

Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad Binz

- Begründung -

**Auftraggeber: Gemeinde Ostseebad Binz
Jasmunder Straße 11; 18609 Binz**

Auftragnehmer:



stadtplanung bruns

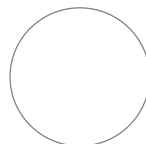
Sophienstraße 19; 23560 Lübeck

Telefon: 03 88 26 – 8 65 90

Bearbeitung: Dipl. Ing. Reinhard Bruns, Birgit Bork

Planungsstand: November 2006 / Satzungsbeschluss

Diese Begründung wurde in der Sitzung
der Gemeindevertretung des Ostseebades Binz
am **30.11.2006** gebilligt.



Binz, den

Siegel

.....

Der Bürgermeister

INHALTSVERZEICHNIS:

1	Grundlagen.....	4
1.1	Geltungsbereich.....	4
1.2	Grundlagen und Bestandteile der Planung.....	4
1.3	Grund zur Aufstellung des Bebauungsplanes	5
1.4	Gesetzliche Grundlagen	5
1.5	Bestehende Rechtsverhältnisse und Verfahren	6
2	Begründung zu den Planinhalten.....	7
2.1	Beschreibung des Plangebietes	7
2.2	Ziel der Planung / Leitidee	8
2.3	Bebauung und Nutzung / Baugebiete	9
2.3.1	SO – Camping (Gebiet 1).....	10
2.3.2	SO - Jugendherberge (Gebiet 2).....	11
2.3.3	SO - Verwaltung, Kultur, Soziales, Bildung und Gesundheit (Gebiet 3).....	11
2.3.4	Freiflächennutzung.....	12
2.3.5	Stellplätze / ruhender Verkehr.....	12
2.4	Verkehrerschließung.....	13
2.4.1	Überregionale Anbindung.....	13
2.4.2	Innerörtlicher Verkehr	14
2.5	Waldflächen	15
2.6	Flächenbilanz.....	16
2.7	Örtliche Bauvorschriften, Bauordnung und Denkmalschutz	16
3	Natur und landschaft.....	18
3.1	Landschaftsplanung / Grünordnung	18
	Pflege- und Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden	18
3.2	Umweltprüfung / Umweltbericht.....	19
3.3	Eingriffsregelung.....	19
3.4	Schutzgebiete und Schutzobjekte	20
4	Küsten- und Gewässerschutz.....	21
4.1	Küstenschutz	21
4.2	Gewässerschutz	21
5	Ver- und Entsorgung	21
5.1	Wasserversorgung / Abwasserbeseitigung	21
5.2	Beseitigung des Oberflächenwassers	22
5.3	Versorgung mit elektrischer Energie.....	23
5.4	Gasversorgung	24
5.5	Wärmeversorgung	24
5.6	Regenerative Energiequellen	25
5.7	Nutzung von Regenwasser.....	25
5.8	Telekommunikation.....	25
5.9	Feuerschutz	26
6	Altlasten und Abfallentsorgung	26
7	Schallschutz.....	27
TEIL 2 – UMWELTBERICHT.....		30

TEIL 1 – PLANUNGSBERICHT

1 GRUNDLAGEN

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.18 der Gemeinde Binz liegt in der Ortslage Prora und umfasst die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Bauflächen des Blockes 5 und die Ruine des Blockes 6 sowie die östlich und westlich an das Gebäude bzw. die Ruine anschließenden Wald- und Freiflächen einschließlich des Küstenschutzwaldes und des Strandes an der Prorer Wieck.

Ergänzt wird dieser durch die Aufnahme einer weiteren Verkehrsanbindung im Westen des Plangebietes, die eine Erschließungssicherheit aus Richtung Saßnitz für das Gesamtareal „Prora“ langfristig sicher soll.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- ⇒ im Norden durch Wald des Naturschutzgebietes Schmale Heide und Feuersteinfelder (Grünflächen im rechtsgültigen FNP)
- ⇒ im Osten durch die Prorer Wiek / Ostsee
- ⇒ im Süden durch die „Offizierssiedlung“ an der Nordstraße
- ⇒ und im Westen durch die Mukraner Straße

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ein Areal mit einer Größe von ca. 47,7 ha.

Der Geltungsbereich entspricht dem der in Aufstellung befindlichen 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Binz und ist in der Planzeichnung im Maßstab 1:1000 dargestellt.

Die genaue räumliche Lage des Geltungsbereiches kann der Übersichtsgrafik auf der Planzeichnung entnommen werden.

1.2 Grundlagen und Bestandteile der Planung

Grundlage der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes ist eine digital erstellte Katasterkarte im Maßstab 1:1000, die im Auftrag des Bundesvermögensamtes angefertigt wurde.

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

Der Bebauungsplan Nr.18 besteht aus der Planzeichnung und dieser Begründung mit Umweltbericht.

1.3 Grund zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Gemäß § 1 Abs.3 BauGB sind die Gemeinden verpflichtet Bauleitpläne aufzustellen, " ... sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. "

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.18 wurde somit notwendig, um die im Flächennutzungsplan und im Entwicklungskonzept "Prora für Rügen (Bedarfs- und Wirtschaftlichkeitsstudie S.T.E.R.N. GmbH 1997) formulierten Entwicklungsziele für die betreffenden Baugebiete auf der Grundlage vorliegender Nutzungskonzepte verbindlich zu definieren und damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung für das Areal im Sinne eines verträglichen Miteinander von gebauter Umwelt und Landschaftsraum zu gewährleisten.

1.4 Gesetzliche Grundlagen

Für die Planung gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- das Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) Zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.6.2005 (BGBl. I S. 1818) m.W.v. 1.7.2005
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 127) geändert durch Art. 3 des Inv. WoBaulG v. 22.04.1993 (BGBl. IS. 466, 479).
- für die Darstellung des Planinhaltes die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl, Teil I, Nr. 3 vom 22.01.1991, S.58).
- das Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V 1998 S.12).
- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG – Bundesnaturschutzgesetz) vom 25. März 2002 (BGBl. I Nr. 22 vom 03.04.2002 S. 1193; 25.11.2003 S. 2304)
- das Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) vom 21.07.1998 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 791-5)

- das Landeswassergesetz Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) vom 30.11.1992 (GVOBl. M-V 1992, S. 669)
das Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG M-V) vom 08.02.1993 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 790-2) zuletzt geändert durch Artikel 1 des 1. ÄndG LWaldG vom 18. Januar 2005 (GVOBl. M-V S. 34)
- die Waldabstandsverordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 20.04.2005 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 790-2-8)
- die Satzung zum Schutz des Bestandes an Bäumen und Gehölzen der Ostseebadgemeinde Binz - Baumschutzsatzung vom 25.05.2000

1.5 Bestehende Rechtsverhältnisse und Verfahren

Die Gemeindevertretung Binz hat auf ihrer Sitzung am 15.12.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Jugendzeltplatz - Jugendherberge Prora“ beschlossen.

Gemäß §1 Abs.4 BauGB sind die Bauleitplanungen den Zielen der Raumordnung anzupassen. Um den rechtlichen Anforderungen zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung zu genügen, wurden bereits im Verfahren zum derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Binz Abstimmungen mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung und dem Ministerium für Bau-, Landesentwicklung und Umwelt M-V unter Hinzuziehung des Landkreises Rügen vorgenommen.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Binz sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.18 eine Mischnutzung von Kultur und Fremdenverkehr vor.

Um dieses Planungsziel in eine tragfähige städtebaulichen und naturräumliche Konzeption umzusetzen ist für den Bereich der geplanten Vorhaben eine detaillierte Flächenanalyse/Potentialanalyse vorgenommen worden, die sowohl mit dem Planungsträger, dem Landkreis Rügen, als auch mit den zuständigen Naturschutzfachbehörden diskutiert und abgestimmt wurde. Im Ergebnis ist festgestellt worden, dass für die angestrebte Nutzung und damit für den Bebauungsplan die nach §8 Abs.2 BauGB erforderliche Entwicklung aus dem zu diesem Zeitpunkt geltenden Flächennutzungsplan nicht gegeben und damit die Aufstellung einer 11. FNP-Änderung notwendig ist.

Für die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt nunmehr die Genehmigung vom 30.01.2007 vor.

Den Maßgaben des an das Europarecht angepassten Baugesetzbuches von 2004 entsprechend, erfolgte als erster Verfahrensschritt der Planung die Beteiligung gemäß §4 Abs.1 BauGB, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Zu diesem Zweck wurde der Vorentwurf des Bebauungsplanes den wichtigsten Behörden im Rahmen eines Scoping-Termins vorgestellt und die der Planung

zugrunde liegende Konzeption erörtert. Nach Auswertung des Protokolls dieses Termins und der eingegangenen schriftlichen Äußerungen erfolgte die weitere Bearbeitung des Bebauungsplanentwurfes und im Parallelverfahren die Erarbeitung der notwendigen Flächennutzungsplanänderung.

Die Auswertung des bisher durchgeführten Scopings ist der Begründung als tabellarische Aufstellung beigelegt (Anlage 1).

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde, dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss vom 15.12.2005 entsprechend, den von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.2 BauGB und den Nachbargemeinden gemäß §2 Abs.2 BauGB zur Beurteilung vorgelegt.

Die Bürgerbeteiligung gemäß §3 Abs.2 erfolgte im Rahmen der öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 26.09.2006 bis 27.10.2006.

Am 30.11.2006 wurden die eingegangenen Stellungnahmen geprüft. Äußerungen von Bürgern lagen nicht vor.

Der Satzungsbeschluss wurde auf der Sitzung der Gemeindevertretung am 30.11.2006 gefasst.

2 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANINHALTEN

2.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet Prora ist baulich geprägt durch das großvolumige sechsgeschossige Gebäude Block 5 der im Auftrag der nationalsozialistischen Massenorganisation "Kraft durch Freude" (KdF) in den 1930er Jahren geplanten Großeinrichtung für Urlaub und Freizeit.

Das imposante Gebäude, das eine Länge von etwa 400m aufweist und daher ein besonders massives Erscheinungsbild hat, ist derzeit ungenutzt, bildet aber den architektonischen Schwerpunkt des Gebietes.

Nördlich des Blockes 5 befindet sich die Ruine des Blockes 6, die nur noch als Fundamentfragment erscheint, das mehr oder weniger von Vegetation überdeckt wird.

Des Weiteren befinden sich im Geltungsbereich ein leergezogenes, vorher gewerblich genutztes, hallenförmiges Gebäude, eine kleine Bildungseinrichtung mit vorgelagerten Stellplätzen und weitere verschiedene befestigte und unbefestigte Flächen, die der Park- bzw. Stellplatznutzung dienen.

Das Plangebiet ist geprägt durch ausgedehnte Grünflächen, die je nach bisheriger Nutzungsintensität unterschiedlichen Vegetationsbestand aufweisen bzw. bewaldet sind und eine Vielfalt von Tier- und Pflanzenarten beherbergen. Die Flora besitzt zum Teil Biotopcharakter.

Die Erschließung der Baugebiete erfolgt derzeit über eine direkt an die Landesstraße L 29 angebundene, parallel verlaufende Sammelstraße (Mukraner Straße).

Eine detaillierte Bestandsdarstellung kann dem Umweltbericht zum Bebauungsplan entnommen werden.

2.2 Ziel der Planung / Leitidee

Wie im Nutzungskonzept Prora für Rügen und im Flächennutzungsplan der Gemeinde Binz formuliert, ist für die Innutzungnahme von Prora von einem langfristigen Entwicklungsprozess auszugehen, der zum jeweils gegebenen Zeitpunkt mit konkreten Planungen zu lenken ist.

Ziel ist es, die verbindlichen Planungen so auszugestalten, dass eine Verknüpfung der Einzelnutzungen im Sinne des inneren Zusammenhaltes des Gesamtvorhabens und der gegenseitigen Ergänzung der Nutzungen und damit die Verwirklichung des Gesamtkonzeptes gewährleistet ist.

Mit der vorliegenden Planung wird eines der avisierten Nutzungssegmente planungsrechtlich vorbereitet, wobei davon ausgegangen wird, dass die zukünftigen Nutzungen einander bedingen und die Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Segmenten des Nutzungskonzeptes notwendig sind, um den Standort attraktiv zu machen und Prora mit regem touristischen und kulturellen Leben zu erfüllen.

Im hier zu betrachtenden Planungsraum sollen insbesondere die Voraussetzungen für die Entwicklung des Jugendtourismus als eines der angestrebten tragenden Segmente des Entwicklungskonzeptes "Prora für Rügen" (Bedarfs- und Wirtschaftlichkeitsstudie S.T.E.R.N. GmbH 1997) geschaffen werden.

Als erster Schritt ist hierzu im Hinblick auf das Entwicklungsgebot die Anpassung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes an die aktuellen Anforderungen und/oder Bestandsanalysen vorgenommen worden (vgl. 11. FNPÄ).

Das in Prora geplante Wohnungs- und Bettenpotential ist durch die Aufnahme des Entwicklungskonzeptes Prora für Rügen in das Raumordnungsprogramm regionalplanerische Zielstellung.

Die hier avisierte maximale Bettenzahl von insgesamt 3000 und die maximale Zahl der Wohneinheiten von 900 wird damit für die gemeindliche Planung als bindend betrachtet und im Rahmen der weiteren Planungen berücksichtigt.

Mit angestrebten 500 Betten für die zentral geplante Jugendherberge wird den landesplanerischen Bindungen entsprochen, sodass von einer nahtlosen Einbindung in das Gesamtkonzept Prora auszugehen ist.

Auszug aus dem rechtsgültigen FNP vom 24.10.2000 / Entwicklungskonzept „Prora für Rügen“

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

Bezüglich der geplanten Jugendtouristischen Nutzung soll mit Schaffung eines ergänzenden vielfältigen kulturellen Angebotes eine besondere Qualität erreicht werden, die hier schon allein aufgrund der städtebaulichen und räumlichen Lage und des geschichtlichen Hintergrundes gute Voraussetzungen und Entwicklungsperspektiven hat.

In günstiger Ortsrandlage soll hier ein multifunktionales internationales Jugendbegegnungszentrum entstehen, für das mit der Jugendinitiative Prora 03 und Prora 06 des Landes Mecklenburg-Vorpommern, bereits der Grundstein gelegt wurde.

Mit der Schaffung der notwendigen räumlichen Voraussetzungen und der benötigten Infrastruktur insbesondere für Großveranstaltungen und Open-Air-Events soll die Jugendbegegnungsstätte Prora zu einer festen zukunftsweisenden Institution für die Jugend in Deutschland und Europa werden.

Hiervon ausgehend werden auch Synergieeffekte und eine weitere Belebung des Inseltourismus erwartet, da davon ausgegangen werden kann, dass die kulturellen Veranstaltungen auch von anderweitig untergebrachten Gästen besucht werden und andererseits die Gäste des Jugendzeltplatzes und der Jugendherberge anderweitige Angebote auf der Insel nutzen werden.

Sowohl umliegende Freizeiteinrichtungen, als auch Gastronomie und Handel werden somit an der geplanten Nutzung partizipieren.

2.3 Bebauung und Nutzung / Baugebiete

Mit dem Bebauungsplan Nr.18 soll, unter dem Aspekt einer städtebaulich sinnvollen Gliederung der Bereiche insbesondere die landschaftsräumliche Einbindung der zukünftigen Nutzungen vorbereitet und gewährleistet werden. Das Konzept für die Bebauung und die Anlage und Ausgestaltung der Freiflächen verfolgt das Ziel, die Potentiale des Naturhaushaltes trotz der geplanten Nutzungen, ent-

sprechend dem Gebot der Vermeidung und Minimierung soweit wie möglich zu erhalten und zu entwickeln und dabei auch die denkmalpflegerischen Belange zu berücksichtigen.

Ein weiterer Schwerpunkt der Konzeption ist eine naturräumlich verträgliche, verkehrstechnisch sinnvolle Erschließung der Flächen.

Wichtiges Anliegen des Bebauungsplanes ist auch, soweit wie sicherheitstechnisch möglich, die Durchlässigkeit der Baugebiete zu erhalten bzw. herzustellen, um die öffentliche Begehbarkeit und Erlebbarkeit des Areals und seiner Besonderheiten sowohl für Nutzer als auch für Besucher zu gewährleisten und dem Gebiet eine an den konkreten Nutzungsansprüchen orientierte, eigene städtebauliche Qualität und Identifikation zu verleihen.

Auf der Grundlage der 11. Flächennutzungsplanänderung konkretisiert der Bebauungsplan die zukünftigen Zweckbestimmungen der Bauflächen und nimmt eine genaue räumliche Zuordnung und Gliederung der Nutzungen vor.

2.3.1 SO – Camping (Gebiete 1a und b)

Stellflächen und Mehrzweckgebäude

Auf der Grundlage der vorliegenden Potentialanalyse des Planverfassers und des mit der zuständigen Forstbehörde abgestimmten Gestaltungskonzeptes des Landschaftsarchitekturbüros Stefan Pulkenat erfolgt die Festsetzung der Flächen ausschließlich für die Campingnutzung und deren klare Abgrenzung zum Wald. Hier sollen ca. 250 Stellflächen ausschließlich für Zelte untergebracht werden. Der mit der Forstbehörde abgestimmte Mindestabstand der Zeltbereiche zum Wald soll 5m betragen. Inwieweit dies abzusichern ist, ist im folgenden Baugenehmigungsverfahren zu klären.

Das Konzept für die Zeltplatznutzung berücksichtigt weitestgehend die vorgefundenen naturräumlichen Strukturen. Die dabei entstehenden Flächen unterscheiden sich in Größe und Zuschnitt und können so ganz unterschiedliche Nutzergruppen aufnehmen. Angrenzende Wald- und Strauchflächen, die durch zusätzliche Pflanzungen zu ergänzen sind, schaffen eine angenehme Atmosphäre von Intimität und Schutz.

Die geplanten Sanitärgebäude (siehe Planzeichnung) liegen in einer Entfernung von maximal 200m. Für die Zeltplatznutzung sind ausreichend Trinkwasserentnahmestellen und Standorte für Feuerlöscher vorzusehen.

In Ergänzung der Camping- und Freiflächennutzung ist zur Unterbringung von Freizeiteinrichtungen ein eingeschossiges Mehrzweckgebäude vorgesehen.

Hier sollen verschiedene Räume zum Aufenthalt und zur spielerischen und sportlichen Betätigung sowie zur Versorgung der Jugendlichen Platz finden.

Rezeption (Gebiet 1c)

Im Verlauf der südwestlich an die Mukraner Straße anbindenden Erschließungsfläche (Geh-, Fahr und Leitungsrecht) ist ein Baugebiet ausgewiesen, auf dem sich ein bestehendes Gebäude befindet. Der Standort ist prädestiniert für die Errichtung einer Rezeption und Einrichtungen für die Versorgung der jugendtouristischen Nutzungen.

Das festgesetzte Maß der Nutzung sorgt für die behutsame Einbindung der neu zu errichtenden baulichen Anlage in die räumliche Situation.

2.3.2 SO - Jugendherberge (Gebiet 2)

Für den nördlichen Teil des Blockes 5 und die vorgelagerten Freiflächen ist eine konzentrierte jugendtouristische Nutzung vorgesehen. Für die geplante Jugendherberge wird eine maximale Kapazität von 500 Betten festgesetzt.

Das Maß der Nutzung wird im Bebauungsplan so festgesetzt, dass eine Überformung der denkmalgeschützten Bausubstanz ausgeschlossen wird.

Entsprechend der im Bestand vorzufindenden massiven Kubaturen des Blockes 5, deren Akzeptanz durch den Denkmalstatus sowohl der Gebäude, als auch der Liegenschaft als Denkmalbereich und den Bedarf, der sich aus dem abgestimmten Nutzungskonzept "Prora für Rügen" herleitet, gerechtfertigt ist, ist eine zwingend sechsgeschossige (VI) geschlossene Bauweise mit flach geneigtem Satteldach und einer –dem Bestand entsprechenden- absoluten maximalen Grundfläche festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen sind aufgrund des zu berücksichtigenden Denkmalschutzes eng am Bestand orientiert. Jedoch sind nach den textlichen Festsetzungen Abweichung von den Baulinien bzw. Baugrenzen möglich. Sodass ein begrenzter Spielraum für die Umgestaltung der Gebäude in Form von ergänzenden Bauteilen angeboten wird, sofern dem keine denkmalpflegerischen Belange entgegenstehen.

2.3.3 SO - Verwaltung, Kultur, Soziales, Bildung und Gesundheit (Gebiet 3)

Im südlichen Teil des Blockes 5 ist bewusst –im Sinne einer Angebotsplanung– ein breites Spektrum ergänzender kultureller, sozialer, sportlich und/oder gesundheitlicher, bildender sowie verwaltungstechnischer Einrichtungen zulässig. Unter der Einschränkung einer direkten Zuordnung zu den oben angeführten Nutzungen können auch Beherbergungsnutzungen (z.B. Schullandheim) etabliert werden. Ergänzend hierzu sind Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe, Restaurants und Betriebswohnungen zulässig.

Wie im nördlichen Teilbereich des Blockes 5 wird auch in diesem Baugebiet das Maß der Nutzung eng am Bestand orientiert, um eine Überformung der denkmalgeschützten Bausubstanz auszuschließen.

Jedoch sind nach den textlichen Festsetzungen Abweichung von den Baulinien bzw. Baugrenzen möglich, sodass unter Berücksichtigung der denkmal-

pflegerischen Belange auch hier die begrenzte Möglichkeit für die Umgestaltung der Gebäude in Form von ergänzenden Bauteilen besteht.

2.3.4 Freiflächennutzung

Ergänzend werden Freiflächen für die Spiel- Freizeit/Kultur- und Sportnutzungen ausgewiesen. Diese sind sowohl der Campingnutzung- als auch der Sondergebietsnutzung Jugendherberge zugeordnet und sollen gemeinschaftlich genutzt werden.

Die Flächen sollen durch ein Fußwegenetz miteinander verknüpft werden.

Eine präzise Standortbestimmung und Anordnung ist innerhalb der für die betreffenden Bereiche zu erstellenden Ausführungsplanung unter Berücksichtigung der grünordnerischen und topographischen Gegebenheiten vorzunehmen. Dabei sollen auch Bereiche mit halböffentlichem Charakter entstehen, die verschiedene Rückzugsmöglichkeiten für die Jugendlichen bieten sollen.

Weitere Freizeit- und Sportmöglichkeiten, sowie Verweilmöglichkeiten für die Nutzer der Jugendherberge und des Jugendzeltplatzes sollen in den Innenhöfen des Gebäudes entstehen.

Die Bestimmungen der LBauO M-V (§§ 8 und 9) sind dabei zu berücksichtigen.

Ergänzend hierzu ist im zentralen Bereich des Jugendcampingplatzes die dort vorhandene befestigte Fläche eine Bühne mit Festwiese vorgesehen, die der Durchführung von temporären Großveranstaltungen (Konzerte, Theater Freilichtkino usw.) dienen sollen.

2.3.5 Stellplätze / ruhender Verkehr

Grundlage für die Standortwahl der Gemeinschaftsstellplätze ist die im Vorfeld der Entwurfserarbeitung durchgeführte Potentialanalyse, in deren Rahmen die Eignung von Flächen geprüft wurde. Vorrang für die entsprechenden Inanspruchnahme hatten bereits versiegelter Flächen bzw. Flächen mit geringer ökologischer Wertigkeit unter Berücksichtigung des im Nutzungskonzeptes zum Bebauungsplan Nr.18 überschlüssig ermittelten Bedarfs.

Die städtebauliche Analyse ergab, dass die Unterbringung der benötigten Stellplätze für die verschiedenen Nutzungen in deren direktem Umfeld möglich ist.

Auf den dargestellten Flächen können ca. 500 Stellplätze für PKW und mindestens 6 Busstellplätze auf einer multifunktionalen Fläche untergebracht werden.

Für den Jugendzeltplatz und die Jugendherberge werden davon ca. 300 Stellplätze benötigt. Die verbleibende Anzahl kann dem SO-Gebiet Verwaltung, Kultur, Soziales und Gesundheit zugeordnet werden.

Optional werden auf drei Teilbereichen weitere 280 Stellplätze vor dem Sondergebiet 3 angeboten. Diese stehen temporär, je nach Bedarf den Tagesgästen des Strandes und/oder Besuchern der Bühne/Festwiese zur Verfügung.

Der Nachweis zur Deckung des privaten Stellplatzbedarfes ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nach § 48 LBauO M-V in Verbindung mit Nr. 48.11 bis 48.15 der VVLBauO M-V zu führen.

Die festgesetzte öffentliche Parkplatzfläche dient der Deckung des Bedarfes von Tagesbesuchern, wobei die nördliche Fläche, die ca. 120 Pkw,s aufnimmt, ausschließlich für Strandbesucher bereitgehalten werden soll.

Aufgrund des Umfanges der für den privaten Stellplatzbedarf dargestellten Flächen ist hier mit einem Überhang zu rechnen. Diese Flächen können bei Bedarf ebenfalls für Strandbesucher und Tagesgäste zur Verfügung gestellt werden. Die Bereitstellung ausreichender Parkflächen ist damit gesichert.

2.4 Verkehrserschließung

2.4.1 Überregionale Anbindung

Die Innutzung-Nahme von Prora kann insbesondere in der Hauptsaison einen Anstieg des Verkehrsaufkommens zur Folge haben, wobei davon ausgegangen wird, dass das mit dem Bebauungsplan hauptsächlich vorbereitete Segment des Jugendtourismus daran einen eher geringeren Anteil gegenüber anderen Nutzungen einnimmt, da Jugendliche -hier insbesondere als Gruppenreisende unterwegs- überwiegend öffentliche Verkehrsmittel nutzen.

In einem für die zukünftige Nutzung Proras noch zu entwickelnden Verkehrskonzept sind die seeseitige Erschließung und die Verbesserung der überörtlicher Verkehrsanbindung, insbesondere der Bus- und Bahnverbindungen, als Schwerpunkte zu betrachten, denn der Ausbau überregionaler Verkehrsverbindungen ist ein wichtiger Faktor bei der Entzerrung der Verkehrssituation auf der gesamten Insel Rügen.

Aufgrund der bereits vorhandenen guten und ausbaufähigen ÖPNV-Anbindung, und der damit möglichen Verlagerung auf Bahn und Bus (ergänzt durch Bus-Pendelverker zu den Haltepunkten der Inselbahn) kann davon ausgegangen werden, dass eine Reduzierung des Verkehrsaufkommens möglich ist bzw. eine weitere Steigerung weitestgehend vermieden wird.

Auch die aufkommende seeseitige Erschließung kann sich zukünftig als vollwertiges Personentransportmittel entwickeln und sollte in die Planungsüberlegungen einer nachhaltigen Verkehrskonzeption einfließen.

Im Rahmen des Gesamtkonzeptes Prora wird mittelfristig angestrebt, eine zusätzliche dritte Anbindung der Erschließungsstraße im Westen des Geltungsbereiches (Teilbereich 2 des Geltungsbereiches) zu etablieren, um insbesondere auch die Nutzungen des Bebauungsplanes 14 (Kunst und Kultur, Bildung, Sport und Freizeit) für die erwarteten Tagesbesucher verteilt an das regionale Straßennetz anzubinden. In Anbetracht der sich mit den derzeitigen Planungen vollziehenden Entwicklung und intensiven Nutzung auch des nördlichen Areals der Liegenschaft, wird es für notwendig erachtet, zur Lenkung und Verteilung des

Besucherstroms - insbesondere bei Großveranstaltungen - eine weitere Anbindung an die Landesstraße L29 als Gebietszufahrt zu schaffen.

Zur Einschätzung der Leistungsfähigkeit der vorhandenen Knotenpunkte und der zusätzlich geplanten Anbindung wurde im Rahmen des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr.14 „Kultur in Prora“, ein Verkehrsgutachten erarbeitet (merkel INGENIEUR CONSULT, Februar 2007). Die Aufgabenstellung umfasst hierbei nicht nur die Untersuchung der prägenden Verkehrsströme der Tagesbesucher und Gäste der Museen, der geplanten Kultur- und Freizeit- und Beherbergungseinrichtungen, sondern trifft im Rahmen einer Gesamtbetrachtung der Liegenschaft Prora auch Aussagen zur Verkehrsbelastung bei parallelen Veranstaltungen der Einzelbereiche und zu vorhandenen Leistungsreserven und möglichen bautechnischen und verkehrstechnischen Lösungen für die gesamte Liegenschaft Prora.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass mit dem geplanten Ausbau des zusätzlichen Knotenpunktes und einer speziellen Verkehrslenkung, die Konflikte mit den ungünstig gelegenen Bahnübergängen vermeidet, eine Lösung für die zukünftige Verkehrsführung gefunden ist, die eine Qualitätsstufe von QSV von mindestens D (sh. Gutachten) gewährleistet.

2.4.2 Innerörtlicher Verkehr

Innerhalb der örtlichen Verkehrsplanung sind zur Lösung der Verkehrsproblematik folgende Schwerpunkte zu betrachten.

- innerörtliche Verbindung zwischen Binz und Prora durch ein Bus-Pendel-System
- Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs (Bahn und Bus),
- Schaffung ausreichender Park- und Plätze
- "Park and Ride" - Angebote
- Ausbau des Wanderwege- und Radwegenetzes

Das nördlich an die Mukraner Straße angebundene verkehrsberuhigt und multifunktional auszubauende Straße dient der Erschließung des öffentlichen Parkplatzes für die Strandbesucher und Nutzer des nördlichen Strandzuganges und als Zu- und Ausfahrt für die Versorgung der Baugebiete und für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge.

Die eigentliche Erschließung der Baugebiete erfolgt über die südlich an die Mukraner Straße anbindende Zufahrt, die als private Straße auszubauen und in der Planzeichnung als mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche festgesetzt ist.

Eine weitere, zentral gelegene, mit einem Fahrrecht zu belastende Fläche, wird ebenfalls an die Mukraner Straße angebunden und dient ausschließlich der Ver- und Entsorgung sowie als Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge.

2.4.3 Wegeverbindungen

Die Strandpromenade kommt eine wichtige Lenkungsfunktion zu und soll in Fortführung des bereits mit dem Bebauungsplan Nr.13 formulierten Konzeptes als Wanderweg weiter ausgebaut werden. Die Ausführung des Ausbaus ist in Abstimmung mit dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur und der Unteren Naturschutzbehörde zu planen und soll zur Minimierung des Eingriffs in das Dünenbiotop z.B. als Stegkonstruktion ausgeführt werden.

Um sicherzustellen, dass durch unkontrolliertes Belaufen durch Urlauber/Besucher ein Heruntertreten der Düne vermieden wird, sind entsprechende Anbindungen von inneren Wegeverbindungen im Bebauungsplan über Gehrechte zu Gunsten der Allgemeinheit gesichert.

Insbesondere auch im Interesse der vorhanden wertvollen naturräumlichen Strukturen und des Biotopschutzes soll damit eine gelenkte Durchlässigkeit gewährleistet werden.

Die Düne darf in ihrer Funktion als Hochwasserschutzanlage nicht zusätzlich belastet werden. Die Dünenüberwege sind daher, beginnend vom Küstenschutzwald bis zum seeseitigen Dünenfuß, mit Drahtabspannungen zu versehen.

2.5 Waldflächen

Die in Verbindung mit der Entwicklung des Nutzungskonzeptes für die Jugendbegegnungsstätte und mit der Erarbeitung des Entwurfes des Bebauungsplanes erfolgten Gespräche und Ortsbegehungen mit der unteren Forstbehörde haben ergeben, dass der überwiegende Teil der mit Gehölzen bestockten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches als Wald im Sinne der Waldgesetzgebung zu bewerten ist.

Von der mit dem Bebauungsplan Nr.18 vorbereiteten Nutzung sind bestehende Waldflächen sowohl direkt als auch indirekt betroffen.

Nach §20 Landeswaldgesetz ist bei der Errichtung von baulichen Anlagen die Einhaltung eines Waldabstandes von 30m erforderlich. Entsteht dadurch für den Vorhabensträger eine besondere Härte, so besteht nach Waldabstandsverordnung Mecklenburg-Vorpommern die Möglichkeit einer durch die Forstbehörden zu erteilenden Ausnahmegenehmigung zur Unterschreitung des gesetzlich vorgeschriebenen Abstandes.

Ökologisch besonders wertvolle Strukturen sind dabei so weit wie möglich zu erhalten und zu sichern .

Zur Erzielung des geforderten Mindestwaldabstandes sind die betreffenden Flächen in Grünflächen umzuwandeln und aus dem Waldkataster zu entlassen. Die von einer Waldumwandlung nach §15 LWaldG M-V betroffenen Flächen sind in der Planzeichnung dargestellt.

Ein Teil der Waldflächen wird für die zukünftige Zeltplatznutzung in Anspruch genommen und muss gerodet werden. Die betreffenden Flächen sind ebenfalls in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Sowohl für umzuwandelnde als auch für fortfallende Waldflächen wird ein Ausgleich (Ersatzaufforstung) notwendig, der gemäß der Forderungen des Forstamtes Rügen zu erbringen ist. Der Standort der Ersatzmaßnahme bzw. die Begleichung durch eine Ausgleichszahlung wird von der zuständigen Forstbehörde bestimmt.

Die Größe der Flächen ist im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan ermittelt worden.

2.6 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes von 47,7 ha setzt sich aus folgenden Teilflächen zusammen:

Art der Nutzung	Flächengröße ca.
Sondergebiete	11,8 ha
Waldflächen	19,3 ha
Grünflächen	11,0 ha
Strand	4,2 ha
Parkplätze / Erschließung	1,4 ha
Gesamtfläche	47,7 ha

2.7 Örtliche Bauvorschriften, Bauordnung und Denkmalschutz

Baudenkmale

Mit der Aufnahme der Liegenschaft Prora in die Denkmalliste des Landkreises Rügen als Baudenkmal gemäß §2 Abs.2 DSchG M-V bedarf es bei der Durchführung baulicher Vorhaben bezüglich der äußere Gestaltung der konkreten Abstimmung denkmalpflegerischer Belange mit dem zuständigen Landesamt für Denkmalpflege sowie der unteren Denkmalschutzbehörde.

Die Wahrung des Denkmalstatus und die Sicherung der denkmalpflegerischen Belange hat Vorrang bei den Planungsüberlegungen zur weiteren Entwicklung und Nutzung der Gebäude. Kubatur und Grundriss der Baukörper sind unbedingt zu erhalten. Zukünftig sind jedoch einige Veränderungen bzw. Ergänzungen notwendig, um eine modernen Ansprüchen genügende Nutzung zu gewährleisten.

Gemäß §7 Abs.1 DSchG M-V sind die Beseitigung eines Denkmals und alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung durch die Untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß §7 Abs.6 DSchG M-V durch die zuständige Behörde zu genehmigen.

Entsprechend der Denkmalliste sind alle Freiflächen 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.18 vom Denkmalstatus als Einzeldenkmal mit Denkmalbereich nach §2 Abs.2 DSchG M-V betroffen.

Im abgeschlossenen Planverfahren zum Bebauungsplan Nr.13 „Wohnen in Prora“ ist die Abstimmung zum Umgang mit dem Denkmalstatus sehr intensiv erfolgt und deren Ergebnis nach Auffassung des Planverfassers und der Gemeinde Binz in den Grundzügen auf den Bebauungsplan Nr.18 übertragbar. In Auswertung der hierbei herausgearbeiteten Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen sind örtliche Bauvorschriften zu Farbgebung, Materialwahl und Struktur von Bauteilen erarbeitet worden, um damit der besonderen städtebaulichen und denkmalpflegerischen Situation Rechnung zu tragen.

Die sich daraus für den Bebauungsplan Nr.18 ergebenden textlichen Festsetzungen bilden den Rahmen für das äußere Erscheinungsbild der Baukörper auf der Grundlage der Festsetzungsmöglichkeiten des §9 BauGB in Verbindung mit §86 LBauO M-V.

Weiterführende hochbaulichen Anforderungen geltend zu machen, obliegt der Verantwortung des Bauordnungsamtes des Landkreises Rügen und der Unteren Denkmalbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Die Bauanträge sind der Unteren Denkmalbehörde vorzulegen und die architektonischen Details im Hinblick auf den gesetzlichen Genehmigungsvorbehalt des §7 DSchG M-V mit dieser abzustimmen.

Dies betrifft auch die Zulässigkeit und Gestaltung von Einfriedungen. Hierbei ist insbesondere auch dem Sicherheitsaspekt bei Großveranstaltung Rechnung zu tragen.

Auf der Planzeichnung ist das Denkmal durch eine entsprechende Kennzeichnung und Umgrenzung gekennzeichnet.

Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Bodendenkmale, die entsprechend in der Planzeichnung gekennzeichnet sind.

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.

Hinweise zu bauordnungsrechtlichen Belangen

- ⇒ Die Abstandsflächen der zu errichtenden Gebäude sind gemäß § 6 Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) einzuhalten. Hierbei ist der §31 der LBauO „Bedachung“ (auch die Verwendung von intensiven oder extensiven Grünflächen) zu beachten.
- ⇒ Behindertengerechte Ausführung gemäß §52 LBauO M-V ist bei der Planung zu beachten.
- ⇒ Die notwendigen Stellplätze sind entsprechend §48 LBauO M-V i.V. m. Nr. 48.11 bis 48.15 der Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung M-V (VVLBauO M-V) herzustellen und dürfen nicht zweckentfremdet genutzt werden.
- ⇒ Auf ausreichend Feuerwehrezufahrten gemäß §5 LBauO M-V ist zu achten und geeignete Löschwasserentnahmestellen sind zu schaffen. Die Zufahrt, innere Fahrwege und Standflächen für die Feuerwehrfahrzeuge müssen gemäß DIN 14090 hergestellt und gekennzeichnet werden. Der Löschwasserbedarf ist entsprechend DVGW-Arbeitsblatt W45 bereitzustellen. Die Brandabschnittseinteilung ist entsprechend §29 LBauO M-V (Brandwände alle 40m) zu gewährleisten.

3 NATUR UND LANDSCHAFT

3.1 Landschaftsplanung / Grünordnung

Pflege- und Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden

Ein Landschaftsplan für das Gebiet der Gemeinde Ostseebad Binz liegt derzeit noch nicht vor. Bindend für die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sind jedoch die vorhandenen übergeordneten naturschutzfachlichen Planungen und Festsetzungen sowie die Aussagen des Flächennutzungsplanes.

Um den Schutzansprüchen des hochwertigen naturräumlichen Potentials zu genügen, ist die Umsetzung der Ziele des Natur- und Landschaftsschutzes bei der baulichen Entwicklung und der Entwicklung der Freiflächen des Änderungsbereiches zu berücksichtigen und sicherzustellen. In diesem Zusammenhang sind insbesondere die Waldumwandlungsflächen differenziert zu betrachten und ggf. als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden festzusetzen.

Die notwendigen Erhaltungs-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen werden im Rahmen der Umweltprüfung und der Grünordnungsplanung entwickelt und mit entsprechenden grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

3.2 Umweltprüfung / Umweltbericht

Zur Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Umwelt wird gemäß §1 Abs.6 Nr.7 BauGB und §1a BauGB nach §2 Abs.4 BauGB im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.18 eine Umweltprüfung durchgeführt und deren Ergebnis nach §2a Satz 2 Nr.2 BauGB in einem Umweltbericht dargestellt.

Eine erste grobe Abschätzung der Umweltbelange erfolgte zunächst im Rahmen der Aufstellung der parallel erarbeiteten 11. FNP-Änderung im Umweltbericht (Teil II der Begründung).

Die im Rahmen einer detaillierten Umweltprüfung notwendigen tiefgehenden Untersuchungen und die vollständige Beschreibung der Umweltbelange im Umweltbericht zum Bebauungsplan basiert auf den Ergebnissen des Scopingtermines gemäß §4 Abs.1 und der nachfolgenden umfassenden Bestandserhebung und -bewertung von Flora und Fauna.

3.3 Eingriffsregelung

Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan zu entscheiden (§21 Abs.1 Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG).

Gemäß §1a Abs.4 BauGB gilt für die Eingriffsregelung das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Die Eingriffsabschätzung basiert auf einer detaillierten Bestandsaufnahme und deren Gegenüberstellung mit dem Planungskonzept unter Berücksichtigung der "Hinweise zur Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern". Diese ist in der Anlage zum Umweltbericht (Teil II) als Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung dargestellt.

Im Entwurf zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde bereits eingeschätzt, dass mit der Versiegelung von Boden aufgrund der zusätzlichen Errichtung privater Stellplätze und öffentlicher Parkplätze das natürliche Bodengefüge und die Funktionen der belebten Bodenzonen auf diesen Flächen irreversibel

verloren gehen, so dass der zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft nach §8 Bundesnaturschutzgesetz auf den zusätzlich versiegelten Flächen für das Schutzgut Boden als erheblich und nachhaltig bewertet werden muss. Insbesondere die Bodenfunktionen zur Wasserleitung und Wasserspeicherung sowie zur Pufferung von Schadstoffen werden hier nachhaltig verloren gehen.

Auch muss eingeschätzt werden, dass durch den Jugendzeltplatz und die geplanten ergänzenden Einrichtungen zusätzlich nutzungsbedingte Belastungen der vorhandenen Flora und Fauna zu erwarten sind.

Nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen sollen durch Entsiegelung und Renaturierung benachbarter Flächen soweit wie möglich innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Auch Nutzungsbeschränkungen und Aufwertungen können im Sinne des §1a Abs.3 BauGB dem Ausgleich dienen.

Ob hier ein Ausgleichsdefizit verbleibt, kann erst im Rahmen der detaillierten und abschließenden Bilanzierung des zu erwartenden Eingriffs ermittelt werden. Sollte sich dabei ergeben, dass die mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe mit den innerhalb des Geltungsbereichs festzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen nicht vollständig ausgeglichen werden können, ist das verbleibende Kompensationsdefizit durch entsprechende landschaftspflegerische Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs auszugleichen.

Die notwendigen Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes und die ggf. erforderliche Zuordnung eines möglichen Kompensationsdefizites worden in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan und im zu erarbeitenden Grünordnungsplan (GOP) dokumentiert. Als externe Kompensationsmaßnahme ist eine Zuordnung zur gemeindlichen Kompensationsfläche „Fahrenberg“ vorgesehen.

So kann insgesamt davon ausgegangen, dass die mit Vollzug der Planung zu erwartenden Eingriffe in Natur, Landschaft und Umwelt vollständig kompensiert werden können.

Der Ausgleich des Eingriffs wird mit den nötigen Festsetzungen im Bebauungsplan sichergestellt.

3.4 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Die von der Bebauung und Nutzung betroffenen Bereiche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.18 sind gemäß Änderungsverordnung (Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Rügen vom 23.03.2007) aus dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) Ostrügen (§23 LNatG M-V) entlassen worden. Der genaue Verlauf der LSG-Grenze ist in der Planzeichnung dargestellt. Zusammenhängende Waldflächen und Dünenbiotope verbleiben weiterhin im LSG.

Das Naturschutzgebiet (NSG) Schmale Heide und Feuersteinfelder befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Bebauungsplangebiet.

Dünen und Küstenschutzwald besitzen teilweise Biotopcharakter (§20 LNatG M-V). Die von der Planung betroffenen Schutzgebiete und Schutzobjekte, deren Erhalt und Schutz zu gewährleisten ist, werden im Rahmen der Umweltprüfung umfassend betrachtet.

4. KÜSTEN- UND GEWÄSSERSCHUTZ

4.1 Küstenschutz

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

Die Zulässigkeit der Errichtung baulicher Anlagen auf Flächen innerhalb dieses 200-m-Küstenschutzstreifens regelt sich nach §89 LWaG M-V vom 30.11.1992 zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.02.1993. Zuständige Fachbehörde für Belange des Küstenschutzes und damit für die Beurteilung von Vorhabens und die Erteilung von Ausnahme von den Verboten des §89 LWaG M-V ist das Staatliche Amt für Umwelt und Natur.

4.2 Gewässerschutz

Neben ihrer Bedeutung für den Küstenschutz und ihrer landschaftsbildprägenden Wirkung haben die Dünen einen hohen ökologischen Wert.

Ausgehend von der Mittelwasserlinie der Prorer Wiek ist ein 200-m- Küsten- und Gewässerschutzstreifen auszuweisen, der in der Planzeichnung entsprechend dargestellt ist.

Die Errichtung baulicher Anlagen ist hier gemäß §19 des LNatG M-V unzulässig bzw. nur ausnahmsweise zulässig. Für die Belange des Gewässerschutzes ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Rügen zuständig.

Entsprechende Anbindungen von inneren Wegeverbindungen als Gehrechte zu Gunsten der Allgemeinheit sind im Bebauungsplanentwurf vorgesehen. Insbesondere im Interesse der vorhanden wertvollen naturräumlichen Strukturen und des Biotopschutzes wird eine gelenktes Betreten und Nutzen der Freiraume als sinnvoll und notwendig erachtet.

5 VER- UND ENTSORGUNG

5.1 Wasserversorgung / Abwasserbeseitigung

Die Wasserversorgung erfolgt über das zentrale Leitungsnetz des Zweckverbandes. Für eine zukünftige, bedarfsgerechte Versorgung des Gebietes bedarf es der teilweisen Erneuerung bzw. Dimensionserweiterung des bestehenden Leitungsnetzes. Die innere und äußere Erschließung ist zu erneuern und den neuen Gegebenheiten anzupassen. Die möglichen Anschlusspunkte befinden sich im Verlauf der Landesstraße und den Bahngleisen.

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

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

Zur Erneuerung und zum Ausbau der öffentlichen Wasser- und Abwasseranlagen bedarf es gemäß § 38 Abs.1 LWaG M-V der Genehmigung. Diese ist vom zuständigen Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen beim Staatlichen Amt für Umwelt und Natur zu beantragen.

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

5.2 Beseitigung des Oberflächenwassers

Für die Gemeinschaftsanlagen für PKW-Stellplätze ist die naturnahe Versickerung des auf den Grundstücksflächen anfallenden Regenwassers sicherzustellen.

Das überschüssige Abflusswasser der privaten Verkehrsflächen ist über private Versickerungsschächte, Rigolen oder Versickerungsmulden auf den Grundstücken zu versickern.

Die Versickerungsanlagen sind nach dem ATV-Arbeitsblatt 138 zu dimensionieren. Eine Verwendung von Wasser undurchlässigen Materialien ist bei der Errichtung von privaten Versickerungsbecken nicht zulässig. Die Versickerungsanlagen sind privat zu warten und auf Dauer zu unterhalten.

Für die Ergänzung der vorhandenen privaten Erschließung, die private Erschließung der neu ausgewiesenen Grundstücke (Grundstückszufahrten, Stellplätze und Wegeflächen) sowie die Anlage der öffentlichen Parkplätze sind die Verkehrsflächen mit offenporigen Belagsarten herzustellen um die Versickerungsfähigkeit zu gewährleisten. Dafür sollten Schotterrasen, Rasengittersteine und Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken und ein großporiges- bzw. offenfugiges Pflaster verwendet werden. Die Entwässerung hat auf privaten Grundstücksflächen direkt in die angrenzenden Flächen bzw. über die privaten Versickerungsanlagen zu erfolgen.

Die örtlichen Bedingungen zur Versickerung sind im Rahmen der Geotechnischen Voruntersuchung zum Generalentwässerungsplan Prora durch das Ingenieurbüro Weiße, Bergen im Jahr 2004 untersucht und die Versickerungsfähigkeit des Bodens nachgewiesen worden.

Die daraus resultierenden technischen Lösungen sind in den Bauantragsunterlagen nachzuweisen.

Mit dem Inkrafttreten der B-Plansatzung entfällt für den ZWAR das Erfordernis der Befreiung gemäß §40 Abs.3 Nr.7 LWaG M-V und für die jeweiligen Grundstückseigentümer das Erlaubniserfordernis.

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

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

Für die Gewässerbenutzung ist vom Zweckverband die wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Rügen zu beantragen.

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

5.3 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Versorgung des Gebietes mit Elektroenergie erfolgt über die Anlagen der e.dis.

Sollte für den Bereich des Bebauungsplanes eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen (Transformatoren) über die bestehenden Einrichtungen hinaus erforderlich werden, erfolgt in Abstimmung mit dem Versorgungsträger die Bereitstellung entsprechender Flächen im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998. Die Stationsplätze werden durch grundbuchamtliche Eintragung zugunsten des Versorgungsträgers gesichert.

Zur weiteren Beurteilung des Standortes, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung, wird vom Energieversorgungsunternehmen rechtzeitig ein Antrag mit folgenden Informationen benötigt:

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500
- Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf des Baugebietes
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf
- Namen und Anschrift der Bauherren

Im geplanten Baugebiet befinden sich 20-kV und 0,4kV-Anlagen der e.dis. Bei Erfordernis müssen Anlagen / Leitungen zu Lasten des Verursachers umverlegt werden um eine Baufreiheit zu gewährleisten.

Von der e.dis werden nachfolgende allgemeine Hinweise gegeben, die bei der weiteren Planung zu berücksichtigen sind:

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

5.4 Gasversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Erdgas kann durch die EWE Aktiengesellschaft als örtliches Versorgungsunternehmen gesichert werden.

Für den Betrieb und Ausbau des Erdgasversorgungsnetzes gilt der Konzessionsvertrag.

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

Nachfolgend arbeitenden Baufirmen wird der Hinweis zu geben, dass Informationen über die neu verlegten Leitungen bei der Bezirksmeisterei einzuholen sind.

5.5 Wärmeversorgung

Für die Baugebiete wird von seiten der Gemeinde eine zentrale Wärmeversorgung angestrebt. Im Verlauf des Planverfahrens sind hierzu Abstimmungen zwischen der Kommune, dem regionalen Versorgungsunternehmen EWE und dem Investor vorzunehmen.

5.6 Regenerative Energiequellen

Die zunehmende Technisierung in allen Bereichen des Lebens ist mit einem immer weiter wachsenden Energiebedarf verbunden. Durch das steigende Bewusstsein um die Risiken, Gefahren und Nebenwirkungen für den Menschen und seine Umwelt durch nukleare und konventionelle Energieerzeugung, haben sich Bestrebungen und Forderungen nach der immissionsarmen Nutzung regenerativer Energiequellen immer mehr verstärkt.

Die Nutzung unerschöpflicher Energiequellen entspricht heutigen umwelt- und energiepolitischen Zielen. Dies betrifft neben der Nutzung der Windenergie insbesondere die Solarenergie, bei deren Erzeugung weder klimaveränderndes Kohlendioxid noch radioaktive Abfälle entstehen.

Zudem ist davon auszugehen, dass fossile Energieträger wie Erdöl, Erdgas, Braun- und Steinkohle mittelfristig nicht mehr zu den heute üblichen Bedingungen bereitgestellt werden können, da diese nicht unerschöpflich zu Verfügung stehen.

Bei der Planung von Neubauvorhaben sollten daher die Möglichkeiten der Nutzung von Sonnenenergie mittels solarthermischer Anlagen zur Warmwassererzeugung und Warmluftheizung und ggf. die Energieerzeugung mit Photovoltaikanlagen geprüft werden. Auf jeden Fall empfohlen, wird die Ausrichtung großer Dachflächen in Südrichtung, die ein späteres Nachrüsten solcher Anlagen ermöglicht.

5.7 Nutzung von Regenwasser

Bei einem Vorhaben der hier geplanten Größenordnung wird das kommunale Trinkwassernetz deutlich mehr belastet.

Im Interesse der Ressourcenschonung wird daher empfohlen, im Rahmen der technischen Planung die Möglichkeit der Nutzung des Regenwasser als sogenanntes Grauwasser (Toilettenspülung, Waschmaschine), jedoch zumindest für die Garten- und Grünflächenbewässerung zu prüfen.

5.8 Telekommunikation

Die fernmeldetechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt durch das Netz der Deutschen Telekom AG. Die Möglichkeiten zum notwendigen Ausbau der Telekommunikationsinfrastruktur werden nach deren Aussage derzeit geprüft.

Im Planverfahren wurden nachfolgende Hinweise zur Ausführung der Bauvorhaben gegeben:

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie eine eventuelle Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Neubrandenburg, Ressort IBN, Postfach 229, 14526 Stahnsdorf so früh wie möglich

schriftlich angezeigt werden, damit alle erforderlichen Maßnahmen rechtzeitig eingeleitet werden können.

Im Planbereich liegen Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Bei der Ausführung von Bauarbeiten, Tiefbau- und Straßenbaumaßnahmen (einschließlich Anpflanzungen) ist nach den anerkannten Regeln der Technik zu arbeiten. Insbesondere ist auch die "Anweisung zum Schutz unterirdischer Anlagen der Deutschen Telekom AG bei Arbeiten anderer" (Kabelschutzanweisung) zu beachten. Es ist deshalb erforderlich, dass die Bauausführenden vor Baubeginn bei der Deutschen Telekom AG, Technikniederlassung, BBN 83, Alleestraße 27, 18581 Putbus (Tel. 038 301 / 848 15) eine Aufgrabeanzeige vorlegen und sich über die Lage der Anlagen einweisen lassen. Eine Einweisung mit Ortung der Telekommunikationslinien vor Ort ist kostenpflichtig.

Das Errichten und Betreiben von Breitbandkommunikationsnetzen ist in die Zuständigkeit der Kabel Deutschland GmbH übergegangen.

5.9 Feuerschutz

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

Hinweis:

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

6 ALTLASTEN UND ABFALLENTSORGUNG

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist der Standort einer ehemaligen illegalen Abfallablagerung als altlastenverdächtige Fläche im Altlastenkataster des Landkreises Rügen, Amt für Umweltschutz- und Landschaftspflege, Sachgebiet Altlasten, erfasst. Eine Sanierung der Fläche ist bereits erfolgt.

Angaben über ein eventuell noch vorhandenes Gefährdungspotential der Altablagung werden im weiteren Planverfahren eingeholt.

Es 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 Rügen als unterer Abfallbehörde unverzüglich nach bekannt werden mitzuteilen.

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

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertig gestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg erfolgen kann.

Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß §18 AbfAlG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden, sondern sind wieder zu verwerten.

7 SCHALLSCHUTZ

Angaben über die Immissionssituation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen der Gemeinde aufgrund vorhandener Basisdaten aus dem Gutachten zum benachbarten Bebauungsplanes Nr.13 „Wohnen in Prora“ vor (NORDUM Umwelt+Analytik vom 20.03. 2003) .

Die hier ermittelten Immissionsdaten sind auf den hier zu betrachtenden Bebauungsplan aufgrund der gleichen Emissionssituation übertragbar, da die dort untersuchte Situation bezüglich Straßenbelag, Reflektion und Abschirmung den Gegebenheiten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.18 gleichgesetzt werden kann.

Bei dieser vergleichenden Betrachtung kann auf Grund der großen Entfernung der geplanten Nutzung zur Landesstraße 29, dem Schienenverkehr der Deutschen Bahn AG und der Erschließungsstraßen zum Plangebiet davon ausgegangen werden, dass in den Plangebieten die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 eingehalten werden

Der für den BP 13 ermittelte Lärmpegelbereich III liegt in einer Entfernung bis maximal 100m von den Schallquellen Straße und Schiene und der Lärmpegelbereich II zwischen 100 bis 380 m Entfernung. (vgl. Anlagen 2a, b und c)

Zusätzlich wurde aufbauend auf den Zahlen des Verkehrsgutachtens zum benachbarten Bebauungsplan Nr.14 (gem. DIN 18005 eine überschlägige Berechnung der Immissionen durch den auf der Mukraner Straße im Abschnitt der Anbindung des Knotenpunktes 1 (Geltungsbereich des Bebauungsplanes) zu erwartenden Verkehr (Schallprognose) durchgeführt.

Ausgegangen worden ist von einem durchschnittlichen DTV von 2750 KFZ mit einem geschätzten LKW-Anteil von 10%. Es ergibt sich hierbei für den Tagwert ein Beurteilungspegel von:

Lärmprognose lange, gerade Straße (DIN 18005 /Mai 87)

Eingaben:

Verkehrsstärke	:	153,00	Kfz/h
LKW-Anteil	:	10,00	%
Steigung	:	0,00	%
Oberfläche	:	0,00	
Geschwindigkeit	:	50,00	km/h
Kreuzung / Ampel	:	0,00	
Abstand	:	320,00	m
Höhendifferenz	:	1,00	m

Ergebnisse:

Mitlungspegel	:	61,75	db(A)
Korrektur für Geschwindigkeit	:	-4,19	dB(A)
Emissionspegel	:	57,55	db(A)
Korrektur für A+H	:	16,29	db(A)
Berurteilungspegel	:	41,27	db(A)

und für den Nachtwert ein Beurteilungswert von :

Lärmprognose lange, gerade Straße (DIN 18005 /Mai 87)

Eingaben:

Verkehrsstärke	:	28,00	Kfz/h
LKW-Anteil	:	10,00	%
Steigung	:	0,00	%
Oberfläche	:	0,00	
Geschwindigkeit	:	50,00	km/h
Kreuzung / Ampel	:	0,00	
Abstand	:	320,00	m
Höhendifferenz	:	1,00	m

Ergebnisse:

Mitlungspegel	:	54,37	db(A)
Korrektur für Geschwindigkeit	:	-4,19	dB(A)
Emissionspegel	:	50,18	db(A)
Korrektur für A+H	:	16,29	db(A)
Berurteilungspegel	:	33,89	db(A)

sodass davon ausgegangen werden kann, dass für das Sondergebiet der Jugendherberge, die benachbarten Verwaltungs- und Kulturbereiches und die umliegende Wohnbebauung (Nordstraße) die Immissionswerte für Räume die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, entsprechend der DIN 18005 eingehalten werden können.

Bezüglich der neu geplanten Nutzungen Zeltplatz und Jugendherberge schätzt die Gemeinde die Situation so ein, dass aufgrund der vorhandene intensiven Nutzung der im Plangebiet bereits vorhandenen Parkplätze für Besucher von einer starken Vorbelastung auszugehen ist und der Bebauungsplan diese Flä-

chen im wesentlichen lediglich neu gliedert und zuordnet. Bezüglich der Nutzung der Stellplatzflächen wird auch aufgrund der teilweise großen Entfernung und der abschirmenden Wirkung der umliegenden Waldflächen davon ausgegangen, dass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der Nachbarschaft zu erwarten sind.

Beim Konzept für die Nutzung des Jugendzeltplatzes und der Jugendherberge bleibt die Gemeinde bei der Zielstellung, dass diese überwiegend von Gruppenreisen geprägt sein soll, was die zu erwartende Verkehrsbelastung deutlich mindert. Bezüglich der Nutzung der Bühne und der Festwiese ist, wie von temporären Veranstaltungen auszugehen, die nicht regelmäßig stattfinden und daher als seltene Ereignisse zu werten sind.

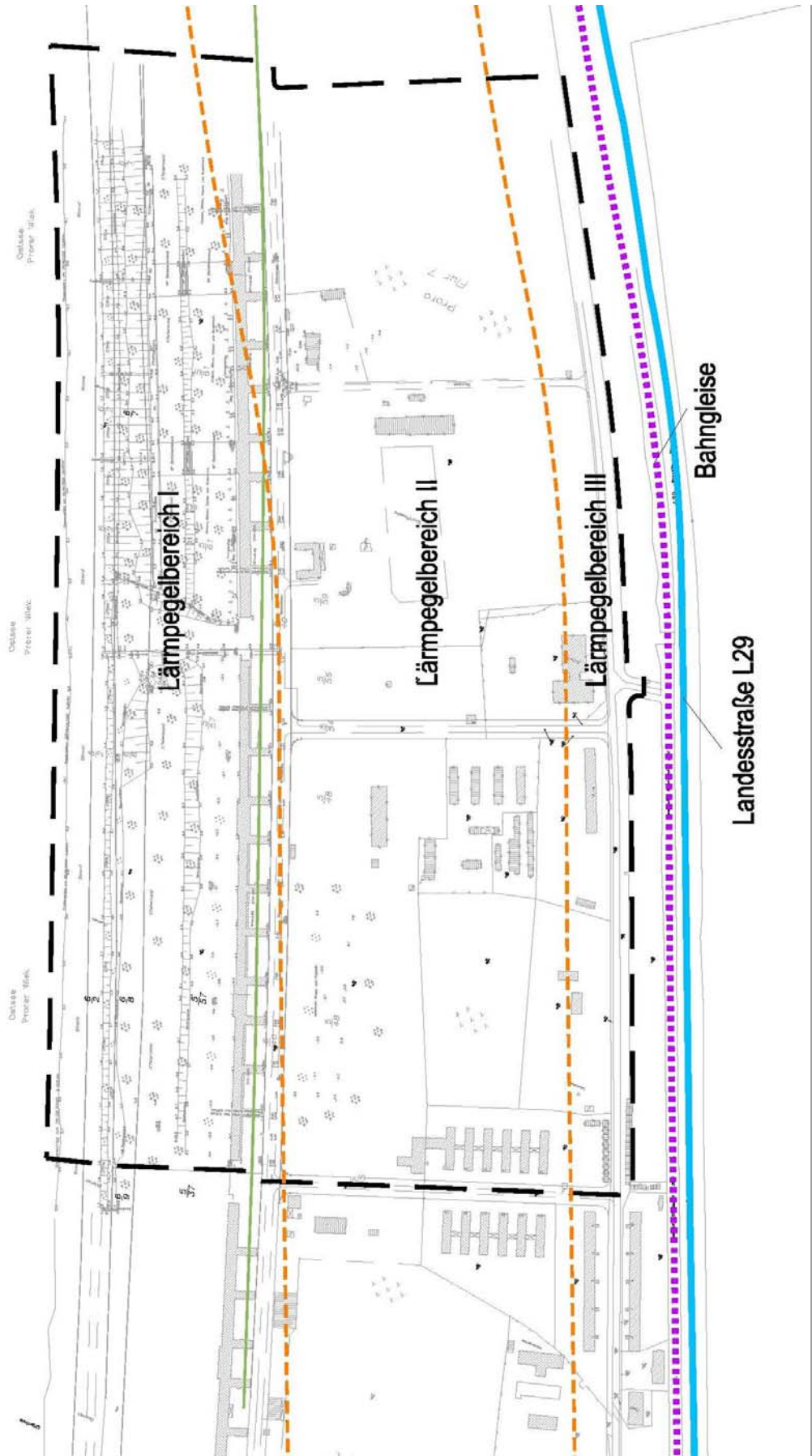
In Auswertung der beiden Gutachten erfolgt die Betrachtung der Sachlage im auch Umweltbericht.

Die Gutachten werden dem Umweltbericht als Anlage beigefügt.

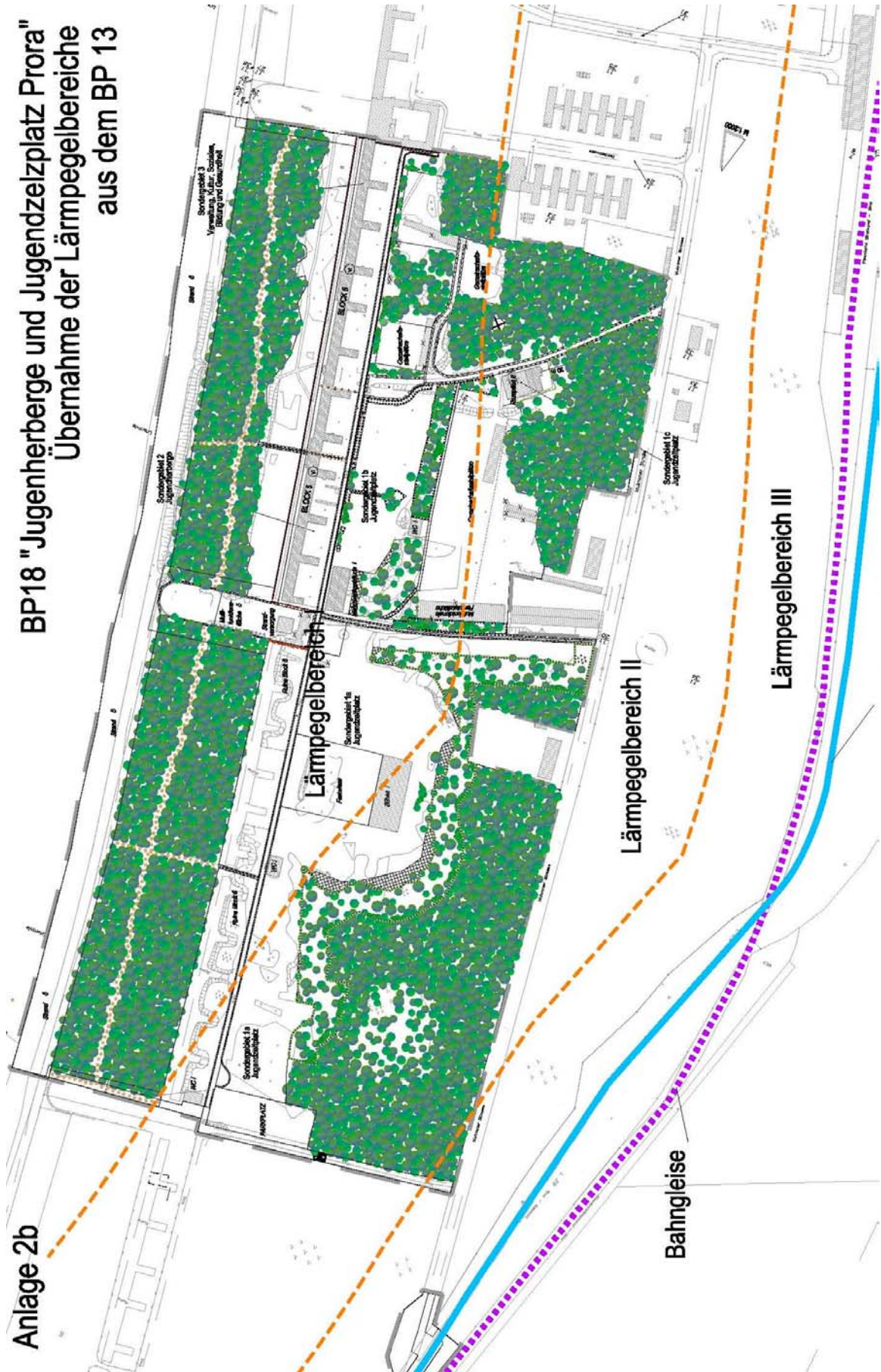
TEIL 2 – UMWELTBERICHT

Anlage 2a

BP 13 "Wohnen in Prora"
vereinfachte Darstellung der Lärmpegelbereiche



Anlage 2b



Anlage 2c

Anlage 2c



Schalltechnisches Gutachten zum B-Plan Nr. 13 "Wohnen in Prora" der Gemeinde Binz 16

Auszug aus der DIN 4109 (Tabelle 8 der DIN)

Tabelle 8 Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Zeile	Lärmpegelbereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegel" dB(A)	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
			erf. R' w, res des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35,00	30,00	-
2	II	56 bis 60	35,00	30,00	30,00
3	III	61 bis 65	40,00	35,00	30,00
4	IV	66 bis 70	45,00	40,00	35,00
5	V	71 bis 75	50,00	45,00	40,00
6	VI	76 bis 80	²⁾	50,00	45,00
7	VII	> 80	²⁾	²⁾	50,00

1) An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm auf Grund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

2) Die Anforderungen sind hier auf Grund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.