

Begründung zum Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB Wohnen in Block V

 Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches



Gemeinde Ostseebad Binz:



Gemeinde Ostseebad Binz
Fachamt Planen und Bauen –
Ortsplanung I
Jasmunder Straße 11
18609 Ostseebad Binz

Vorhabenträger:



BAUART GmbH
Werner-von-Siemens-Str. 27
92224 Amberg
Telefon: 0341 / 355989-0

Planverfasser:

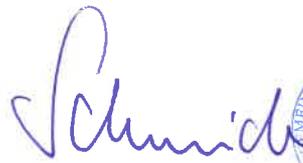


|u|m|s| STADTSTRATEGIEN
Leibnizstraße 15
04105 Leipzig
Telefon: 0341 / 97 50 376

Stand

grünblau Landschaftsarchitektur
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin Kirsten Fuß
Fährstraße 7
18439 Stralsund
Telefon: 03831 / 3093636

19.04.2021


Schneider
- Bürgermeister -


Binz, den 24.09.2021

INHALTSVERZEICHNIS

A. EINLEITUNG	4
A.1 LAGE UND GRÖÖE DES PLANGEBIETES / GELTUNGSBEREICHES	4
A.1.1 PLANUNGSANLASS UND -ERFORDERNIS	4
A.1.2 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	5
A.1.3 VERFAHRENSDURCHFÜHRUNG	6
B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG	7
B.1 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES UND SEINES UMFELDES	7
B.1.1 TOPOGRAFIE	7
B.1.2 DENKMALSCHUTZ	7
B.1.3 SCHUTZGEBIETE IM SINNE DES NATURSCHUTZES	7
B.1.4 ÜBERFLUTUNGSGEFAHR	7
B.1.5 ALTLASTEN	7
B.1.6 VORHANDENE BEBAUUNG UND NUTZUNGEN	8
B.1.7 LÄRM DURCH BENACHBARTE NUTZUNGEN	8
B.1.8 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	9
C. PLANERISCHE UND RECHTLICHE GRUNDLAGEN	10
C.1 PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN	10
C.1.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG	10
C.1.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	12
C.1.3 BEBAUUNGSPLAN	12
C.2 STÄDTEBAULICHES KONZEPT	13
C.2.1 GLIEDERUNG DES GEBIETES	13
C.2.2 BEBAUUNGS-/NUTZUNGSKONZEPT	14
C.2.3 ERSCHLIEßUNGSKONZEPT	14
C.2.4 GRÜNORDNERISCHES KONZEPT	15
D. INHALT DES BEBAUUNGSPLANS	16
D.1 GRENZEN UND UMFANG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	16
D.2 GLIEDERUNG DES PLANGEBIETES	16
D.3 BAUGEBIETE	17
D.3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 BAUGB, NR.1)	17
D.3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 BAUGB, NR.1)	18
D.3.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHTÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 BAUGB, NR.2)	18
D.4 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 BAUGB, NR.11)	19
D.4.1 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE	19
D.4.1 VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	19
D.4.2 WEGERECHTE	20
D.5 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 BAUGB, NR.25A)	20
D.5.1 REGENWASSERVERSICKERUNG	20
D.5.2 FLEDERMÄUSE	20
D.5.3 BRUTPLÄTZE	22
D.5.4 REPTILIEN	22
D.6 GRÜNORDNERISCHE HINWEISE	23
D.7 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs.6 BAUGB)	24

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 18 A „WOHNEN IN BLOCK V“

D.7.1	BODENDENKMALSCHUTZ	24
D.7.2	DENKMALSCHUTZ	24
D.7.3	ARTENSCHUTZ	25
D.7.4	HINWEISE	25
E. STÄDTEBAULICHE KALKULATION		27
<hr/>		
E.1	ABSCHÄTZUNG MÖGLICHER ENTWICKLUNGEN IM GEBIET	27
E.1.1	BEVÖLKERUNGS- BZW. ARBEITSPLATZENTWICKLUNG IM GEBIET	27
E.1.2	VERKEHRESENTWICKLUNG IM GEBIET UND IM UMFELD	28
ANLAGE 1: BEURTEILUNG DER LÄRMIMMISSIONEN		29
<hr/>		

A. EINLEITUNG

A.1 Lage und Größe des Plangebietes / Geltungsbereiches

Das Plangebiet umfasst den südlichen, bislang ungenutzten Bereich von Block V mit den Flurstücken 11/101, 11/102 und 11/103 sowie Teilflächen der Flurstücke 11/104 und 11/105 mit einer Gesamtfläche von ca. 10,2 ha und liegt in der Gemarkung Prora, Flur 6.

Besonders markant ist der sechsgeschossige Bau des ehem. KdF-Bades, welches insgesamt eine Ausdehnung von 4 km hat. Das Gebäude wurde im Auftrag der nationalsozialistischen Organisation „Kraft durch Freude (KdF)“ ab 1930 ursprünglich als Urlaubsdomizil für Gäste errichtet.



Abb. 1: Geltungsbereich (gelbe Umrandung) des Bebauungsplans (raith hertelt fuß)

A.1.1 Planungsanlass und -erfordernis

Der Planungsanlass ist der erhöhte Wohnraumbedarf in Binz, dem in der Form Rechnung getragen werden soll, als nunmehr Dauerwohnnutzungen im Block V im Bebauungsplan 18A vorgesehen sind. Die Grundzüge dieses Nutzungsansatzes wurden zwischen der Gemeinde Ostseebad Binz und dem Landkreis Vorpommern-Rügen, als Voreigentümer von Großteilen des Geltungsbereiches, abgestimmt und sind Grundlage des inzwischen erfolgten Grundstücksverkaufs. Festgehalten ist diese Einigung in der gemeinsamen Absichtserklärung von Landkreis (hier: Landrat Ralf Drescher) und Gemeinde (hier: Bürgermeister Karsten Schneider) vom 12. März 2018, die Anlage des Kaufvertrages ist.

Das öffentliche Interesse an der Bereitstellung von Dauerwohnnutzungen in Block V hat der Vorpommern-Rügen anhand von Vorgaben zur Bereitstellung von Wohnraum in der Gemeinde Binz im Grundstückskaufvertrag abgebildet. Der Grundstücksverkauf wurde mit dem Ziel vom Landkreis vollzogen, u.a. die o.g. Entwicklungsabsichten zu verwirklichen.

Dem aktuellen Grundstückseigentümer soll somit mit der Planung ermöglicht werden, die derzeit brachliegende denkmalgeschützte Bebauung zur Unterbringung neuer Nutzungen zu reaktivieren. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 A „Wohnen in Block V“ sollen die Gebäudekämme 1-6 für Wohnnutzungen und der Kamm 7 für ein Dokumentationszentrum planungsrechtlich vorbereitet werden.

Anlass für die Planung ist zudem die Funktionslosigkeit vom Bebauungsplan Nr. 18 im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18 A, wobei der Bebauungsplan Nr. 18 aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet ist. Die Funktionslosigkeit entsteht daraus, dass die tatsächlichen Verhältnisse die Verwirklichung der Festsetzung des sonstigen Sondergebietes „Verwaltung, Kultur, Soziales, Bildung und Gesundheit“ auf unabsehbare Zeit ausschließen.

Das Planungserfordernis begründet sich darin, dass die denkmalgeschützten Gebäude einer Nachnutzung zugeführt werden sollen, damit ein Erhalt der kulturhistorisch bedeutsamen Bebauung gewährleistet werden kann. Da für eine zusammenhängende Teilfläche vom Bebauungsplan Nr. 18, die ca. 21% vom entsprechenden Geltungsbereich umfasst, die o.g. grundsätzlich veränderte Planungskonzeption vorliegt, bedarf es der vollständigen Neufassung der textlichen wie zeichnerischen Festsetzungen für diese Teilfläche. Die angestrebte Nachnutzung (Wohnen) auf der Teilfläche ist auf Basis des Bebauungsplans Nr. 18 „Jugendzeltplatz-Jugendherberge Prora“ aktuell nicht möglich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18 A umfasst die o.g. Teilfläche und soll für diese die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 18 außer Kraft setzen.

Auf die Festsetzungen für die verbleibenden gut 2/3 des Geltungsbereiches vom Bebauungsplan Nr. 18, die nicht vom Bebauungsplan Nr. 18A außer Kraft gesetzt werden sollen, treffen unverändert die Anforderungen von §1 Abs. 1-3 BauGB zu. Die Festsetzungen sind unverändert für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich. Zudem besteht im verbleibenden Geltungsbereich vom Bebauungsplan Nr. 18 der Bedarf der Gemeinde Binz, bauliche und sonstige Nutzungen (hier u.a.: SO Camping und SO Jugendherberge) zu leiten. Diese Nutzungen (Camping und Jugendherberge) sind weiterhin langfristig baurechtlich zu sichern.

Weiterhin schließen keine der tatsächlichen Verhältnisse, auf die sich die Planfestsetzungen vom Bebauungsplan Nr. 18 (außerhalb des Geltungsbereiches vom Bebauungsplan Nr. 18A) beziehen, deren Verwirklichung oder Sicherstellung aus.

Dementsprechend ist für den Bebauungsplan Nr. 18 – abseits des Geltungsbereiches vom Bebauungsplan Nr. 18A mit seiner aufhebenden Wirkung – der Tatbestand der räumlichen oder sachlichen Funktionslosigkeit nicht gegeben.

A.1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden insbesondere folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

Anpassung der planungsrechtlichen Voraussetzungen an veränderte Rahmenbedingungen

Der Planungs- und Entwicklungsbedarf von neuer Wohnbebauung für Prora ist erheblich. Entgegen der demografischen Entwicklung im Umland von Binz, dessen Bevölkerung zukünftig tendenziell abnimmt, ist in Binz sowie insbesondere im Ortsteil Prora mit einem Einwohnerzuwachs zu rechnen. Das „Entwicklungskonzept Prora für Rügen“ aus dem Jahr 1997 (vgl. S.T.E.R.N.-Studie Entwicklungskonzept „Prora für Rügen“, 5. 42, Tab. 10) sah 600 Wohnungen für rund 1.245 Einwohner sowie 3.000 Fremdenverkehrsbetten in Beherbergungsbetrieben, Ferienwohnungen und einer Jugendherberge in den Blöcken I bis V vor und wurde mit der Übernahme in den Flächennutzungsplan verbindlich. Für den Block V waren 500 Beherbergungsbetten vorgesehen.

Hiervon weicht das o.g. maßgebliche Planungsziel (die Schaffung von Wohnnutzungen in den Kämmen 1-6) des B-Plans 18A ab, was in der Offenlage begründet wird.

Die für diese Bevölkerungsentwicklung notwendigen Wohnangebote stehen derzeit nicht im ausreichenden Maße zur Verfügung und sollen anteilig im vorgeschlagenen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18 A "Wohnen in Block V" vorgesehen werden.

Zudem besteht der Bedarf, die Geschichte der KdF-Anlage für Gäste und Anwohner der Gemeinde Binz angemessen zu dokumentieren. Hierzu sind Räumlichkeiten innerhalb der Anlage erforderlich.

Das Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die Sicherung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung neuer Wohnnutzungen sowie eines Ausstellungsbereiches.

Wiedernutzbarmachung kulturhistorischer bedeutsamer Gebäude

Durch das Bebauungsplanverfahren soll gewährleistet werden, dass die historisch bedeutsame Bebauung entlang der Küstenlinie unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes wieder nutzbar gemacht werden kann. Damit einhergehend erfolgt eine langfristige Sicherung des Denkmals für nachfolgende Generationen.

A.1.3 Verfahrensdurchführung

Folgende **Verfahrensschritte** wurden zur Vorbereitung des Satzungsbeschlusses durchgeführt:

Aufstellungsbeschluss von Beschluss-Nr. 140-04-2019,	07.11.2019
bekannt gemacht im Gemeindeamtsblatt Ostseebad Binz Nr. 11/2019,	22.11.2019
Bekanntmachung der öffentlichen Beteiligung,	22.09.2020
Aufforderungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme	30.09.2020
Öffentliche Auslegung des Entwurfes	05.10.-05.11.2020
Abwägung der Stellungnahmen	

Folgende **Besonderheiten der Durchführung des Verfahrens** sind zu nennen:

Das Verfahren soll in Anwendung des beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB umgesetzt werden.

Die im § 13a Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Voraussetzungen sind wie folgt erfüllt:

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung für die Wiedernutzbarmachung von Gebäuden.
- Es wird einem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen.
- Die maximal zulässige Grundfläche von 20.000 m² wird nicht erreicht.
- Es werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.
- Von den frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde unter Anwendung des § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

B.1 Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

B.1.1 Topografie

Das Plangebiet ist eben und liegt etwa auf einer Höhe von 2,5 m ü. NHN. Das Gelände ist nach Westen leicht ansteigend.

B.1.2 Denkmalschutz

Gemäß DSchG M-V ist das „ehem. KdF-Bad als Gesamtanlage mit allen Gebäuden einschließlich der Ruinen und Freiflächen“ als Baudenkmal 501 eingetragen. Somit stehen sämtliche Maßnahmen im Planbereich unter Genehmigungsvorbehalt. Das ehem. KdF-Bad Prora ist die einzige weitgehend realisierte von insgesamt fünf geplanten Anlagen, die durch die Organisation der „Kraft durch Freude“ (KdF) als Unterorganisation der „Arbeitsfront“ hätten errichtet werden sollen.

B.1.3 Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzes

Das Plangebiet liegt im Bereich dieser Schutzgebiete, die nicht durch die Planung negativ beeinflusst werden dürfen.

- Natura 2000 Gebiete,
- Landschaftsschutzgebiet,
- Biotope / Geotope nach §20 NatSchAG M-V,
- Wald nach § 2 LWaldG M-V.

Zu den o. g. Schutzgebietstypen werden im Umweltbericht vertiefenden Aussagen getroffen.

B.1.4 Überflutungsgefahr

Die Bemessungshochwasserstände (BHW) für die gesamte deutsche Ostseeküste (Mecklenburg-Vorpommern und Schleswig-Holstein) wurden 2012 aktualisiert. Hiernach ist im Küstenabschnitt gemäß Richtlinie 2-5/2012 des Regelwerkes „Küstenschutz Mecklenburg-Vorpommern“ ein Bemessungshochwasserstand BHW von 2,60 m NHN festgelegt.

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

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

B.1.5 Altlasten

Im Plangebiet liegt kein Altlastenverdacht vor. Sollten sich bei den Baumaßnahmen dennoch Hinweise auf einen Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderungen ergeben, sind die weiteren Schritte mit der StALU Vorpommern, Dienststelle Stralsund (zuständige Behörde nach § 2 Nr. 1 der Abfall- und Bodenschutz Zuständigkeitsverordnung M-V i. V. m. § 4 der Landesverordnung über die Errichtung von unteren Landesbehörden der Landwirtschafts- und Umweltverwaltung vom 3. Juni 2010) sowie mit dem Umweltamt des Landkreises abzustimmen.

Nach bisherigen Erfahrungen im Land M-V ist allgemein nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

B.1.6 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

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

Die Gesamtanlage wurde Ende der 30er Jahre nach Plänen des Architekten Clemens Klotz errichtet, wobei die Bauarbeiten kriegsbedingt nicht abgeschlossen werden konnten. Nach Baubeginn 1937 war der Rohbau mit Ausnahme der Gemeinschaftshäuser zu Kriegsbeginn zum Großteil abgeschlossen. Nach dem Krieg wurde ein Abriss erwogen; die Anlage jedoch dann ab 1952 für die Kasernierte Volkspolizei ausgebaut. Die Rohbauten wurden fertiggestellt und im Lauf der Zeit durch zusätzliche Gebäude und Anlagen ergänzt. Nach der politischen Wende 1989 sind die Gebäude in das Eigentum der Bundesrepublik Deutschland übergegangen und wurden für einige Jahre von der Bundeswehr genutzt. Seit Abzug der Truppen Anfang der 1990er Jahre steht der Block V leer.

Im Westen sowie im Osten grenzt an das Plangebiet Wald an. Nördlich des Plangebietes setzt sich das denkmalgeschützte Gebäude des ehemaligen „KdF-Bades“ bis zur Jugendherberge fort. Dieses bildet den Abschluss der vollendeten Gebäudeteile. Weiter im Norden befinden sich Ruinen, da die Bauarbeiten nach Fertigstellung der Rohbauten kriegsbedingt eingestellt wurden. Im Süden wird das Plangebiet durch die sogenannte „Bastion“, die früher als Gemeinschaftshaus zwischen Block IV und V genutzt werden sollte, abgeschlossen. Daran angeschlossen befindet sich der vollständig sanierte Block IV.

B.1.7 Lärm durch benachbarte Nutzungen

Im Norden angrenzend an das geplante Dokumentationszentrum befindet sich die „DJH Jugendherberge Prora mit Zeltplatz“. Durch eine vertragliche Einigung (Grunddienstbarkeit) zwischen dem Betreiber des Zeltplatzes bzw. der Jugendherberge und dem Eigentümer der Gebäudekämme 1-6 ist festgelegt, dass auf dem Gelände des Zeltplatzes und der Bühne Großveranstaltungen stattfinden dürfen. Der Eigentümer der Kämme 1-6 muss die entstehenden Lärmbelastungen hinnehmen. Jedoch ist zu beachten, dass gemäß „Richtlinie zur Beurteilung der von Freizeitanlagen verursachten Geräusche“ (Freizeitlärm-Richtlinie) in Mecklenburg-Vorpommern vom 3. Juli 1998 unabhängig von der Gebietseinstufung für seltene Ereignisse an nicht mehr als an 10 Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres einzuhalten sind:

- tags an Werktagen außerhalb der Ruhezeit 70 dB(A),
- tags an Werktagen innerhalb der Ruhezeit und an Sonn- und Feiertagen 65 dB(A),
- nachts 55 dB(A).

(vgl. Anhang „Beurteilung der Lärmimmissionen durch Veranstaltungsbetrieb auf dem Gelände Jugendherberge Binz/OT Prora für den Bebauungsplan 18a „Wohnen in Block V““, GAF – Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmeßwesen mbH, 01.07.2020)

B.1.8 Technische Infrastruktur

B.1.8.1 Verkehrsinfrastruktur

Das Plangebiet wird derzeit von Westen über die Proraer Allee und die 6 m breite Fünfte Straße (Gemeindestraße) erschlossen. Über die Fünfte Straße verläuft ein überregionaler Radweg. Zudem wird der westliche Abschnitt der Fünften Straße im Plangebiet vom ÖPNV (Ortsbus Nr. 27 Binz-Prora, die überregionalen Linien Nr. 22 und 24 des VVR) befahren. An der entsprechenden Haltestelle „Prora Jugendherberge“ wendet der Ortsbus auf einer Wendeschleife, die sich an des Plangebiet nach Norden anschließt.

Die Erschließung des Plangebietes soll über die öffentliche Verkehrsfläche der Fünften Straße sowie durch ein Netz aus Privatstraßen und -Wegen erfolgen. Die zusammengefassten öffentlichen und privaten Stellplätze werden direkt von der Zufahrt aus erschlossen, so dass Fahrbewegungen im übrigen Gebiet begrenzt bleiben. Eine Erweiterung des Straßenprofils westlichen Abschnitt der Fünften Straße ist nördlicher der Grenze des Bebauungsplan von der Gemeinde Binz angedacht.

Ein Beschilderungs- und Markierungsplan ist mit der Gemeinde Binz abzustimmen und dem Straßenverkehrs- und Ordnungsamt entsprechend § 45 (3) Straßenverkehr-Ordnung (StVO) zur Genehmigung vorzulegen.

Der Fuß- und Radverkehr soll entlang der Gebäude von Norden nach Süden über einen verkehrsberuhigten Bereich (Mischverkehrsfläche) verlaufen. Auf dieser Promenade soll die Aufenthaltsqualität für Bewohner und Besucher im Vordergrund stehen. Das Plangebiet ist an ein Netz von Fußwegen angeschlossen, welche den Nutzern einen straßenunabhängigen Erholungs- und Bewegungsraum bieten. Der Strand wird über die ausgewiesenen Dünenüberwege erreicht.

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

B.1.8.2 Wasserversorgung / Abwasserbeseitigung

Die Wasserversorgung erfolgt über das zentrale Leitungsnetz des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR). Die Trinkwasserversorgung ist über das Versorgungsnetz des ZWAR mit der Einspeisung der Wasserwerke Prora / Binz / Karow gesichert. Die Hauptleitung verläuft entlang des gebäudeparallelen Erschließungsweges.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den ZWAR. Die Hauptleitung verläuft entlang des gebäudeparallelen Erschließungsweges.

B.1.8.3 Löschwasserversorgung

Eine Löschwasserversorgung für das Plangebiet soll über das Versorgungsnetz in Höhe von max. 96 m³/h durch Hydranten gesichert werden. (Eine Anbindung an das Trinkwassernetz liegt vor)

B.1.8.4 Regenwasserentsorgung

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

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

B.1.8.5 Energieversorgung

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

B.1.8.6 Gasversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Erdgas kann durch die EWE Aktiengesellschaft als örtliches Versorgungsunternehmen gesichert werden. Das Gebiet ist durch eine Trasse, die entlang der Fünften Straße bis zur Jugendherberge verläuft, mit Erdgas erschlossen. Das Versorgungsnetz kann bei Bedarf erweitert werden. Die Versorgungsleitungen werden im Gehweg bzw. im straßenbegleitenden Grünstreifen der Planstraßen verlegt.

B.1.8.7 Abfallbewirtschaftung

Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen in der jeweilig gültigen Fassung durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger.

B.1.8.8 Telekommunikation

Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes erforderlich. Eine Kabeltrasse verläuft entlang der Fünften Straßen bis zur Jugendherberge. Die Gebäudekamme 1-6 sind bisher nicht an das Telekommunikationsnetz angebunden. Im Vorfeld der Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger (Bauträger) notwendig.

Für die nicht öffentlichen Verkehrsflächen ist die Sicherung der Telekommunikationslinien mittels Dienstbarkeit zu gewährleisten. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

C. PLANERISCHE UND RECHTLICHE GRUNDLAGEN

C.1 Planungsrechtliche Grundlagen

C.1.1 Ziele der Raumordnung

Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) trat am 9. Juni 2016 in Kraft. Der LEP M-V formuliert folgende für die Planung relevanten Ziele:

- „Die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen soll landesweit reduziert werden. Dabei sollen die Anforderungen an eine ressourcenschonende und nachhaltige Siedlungsentwicklung, an den Umgang mit den Auswirkungen des demografischen Wandels sowie an Strategien zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung berücksichtigt werden.“ (4.1 Absatz 1, S. 48.)
- „Konzepte zur Nachverdichtung, Rückbaumaßnahmen und flächensparende Siedlungs-, Bau- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der Ortsspezifika der Gemeinden die Grundlage für die künftige Siedlungsentwicklung bilden. Dabei sollen in angemessener Weise Freiflächen im Siedlungsbestand berücksichtigt werden.“ (4.1 Absatz 3, S. 48.)
- „Städte und Dörfer sollen in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten und behutsam weiterentwickelt werden. Dabei haben sich Städtebau und Architektur den landschaftstypischen Siedlungsformen, dem Ortsbild, der Landschaft, den historischen und regionalen Gegebenheiten anzupassen. Das Erscheinungsbild historisch wertvoller Gebäude und Ensembles soll erhalten bleiben.“ (4.1 Absatz 7, S. 48-49.)
- „Denkmalgeschützte Stadt- und Dorfanlagen, Siedlungsbereiche, Ensembles und Gebäude sind nach Möglichkeit zu erhalten und aufzuwerten. Bauliche Entwicklungen im Umfeld von Denkmälern haben sich diesen anzupassen.“ (4.1 Absatz 8, S. 49.)
- „Wälder sollen wegen ihres forstwirtschaftlichen Nutzens und Nutzens für andere Wirtschaftsbereiche, ihrer ökologischen Funktionen, ihrer Wohlfahrtswirkungen (zum Beispiel Erholung) für die Bevölkerung sowie der Bedeutung für den Klimaschutz erhalten und ausgebaut, gepflegt und durch nachhaltige Nutzung entwickelt werden.“ (4.5 Absatz 9, S. 58.)

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP), verbindlich seit 20.09.2010, sind die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung räumlich und sachlich formuliert. Es stellt somit den verbindlichen Rahmen für die räumliche Ordnung und Entwicklung der Region Vorpommern, insbesondere in den Bereichen der Ökologie, der Wirtschaft, der Siedlung und der Infrastruktur dar.

Die Gemeinde Ostseebad Binz ist als Grundzentrum ausgewiesen. Grundzentren sollen die Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs versorgen. Sie sollen als überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt werden und Arbeitsplätze für die Bevölkerung ihres Nahbereiches bereitstellen. Grundzentren sollen vor allem Versorgungsaufgaben für ihre Verflechtungsbereiche erfüllen. Sie sind neben den Mittelzentren die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Zentren in den ländlichen Räumen.

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP) formuliert folgende für die Planung relevanten Ziele:

- „Die Gemeinden an der nordöstlichen Außenküste der Insel Rügen von der Halbinsel Wittow bis zur Halbinsel Mönchgut gehören zu den Tourismusschwerpunkträumen.“ (S. 24.)
- „In den Tourismusschwerpunkträumen stehen die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung im Vordergrund. Das Beherbergungsangebot soll in seiner Aufnahmekapazität nur behutsam weiterentwickelt und ergänzt werden. Die planerische Grundlage für die Tourismusentwicklung sollen regional abgestimmte Tourismuskonzepte bilden.“ (S. 24.)
- „Geeignete Schlösser-, Guts- und Herrenhäuser mit ihren Parkanlagen sowie archäologische Denkmale sollen für touristische Zwecke nutzbar gemacht werden. Dabei soll der kulturhistorische Wert der Gebäude, Parkanlagen und archäologischen Denkmale im Zusammenhang mit ihrer Einbindung in die Landschaft erhalten bleiben.“ (S. 24.)
- „Grundsätzlich ist der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben. (S. 45.)
- „Denkmalgeschützte und städtebaulich wertvolle Stadt- und Dorfanlagen, Ensembles und Gebäude sind in der Regel zu erhalten, aufzuwerten und einer adäquaten Nutzung zuzuführen.“ (S. 47.)

Die gesamte Planung für das Plangebiet wurde mit den Zielen und Grundsätzen des LEP M-V und des RREP abgestimmt

C.1.2 Flächennutzungsplan

Der Planbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Binz als sonstiges Sondergebiet „Jugend-, Kultur-, Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen“ (Kamm 1 bis 6) bzw. sonstiges Sondergebiet „Jugendherberge“ (Kamm 7) dargestellt. Der Bebauungsplan kann damit nicht aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet werden, so dass dieser an die neuen Planungsziele im Wege der Berichtigung nach § 13a (2) BauGB anzupassen ist.

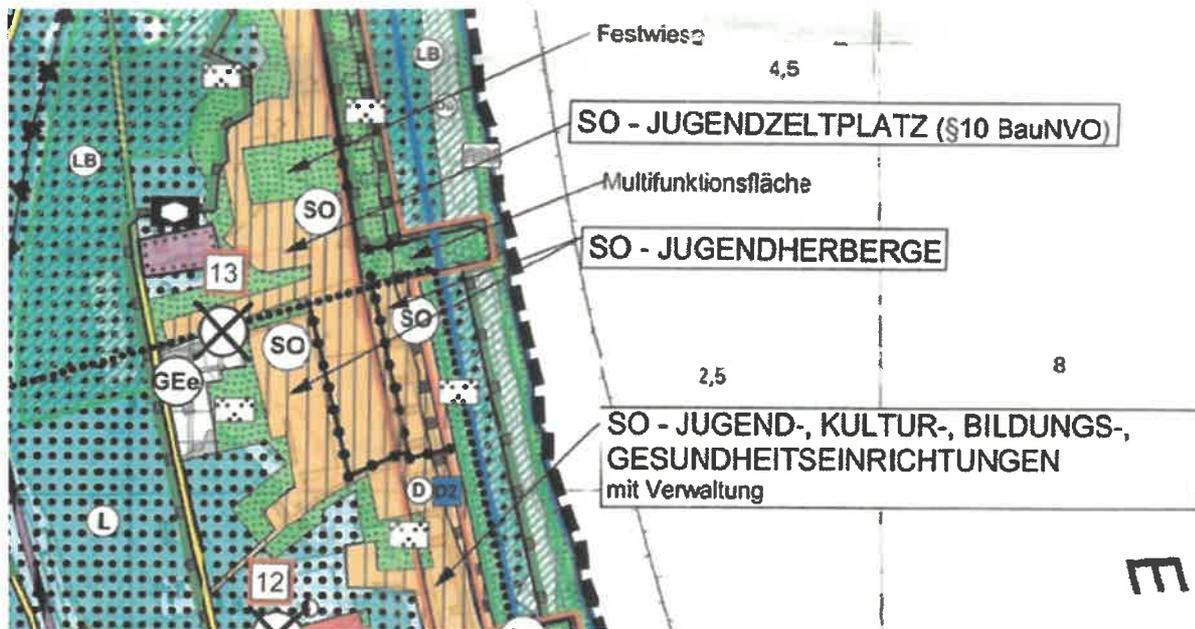


Abb. 2 Ausschnitt wirksamer FNP von 2013 der Gemeinde Ostseebad Binz

C.1.3 Bebauungsplan

Mit dem Bebauungsplan Nr. 18 „Jugendzeltplatz-Jugendherberge Prora“ sollten ursprünglich im Bereich des Block V in großem Maßstab touristisch geprägte Nutzungen untergebracht werden. Die Freiflächen vor dem Gebäudeblock werden zur Unterbringung eines Camping-Platzes genutzt. In den Gebäudekammern war bewusst ein breites Spektrum an kulturellen, sozialen, sportlichen und gesundheitlichen, bildenden sowie verwaltungstechnischen Nutzungen zulässig. Aufgrund dieser offenen Ausgestaltung sowie der bereits vorhandenen touristischen Nutzungen konnte sich kein geeignetes Nutzungskonzept für den denkmalgeschützten Standort etablieren.

Im Rahmen des Eigentümerwechsel wurde vertraglich vereinbart auf die Unterbringung von Gästebetten zu verzichten. Aufgrund dessen ist eine Neuentwicklung des Bebauungsplan gegeben.

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 18 A „WOHNEN IN BLOCK V“



Abb. 1: Bebauungsplan Nr. 18 „Jugendzeltplatz-Jugendherberge Prora“ (stadtplanung bruns)

C.2 Städtebauliches Konzept

C.2.1 Gliederung des Gebietes

Das vorliegende Planungskonzept zielt im wesentlichen auf die Schaffung von neuem Wohnraum im Küstenbereich sowie den Erhalt kulturhistorischer Denkmäler ab.

Um in den bestehenden Gebäuden neuen Wohnraum zu schaffen, soll ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die Erschließung der Gebäudekämme soll über die nach Osten verlaufende Fünfte Straße erfolgen. Parallel zum Gebäude werden die benötigten Stellplätze angeordnet.

Ein wesentliches Merkmal der Planung besteht im großen Anteil landschaftlich geprägter Flächen. Etwa 50 % des gesamten Plangebietes werden zur Zeit als Wald genutzt. Zusätzlich dazu sollen weitere Flächen aufgeforstet werden. Der Gebäudebestand ist sowohl see- als auch landseitig von Grünflächen eingerahmt.



Abb. 2: Städtebauliches und grünordnerisches Konzept (grünblau Landschaftsarchitektur, |u|m|s| STADTSTRATEGIEN)

C.2.2 Bebauungs-/Nutzungskonzept

In den Gebäudekammern 1-6 sollen Wohnungen errichtet werden, der Kamm 7 soll als Sondergebiet Dokumentationszentrum ausgeführt werden. Die Errichtung neuer Gebäude ist nicht vorgesehen. Die bestehenden Gebäude werden im Rahmen der Sanierung sowohl an der West- als auch Ostseite durch Terrassen und an der Ostseite um Balkone ergänzt.

C.2.3 Erschließungskonzept

Der Linearität des Gebäudes als herausragendes Merkmal der ursprünglichen Anlage wird durch die ebenfalls geradlinige Erschließung sowie die Anordnung der Stellplätze entsprochen. Westlich des Gebäudes entsteht eine verkehrsberuhigte Straße („Promenade“), die eine durchgehende Nord-Süd-Bewegung erlaubt und damit die Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit (Fußgänger und Radfahrer) sicherstellt.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Fünfte Straße, die ab einer Abzweigung einerseits nach Süden zum Block IV und andererseits als Privatstraße nach Norden zur Jugendherberge führt. Die bestehende Straße soll als Mischverkehrsfläche ausgebaut werden. Im Bereich der Bastion, soll eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als Privatstraße sowie als Fuß- bzw. Radweg festgesetzt werden.

Die Verbindung des Blocks V mit dem südlich anschließenden Block IV erfolgt durch eine Umfahrung entlang der „Bastion“. Der Fuß- sowie Radverkehr soll durch die Verlängerung der Promenade in den Hof der Bastion gewährleistet werden.

Die notwendigen Stellplätze werden landseitig auf derzeitigen Freiflächen angeordnet.



Abb. 3: Erschließungskonzept (|u|m|s| STADTSTRATEGIEN)

C.2.4 Grünordnerisches Konzept

C.2.4.1 Wald nach LWaldG M-V

Innerhalb des Plangebietes ist östlich des Blockes der Waldabstand auf einer Breite von 20 m herzurichten bzw. umzuwandeln. Die Neuordnung der Erschließungsflächen westlich des Blockes erfordert eine weitere geringfügige Korrektur der vorhandenen Waldgrenze. In Summe werden 2.761 m² Wald zugunsten des Vorhabens umgewandelt. Aufgrund der Betroffenheit von Küstenwald sind Ersatzaufforstungen im Verhältnis von 1:1 innerhalb des Geltungsbereiches bzw. innerhalb des 300m Abstands von der Küste nachzuweisen. Dem Bebauungsplan 18A werden die Aufforstungsflächen M1, M2, M3b und M4 mit einer Gesamtfläche von 2.766 m² zugeordnet. Darüber hinaus wurde durch die Forstbehörde der Wert des umzuwandelnden Waldes dem der zugeordneten Aufforstungsflächen gegenübergestellt. Es verbleibt ein Defizit von 1.367 Waldpunkten, welches über die Zahlung in ein Waldkonto nachgewiesen wird.

Die zusätzliche vertragliche Verpflichtung des Grundstückseigentümers, auf seinen Eigentumsflächen Kompensationsbedarfe für das Verlagern einer Teilfläche des Jugend-Campingplatzes zur Verfügung zu stellen, erfordert die als M3a und M5 bezeichneten zusätzliche Aufforstungsflächen nördlich und südlich der Fünften Straße mit einer Gesamtfläche von 6.309 m². Die Aufforstungsfläche M6 befindet sich im

Fremdeigentum. Der Bebauungsplan bereitet eine Verwendung dieser Fläche zur Deckung weiterer Kompensationsbedarfe des Jugendherbergswerkes im Rahmen der Verlagerung von Teilflächen des Jugendcampingplatzes vor.

C.2.4.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzgebote, Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Bepflanzungen

Die Maßnahmen beschränken sich auf die Festsetzung einzelner Bäume zum Erhalt sowie die Anordnung der erforderlichen Aufforstungsflächen innerhalb des Geltungsbereiches. Auf die Festsetzung von Baumstandorten für Einzelbaumpflanzungen wird innerhalb der Baugebieteverzichtet, da ein hohes Erfordernis an Ersatzpflanzungen (ca. 55 Stück) für die Fällung von Einzelbäumen im Umfeld der Erschließungsanlagen unterzubringen ist. Angesichts der straffen Rahmung der Baugebiete durch vorhandenen bzw. anzupflanzenden Wald ist ein Ausweichen auf andere Bereiche nicht möglich. In diesem Zusammenhang wird auf die Übernahme der Festsetzung von 42 Pflanzstandorten für Einzelbäume aus dem Bebauungsplan 18 für die ehemals ausgewiesenen PKW-Stellflächen verzichtet. 41 Bäume davon waren im Rahmen der Eingriffsbilanz nach HzE 1999 als Kompensationsmaßnahme angerechnet worden. Das aus dem Verzicht auf diese Pflanzungen resultierende Kompensationsdefizit im Umfang von 1.845 KFÄ ist durch Zahlung in ein Ökokonto nachzuweisen.

Da die Gesamtanzahl an Kompensationspflanzungen von der Stückzahl der tatsächlich zu fällenden Bäume und deren jeweiligem Kompensationsbedarf zum Zeitpunkt der Antragstellung anhängt, verbleibt durch den Verzicht der Ausweisung konkreter Pflanzstandorte eine gewisse gestalterische Variabilität. Die Artenauswahl wird in der jeweiligen Fällgenehmigung festgesetzt.

Genrell stehen ca. 40 Pflanzstandorte im Streifen zwischen den längsorientierten Stellplatzanlagen zur Verfügung. Darüber hinaus bieten die Höfe westlich des Blocks Platz für ergänzende Bedarfe.

D. INHALT DES BEBAUUNGSPLANS

D.1 Grenzen und Umfang des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den Parkplatz des Zeltplatzes der Jugendherberge,
- im Westen durch die Fünfte Straße bzw. durch die Proraer Allee,
- im Süden durch die ehemalige „Offizierssiedlung“ an der Nordstraße sowie durch die Gebäudekante der Bastion,
- im Osten durch den Strandbereich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 10,2 ha und schließt die zur Gemarkung Prora, Flur 6 gehörenden Flurstücke 11/101, 11/102 und 11/103 sowie Teilflächen der Flurstücke 11/104 und 11/105 ein. Der räumliche Geltungsbereich umfasst damit alle Flächen, die zum Erreichen der Planungsziele erforderlich sind.

D.2 Gliederung des Plangebietes

Inhalt der Planung sollen die Festsetzungen sein, die zum Erreichen der vorgenannten Planungsziele erforderlich sind.

Es sollen die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, die Verkehrsflächen inklusive Wegerechte sowie grünordnerische Maßnahmen festgesetzt werden.

Das Plangebiet ist im Wesentlichen geordnet in:

- zwei allgemeine Wohngebiete für Wohnnutzungen bzw. Wohnnebenfunktionen und ein Sonstiges Sondergebiet für ein Dokumentationszentrum mit überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen,
- eine **Straßenverkehrsfläche** zur Erschließung des Quartiers,
- zwei **Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** (Privatstraße) zur Anbindung der privaten Stellplätze und zur Jugendherberge sowie zur Zufahrt zu einer geplanten Tiefgarage in der Bastion, drei **Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** zur Festsetzung von öffentlichen Stellplätzen, zwei **Flächen zur Festsetzungen von Stellplätzen** und drei **Wegerechte**,
- **grünordnerische Festsetzungen** zur Festlegung von Waldflächen, zwei Flächen zur Umwandlung von Wald, sieben Aufforstungsflächen sowie Grünflächen.

Die Erläuterung und Begründung dieser Gliederung des Plangebietes ergibt sich aus den nachfolgenden Begründungen der weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes.

D.3 Baugebiete

D.3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB, Nr.1)

D.3.1.1 Festsetzung der allgemeinen Wohngebiete

Innerhalb des Plangebiets werden als Art der Nutzung in zwei Baugebieten Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Begründung:

Mit dieser Festsetzung wird der für das Plangebiet beabsichtigte Nutzungscharakter bestimmt. Die Festsetzung erfolgt in Anpassung an die Eigenart der Umgebung, welche im Sinne des § 4 BauNVO als ein Gebiet einzustufen ist, das vorwiegend dem Wohnen dient (Allgemeines Wohngebiet).

D.3.1.2 Feinststeuerung

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Innerhalb des Plangebiets sind unzulässig:

- nicht störende Handwerksbetriebe.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Begründung:

Ziel dieser Festsetzungen ist es, im Rahmen der Zweckbestimmung der Baugebiete als Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO, eine Feinststeuerung der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen vorzunehmen. Um eine vorwiegende Wohnnutzung sicherzustellen, setzt der Bebauungsplan textlich fest, dass die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Plangebiet generell unzulässig sind. Darüber hinaus sind die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten zulässigen nicht störenden Handwerksbetriebe gemäß § 1 Abs. 5,6

BauNVO nicht zulässig. Diese Einschränkungen dienen dem Schutz der Wohnruhe, da so zusätzliche Belastungen durch z. B. den motorisierten Individualverkehr vermieden werden. Die so gestärkte Wohnruhe befördert letztlich auch die Entwicklung des Gebietes als Standort für den Wohnungen.

D.3.1.3 Festsetzung des Sonstigen Sondergebietes

Innerhalb des Plangebiets wird als Art der Nutzung im nördlichsten Gebäudekamm ein Sonstiges Sondergebiet mit dem Zweck „Dokumentationszentrum“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Begründung

Mit dieser Festsetzung wird dem Ziel entsprochen, im nördlichen Baufeld des Block V ein Dokumentationszentrum zur Aufarbeitung der Geschichte des ehemaligen „KdF-Bades“ zu errichten. Das Dokumentationszentrum dient vorwiegend der Zweckbestimmung als Museum, Archiv und Forschungseinrichtung.

D.3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB, Nr.1)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen (GRZ) und der Anzahl der Vollgeschosse bestimmt.

D.3.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in allen Baugebieten mit 0,4 als Höchstmaß festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauGB darf die zulässige Grundfläche (GRZ) durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten um bis zu 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6.

Begründung:

Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Daher sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu reduzieren. Die Begrenzung der Bodenversiegelung begünstigt die Versickerung von Niederschlagswasser. Die Festsetzung der GRZ von 0,4 orientiert sich am Gebäudebestand und gewährleistet gleichzeitig einen Gestaltungsspielraum für zukünftige Um- oder Anbauten, wie bspw. Balkone.

Die Festsetzung mit der Möglichkeit der Überschreitung der GRZ um bis 50 % bis maximal 0,6 soll die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf Stellplätzen ermöglichen.

D.3.2.2 Anzahl der Vollgeschosse

In allen Baugebieten wird die Zahl der Vollgeschosse entsprechend der Kubatur des Gebäudebestandes auf sechs Vollgeschosse festgesetzt.

Begründung:

Mit dieser Festsetzung wird dem historisch bedeutsamen Gebäudebestand Rechnung getragen. Aufgrund des Denkmalschutzes und der gewünschten durchgehenden architektonischen Wirkung der Gebäude spiegelt die maximale Geschossigkeit an die bestehende Gebäudekubatur wieder.

D.3.3 Bauweise, überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen (§ 9 BauGB, Nr.2)

D.3.3.1 Bauweise

Innerhalb des Plangebiets wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Begründung:

Die Festsetzungen der Bauweise sichert grundsätzlich die Anordnung der Baukörper im Plangebiet und bildet die vorhandene denkmalgeschützte Bebauung ab.

D.3.3.2 Überbaubare Grundstücksgrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen dürfen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO seeseitig durch Balkone und verglaste Loggien um bis zu 2,0 m und durch Terrassen sowohl see- als auch landseitig um bis zu 2,5 m überschritten werden.

Begründung:

Die Festsetzungen der Baugrenzen sichern grundsätzlich die Anordnung der Baukörper im Plangebiet und gewährleistet gleichzeitig einen Gestaltungsspielraum für zukünftige Um- oder Anbauten, wie Balkone.

D.3.3.3 Stellplätze, Garagen (auch Carports und Tiefgaragen) und Nebenanlagen

In den Baugebieten WA Fläche A und B sind Stellplätze nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Stellplätze zulässig.

Begründung:

Hintergrund ist die Festlegung der Stellplätze parallel zum Block V, um der linearen Wirkung des Gebäudes zu entsprechen und um das Gestaltungskonzept von Block IV fortzuführen.

D.4 Verkehrsflächen (§ 9 BauGB, Nr.11)

D.4.1 Öffentliche Verkehrsfläche

Die in der Planzeichnung festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche dient der Sicherung des Anschlusses der Gebäude an die Proraer Allee.

D.4.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind in der Planzeichnung Privatstraßen, Fußwege sowie öffentliche Stellplätze festgesetzt.

D.4.1.1 Privatstraßen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Privatstraßen dienen einerseits im Süden des Plangebietes der Anbindung der privaten Stellplätze sowie zur Erschließung der geplanten Tiefgaragen im früheren Gemeinschaftshaus zwischen Block IV und V sowie andererseits zur Anbindung der Jugendherberge im Norden.

D.4.1.2 Fußwege

Die in der Planzeichnung festgesetzten Fußwege dienen der Sicherstellung einer durchgehenden Fuß- und Radwegeverbindung zum Block IV über den Innenhofes des Gemeinschaftshauses.

D.4.1.3 Öffentliche Stellplätze

Die in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Stellplätze entlang der Planstraße A dienen der Versorgung der Besucher mit Parkraum.

D.4.2 Wegerechte

Im Plangebiet sind drei unterschiedliche Wegerechte eingetragen:

- F1: Festsetzung eines Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr und Rettungsdienste im Falle eines Notfalles.
- GF 1: Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes zugunsten der Allgemeinheit,
- GFL 1: Festsetzung eines Gehrechts und (eines Fahrrechtes für Fahrradfahrer) zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Abfallwirtschaft, der Feuerwehr und von Rettungsdiensten im Falle eines Notfalles und einem Leistungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger.

D.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 BauGB, Nr.25a)

D.5.1 Regenwasserversickerung

Auf den als Allgemeines Wohngebiet und Sondergebiet „Dokumentationszentrum“ ausgewiesenen Grundstücksflächen ist gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die Versickerung des Regenwassers sicherzustellen. Das Regenwasser ist über private Versickerungsschächte und/oder Rigolen bzw. Versickerungsmulden auf den Grundstücken zu versickern. Alle ausgewiesenen öffentlichen Parkplatzflächen, die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sowie die privaten Stellplatzflächen sind gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wasserdurchlässig zu befestigen. Dafür können Schotterrasen, Rasengittersteine, und/oder Rasenfugenpflaster, Ökopflaster, wassergebundene Decken und ein großporiges- bzw. offenfugiges Pflaster verwendet werden.

Begründung:

Die Versickerungsanlagen sind entsprechend der bestehenden gesetzlichen Vorgaben zu dimensionieren. Die Versickerungsanlagen sind privat zu warten und auf Dauer zu unterhalten. 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.

D.5.2 Fledermäuse

Maßnahme A1

Neuschaffung von 12 je 1 m langen Vertikalfugen zwischen Fahrstuhlauskragung und Fassade (je 6 Quartiere pro Fahrstuhlschacht - beidseitig vom 3. bis zum 5. OG); Spaltenmaß 2 bis 3 cm breit, Einflugschlitz auf 20 cm Länge im unteren Bereich des Quartiers; zum Fahrstuhlschacht bündig verschlossen (siehe Abb. 2525 u. Abb. 2626)

Maßnahme A2

Schaffung von 50 Einzelquartieren unter Gesimsverblechung durch Einbringen einer schmalen Holzlatung (Spaltenmaß 20 bis 25 mm), Quartiermaß jeweils 50 cm x 25 cm (Breite x Tiefe); aufgerauter Anflugbereich (Abb. 2727)

Maßnahme A3

Montage von 30 Spaltenquartierkästen unterschiedlicher Modelle an verschiedenen Teilen des Gebäudes unter Dämmung oder aufliegend, fachgerechter Einbau in zwei bis drei Reihen, Modelle vorzugsweise:

Einbau in Fassade

- Fledermauseinbausteine Module 130 mm ohne Rückwand (Fa. Hasselfeldt),
- Fledermauseinbausteine 80 x 240 mm (Fa. Hasselfeldt),
- Fledermauseinbausteine 80 x 365 mm (Fa. Hasselfeldt),
- Fledermaus - Ganzjahres-Einbauquartier 1WI (Fa. Schwegler).

auf Fassade aufliegend

- Fledermaus-Universal-Sommerquartier 1FTH (Fa. Schwegler),
- Fledermaus-Fassadenquartier 1FQ / 1 WQ (Fa. Schwegler),
- Fledermaus Fassadenflachkasten mit Rückwand (Fa. Hasselfeldt),
- Fledermaus Wandquartier mittelgroß (Fa. Hasselfeldt),
- Fledermaus Fassaden Ganzjahresquartier 2-teilig (Fa. Hasselfeldt).

Maßnahme A4

Montage von 100 Fledermauskästen an Bäumen, möglichst freier Anflug, Hanghöhe mind. 5 m, Verwendung von Modellen mit hoher Ansiedlungswahrscheinlichkeit für *Pipistrellus*-Arten; vorzugsweise Kastentmix zu etwa gleichen Anteilen:

- 2FN / 2F (Fa. Schwegler),
- Fledermaushöhle mit 18 mm Einflug (Fa. Hasselfeldt),
- Fledermaushöhle mit zwei Einschlüpfen 12 mm (Fa. Hasselfeldt).

Maßnahme A5

Herrichtung eines feucht-kühlen Winterquartiers (unterirdisch)

Für Winterquartierverluste in den Versorgungstunneln des Blocks V kann das bereits für die Vorhaben 23a und 23b vorgesehene Winterquartier (Kellerräumlichkeiten unterhalb des westlichen oder zentralen Teils des nördlichen Gemeinschaftshauses des Blocks IV) weiter aufgewertet werden. Die Kellerräume weisen bereits wesentliche Eigenschaften eines optimalen Winterquartiers dieses Typs auf. Die nachfolgenden Maßnahmen sind bereits in den B-Plänen 23a und 23b fixiert worden und umfassen:

Herstellung einer Mindest-Grundfläche von wenigstens 100m²

- Herstellung eines vandalismussicheren Verschlusses mit einer katzensicheren Einflugöffnung von mind. 50 x 10 cm (Breite x Höhe),
- deutliche Erhöhung des Spaltenpotenzials im Quartier durch geeignete Maßnahmen; Montage mehrerer Mehrkammerhohlblocksteine (Fa. Winkler - Modell 6kHbl 2-0,8 12DF 245/365/238-NF oder glw.) und verrottungsbeständiger an den Wänden montierter Plattenquartiere (Calcium-Silikatplatten oder Polycarbonat auf rauer Wand),
- Übererdung (Frostsicherung) des Bauwerks sofern darüberliegende Gebäudeteile abgebrochen werden,
- Gewährleistung einer relativen Luftfeuchtigkeit von nahezu 100 %,
- Gewährleistung einer Quartiertemperatur von 3 bis 7°C.

Da mit den Quartierverlusten aus dem B-Plangebiet 18a weitere Maßnahmen im gleichen Objekt aufgebracht werden müssen und die Beleuchtungssituation vor Ort absehbar zu Konflikten führen wird, ist die Anbindung des Winterquartiers mittels eines Tunnels ausreichender Ausmaße empfehlenswert. Der Tunnelzugang könnte in einem wenig beleuchteten Bereich liegen westlich der Gebäude münden um den überwinternden Tieren den ungestörten Zuflug zum Objekt zu ermöglichen.

Maßnahme A6

Herrichtung eines mäßigfeucht-kalten Winterquartiers (oberirdisch)

Für die Herrichtung eines mäßigfeucht-kalten Winterquartiers sind bereits die Räumlichkeiten im Erdgeschoss des zentralen Teils des nördlichen Gemeinschaftshauses vorgemerkt worden (Block IV - B-

Plan 23a und 23b). Die Räumlichkeiten weisen bereits wesentliche Eigenschaften optimaler Winterquartiere dieses Typs auf. Das Winterquartier wird eine Grundfläche von wenigstens 200 bis 300 m² aufweisen. Eine äußere Dämmung der Räume ist insbesondere dann notwendig, wenn der darüber liegende Gebäudeteil beheizt werden soll. Die Quartieröffnung soll etwa 2 x 2 m betragen, um einerseits den Rauchschwalben eine genügend große Einflugöffnung bieten zu können und andererseits kalte Überwinterungsverhältnisse zu garantieren. Die Sicherung der Zugangsöffnung soll durch horizontale Gitterstäbe (Abstand >12 cm) erfolgen, um Brutvögeln und Fledermäusen einen weitgehend ungehinderten Einflug zu ermöglichen. Die Quartiertemperatur im Mittwinter sollte sich bei 2 bis 4 °C und die relative Luftfeuchtigkeit bei etwa 80 % einpegeln. Hierfür ist ggfs. eine Regenwassereinleitung und Verrieselung erforderlich. Besondere Aufmerksamkeit soll der Erhöhung des Spaltenangebotes gewidmet werden. Neben der Öffnung des Mauerwerks (Freilegen von Fugen) ist die Montage verschiedener Spaltenquartiere (Fertigkästen /-schalen, flächiger Plattenquartiere) möglich. Neben der Nutzung des Objektes für Maßnahmen im Rahmen der B-Pläne 23a und b ist auch eine weitere Aufwertung für Maßnahmen aus dem B-Plan 18a möglich. Diese umfasst vor allem weitere innere Optimierungen (Herstellung von geeigneten Versteckmöglichkeiten u.a. mit Fledermausquartiersteinen 6kHbl 2-0,8 12DF 245/365/238- NF - Betonwerk Winkler).

D.5.3 Brutplätze

Maßnahme A7

Rauchschwalbe

Schaffung von 20 Ersatzbrutplätzen. Der Großteil des Brutbestandes kann die Räumlichkeiten des kleinen Anbaus am Sügiebel des Blocks nutzen, wobei die Nistplatzsituation durch das Anbringen weiterer Ersatznester deutlich verbessert werden sollte. Ergänzend werden die Raumdecken mit ca. 20 cm hohen Elementen segmentiert, um territoriale Abgrenzungen zu ermöglichen. Eine große Einflugöffnung ermöglicht es den Tieren ohne größere Konkurrenzstreitigkeiten in die Bruträume einzufiegen. Darüber hinaus sollten verschiedene Infrastrukturgebäude (Trafo, Abwasser, Fahrrad- und Mülltonnenhäuschen) mit Ersatznestern bestückt und baulich entsprechend hergerichtet werden.

Maßnahme A8

Mehlschwalbe

Montage von zehn Kunstnestern an einem geeigneten Gebäudeüberstand. Sofern diese Möglichkeit nicht umsetzbar ist, besteht die Alternative der Errichtung eines Schwalbenturmes. An diesem sollten dann vorsorglich mind. 10 Kunstnester montiert werden.

Maßnahme A9

Hausrotschwanz, Bachstelze

Montage von 10 Ersatzkästen für Halbhöhlenbrüter (verschiedene Modelle der Firmen Schwegler und Hasselfeldt) an geeigneten Stellen. Alternativ können Einbausteine in die Fassade eingelassen oder Brutnischen in der Fassade hergestellt werden. Hierfür bieten sich die oberen Bereiche der beiden Fahrstuhlschächte, der Sügiebel, sowie verschiedene Infrastrukturgebäude (Trafo, Abwasser u.a.) an.

Maßnahme A10

Turmfalke

Montage von 2 Ersatzkästen an den Standorten der bestehenden Nistkästen an den Außenwänden der beiden südlichen Treppenhausflügel.

D.5.4 Reptilien

Maßnahme A11

Neuschaffung hochwertiger Reptilienlebensräume durch folgende Teilmaßnahmen:

- Waldmehrung durch Sukzession, die Fläche ist einzuzäunen und der natürlichen Sukzession zu überlassen. Keine weiteren Maßnahmen.
- kleiner Nichtholzboden westlich der Aufforstungsfläche (Sukzession), 1größere und einige kleinere Kiefern sowie abgestorbenes Strauchwerk entfernen, Stein-Wurzel-Struktur anlegen.
- Nichtholzboden an den Rändern leicht auflichten, Gestaltung „Düne“ gen Ost (mit Minibagger), optimierte Besonnung auf der in Süd-/ Südwest-Richtung geneigten Fläche, 1 Totholzstruktur.
- Nichtholzboden an den Rändern leicht auflichten, Gestaltung „Düne“ gen Ost (mit Minibagger), optimierte Besonnung auf der geneigten Fläche.
- Zaun entfernen. Die ersten 10 m ab Fünfter Straße sowie entlang Fünfter Straße erhalten. Auf ca. 50 m Länge und 1m Breite bodendeckender Bewuchs aus der Zauntrasse entfernen, Offenboden herrichten. Ab alter umgeknickter Kiefer bis Zitterpappelbestand auf 40 m Länge und 5 m Breite westlich des Zaunes Gehölze entfernen. Den Abschluss im Süden bildet der junge Zitterpappelbestand.
- Der Zaun von der Fünften Straße in den Wald führend ist auf den ersten 10 m zu erhalten. Straßennah ist eine Sperre aus Totholz (Baumstämme, Kronenmaterial der gefälltten Bäume) zu errichten, Höhe mindestens 2,5m.
- Lichtung aufweiten, 3-er Gruppe Kiefern entfernen, dichten Kiefernbestand südöstlich der Dreiergruppe auflichten auf 5-7 Stämme, dabei sind die kräftigsten Stämme zu erhalten. „Düne“ aus Offenboden und Totholzhabitate anlegen.
- Seeseitig von Block V wird der kompakte Waldrand mit dem Vollzug der Waldumwandlung zum Herstellen des Waldabstandes von 20 m angeschnitten. So entsteht ein aufgelockerter, stärker besonnener Übergang zur Düne, welcher auf 250m Länge den potenziellen Lebensraum der im Norden (Bastion, nördlich der Jugendherberge) bekannten Glattnattervorkommen aufwertet.

D.6 Grünordnerische Hinweise

Die Bestimmungen des § 18 NatSchAG M-V und der Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Binz (geändert durch Beschluss 63-37-2008 am 3. Juli 2008) sind einzuhalten. Der Baumschutz ist abschließend im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Nach § 7 (3) Nr. 5 Bauvorlagenverordnung (BauVorlVO M-V) sind im Lageplan zum Bauantrag geschützte Naturbestandteile (z. B. Bäume) auf dem Baugrundstück und auf den Nachbargrundstücken darzustellen. Bei notwendigen Baumfällungen ist ein Antrag auf Ausnahme (Fällantrag) bei der zuständigen Behörde einzureichen.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind die Kompensationspflanzungen für die erforderliche Entnahme von Einzelbäumen zu erbringen.

D.6.1.1 Eingriffe in die Belange von Natur und Umwelt

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Flächen vorhanden, deren naturschutzfachlicher Wert durch gezielte Maßnahmen aufgewertet werden könnten. Im Plangebiet verbleibt ein Ausgleichsdefizit i.S.v. §1a(3) BauGB in Höhe von 1.845 Flächenäquivalenten. Dieses Ausgleichsdefizit wird über die Zahlung in ein Ökokonto innerhalb der Landschaftszone Ostseeküstenland beglichen.

D.6.1.2 Waldumwandlung

Im Bebauungsplan sind die zur vorgesehenen Flächen zur Waldumwandlung gekennzeichnet. Gemäß § 15 Abs. 5 Satz 1 LWaldG M-V ist der Antragsteller verpflichtet, die nachteiligen Folgen der Umwandlung auszugleichen. Regelmäßig erfolgt dieser Ausgleich durch die Durchführung einer Ersatzaufforstung, die der Antragsteller auf seine Kosten zu veranlassen hat. Die Ermittlung des forstrechtlichen Ausgleichs erfolgt gemäß „Bewertung der Waldfunktionen bei Waldumwandlung und Kompensation in MV“ auf

Grundlage des § 15 LWaldG M-V. Dabei werden die Waldfunktionen (Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion) in jeweils 5 Kategorien bewertet. Die Bewertung des zuständigen Forstamtes Rügen ergab für die Umwandlungsfläche im Umfang von 2.761 m² einen Wertverlust von 8.559 Waldpunkten.

Der Vorhabenträger wird zur Aufforstung und Pflege einer Fläche von 2.766 m², die nicht Wald ist und die der umgewandelten Fläche nach Größe, Lage, Beschaffenheit und künftiger Funktion gleichwertig werden kann, verpflichtet. Dem Vorhaben werden die Teilflächen M1, M2, M3b und M4 als Aufforstungsflächen zugeordnet. Der durch das Forstamt ermittelte Waldwert beträgt für diese Flächen in Summe 7.192 Waldpunkte. Die Differenz aus dem ermittelten Waldwert der umzuwandelnden Fläche von 8.559 Waldpunkten und dem für die zugeordneten Aufforstungsflächen von 7.192 Waldpunkten sind 1.367 Waldpunkte durch Zahlung in ein von der Landesforst M-V anerkanntes Waldkonto nachzuweisen.

Zusätzlich werden Aufforstungen im Umfang von insgesamt 6.309 m² (Aufforstungsflächen 3a und 5) dem forstlichen Kompensationsbedarf der Jugendherberge (Verlagerung von Teilen des Jugendzeltplatzes) zugeordnet.

Bei auftretendem Altlastenverdacht ist das Umweltamt des Landkreises Vorpommern-Rügen zu informieren. Zudem sind, beim Auffinden von archäologischen Gegenständen oder auffälligen Bodenverfärbungen, das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V und die untere Bodendenkmalschutzbehörde des Landkreises vorpommern-Rügen zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind der Finder, der Leiter der Arbeiten und der Eigentümer.

D.7 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs.6 BauGB)

D.7.1 Bodendenkmalschutz

Im Bereich des Vorhabens sind Bodendenkmale bekannt bzw. werden vermutet, die gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen wurden sowie in der Planzeichnung mit der Farbe Blau gekennzeichnet sind.

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 Bodendenkmalschutz bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß §11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (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 Bodendenkmalschutz 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 Werkstage nach Zugang der Anzeige.

D.7.2 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich das Baudenkmal "501. Ehemaliges KdF- Bad als Gesamtanlage mit allen Freiflächen, allen Unterkunftsbauten (einschließlich Ruinen), zentralem Platz, südlichem Gemeinschaftshaus mit Empfangshalle und Festsaal, Kaianlage, zwei RAD-Wohnlagern, zwei Angestelltenwohnhäusern, Postgebäude, Bauleiter- und Hauptwache". Jegliche Veränderungen des Denkmals, seiner Umgebung sowie dessen Umnutzung bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 7 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V).

D.7.3 Artenschutz

Für die Baufeldfreimachung, die Erschließung und die weitere Umsetzung des Bebauungsplanes sind Festlegungen und Genehmigungen der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen nach § 44 Abs. 5 sowie § 45 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz erforderlich, da durch die Arbeiten artenschutzrechtliche Belange betroffen sein können. Möglicherweise sind vor Beginn der Arbeiten funktionsfähige Ersatzhabitate zu schaffen oder bestimmte Bauzeiten einzuhalten. Entsprechend frühzeitig sind die Arbeiten bei der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen zu beantragen. Mit dem Antrag ist ein höchstens 5 Jahre altes artenschutzrechtliches Fachgutachten vorzulegen.

D.7.4 Hinweise

D.7.4.1 Munitionsbergung

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

D.7.4.2 Baumschutz

Die Bestimmungen des § 18 NatSchAG M-V und der Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Binz (geändert durch Beschluss 63-37-2008 am 3. Juli 2008) sind einzuhalten. Der Baumschutz ist abschließend im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Nach § 7 (3) Nr. 5 Bauvorlagenverordnung (BauVorlVO M-V) sind im Lageplan zum Bauantrag geschützte Naturbestandteile (z.B. Bäume) auf dem Baugrundstück und auf den Nachbargrundstücken darzustellen. Bei notwendigen Baumfällungen ist ein Antrag auf Ausnahme (Fällantrag) bei der zuständigen Behörde einzureichen.

D.7.4.3 Artenschutz

Um Gefährdungen geschützter Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern sind folgende Maßnahmen und Regelungen zu beachten (Vermeidungsmaßnahmen):

- Ökologische Baubegleitung mit folgenden Tätigkeitsfeldern: Anleitung und Dokumentation der Herstellung der Ersatzhabitate, Beweissicherung, Evakuieren von gefundenen Reptilien aus dem Baubereich, Anleitung und Dokumentation der Wiederherstellung der Bauwege und -straßen.
- Kontrolle des Baufeldes auf Vorkommen von Tieren und eventuelles Evakuieren dieser aus dem Baufeld in 100 m entfernte Bereiche westlich des Baufeldes.
- 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, es gibt abweichende Regelungen für einzelne Artengruppen. 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.
- Quartiere und Brutplätze an Gebäuden für Fledermäuse und Brutvögel.

Bei Umbau-, Sanierungs- und Abbrucharbeiten können mögliche Auswirkungen auf Fledermäuse und Brutvögel durch ein optimiertes Baumanagement erheblich minimiert werden. Hierzu werden folgende Maßnahmen empfohlen:

Beginn von Umbau- und Sanierungsarbeiten / Abbruchzeiträume:

- Umbau- und Sanierungsarbeiten sollte vorzugsweise in den Zeiträumen Mitte bis Ende April oder Anfang September bis Mitte Oktober beginnen; Abbrucharbeiten sollten vorzugsweise in den Zeiträumen Mitte bis Ende April oder Anfang September bis Mitte Oktober erfolgen.

Umbau- und sanierungsvorbereitende Maßnahmen / abbruchvorbereitende Maßnahmen:

- unmittelbar vor Beginn der Umbau-, Sanierungs- und Abbrucharbeiten sollten alle bislang bekannten Quartiere auf anwesende Tiere überprüft sowie alle potenziell möglichen Quartierbereiche (wie u.a. Dachplatten, Bleche, Holzverschalungen, Verkleidungen etc.) per Hand geöffnet und entfernt werden um Tiere ausfindig und gefahrfrei bergen zu können; eine Verletzung der Tiere durch hebelnde Werkzeuge oder den Einsatz von Technik ist hierbei zu vermeiden.
- bei allen Arbeiten, insbesondere bei der Öffnung der bekannten und potenziell nutzbaren Quartierbereiche, sollte ein ökologischer Baubetreuer hinzugezogen werden, um Tötungen zu vermeiden und aufgefundene Tiere fachgerecht bergen, versorgen und wieder ausbringen zu können.

7.4.3.1 Monitoring

Die Umsetzung des Monitorings ist durch ein Fachbüro für Artenschutz auszuführen. Dabei ist zu prüfen, ob der festgestellte Artbestand im Geltungsbereich weiterhin nachweisbar ist sowie ob die Funktionsfähigkeit der ausgewiesenen Maßnahmen gegeben ist. Im Falle einer eingeschränkten Funktion sind weiterreichende Maßnahmen, wie die Optimierung der Quartiere (Fledermäuse), Lebensräume (Fledermäuse und Reptilien) und die Optimierung der Vernetzung (Reptilien) festzulegen. Der jährliche Monitoring-Bericht ist der UNB unaufgefordert im 1. Quartal eines jeden Jahres vorzulegen.

7.4.3.2 Fledermäuse

- Baumfällungen im günstigsten Fall von Mitte August bis Mitte Oktober und von Ende April bis Mitte Mai gegeben (der letzte Zeitraum ist für Brutvögel nicht oder nur im Wald statthaft).
- Beleuchtung. Vor den Winterquartieren sowie im direkten Umfeld sollten möglichst keine Beleuchtungsanlagen installiert werden, um relativ dunkle Beleuchtungsverhältnisse für schwärmende und einfliegende Tiere gewährleisten zu können. Alle Beleuchtungskörper sollten generell mit Natriumdampflampen oder gleichwertigen LEDs (<2.700 °K, geringer UV- und IR-Anteil - vgl. SCHROER et al. 2019) und einem geringen zum Boden gerichteten Abstrahlwinkel betrieben werden. Dem Punkt Beleuchtung ist eine hohe Aufmerksamkeit zu widmen, da insbesondere die Winterquartiere bei Nichtbeachtung völlig unbrauchbar sein können.

7.4.3.3 Reptilien

- Abbruch- und Entsiegelungsarbeiten sowie Gehölzrodungen sollten vorzugsweise im Zeitraum August / September erfolgen.

Durch eine fachkundige engmaschige ökologische Baubegleitung ist sicherzustellen, dass möglichst keine Reptilien durch die Bauarbeiten getötet werden. Hierfür wird folgendes Vorgehen empfohlen:

- 1. Schaffung vielfältiger und leicht zu kontrollierender Verstecke zum leichten Absammeln von Reptilien (Verstecke ggf. in Kombination mit Fangeinrichtungen), frühzeitige Etablierung der Verstecke zur Gewährleistung einer möglichst langen Liegezeit, wiederholte Kontrollen insbesondere kurz vor der Mahd,

- 2. Mahd des Baufeldes möglichst mit Balkenmäher (Randbereiche mit Freischneider) und Entfernung des Mahdgutes (Durchführung vorzugsweise im August / September) an warmen Tagen, möglichst nachmittags, um den Tieren die Flucht zu ermöglichen),
- 3. Einzäunung des Baufeldes mit speziellen Reptilienschutzzäunen und deren permanente Aufrechterhaltung um ein Eindringen weiterer Tiere zu vermeiden; Weiterführung des 1. Punktes,
- 4. Begleitung bei der Beseitigung aller potenziell nutzbaren Reptilienhabitate (Schutthaufen, Steinhaufen, Holzhaufen, hohl liegender Betonplatten etc.), Absammeln und Umsetzen der Tiere in Ersatzhabitate, die vor der Umsiedlung in erheblichem Maß aufgewertet wurden.

E. STÄDTEBAULICHE KALKULATION

Das Plangebiet umfasst entsprechend dem festgesetzten Geltungsbereich 102.294 qm.

Flächenbilanz Plangebiet				Fläche	Anteil
Baugebiet	zulässige Grundfläche GRZ 0,4	zulässige Grundfläche GRZ 0,6*	Tatsächliche Versiegelung		
WA Fläche A	10.798 m ²	16.197 m ²	11.441 m ²	26.995 m ²	26,5%
Sonst. Sondergebiet	999 m ²	1.499 m ²	931 m ²	2.499 m ²	2,5%
Verkehrsflächen					
Privatstraße				1181 m ²	1,2%
Straßenverkehrsfläche				3.261 m ²	3,2%
Fußgängerbereich				64 m ²	0,1%
Öffentliche Parkfläche				588 m ²	0,6%
Grünflächen					
Grünflächen				2.337 m ²	2,3%
Landwirtschaft und Wald					
Wald				50.076 m ²	49,2%
Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft					
Aufforstungsflächen				14.810 m ²	14,5%
Gesamt				101.812 m²	100,0%

*Kappungsgrenze von 0,6 gem. § 19 (4) BauNVO

E.1 Abschätzung möglicher Entwicklungen im Gebiet

E.1.1 Bevölkerungs- bzw. Arbeitsplatzentwicklung im Gebiet

Im Rahmen der Umsetzung der Planung kommt es zur Errichtung von ca. 265 Wohneinheiten. Bei einer durchschnittlichen Nutzung von zwei Personen je Wohneinheit werden hier 530 Erwachsene plus Kinder eine neue Heimat finden.

Da entsprechend dem Bebauungsplänen 23b „Block IV Südwest“ in der „Neuen Mitte Prora“ aktuell ein Nahversorgungszentrum mit Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen und einem Ärztehaus entsteht, sind keine nennenswerten Auswirkungen auf die Versorgungssituation oder die Sozialstruktur mit der Umsetzung des B-Planes zu erwarten.

Nennenswerte Einflüsse auf die Entwicklung von Arbeitsplätzen im Gebiet sind nicht zu erwarten.

E.1.2 Verkehrsentwicklung im Gebiet und im Umfeld

Die Revitalisierung vom Block V durch Herstellung von ca. 265 Wohneinheiten wird zu einer Zunahme des Zielverkehrs führen. Des Weiteren wird der Suchverkehr (Aufsuchen der ca. 47 öffentlichen Stellplätze) sowie der Rad- und Fußgängerverkehr zunehmen. Dem wurde in der Dimensionierung der Verkehrsflächen entsprochen. So ist auf den Verkehrsflächen „Fünfte Straße“ und „Planstraße“ der Begegnungsfall LKW-PKW lt. RAST 06 S. 17 möglich. Ein öffentlicher Durchgangsverkehr ist durch die getroffenen Festsetzungen im Geltungsbereich ausgeschlossen.

Anlage 1: Beurteilung der Lärmimmissionen

GAF – Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmeßwesen mbH



Bauakustik
Raumakustik
Fahrzeugakustik
Maschinenakustik
Erschütterungen
Lärmschutz
Software

**Beurteilung der Lärmimmissionen durch
Veranstaltungsbetrieb auf dem Gelände der
Jugendherberge Binz/OT Prora für den Bebauungsplan
18a „Wohnen im Block V“**

**GAF - Gesellschaft
für Akustik und
Fahrzeugmeßwesen
mbH**

VMPA-Güteprüfstelle,
Schallschutz im Hochbau
nach DIN 4109,
VMPA-SPG-215-04-SN

Auftraggeber: urban management systems GmbH
Leibnitzstr. 15
04105 Leipzig

Auftragnehmer: GAF mbH
Kantstr. 2
04275 Leipzig

Bearbeiter: Dr.-Ing. H. Falke
Tel.: 0341 3936450
e-mail: falke@gaf-online.de

Projekt-Nr.: 2020_058

Dr.-Ing. H. Falke

Leipzig, 01.07.2020

Der Bericht umfasst 3 Seiten Text

Firmensitz:

Lessingstraße 4
08058 Zwickau

Tel.: 0375/54 16 23
Fax: 0375/54 16 28

www.GAF-online.de
E-mail: info@GAF-online.de

HRB 13 11 4
Amtsgericht Chemnitz

Geschäftsführer:

Dipl.-Ing. Dirk Grundke

Zweigstelle Leipzig:

ALBIS-Haus
Kantstraße 2
04275 Leipzig

Tel.: 0341/39 36 45-0
Fax: 0341/39 36 45-1

Bankverbindungen:

Commerzbank Zwickau
BLZ 870 400 00
Kto-Nr. 703 382 200

Deutsche Bank 24 Leipzig
BLZ 860 700 24
Kto-Nr. 116 03 16



1 Projektbeschreibung

1.1 Auftrag

Durch die urban management systems GmbH, Leibnitzstr. 15, 04105 Leipzig, wurde die Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmesswesen mbH beauftragt, die Lärmimmissionen durch Veranstaltungen auf dem Gelände der Jugendherberge von Binz/OT Prora auf die geplante Wohnnutzung des Blockes V zu beurteilen.

1.2 Eingereichte Unterlagen

Vom Auftraggeber wurden folgende Unterlagen als Grundlage für die Bearbeitung eingereicht:

- /1/ Vorentwurf Parkraumkonzept Varianten 1 und 2, Bebauungsplan Nr. 18a „Wohnen im Block V“ 25.05.2020;
- /2/ Gemeinde Ostseebad Binz: Satzung zum Bebauungsplan Nr. 18 „Jugendherberge und Zeltplatz Prora“, 24.04.2007;
- /3/ Gemeinde Ostseebad Binz: Begründung zum Bebauungsplan Nr. 18 „Jugendherberge und Zeltplatz Prora“, Planungsstand November 2006 Satzungsbeschluss.

2 Beurteilung der Lärmimmissionen

In /3/ wird von Veranstaltungen auf Bühne und Festwiese ausgegangen, die seltene Ereignisse sind. Die Veranstaltungen finden nordwestlich des Blockes V statt.

Die örtlichen Gegebenheiten wurden während eines Vorort-Termins am 18.06.2020 aufgenommen.

Gemäß Richtlinie zur Beurteilung der von Freizeitanlagen verursachten Geräusche (Freizeitlärm-Richtlinie) in Mecklenburg-Vorpommern vom 3. Juli 1998 sind unabhängig von der Gebietseinstufung für seltene Ereignisse an nicht mehr als an 10 Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres einzuhalten:

- tags an Werktagen außerhalb der Ruhezeit 70 dB(A);
- tags an Werktagen innerhalb der Ruhezeit und an Sonn- und Feiertagen 65 dB(A);
- nachts 55 dB(A).

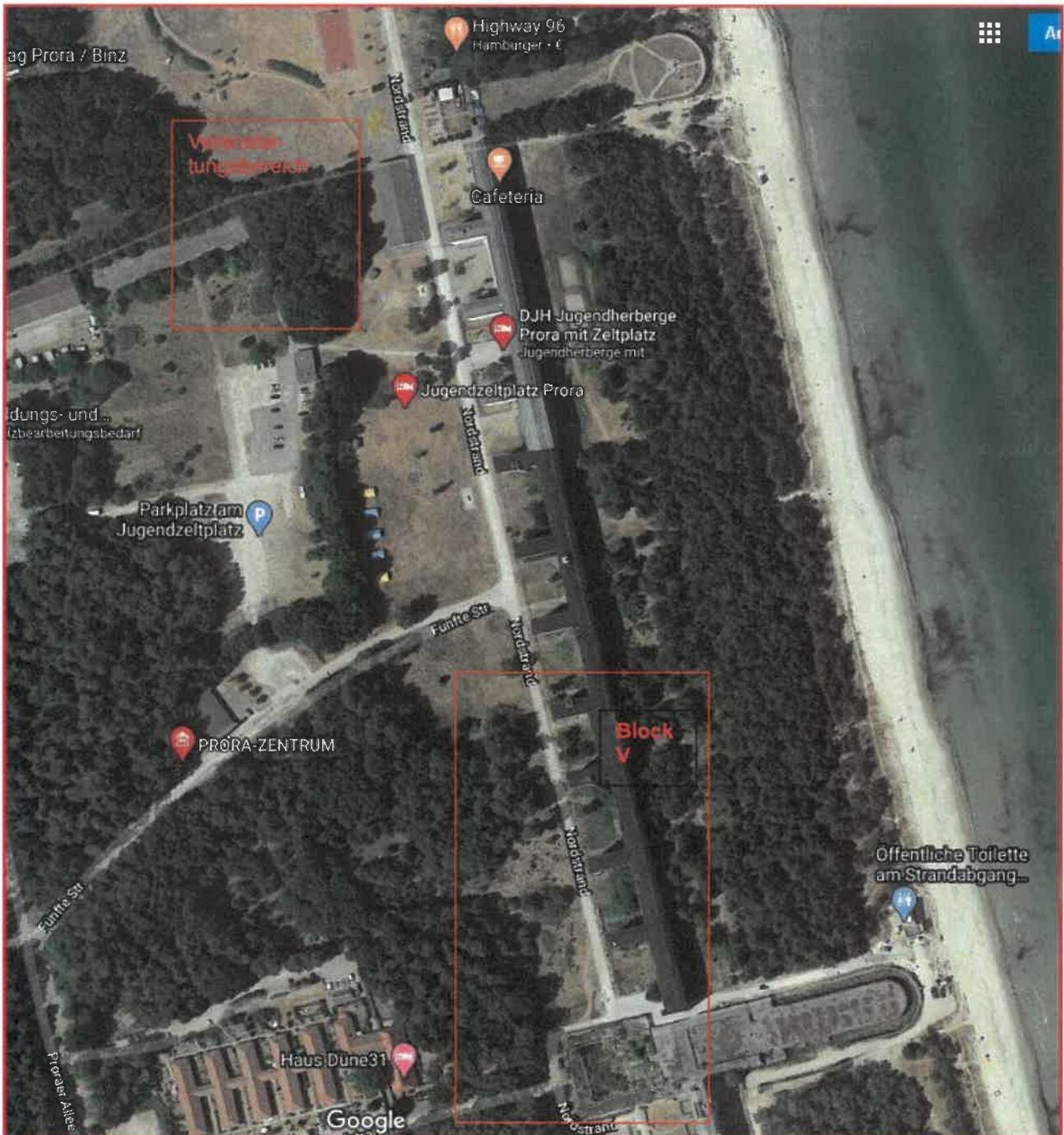


Abb. 1: Lageeinordnung

Da die Immissionsrichtwerte bereits für die Jugendherberge eingehalten werden müssen, sind die Immissionen für die geplante Wohnbebauung Block V geringer.