



Dipl.-Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdl
Dipl.-Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt
Dr.-Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt
Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023
76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel. 0721 378564
18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel. 03831 203496
www.stadt-landschaft-region.de
info@stadt-landschaft-region.de

1. Änderung des Bebauungsplans

Nr. 14 „Kultur in Prora“

Gemeinde Ostseebad Binz

Satzungsfassung



Schneider
- Bürgermeister -

SATZUNG der Gemeinde Ostseebad Binz

über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 "Kultur in Prora".

Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 "Kultur in Prora", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

TEIL B – Text

Die textlichen Festsetzungen werden in den Abschnitten 4.1, 5.1 bis 5.3 und 5.4e wie folgt geändert, um Abschnitt 6.5 ergänzt und ansonsten unverändert beibehalten:

4.0 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr.4 und Nr.22 BauGB)

4.1) Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Im **SO (1) Zentrum Prora** sind Stellplätze mit Ausnahme von Behinderten- und Busparkplätzen ausschließlich in den ausgewiesenen Stellplatzflächen **GSt. 3** und **St. 4** zulässig.

Im **SO (2) Beherbergung** sind Stellplätze mit Ausnahme von Behindertenparkplätzen sowie Kurzzeitparkplätze für Ankunft / Abfahrt ausschließlich innerhalb der ausgewiesenen, der Bebauung in Fläche A zugeordneten Gemeinschaftsstellplatzflächen **GSt. 2** oder **in unterirdischen Gebäuden (vgl. TF 3.2)** zulässig.

Im **SO (3) Tourismus** sind Stellplätze ausschließlich innerhalb der ausgewiesenen, der Bebauung in Fläche A zugeordneten Gemeinschaftsstellplatzflächen **GSt. 1** zulässig.

Im **SO (4) Versorgung** sind Stellplätze ausschließlich innerhalb der ausgewiesenen, der Bebauung zugeordneten Gemeinschaftsstellplatzflächen **GSt. 1** im **SO (3) Tourismus** zulässig.

5.0 Grünordnerische Festsetzungen

5.1 Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 i.V.m. Nr.25a BauGB)

a) Gestaltung der privaten Grünfläche östlich SO (1) (G 1)

Bei der Gestaltung der Grünflächen sind Pflanzungen mit den unter Teil B Text -Pflanzenlisten aufgeführten Pflanzenarten auszuführen.

Auf der Grünfläche ist die Anlage von Aufenthaltsbereichen und von Spiel- und Bewegungsangeboten zulässig. Dabei sind Befestigungen nur in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig. Dafür können Schotterrassen, Rasengittersteine und/oder Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken und ein großporiges- bzw. offenfugiges Pflaster verwendet werden.

Der Zugang von den Flächen in die angrenzenden Wald- / Biotopbereiche ist durch einen Zaun zu unterbinden.

b) Private Grünfläche an der Poststraße (G 2)

~~Die Grünfläche ist durch die Pflanzung von mindestens 9 großkronigen Laubbäumen zu strukturieren und zu der westlich angrenzenden Bebauung durch die Pflanzung einer mindestens 5 Meter breiten Laubgehölzpflanzung abzugrenzen. Alle Pflanzungen sind mit den unter Teil B Text -Pflanzenlisten aufgeführten Pflanzenarten in den jeweils angegebenen Mindestqualitäten auszuführen. Nicht bepflanzte Flächen sind der freien Besiedlung durch die im Gebiet standorttypisch vorkommenden Grasfluren zu überlassen. Zusätzliche Flächenbefestigungen sind nicht zulässig. Die private Grünfläche kann im Bedarfsfall temporär als Überlaufparkplatz genutzt werden.~~

5.2 Pflanzgebote (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

a) Baumreihe entlang der Poststraße (A 1)

~~Auf der Grünfläche sind entlang der Poststraße insgesamt mindestens 18 großkronige Laubbäume zu pflanzen. Zur Pflanzung sind dabei die unter Teil B Text -Pflanzenlisten- aufgeführten Pflanzenarten in den jeweils angegebenen Mindestqualitäten zu verwenden. Für die zu pflanzenden Bäume ist ein durchgängiger und mit gras-, stauden- oder strauchbewachsener Pflanzstreifen mit einer Mindestbreite von 4m vorzusehen. Die Grünfläche ist gegen ein Befahren durch Fahrzeuge zu sichern.~~

b) Baumreihe entlang Planstraße B (A 2)

Entlang Planstraße B (Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich) sind insgesamt mindestens 43 großkronige Laubbäume zu pflanzen. Zur Pflanzung sind dabei die unter Teil B Text -Pflanzenlisten- aufgeführten Pflanzenarten in den jeweils angegebenen Mindestqualitäten zu verwenden. Für die zu pflanzenden Bäume ist ein durchgängiger und mit gras-, stauden- oder strauchbewachsener Pflanzstreifen mit einer Mindestbreite von 4 m vorzusehen. Die Grünfläche ist gegen ein Befahren durch Fahrzeuge zu sichern.

c) Bepflanzung von Stellplatzflächen (A 3-6)

Stellplatzflächen sind gemäß der nachfolgenden Festsetzungen zu begrünen. Zur Pflanzung sind dabei die unter Teil B Text -Pflanzenlisten- aufgeführten Pflanzenarten in den jeweils angegebenen Mindestqualitäten zu verwenden.

Für die zu pflanzenden Bäume sind gras-, stauden- oder strauchbewachsene Baumscheiben von mindestens 12 qm Größe und einer Mindestbreite von 2 m vorzusehen. Die Baumscheiben sind gegen ein Befahren durch Fahrzeuge zu sichern und die Bäume mit einem Anfahrerschutz zu versehen. Davon abweichend ist die Anlage von überfahrbaren Baumscheiben zulässig, sofern die Baumscheibe konstruktiv vor Bodenverdichtungen geschützt und der Baum mit einem Anfahrerschutz versehen wird.

- GSt. 1 (A 3)

Auf der Gemeinschaftsstellplatzfläche GSt. 1 sind insgesamt mindestens 50 großkronige Laubbäume zu pflanzen.

~~-GSt. 2 (A 4)~~

~~Auf der Gemeinschaftsstellplatzfläche GSt. 2 sind insgesamt mindestens 10 großkronige Laubbäume zu pflanzen.~~

- GSt. 3 (A 5)

Auf der Stellplatzfläche St. / **GSt. 3** sind insgesamt mindestens ~~40~~ **20** großkronige Laubbäume zu pflanzen.

~~-St. 4 (A 6)~~

~~Auf der Stellplatzfläche St. 4 sind insgesamt mindestens 40 großkronige Laubbäume zu pflanzen.~~

d) Heckenpflanzung (A 7)

~~In den in der Planzeichnung dargestellten Flächen sind freiwachsende, mehrreihige Laubgehölzhecken anzupflanzen. Zur Pflanzung sind dabei die unter Teil B Text -Pflanzenlisten- aufgeführten Pflanzenarten in den jeweils angegebenen Mindestqualitäten zu verwenden.~~

5.3 Maßnahmen zum Schutz (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

a) Dünenbereich / Kaimauer (M 1)

Die vorhandene Küstendüne ist in ihrem Bestand zu sichern. Die Sanierung der Kaimauer und der Treppenanlage ist zulässig.

Die dargestellten Wegerechte sind die einzigen zulässigen Wegeverbindungen. Die Nutzung und Entstehung weiterer Wegeverbindungen ist durch besucherlenkende Maßnahmen zu unterbinden. Die Flächen der Gehrechte dürfen nur wasserdurchlässig befestigt werden. Dafür können Schotterrassen, wassergebundene Decken oder ein großporiges- bzw. offenfugiges Pflaster verwendet werden.

b) Sicherung von Waldrändern (M 2)

Alle an Verkehrs- oder Stellplatzflächen sowie an mit Fahrrechten belegten Flächen angrenzende Waldbestände sind dauerhaft gegen ~~Betreten~~ und Befahren zu sichern.

c) Lenkungsmaßnahme im Küstenbereich (M 3)

In dem östlich des Blocks III Küstenbereich / Wald ist die Anlage einer die Besucher lenkende Wegestruktur durch den Wald zulässig. Dies hat in Form einer aufgeständerten Stegkonstruktion zu erfolgen, die eine beidseitige Brüstung erhält. Der Steg verläuft unter Aufnahme der Tasse des Trampelpfades parallel zum Strand. Unter Anbindung des vorhandenen Gebäudedurchgangs im Block III sowie der beiden vorhandenen Strandzugänge im Norden über die Treppenanlage sowie im Süden an der Grenze des Plangebiets erfolgen insgesamt drei Querverbindungen zwischen dem Block III und dem Strand. Weitere Strandabgänge vom Steg sind nicht zulässig. Der exakte Verlauf des Steges ist in Abhängigkeit von der Topografie und dem Baumbestand in der Örtlichkeit festzulegen.

d) Regenwasserversickerung

Auf den als Sondergebieten ausgewiesenen Grundstücksflächen ist die Versickerung des Regenwassers sicherzustellen. Das Regenwasser ist über private Versickerungsschächte und/oder Rigolen bzw. Versickerungsmulden auf den Grundstücken zu versickern.

Parkplatzflächen sowie Wegeflächen innerhalb der Baugebiete sind mit Ausnahme der Fahrspuren wasserdurchlässig zu befestigen. Dafür können Schotterrasen, Rasengittersteine und/oder Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken und ein großporiges— bzw. offenfugiges Pflaster verwendet werden.

5.4 Maßnahmen zum Schutz von besonders und streng geschützten Tierarten (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)

...

e) Schaffung von Sommerquartieren für Fledermäuse an Gebäudefassaden (AM 2)

An den Fassaden des Gebäudes sind insgesamt ~~60~~ **40** neue Sommerquartiere für Fledermäuse zu schaffen. Dazu sind an den fensterfreien Bereichen in einer Fassadenhöhe ab 4m in verschiedenen Höhen Gruppen von jeweils 4 bis 6 nebeneinander liegenden und miteinander verbundenen Einbaukästen in die Fassade einzulassen. Die Anbringung hat vorwiegend an den Süd- und Südwestfassaden, mit kleineren Kastengruppen je 2 Stück aber auch in andere Himmelsrichtungen exponiert zu erfolgen. Die Quartiere sind in das Mauerwerk zu integrieren und farblich der Fassadengestaltung anzupassen. **Zusätzlich ist umlaufend der Traufbereich der Gebäude fledermausgerecht zu verblenden.**

6.5 GFLR 5 als Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger und Anlieger

Begründung

Inhalt

1) Ziele und Grundlagen der Planung.....	6
1.1) Lage des Plangebiet.....	6
1.1.2) Plangrundlage.....	7
1.2) Ziele der Planung	7
1.3) übergeordnete Planungsvorgaben.....	7
1.3.1) Erfordernisse der Raumordnung	7
1.3.3) Flächennutzungsplan	8
1.3.3) Denkmalpflegerische Zielstellung	9
1.4) Bestand	11
1.4.1) Beschreibung des Plangebietes	11
1.4.2) Denkmalschutz	12
1.4.3) Schutzgebiete und Schutzobjekte	13
1.4.4) Wald nach § 2 LWaldG M-V.....	15
1.4.5) Altlastenverdachtsfläche	15
2) Städtebauliche Planung	15
2.1) Städtebaulicher Entwurf	15
2.1.1) Nutzungsverteilung	15
2.1.2) Erschließung / zentrale Zufahrt ins Plangebiet	17
2.1.3) Öffentliche Besucherstellplätze	18
2.1.4) Südliche Bastion	18
2.1.5) Artenschutz.....	19
2.1.6) Wald	19
2.1.7) Grünordnung.....	20
2.2) Flächenbilanz	20
2.3) Erschließung	21
2.3.1) Verkehrliche Erschließung	21
2.3.2) Ver- und Entsorgung.....	21
3) Abwägungsrelevante Belange.....	21
4) Umweltbericht	22
4.1) Allgemeines.....	22
4.2) Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	23
4.2.1) Fachgesetze und einschlägige Vorschriften	23
4.2.2) Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen	25
4.2.3) Schutzgebiete	26
4.3) Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale.....	26
4.3.1) Boden / Fläche.....	26
4.3.2) Wasser / Wasserrahmenrichtlinie	27
4.3.3) Klima/Luft.....	28
4.3.4) Pflanzen und Tiere	28
4.3.5) Landschaft	29
4.3.6) Mensch / menschliche Gesundheit / Bevölkerung	29

4.3.7) Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe	30
4.3.8) Störfallbetriebe	30
4.4) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	30
4.4.1) Boden	31
4.4.2) Fläche	31
4.4.3) Wasser	31
4.4.4) Wasserrahmenrichtlinie	32
4.4.5) Klima/Luft	32
4.4.6) Pflanzen/Tiere	32
4.4.7) Landschaft	34
4.4.8) Mensch/ menschliche Gesundheit/ Bevölkerung	34
4.4.9) Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe	34
4.4.10) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	35
4.5) Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs	35
4.5.1) Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen	35
4.5.2) Ausgleich im Plangebiet	38
4.5.3) Ersatzmaßnahmen / Externe Kompensation	39
4.5.4) Waldbilanz	40
4.6) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	42
4.7) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich	42
4.8) Anderweitige Planungsmöglichkeiten	43
4.9) Zusätzliche Angaben	43
4.9.1) Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung	43
4.9.2) Geplante Maßnahmen zur Überwachung	43
4.10) Zusammenfassung	44

1) Ziele und Grundlagen der Planung

1.1) Lage des Plangebiet

1.1.1) Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst einen großen Teil des Geltungsbereichs des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr.14. Ausgespart bleiben vor allem die großen Waldflächen im Westen des Geltungsbereichs des ursprünglichen Bebauungsplans.

Im Zuge des Verfahrens wurde der Änderungsbereich um die ostseeseitigen Bereiche reduziert. Für die ostseeebenen Flächen, insb. im Bereich der Kaikante, bestehen sich widerstreitende, jedoch jeweils auf landesgesetzlichen Forderungen beruhende Vorgaben von Denkmalschutz, Naturschutz und Forst. Während der Denkmalschutz gem. § 2 (2) DSchG M-V den gesamten Bereich des zentralen Platzes, der seinerzeit auf ca. 4 m aufgeschüttet und seeseitig mit der Kaianlage baulich gefasst wurde, als denkmalgeschützte Freianlage betrachtet, die gemäß denkmalpflegerischer Zielstellung für die Freiflächen in ihrer ursprünglichen Raumwirkung und mit den erforderlichen Blickbeziehungen wiederherzustellen ist, verweisen Naturschutz und Forst auf die Erhaltungsgebote für Biotope und Wald. Da sich die Abwägung zwischen den widerstreitenden landesrechtlichen Erfordernissen von Denkmalschutz, Naturschutz und Forst der gemeindlichen Planungskompetenz und damit auch der gemeindlichen Abwägung zumindest teilweise entzieht,

werden die strittigen Bereiche abgetrennt und bei Vorliegen der erforderlichen Abstimmungsergebnisse im Rahmen eines eigenständigen Änderungsverfahrens weiter behandelt.

Die Änderungen betreffen in der Planzeichnung (Teil A) damit im Einzelnen insbesondere folgende Planinhalte:

- Neukonzeption der Erschließung im Eingangsbereich zwischen Poststraße;
- Ergänzung der öffentlichen Besucherparkplätze nach Westen und Darstellung eines Baufeldes für ein mehrgeschossiges Parkhaus,
- Änderung der Anordnung der der Gebäudenutzung zugeordneten Stellplätze entlang der früheren Bettenhäuser,
- Änderung der Bebauung auf der südlichen Bastion,
- Änderung der Lage des Verbindungswegs zur geplanten Promenade.

Die Größe des reduzierten Änderungsbereichs umfasst mit 10,7 ha etwas mehr als ein Drittel des insgesamt 28,5 ha großen Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

1.1.2) Plangrundlage

Grundlage ist die Planzeichnung des Ursprungsplans, die mit einer aktuellen topographischen Vermessung durch ÖbVI Krawutschke Meißner Schönemann aus Bergen im Höhenbezugssystem DHHN 92 mit Darstellung der aktuellen Flurstücksgrenzen zum Stand August 2017 überlagert wird.

1.2) Ziele der Planung

Mit der Änderung sollen die im Rahmen der begonnen Sanierungen und Neubaumaßnahmen (öffentlicher Parkplatz) hinzugewonnenen neuen Erkenntnisse eingearbeitet und die sehr schnell voranschreitenden städtebaulichen Entwicklungen im OT Prora berücksichtigt werden.

- Berücksichtigung der Forderungen aus der denkmalpflegerische Zielstellung für die Freiflächen im Umfeld der Hochbauten,
- Verbesserung der Erschließung (Busschleife mit Busparkplatz, Erweiterung der Parkplatzkapazitäten) sowie der Sicherung der Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit,
- Bündelung artenschutzrechtlicher Maßnahmen,
- Berücksichtigung der inzwischen hergestellten Erschließung des neuen Rettungsturms,

Darüber werden kleinere Anpassungen vorgenommen.

Die generellen Festlegungen zur Art der baulichen Nutzung (einschließlich der Kapazität) werden unverändert beibehalten.

1.3) übergeordnete Planungsvorgaben

1.3.1) Erfordernisse der Raumordnung

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) ist die Gemeinde Binz als Grundzentrum eingestuft. Das Planungsgebiet ist als Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Binz als Tourismusschwerpunktraum ausgewiesen. Die Ortslagen Binz und Prora liegen außerhalb, jedoch eng umgeben vom Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege, das sowohl die Granitz im Osten des Ortes als auch den Schmachter See sowie das westlich anschließende Hügelland umfasst.

In der Gemeinde Ostseebad Binz besteht Anschluss an das regionale Straßen-, das überregionale Schienen- und an das regional bedeutsame Radroutennetz.

Grundzentren sollen die Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs versorgen. Sie sollen als überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt werden und Arbeitsplätze für die Bevölkerung ihres Nahbereiches bereitstellen. Grundzentren

sollen vor allem Versorgungsaufgaben für ihre Verflechtungsbereiche erfüllen. Sie sind neben den Mittelzentren die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Zentren in den ländlichen Räumen.

In Tourismusschwerpunkträumen soll nach 3.1.3(4) RREP die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung im Vordergrund stehen. Das Beherbergungsangebot soll in seiner Aufnahmekapazität nur behutsam weiterentwickelt und ergänzt werden. Mit Stellungnahme vom 10.12.2007 wurde dem Nutzungsprogramm für Block III aus Kultur, Veranstaltung, Beherbergung (Hotel, Gästehaus, Ferienwohnungen mit 1.168 Betten) und Einzelhandel (1.600 qm) raumordnerisch zugestimmt.

Allgemein sind nach 4(2)6 RREP denkmalgeschützte und städtebaulich wertvolle Ensembles und Gebäude in der Regel zu erhalten, aufzuwerten und einer adäquaten Nutzung zuzuführen. Dies schließt die Berücksichtigung denkmalrechtlicher Vorgaben gem. § 6 DSchG M-V ein.

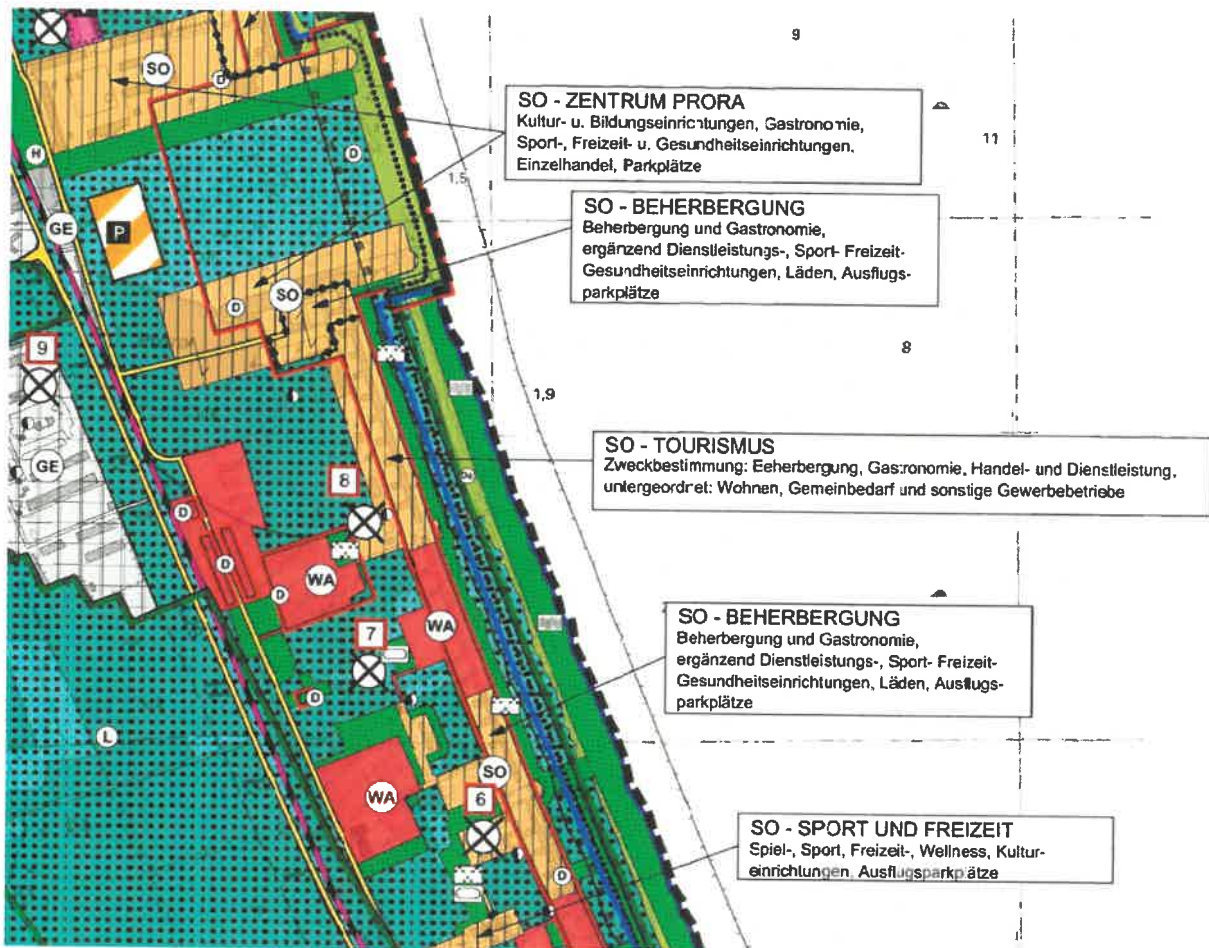


Abbildung 1: Flächennutzungsplan Neuaufstellung, Offenlagefassung (Ausschnitt ohne Maßstab)

1.3.2) Flächennutzungsplan

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

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

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

Da sich die Änderung nicht auf die Nutzungen bezieht, ist die Ableitung aus dem Flächennutzungsplan weiterhin gegeben.

1.3.3) Denkmalpflegerische Zielstellung

Für den Teilbereich Zentraler Platz (Festplatz) mit Kaianlage wurde März 2017 durch das Büro raith hertelt fuß Karlsruhe / Stralsund eine Denkmalpflegerische Zielstellung erarbeitet. Die Denkmalpflegerische Zielstellung kommt hinsichtlich der zu fordernden Erhaltungs- und Entwicklungsziele zu folgendem Ergebnis:

Die Erhaltung eines Denkmals schließt die Erhaltung eines maßstäblichen Bezuges im Freiraum mit ein. Da die ursprüngliche Planung mit dem Angebot großzügiger gebäudenaher und der See zugewandter Freiflächen nicht realisiert wurde, muss ein Maß gefunden werden, welches sowohl dem Bestand und der Wirkung des Denkmals, den Bedürfnissen der heutigen Nutzer als auch den Anforderungen des Artenschutzes, der Forst sowie des Biotopschutzes gerecht wird.

Der Festplatz mit der monumentalen Kaianlage und den großen Freitreppen ist als (funktionales und bedeutungsmäßiges) Zentrum der Anlage herauszuarbeiten. Dabei ist der künstlichen Profilierung des Geländes große Bedeutung zuzumessen. Mit der umfangreichen Rodung und flächigen Aufschüttung des Geländes wurde der Platz in seiner Raumwirkung hergestellt, auch wenn die Oberflächengestaltung bis zur Einstellung der Bauarbeiten nicht mehr hergestellt wurde.

Der Bereich versammelt die gestalterisch anspruchsvollen Bauteile. Nur eine adäquate Entwicklung des ehemals sehr großzügig geplanten Freiraums wird dem heutigen Betrachter wieder einen Gesamteindruck der Anlage vermitteln. Dabei ist der aufgeschüttete Platz als zentraler Freiraum herauszustellen, gleichzeitig sind die räumlichen Bezüge des weiten Freiraums zu Kaikante und Ostsee einerseits sowie zur Pfeilerhalle als Fassade des südlichen Abschnitts andererseits zu berücksichtigen.

Dem Festplatz kann und soll kein neuer baulicher Bezugspunkt gegeben werden, so dass die gestalterische Überformung auf den seeseitigen Bereich begrenzt werden kann.

Die überlieferten Dokumente zeigen einen Planungsprozess, der bis zum Einstellen der Bauarbeiten im Jahr 1939 nicht abgeschlossen war. In allen Phasen war die Anlage eines zentralen, zur Ostsee geöffneten Festplatzes sowie dessen Rahmung durch die den Platz nördlich und südlich flankierenden Querriegel bzw. eine räumliche Gliederung der langgestreckten seeseitigen Freianlagen durch Querbauten der Gemeinschaftshäuser erkennbar.

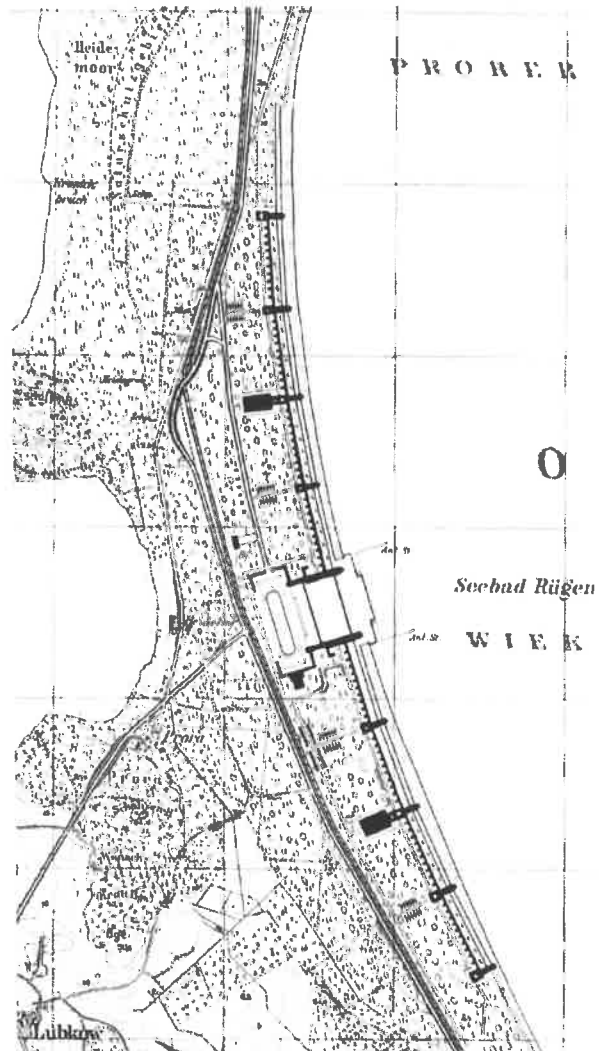


Abbildung 2: Messtischblatt 1:25.000, Ausgabe 1886 mit Nachträgen bis 1939 mit Darstellung der geplanten Gesamtanlage

Im Sinne der Darstellung des Messtischblatts von 1942 sollte eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende öffentliche Promenade entlang der Kaianlage hergestellt werden. Diese ist für das Erleben des Zusammenhangs der ehem. KdF-Anlage und einer seeseitigen fußläufigen Verbindung wichtig.

Folgende Ziele werden für das Entwicklungskonzept Festplatz auf den derzeit verfügbaren Flächen im Einzelnen formuliert (vgl. Abbildung 3):

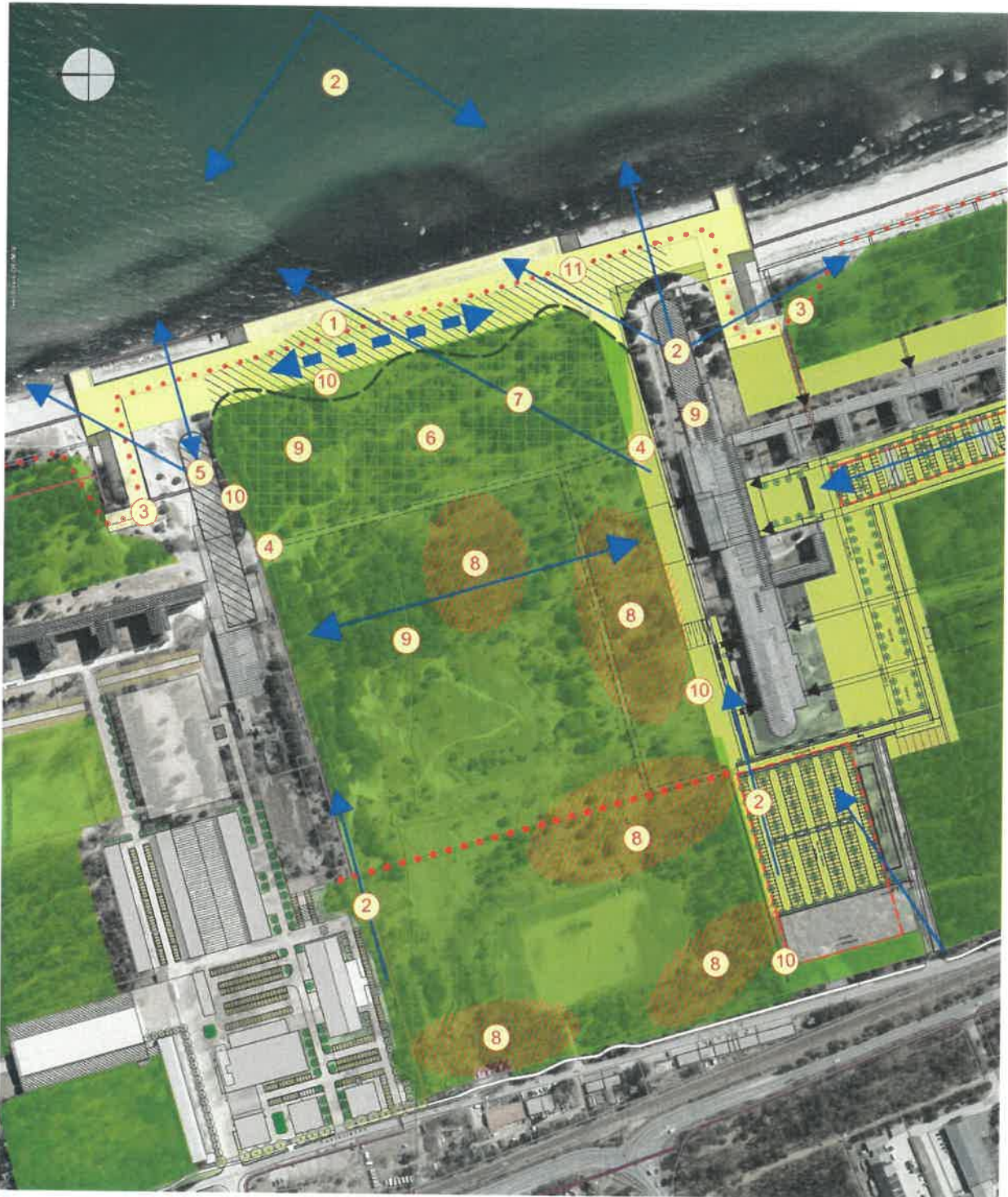


Abbildung 3: Denkmalpflegerische Zielstellung – Konzept, raith hertelt fuß Stand 3/2017

Grundstruktur

1. Herausarbeiten der ursprünglichen Idee eines seeseitigen Platzes in seiner Nord-Süd-Ausdehnung durch Entnahme von Wald, Differenzierung der Fläche in befestigte Wegefläche Wegeflächen nahe der Kaimauer und offene Vegetationsflächen im Übergang zu den schützenswerten Biotopbereichen.
2. Herstellen von Sichten (Bastion – Wasser / Empfangshalle – Wasser) sowie vom Wasser auf das Gemeinschaftshaus.
3. Anbinden der Treppenanlagen an die Wegeführungen (Gebäude, Platz und Strandpromenade) mit großzügig bemessenen offenen Flächen
4. Schließen der wilden Wege mittig im Platz, ggf. Rückbau der Schotterung im Platzrandbereich
5. Herstellen von Bezügen zum Wasser im Bereich der geplanten Bastionen (heute bewaldete Baugruben)

Gehölzbestand

6. Auslichten des Gehölzbestandes durch Entfernung von unerwünschtem und konkurrierendem Bewuchs (überwiegend Pappel und Sanddorn)
7. Herstellen von Sichten zum Wasser
8. Entfernen von Hybrid- und Balsam-Pappel sowie Eschenahorn und Brombeere im gesamten Areal, Eindämmen der Wuchskonkurrenz fremder Arten zugunsten einer standortgerechten offenen Dünenvegetation

Einfriedungen

9. Dauerhafte Einfriedungen sind aus Gründen des Waldstatus der Fläche nicht zulässig. Die Schutzansprüche des Natur- und Artenschutzes müssen über eine alternative Besucherlenkung, ggf. Wildschutzzäun, erfüllt werden.

Wege

10. Verbindung der Freiflächen an den Gebäuden mit der Kaimauer durch komfortabel begehbare Wege,
11. Schaffung einer großzügigen seeseitigen Platzsituation längs der Kaikonstruktion.
12. Einordnen eines direkten Verbindungsweges zwischen der nördlichen und südlichen Bebauung als Rad- und Gehwegeverbindung.
13. Bündelung des Radverkehrs auf einer festgelegten Wegetrasse
14. (als Voraussetzung für Eingriffe in die Flächen: Wiederherstellen von Offenbodenbereichen innerhalb des Gehölzbestandes zugunsten der Glattnatterpopulation)

Durch die Denkmalfachbehörde wurde die vorgetragene Bestandsanalyse zu den Freiräumen des ehem. KdF-Seebades Prora und späteren Kasernenanlage hinsichtlich der Wege und Plätze im Umfeld der seeseitigen Bauten sowie der Sichtachsen aus denkmalpflegerischer Sicht bestätigt. Im Hinblick auf die Thematik der Freiflächengestaltung seien die Aussagen zu den Baulichkeiten und zum Denkmalwert gleichermaßen als zutreffend zu bewerten. Dem Vorschlag, vor dem Hintergrund des zunehmenden Nutzungsdrucks und der Einschränkungen durch Naturschutz, Artenschutz, Forstwirtschaft und Denkmalschutz eine Besucherlenkung in Anlehnung an historisch vorgesehene Wegeverbindungen zu schaffen, stehen demnach keine denkmalpflegerischen Belange entgegen. Insofern kann die Planung einer Platzfläche an der Kaimauer, zweier nordsüd-gerichteter Wege über den zentralen Bereich sowie verschiedener Sichtachsen zum Meer aus baulichdenkmalpflegerischer Sicht bestätigt werden. Für eine barrierefreie Nutzung der seeseitigen, über den Platz geführten Promenade sind im Zuge der weiteren Planung Lösungen abzustimmen.

1.4) Bestand

1.4.1) Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet ist baulich geprägt durch die großvolumigen sechsgeschossigen Gebäude Block III und südliche Platzrandbebauung (Querriegel). Mit dem Umbau wurde begonnen.

Der Bebauungsplan setzt für Block III nicht zuletzt wegen seiner zentralen Lage in der Mitte der Anlage sowie in Anbetracht der hier bestehenden Sonderbauten (Querriegel) einen Schwerpunkt auf zentrale Funktionen aus Kultur, Veranstaltung, Sport und Gastronomie. Der Block III soll entsprechend mit folgenden drei Teilbereichen ausgebaut werden:

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

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

Entsprechend der angestrebten Nutzungen wurde festgesetzt:

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

1.4.2) Denkmalschutz

Baudenkmale

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

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

Demnach ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.14 vom Denkmalstatus als Einzeldenkmal mit Denkmalbereich nach § 2 (2) DSchG M-V betroffen. Sämtliche Maßnahmen im

Planbereich stehen damit unter dem Genehmigungsvorbehalt des § 7 DSchG M-V. Bei der Durchführung baulicher Vorhaben bedarf es der konkreten Abstimmung denkmalpflegerischer Belange mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege sowie der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde.

Bodendenkmale

Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplans wurden für das Plangebiet durch die Untere Denkmalschutzbehörde folgende Bodendenkmale (Kultur- und Sachgüter, vgl. Abbildung 4) benannt.

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



**Abbildung 4: Ortsbegehung am 19.10.2007
(Luftbild Geodatenportal Mecklenburg-Vorpommern)**

In Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde wurde das Fundamentfragment des ehemaligen Bauleitungsgebäudes (2) als für die Baugeschichte des KdF-Bades wichtigen historischen Dokuments in die Gestaltung Zufahrt zum öffentlichen Parkplatz einbezogen, wobei aufgrund ungenauer Bestandsunterlagen die tatsächliche Ausdehnung nicht gänzlich berücksichtigt wurde.

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

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

1.4.3) Schutzgebiete und Schutzobjekte

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

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

1446-401 *Binnenbodden von Rügen* ausgewiesen. Der Nachweis der Vereinbarkeit mit den Schutzziele des EU-Vogelschutzgebiets wurde für die Entwicklung von Block III standort- und projektbezogen im Zuge der 10. Änderung des Flächennutzungsplans durch Vorprüfung gem. § 34 BNatSchG erbracht (Bruns/Ober, Dassow 2007)

Die von der Bebauung und Nutzung betroffenen Bereiche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.14 sind gemäß Änderungsverordnung (Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Rügen vom 23.03.2007) aus dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) Ostrügen entlassen worden. Das Landschaftsschutzgebiet *Ostrügen* wurde mit Beschluss des Rates des Bezirkes Rostock vom 04.02.1966 gemäß § 2 und § 6 des Gesetzes zur Erhaltung und Pflege der heimatlichen Natur (Naturschutzgesetz der DDR) vom 04.08.1954 zum Landschaftsschutzgebiet erklärt. Es erstreckt sich über eine Fläche von ca. 47.500 ha und umfasst die Fläche zwischen der östlichen Ostseeküste und einer Linie Kap Arkona - Bergen auf Rügen – Wreecher See, d.h. die östliche Hälfte der Insel Rügen.



Abbildung 5: Übersicht Schutzgebiete, Quelle Umweltkarten M-V

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens. Eine Ausnahme von den Verboten des § 29 NatSchAG M-V wurde von der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde für den Bebauungsplan erteilt. Die Ausnahme betrifft den Um- und Ausbau von bestehenden (denkmalgeschützten) Gebäuden sowie vor allem die Anlage von Wegen.

Im näheren Umfeld des Plangebiets befinden sich nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope. Dabei handelt es sich angrenzend an das Plangebiet östlich um Biotop RUE05926 *Dünen-Kiefernwald und Graudüne vor Prora* (Dünen) sowie nördlich um Biotop RUE05927 *Küstendüne vor Prora* (Dünen).

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

Innerhalb des Plangebiets westlich der Bebauung im Wald liegt zudem das schützenswerte Geotop G2_269 Küstendüne Schmale Heide (vgl. Abbildung 6). Der auf acht Teilflächen verteilte Rest einer ehemaligen Küstendüne wird der Schutzkategorie schützenswert zugeordnet. Entgegen den Aussagen im Geotopbogen unterliegen alle Teilflächen nicht dem gesetzlichen Biotopschutz. Eine Ausnahme/Befreiung von den Verboten des § 20 NatSchAG M-V ist demnach nicht erforderlich.



Abbildung 6: Übersicht gesetzlich geschützte Biotope und schützenswerte Geotope, Quelle Umweltkarten M-V

1.4.4) Wald nach § 2 LWaldG M-V

Innerhalb des Plangebiets sowie in dessen näheren Umfeld befinden sich Waldflächen, die nach § 2 LWaldG M-V einem besonderen Schutz unterliegen. Wald soll nach § 1a BauGB nur in notwendigem Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Dabei genießt Wald im Küstenbereich (innerhalb 300 m zur Uferlinie) einen besonderen Schutz.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14 wurden Waldumwandlungen im Umfang von 26.960 qm vorgesehen. Die Umwandlung ist erfolgt. Der Ausgleich (Ersatzaufforstung) wurde gemäß der damaligen Forderungen des Forstamtes für umzuwandelnde Waldflächen mit weitgehendem Erhalt der Gehölze im Verhältnis 1:2 und für zu rodende Waldflächen im Verhältnis 1:3 durch 6,6 ha Ersatzaufforstung geleistet (4,2 ha auf Flst. 72, Flur 1, Gemarkung Grenzin; 2,4 ha auf Flst. 361/1, Flur 1, Gemarkung Neumühle).

Nach § 20 Landeswaldgesetz M-V i.V.m. der Waldabstandsverordnung M-V ist mit baulichen Anlagen ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten. Ausnahmen können nach §§ 2, 3 WAbstVO M-V für Nebenanlagen sowie für Bebauung in bestandsgeprägten Situationen gestattet werden. Als Waldabstand zu den bestehenden denkmalgeschützten Gebäuden wurde durch das zuständige Forstamt in Entsprechung zu den bisherigen Planungen für das ehem. KdF-Bad (Block I-II, Block IV) 20 m festgelegt.

1.4.5) Altlastenverdachtsfläche

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist in dem ehemals als Grünfläche G 2 ausgewiesenem Bereich der Standort des ehemaligen Heizhauses gemäß § 9 (5) BauGB als altlastenverdächtige Fläche im Altlastenkataster des Landkreises Vorpommern-Rügen, Amt für Umweltschutz- und Landschaftspflege, Sachgebiet Altlasten, erfasst. An dem Standort gab es eine Heizölhavarie. Der mit Heizöl belastete Boden wurde 1997 saniert, jedoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Tiefbauarbeiten in diesem Bereich belasteter Boden angetroffen wird. Im Zuge der Planung wird der Bereich als Aufforstungsfläche ausgewiesen.

2) Städtebauliche Planung

2.1) Städtebaulicher Entwurf

Die Überarbeitung des städtebaulichen Konzepts schlägt sich vor allem in einer geänderten Freiflächenorganisation und -gestaltung nieder (vgl. Abbildung 7).

2.1.1) Nutzungsverteilung

Unter grundsätzlicher Beibehaltung der von Nutzungsart und Kapazität wird die Anordnung im Bereich des östlichen Querbaus überarbeitet. Dabei wird das SO (2) Beherbergung bei gleich-

bleibender Beherbergungskapazität entsprechend der Lagequalitäten sowie der Gebäudestruktur auf zwei Bereiche verteilt. Mit dem teilweise neu positionierten Beherbergungsbereich wird eine Differenzierung der Betreiberkonzepte unterstützt. Um den Innenhof (Treppenhäuser 10 und 11) soll ein Sport- und Akademiehôtel mit ca. 180 Betten (ca. 90 Zimmer), im Bereich des Querriegels ein gehobenes Strandhotel mit ca. 230 Betten (ca. 120 Zimmer) entstehen. Die ursprünglich veranschlagte Kapazität von 410 Betten wird beibehalten.

Die geänderte Nutzungsverteilung reagiert auf die gebäudetypologischen Vorgaben des denkmalgeschützten Bestandes sowie die Lagequalität. Während der Querflügel historisch große Sporthallen enthält, so dass ein Einbau von Beherbergungszimmern mit einem Verlust der ursprünglichen Raumsituation verbunden wäre, wird das Bauteil der ostseeseitigen Bastion als Rekonstruktion der ursprünglichen Baukörpers im Wesentlichen einen Neubau darstellen, so dass hier auch kleinteilige Raumkonzepte wirtschaftlich darstellbar sind. Zudem bietet die Bastion gerade für einen gewerblichen, hotelmäßigen Beherbergungsbetrieb gute Standortvoraussetzungen (gehobenes Strandhotel mit Wasserblick).

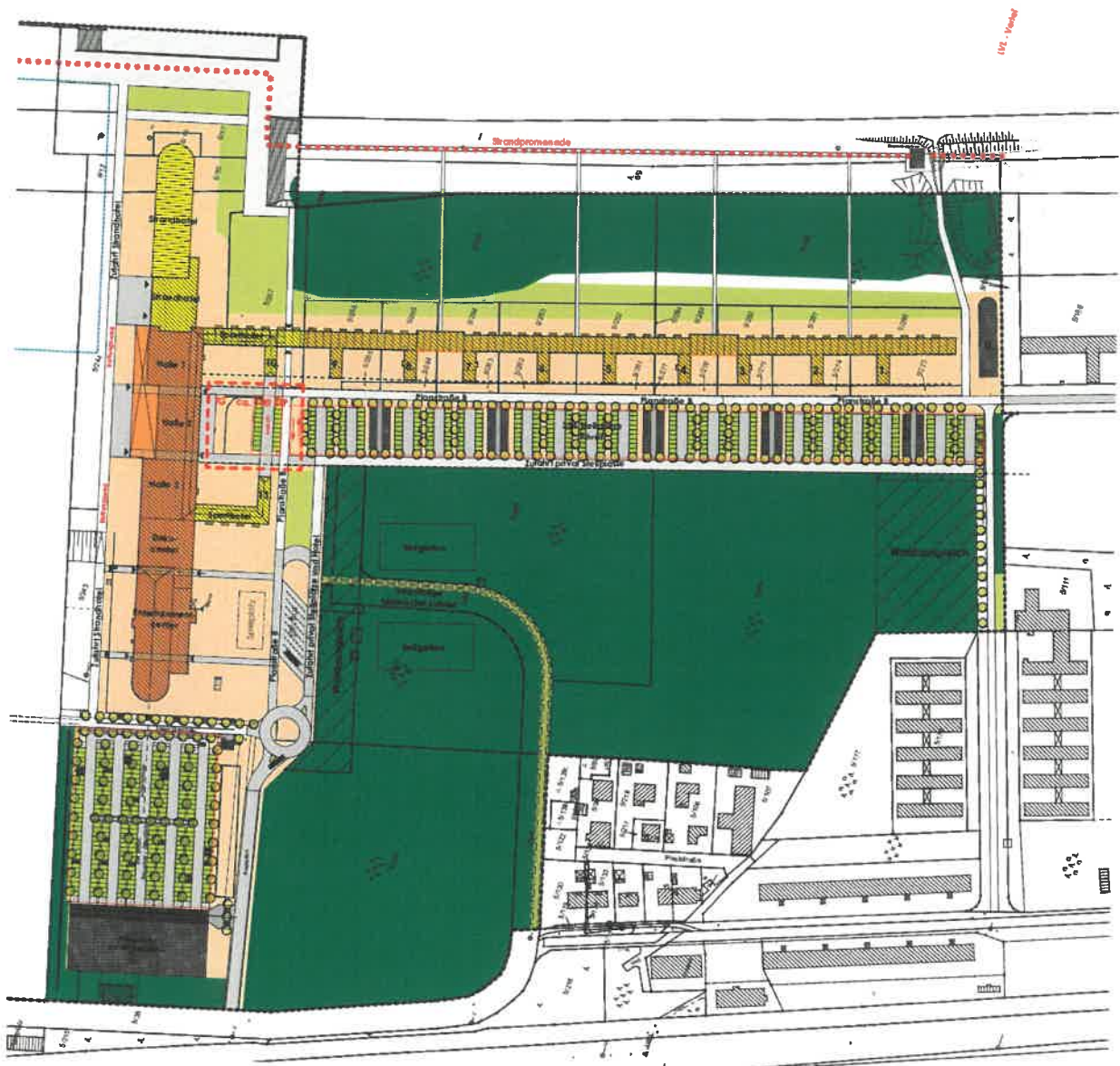


Abbildung 7: fortgeschriebener städtebaulicher Entwurf mit neuer Zufahrt und zusammengefassten, auf das Gebäude bezogenen Parkplätzen, Stand 09/2017

Für das SO (2) Beherbergung muss angesichts der veränderten Anordnung in Berücksichtigung der bestehenden Baukörper die GRZ bestandsorientiert angehoben werden. Der neu einbezogene Querbau weist eine deutlich größere Gebäudetiefe und damit eine größere Grundfläche auf. Der Versiegelungsgrad je Quadratmeter Baugebiet wird durch die Anhebung auf GRZ 0,4 nicht verändert, da nach textlicher Festsetzung 2.1 für das SO (2) auch bisher schon auf der Fläche eine Überschreitung bis GRZ 0,6 (bzw. für die Stellplätze in Fläche B bis 0,8) zulässig war. Insgesamt nimmt die zulässige Versiegelung trotz der Vergrößerung des SO (2) um 2.331 qm nur vergleichsweise geringfügig um 675 qm zu.

2.1.2) Erschließung / zentrale Zufahrt ins Plangebiet

Der Ursprungsplan sah eine gerade Zufahrt vor, an deren östlichen Ende ein Wendehammer den Übergang in die nur eingeschränkt befahrbare Promenade bildete. Nach den ersten Erfahrungen kann eingeschätzt werden, dass diese Lösung dem anfallenden Verkehr nicht gerecht wird.

- Besucher, die ohne feste Besuchsabsicht in das Plangebiet hineinfahren, müssen möglichst flüssig wieder aus dem Gebiet herausgeführt werden, ohne dass der nachfolgende Verkehr gestört wird. Hierzu ist eine großzügige Wendesituation erforderlich, die einen Verkehrsfluss ohne Anhalten / Zurückstoßen ermöglicht. Mit Ausnahme der kurzen Zufahrt entlang des Querriegels sind alle weiteren Straßen und Wegeflächen im Plangebiet nur eingeschränkt, d.h. nur durch Anlieger oder (wie im Falle der Parkplätze) nur gegen Entgelt befahrbar.
- Die bisherige Planung sah weder Busparkplätze noch eine entsprechende Buswendschleife im Plangebiet vor. Angesichts der besucherstarken Nutzungen muss jedoch mit häufigen Busgruppen sowohl für das Zentrum (Ausstellungsflächen, Entertainment- & Eventbereiche) als auch die beiden Hotels (Sport- und Strandhotel) gerechnet werden. Die große Nachfrage nach Busstellplätzen für Besuchergruppen ist bereits im gegenwärtigen Zustand sichtbar (Baustellentourismus).

Im Zuge der Änderung soll daher die Zufahrtssituation neu konzipiert werden. Dabei wird die Zufahrtsstraße verkürzt und durch Integration eines Busparkplatzes in zwei separate Fahrgassen aufgeweitet. Damit werden eine großzügige Eingangssituation sowie ein guter Verkehrsfluss ermöglicht.

Die beiden internen Erschließungsstränge, die öffentlich nutzbare Promenade entlang der ursprünglichen Bettenhäuser sowie die private Anliegerstraße (als interne Stellplatzzufahrt) werden nach Westen weitergeführt und schließen sinnvoll an die beiden Äste der Zufahrt an. Damit können die unterschiedlichen Verkehre frühzeitig getrennt und störungsfrei geführt werden.

Der im Bereich der Zufahrt vorgesehene Durchgang zum Strand wird hinsichtlich der Lage an die neue Konzeption angepasst. Durch die Verschiebung nach Norden trifft der Durchgang zudem besser als bei der bisherigen Planung auf die große Treppenanlage im Bereich der Kaimauern.

Um entlang der langen Zeile eine großzügige, dem Maßstab der Architektur entsprechende Freiflächenorganisation zu erreichen, wird die in der Ursprungsfassung ausgesparte Waldnase aufgegeben und damit auch die Zielsetzung der Denkmalpflege berücksichtigt. Mit Schreiben vom 14.07.2017 wurde durch das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege als Denkmalfachbehörde bestätigt:

„Im Zuge der intensiveren objektbezogenen Auseinandersetzung mit Block III und vor allem dem südlichen Gemeinschaftshaus wird ... deutlich, dass die architektonische und städtebauliche Anlage des Gebäudekomplexes durch eine Veränderung des Geländes ... deutlicher herausgearbeitet werden könnte und damit der Planungsidee von Clemens Klotz stärker entspräche. ...

Der aktuelle Planungsansatz, die dicht an die Straße geführte, baumbestandene Geländehöhe teilweise abzutragen und zum Ausgleich die bisher als Überlaufparkplatz vorgesehene Fläche an der Südstraße als Waldausgleichsfläche anzubieten, wäre die konsequente Fortsetzung der Umbau- und Sanierungsarbeiten an den Blöcken I bis IV, die in gestalterischer Hinsicht auf die ursprünglichen Planungen von Clemens Klotz für die Fassaden und die städtebauliche Gesamtanlage Bezug nehmen. Erst bei Aufgabe der dichten Baum-

stellung und Abtrag der Geländeerhöhung westlich der Treppenaufgänge 7 und 8 von Block III nämlich wird die Ausrichtung der landseitigen Straße auf den ehemaligen Eingangsbereich zum südlichen Gemeinschaftshaus als großzügige städtebauliche Achse nachvollziehbar und damit die im Grundsatz erhaltene Planungsidee der 1930er Jahre unterstrichen.

Aus denkmalpflegerischer Sicht wird daher dringend für eine Aufgabe der baumbestandenen Geländehöhe und ihren Ersatz durch Fortsetzung der gleichmäßigen, straßenbegleitenden Parkplatzfläche plädiert. Die Vegetation ist unbedingt so zu wählen, dass weder die Hecken noch die Baumreihen eine geschlossene vegetative Wand bilden; vielmehr sind solche Baumarten auszuwählen, die Durchblicke ermöglichen.“

Mit der Änderung werden zudem die bisher vorgesehenen privaten Stellplätze südöstlich angrenzend an die Zufahrt entfallen, so dass die Zufahrtssituation – mit Ausnahme des erforderlichen Busparkplatzes – stärker als Parkanlage gestaltet werden kann. Der bisher bestehende Parkplatz wird zurückgebaut, die Waldfläche bis an die Zufahrt ausgeweitet.

Die den Hotels zugeordneten Stellplätze sollen unterirdisch angeordnet werden.

2.1.3) Öffentlich nutzbare Besucherstellplätze

Bereits kurz nach Fertigstellung in der Saison 2017 waren die öffentlich nutzbaren Parkplätze gut ausgelastet, obwohl mit der Sanierung des Querflügels noch nicht begonnen worden war. Da mit Nutzungsaufnahme der zentralen Funktionen sowie nach Abschluss der Sanierung der Gesamtanlage die Besucherfrequenz weiter zunehmen wird, soll bereits heute eine Erweiterungsmöglichkeit für öffentlich nutzbare Stellplätze planungsrechtlich gesichert werden.

Um dabei den Flächenbedarf zu reduzieren, wird die Erweiterung als mehrgeschossiges Parkhaus konzipiert. Bei bis zu 5 Ebenen in halbgewölbter Ausführung können auf knapper Grundfläche voraussichtlich knapp 500 zusätzliche Stellplätze entstehen. Das Parkhaus wird sich in die Waldkontur einfügen und mit 130 m einen ausreichend großen Abstand zum Querflügel wahren, um den Blick auf das Denkmal nicht zu verstellen und damit den Umgebungsschutz zu wahren.

Die hohe Anzahl (privat bewirtschafteter, aber der Öffentlichkeit zur Verfügung stehender) Besucherstellplätze ist erforderlich, da es im gesamten Ortsteil Prora straßenbegleitend keine öffentlichen Stellplätze gibt. Nach der Aufnahme der Nutzungen in den Gebäuden fallen zudem die bisher auch der Öffentlichkeit zur Verfügung stehenden Parkmöglichkeiten weg, da die nach Stellplatzsatzung nachzuweisenden Parkplätze nicht zweckentfremdet genutzt werden dürfen.

Quasi als Provisorium vor Errichtung des Parkhauses kann die Fläche auch übergangsweise für einen ebenerdigen Parkplatz genutzt werden. Die Nutzung als Parkplatz verhindert schließlich nicht die spätere Umsetzung der mehrgeschossigen Parkhauslösung.

2.1.4) Südliche Bastion

Die Bebauung der südlichen Bastion im Übergang zu Block II sollte ursprünglich als grenzüberschreitender einheitlicher Baukörper entstehen, der mit seiner südlichen Hälfte im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 13 liegt.

Angesichts unterschiedlicher Vorstellungen der jeweiligen Eigentümer ist jedoch nicht mit einer einheitlichen Gestaltung zu rechnen. Angesichts der Uneinigkeit besteht die Gefahr eines Torsos mit einseitiger Grenzbebauung, der nicht dem denkmalrechtlich gebotenen Charakter eines symmetrischen Verbindungsbaus entspricht. Daher soll die Bebauung im Übergangsbereich auf ein Einzelgebäude (ohne Überbauung der Grundstücksgrenze) reduziert werden.

Das neue Baufenster sieht nur einen schmalen Baukörper vor, der symmetrisch in der Lücke zwischen den mehrgeschossigen Bettenhäusern steht. Entsprechend der angestrebten Freistellung des Baukörpers ist die Festlegung zur Bauweise in die offene Bauweise zu ändern, da das Gebäude nicht mehr auf die gemeinsame Grundstücksgrenze gebaut wird. Die seeseitige Ausdehnung ist durch den nach § 20 LWaldG M-V einzuhaltenen Waldabstand (hier 20 m) zur vorhandenen Waldkante begrenzt. Durch die Freistellung wird zudem eine optische Beziehung zum Dünen- / Strandbereich geschaffen und die wegemäßige Verbindung verbessert.

2.1.5) Artenschutz

Fledermausquartiere

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplans sollen die Fledermausquartiere im Geltungsbereich optimiert werden. Die größte Bedeutung wird nach wie vor dem Keller des „Alten Gefängnisses“ beigemessen, welcher nach Aussage der Gutachter neben der Winterquartierfunktion aufgrund der Größe des Raumes auch ein bedeutendes Schwärmquartier für Fledermäuse darstellt.

Der Keller der alten Bauleitungsbaracke wurde noch einmal untersucht. Es wurden umfangreiche Maßnahmen zur Aufwertung der Winterquartiereignung festgelegt. Bei der Ausführung ist die Einflugsituation zum Quartier der ehemaligen Bauleiterbaracke (sowie auch zu den übrigen Quartierbereichen) artgerecht zu gestalten. Der Einflug muss von nächtlicher Beleuchtung durch stationäre Lampen ebenso effektiv freigehalten werden wie auch von Scheinwerferlichtern der Fahrzeuge. Ansonsten ist eine effektive Nutzung des Quartiers durch Fledermäuse nicht zu erwarten und die Maßnahme an der Bauleiterbaracke dann auch nicht geeignet, Quartierverluste an anderer Stelle auszugleichen.

Das im Süden des Blocks festgesetzte Fledermausquartier EFQ/AM 3 entfällt (Bereich der Verbindung zwischen den Blöcken II und III). Eine Begehung am 04.05.2018 zeigte, dass in den Bereichen nahe der Blöcke die Strukturen die gewünschte Eignung nicht aufweisen, da Teile des Kellergangs eingestürzt sind und keine Zugänge zu den Kellerräumen der Blöcke bestehen. Eine Kompensation dieses Quartierverlustes erfolgt im vorab benannten aufzuwertenden Kellerquartier der Bauleitungsbaracke.

Als zusätzliche Maßnahme für die Artengruppe wird die umlaufende Verblendung im Traufbereich (Spaltenquartiere für Fledermäuse) aufgenommen. Die Anzahl der Fledermauskästen reduziert sich durch diese Maßnahme von bisher 60 auf nunmehr 40 Stück.

Die weiteren Festsetzungen zum Artenschutz bleiben von der Änderung des Bebauungsplans unberührt.

2.1.6) Wald

Die geänderte Freiflächenkonzeption betrifft auch bestehende Waldflächen, so dass die Waldbilanz fortzuschreiben ist. Maßgabe der Änderung an der Waldkulisse ist ein entsprechender Ausgleich durch Aufforstungen am Standort (d.h. im Plangebiet), so dass es in der Bilanz nicht zu einem weiterem Waldverlust kommt.

Durch die Planung werden folgende Waldflächen mit einer Gesamtgröße von 9.692 qm neu in Anspruch genommen:

- 4.172 qm für die Erweiterung des Parkplatzes sowie das zusätzliche Parkhaus,
- 5.520 qm für die Begradigung der Stellplätze entlang der früheren Bettenhäuser aufgrund der Zielsetzung der Denkmalpflege (vgl. Abschnitt 2.1.2 mit Schreiben des Landesamts für Kultur und Denkmalpflege als Denkmalfachbehörde vom 14.07.2017).

Für eine Aufforstung stehen insgesamt 12.530 qm zur Verfügung:

- der südliche Abschnitt der bisherigen Parkplätze am Querriegel mit 5.470 qm (bisher ausgewiesen als SO-Gebiet),
- der bisherige Überlaufparkplatz im Süden mit 6.550 qm (bisher ausgewiesen als SO-Gebiet und Grünfläche),
- der Bereich der sog. Bücherhalle an der Poststraße mit 510 qm (bisher ausgewiesen als Wald, jedoch ohne Festsetzung und Sicherung des Rückbaus und der Wiederaufforstung).
- Darüber wird im Zuge der erforderlichen Geländeregulierungen zur Anlage der Erschließungsstraße der privaten PKW-Gemeinschaftsstellflächen (GSt. 1) 1.178 m² Waldfläche temporär beansprucht werden. Die herzustellende Böschung ist nach Abschluss der Bauarbeiten durch Anpflanzung wieder aufzuforsten, so dass kein dauerhafter Waldverlust entsteht.

Um die Waldbilanz am Standort auszugleichen, wird ein projektspezifisch festgelegter Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans im Verhältnis 1:1 erfolgen. Die forstliche Bewertung des Eingriffs erfolgte durch die Forstbehörde nach dem Landesmodell „Bewertung von Waldfunktionen bei Waldumwandlungen und Kompensation in MV“. Im Ergebnis wurde für die dauerhafte Waldumwandlung ein forstlicher Eingriff im Umfang von 39.930 Waldpunkten ermittelt. Die temporäre Waldumwandlung wird zusätzlich mit 2.415 Waldpunkten bewertet.

Die Erstaufforstung innerhalb des Geltungsbereichs erbringt 32.588 Waldpunkte. Das darüber hinausgehende Defizit von 9.757 Waldpunkten $[(39.930 + 2.415) - 32.588]$ wird über eine Zahlung in das *Waldkompensationskonto Lüßvitz-Unrow* erfolgen.

2.1.7) Grünordnung

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

Die bisherigen Pflanzgebote kollidieren zum Teil mit aktuellen denkmalschutzrechtlichen Vorgaben sowie mit den neuen Waldflächen bzw. allgemein mit der geänderten Freiflächengestaltung. Es entfallen:

- 18 Einzelbäume entlang der südlichen Planstraße (neuer Waldrand),
- 3.545 qm Heckenpflanzungen (teilw. innerhalb des neuen Waldes, teilw. entlang entfallender Parkplätze).

Die entfallenden Grünordnungsmaßnahmen werden entsprechend des ursprünglichen Ansatzes als wegfallende Kompensation in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz berücksichtigt.

Nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde 2016 sollen die im Geltungsbereich festgesetzten Baumpflanzungen (A2 bis A 6) dem Einzelbaumausgleich nach Fällungen dienen. Entsprechend wird bei der Überarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz auf die Anrechnung der Pflanzungen als Kompensationsmaßnahme verzichtet.

2.2) Flächenbilanz

Durch die 1. Änderung ergibt sich hinsichtlich der Flächenfestlegungen im Vergleich zur Ursprungsfassung bezogen auf den Geltungsbereich der 1. Änderung folgende Flächenbilanz:

Nutzung	Ursprungsfassung	1. Änderung	Veränderung	zul. Versieg. Ursprungsfassung	zul. Versieg. 1. Änderung	Veränderung
SO 1 (Zentrum)	44.566	31.310	-13.256	35.653	25.048	-10.605
SO 2 (Beherbergung)	13.285	15.616	2.331	8.790	9.465	675
SO 3 (Tourismus)	14.562	16.945	2.383	11.417	13.373	1.956
SO 4 (Versorgung)	1.945	1.690	-255	1.167	1.014	-153
Parkhaus		3.736	3.736		3.736	3.736
Straßenverkehrsfläche ¹	4.986	5.112	126	4.487	4.601	114
Verkehrsfläche ¹ (mit öffentl. Nutzung)	2.745	7.345	4.600	2.471	6.611	4.140
Verkehrsfläche (privat)		3.369	3.369		3.369	3.369
Grünflächen	9.553	4.229	-5.324	0	0	0
Wald davon mit temporärer Waldumwandlung	14.974	17.309 (1.162)	2.335	0	0	0
Maßnahmeflächen (ohne Wald)	490	445	-45	0	0	0
Gesamt	107.106	107.106	0	63.985	67.217	3.232

¹ 90% Versiegelung

² incl. 280 qm Strandzufahrt, die im Zusammenhang mit neuem Rettungsturm bereits ausgeglichen und realisiert wurde

³ incl. Teilversiegelung für temporären Bedarfsparkplatz

Die ausgewiesenen Sondergebietsflächen verringern sich um 8.797 qm von 74.358 qm auf nunmehr 66.561 qm. Die zulässige Versiegelung in den Baugebieten reduziert sich damit entsprechend um 7.512 qm. Die Reduzierung erfolgt vor allem zugunsten ausgewiesener Verkehrsflächen 8.095 qm sowie der Fläche besonderer Zweckbestimmung für das Parkhaus (3.736 qm).

Der Umfang landschaftlicher Flächen (Grünflächen, Wald, Maßnahmeflächen) nimmt um 3.034 qm von 25.017 qm auf 21.983 qm ab. Ursache hierfür die v.a. der Waldverlust im Bereich des geplanten Parkhauses sowie der begrabigten Stellplatzflächen, der durch die Aufforstung einer größeren Grünfläche im Südwesten in der Waldbilanz des Standorts mehr als kompensiert wird. Die private Grünfläche hätte im Bedarfsfall temporär als Überlaufparkplatz genutzt werden sollen, so dass es sich hierbei nicht um eine naturbelassene Fläche handelt. Wenn man rund die Hälfte der 6.548 qm großen Grünfläche den Flächen mit baulicher Nutzung zurechnet, bleiben die Größen der baulich geprägten Flächen einerseits und der landschaftlicher Flächen andererseits nahezu unverändert.

Ohne Berücksichtigung des bisher vorgesehenen temporären Überlaufparkplatzes ermöglicht die Planung zusätzliche Versiegelungen in einem Umfang von 3.232 qm, was v.a. auf zusätzliche Straßenflächen entfällt.

2.3) Erschließung

2.3.1) Verkehrliche Erschließung

Die Anforderungen an die äußere Erschließung werden durch die Planänderung nicht erheblich berührt.

Die innere Erschließung wird im Detail angepasst (vgl. Abschnitt 2.1.2 und 2.1.3).

Zur Absicherung der öffentlichen Zugänglichkeit der Gesamtanlage wurden die für die Öffentlichkeit bestimmten Verkehrsflächen auch in der Planzeichnung überlagernd als mit Gehrecht zu belastende Fläche gekennzeichnet. Angesichts der nationalen Bedeutung des ehem. KdF-Bades Prora entspricht dies auch der denkmalschutzrechtlichen Forderung, dass das Denkmal im Rahmen des für die Eigentümer Zumutbaren in einer geordneten, die Privatheit der Wohnungen berücksichtigenden Weise der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird (vgl. § 18 DSchG M-V).

2.3.2) Ver- und Entsorgung

Die Änderung wirkt sich nicht auf die Anforderungen an die medientechnische Erschließung aus. Dies gilt auch für die Belange der Abfallwirtschaft. Die entsprechenden Aussagen in der Begründung des Ursprungsplans bleiben gültig.

3) Abwägungsrelevante Belange

Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplans wurden die Auswirkungen vor dem Hintergrund einer umfangreichen Bestandsaufnahme untersucht und in der Begründung sowie im Umweltbericht dargestellt.

Grundsätzlich gilt für Änderungsverfahren der Leitsatz des Urteils vom 20.03.2013 des VGH Baden-Württemberg – Az. 5S 1126/11: „Bei einer Bebauungsplanänderung sind in der Abwägung nur schutzwürdige Belange einzustellen, die gerade durch die Planänderung berührt werden. Die Belange der Ursprungsplanung sind demgegenüber grundsätzlich nicht mehr in den Blick zu nehmen und gegen- und untereinander abzuwägen“; vgl. auch BVerwG, Beschl. v. 13.11.2012 – 4 BN 23.12 und Beschl. V. 06.03.2013v – 4 BN 39.12).

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

- die *Belange des Denkmalschutzes*. Angesichts der herausragenden bauhistorischen Bedeutung des denkmalgeschützten ehemaligen KdF-Bads Prora ist den Belangen des Denkmalschutzes großes Gewicht beizumessen. Nach § 1(3) DSchG M-V sind bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Mit der Erstellung detaillierter denkmalpflegerischen Zielstellungen v.a. für die Freiflächen wurden die fachlichen Ziele der Denkmalpflege qualifiziert. Mit der Planänderung sollen die Vorgaben entsprechend der nationalen Bedeutung des Denkmals berücksichtigt werden (Freiflächengestaltung, Sicherung der Zugänglichkeit).
- *Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege*: Der Planungsbereich liegt innerhalb eines sensiblen Landschaftsraumes mit umfangreichen nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotopen und Geotopen sowie bekannten Lebensräumen nach § 44 BNatSchG streng geschützter Arten. Durch die Änderung werden zusätzliche Eingriffe vorbereitet (Erweiterung der Siedlungs- und Verkehrsflächen, zusätzliche Bebauung durch Parkhaus, Zunahme der Versiegelung um 3.847 qm, Eingriff in Geotop) und bisherige Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen aufgegeben (Wegfall von Pflanzgeböten). Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ist bezogen auf die Änderung zu aktualisieren.
- *Die Belange der Forstwirtschaft (Wald)*. Im Plangebiet sowie im Umfeld des Plangebiets bestehen umfangreiche Waldflächen nach § 2 LWaldG M-V. Wald soll nach § 1a BauGB nur in notwendigem Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Die Waldbilanz ist bezogen auf die Änderung zu aktualisieren. Dabei ist eine Ausgeglichenheit zwischen Rodungen und Erstaufforstungen am Standort anzustreben. Zudem ist das nach der nach der Bewertung des Eingriffs nach dem Landesmodell „Bewertung von Waldfunktionen bei Waldumwandlungen und Kompensation in MV“ verbleibende Defizit extern auszugleichen (hier Zuordnung von 9.757 Waldpunkten durch Zahlung in das *Waldkompensationskonto Lüßvitz-Unrow*).
Als Folge der Planung wird die Größe der Waldflächen im Geltungsbereich um 2.335 qm zunehmen.

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

Die Änderung erfolgt auf Antrag des Vorhabenträgers. Die planungsrechtlich festgesetzte Art der baulichen Nutzung bleibt erhalten.

4) Umweltbericht

4.1) Allgemeines

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

Methoden: Die Prüfung der Auswirkungen auf Natur und Umwelt gründet auf den Zielen und Inhalten der Planung, wie sie insbesondere in den Punkten 1 und 2 der Begründung dargestellt sind, und konzentriert sich somit auf das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das Umfeld. Betrachtet werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturraums und der Landschaft (Boden, Wasser/ Wasser-rahmenrichtlinie, Klima/ Luft/ Folgen des Klimawandels, Vegetation/ Tiere, Landschaft), die Schutzgüter Mensch/ Gesundheit/ Bevölkerung und Kultur-/ Sachgüter/ kulturelles Erbe sowie deren Wechselwirkungen untereinander. Zu den Schutzgebieten innerhalb bzw. in der näheren Umgebung des Plangebiets siehe Kapitel 1.4.2.

Bei der Umweltprüfung konnte grundsätzlich auf den Umweltbericht des Ursprungsplans zurückgegriffen werden. Angesichts der angenommenen Beherbergungskapazität von 1.150 Gästebetten sowie der Größe der ausgewiesenen Parkplatzflächen bestand für den Ursprungsbebauungsplan nach § 50 UVPG das Erfordernis einer UVP-entsprechenden Umweltprüfung. Für die Umweltprüfung des Ursprungsplans lagen seinerzeit folgende Bausteine und Gutachten vor:

- Biotoptypenkartierung gem. Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH- Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (Materialien zur Umwelt 2010, Heft 2, LUNG) durch Ober Freiraum Planung 11/2007
- faunistischer Fachbeitrag durch Büro für ökologische und & faunistische Freilanduntersuchungen Michael Götsche 10/2007
- Umweltbericht durch Ober Freiraum Planung, überarbeitet durch Raith Hertelt Fuß 3/2013
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung Ober Freiraum Planung, überarbeitet durch Raith Hertelt Fuß 3/2013
- Fachbeitrag zum Artenschutz, Biologenbüro GGV, Altenholz-Stift, 05/2009 (zum benachbarten B-Plan 13),
- Ergänzung zum Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, Umweltplan GmbH, Stralsund, 10/2009 (zum benachbarten B-Plan 13),
- Screening zur FFH-Vorprüfung für das FFH-Gebiet „Kleiner Jasmunder Bodden mit Halbinseln und Schmalen Heide“, Bürogemeinschaft Bruns-Ober 11/2007 (zur 10. Änderung des F-Plans),
- Screening zur FFH-Vorprüfung für das SPA-Gebiet „Kleiner Jasmunder Bodden“, Bürogemeinschaft Bruns-Ober 11/2007 (zur 10. Änderung des F-Plans).

Im Rahmen der 1. Änderung sind in der Umweltprüfung zur 1. Änderung vorrangig die durch die 1. Änderung verursachten Auswirkungen zu berücksichtigen. Nach § 9 UVPG ist bei Änderungsverfahren eine UVP-Pflicht mit der Maßgabe zu prüfen, dass allein durch die Änderung der Größen- oder Leistungswert bzw. der Prüfwert erreicht oder überschritten wird. Dies ist nicht der Fall, da trotz einer veränderten Nutzungszuweisung für einzelne Teilflächen die Gesamtnutzung und damit auch die Beherbergungskapazität unverändert belassen wird. Die Umweltprüfung kann daher hinsichtlich des Gesamtvorhabens auf dem Umweltbericht der Ursprungsplanung aufbauen.

Bei der Umweltprüfung zur 1. Änderung konnten zudem neben den Unterlagen aus der Ursprungsplanung folgende allgemeine, seit dem Satzungsbeschluss erarbeitete Unterlagen mit umweltrelevantem Inhalt herangezogen werden:

- Denkmalpflegerische Zielstellung für den Teilbereich Zentraler Platz (Festplatz) mit Kaianlage, Büro raith hertelt fuß, Karlsruhe / Stralsund 3/2017
- Sachstandsbericht Begehung Prora Querriegel und Kellerbereiche ehemalige Bauleitungsbarracke, Institut biota GmbH, Bützow 3/2017,
- Protokoll zum Besprechungstermin am 04.05.2018, Institut biota GmbH mit UNB, Bauherren und LAG Fledermausschutz.

Angesichts der umfangreich vorliegenden Untersuchungen traten keine Schwierigkeiten bei der Erfassung und Bewertung der Auswirkungen bzw. allgemein bei der Erstellung des Umweltberichts auf.

4.2) Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

4.2.1) Fachgesetze und einschlägige Vorschriften

Baugesetzbuch (BauGB): Im Sinne des Ressourcenschutzes ist allgemein ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten; dabei ist der Innenentwicklung Vorrang vor einer Entwicklung auf der sog. Grünen Wiese zu geben (§ 1a BauGB. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Wald sollen nach § 1a (2) BauGB nur in begründeten Fällen umgewandelt bzw. für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Mit der Sicherung einer Nachnutzung des Gebäudekomplexes des ehem. KdF-Bades bzw. der

Kasernenanlage wird grundsätzlich der Anspruch auf Vorrang der Innenentwicklung erfüllt (Konversionsmaßnahme). Die zur Optimierung der Funktionalität erforderliche Waldumwandlung wird durch Erstaufforstung von Freiflächen innerhalb des Plangebiets kompensiert.

Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 BNatSchG: Oberstes Ziel ist der Schutz von Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes sowie als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für künftige Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich. Daher ist eine dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt, der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft unerlässlich. Landschaftliche Freiräume sind vor weiterer Zerschneidung zu schützen, zudem haben Konversion und Nachverdichtung im Innenbereich Vorrang vor einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich. Unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind auszugleichen oder zu mindern.

Als Änderung konzentriert sich die Planung grundsätzlich auf einen vorhandenen Siedlungsbereich. Die zusätzlichen, der Änderung kausal zuzuschreibenden Eingriffe werden bilanziert und ausgeglichen.

Artenschutz (§ 44 BNatSchG): Für Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und für die europäischen Vogelarten ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG eintreten und somit ein Vollzugshindernis für die Bauleitplanung verursachen können.

Eine Prüfung der Planung auf die Verbotstatbestände erfolgt im Rahmen gesonderter Untersuchungen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können durch Vermeidungs- bzw. Ersatzmaßnahmen ausgeschlossen werden.

Baumschutz (§ 18 und § 19 NatSchAG M-V, Baumschutzsatzung): Gemäß § 18 NatSchAG M-V sind bei gewissen Ausnahmen Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Gemäß der Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Binz sind Bäume ab einem Stammumfang von 0,5 m, gemessen in einer Höhe von 1,0 m über dem Erdboden, geschützt. Einzelbaumbestand ist vom Vorhaben nicht betroffen. Die vorhandenen Bäume unterliegen als Wald nicht dem Einzelbaumschutz.

Biotopschutz (§ 20 NatSchAG M-V und § 30 BNatSchG): Gemäß § 20 NatSchAG M-V sind Eingriffe in die gesetzlich geschützten Bio- oder Geotope unzulässig. Im Einzelfall kann auf Antrag eine Ausnahme durch die untere Naturschutzbehörde zugelassen werden.

Küsten- und Gewässerschutzstreifen (§ 29 NatSchAG M-V): An Küstengewässern dürfen bauliche Anlagen in einem Abstand von bis zu 150 m land- und gewässerwärts von der Mittelwasserlinie an gerechnet nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Dies gilt nicht für bauliche Anlagen, die aufgrund eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes errichtet oder wesentlich geändert werden.

Der Änderungsbereich ragt in den 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifen gem. § 29 NatSchAG M-V hinein. Im 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifen wird ein zusätzliches Bau- fenster mit untergeordneter Grundfläche ausgewiesen, welches sich über die bisher festgesetzte Bebauung in Richtung Uferlinie nähert.

Küstenstreifen / Küstenschutzgebiet (§ 136 (1) LWaG M-V): Das Plangebiet liegt innerhalb des 200 m Küstenstreifen / Küstenschutzgebiete gemäß § 136 (1) LWaG.

Wald nach § 2 LWaldG M-V: Wald ist nach § 1 (2) LWaldG M-V wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion) und wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Biodiversität, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrar- und Infrastruktur sowie die Erholung der Bevölkerung (Schutz- und Erholungsfunktion) zu erhalten und zu mehren. Die Träger öffentlicher Vorhaben haben bei Planungen und Maßnahmen, die eine Inanspruchnahme von Waldflächen vorsehen oder die in ihren Auswirkungen Waldflächen betreffen können, die Funktionen des Waldes angemessen zu berücksichtigen.

Die zur Optimierung der Funktionalität erforderliche Waldumwandlung wird durch Erstaufforstung von Freiflächen innerhalb des Plangebiets kompensiert.

Bundesbodenschutzgesetz i. V. m. Bodenschutzgesetz M-V: Im Sinne des Bodenschutzes (BBodSchG sowie LBodSchG M-V) sind die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Grundwasserverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Entwicklungen auf den Boden zu treffen (§ 1 BBodSchG). Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig, Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Die Planung erstreckt sich auf eine anthropogen vorgeutzte Fläche. Das Vorhaben wird auf die unbedingt erforderliche Grundfläche reduziert.

Vorgaben der Wasserrahmenrichtlinie: Die EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) hat nach Artikel 1 das Ziel, den Zustand der aquatischen Ökosysteme und der unmittelbar von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete zu schützen und zu verbessern, eine nachhaltige Wassernutzung zu fördern, die Einleitung und Freisetzung sogenannter prioritärer Stoffe und prioritärer gefährlicher Stoffe in die aquatische Umwelt zu reduzieren bzw. einzustellen, die Verschmutzung des Grundwassers zu verringern und die Auswirkungen von Überschwemmung und Dürre zu mindern. Für alle Gewässer und das Grundwasser sollte bis 2015 (Fristverlängerung 2027) der gute ökologische Zustand erreicht werden.

Die Planung sieht keinen direkten Eingriff in Gewässer vor, evtl. geplante Maßnahmen zur Umsetzung der WRRL werden durch das Vorhaben nicht behindert. Art und Umfang der Planung sind nicht geeignet, den ökologischen oder chemischen Zustand nahegelegener Gewässer zu verschlechtern.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG): Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 WHG).

Bereits die Ursprungsplanung sieht eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken vor. Die Änderung wirkt sich nicht erheblich aus.

Weitere konkretisierende Erläuterungen der Ziele und Umweltbelange aus den einschlägigen Fachgesetzen und deren Berücksichtigung für das anstehende Verfahren des Bebauungsplanes erfolgen im Zusammenhang der folgenden Kapitel.

4.2.2) Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen

Vorgaben der Raumordnung / GLRP: Gemäß Gutachtlichem Landschaftsrahmenplan Vorpommern (GLRP VP, Erste Fortschreibung) vom Oktober 2009 liegt die Ortslage Prora im Bereich mit besonderer Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen; zusätzlich wurde die gesamte Ortslage Prora in einen „Biotopverbund im weiteren Sinne“ einbezogen (vgl. Abbildung 9a). In der Maßnahmenkarte wurden die Waldbereiche auf der Düne als Flächen für eine (weitgehend) ungestörte Entwicklung naturnaher Wälder dargestellt (vgl. Abbildung 9b). Allgemein gelten alle Darstellungen des GLRP jedoch nicht für bestehende Siedlungen sowie für ausgewiesene Bauflächen in rechtskräftigen Satzungen und wirksamen Flächennutzungsplänen.



Abbildung 9a, b: GLRP Fortschreibung 2009, Karte III (Schwerpunktbereiche und Maßnahmen) und IV (Ziele der Raumentwicklung)

Flächennutzungsplan: Im wirksamen Flächennutzungsplan (Stand Neuaufstellung) wurden die Siedlungsflächen als Sondergebiete dargestellt.

Landschaftsplan: Für die Gemeinde Ostseebad Binz liegt kein Landschaftsplan vor.

4.2.3) Schutzgebiete

Gebiete mit Gemeinschaftlicher Bedeutung: Das Plangebiet liegen in einer Entfernung von knapp 500 m zum FFH-Gebiet DE 1547-303 „*Kleiner Jasmunder Bodden mit Halbinseln und Schmäler Heide*“ bzw. mit abweichender Abgrenzung zum EU-Vogelschutzgebiet DE 1446-401 „*Binnenbodden von Rügen*“ (vgl. Abbildung 6). Die Schutzgebiete sind vom Siedlungsbereich durch verschiedene Verkehrsstrassen getrennt (*Proraer Allee*, L 29, Bahntrasse).

Angesichts der Entfernung und der dargestellten Barrierewirkung zwischen dem Plangebiet und den Schutzgebieten sind keine Auswirkungen auf die Schutzgebiete zu erkennen. Räumliche bzw. stoffliche Zusammenhänge zwischen dem Plangebiet bzw. seinen Auswirkungen und den NATURA 2000-Gebieten bestehen nicht. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG bzw. Artikel 6 Absatz 3 der Richtlinie 92/43/EWG wird daher nicht als erforderlich erachtet.

Nationale Schutzgebiete: Das Plangebiet liegt umschlossen, jedoch außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „*Ostrügen*“ (vgl. Abbildung 6). Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.3) Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

4.3.1) Boden / Fläche

Laut Umweltkarten M-V herrschen im Plangebiet sickerwasserbestimmte Sande vor.

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

suchungsgebietes (siehe BS 2 und BS 4) wurden teilweise unterhalb 3 m Tiefe auch grobsandige und kiesige Beimengungen festgestellt. Hiermit wird bereits die Nachbarschaft zu den nördlich angrenzenden Feuersteinfeldern sichtbar. Die Beimengungen sind aber noch nicht dominant, so dass auch diese Sande als eng gestuft gelten. Oberflächennah, vorwiegend als Deckschicht, sind die Sande humos geprägt. Zum Teil reichen die humosen Beimengungen bis in 2 m Tiefe oder existieren bänderartig, was typisch für Dünen sande ist. Der Humusgehalt ist aber nur gering und beträgt maximal 3 Gew.-%. Deshalb können diese Sande entsprechend DIN 18196 auch nur selten den grob- bis gemischtkörnigen Böden mit Beimengungen humoser Art (OH) zugeordnet werden. Meist sind es eng gestufte bis grob- und gemischtkörnige Böden mit Beimengungen humoser Art (SE-OH). Wegen der bereits im untersuchten Areal durchgeführten Bautätigkeit ist eine Deckschicht von 0,2 bis zum Teil 1,5 m Stärke als Auffüllung anthropogen geprägt. Vereinzelt Reste von Bauschutt, Schlacke oder auch Kohlengrus sind die entsprechenden Hinweise darauf.

Bei den im Untersuchungsgebiet anstehenden Sandböden wird von einer geringen Produktionsfunktion ausgegangen. Die Böden weisen allgemein geringe Standorteigenschaften auf und sind im Wesentlichen von mittlerer Bedeutung hinsichtlich der Lebensraumfunktion. Die Filtereigenschaften der Mittelsande sind insgesamt als mittel zu bezeichnen. Die abflussschwächende Wirkung des Bodens wird aufgrund der hohen Wasserdurchlässigkeit der Sandböden für die Verminderung von Oberflächenabfluss insgesamt als hoch beurteilt.

Das gesamte Gebiet weist durch die jahrzehntelange militärische Nutzung mit vorhandener Überbauung und flächenhafter Versiegelung sowie umfangreichen Bodenmodellierungen stark veränderte Böden auf. Flächenversiegelungen sind im Untersuchungsraum durch vorhandene Gebäude, die Standorte bereits abgerissener Gebäude, Parkplätze sowie Straßen und Wege in erheblichem Umfang gegeben

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist der Standort des ehemaligen Heizhauses gemäß § 9 (5) BauGB als altlastenverdächtige Fläche im Altlastenkataster des Landkreises Vorpommern-Rügen, Amt für Umweltschutz- und Landschaftspflege, Sachgebiet Altlasten, erfasst. An dem Standort gab es eine Heizölhavarie. Der mit Heizöl belastete Boden wurde 1997 saniert, jedoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Tiefbauarbeiten in diesem Bereich belasteter Boden angetroffen wird. Auch ist nicht auszuschließen, dass im Rahmen von Arbeiten im Gelände weitere Funde auftreten. Hinweise auf Altlasten oder altlastverdächtige Flächen, erkennbar an unnatürlichen Verfärbungen oder Gerüchen oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u. (schädliche Bodenveränderungen) sind den zuständigen Behörden unverzüglich mitzuteilen. Aufgrund der derzeitigen Kenntnislage wird für die zu überplanende Fläche insgesamt dennoch von zu vernachlässigenden Schadstoffbelastungen ausgegangen. Die Belastung des Bodens im Untersuchungsraum ist dementsprechend insgesamt als vernachlässigbar einzustufen. Diese Einstufung für die Schadstoffbelastung gilt im Folgenden für alle weiteren Schutzgüter.

Innerhalb des Plangebiets westlich der Bebauung im Wald liegt das Geotop G2_269 *Küstendüne Schmale Heide*. Der auf acht Teilflächen verteilte Rest einer ehemaligen Küstendüne wird der Schutzkategorie schützenswert zugeordnet.

4.3.2) Wasser / Wasserrahmenrichtlinie

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

Im Umfeld der Planung liegt der nach WRRL berichtspflichtige Gewässerkörper Nord- und Ostrügensche Gewässer (DE_CW_DEMV_WP_15). Beim Gewässerkörper handelt es sich um ein mesohalines offenes Küstengewässer (Ostsee) (LAWA-Typcode: B3). Aktuell wird der ökologische Zustand auf der 5-stufigen Skala mit 4 (unbefriedigend) bewertet, der chemische Zustand mit schlecht. Die ökologische Belastung rührt aus diffusen Quellen der Landwirtschaft sowie atmosphärischer Deposition. Die Liste der prioritären Stoffe mit Überschreitung der Umweltqualitätsnormen (UQN) führt Quecksilber und Quecksilberverbindungen auf.

Grundwasser: Das Plangebiet befindet sich weder in einem Trinkwasserschutzgebiet noch grenzt es an ein solches an.

Grundwasser wurde aktuell zwischen 2,0 und 4,5 m Tiefe festgestellt. Auf absolute Höhen bezogen lag der Grundwasserspiegel zum Untersuchungszeitpunkt zwischen +0,5 und +1,5 m HN. Unter Berücksichtigung der Altaufschlüsse aus dem Archiv, existieren unmittelbar unterhalb der westlich angrenzenden Höhenzüge Grundwasserstände von bis zu +3m HN. In Abhängigkeit von der Niederschlags- und Verdunstungsintensität ist mit jahreszeitlich bedingten Schwankungen des Grundwasserspiegels von etwa ± 30 cm zu den aktuell gemessenen Werten zu rechnen. Die Kommunikation des Grundwassers mit den Außenwasserständen von Ostsee und Bodden wird sich nur wenig und nur im unmittelbaren Küstenbereich auswirken, da extreme Hoch- und Niedrigwasserereignisse der Außengewässer zeitlich eng begrenzt auftreten. Insgesamt existiert ein eindeutiges Gefälle und damit eine Grundwasserfließrichtung in östliche Richtung zur Ostsee.

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

Untersuchungsergebnisse über die Grundwasserqualitäten liegen nicht vor. Ausgehend von den mittleren Filtereigenschaften der überlagernden Bodenschichten sind im Hinblick auf die bisherigen Nutzungen des Untersuchungsraumes vermutlich keine oder allenfalls geringe Einträge von Schad- und Nährstoffen in das Grundwasser zu erwarten.

Überflutungsgefährdung: Das Vorhaben liegt außerhalb von Überflutungsbereichen, es liegt keine akute Hochwasser/Überschwemmungsgefahr für den Dünenbereich vor. Zum Schutz vor saisonal auftretenden Sturmfluten ist die Errichtung von Gebäuden am Strand nur während der Sommermonate zulässig.

4.3.3) Klima/Luft

Rügen und somit auch das Plangebiet gehören großräumig 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. Die Jahresdurchschnittstemperatur der nahegelegenen Stadt Putbus liegt bei 8,0 °C. Die Niederschlagsmenge beträgt im Durchschnitt jährlich 558 mm und ist auch während des trockensten Monats mit 31 mm im Februar hoch.

Aufgrund der küstennahen Lage und der daraus resultierenden guten Luftzirkulation ist der Standort als klimatisch weitestgehend ungestört anzusprechen. Er übernimmt keine im überörtlichen Zusammenhang bedeutende klimatische Funktion. Der angrenzende Küstenwald bzw. Gehölzbestand ist aufgrund der linearen Ausprägung nicht als Frischluftentstehungsgebiet mit Klimarelevanz auf das Umfeld anzusprechen, jedoch bietet er an Tagen mit hohen Temperaturen eine erholsame Schattenwirkung. Bedeutende Luftaustauschbahnen sowie klimatisch wirksame Flächen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Hinsichtlich stofflicher Belastungen kann das Plangebiet durch seine Lage am Strand, fernab von größeren Straßen oder Gewerbe- und Industriestandorten als unbelastet angesehen werden. Es liegen keine klimatischen oder stofflichen Vorbelastungen vor.

4.3.4) Pflanzen und Tiere

Pflanzen

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

Nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans wurde 2017 mit umfangreichen Baumaßnahmen begonnen (z.B. Rodung und Baufeldfreimachung, Neubau Besucherparkplatz, Erschließung, Entkernung und Vorbereitung Gebäudesanierung), so dass der ursprüngliche Biotopbestand in Teilen großflächig verändert wurde.

Hinsichtlich der Bewertung ist auf die genehmigten Flächennutzungen abzustellen.

Tiere / Artenschutz

Zur Einschätzung der Bedeutung des „Alten Gefängnisses“ und der angrenzenden Kellerbereiche wurde der Fledermausbestand in den Wintern 2016 und 2017 neu erfasst (Sachstandsbericht Begehung Prora Querriegel und Kellerbereiche ehemalige Bauleitungsbarracke, Institut biota GmbH, Bützow 3/2017). Bei der Begehung am 14.03.2017 konnten folgende Arten bzw. Gattungen nachgewiesen werden.

Taxa	Deutsche Bezeichnung	Gefängnis	Keller angrenzend
<i>Pipistrellus spec.</i>	Gattung Zwergfledermäuse	4	4 (+ 1 Totfund)
<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus	2	
<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus	2	1

Insgesamt konnten in den Kellerbereichen 13 überwinternde Fledermäuse nachgewiesen werden, darüber hinaus ist eine gewisse Dunkelziffer nicht nachgewiesener Tiere zu berücksichtigen. Im Januar 2016 konnten bei einer überblicksartigen Untersuchung im Bereich des alten Gefängnisses ebenfalls nur 8 Fledermäuse nachgewiesen werden.

Die Bedeutung des Kellers als Fledermauswinterquartier erscheint zumindest aktuell nicht mehr so hoch zu sein, wie im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans angenommen.

Der Landesfachausschuss für Fledermausschutz hat Daten zur Verfügung gestellt, welche die Nutzung der Kellerstrukturen der Bauleiterbaracke in vergangenen Jahren belegen sollen.

Das Bodendenkmal „Fundamentrest ehemalige Bauleitungsbaracke“ befindet sich in ca. 300 m Entfernung zum bekannten Fledermauswinterquartier im „Alten Gefängnis“ und den angrenzenden Kelleranlagen im Querriegel. Die Bedingungen zur Überwinterung von Fledermäusen sind in der Kelleranlage der Bauleitungsbaracke gegeben. Bei der aktuellen Begehung konnte ein Individuum einer Fransenfledermaus überwinternd im Keller nachgewiesen werden. Dass nicht mehr Tiere gefunden wurden, liegt voraussichtlich an den derzeit fehlenden Strukturmöglichkeiten. In der Stahlbetonkonstruktion finden sich lediglich in den künstlichen angebrachten Strukturen Spalten und Versteckmöglichkeiten. Ein Großteil der Kelleranlage ist momentan nicht zu betreten, über Fehlstellen in der Betonkonstruktion für Fledermäuse aber erreichbar. Es ist aber anzunehmen, dass auch in diesen Bereichen aufgrund fehlender Strukturen aktuell nur wenige Tiere überwintern.

4.3.5) Landschaft

Entsprechend der „Naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommerns“ wird das Plangebiet in das Nord- und Ostrügensche Hügel- und Boddenland als Landschaftseinheit des Nördlichen Insel- und Boddenlands eingeordnet.

Im Rahmen der landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale wurde die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes nach den Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewertet. Auf einer 4-stufigen Skala wurde das Untersuchungsgebiet (gesamter Küstenbereich) und seine Umgebung (Landschaftsbildraum: Schmale Heide mit Prora und Binz Nr. II 7 - 8) der Stufe 2 (mittel bis hoch) zugeordnet (LAUN 1996). Laut Bewertungsbogen ist die Nehrungslandschaft der Schmalen Heide stark überprägt durch Siedlungskörper mit oft negativer Bildwirkung.

4.3.6) Mensch / menschliche Gesundheit / Bevölkerung

Wohnnutzung: Angrenzend an das Plangebiet sowie entlang der Zufahrt (Proraer Allee bis Bahnübergang) ist keine Wohnnutzung vorhanden. Innerhalb des Plangebietes sind entsprechend der Festsetzungen der Ursprungsplanung bei touristischem Nutzungsschwerpunkt Wohnnutzungen nur untergeordnet zulässig.

Auswirkungen auf die Erholungseignung: Das vor der Wende militärisch genutzte Gelände war lange Zeit für die Öffentlichkeit unzugänglich. Derzeit stellt sich das Plangebiet als Großbaustelle

dar. Mit Umsetzung der Planung wird das Plangebiet für Erholungssuchende geordnet erschlossen (Aufbau einer Wegeinfrastruktur, Bereitstellung von Parkplätzen).

Klimatische Belastungen: Das Plangebiet stellt einen bestehenden Siedlungsbereich mit mehrgeschossigen Gebäuden und flächiger Versiegelung dar. Die Umgebung ist stark grünteilungsgeprägt und klimatisch sowie lufthygienisch betrachtet sind keine Sonderbelastungen vorhanden.

4.3.7) Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe

Das Plangebiet umfasst einen Teilbereich des Baudenkmals 501 „ehem. KdF-Bad als Gesamtanlage mit allen Gebäuden einschl. der Ruinen und Freiflächen“. Entsprechend der Denkmalliste sind neben den Gebäuden auch alle Freiflächen unter Denkmalschutz gestellt. Der Ursprungsplan wurde unter Beachtung der Belange der Denkmalpflege aufgestellt (zum Bestand vergl. Abschnitt 1.4.2., zur denkmalpflegerischen Zielstellung Abschnitt 1.3.3).

4.3.8) Störfallbetriebe

Im Plangebiet und seiner Umgebung sind derzeit keine Störfallbetriebe gemäß der 12. BImSchV vorhanden. Schwere Unfälle oder Katastrophen sind somit nicht zu erwarten.

4.4) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Folgende prognostizierbare umweltrelevante Auswirkungen werden in der Betrachtung der Auswirkungen zugrunde gelegt:

Mit der Realisierung des Vorhabens werden die denkmalgeschützten Gebäude - wie bereits im Ursprungsplan vorgesehen - saniert und einer touristischen Nutzung zugeführt. Dabei kommt es anlagebedingt zu umfangreichen zusätzlichen Flächenversiegelungen (Verlust von Freiflächen und Wald) für Erschließungs- und Parkplatzflächen sowie betriebsbedingt zu einem starken Nutzungsdruck durch Urlauber auf angrenzende Landschaftsbereiche (landschaftsgebundene Erholung, Verkehr durch Übernachtungsgäste und Tagesbesucher).

Durch die Änderung werden gegenüber der Ursprungsplanung nur im Detail veränderte Eingriffe in Natur und Umwelt verursacht, die unter Berücksichtigung der Nutzungsanforderungen nicht zu vermeiden sind. Dabei wird in der Umweltprüfung von folgenden möglichen Auswirkungen der Änderung ausgegangen:

- Durch die Änderung entsteht anlagebedingt ein zusätzlicher Eingriff durch zusätzliche Versiegelungen im Umfang von 3.847 qm, was vor allem auf zusätzliche Straßenflächen entfällt. Der Umfang landschaftlicher Flächen (Grünflächen, Wald, Maßnahmeflächen) nimmt um 3.034 qm von 23.855 qm auf 20.821 qm ab. Berücksichtigt man jedoch die bisher im Bedarfsfall temporär als Überlaufparkplatz zugelassene private Grünfläche zumindest teilweise als befestigte Verkehrsfläche, bleiben die Größen der baulich geprägten Flächen einerseits und der landschaftlicher Flächen andererseits bzw. der Umfang der Gesamtversiegelung nahezu unverändert.
- Betriebsbedingt wirkt sich die Änderung nicht erheblich aus, da die Gesamtbeherbergungskapazität unverändert beibehalten wird. Es werden weder flächenmäßig noch funktional zusätzliche Nutzungen vorgesehen. Das neu geplante Parkhaus ersetzt den bisherigen Bedarfsparkplatz, so dass in Summe keine wesentliche Erhöhung der Stellplatzkapazitäten erfolgt.
- Allgemein sind baubedingt durch die sich voraussichtlich über mehrere Jahre hinziehenden Sanierungsarbeiten an den denkmalgeschützten Gebäuden und die Herstellung der erforderlichen Außenanlagen temporäre Auswirkungen u.a. durch Baustellenlärm und Baubetrieb auch auf späteren Frei- und Gartenbereichen sowie allgemein erhöhten Schwerverkehr (Anlieferung) zu erwarten. Die Änderung wirkt sich jedoch nicht auf Umfang und Intensität baubedingter Auswirkungen aus, so dass diesbezüglich die Aussagen im Umweltbericht der Ursprungsplanung weiterhin Bestand haben. Angesichts der zeitlichen Begrenztheit und des vergleichsweise geringen Umfangs wird der Baustellenverkehr insgesamt als nicht erheblich eingeschätzt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Nutzung

der bestehenden Bausubstanz im Vergleich zu Abriss und Neubau eine ressourcenschonende Herangehensweise darstellt.

4.4.1) Boden

Durch die Änderung nimmt die zulässige Versiegelung um 3.847 qm zu. Das Vorhaben wird auf die jeweils erforderliche Fläche beschränkt.

In einem Teilbereich von ca. 2.000 m² ist das Geotop G2_269 (Restfläche einer ehem. Küstendüne) als wertgebende Bodenbildung betroffen. Das betroffene Geotop besteht insgesamt aus acht Teilflächen, welche im Umfeld der ehem. KdF-Anlage ausgewiesen wurden.

Im Bereich der betroffenen Teilfläche ist eine Abgrabung des Geotops erforderlich, um der Forderung der Denkmalpflege zu entsprechen, den die Erschließung der erforderlichen Parkplätze derart zu optimieren, dass die Großzügigkeit der landseitigen Freiflächen im Umfeld des Querriegels erlebbar hergestellt werden kann.

Es ist geplant, die längs parallel zum Block orientierte Wallstruktur zu entfernen, so dass nach Abtrag dieser aus der Düne verbliebenen höher gelagerten Struktur die sanftwellige Dünenlandschaft erlebbar bleibt.

Der Eingriff wird durch das Nachmodellieren eines Dünenbereichs unmittelbar nördlich der Eingriffsfläche kompensiert.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans sind die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) zu berücksichtigen. Danach haben alle, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen, auf den Boden einzuwirken, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse, nicht hervorgerufen werden. Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig, Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 9 bis 12 der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Dabei sind insbesondere auch die Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) zu berücksichtigen. Bei der Verwertung des anfallenden Bodenaushubes und anderer mineralischer Abfälle sind die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – Technische Regeln – der Mitteilungen der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA 20) von 11/1997, 11/2003 und 11/2004 zu beachten.

Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u. ä.) sind der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

4.4.2) Fläche

Die punktuelle Beanspruchung durch bauliche Anlagen führt zu keiner Zerschneidung oder Isolierung von Flächen. Dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden wird mit der Anlage der bedarfsorientierten Bauten im verkehrs- und medientechnisch erschlossenen Umfeld entsprochen. Es erfolgt kein Eingriff in unberührte Naturräume.

4.4.3) Wasser

Es erfolgt kein Eingriff in Oberflächengewässer. Das unbelastete Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken versickert, so dass auch unter Berücksichtigung der flächenmäßig geringen zusätzlichen Versiegelung kein erheblicher Eingriff in den lokalen Wasserhaushalt stattfindet und die Grundwasserneubildungsrate nicht negativ beeinflusst wird. Art und Dimension der geplanten Nutzung stellen keine potenzielle Gefährdung des Schutzgutes Wasser dar. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizölanlage) ist gem. § 20 Abs. 1 des Landeswassergesetzes M-V der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen anzuzeigen. Die ordnungsgemäße Abwasserentsorgung ist satzungsgemäß sicherzustellen.

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

4.4.4) Wasserrahmenrichtlinie

Das Vorhaben hat keinen Einfluss auf den Zustand des nach Wasserrahmenrichtlinie berichtspflichtigen Gewässerkörpers *Nord- und Ostrügenschke Küstengewässer* (WP_15).

Vom geplanten Vorhaben gehen keine Auswirkungen aus, welche den chemischen oder ökologischen Zustand Küstengewässers verschlechtern könnten. Zudem steht das Vorhaben nicht im Konflikt zu geplanten Maßnahmen. Das Vorhaben sieht keinen direkten Eingriff in das Gewässer vor, es werden keine Stoffe eingeleitet. Erhebliche Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden.

4.4.5) Klima/Luft

Aufgrund der küstennahen Lage sowie der daraus resultierenden guten Luftzirkulation übernimmt der Standort keine im überörtlichen Zusammenhang bedeutende klimatische Funktion. Es werden keine klimatisch wirksamen Flächen wie Frischluftentstehungsgebiete oder Frischluftschneisen beansprucht. Anlage und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen der klimatischen Situation sind aufgrund der Art und des geringen Umfangs des Vorhabens nicht geeignet, das Schutzgut erheblich zu beeinträchtigen.

Die Planung ist nicht geeignet, klimatische Extremsituationen und somit Auswirkungen auf den Klimawandel bzw. klimawandelinduzierte Risiken wie Hochwasser zu verursachen bzw. zu befördern. In den Teilflächen des Vorhabengebietes werden keine umweltschädigenden Stoffe verwendet oder gelagert, welche im Zusammenhang mit möglichen Extremwetterereignissen einhergehende projektbezogene Umweltrisiken auf andere Schutzgüter verursachen könnten. Die Planung ist in Anbetracht der Lage und der geplanten Nutzungen nicht geeignet, sich negativ auf das Klima auszuwirken und somit den Klimawandel zu verstärken.

4.4.6) Pflanzen/Tiere

Pflanzen

Das Vorhaben wird überwiegend im Bereich vorhandener Siedlungsbiotoptypen von geringer Wertigkeit geplant. Anteilig werden Wald-Biotoptypen beansprucht, die jedoch durch den Baustellenbetrieb bzw. die Siedlungsnutzung bereits vorgeprägt sind.

Vom Vorhaben betroffen sind die Wald-Biotoptypen Kiefernbestand (WZK) sowie Hybridpappelbestand / Nadelholzbestand mit Anteil heimischer Laubhölzer (WYP/WMC).

Neben der geologischen Bildung des Geotops G2_269 ist im Bereich des ausgewiesenen Geotops kein wertgebender Biotoptyp ausgeprägt. Die Artenausstattung entspricht dem Biotoptyp Kiefernbestand, welcher kein funktionaler Bestandteil eines Biotopsystems aus wertgebenden Strukturen ist.

Entlang der privaten Erschließungsstraße GFLR 2 ist zum Herstellen von Böschungen im Anschnittsbereich der ehemaligen Dünen in Teilbereichen eine temporäre Waldumwandlung, d.h. eine Entnahme von Bäumen auf einer Breite von ca. 4 m vor der Modellierung der Böschung mit anschließender Pflanzung eines Waldrandes nicht vermeidbar. Der Status Wald soll auf dieser Fläche dauerhaft erhalten werden.

Im Zufahrtbereich wird die Erschließung auf Höhe des Querriegels dahingehend geändert, dass aktuell als Sondergebiete ausgewiesene Flächen bewaldet werden. Die Wald- Flächenbilanz ist insgesamt positiv.

Die gem. rechtskräftigem Bebauungsplan bereits als Sondergebiet ausgewiesenen Flächen werden hinsichtlich etwaiger Auswirkungen nicht weiter betrachtet.

Tiere

Fledermausquartiere

Für die Artengruppe Fledermäuse wurden ergänzende Erfassungen und Bewertungen der Winterquartiere getätigt. Im Zuge der Änderung des Bebauungsplans sollen die Fledermausquartiere im Geltungsbereich optimiert werden. Die größte Bedeutung wird nach wie vor dem Keller des „Alten Gefängnisses“ beigemessen, welcher nach Aussage der Gutachter neben der Winterquartierfunktion aufgrund der Größe des Raumes auch ein bedeutendes Schwärmquartier für Fledermäuse darstellt. Der Keller der alten Bauleitungsbaracke wurde noch einmal untersucht. Es wurden umfangreiche Maßnahmen zur Aufwertung der Winterquartiereignung festgelegt.

Das im Süden des Blocks festgesetzte Fledermausquartier EFQ/AM 3 entfällt (Bereich der Verbindung zwischen den Blöcken II und III). Eine Begehung am 04.05.2018 zeigte, dass die Bereiche nahe der Blöcke die Strukturen die gewünschte Eignung nicht aufweisen, da Teile des Kellergangs eingestürzt sind und keine Zugänge zu den Kellerräumen der Blöcke bestehen. Eine Kompensation dieses Quartierverlustes erfolgt im vorab benannten aufzuwertenden Kellerquartier der Bauleitungsbaracke.

Als zusätzliche Maßnahme für die Artengruppe wird die umlaufende Verblendung im Traufbereich (Spaltenquartiere für Fledermäuse) aufgenommen. Die Anzahl der Fledermauskästen reduziert sich durch diese Maßnahme von 60 auf 40 Stück.

Bei Umsetzung der Maßnahmen und einem zeitlichen Vorlauf ist nach Einschätzung der Gutachter (Institut biota 3/2017) die Umgestaltung der ehemaligen Bauleitungsbaracke als CEF-Maßnahme zum Ausgleich eines Verlustes bestehender Winterquartiere geeignet.

Das Aufwertungspotenzial für die Umgestaltung zu einem Fledermauswinterquartier ist dementsprechend hoch. Es liegt eine mit der UNB vorabgestimmte Planung vom Büro Institut *biota* (März 2018) für die verbessernden Maßnahmen in diesem Bereich vor.

Im Zuge der Bebauungsplanänderung wird daher das Quartier im „Fundamentrest ehemalige Bauleitungsbaracke“ als Maßnahmefläche gesichert.

Die weiteren Festsetzungen zum Artenschutz bleiben von der Änderung des Bebauungsplans unberührt.

Unter Berücksichtigung der ausgewiesenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen können keine Verbotstatbestände im Zusammenhang mit der Durchführung der Planung festgestellt werden.

Die ausgewiesenen Vermeidungsmaßnahmen umfassen:

- Bauzeitenregelung: Flächige Erschließungsarbeiten sind innerhalb der Hauptaktivitätszeit der Reptilien (1. März bis 31. Oktober) auszuführen, da mit der temperaturbedingt höheren Mobilität das Verletzungs- und Tötungsrisiko minimiert wird.
- Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sind Gehölzschnitt- sowie Rodungs- bzw. Fällungsarbeiten im Zuge der Erschließungs- und Bauarbeiten nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar, außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel, durchzuführen.
- Arbeiten zur Baufeldfreimachung (einschließlich Gehölzrodungen) sind außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar auszuführen. Eine Bauzeitenregelung kann entfallen, wenn die Arbeiten vor Besetzung der Brutreviere beginnen und ohne Unterbrechung fortgeführt werden.
- Im Falle von Fällungen von Bäumen mit Quartiereignung ist vorab eine fachkundige Prüfung auf Vorkommen von Fledermäusen und Brutvögeln bzw. deren Lebensstätten erforderlich; die Vorgaben des besonderen Artenschutzes sind entsprechend zu beachten.

Bäumen. Allgemein gilt, bezüglich der Abwendung von nur während bestimmter Zeiten geltender Verbote der Störung von Tieren im Sinne § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG, dass deren Einhaltung regelmäßig auch im Rahmen des Zulassungsverfahrens durch Erlass von Nebenbestimmungen sichergestellt werden kann, z.B. durch ein Verbot der Durchführung von Bauarbeiten während gewisser Zeiten.

Mit Umsetzung der Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen ist eine erhebliche Beeinträchtigung der lokalen Flora und Fauna nicht gegeben.

Folgende Unterlagen wurden zur Begutachtung der beabsichtigten Fledermaus-Quartierveränderungen vorgelegt:

- Vorplanung Fledermauswinterquartier „Bauleitungsbaracke Prora“, Abstimmungsunterlage, Institut *biota* Januar 2018,
- Vorplanung Fledermauswinterquartier „Bauleitungsbaracke Prora“, Maßnahmenkonzept, Institut *biota* März 2018,
- Ausgleichsquartier Kelleranlagen Block III und Altes Gefängnis mit angrenzenden Kelleranlagen; Bauwerkskizze (Draufsicht, Längsschnitt, Querschnitte), Prora“, Institut *biota* Februar 2018
- Zustimmung der UNB zur Abstimmungsunterlage mit Mail vom 18.01.2018

4.4.7) Landschaft

Die Änderung wird sich auf das Schutzgut Landschaftsbild nicht erheblich auswirken. Bereits mit der Ursprungsplanung war eine sinnvolle Nachnutzung der denkmalgeschützten Gebäude des ehem. KdF-Bades gesichert und eine Rekonstruktion der Volumina der unvollständigen bzw. fehlenden Gebäudeteile vorbereitet worden.

4.4.8) Mensch/ menschliche Gesundheit/ Bevölkerung

Auf die nahegelegenen Wohnnutzungen in Binz und Prora sind keine negativen Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten. Das Plangebiet ist für den Autoverkehr über die Poststraße vom Bahnübergang aus (Anschluss an das überörtliche Straßennetz) ohne Belastung für bewohnte Siedlungsbereiche erreichbar. Entlang des Blocks wird nur privater PKW-Verkehr zulässig sein. Gesundheitsgefährdende Auswirkungen in Bezug auf Schadstoff- oder Lärmemissionen gehen vom geplanten Vorhaben nicht aus. Das touristische Angebot wird verbessert, was sich positiv auf die Qualität des Strandes als Erholungsort auswirkt.

Die Änderungsinhalte des Bebauungsplans werden an einem klimatisch völlig unbedenklichen Ort keine klimatischen Belastungen bzw. Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit verursachen.

4.4.9) Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe

Die Planung entspricht den Vorgaben der Denkmalpflege zum Erhalt des Denkmals 00501 „Ehem. KdF-Bad als Gesamtanlage“. Insbesondere die Neukonzeption der Parkplätze berücksichtigt die Zielsetzung der Denkmalpflege. Mit Schreiben vom 14.07.2017 wurde durch die obere Denkmalschutzbehörde bestätigt:

„Im Zuge der intensiveren objektbezogenen Auseinandersetzung mit Block III und vor allem dem südlichen Gemeinschaftshaus wird ... deutlich, dass die architektonische und städtebauliche Anlage des Gebäudekomplexes durch eine Veränderung des Geländes ... deutlicher herausgearbeitet werden könnte und damit der Planungsidee von Clemens Klotz stärker entspräche. ...

Der aktuelle Planungsansatz, die dicht an die Straße geführte, baumbestandene Geländehöhe teilweise abzutragen und zum Ausgleich die bisher als Überlaufparkplatz vorgesehene Fläche an der Südstraße als Waldausgleichsfläche anzubieten, wäre die konsequente Fortsetzung der Umbau- und Sanierungsarbeiten an den Blöcken I bis IV, die in gestalterischer Hinsicht auf die ursprünglichen Planungen von Clemens Klotz für die Fassaden und die städtebauliche Gesamtanlage Bezug nehmen. Erst bei Aufgabe der dichten Baumstellung und Abtrag der Geländeerhöhung westlich der Treppenaufgänge 7 und 8 von Block III nämlich wird die Ausrichtung der landseitigen Straße auf den ehemaligen Eingangsbereich zum südlichen Gemeinschaftshaus als großzügige städtebauliche Achse nachvollziehbar und damit die im Grundsatz erhaltene Planungsidee der 1930er Jahre unterstrichen.

Aus denkmalpflegerischer Sicht wird daher dringend für eine Aufgabe der baumbestandenen Geländehöhe und ihren Ersatz durch Fortsetzung der gleichmäßigen, straßenbegleitenden Parkplatzfläche plädiert. Die Vegetation ist unbedingt so zu wählen, dass weder die Hecken noch die Baumreihen eine geschlossene vegetative Wand bilden; vielmehr sind solche Baumarten auszuwählen, die Durchblicke ermöglichen.“

4.4.10) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB auch die Wechselwirkungen unter diesen zu berücksichtigen. Der Mensch ist indirekt von allen Beeinträchtigungen der Schutzgüter in seiner Umwelt betroffen.

Durch das Vorhaben findet eine geringfügige Nutzungsintensivierung der Fläche statt. Der Nutzungsdruck auf den angrenzenden Naturraum wird sich jedoch kaum verändern.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Belange von Natur und Umwelt sind aufgrund der Vornutzungen im direkten Umfeld des Plangebiets als nicht erheblich einzustufen. Es werden keine ökosystemaren Zusammenhänge mit hoher Wertigkeit beeinträchtigt. Umweltrelevante Wechselwirkungen wurden nicht festgestellt.

4.5) Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs

4.5.1) Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a BauGB i.V.m. der Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz und Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern [NatSchAG M-V zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen.

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

Das Vorhaben wird in seinen baulichen Bestandteilen auf das erforderliche Mindestmaß begrenzt.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen:

Sofern das Vorhaben im geplanten Umfang zur Realisierung kommt, sind Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft unvermeidbar. Mit der Realisierung des Vorhabens ist ein anteiliger Verlust der betroffenen Biotope unumgänglich.

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

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplans sind aufgrund von zusätzlichen Versiegelungen und dem Wegfall von plangebietsinternen Kompensationsmaßnahmen zusätzliche Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft nicht zu vermeiden.

Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabenbestandteile

Mit dem Bauleitplanverfahren wird die Intensivierung der Nutzung für den Block III und den angrenzenden Querriegel vorbereitet. Generell gelten die vom Vorhaben gem. rechtskräftigen Bebauungsplan verursachten Eingriffe als kompensiert. Die Eingriffe werden auf die zulässigen Nutzungen gem. rechtskräftigem Bebauungsplan mit Korrektur der Eingriffsbilanz vom 28.01.2016 bilanziert.

Zu betrachten sind die Änderungen infolge abweichender Planaussagen innerhalb des Änderungsbereichs.

Neben der Sanierung von wesentlichen Teilen des Gebäudebestandes sind zusätzliche Flächen für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erforderlich, die mit einer Neuversiegelung des Bodens einhergehen. Anteilig ist auch die Waldbilanz betroffen.

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

Durch die 1. Änderung ergibt sich hinsichtlich der Flächenfestlegungen im Vergleich zur Ursprungsfassung folgende Flächenbilanz:

Nutzung	Ursprungsfassung	1. Änderung	Veränderung	zul. Versieg. Ursprungsfassung	zul. Versieg. 1. Änderung	Veränderung
SO 1 (Zentrum)	44.566	31.310	-13.256	35.653	25.048	-10.605
SO 2 (Beherbergung)	13.285	15.616	2.331	8.790	9.465	675
SO 3 (Tourismus)	14.562	16.945	2.383	11.417	13.373	1.956
SO 4 (Versorgung)	1.945	1.690	-255	1.167	1.014	-153
Parkhaus		3.736	3.736		3.736	3.736
Straßenverkehrsfläche ¹	4.986	5.112	126	4.487	4.601	114
Verkehrsfläche ¹ (mit öffentl. Nutzung)	2.745	7.345	4.600	2.471	6.611	4.140
Verkehrsfläche (privat)		3.369	3.369		3.369	3.369
Grünflächen	9.553	4.229	-5.324	0	0	0
Wald davon mit temporärer Waldumwandlung	14.974	17.309 (1.162)	2.335	0	0	0
Maßnahmeflächen (ohne Wald)	490	445	-45	0	0	0
Gesamt	107.106	107.106	0	63.985	67.217	3.232

¹ 90% Versiegelung

² incl. 280 qm Strandzufahrt, die im Zusammenhang mit neuem Rettungsturm bereits ausgeglichen und realisiert wurde

³ incl. Teilversiegelung für temporären Bedarfsparkplatz

Als eingriffsrelevant werden folgende Planinhalte betrachtet:

- Ausweisung einer Baufläche für ruhenden Verkehr (Parkplatz / Parkhaus)
- Entnahme von Wald im Bereich der Flächenkorrektur der Stellplatzanlage GSt. 1 sowie der Zufahrtstraße zu den privaten Stellflächen

Aufgrund der unterdurchschnittlichen Ausprägung der Vegetation im Bereich des Geotops wird für die teilweise Beanspruchung der Grundfläche kein über den Eingriff in den Wald-Biototyp hinausgehender Eingriff bewertet.

Abgrenzung der Wirkzonen

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

Es ist von der mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Intensivierung der Nutzungen für den Block III und den angrenzenden Querriegel nicht von zusätzlichen mittelbaren Auswirkungen auszugehen. Es wurden im Hinblick auf die Bestandssituation und die bereits vorhandenen Nutzungsdichten keine erweiterten Wirkzonen ermittelt.

Ermittlung des Störungsgrades des betroffenen Landschaftsraumes (Freiraum-Beeinträchtigungsgrad)

Durch die im Plangebiet bereits vorhandenen Nutzungen und Störungen gibt es im Plangebiet kaum störungsfreie Landschaftsräume. Auch außerhalb des Plangebiets ist der Landschaftsraum im Norden, Westen und Süden durch die vorhandenen Straßen, Parkplätze, eine Bahnlinie, verschiedene Bepflanzungen sowie Besucherströme und die damit verbundenen nutzungsbedingten Wirkungen nicht störungsfrei. Aufgrund der Bestandssituation beträgt der Abstand zwischen den zusätzlich geplanten Eingriffen und den vorhandenen Störquellen im Wesentlichen weniger als 50m und liegt vielfach deutlich darunter.

Zur weiteren Ermittlung des Freiraum-Beeinträchtigungsgrades wird der Störungsgrad dementsprechend allgemein mit 1 (Faktor 0,75) angesetzt.

Bestimmung des Kompensationserfordernisses

Insgesamt erhöht sich die zulässige Überbaubarkeit (= Vollversiegelung) gem. Flächenbilanz um 3.232 m².

Es werden 9.692 m² Waldfläche neu beansprucht. Die bereits umgewandelte Waldfläche, welche mit der 1. Änderung nicht für Bepflanzungen erforderlich ist und entsprechend wieder als Wald ausgewiesen wird, wird in der Bilanz des Eingriffs in die Biotoptypen vernachlässigt, da die anzurechnenden Störwirkungen zu groß wären, als dass eine Aufwertung geltend gemacht werden könnte.

Flächenbezogene Änderungen von Biotoptypen betreffen ausschließlich Wald. Weitere Verschiebungen der zulässigen Überbaubarkeit finden im Bereich bereits ausgewiesener Sondergebietsflächen statt und sind hinsichtlich der vegetativen Ausstattung der Grundfläche eingriffsneutral.

Entfallende kompensationsrelevante Pflanzmaßnahmen werden entsprechend der ausgewiesenen Wertigkeit als Verlust in die Gesamtbilanz eingestellt.

Im Interesse einer transparenten und gut nachvollziehbaren Bilanzierung wird ausgehend von der Erstbilanz nach HzE 1999 in Anlehnung an die HZE 2018 die Eingriffsermittlung für die flächigen Verluste von denen der Überbauung getrennt dargestellt.

Eingriff mit Funktionsverlust

Code	Biotoptyp	Eingriffsfläche	Wertstufe	Kompensationserfordernis (Ke)	Freiraumbeeinträchtigung (Kf)	Flächenäquivalent für Kompensation
WZK	Kiefernbestand	5.519	1			
	für SO(3) Stellpl. (GSt.1) zusätzlich	5.519	1	1	0,75	4.139,25
WMC	Nadelholzbestand mit Anteil heimischer Laubhölzer	4.234	1			0
	für Parkplatz / Parkhaus	4.234	1	1	0,75	3.175,50
Summe Flächenäquivalent						7.314,75

Eingriff mit Totalverlust (Versiegelung / Überbauung)

Biotoptyp	Eingriffsfläche	Zuschlag Voll- u. Teilversiegelung (VZ / TV)	Flächenäquivalent für Kompensation
Totalverlust Versiegelung / Überbauung	3.232	0,5	1.616
Summe Flächenäquivalent			1.616

Biotopbeeinträchtigung (mittelbare Eingriffswirkungen)

Durch die mit dem Bebauungsplan vorbereitete geänderte Nutzung des Blocks III und des sich anschließenden Querriegels sind keine zusätzlichen mittelbaren Eingriffswirkungen auf die in diesem Bereich des Plangebiets vorhandenen geschützten Wertbiotope durch Verlärmung, Verkehr, Licht, Tritt, Hunde und Vermüllung zu erwarten. Diese Auswirkungen sind nicht als zusätzliche Gebietsbelastung zu bewerten, da bereits entsprechende Wirkungen bei Umsetzung des Ursprungsplans sowie durch Flächen-, Strand- und Küstenwaldnutzungen gegeben sind.

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

Berücksichtigung von qualifizierten (landschaftlichen) Freiräumen

Aufgrund der Ausprägung des Gebiets können für den zu betrachtenden Landschaftsraum qualifizierte landschaftliche Freiräume mit überdurchschnittlichem Natürlichkeitsgrad und der Wertstufe 3 bzw. Freiräume mit der Wertstufe 4 ausgeschlossen werden. Auf eine weitere Betrachtung wird daher verzichtet.

Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

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

Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

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

Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

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

Es wird auch davon ausgegangen, dass die Belange des Denkmalschutzes durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ausreichend berücksichtigt wurden und daher nicht negativ betroffen sind. Die mit der Planung baurechtlich abgesicherte Gebäudesanierung wird das Ortsbild aufwerten. Auch in der Außenwirkung werden durch die Ausweisungen des Bebauungsplans keine Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes erwartet, da die bisherige Lage des Gebiets im Wald auch weiterhin erhalten bleibt.

4.5.2) Ausgleich im Plangebiet

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

Die Maßnahmen innerhalb des Plangebietes wurden mit Korrektur zur Bilanz vom 28.01.2016 dahingehend geändert, dass die festgesetzten Baumstandorte (Maßnahmen A 1 bis 6) der Kompensation gem. Baumschutzsatzzug der Gemeinde Ostseebad Binz zur Verfügung gestellt werden.

Die erste Änderung des Bebauungsplans verzichtet auf die Ausweisung der übrigen Maßnahmen (A1 bis 7 und G2 mit A7), da deren Realisierung nicht praktikabel ist. Fläche G2 mit A7 wird stattdessen als Aufforstungsfläche festgesetzt. Die für die entfallenden Maßnahmen A1 bis 7 sowie

G2 anteilig ermittelte ökologische Wertsteigerung für flächige Eingriffe im Umfang von 15.893 KFÄ wird über die externe Kompensationsmaßnahme „Aufforstung“ nachgewiesen.

Die entfallenden Ausgleichsmaßnahme und deren Bewertung gemäß der Eingriffs- / Ausgleichsbilanz des Ursprungsplans werden in folgender Tabelle nachrichtlich zusammengestellt:

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

Plangebietsintern anzurechnende Kompensationsmaßnahmen entfallen somit komplett.

4.5.3) Ersatzmaßnahmen / Externe Kompensation

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

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

Ausgleichsmaßnahme		Fläche in qm	Bio-topwertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Kompensationsflächenäquivalent in qm
Aufforstung auf Ackerfläche	Flst. 72, Flur 1, Grenzin	42.845	1	1,5	0,8	51.414,00
Aufforstung auf Ackerfläche	Flst. 361/1, Flur 1, Neumühle	24.828	1	1,5	0,8	29.793,60
Summe		67.673				81.207,60

Diese wird in ihrer ökologischen Wertsteigerung mit **81.207,60** KFÄ angerechnet. Die Umsetzung der externen Ersatzaufforstung ist bereits erfolgt.

Bebauungsplan 14 „Kultur in Prora“ der Gemeinde Ostseebad Binz - Bewertung der Kompensationsmaßnahme mit Korrektur vom 28.01.2016 sowie aktueller Planung (=„neu“)

Für das Vorhaben BP 14 wurde folgender Kompensationsflächenbedarf ermittelt:

- für den Totalverlust (alt):	29.810,00 qm
- für den Totalverlust (neu):	1.616,00 qm
- für den Funktionsverlust (alt):	15.640,00 qm
- für den Funktionsverlust (neu):	7.314,75 qm
- für die mittelbaren Eingriffswirkungen:	2.863,00 qm
- für die Wirkzone 1:	0,00 qm
- für die Wirkzone 2:	0,00 qm
- für die Berücksichtigung von Sonderfunktionen:	0,00 qm
Gesamtsumme Kompensationsbedarf	57.243,75 qm (= KFÄ)

Abzüglich kompensationsmindernde Maßnahme M3 Nutzungsextensivierung durch Besucherlenkung, (Unterbindung vorhandener Wegeverbindungen im Dünenbereich nördlich des Plangebiets durch Errichtung eines Zaunes mit einer Länge von 360 m und einer Wirkungstiefe von 30 m, durch die Planung nicht verändert)

- 10.800qm * 1,5 (Kw)	16.200,00 qm
Verbleibender Kompensationsbedarf	41.043,75 qm (KFÄ)

Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von **41.043,75 KFÄ**, das durch landschaftspflegerische Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden muss.

Wert der externen Kompensationsmaßnahmen	81.207,60 qm (KFÄ)
<u>abzüglich Kompensationsdefizit</u>	<u>41.043,75 qm (KFÄ)</u>
Überschuss	40.163,85 qm (KFÄ)

Es verbleibt ein Kompensationsüberschuss im Umfang von 40.163,85 KFÄ Kompensationsflächenäquivalenten. Die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft können damit als zulässig betrachtet werden.

4.5.4) Waldbilanz

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

Die im Zuge der Umsetzung des Ursprungsplans festgesetzte, genehmigte und inzwischen vollzogene Waldumwandlung wurde kompensiert. Bereits im Zuge des Verfahrens wurden 6,7 ha Ersatzaufforstung geleistet (4,2ha auf Flst. 72, Flur 1, Gemarkung Grenzin; 2,4ha auf Flst. 361/1, Flur 1, Gemarkung Neumühle).

Durch die aktuelle Planung werden folgende Waldflächen mit einer Gesamtgröße von 9.692 qm neu in Anspruch genommen:

- 4.172 qm für die Erweiterung des Parkplatzes sowie das zusätzliche Parkhaus (Gemarkung Prora, Flur 7, Flst. 5/245)
- 5.520 qm für die Begradigung der Stellplätze entlang der früheren Bettenhäuser aufgrund der Zielsetzung der Denkmalpflege, vgl. Abschnitt 2.1.2 mit Schreiben des Landesamts für Kultur und Denkmalpflege als Denkmalfachbehörde vom 14.07.2017 (Gemarkung Prora, Flur 7, Flst. 5/270 sowie 5/270).

Für eine Aufforstung stehen insgesamt 12.530 qm zur Verfügung:

- der südliche Abschnitt der bisherigen Parkplätze am Querriegel mit 5.470 qm (bisher ausgewiesen als SO-Gebiet),
- der bisherige Überlaufparkplatz im Süden mit 6.550 qm (bisher ausgewiesen als SO-Gebiet und Grünfläche, Gemarkung Prora, Flur 7, Flst. 5/270)
- der Bereich der sog. Bücherhalle an der Poststraße mit 510 qm (bisher ausgewiesen als Wald, jedoch ohne Festsetzung und Sicherung des Rückbaus und der Wiederaufforstung Gemarkung Prora, Flur 7, Flst. 5/245).
- Darüber wird im Zuge der erforderlichen Geländeregulierungen zur Anlage der Erschließungsstraße der privaten PKW-Gemeinschaftsstellflächen (GSt. 1) 1.178 m² Waldfläche temporär beansprucht werden. Die herzustellende Böschung ist nach Abschluss der Bauarbeiten durch Anpflanzung wieder aufzuforsten, so dass kein dauerhafter Waldverlust entsteht.

Um die Waldbilanz am Standort auszugleichen, wird ein projektspezifisch festgelegter Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans im Verhältnis 1:1 erfolgen.

Die forstliche Bewertung des Eingriffs erfolgte durch die Forstbehörde nach dem Landesmodell „Bewertung von Waldfunktionen bei Waldumwandlungen und Kompensation in MV“. Im Ergebnis wurde für die dauerhafte Waldumwandlung ein forstlicher Eingriff im Umfang von 39.930 Waldpunkten ermittelt. Die temporäre Waldumwandlung wird zusätzlich mit 2.415 Waldpunkten bewertet.

Die Erstaufforstung innerhalb des Geltungsbereichs erbringt 32.588 Waldpunkte. Das darüber hinausgehende Defizit von 9.757 Waldpunkten [(39.930 + 2.415) – 32.588] wird über eine Zahlung in das *Waldkompensationskonto Lüßvitz-Unrow* erfolgen.

Voraussetzung für die Planung ist die Erteilung der Waldumwandlungserklärung nach § 16a LWaldG M-V durch die Forstbehörde. Hierzu war die verbindliche Sicherung einer entsprechenden Kompensationsmaßnahme nachzuweisen (d.h. Aufforstungsgenehmigung für die Aufforstungsflächen im Geltungsbereich und Reservierung der Abbuchung vom vorgesehenen Waldkompensationskonto). Die tatsächliche Umwandlungsgenehmigung kann erst nach Wirksamwerden des geänderten Baurechts erfolgen.

4.5.5) Schützenswertes Geotop

Für das Vorhaben wird anteilig eine Fläche von 2.100 m² (5,6 %) des schützenswerten Geotops G2_269 beansprucht. Davon sollen 1.830 m² (4,9 %) künftig als Erschließungsstraße genutzt werden. Weitere maximal 270 m² (0,7 %) werden für das Herstellen der Böschung zum Angleichen der Höhen zwischen dem naturnahem Gelände und der zu befestigenden Fläche beansprucht und verbleiben als Vegetationsfläche.

Im vorliegenden Fall soll, der Bedeutung des Baudenkmals und der Lage der Fläche im Tourismusschwerpunktraum geschuldet, die naturräumliche Charakteristik, welche Bestandteil des Gesamtkonzeptes des KdF-Bades war, im Zusammenhang mit der monumentalen Bebauung zu bewahrt bzw. an dieser öffentlich zugänglichen Stelle in Anlehnung hergestellt werden.

Der zum Abtrag vorgesehene Dünenbereich weist gegenüber dem anstehenden Gelände (Niveau alte Erschließungsstraße) einen Höhenunterschied von max. 4 m auf. Es handelt sich um eine im Vergleich zu den angrenzenden Geotopbereichen höher gelagerte Verwallung mit einem aktuell instabilen Anschnitt in östlicher Richtung. Westlich setzt sich die Dünenstruktur als flachwellige Bildung fort. Es ist geplant, die längs parallel zum Block orientierte Wallstruktur zu entfernen, so

dass nach Abtrag dieser aus der Düne verbliebenen höher gelagerten Struktur die sanftwellige Dünenlandschaft erlebbar bleibt.

Als Ersatz für den Verlust an Geotopstruktur wird unmittelbar nördlich auf einer Fläche von 5.474 m² eine dünenartige Geländemodellierung angelegt, welche als vom Schutzobjekt separate Verwaltung dem Geotop vorgelagert wird. Einerseits wird so die Typik der ursprünglichen Geländeausprägung ins Bewusstsein der Gäste geführt, andererseits dient die Verwaltung dem Schutz der verbleibenden Geotopfläche im touristisch stark beanspruchten Bereich.

Nach vollständigem Rückbau der Schotterung bzw. im östlichen Bereich Versiegelung werden zur Modellierung die Materialien aus dem abzutragenden Geotopbereich verwendet, ergänzt durch Materialien aus dem weiteren Gelände.

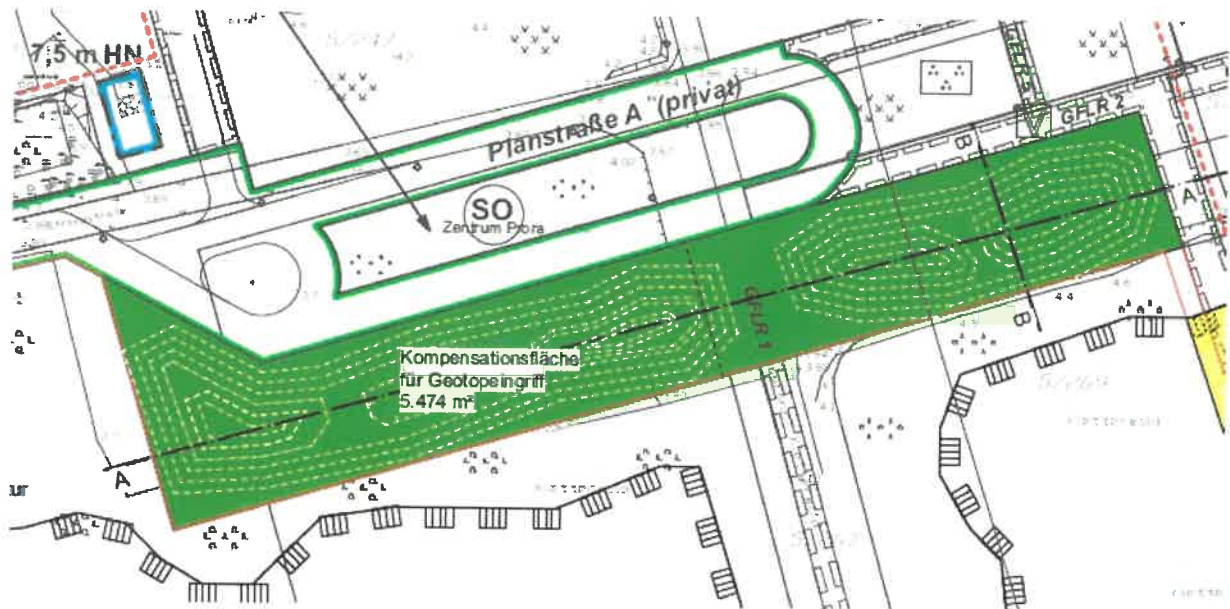


Abbildung 10: Skizze der geplanten Dünengestaltung
(Quelle Inselbogen Strandimmobilien GmbH & Co. KG)

Die Fläche wird nach der Modellierung mit standortheimischen Gehölzen aufgeforstet. Der Aufforstung wird zur Wahrung der Naturraumtypik in Richtung Norden und Osten ein 10 m breiter Waldrand aus standorttypischer Strauchvegetation vorgelagert. Zudem wurde beantragt, dass vor der Aufforstung der Schotter bzw. die Versiegelung einschließlich Unterbau komplett zu beseitigen sind sowie dass ein Anfüllen von sandigen Substraten aus dem angrenzenden Gelände zur Angleichung des Geländes an die umgebenden Höhen sowie der Nachbildung einer Dünenlandschaft erfolgt (Aufforstungsantrag vom 19.08.2019).

Die Kompensation wird im Flächenverhältnis von ca. 1:2,6 erbracht.

4.6) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Änderung würde der Bebauungsplan in der ursprünglichen Fassung umgesetzt werden. Es würden die für die Satzungsfassung prognostizierten Eingriffe verursacht werden, wodurch die Nutzbarkeit des Gesamtgeländes eingeschränkt würde. Die Nutzungsänderung innerhalb des Gebäudebestandes ist eingriffsneutral.

4.7) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich

Die Nutzungen beschränkten sich auf die unmittelbar für die Nutzung der Gesamtanlage erforderlichen Flächen einschließlich der Freiflächen. Die Beanspruchung neuer Waldflächen wird durch Ausweisung von Aufforstungsflächen innerhalb des Geltungsbereiches im Verhältnis von 1:1 vor

Ort kompensiert. Darüber hinausgehende Erfordernisse werden extern erbracht. Die Waldbilanz bleibt flächenanteilig für das Gesamtvorhaben nahezu gleich.

Zugunsten des geminderten Oberflächenwasserabflusses und der verbesserten Grundwasserneubildung erfolgt die Ausweisung von wasserdurchlässigen Flächenbefestigungsmaterialien für Nebenanlagen.

Die ausgewiesenen Nutzungen werden hinsichtlich ihrer Flächenbeanspruchung optimiert. Bedingt durch die begrenzte Verfügbarkeit von Flächen zur Unterbringung der zum Erhalt und zur wirtschaftlichen Nutzung des Denkmals erforderlichen Funktionen wird der erforderliche ökologische Ausgleich in einer Externen Maßnahme ausgewiesen.

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

Die Umsetzung der externen Ersatzaufforstung ist erfolgt. Aufgrund der hohen naturschutzfachlichen Überkompensation aus dem Ursprungsverfahren sind jegliche Eingriffe in den Bestand an Biotoptypen rechnerisch bereits kompensiert worden. Artenschutzrechtliche Aspekte werden gesondert betrachtet und in einem Maßnahmenkonzept gesichert.

4.8) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der beschränkten Flächenverfügbarkeit im Umfeld der Denkmalbestandteile optimiert die Planung die Erfordernisse an Funktionen unter Berücksichtigung der denkmalrechtlichen Erfordernisse auf engstem Raum. Insofern ergeben sich keine Planungsalternativen.

4.9) Zusätzliche Angaben

4.9.1) Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen des Vorhabens erfolgte verbal argumentativ. Hinweise zum Detaillierungsgrad und zu den Anforderungen an die Umweltprüfung wurden den Erfordernissen aus dem vorausgegangenen Verfahren angepasst. Eine erneute Biotoptypenerfassung erfolgte aufgrund des bestehenden Baurechts nicht.

Hinsichtlich der Fledermausvorkommen im Gebäudebestand erfolgten vertiefende Betrachtungen durch das Gutachterbüro Institut *biota*. Es wurden Maßnahmen detailliert.

Angesichts der aus dem Hauptverfahren umfangreich vorliegenden Unterlagen traten keine Schwierigkeiten beim Zusammenstellen der Angaben zum Plangebiet auf.

4.9.2) Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB haben die Gemeinden erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring). Ziel ist es, eventuelle unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Es wird davon ausgegangen, dass im Rahmen der routinemäßigen Überwachung durch die Fachbehörden erhebliche nachteilige und unvorhergesehene Umweltauswirkungen den Fachbehörden zur Kenntnis gelangen.

Zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sind folgende Maßnahmen zu treffen:

- stichprobenartige Ortsbesichtigungen während der Bauphase zur Überwachung der Durchführung und Einhaltung von baubegleitenden Maßnahmen zum Schutz, zur Vermeidung und Minderung von Eingriffsfolgen (inkl. Maßnahmen zum Schutz von Einzelbäumen)

und Vegetationsbeständen nach DIN 18920 bzw. RAS LP 4) sowie von Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

- Gehölz- und Einzelbaumpflanzungen sind im Rahmen der Entwicklungspflege auf einen Anwuchserfolg hin zu kontrollieren. In den folgenden Jahren ist der dauerhafte Erhalt der Anpflanzungen im Zuge der Unterhaltungspflege zu prüfen und ggf. durch gärtnerische Maßnahmen zu verbessern.
- Die Artenschutzmaßnahmen sind auf ihren Erfolg hin zu überprüfen. Im negativen Fall sind ergänzende Maßnahmen zwischen der UBB und der genehmigenden Behörde abzustimmen und umzusetzen.

4.10) Zusammenfassung

Die Erste Änderung des Bebauungsplans 14 „Kultur in Prora“ der Gemeinde Ostseebad Binz ist vorbehaltlich der zu erteilenden Ausnahme von den Bestimmungen des Geotopschutzes das Geotop G2_269 *Küstendüne Schmale Heide* in einer der acht ausgewiesenen Teilflächen betreffend, auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bzgl. der Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser / Wasserrahmenrichtlinie, Luft und Klima / Folgen des Klimawandels, Pflanzen und Tiere, Landschaft, Kultur- und Sachgüter, Kulturelles Erbe sowie Mensch als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind durch das geplante Vorhaben in einer bereits baulich vorgeprägten Umgebung, sowie angesichts der festgesetzten Minderungsmaßnahmen nicht zu erkennen.

Die mit der Planung verbundenen Eingriffe werden durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen.

Das Vorhaben berührt keine besonders wertvollen Bestandteile von Natur und Landschaft. Die Auswirkungen der mit dieser Planung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vorbelastung, die bestehende Darstellung und die Vermeidungsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit.

Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts sowie gem. § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope werden nicht beeinträchtigt. Die Beeinträchtigung des Geotops G2_269 wird aufgrund der unterdurchschnittlichen Biotopausstattung im Bereich als nicht erheblich betrachtet.

Tabelle: Zusammengefasste Umweltauswirkungen des Bebauungsplans

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit der Umweltauswirkungen durch die Planung	Erheblichkeit nach Minderung / Ausgleich (Maßnahme)
Mensch, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	positiv	-	-
Pflanzen und Tiere, Biodiversität	geringe Erheblichkeit	•	-
Boden, Fläche	geringe Erheblichkeit	•	-
Wasser, Wasserrahmenrichtlinie	geringe Erheblichkeit	•	-
Luft und Klima, Folgen des Klimawandels	nicht betroffen	-	-
Landschaft	geringe Erheblichkeit	•	-
Kultur- und Sachgüter, Kulturelles Erbe	positiv	-	-
Wechselwirkungen	geringe Erheblichkeit	•	-

••• sehr erheblich / •• erheblich / • wenig erheblich / - nicht erheblich

Ostseebad Binz, Oktober 2019

Anhang: Lesefassung der textlichen Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

1.1 SO (1) Zentrum Prora (§ 11 BauNVO)

Das SO (1) Zentrum Prora dient der Ansiedlung von Einrichtungen für Kultur, Veranstaltung und zur Freizeitgestaltung sowie ergänzender Nutzungen zur Versorgung der Besucher. Zulässig sind:

- Ausstellungsflächen mit dazugehörigen Werkstätten und sonstigen Nebenflächen,
- Sport-, Freizeit- und Bildungseinrichtungen sowie Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke,
- Versammlungsstätten, Vergnügungsstätten,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Läden,
- PKW- und Bus-Parkplätze.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Aufsichtspersonen.
- sonstige Gewerbebetriebe.

1.2 SO (2) Beherbergung (§ 11 BauNVO)

Das SO (2) Beherbergung dient der Ansiedlung von Betrieben der Hotellerie einschließlich der dazugehörenden Anlagen zur Betreuung der Gäste.

Zulässig sind:

- Betriebe der Hotellerie, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für die kulturelle und gesundheitliche Versorgung und für die sportliche Betätigung der Gäste.
- Stellplätze für den durch die in SO (2) zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Läden,
- Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Personen, die in Betrieben des SO (2) tätig sind.

1.3 SO (3) Tourismus (§ 11 BauNVO)

Das SO (3) Tourismus dient der Beherbergung sowie ergänzend dem Wohnen, ergänzt um Elemente der touristischen Infrastruktur. Zulässig sind:

- Boardinghäuser mit Ferienwohnungen und Wohnungen,
- Räume nach § 13 BauNVO für der Gesundheit dienende Berufe,
- Anlagen für die Verwaltung der Ferienwohnungen/Wohnungen,
- sonstige nicht störende Einrichtungen zur Freizeitgestaltung,
- Stellplätze für den durch die in SO (3) und SO (4) zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- der Versorgung des Gebiets dienende Läden,
- Anlagen für kulturelle Zwecke,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe in Verbindung mit Kultur, Tourismus, Freizeit, Sport und Erholung.

1.4 SO (4) Versorgung (§ 11 BauNVO)

Das **SO (4) Versorgung** dient der Versorgung der angrenzenden Gebiete sowie der Strandnutzer. Zulässig sind: Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Sanitäranlagen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe in Verbindung mit Tourismus, Freizeit, Sport und Erholung.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

2.1 Zulässige Grundfläche (§19 BauNVO)

Im **SO (2) Beherbergung** kann die zulässige Grundfläche mit von Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

Im **SO (2) Beherbergung** -Fläche B sowie **SO (3) Tourismus** -Fläche B gilt unter Einbeziehung von Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO eine zulässige Grundflächenzahl von 0,8.

2.2 Überschreitung Firsthöhe

Die festgesetzte Firsthöhe darf mit technisch bedingten Gebäudeteilen (Kaminen, Aufzugsüberfahrten) sowie mit aufgesetzten Oberlichtern in den **SO (2) Beherbergung**, **SO (3) Tourismus** und **SO (4) Versorgung** um bis zu 1,5m, im **SO (1) Zentrum Prora** um bis zu 3,0m überschritten werden.

2.3 Anzahl der Wohnungen (§9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)

Im **SO (3) Tourismus** ist je vollendete 80 qm Grundstücksfläche des **SO (3) Tourismus** -Fläche A eine Wohneinheit zulässig.

3.0 Baulinien / Baugrenzen (§23 Abs. 3 BauNVO)

3.1 In den Baugebieten kann ausnahmsweise ein Überschreiten von Baugrenzen mit Balkonen und verglasten Loggien um maximal 2,0 m zugelassen werden.

3.2 Im **SO (2) Beherbergung**, Fläche A sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unterirdische Gebäude / Gebäudeteile zulässig; deren Oberkante höchstens 4,0 m HN betragen darf.

4.0 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§9 Abs.1 Nr.4 und Nr.22 BauGB)

4.1) Stellplätze und Garagen (§12 Abs. 6 BauNVO)

Im **SO (1) Zentrum Prora** sind Stellplätze mit Ausnahme von Behinderten- und Busparkplätzen ausschließlich in den ausgewiesenen Stellplatzflächen **GSt. 3** und **St. 4** zulässig.

Im **SO (2) Beherbergung** sind Stellplätze mit Ausnahme von Behindertenparkplätzen sowie Kurzzeitparkplätze für Ankunft / Abfahrt ausschließlich innerhalb der ausgewiesenen, der Bebauung zugeordneten Gemeinschaftsstellplatzflächen **GSt. 2** oder in unterirdischen Gebäuden (vgl. TF 3.2) zulässig.

Im **SO (3) Tourismus** sind Stellplätze ausschließlich innerhalb der ausgewiesenen, der Bebauung in **Fläche A** zugeordneten Gemeinschaftsstellplatzflächen **GSt. 1** zulässig.

Im **SO (4) Versorgung** sind Stellplätze ausschließlich innerhalb der ausgewiesenen, der Bebauung zugeordneten Gemeinschaftsstellplatzflächen **GSt. 1** im **SO (3) Tourismus** zulässig.

4.2 Nebenanlagen (§14 Abs.1 BauNVO)

Nebenanlagen als Gebäude sind im **SO (1) Zentrum Prora**, **SO (2) Beherbergung –Fläche A**, **SO (3) Tourismus –Fläche A** sowie **SO (4) Versorgung** außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

5.0 Grünordnerische Festsetzungen

5.1 Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 i.V.m. Nr.25a BauGB)

a) Gestaltung der privaten Grünfläche östlich SO (1) (G 1)

Bei der Gestaltung der Grünflächen sind Pflanzungen mit den unter Teil B Text -Pflanzenlisten- aufgeführten Pflanzenarten auszuführen.

Auf der Grünfläche ist die Anlage von Aufenthaltsbereichen und von Spiel- und Bewegungsangeboten zulässig. Dabei sind Befestigungen nur in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig. Dafür können Schotterrasen, Rasengittersteine und/oder Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken und ein großporiges- bzw. offenfugiges Pflaster verwendet werden.

Der Zugang von den Flächen in die angrenzenden Wald- / Biotopbereiche ist durch einen Zaun zu unterbinden.

5.2 Pflanzgebote (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

a) ---

b) Baumreihe entlang Planstraße B (A 2)

Entlang Planstraße B (Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich) sind insgesamt mindestens 43 großkronige Laubbäume zu pflanzen. Zur Pflanzung sind dabei die unter Teil B Text -Pflanzenlisten- aufgeführten Pflanzenarten in den jeweils angegebenen Mindestqualitäten zu verwenden. Für die zu pflanzenden Bäume ist ein durchgängiger gras-, stauden- oder straubewachsener Pflanzstreifen mit einer Mindestbreite von 4 m vorzusehen. Die Grünfläche ist gegen ein Befahren durch Fahrzeuge zu sichern.

c) Bepflanzung von Stellplatzflächen (A 3-6)

Stellplatzflächen sind gemäß der nachfolgenden Festsetzungen zu begrünen. Zur Pflanzung sind dabei die unter Teil B Text -Pflanzenlisten- aufgeführten Pflanzenarten in den jeweils angegebenen Mindestqualitäten zu verwenden.

Für die zu pflanzenden Bäume sind gras-, stauden- oder straubewachsene Baumscheiben von mindestens 12 qm Größe und einer Mindestbreite von 2 m vorzusehen. Die Baumscheiben sind gegen ein Befahren durch Fahrzeuge zu sichern und die Bäume mit einem Anfahrerschutz zu versehen. Davon abweichend ist die Anlage von überfahrbaren Baumscheiben zulässig, sofern die Baumscheibe konstruktiv vor Bodenverdichtungen geschützt und der Baum mit einem Anfahrerschutz versehen wird.

- GSt. 1 (A 3)

Auf der Gemeinschaftsstellplatzfläche GSt. 1 sind insgesamt mindestens 50 großkronige Laubbäume zu pflanzen.

- GSt. 3 (A 5)

Auf der Stellplatzfläche St. / GSt. 3 sind insgesamt mindestens 40 großkronige Laubbäume zu pflanzen.

5.3 Maßnahmen zum Schutz (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

a) ---

b) Sicherung von Waldrändern (M 2)

Alle an Verkehrs- oder Stellplatzflächen sowie an mit Fahrrechten belegten Flächen angrenzende Waldbestände sind dauerhaft gegen Befahren zu sichern.

c) Lenkungsmaßnahme im Küstenbereich (M 3)

In dem östlich des Blocks III Küstenbereich / Wald ist die Anlage einer die Besucher lenkende Wegestruktur durch den Wald zulässig. Dies hat in Form einer aufgeständerten Stegkonstruktion zu erfolgen, die eine beidseitige Brüstung erhält. Der Steg verläuft unter Aufnahme der Tasse des Trampelpfades parallel zum Strand. Unter Anbindung des vorhandenen Gebäudedurchgangs im Block III sowie der beiden vorhandenen Strandzugänge im Norden über die Treppenanlage sowie im Süden an der Grenze des Plangebiets erfolgen insgesamt drei Querverbindungen zwischen dem Block III und dem Strand. Weitere Strandabgänge vom Steg sind nicht zulässig. Der exakte Verlauf des Steges ist in Abhängigkeit von der Topografie und dem Baumbestand in der Örtlichkeit festzulegen.

d) Regenwasserversickerung

Auf den als Sondergebieten ausgewiesenen Grundstücksflächen ist die Versickerung des Regenwassers sicherzustellen. Das Regenwasser ist über private Versickerungsschächte und/oder Rigolen bzw. Versickerungsmulden auf den Grundstücken zu versickern.

Parkplatzflächen sowie Wegeflächen innerhalb der Baugebiete sind mit Ausnahme der Fahrspuren wasserdurchlässig zu befestigen. Dafür können Schotterrasen, Rasengittersteine und/oder Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken und ein großporiges— bzw. offenfugiges Pflaster verwendet werden.

5.4 Maßnahmen zum Schutz von besonders und streng geschützten Tierarten (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)

Zum Schutz der im Plangebiet selbst sowie in den mit dem Plangebiet angrenzend direkt verbundenen Lebensräumen vorkommenden besonders und streng geschützten Tierarten sind folgende Schutzmaßnahmen umzusetzen;

a) Erhalt von Fledermausquartieren innerhalb von Gebäuden (EFSQ), (EFWQ)

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Fledermausquartiere sind zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu sichern. In diesen Gebäudebereichen ist die Veränderung der Gebäude bzw. der Gebäudenutzung nur unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange zulässig.

Für die in der Planzeichnung mit EFSQ gekennzeichneten Gebäudebereiche gelten die unter Teil B Text Nr. 5.4b) (FFSQ) getroffenen Festsetzungen.

Für die in der Planzeichnung mit EFWQ gekennzeichneten Gebäudebereiche gelten die unter Teil B Text Nr. 5.4c) (FFWQ) getroffenen Festsetzungen.

b) Vermeidung der Störung von Fledermäusen im Sommerquartier in Fassadenspalten (FFSQ)

Zur Vermeidung von Individuenverlusten von Fledermäusen im Sommerquartier in Fassadenspalten erfolgt eine punktuelle Bauzeitbeschränkung von Mitte April bis Mitte August. Während dieser Zeit sind in den mit FFSQ gekennzeichneten Fassadenbereichen keine Arbeiten an den Gebäuden zulässig. Darüber hinaus sind hier in dieser Zeit das Anbringen von Planen und Netzen an Baugerüsten sowie eine nächtliche Beleuchtung unzulässig.

c) Vermeidung der Störung von Fledermäusen im Winterquartier in Fassadenspalten (FFWQ)

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

d) Schaffung von Winterquartieren für Fledermäuse an Gebäudefassaden (AM 1)

An den Süd- und Westfassaden des Gebäudes sind insgesamt 40 neue Winterquartiere für Fledermäuse zu schaffen. Dazu sind an den fensterfreien Bereichen in verschiedenen Höhen Einbau-Winterquartiere in Gruppen von 2 bis 10 nebeneinander liegenden Einbaukästen unterhalb des Daches einzubauen. Über den vorgegebenen Einflugschlitz ist ein zusätzlicher Vorsprung

von 4 bis 8 cm anzubringen. Die Quartiere sind in das Mauerwerk zu integrieren und farblich der Fassadengestaltung anzupassen.

e) Schaffung von Sommerquartieren für Fledermäuse an Gebäudefassaden (**AM 2**)

An den Fassaden des Gebäudes sind insgesamt 40 neue Sommerquartiere für Fledermäuse zu schaffen. Dazu sind an den fensterfreien Bereichen in einer Fassadenhöhe ab 4m in verschiedenen Höhen Gruppen von jeweils 4 bis 6 nebeneinander liegenden und miteinander verbundenen Einbaukästen in die Fassade einzulassen. Die Anbringung hat vorwiegend an den Süd- und Südwestfassaden, mit kleineren Kastengruppen je 2 Stück aber auch in andere Himmelsrichtungen exponiert zu erfolgen. Die Quartiere sind in das Mauerwerk zu integrieren und farblich der Fassadengestaltung anzupassen. Zusätzlich ist umlaufend der Traufbereich der Gebäude fledermausgerecht zu verblenden.

f) Sicherung und Optimierung von unterirdischen Fledermauswinterquartieren (**AM 3**)

Die in der Planzeichnung mit EFWQ gekennzeichneten unterirdischen Winterquartiere von Fledermäusen sind in ihrer Funktion zu sichern und zu entwickeln. Dazu sind die Versteckstrukturen, das Quartierklima und die Einflugbereiche zu erhalten und zu verbessern.

g) Vermeidung der Störung von gebäudebewohnenden Brutvögeln (**BZBB**)

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

h) Schaffung von Ersatzbrutstätten für gebäudebewohnende Vögel (**AM 4**)

An den Fassaden des Gebäudes sind neue Brutplätze zu schaffen. Dabei sind für Turmfalken 5 Stück, für Mauersegler 3 Gruppen mit 4 Stück, für Mehlschwalben 20 Stück, für Rauchschwalben 20 Stück und für nischen- und höhlenbrütende Vogelarten insgesamt 100 Brutplätze einzubauen. Die Brutplätze sind in das Mauerwerk zu integrieren und farblich der Fassadengestaltung anzupassen.

i) Entwicklung von Rückzugsbereichen für Reptilien (**AM 5**)

Auf der Fläche sind Rückzugsbereiche für Reptilien zu entwickeln. Dazu sind entlang der Grenze zum angrenzenden Baugebiet Gabionen mit Stein- und Totholzschüttungen zu errichten.

5.5 Pflanzenlisten

Alle im Teil B Text festgesetzten Pflanzungen sind mit den in den folgenden Pflanzenlisten aufgeführten heimischen und standortgerechten Pflanzenarten gemäß der angegebenen Qualitätsangabe auszuführen.

a) Pflanzenliste für Baumpflanzungen:

Acer campestre — Feldahorn, Acer platanoides — Spitzahorn, Acer pseudoplatanus — Bergahorn, Alnus glutinosa — Roterle, Betula pendula — Birke, Carpinus betulus — Hainbuche
Crataegus laevigata agg. — Weißdorn, Crataegus monogyna — Weißdorn, Fagus sylvatica — Rotbuche, Malus domestica — Holzapfel, Pinus sylvestris — Kiefer, Populus tremula — Zitterpappel, Quercus petraea Traubeneiche, Quercus robur — Stieleiche, Robinia pseudoacacia — Robinie, Salix caprea — Salweide, Salix daphnoides — Reif—Weide, Sorbus aucuparia — Eberesche, Sorbus domestica — Elsbeere, Sorbus intermedia — Schwedische Mehlbeere, Tilia cordata — Winterlinde, Tilia platyphyllos — Sommerlinde, Tilia tomentosa — Silberlinde, Tilia vulgaris "Pallida" — Kaiserlinde, Ulmus laevis — Flatterulme, Ulmus minor — Feldulme

Mindestqualitäten für Baumpflanzungen: 3 x verpflanzte Hochstämme mit Ballen. Stammumfang von 18-20cm.

b) Pflanzenliste für Strauchpflanzungen:

Cornus sanguinea — Roter Hartriegel, Corylus avellana — Hasel, Euonymus europaea — Pfaffenhut, Genista tinctoria — Färber—Ginster, Hippophae rhamnoides — Sanddorn, Ilex aquifolium — Stechpalme, Ligustrum vulgare — Liguster, Lonicera xylosteum — Heckenkirsche, Malus domestica — Holzapfel, Prunus padus — Traubenkirsche, Prunus spinosa — Schlehe, Rhamnus catharticus — Kreuzdorn Ribes uva—crispa — Wilde Stachelbeere Ribes alpinum — Wilde Johannisbeere, Rosa canina — Hundsrose, Rosa glauca — Hechtrose, Rosa omelensis f. pteracantha — Stacheldrahtrose, Rosa pimpinellifolia — Bibernelle, Rosa rubiginosa — Weinrose, Rosa rugosa — Kartoffelrose, Rosa tomentosa — Filzrose, Rubus fruticosus — Brombeere, Rubus idaeus — Himbeere, Sambucus nigra — Holunder, Sarothamnus scoparius — Besenginster, Salix caprea — Salweide, Salix purpurea — Purpurweide, Vaccinium myrtillus — Blaubeere, Viburnum opulus — Gem. Schneeball,

Mindestqualitäten für Strauchpflanzungen: verpflanzte Sträucher (Höhe 80 bis 100 cm) bzw. leichte Heister (Höhe 150 bis 175 cm)

Zusammensetzung: bei flächigen Strauchpflanzungen mindestens 10 der genannten Arten mit jeweils mindestens 5% Anteil

In flächigen Strauchpflanzungen zulässige Kletterpflanzen:

Clematis montana — Anemonen—Waldrebe, Clematis vitalba — Gemeine Waldrebe, Hedera helix — Gemeiner Efeu, Lonicera periclymenum — Wald—Geißblatt

6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

6.1 **GFLR 1** als Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

6.2 **GFLR 2** als Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger

6.3 Straßenverkehrsflächen (**GFLR 3**)

Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind zugleich festgesetzt (GFLR 3) als Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie als Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger.

6.4 Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung (**GFLR 4**)

Die festgesetzten Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich) sind zugleich festgesetzt (GFLR 4) als Geh- und Fahrrecht für nicht motorisierte Fahrzeuge zugunsten der Allgemeinheit, als Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger sowie als Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger.

6.5 **GFLR 5** als Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger und Anlieger

7 Nachrichtliche Übernahmen (§9 Abs.6 BauGB)

7.1 Denkmalschutz

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

7.2 Bodendenkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich kleinteilig Bodendenkmale (vorwiegend Reste der Baustelleneinrichtung und späterer Freiflächengestaltung). Die Veränderung oder Beseitigung kann nach §7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen [§6 (5) DSchG M-V]. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation

der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß §11 DSchG M—V unverzüglich bergen und dokumentieren können (vgl. §11 Abs.3 DSchG M—V).

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß §11 DSchG M—V (GVBl. Mecklenburg—Vorpommern Nr.1 vom 14.01. 1998, S.12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

7.3. Baumschutz

Es gilt die Satzung zum Schutz des Bestandes an Bäumen und Gehölzen der Gemeinde Ostseebad Binz — Baumschutzsatzung vom 25.05.2000.

7.4 Abstand baulicher Anlagen zum Wald

Zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf und Waldbrand ist gemäß §20 Landeswaldgesetz M—V (LWaldG M—V) bei der Errichtung baulicher Anlagen zum Wald ein Abstand von 30m einzuhalten.

7.5 Altlastenverdacht

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist auf der Grünfläche G 2 der Standort des ehemaligen Heizhauses als altlastenverdächtige Fläche im Altlastenkataster des Landkreises Vorpommern-Rügen, Amt für Umweltschutz- und Landschaftspflege, Sachgebiet Altlasten, erfasst. Der mit Heizöl belastete Boden wurde saniert, jedoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Tiefbauarbeiten in diesem Bereich belasteter Boden angetroffen wird.

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

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

7.6 Vermessungsmarken

Im Bereich des Bebauungsplangebiets befinden sich Vermessungsmarken, die nach §7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg—Vorpommern vom 21.07.1992 (GVBl. M—V S. 390), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes über die Funktionalreform vom 05.05.1994 (GVBl. M—V S. 566), gesetzlich geschützt sind. Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage—, Höhe— und Schwerfestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von 2,0m Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert 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 Landesvermessungsamt Mecklenburg—Vorpommern mitzuteilen. Falls einer der geodätischen Festpunkte durch das Bauvorhaben gefährdet wird, ist rechtzeitig ca.4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Landesvermessungsamt M—V zu stellen. Ein Handeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

8 Hinweise

8.1 Allgemeine Hinweise zur Grünordnung

- a) Die Anforderungen der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sind einzuhalten.
- b) Die festgesetzten Pflanzgebote sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen bzw. nach Nutzungsbeginn der Gebäude durchzuführen. Für die Gehölzpflanzungen ist eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege von insgesamt 3 Jahren vorzusehen.

8.2 Hinweise zu den Maßnahmen zum Schutz von besonders und streng geschützten Tierarten

- a) Ersatzquartiere nach 5.4 d, e, h sind zeitlich so umzusetzen, dass eine kontinuierliche ökologische Funktionalität sichergestellt ist.
- b) Die Gebäudebereiche, an denen Ersatzquartiere eingebaut werden, sind zukünftig frei von indirekter und direkter Beleuchtung zu halten.
- c) Bei der Umsetzung der Ersatzmaßnahmen ist eine fachliche Begleitung durch einen Fledermausexperten sicherzustellen.
- d) Für die durchgeführten Maßnahmen ist eine Erfolgskontrolle über mindestens 3 Jahre durchzuführen. Diese sollte – neben stichprobenartigen Sichtkontrollen – auch eine Dauerüberwachung ausgewählter, unterschiedlicher Fledermausverstecke mittels Lichtschrankentechnik und Innentemperaturmessung beinhalten. Darüber hinaus ist für das Fledermausschwarm- und Winterquartier des Kellers „Prora Mitte“ ein dauerhaftes Quartiermonitoring zur Beobachtung der Fledermausbestände und des Quartierklimas einzurichten.
- e) Im Falle, dass einzelne Ersatzmaßnahmen – abgesehen von den zwingend zu erhaltenden Quartierbereichen – aus derzeit unvorhersehbaren Gründen nicht möglich sind, jedoch bekannt gewordene Fledermausquartiere den Tieren entzogen wurden, so müssen die vorgesehenen Ersatzmaßnahmen in 1,5-fachem Umfang an anderen Gebäuden innerhalb von Binz / OT Prora umgesetzt werden.