	wiss. Name	Lebensraumelemente / Kommentar	Beeinträchtigungen
		nige Einzelsträucher mit angrenzenden als Nahrungshabitat dienenden Grünlandflächen, Gras- oder Staudenfluren oder ähnlichen Flächen - strukturreiche Verlandungsbereiche von Gewässern mit Gebüsch und halboffene Moore - Heide- und Sukzessionsflächen	sonders geeignetes Habitat vorhanden, kein Waldsaum ausgebildet.
Rotmilan	<i>Milvus milvus</i>	- Laubwälder und Laub- und Nadel- Mischwälder mit Altbeständen und Altbäumen insbesondere im Waldrandbereich - mit hohen Grünlandanteilen sowie möglichst hoher Struktur-dichte (Nahrungshabitat)	Keine, kein bevorzugter Lebensraum im relevanten Bereich
Schwarzspecht	<i>Dryocopus martius</i>	Größere, vorzugsweise zusammenhängende Laub-, Nadel- und Mischwälder mit ausreichend hohen Anteilen an Altbeständen und Totholz	Keine, der bevorzugte Lebensraum im Waldesinneren wird erhalten, kein vorhabenbedingter Verlust an Altbäumen.
Seeadler	<i>Haliaeetus albicilla</i>	- möglichst unzerschnittene, störungsarme Landschaftsbereiche und Wälder (vorzugsweise Laub- und Laub- Nadel-Mischwälder) mit ausreichend hohen Anteilen an Altbeständen als Bruthabitat sowie fisch- und wasservogelreiche größere Gewässer als Nahrungshabitat	Keine, kein Nachweis im relevanten Bereich
Sperbergrasmücke	<i>Sylvia nisoria</i>	Hecken, Gebüsch, Waldränder mit angrenzenden offenen Flächen	keine, Nachweis außerhalb des Untersuchungsraumes
Zwergschnäpper	<i>Ficedula parva</i>	Laub- und Laub-Nadel-Mischwälder mit ausreichend hohen Anteilen an Beständen mit stehendem Totholz, mit wenig oder fehlendem Unter- und Zwischenstand sowie gering ausgeprägter oder fehlender Strauch- und Krautschicht (Hallenwälder).	Keine, relevanter Waldtyp im Inneren der Granitz wird nicht beeinträchtigt.

Es ist davon auszugehen, dass das Vorhaben aufgrund der geplanten Nutzungsintensivierung sowie der zulässigen Nutzungsart keine die Lebensraumelemente der benannten Arten erheblich beeinträchtigenden Auswirkungen ausüben wird. Der betroffene Biotoptyp weist weder einen reinen Waldcharakter noch einen ausgeprägten Waldsaumcharakter auf, welcher als Lebensraumelement der benannten Arten Bedeutung hätte.

Die geplante Anlage im Bereich bereits urban überprägter Grundstücke wird keine erheblichen Auswirkungen auf die Nahrungs- und Lebensraumangebote der Zielarten verursachen.

Bau-, anlage- oder betriebsbedingte Auswirkungen der allgemeinen Nutzungsfunktion auf die Flächen des Europäischen Vogelschutzgebietes werden kaum gegenüber den derzeitigen schon vorhandenen Auswirkungen nachweisbar sein. Bewegung im Ort, Lärm und Licht sind bereits heute potenzielle Störwirkungen, welche durch erhöhte Gästezahlen nur unwesentlich verstärkt werden. Die Nutzung vorhandener Rad- und Wanderwege im Umfeld des Plangebietes wird durch die zusätzlichen Nutzungskapazitäten des Parkplatzes nur unwesentlich verstärkt.

Maßnahmen zur Minimierung der möglichen Auswirkungen auf das Schutzgebiet: bestehen im Grundkonzept, welches eine vorgenutzte Fläche in der Randlage des Schutzgebietes nutzt und somit dem Verbrauch völlig ungestörter, wertvoller Landschaftsräume entgegen wirkt. Art und Umfang des Vorhabens lassen keine über die derzeitige Beeinträchtigung hinausgehende zusätzliche und erhebliche Beeinträchtigungen, erkennen. Die Waldfläche der Granitz, Kliffs und / oder Hecken, die dem Erhaltungs- und Entwicklungsziel unterliegen, sind nicht vom Vorhaben betroffen, so dass weitere Minimierungsmaßnahmen nicht ausgewiesen werden können.

Fazit: Die Planung ist nicht geeignet, erhebliche Beeinträchtigungen der FFH-Lebensraumtypen bzw. der FFH-Arten zu verursachen, die Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes DE 1647-

303 Granitz sowie des SPA DE 1647-401 Granitz einschließlich seiner maßgeblichen Gebietsbestandteile zu beeinträchtigen.

3.4.3) Schutzgutbetrachtung

Klima

Bestand/ Bewertung: Rügen und somit auch das UG gehören großräumig betrachtet zum "Ostdeutschen Küstenklima". Hierbei handelt es sich um einen Bereich entlang der deutschen Ostseeküste, der unter maritimem Einfluss steht. Das Klima wird bestimmt durch relativ ausgeglichene Temperaturen mit kühlen Sommern und milden Wintern. Der im Mittel kälteste Monat ist mit $-0,3\text{ °C}$ der Februar, die wärmsten Monate sind Juli und August mit $16,7\text{ °C}$, was einer mittleren Jahresschwankung von 17 °C entspricht. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt ca. $8,0\text{ °C}$.

Der geplante Parkplatz Klünderberg liegt als offene Fläche (ehemaliger Tennisplatz) am Rande des Waldes der Granitz. Im großräumigen Zusammenhang besitzt diese Fläche keine klimatisch wirksame Funktion.

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

Zustand nach Durchführung: Der Anteil versiegelter Flächen wird erhöht. Aufgrund der klimatisch unbelasteten Situation des Plangebietes sind anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen der klimatischen Situation des Ostseebades Binz nicht abzusehen.

Boden

Bestand: Das Plangebiet ist Teil der Granitz als geologisches Element, welches den Anfangspunkt der prägenden Endmoränenstaffel (Putbuser Staffel) bildet. Diese Endmoränenstaffel erstreckt sich von Binz über Putbus bis nach Bergen auf Rügen. Gemäß der geologischen Karte des Norddeutschen Flachlandes (1:100.000) herrschen im Plangebiet Sande auf Mergelsand, überwiegend sickerwasserbestimmte Sande als Bildungen der Hochflächen vor. Diese sind allgemein von einer Mergelsandschicht unterlagert. Bedingt durch frühere Nutzungen sind die Böden im Untersuchungsgebiet anthropogen überformt.

Geotope bzw. Böden mit besonderer Ausprägung sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Prognose bei Nichtdurchführung: Eine Nichtdurchführung des Vorhabens wird die bestehende Situation des Schutzgutes Boden nicht verändern. Der Anteil an versiegelten Flächen bleibt im jetzigen Umfang erhalten.

Zustand nach Durchführung: Der Anteil versiegelter Fläche wird erhöht. Dabei sind Art und Umfang des Vorhabens nicht geeignet, das Schutzgut Boden erheblich zu beeinträchtigen.

Wasser

Bestand: Im Plangebiet bzw. unmittelbar an das Plangebiet grenzend sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Der Grundwasserleiter ist bedeckt. Die Mächtigkeit bindiger Deckschichten ist größer als 10m, so dass der Grundwasserleiter einen hohen Geschütztheitsgrad aufweist.

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

Zustand nach Durchführung: Der Anteil versiegelter Flächen wird erhöht. Art und Dimension der geplanten Nutzung stellen keine Gefährdung bzw. keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser dar.

Pflanzen und Tiere

Bestand/ Bewertung: Die Karte der Heutigen Potenziellen Natürlichen Vegetation Mecklenburg-Vorpommerns (Schriftenreihe des LUNG M-V 2005, Heft 1) weist für das Plangebiet Flattergras-Buchenwald einschließlich der Ausprägungen als Hainrispengras-Buchenwald und Waldschwingel-Buchenwald aus. Dieser Bestand würde sich einstellen, wenn jegliche Nutzung der Flächen aufgegeben würde.

Östlich grenzt der Wald der Granitz an das Plangebiet.

Prognose bei Nichtdurchführung: Eine Nichtdurchführung des Vorhabens wird den Zustand von Natur und Umwelt nicht verändern.

Zustand nach Durchführung: Der Anteil versiegelter Fläche wird erhöht. Unvermeidbare Beeinträchtigungen werden durch Ersatzmaßnahmen im Gemeindegebiet kompensiert. Die verloren gehende Lebensraumfunktion der Fläche wird aufgrund der randlichen Lage zwischen Wald und der vielbefahrenen Straße Klünderberg als nicht erheblich eingestuft.

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 eintreten können.

Als Brache einer Tennisanlage mit einzelner randlichem Baumbestand nimmt die am Rand des Waldes der Granitz gelegene Fläche keine herausragende Lebensraumfunktion im übergeordneten Zusammenhang ein. Vorkommen streng geschützter Arten mit einer Bindung an den vorhandenen Biotoptyp sind nicht bekannt, so dass bei der weiteren Planung davon ausgegangen werden kann, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände eintreten werden. Die Belange des Artenschutzes sind im Zuge der Bebauungsplanung zu detaillieren und gegebenenfalls konkrete Maßnahmen festzulegen.

Landschaftsbild

Bestand/ Bewertung: Das Plangebiet liegt östlich des Klünderbergs, nördlich, östlich und südlich vom Wald der Granitz gerahmt. Gegenüber der Straße Klünderberg besteht ein großer Höhenunterschied, so dass die Fläche visuell kaum wirksam ist.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Klünderbergs befindet sich eine Tennisanlage, von der aus eine Sichtbeziehung zum geplanten Parkplatz besteht. Aus dieser Blickrichtung wird der geplante Parkplatz durch den dahinter liegenden Wald gerahmt und seine visuelle Dominanz tritt zurück. Der rahmende Waldbestand erlaubt am geplanten Standort die Ausweisung eines größeren Parkplatzes ohne erhebliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes.

Prognose bei Nichtdurchführung: Eine Nichtdurchführung des Vorhabens wird das Schutzgut Landschaftsbild nicht verändern.

Zustand nach Durchführung: Die Nutzung der Fläche als PKW-Parkplatz wird aufgrund der Lage das Landschaftsbild nicht erheblich beeinträchtigen. Im Zuge der Bebauungsplanung sind Minderungsmaßnahmen durch Großbaumpflanzungen festzusetzen.

Das Landschaftsbild wird durch die Bebauung geringfügig verändert. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind nicht absehbar.

3.4.4) 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 Naturschutzausführungsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern [NatSchAG M-V, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23. Februar 2010 (GVObI. M-V S.66)] zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft werden gemindert, indem die Nachnutzung einer Brachfläche durch die entsprechende Ausweisung im FNP gesichert werden.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen: sind aufgrund des Fehlens potenzieller Beeinträchtigungen nicht formulierbar. Der Bestand an Versiegelung / Teilversiegelung wird beibehalten.

Eingriffsermittlung

Biotopbeseitigung mit Total- bzw. Funktionsverlust

Unter der Annahme, dass der Parkplatz als ortsnaher und somit ganzjährig genutzter Parkplatz ausgebaut, d.h. gepflastert wird, betrachten wir in der Bilanz die Fläche in einem Anteil von 6.500m² als zu versiegelnd.

Ausgehend von einer mittleren Wertigkeit der Fläche (Brache) von 2,0, dem Zuschlag für Versiegelung von 0,5 und einem Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad von 0,75 wird überschlägig folgender Biotopwertverlust ermittelt.

Biotopbeseitigung mit Totalverlust

Biototyp	Flächen-verbrauch (m ²)	Wert-stufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Allgemeine Brache	6.500,00	2	[2,0+0,5] x 0,75	12.187,50
Gesamt:	6.500,00			12.187,50

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) Biototypen mit einer Werteinstufung ≥ 2 innerhalb projektspezifisch zu definierender Wirkzonen.

Als wertgebendes Element grenzt der Wald der Granitz östlich an das Plangebiet. Bei einer angenommenen Wirtiefe des Parkplatzes von 20 m in den Wald hinein wird unter Annahme der Wertstufe 3 für Sonstigen Buchenwald sowie dem daraus resultierenden Kompensationserfordernis von 4 folgender Eingriff ermittelt:

Biototyp	Flächen-verbrauch (m ²)	Wert-stufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Sonstiger Buchenmischwald (WBX) 20m ab Parkplatzgrenze	5.700,00	3	4,0 x 0,05	1.140,00
Gesamt:	5.700,00			1.140,00

Ermittlung des Gesamteingriffs

Biotopbeseitigung mit Totalverlust	12.187,50 Kompensationsflächenpunkte
<u>Mittelbare Eingriffswirkungen</u>	<u>1.140,00 Kompensationsflächenpunkte</u>
Gesamteingriff	13.327,50 Kompensationsflächenpunkte

Der rechnerisch ermittelte Eingriff von ca. 13.330 Kompensationsflächenpunkten ist über eine geeignete Kompensationsmaßnahme auszugleichen. In der Gemeinde Binz steht das Ökokonto Fahrenberg zur Verfügung (mit Punktestand zum 12.03.2013 von 20.619 qm KfÄ).

3.4.5) Mensch und seine Gesundheit

Das Vorhaben lässt keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch erkennen. Es grenzen keine Wohnnutzungen unmittelbar an. Positiv ist die Stärkung der tourismusrelevanten Funktion des ortszentrumsnahen Parkplatzes zu bewerten, welcher eine gute Zugänglichkeit des für Erholungszwecke bedeutenden Fischerstrandes sowie des gesamten Ostseebades sicherstellt.

3.4.6) Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt.

3.4.7) Zusammenfassung

Die Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ostseebad Binz für den Bereich des Parkplatzes am Klünderberg 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 nicht zu erkennen.

Die Gemeinde Binz ist bemüht, die Potenziale des Ortes wirtschaftlich zu nutzen und durch Funktionsanreicherung und bauliche Abrundung gewachsene Strukturen als wirtschaftliches und touristisches Potenzial zu entwickeln und zu nutzen. Die Gemeinde strebt für den Planbereich eine geordnete Entwicklung mit dem Ziel, eine zukunftsfähige, das Ortszentrum stärkende Nutzung zu etablieren, an.

Vorhabenbedingte erhebliche Beeinträchtigung der europäischen Schutzgebiete sind im derzeitigen Planungsstand nicht erkennbar.

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

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden / Wasser / Klima	geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit
Mensch	positive Entwicklung
Landschaft / Landschaftsbild	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen

Wechselwirkungen zwischen umweltrelevanten Belangen sind nicht zu erwarten.

Gemeinde Ostseebad Binz, März 2013