Bekanntmachung
8. Sitzung der Gemeindevertretung

Sitzungstermin: Donnerstag, 10.07.2025, 18:30 Uhr
Ort, Raum: Sitzungssaal, Haus des Gastes, Heinrich-Heine-Str. 7, 18609 Ostseebad Binz

Sollte die Tagesordnung nicht bis 22:00 Uhr abgearbeitet sein, wird durch die Gemeindevertretung in der Sitzung ein Fortsetzungstermin bestimmt.

Öffentlicher Teil

1. Eröffnung der Sitzung, Begrüßung, Feststellen der form- und fristgerechten Ladung und der Beschlussfähigkeit

2. Feststellen der Tagesordnung

3. Bestätigung der Niederschrift der Sitzung vom 05.06.2025
- öffentlicher Teil -

4. Informationen der Vorsitzenden und des Bürgermeisters

5. Bericht des Bürgermeisters

6. Anfragen der Gemeindevertretung

7. Einwohnerfragestunde

8. Anträge der Fraktionen und Abgeordneten

8.1. Antrag der Fraktion Bürger für Binz (BfB) zum Beitritt zum Tourismusverband Rügen e.V.

9. Eigenbetrieb Binzer Bucht Tourismus

9.1. Beschlussvorlage für einen Grundsatzbeschluss zur strategischen Entwicklung touristischer Infrastruktur in der Gemeinde Ostseebad Binz und Zukunftsvorhaben im Ortsteil Prora

10. Planen und Bauen

10.1. Beschlussvorlage zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes (Bereich Alte Gärtnerei/MZO)
hier: Beschluss über die Offenlage nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

10.2. Beschlussvorlage zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Alte Gärtnerei/MZO" der Gemeinde Ostseebad Binz
hier: Beschluss über die Offenlage nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

10.3. Beschlussvorlage zum Bebauungsplanes Nr. 43 A "Quartier an der Kleinbahn - Nord" der Gemeinde Ostseebad Binz
hier: Beschluss über die Offenlage nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

10.4. Beschlussvorlage zum Bebauungsplan Nr. 43 B "Quartier an der Kleinbahn - Süd" der Gemeinde Ostseebad Binz
hier: Beschluss über die Offenlage nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

10.5. Beschlussvorlage zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5 "Campingplatz Meier - Prora"
hier Aufstellungsbeschluss

10.6. Beschlussvorlage über das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag:
„Sanierung und Neubau einer ehem. Werkstatt zur Nutzung von Einzelhandel und Mitarbeiterwohnen – Vierte Straße 1, 3“
hier: Antrag auf Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 23B „Block IV Südwest“ der Gemeinde Ostseebad Binz (Art der baulichen Nutzung)

10.7. Beschlussvorlage zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 26 „Wohnquartier am Rasenden Roland” der Gemeinde Ostseebad Binz
hier: Erweiterung des Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB

10.8. Beschlussvorlage für die erste Fortschreibung des Brandschutzbedarfsplans (BSBP) des Gemeinde Ostseebad Binz

10.9. Beschlussvorlage über die Veräußerung des gebrauchten TLF24/50 der Freiwilligen Feuerwehr Binz

11. Allgemeine Verwaltung

11.1. Beschlussvorlage über die Zustimmung zur Fortschreibung des Medienentwicklungsplanes (MEP) der Schulen der Gemeinde Ostseebad Binz

12. Schließung des öffentlichen Teils

Nichtöffentlicher Teil

13. Bestätigung der Niederschrift der Sitzung vom 05.06.2025
- nichtöffentlicher Teil -

14. Eigenbetrieb Binzer Bucht Tourismus

14.1. Beschlussvorlage über eine Zuschlagserteilung für die Vergabe von Planungsleistungen für die grundhafte Sanierung der Strandpromenade ab Strandabgang 13 bis Strandabgang 6 in Binz

14.2. Information zu Grundstücksangelegenheiten Block I

15. Planen und Bauen

15.1. Beschlussvorlage zum Abschluss eines Pachtvertrags zur Nutzung gemeindeeigener Räume in Prora

16. Sonstiges

17. Schließung der Sitzung

Mit freundlichen Grüßen

gez. Dr. Sybille Funk
Vorsitzende der Gemeindevertretung

Vorlagenummer: BV/25/222
Vorlageart: Beschlussvorlage
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Antrag der Fraktion Bürger für Binz (BfB) zum Beitritt zum Tourismusverband Rügen e.V.

Datum: 22.01.2025
Federführend: Gemeindevertretung
Antragsteller/in: Bürger für Binz (BfB)

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Gemeindevertretung Ostseebad Binz (Entscheidung)	20.02.2025	Ö

Beschlussvorschlag
Die Gemeindevertretung Binz beschließt in Ihrer Sitzung am 20. Februar 2025 den Beitritt des Ostseebades Binz in den Tourismusverband Rügen. Der Bürgermeister wird beauftragt, die entsprechenden Schritte zum Antragsverfahren beim Tourismusverband Rügen in die Wege zu leiten und über die Umsetzung des Beschlusses gegenüber der Gemeindevertretung zu informieren.

Begründung
Der Fremdenverkehrsverein Binz e.V. war im Januar 1991 Gründungsmitglied des damaligen Fremdenverkehrsvereins Rügen e.V. (des heutigen Tourismusverbandes Rügen). Somit ist Binz seit Anfang an als größtes Ostseebad auf Rügen in diesem Verband vertreten gewesen. Die Gemeinde ist im Jahr 1993 Mitglied des Tourismusverbandes Rügen über den Eigenbetrieb Kurverwaltung geworden. Diese Mitgliedschaft wurde im Mai 2023 durch den Bürgermeister Karsten Schneider und dem Tourismusdirektor Kai Gardeja aufgekündigt. Das urlauberstärkste Ostseebad der Insel sollte schnellstmöglich wieder Mitglied im Tourismusverband Rügen werden und somit an der Entwicklung des Tourismus auf der Insel wieder aktiv mitarbeiten. Gerade auf Hinsicht des geplanten Tourismusgesetzes, sollte sich das größte Ostseebad der Insel Rügen wieder mit allen anderen Mitgliedern verständigen, abstimmen und vor allem wieder zusammenarbeiten.

Finanzielle Auswirkungen

Einnahmen	Nein	Mittel stehen zur Verfügung Produkt/SK:
Keine haushaltsmäßige Berührung		Mittel stehen nicht zur Verfügung
Bemerkungen: Wirtschaftsplan der Kurverwaltung – Mittel sind einzustellen oder über einen		

Nachtrag zu generieren

Anlage/n

1 - Antrag BfB Wiedereintritt TVR (öffentlich)

GEMEINDE Ostseebad Binz

ANTRAG
FÜR DIE GEMEINDEVERTRETUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD BINZ

	Gemeindevertretersitzung am 20.Februar 2025 **Einreicher:** ***Fraktion der Wählergemeinschaft Bürger für Binz (BfB)***
TITEL	Beitritt zum Tourismusverband Rügen e.V.
BESCHLUSS	Die Gemeindevertretung Binz beschließt in Ihrer Sitzung am 20. Februar 2025 den Beitritt des Ostseebades Binz in den Tourismusverband Rügen. Der Bürgermeister wird beauftragt, die entsprechenden Schritte zum Antragsverfahren beim Tourismusverband Rügen in die Wege zu leiten und über die Umsetzung des Beschlusses gegenüber der Gemeindevertretung zu informieren.
BEGRÜNDUNG	Der Fremdenverkehrsverein Binz e.V. war im Januar 1991 Gründungsmitglied des damaligen Fremdenverkehrsvereins Rügen e.V. (des heutigen Tourismusverbandes Rügen). Somit ist Binz seit Anfang an als größtes Ostseebad auf Rügen in diesem Verband vertreten gewesen. Die Gemeinde ist im Jahr 1993 Mitglied des Tourismusverbandes Rügen über den Eigenbetrieb Kurverwaltung geworden. Diese Mitgliedschaft wurde im Mai 2023 durch den Bürgermeister Karsten Schneider und dem Tourismusdirektor Kai Gardeja aufgekündigt. Das urlauberstärkste Ostseebad der Insel sollte schnellstmöglich wieder Mitglied im Tourismusverband Rügen werden und somit an der Entwicklung des Tourismus auf der Insel wieder aktiv mitarbeiten. Gerade auf Hinsicht des geplanten Tourismusgesetzes, sollte sich das größte Ostseebad der Insel Rügen wieder mit allen anderen Mitgliedern verständigen, abstimmen und vor allem wieder zusammenarbeiten.
DECKUNGSQUELLE	Wirtschaftsplan der Kurverwaltung – Mittel sind einzustellen oder über einen Nachtrag zu generieren
UNTERSCHRIFT	Mario Kurowski Vorsitzender der Fraktion BfB 21. Januar 2025

Vorlagenummer: BV/25/289
Vorlageart: Beschlussvorlage
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Beschlussvorlage für einen Grundsatzbeschluss zur strategischen Entwicklung touristischer Infrastruktur in der Gemeinde Ostseebad Binz und Zukunftsvorhaben im Ortsteil Prora

Datum: 30.06.2025
Federführend: Eigenbetrieb Binzer Bucht Tourismus
Antragsteller/in:

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Gemeindevertretung Ostseebad Binz (Entscheidung)	10.07.2025	Ö

Beschlussvorschlag
Die Gemeindevertretung des Ostseebades Binz beschließt in ihrer Sitzung am 10.07.2025:

1. Die vorgelegten Masterpläne
   - „Masterplan Prora-Mitte“,
   - „Masterplan Infrastruktur Prora“ und
   - „Masterplan Beherbergung Prora“
   werden als strategische Planungsgrundlage und Richtlinie für die künftige Entwicklung des Ortsteils Prora anerkannt.

2. Die Masterpläne dienen künftig als verbindliche Grundlage für:
   - Investitionsentscheidungen und deren Priorisierung,
   - die mittelfristige und langfristige Investitions- und Haushaltsplanung,
   - die vertiefende Fachplanung (Verkehr, Erschließung, Tourismus, Kultur, Umwelt, etc.),
   - die Steuerung und Bewertung von Flächennutzungen,
   - die Vorbereitung und Führung von Gesprächen mit privaten Investoren sowie öffentlichen Partnern,
   - Verfahren zur Bürgerinformation und Bürgerbeteiligung sowie
   - die wirtschaftliche Steuerung und strategische Weiterentwicklung des Eigenbetriebes *Binzer Bucht Tourismus*.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Basis der Masterpläne konkrete Maßnahmenkataloge, Prioritätenlisten und Umsetzungskonzepte zu entwickeln und diese schrittweise der Gemeindevertretung zur Beratung und Entscheidung vorzulegen.

Begründung
Der Ortsteil Prora besitzt für die Gemeinde Ostseebad Binz eine herausragende entwicklungspolitische Bedeutung – sowohl im Hinblick auf touristische Wertschöpfung als auch in Bezug auf nachhaltige Ortsentwicklung, Identitätsbildung, Denkmalpflege und Naturraumverträglichkeit.

Bereits in vorangegangenen Sitzungen der Gemeindevertretung wurde das strategische **Konversionsmanagement Prora** als Entwicklungsrahmen beschlossen. Die

nun vorgelegten und von der Gemeindevertretung beauftragten Masterpläne konkretisieren und vertiefen diese übergeordneten Zielstellungen und dienen als operative Weiterentwicklung dieses Konversionsansatzes.

Der Auftrag zur Befassung mit den Masterplänen in der heutigen Sitzung der Gemeindevertretung resultiert aus einem entsprechenden Empfehlungsbeschluss des Tourismusausschusses in seiner letzten Sitzung.

Die vorgelegten Masterpläne formulieren erstmals in kohärenter Weise eine gemeinsame Entwicklungsrichtung für die zentralen Themenfelder:

- **Prora-Mitte** als sozialräumlicher, kultureller und wirtschaftlicher Ankerbereich des Ortsteils,
- **Infrastrukturentwicklung** mit besonderem Blick auf Erschließung, Mobilität, Besucherlenkung und Ver- und Entsorgung,
- **Beherbergungsentwicklung**, die sowohl Quantität als auch Qualität, Nachhaltigkeit, Zielgruppenorientierung und Saisonverlängerung berücksichtigt.

Durch die Integration dieser Masterpläne in das strategische Steuerungsinstrumentarium der Gemeinde entstehen klare Leitlinien, die über die nächsten Jahre hinweg Orientierung für kommunalpolitisches Handeln, wirtschaftliche Entscheidungen und planerische Detailprozesse bieten.

Ziele und Strategien:

- **Stärkung Proras als zukunftsfähiger Ortsteil von Binz**, der sein Erbe respektiert und zugleich moderne Lebens-, Arbeits- und Tourismusformen ermöglicht.
- **Qualitative Entwicklung statt ungezügeltem Wachstum**, mit klarer Lenkung von Investitionen, Gestaltung und Nutzungen.
- **Verzahnung öffentlicher und privater Interessen** im Sinne einer nachhaltigen Gesamtentwicklung.
- **Erhöhung der Planungs- und Investitionssicherheit** für Verwaltung, Bürgerinnen und Bürger sowie Partner aus Wirtschaft, Wissenschaft und Kultur.
- **Sicherstellung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit** kommunaler Aufgaben, insbesondere im Eigenbetrieb *Binzer Bucht Tourismus und Sicherung fiskalpolitischer Effekte für die Gemeinde Ostseebad Binz*.

Die Masterpläne sind als flexible Arbeitsinstrumente zu verstehen, die im Dialog mit den Bürgerinnen und Bürgern, Fachexpertinnen und -experten sowie der politischen Vertretung detailentwickelt und regelmäßig fortgeschrieben werden sollen.

Finanzielle Auswirkungen

Einnahmen Nein	Mittel stehen zur Verfügung Ja Produkt/SK: Die Kosten werden im Haushaltsplan 26/27 eingestellt
Keine haushaltsmäßige Berührung	Mittel stehen nicht zur Verfügung Nein
Bemerkungen:	

Anlage/n

1 - 20230906 Masterplan Prora Mitte Chartbericht (öffentlich)

2 - 20230901 PROJECT M Masterplan Beherbergung Binzer Bucht Endbericht V2.1 (öffentlich)

3 - 20230901 PROJECT M Masterplan Infrastruktur Binz Endbericht V2.1 (öffentlich)

© 2023 KONZEPT, GESTALTUNG, KREATION:

SAINT ELMO'S TOURISMUSMARKETING
München/Wien

PROJECT M
München/Hamburg



PRORA EXPERIENCE

MASTERPLAN "PRORA MITTE"

INHALTSVERZEICHNIS

1_STRATEGIE

- Vision
- Mission
- Strategische Ziele
- Innovation
- Entwicklungsprozess
- Ausgangssituation

2_TAKTIK

1. BALTIC SEA BRIDGE
2. LERNEN / FORSCHEN / MICE
3. BEGEGNUNGEN
+ ERGÄNZENDE SERVICES
++ AMBIENTELEISTUNGEN

3_UMSETZUNG

1.1. Baltic Sea Bridge Tower
1.2. Welcome Center
1.3. Landseitige Anbindung
1.4. Seeseitige Anbindung

2.1. Baltic Sea Campus
2.2. Baltic Sea Lab
2.3. Museumszone

3.1 Marktplatz
3.2. Wassersport Hub – Cold Hawaii 3.0
3.3. Kunst & Kulturwald
3.4. Better Living Festivals

+ Ergänzende Services & Leistungen
++ Alleinstellende Ambienteleistungen

STRATEGIE

VISION

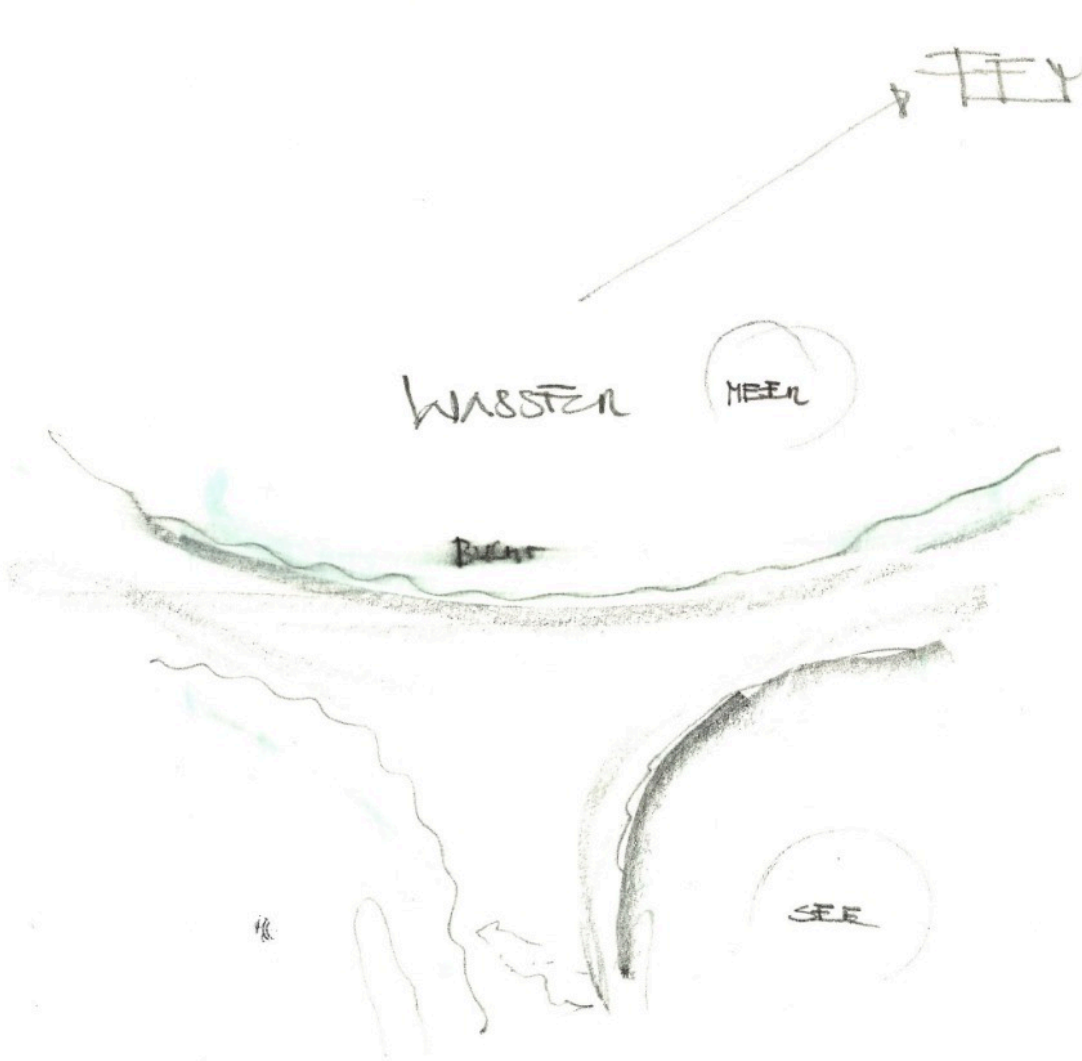


Aus einem Areal voll wechselhafter Geschichte entsteht eine begehrenswerte Seestadt der Zukunft.

Das Ende einer Ära ist dabei die Geburt einer neuen Zeit. Building Bridges bedeutet Brücken aus der Geschichte in die Zukunft zu bauen und Begegnungen mit der Zukunft zu schaffen, die Hochgefühle der Freude entstehen lassen.

Die Prora-Erlebnisse sind zukunftsfähig und legendär, sie geben einen tiefen Sinn für die Menschheit und verbinden Länder und Gesellschaften der „Baltic Sea“ mit der Zukunft.

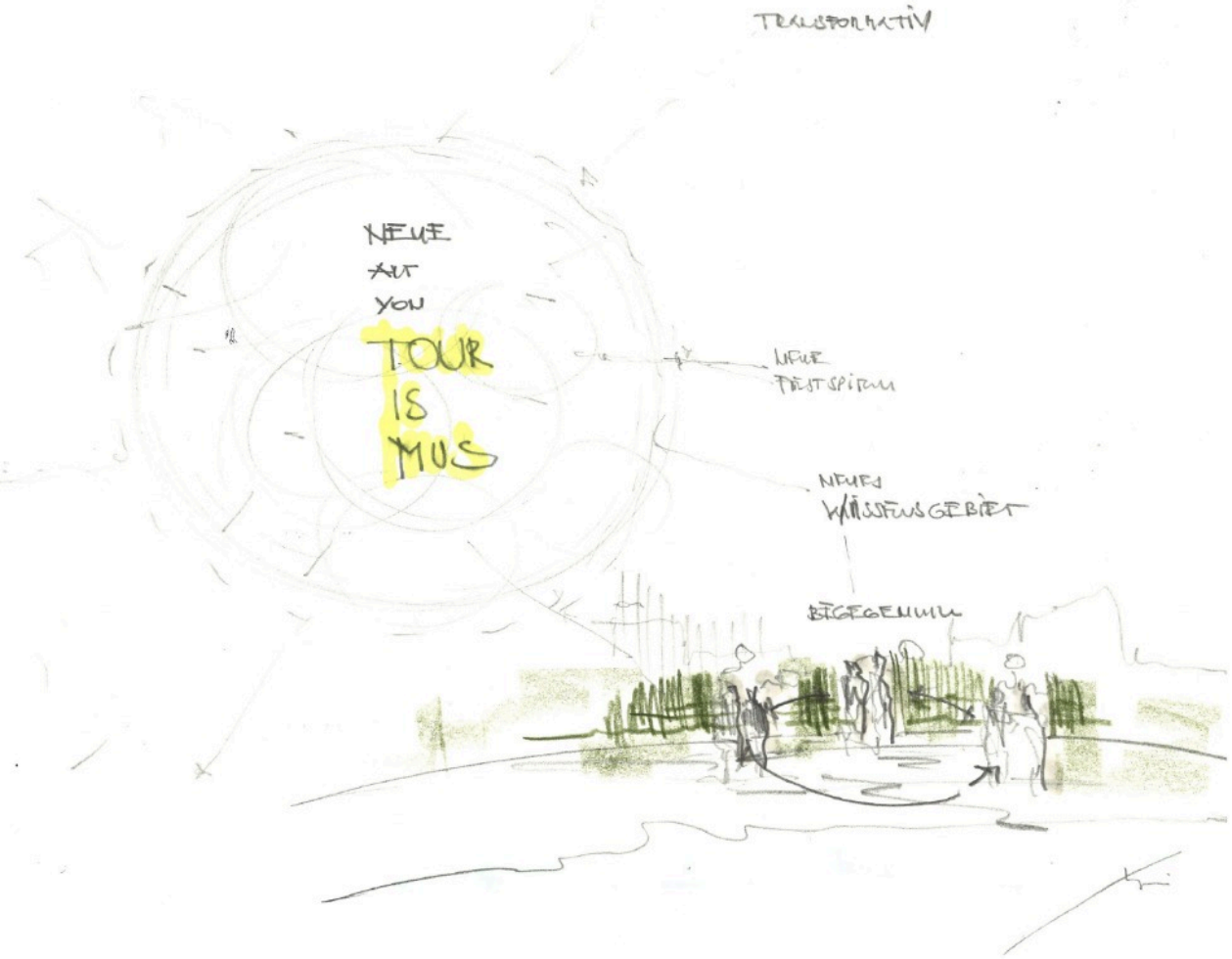
Prora Experience gestaltet die Zukunft für die nächste Generation auf Rügen und lässt Besuchende tief in die Welt einer selbstbestimmten Gesellschaft eintauchen.

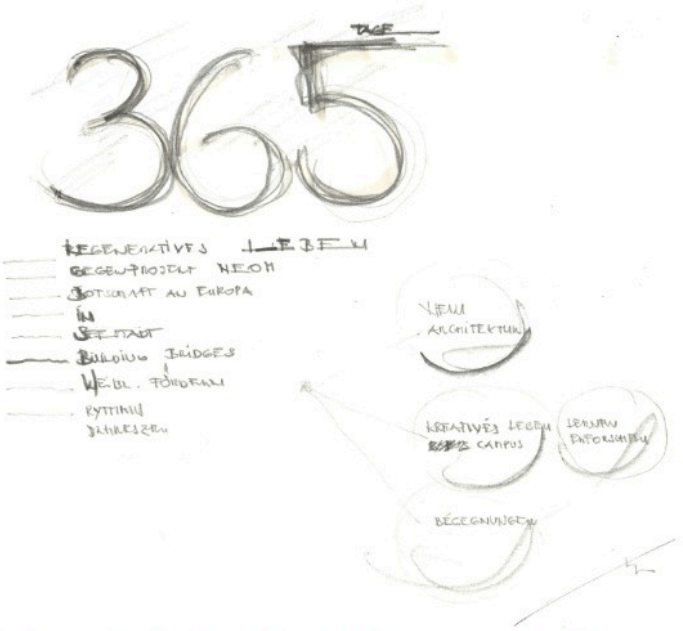


Wir erben die Erde nicht von unseren Vorfahren, sondern leihen sie uns von unseren Kindern (Norwegische Weisheit), daher entwickeln wir die touristischen Konzepte in Prora Mitte 'Beyond Sustainability':

In Prora Mitte sollen transformative Begegnungen und verantwortungsvolle Interaktionen mit der Zukunft entstehen.

Es entsteht neues Leben in einer prototypischen Seestadt der Zukunft, ein Ort in der Binzer Bucht, der zukunftsfähig für die Ewigkeit gestaltet ist, an dem man reist um Wissen zu sammeln, zu erfahren und zu teilen.





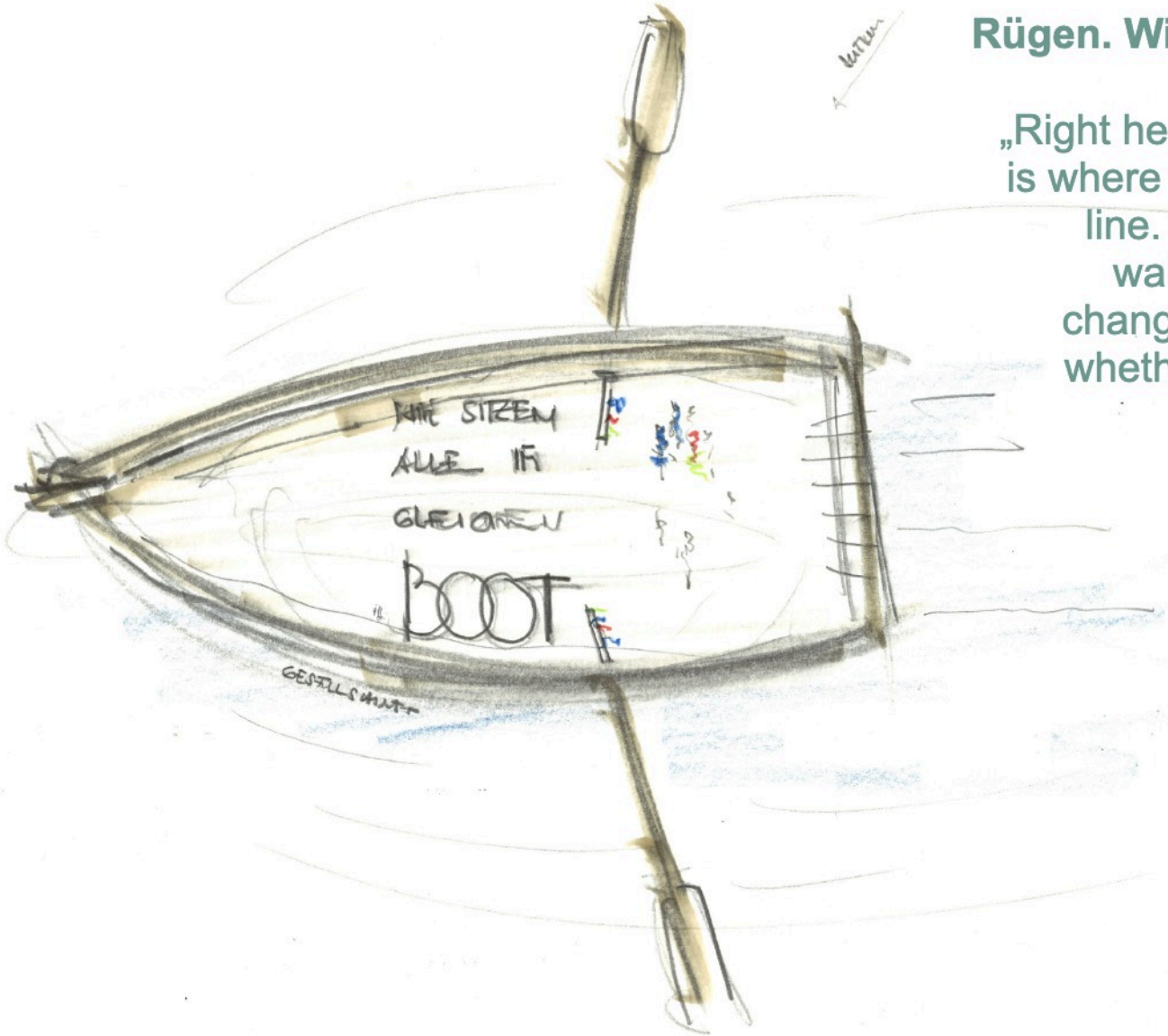
Drei touristische Kernleistungen der Prora Experience, die an 365 Tagen im Jahr 24/7 regeneratives Leben in der Binzer Bucht bieten und eine Botschaft an Europa senden.

> REGENERATIVE ARCHITEKTUR ALS MARITIMES ARCHITEKTURERLEBNIS

> KREATIVES LERNEN UND ERFORSCHEN ALS INNOVATIVES MICE-TOURISTISCHES ANGEBOT

> ATMOSPHÄREN FÜR WERTVOLLE BEGEGNUNGEN ALS KÜNSTLERISCHE EVENT- UND FESTIVALLOCATION

MISSION



Rügen. Wir sind Insel.

„Right here, right now is where we draw the line. The world is waking up. And change is coming, whether you like it or not." [1]

1 Greta Thunberg, Rede am United Nations Climate Action Summit, 23. September 2019

"Prora Experience ist ein erster Prototyp für transformativen Tourismus[3] und neo-ökologisches Reisen."



„In Prora Mitte soll eine neue bereichernde Form des Reisens entstehen, die den beteiligten Menschen neue Erfahrungen vermittelt und damit deren Lebensalltag wertvoller macht – nennen wir diese bleibenden Erlebnisse in der Mitte der Binzer Bucht doch am besten eine typische „Prora Experience“

[2]

“Nachhaltiger Tourismus ist ein theoretisches Konzept das mit Knappheit, Verlust, Einschränkung, Schuld, Mühe, Verzicht und Scham einhergeht. Hier entwickeln wir einen zukunftsfähigen Tourismus." [3]

2 Detlef Jarosch, Project M - Projektleiter Prora Mitte: „In Prora Mitte soll eine neue bereichernde Form des Reisens entstehen, die den beteiligten Menschen neue Erfahrungen vermittelt und damit deren Lebensalltag wertvoller macht – nennen wir diese bleibenden Erlebnisse in der Mitte der Binzer Bucht doch am besten eine typische „Prora Experience“.

3 Reinhard Lanner, Saint Elmo’s Tourismusmarketing – Chief Transformation Officer: “Nachhaltiger Tourismus ist ein theoretisches Konzept das von Knappheit, Verlust, Einschränkung, Schuld, Mühe, Verzicht und Scham einhergeht. Zukunftsfähiger Tourismus."

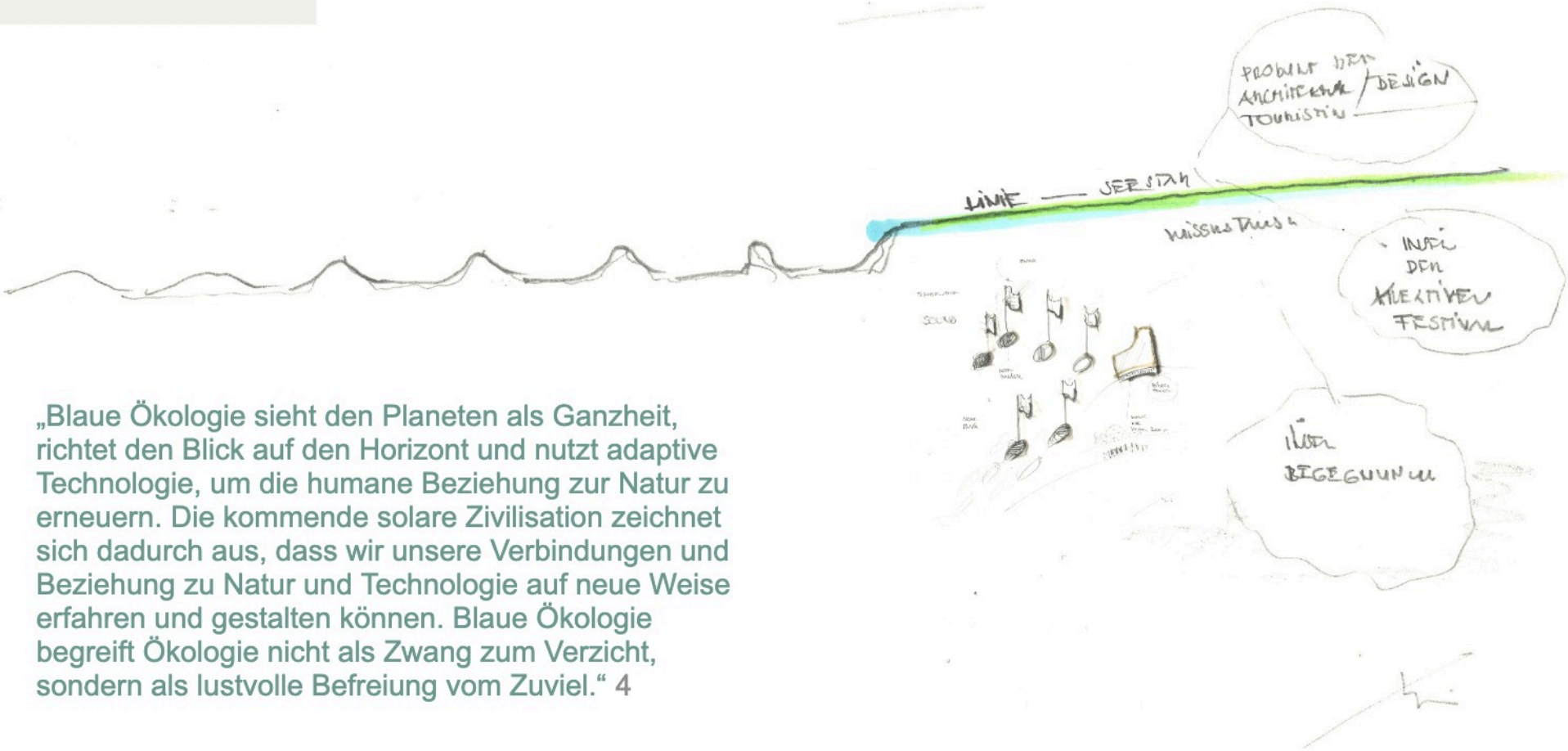


The Sound of Binz und Prora Mitte werden zur Homebase einer neuen Form touristischer Erfahrungen, die auf Begegnung und innovativen Formen des Teilens von Wissen basieren. Prora Experience ist ein transformatives Angebot des Reisens in einer neuen Ära der blauen Ökologie[4].

„The Sound of Binz“ auf der Insel Rügen wird damit zum Ausgangspunkt für das Stillen einer neuen Sehnsucht des Reisens durch transformative Erfahrungen und qualitativ hochwertige Begegnungen, die den Alltag der beteiligten Menschen und die Zukunft unseres Planeten positiv verändern. Prora Experience folgt dabei konsequent dem „Design for the Planet“-Prinzip.

4 Matthias Horx, Zukunftsinstitut, Zukunftsreport 2020: „Blaue Ökologie sieht den Planeten als Ganzheit, richtet den Blick auf den Horizont und nutzt adaptive Technologie, um die humane Beziehung zur Natur zu erneuern. Die kommende solare Zivilisation zeichnet sich dadurch aus, dass wir unsere Verbindungen und Beziehung zu Natur und Technologie auf neue Weise erfahren und gestalten können. Blaue Ökologie begreift Ökologie nicht als Zwang zum Verzicht, sondern als lustvolle Befreiung vom Zuviel.“

DIE MISSION

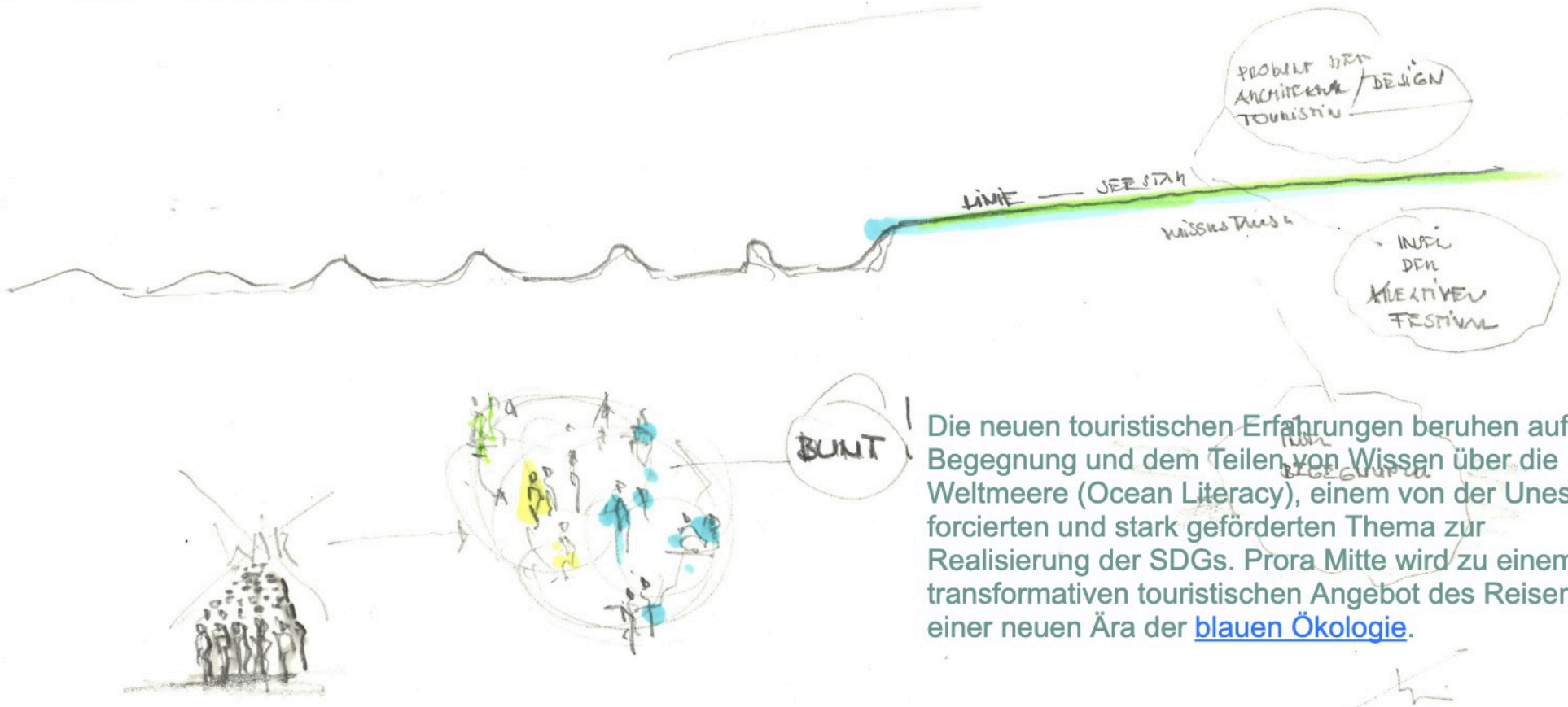


„Blaue Ökologie sieht den Planeten als Ganzheit, richtet den Blick auf den Horizont und nutzt adaptive Technologie, um die humane Beziehung zur Natur zu erneuern. Die kommende solare Zivilisation zeichnet sich dadurch aus, dass wir unsere Verbindungen und Beziehung zu Natur und Technologie auf neue Weise erfahren und gestalten können. Blaue Ökologie begreift Ökologie nicht als Zwang zum Verzicht, sondern als lustvolle Befreiung vom Zuviel.“ 4

“The ocean is a source of food, energy, minerals, increasingly of medications; it regulates the Earth’s climate and hosts the greatest diversity of life and ecosystems, and is a provider of economic, social and aesthetic services to humankind. Knowing and understanding the ocean’s influence on us, and our influence on the ocean is crucial to living and acting sustainably. This is the essence of ocean literacy.“ 5

5 Unesco Office Venice and Regional Bureau for Science and Culture in Europe, Ocean Literacy for all toolkit: “The ocean is a source of food, energy, minerals, increasingly of medications; it regulates the Earth’s climate and hosts the greatest diversity of life and ecosystems, and is a provider of economic, social and aesthetic services to humankind. Knowing and understanding the ocean’s influence on us, and our influence on the ocean is crucial to living and acting sustainably. This is the essence of ocean literacy.“, https://unesdoc.unesco.org/ark:/48223/pf0000260721

DIE MISSION



Die neuen touristischen Erfahrungen beruhen auf Begegnung und dem Teilen von Wissen über die Weltmeere (Ocean Literacy), einem von der Unesco forcierten und stark geförderten Thema zur Realisierung der SDGs. Prora Mitte wird zu einem transformativen touristischen Angebot des Reisens in einer neuen Ära der blauen Ökologie.

Zukunftsfähige architektonische Landmarks mit hoher ästhetischer Aufenthaltsqualität, Begegnungszonen, Festivals des Wissens und verbindende Land-, Luft- und Seebrücken, ein Baltic Sea Lab und Ocean Literacy, als gemeinsame maritime thematische Klammer, sind die Säulen dieses innovativen touristischen Angebotes in Mitteleuropa.

6 Design for the Planet, UK Design Council, Design for the Planet Festival 2022 https://www.designcouncil.org.uk/our-mission/design-for-planet/design-for-planet-festival-2022/ und Smaply, Planet Centered Design: The Sound of Binz und Prora Mitte werden zur Homebase einer neuen Form touristischer Erfahrungen. Sie beruhen auf Begegnung und dem Teilen von Wissen über die Weltmeere (Ocean Literacy), einem von der Unesco forcierten und stark geförderten Thema zur Realisierung der SDGs. Prora Mitte wird zu einem transformativen touristischen Angebot des Reisens in einer neuen Ära der blauen Ökologie. Zukunftsfähige architektonische Landmarks mit hoher ästhetischer Aufenthaltsqualität, Begegnungszonen, Festivals des Wissens und verbindende Land-, Luft- und Seebrücken, ein Baltic Sea Lab und Ocean Literacy, als gemeinsame maritime thematische Klammer, sind die Säulen dieses innovativen touristischen Angebotes in Mitteleuropa.

STRATEGISCHE ZIELE

AUSSENWIRKUNG: WERTSCHÖPFUNG KOMMUNE / INVESTOREN

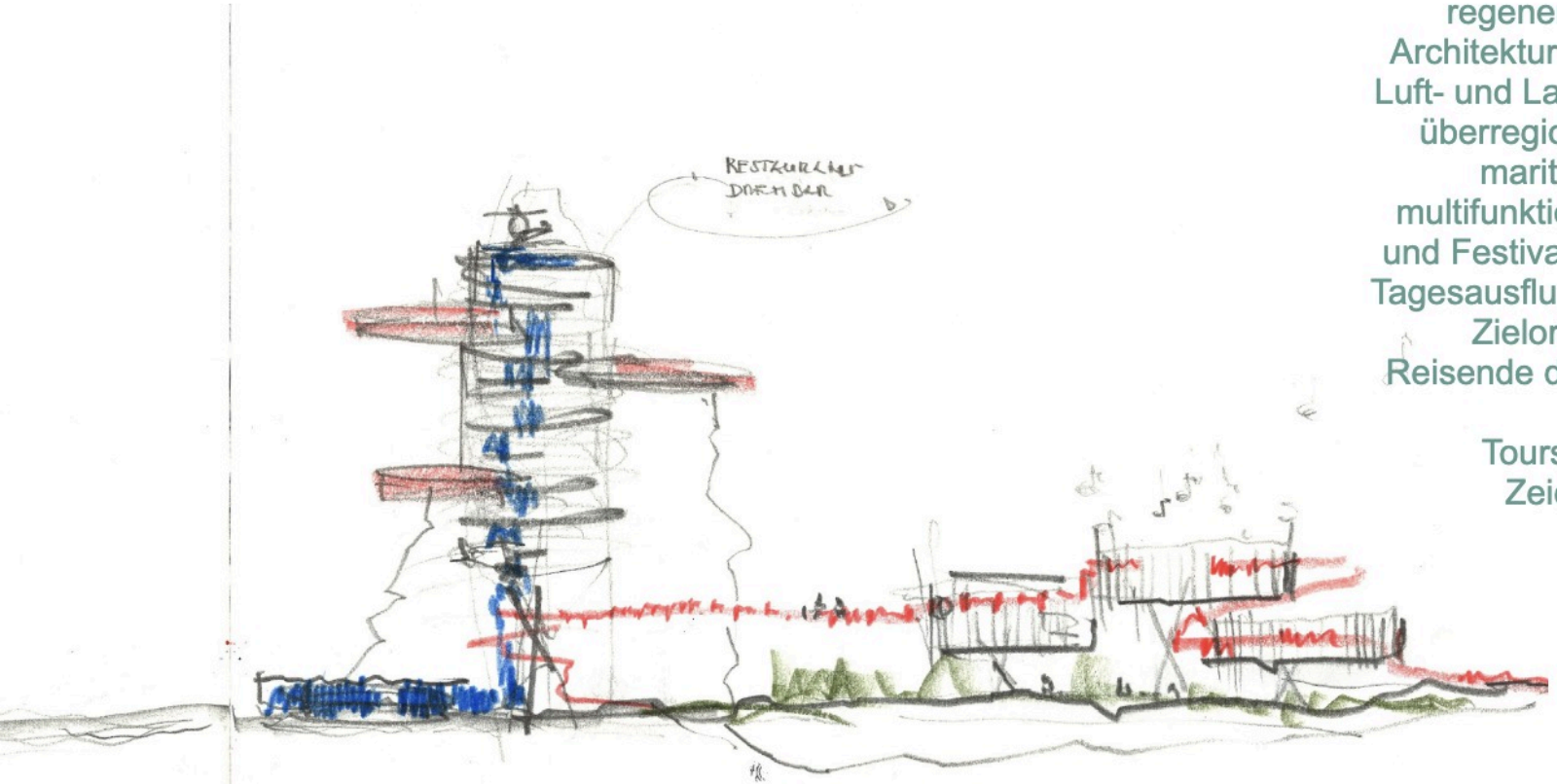
Drei touristische Kernleistungen sollen als Prora Experience entwickelt werden um touristische Wertschöpfung zu erzielen:

1	2	3
Prora Experience erzeugt als ein Landmark mit überregionaler Strahlkraft künftig Wertschöpfung mit jährlich mindestens über 2,8 Mio. Übernachtungen und rund 1,4 Mio. Tagesreisenden direkt vor Ort aus der ganzen Welt. Daraus ergibt sich ein touristischer Gesamtnettoumsatz in Prora von rund 380,7 Mio. € und damit wiederum eine zu erwartende jährliche Wertschöpfung von rund 210,5 Mio. €.	Der Insel-Campus erzielt künftig Wertschöpfung durch die Vermietung von hybriden, kreativen und inspirierenden MICE-Konferenz-, Seminar-Locations in erster Lage in der Binzer Bucht (z.B. Floating Rooms Seebrücke). Das Baltic Sea Lab dient als Akademie für "Ocean Literacy" - ein Forschungs- und Experimentierzentrum für Wissen rund um Ozeane. Für die Baltic Sea-Bridge als wesentliche Ankerattraktion und allen voran für die künftige Seebrücke als zentralem Anlaufpunkt und Schnittstelle Land-Wasser, werden nach vorsichtiger Prognose rund 900.000 - 1,1 Mio. Besuchende/a erwartet. Im Welcome Center rund 300.000 und im Baltic Sea Tower rund 500.000.	Prora Experience erzeugt außer durch Übernachtungen, künftig Wertschöpfung durch Organisation von Kultur-Festivals (Eigenveranstaltungen Musik, Literatur, Kreativität) und Wissens-Festivals (Eigen-veranstaltungen) rund um das Leben in maritimen Räumen, und die Organisation von gelingenden Begegnungen mit der Alltagskultur der Menschen aus der Baltic Sea Region. Orte der Begegnung und Wissensvermittlung (Baltic Sea Museum reloaded, virtuelles Reisen in Städte und Regionen im Baltic Sea Raum, Lesungen von Autoren, Konzerte und Auftritte von Künstlerinnen, Kulturausstellungen in erster Lage usw.) ermöglichen eine Begegnungsqualität durch eine besondere Qualität des maritimen Raumes und der angebotenen Erfahrungen.

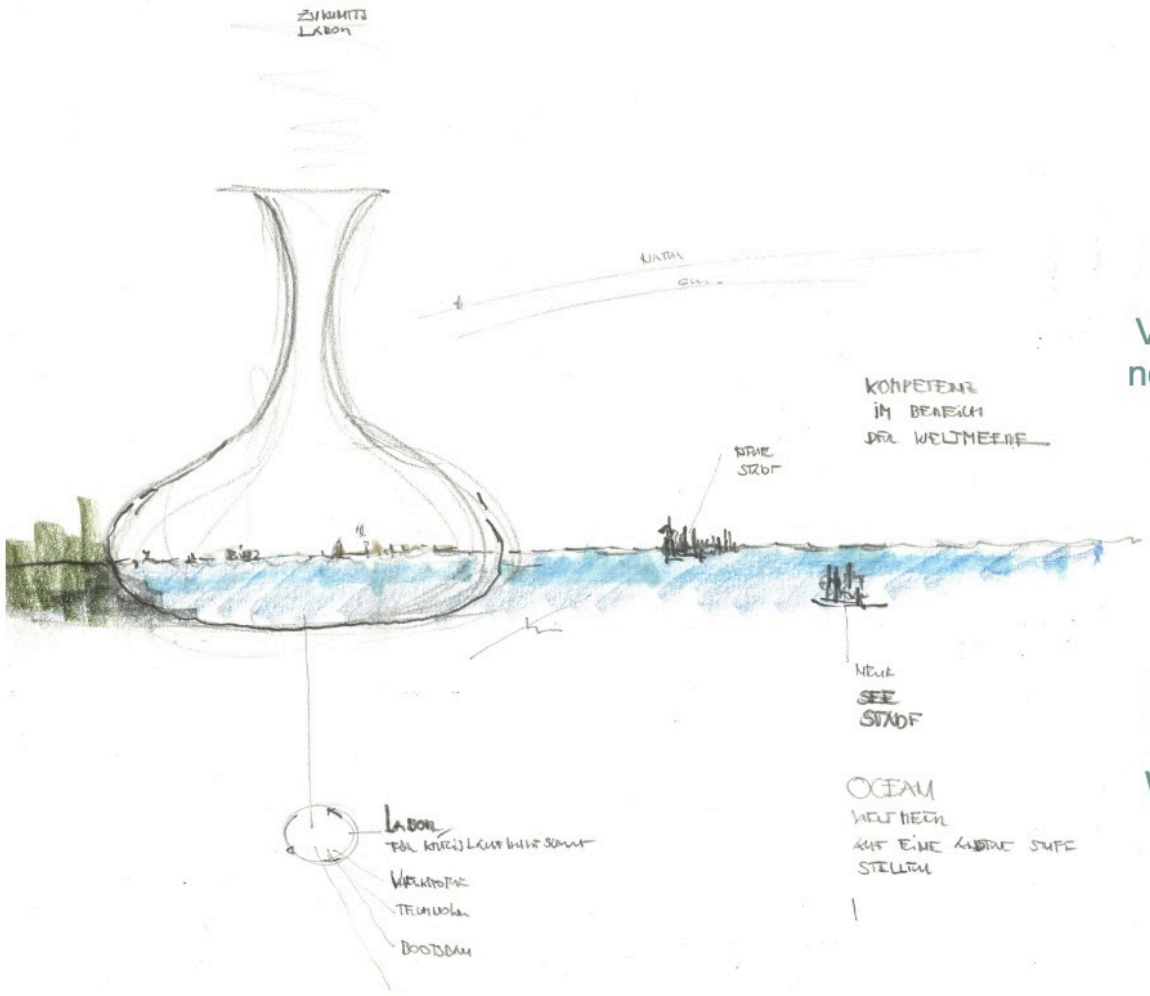
vereinfachte konservative Annahmen: Ausgaben von rund 140,00 €/Tag bei Übernachtungsgästen und rund 30,00 €/Tag bei Tagesgästen

AUSSENWIRKUNG: NUTZEN EINWOHNER / GÄSTE

Drei neue touristische Kernleistungen sollen innovative Spitzenleistungen für internationale Zielgruppen bieten:

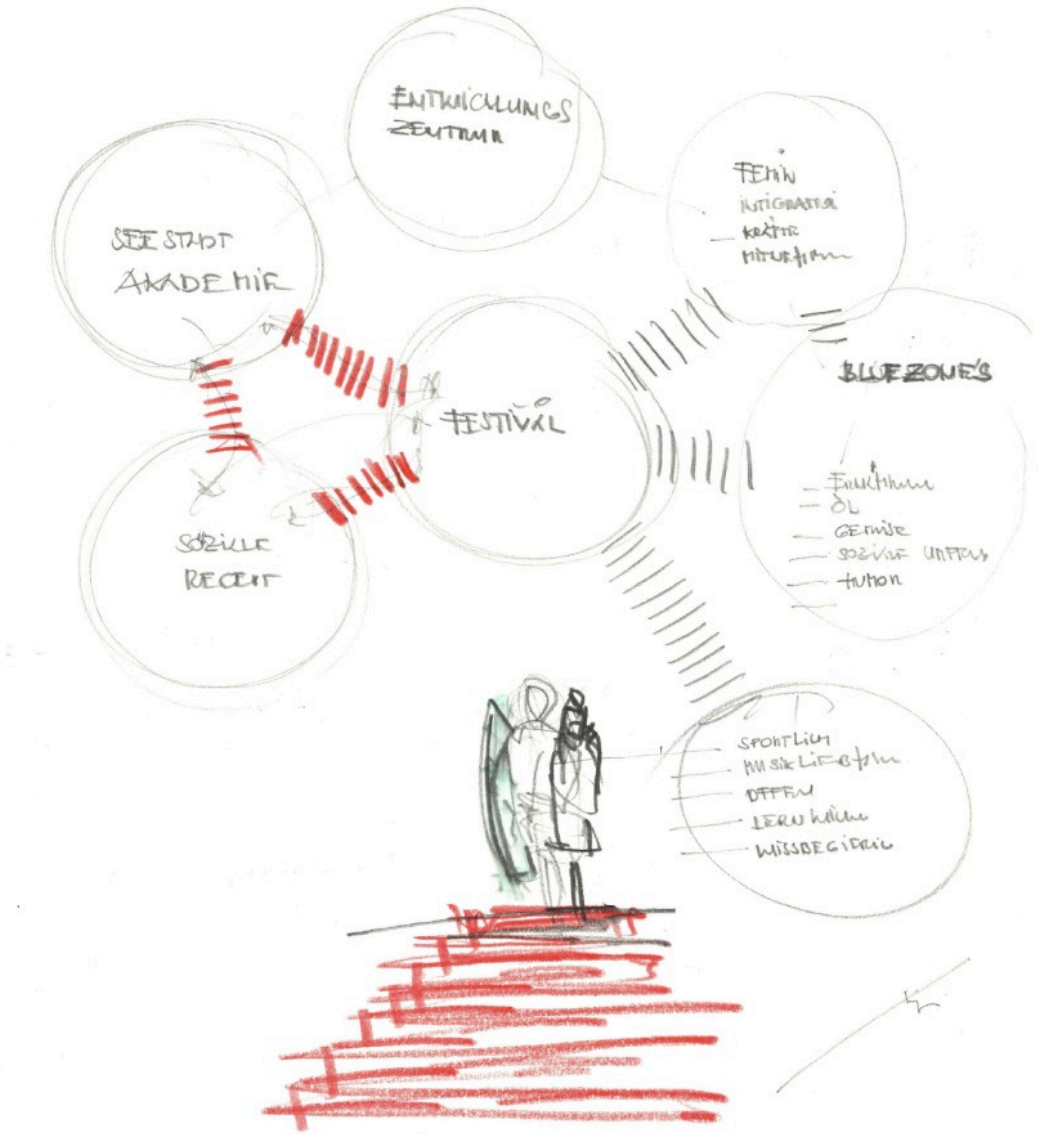


ARCHITEKTUR
Prora Experience ist mit seiner regenerativen, zukunftsgerichteten Architektur künftig als integrierte See-, Luft- und Landbrücke ein Landmark mit überregionaler Strahlkraft. Durch ein maritimes Besucherzentrum und multifunktionale Heimstätte für Events und Festivals wird Prora ein attraktives Tagesausflugsziel für Rügen-Gäste und Zielort für architekturinteressierte Reisende die auf der Suche nach Best Practices zukunftsfähiger Toursmusarchitektur sind, die im Zeichen der Kreislaufwirtschaft klimapositiv wirkt.



CAMPUS

Ein "Insel-Campus" als Reallabor, Seminarzentrum und Wissensnetzwerk zur Gestaltung einer begehrenswerten maritimen Lebensumgebung für unsere Enkelkinder. Dieses Konferenz- und Austauschzentrum für Wissen in einer vernetzten Gesellschaft stärkt die soziale Verbundenheit und die interdisziplinäre Verbindung verschiedener Akteure um ein neues Zusammenspiel der gesellschaftlich Verantwortlichen zu erreichen. Der Inselcampus schafft neue Möglichkeitsräume für Wertedialoge, Workshops, Debatten in Form verschiedener Co-Kultur-Initiativen im Baltic Sea Raum: Co-Culture, Co-Creation, Co-Living, Co-Crafting, Co-Meeting, Co-Incentives, Co-Conventions, Co-Events und natürlich auch Co-Working. Im Zentrum des "Insel-Campus" steht dabei die Kenntnis und das Verständnis des Einflusses des Ozeans auf uns und unseres Einflusses auf den Ozean als entscheidender Faktor für ein zukunftsfähiges und nachhaltiges Leben und Handeln.



BEGEGNUNGEN

Die bewusste Schaffung von Atmosphäre für gelingende Begegnungen zwischen Kulturen und inklusive Gesellschaften. Prora Experience ist Heimstätte eines Besucherzentrums in dem gelingende Begegnungen mit den sieben Weltmeeren und der Baltic Sea Region ermöglicht werden, Homebase für Zukunfts-, Wissens- und Kreativ-Festivals und wertvollen Austausch mit anderen Gesellschaften und Kulturen. Ein spezifischer Schwerpunkt liegt dabei auf gesellschaftlichem Austausch mit Kulturen und Ländern der Baltic Sea Region. Diese Begegnungen besitzen eine hohe Interaktionsqualität vor Ort und werden mit interaktiven, hybriden Live-Begegnungen aus andern Baltic Sea Regionen verstärkt.

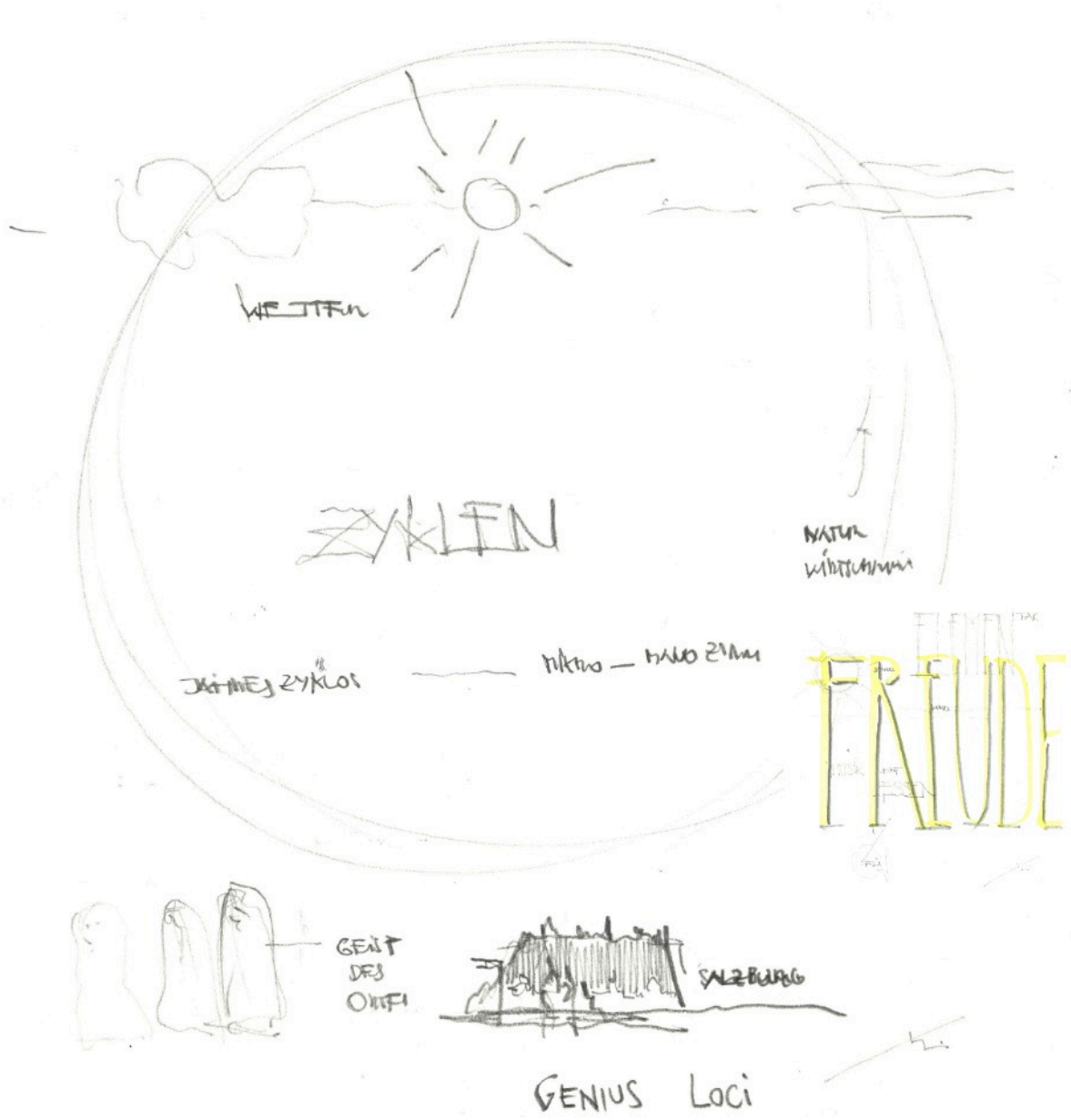
INNENWIRKUNG



Prora Experience wird zu einem Identifikationspunkt der in der Binzer Bucht und auf Rügen lebenden Menschen. Es zeigt die Möglichkeiten der Transformation eines geschichtlich belasteten Ortes zu einem pulsierenden, nachhaltigen Aufenthalts- und Erlebnisort auf. Durch einen sensiblen Umgang mit der Vergangenheit, trägt Prora Experience zur Verbesserung der Lebensqualität, sowie zur Schaffung und Erhaltung qualifizierter Arbeitsplätze vor Ort und in der Region bei.

Gleichzeitig dient der Standort als Nukleus für die weitere (tourismus-)wirtschaftliche Entwicklung der Region und speziell der Binzer Bucht.

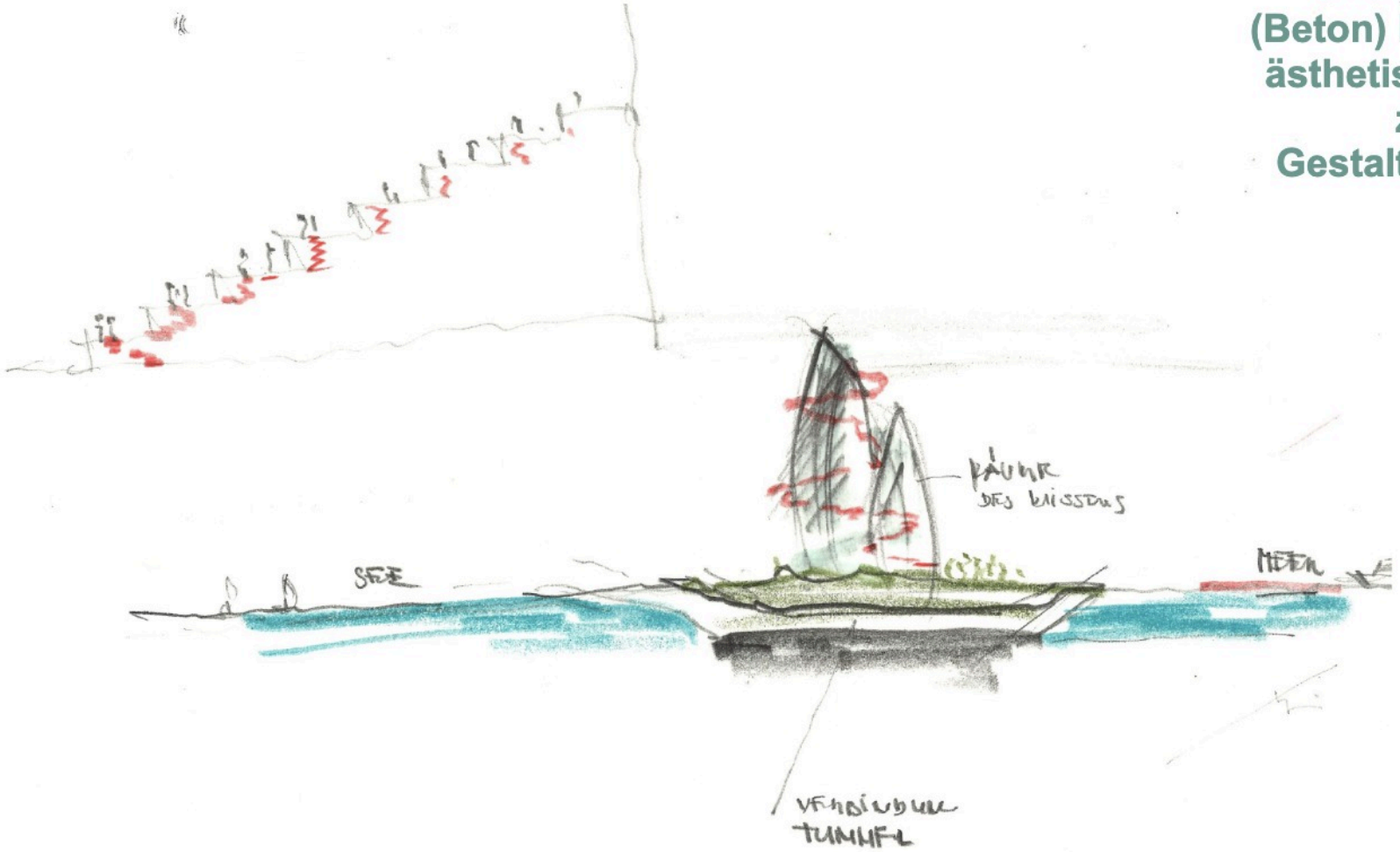
INNOVATION



Prora Experience ist die europäische Antwort auf futuristische Tourismuskonzepte des globalen Gigantismus.

Das Projekt begreift sich bewusst als touristisch-ökologisches Zukunftskonzept, das nicht vom Zwang zum Verzicht, zum Mangel oder Angstdenken getrieben ist. Es ist lustvolle Befreiung vom Zuviel, das Altes zukunftsfähig in Wert setzt:

In Prora Mitte wird bestehende Architektur und ‚Graue Energie' (Beton) konsequent mit ästhetischer Relevanz, zukunftsfähiger Gestaltung und einem CO2-positiven Fussabdruck transformiert.

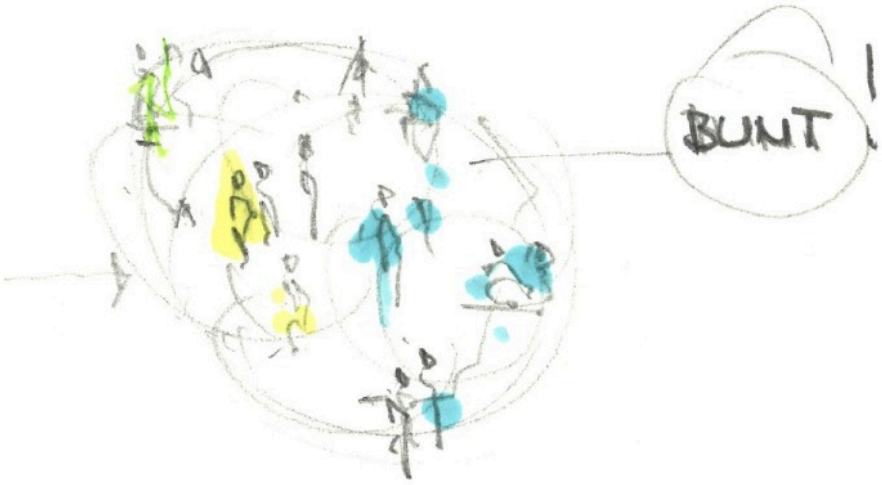


Der Inselcampus und das Baltic Sea Lab bündeln die kollektive Intelligenz der Baltic Sea Region und inszenieren internationalen Wissensaustausch als touristische Innovation im MICE Segment.



Die Prora Experience steht gleichzeitig für die Enttabuisierung des Verzichts von Reisen und macht den Blick frei für die kulturellen Vorzüge und befreienden Aspekte von der Befreiung vom Zuviel.

Durch wertvolle Begegnungen mit der Binzer Bucht, der maritimen Welt der Ozeane, dem Baltic Sea Raum und anderen Reisenden fügen wir der Welt etwas hinzu. Es entsteht eine neue, produktive Wirklichkeit des Reisens:



- Durch einen CO2-positiven Fussabdruck vor Ort,
- durch neue Formen der Beschäftigung und eine ökonomische Sicherung des Lebensraums der Menschen auf Rügen,
- durch hochwertige und sinnvolle soziale Begegnungen auf Festivals des Wissens und in Begegnungszonen auf der Seebrücke und der Landbrücke
- und durch hochwertigen inter-kulturellen Austausch mit Menschen und KünstlerInnen aus dem Baltic Sea Raum.



Prora Experience versteht sich als Lernort und Know-How-Hub für alle Generationen in der Baltic Sea Region.

Das Ziel ist einerseits der direkte Erfahrungsaustausch und Know-How-Transfer der relevanten Zukunftsthemen Mobilität, Lebenswelten in Küstenregionen, regenerative Kreislaufwirtschaft, sowie Stärkung von Identität und Förderung der Diversität in und an der Ostsee.

Andererseits bereichert das aktive Mitwirken durch Gäste und Einheimische am (Um)gestalten und Transformieren eines geschichtsträchtigen Ortes und den damit verbundenen Erfahrungen das Projekt. Es gibt für diese Transformation zwar eine generelle Zielrichtung, doch sowohl der Prozess, als auch das Ergebnis sind völlig offen, im Sinne eines gesamtstädtebaulichen Prozesses.

Erfolgsentscheidend ist die Bündelung der vorhandenen und erschließbaren Kräfte vor Ort, sowie die Bereitschaft aller Akteursgruppen und Stakeholder, sich auf diesen ergebnisoffenen Prozess einzulassen.

ENTWICKLUNGS-PROZESS

AUFBAU-ORGANISATION

Der Prozess der Prora Experience wird am besten gelingen, wenn dauerhaft bereits ab sofort ein **interdisziplinäres Entwicklungsteam** unter der Verantwortung und ggf. Leitung der Gemeinde Binz bzw. des Kernteams aus PROJECT M und SAINT ELMO'S gebildet und gemanaget wird, das sich aus folgenden Partnern zusammensetzt:

1. **Interne** motivierte und qualifizierte Akteure aus Bevölkerung, Verwaltung, (Tourismus-)Wirtschaft, Umwelt, Kultur, Soziales, Vereine
2. **Externe** erfahrene Partner, insbesondere aus den Bereichen Tourismus, nachhaltige Projektentwicklung, Umwelt- und Denkmalschutz, sowie dem Betrieb freizeittouristischer Einrichtungen

Fallweise können Spezialisten hinzu gezogen werden, die besonderes Know-How mit einbringen.

Dieses Entwicklungsteam berichtet regelmäßig dem Gemeinderat bzw. einer aus dem Gemeinderat entsandten Lenkungsgruppe, damit die Kommunikation in die Politik kontinuierlich gewährleistet ist. Speziell für die öffentlichen Flächen, die nicht zu den "Prora-Blöcken" gehören, liegt die Zuständigkeit für den gesamten Entwicklungsprozess bei der Gemeinde Binz.

Darüber hinaus könnte ein Beirat eingerichtet werden, in dem die Eigentümer und Betreiber der einzelnen Liegenschaften organisiert sind und der ebenfalls regelmäßig über die Aktivitäten des Entwicklungsteams informiert wird.

Zusätzlich sollten ebenfalls bereits frühzeitig gebündelte Informationen, auf Einladung der Gemeinde, an die Bevölkerung der Binzer Bucht gehen. Die entsprechende Erarbeitung und auch Moderation erfolgt ebenfalls durch Vetretende des Entwicklungsteams.

ABLAUF-ORGANISATION

Die nachfolgenden **Arbeitsschritte** sollten zur Vorbereitung vorgenommen werden:

1. Vorklärung der Förderfähigkeiten und zu beachtender Restriktionen auf informellem Weg - zuständige Ministerien sowie Denkmalamt und Naturschutzbehörden
2. Installation des Entwicklungsteams und Information über den aktuellen Sachstand
3. Vorstellung des Konzeptes gegenüber dem Gemeinderat - Bildung des Lenkungsgremiums
4. Vorstellung des Konzeptes gegenüber den Eigentümern und Betreibern der Liegenschaften
5. Einarbeitung der Ergebnisse der Informationsveranstaltungen und Aufbereitung für eine Öffentlichkeitsveranstaltung
6. Öffentlichkeitsveranstaltung als "Kick-Off" für die Planungs- und Antragsphase
7. Vorbereitung des Architektenwettbewerbs inkl. der damit verbundenen Wettbewerbsunterlagen und der Festlegung der Jury, sowie der Begleitung
8. Start des Architektenwettbewerbs und Vorbereitung der Förderantragsunterlagen
9. Auswertung und Prämierung des Architektenwettbewerbs
10. Finalisierung und Einreichung der Antragsunterlagen

Zwischen den einzelnen Arbeitsschritten finden entsprechend zeitlich und inhaltlich passend zugeordnet relevante interne und externe Abstimmungen statt, damit der Prozess möglichst transparent und nachvollziehbar erfolgt.

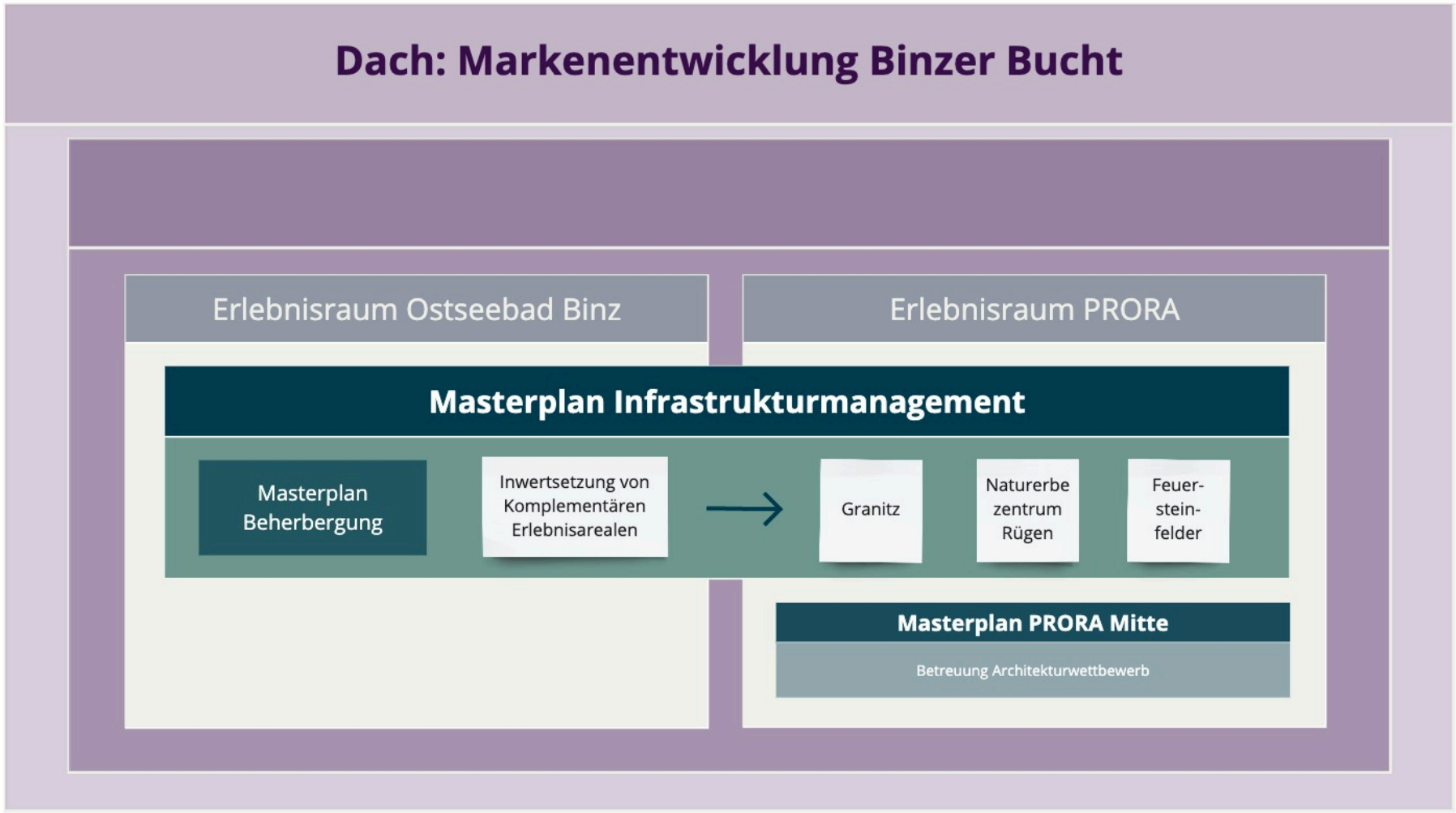
INTERAKTIVES PROZESSMANAGEMENT

1. Entwicklungs-Team festlegen	2. Kommunikation an alle Beteiligten
3. Wettbewerbe durchführen	4. Vernetzung Investoren, Entwickler, Land, ...

AUFTRAG & ZONIERUNG

GRUNDLAGEN

Drei integrierte Masterpläne wurden unter als Grundlage für die strategische Entwicklung der Binzer Bucht erarbeitet.



Markenarchitektur Binzer Bucht.

Wichtiges auf einen Blick

Essenz. Identität auf das Wesentliche reduziert.	**Legendary.**				
Leitgeschichte, die man weiter erzählen kann.	**Binzer Bucht. Eine neue Generation. Ein neuer Luxus**				
Der Claim, der aktiviert.	**The Sound of Binz.**				
Markenversprechen, die Essenz & Leitgeschichte in 3 Narrativen erzählen	**Weitblick**	**Legendäre Begegnungen.**	**Alles, außer gewöhnlich.**	**Lage, Lage, Lage.**	Sieben Markenprinzipien, die helfen die Marke lebendig zu machen
Markenerlebnisse, die die Summe an Erfahrungen abbilden	Strand, Promenade, Baltic Sea Region.	Unikate, verschollen und wieder-entdeckt.	Best Spot, Best Wave, Best Festivals.	Baukultur, die letzten Ihrer Art.	1. Wie entwickeln wir Bedeutendes, damit Menschen von uns erzählen? 2. Womit schaffen wir normbrechend Herausragendes? 3. Wie ermöglichen wir Erstaunliches? 4. Wie gestalten wir grandios kreativ? 5. Womit verhelfen wir zu großen Taten? 6. Wie entstehen phantastische Momente? 7. Wie handeln wir zukunftsverantwortlich und emotional nachhaltig?
Werte, die uns prägen	verantwortungsvoll	bedeutend	erstaunlich	wundersam	

ZUKUNFT

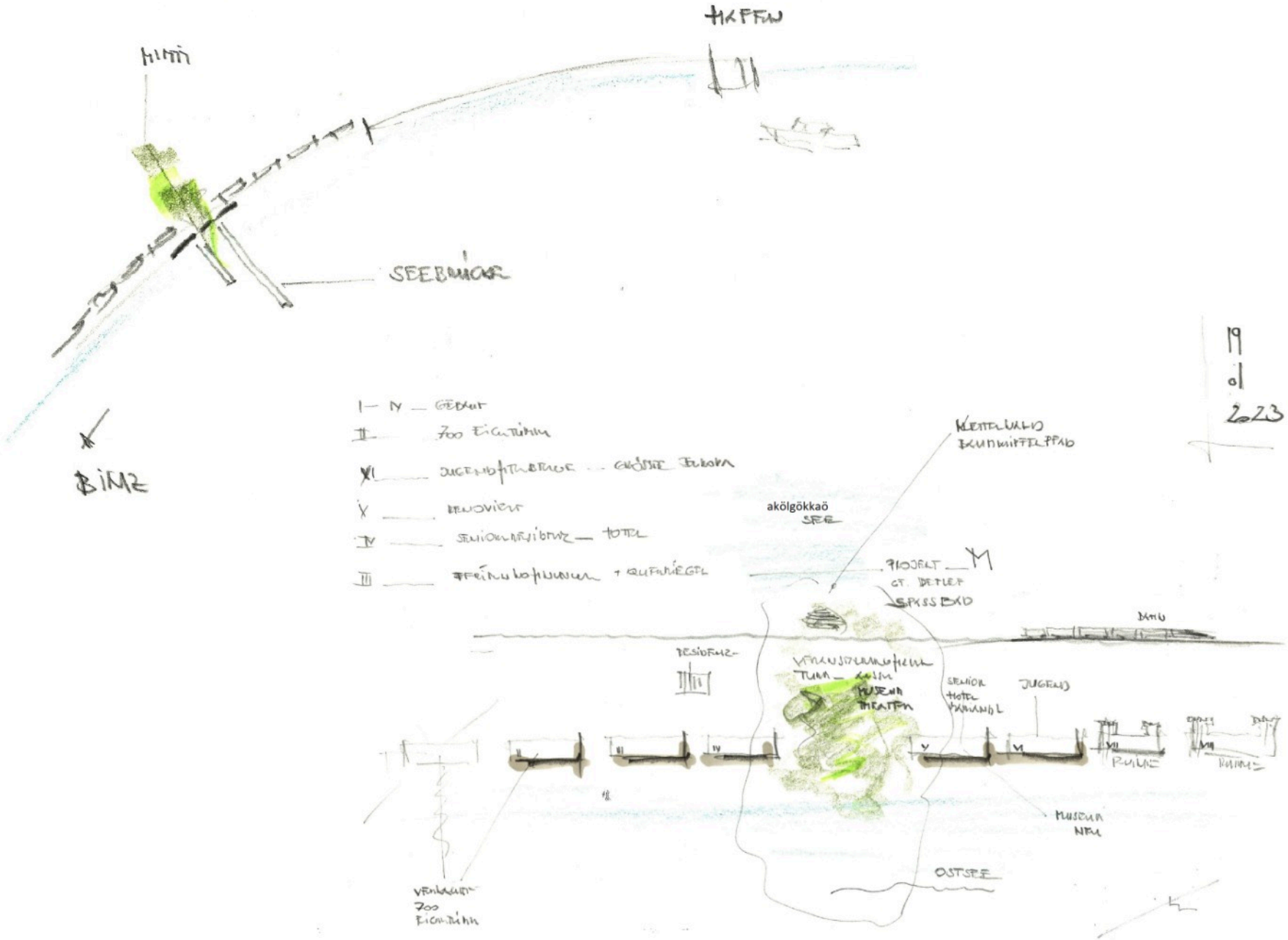
Building Bridges. 365 Tage im Jahr legendäre Erfahrungen und Begegnungen mit der Zukunft des Lebens.

Dieses Zukunftsbild wurde im Zuge des Prozesses als Leitsatz für die Entwicklung touristischer Kernleistungen definiert.



ZONIERUNG

ZONIERUNG


HAFFW
SEEBRÜCKE
BIMZ
akölgökkaö
SEE
JUGEND
DAMU
RUINE
MUSEUM
OSTSEE

BIG PICTURE
PRORA SEESTADT

Umsetzungsmaßnahmen Prora Mitte & ergänzende Gestaltungsräume darüber hinaus

1. BALTIC SEA BRIDGE	
1.1	**Baltic Sea Tower**
1.1.a	**Welcome Center**
1.2.	**Marktplatz / Kaimauer**
1.3.	**Landseitige Anbindung -** Promenadendeck
1.4.	**Seeseitige Anbindung** - inkl. Seebrücke

2. KUNST und KULTURWALD

3. Baltic Sea Campus inkl. Baltic Sea Lab

4. Museumszone

5. WASSERSPORTHUB

6.Seestadt* | **7. Waldareale*** | **8. Gebäudeblöcke***

*noch nicht Bestandteil der Ausarbeitung Prora Mitte - im weiteren Prozess zu definieren.

EXKURS: Ursprüngliche räumliche Aufteilung Prora Mitte

- **Gestaltungsraum I „Projekt Seebrücke“:** zur Erweiterung des Erlebnisraums seeseitig und zum Aufbau eines neuen Images
- **Gestaltungsraum II „Waldfreier Begegnungsraum“:** Illuminierter Begegnungsraum und Eventveranstaltungsbereich rund um die Kaimauer zur Mobilisierung des touristischen Attraktivitäts-Potentials
- **Gestaltungsraum III „Kulturraum Wald“** zur Inszenierung der Waldflächen und Impulssetzung von Gesundheit, Erholung, Kunst und Lernen im Kulturraum Wald

Problem: Naturwert des Waldbereichs zwingt zur überwiegenden Erhaltung, Einbindung in Tourismusziele



LÖSUNGSANSATZ PRORA EXPERIENCE

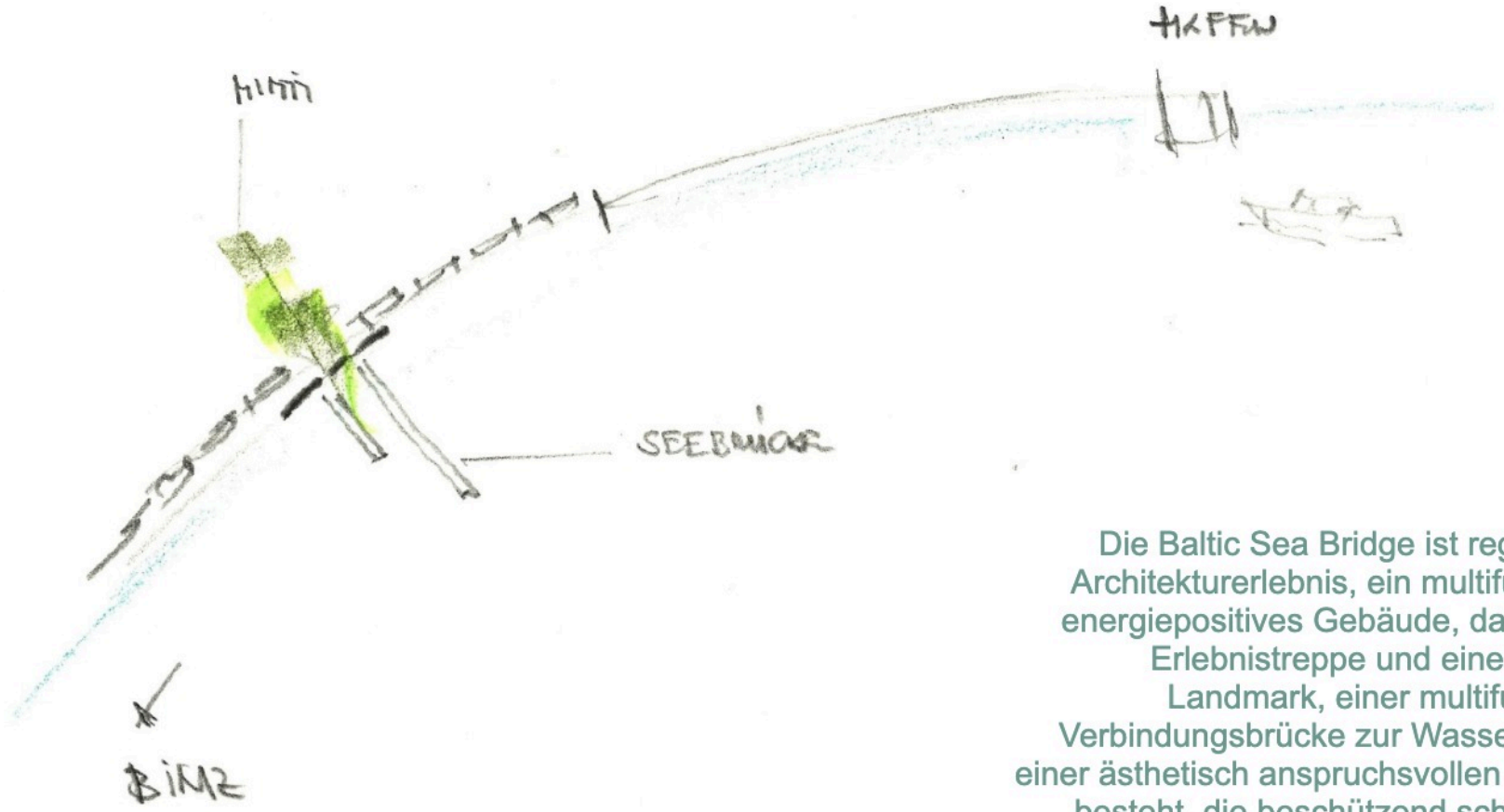


TAKTIK
TOURISTISCHE KERNLEISTUNG

1 | BALTIC SEA BRIDGE MARITIMES ARCHITEKTUR-ERLEBNIS

DER ZUKUNFT RAUM GEBEN: BALTIC SEA BRIDGE. BALTIC TOWER. LAND ON WATER.*

LUFT-, LAND-, SEEBRÜCKE ALS MULTIFUNKTIONALE ERLEBNISWELT MIT BESUCHERZENTRUM UND INNOVATIVEN KONFERENZLOCATIONS



Die Baltic Sea Bridge ist regeneratives Architekturerlebnis, ein multifunktionales energiepositives Gebäude, das aus einer Erlebnistreppe und einem Turm als Landmark, einer multifunktionalen Verbindungsbrücke zur Wasserkante und einer ästhetisch anspruchsvollen Seebrücke besteht, die beschützend schwimmende Gärten und multifunktional nutzbare Raumangebote und -programme beinhaltet.

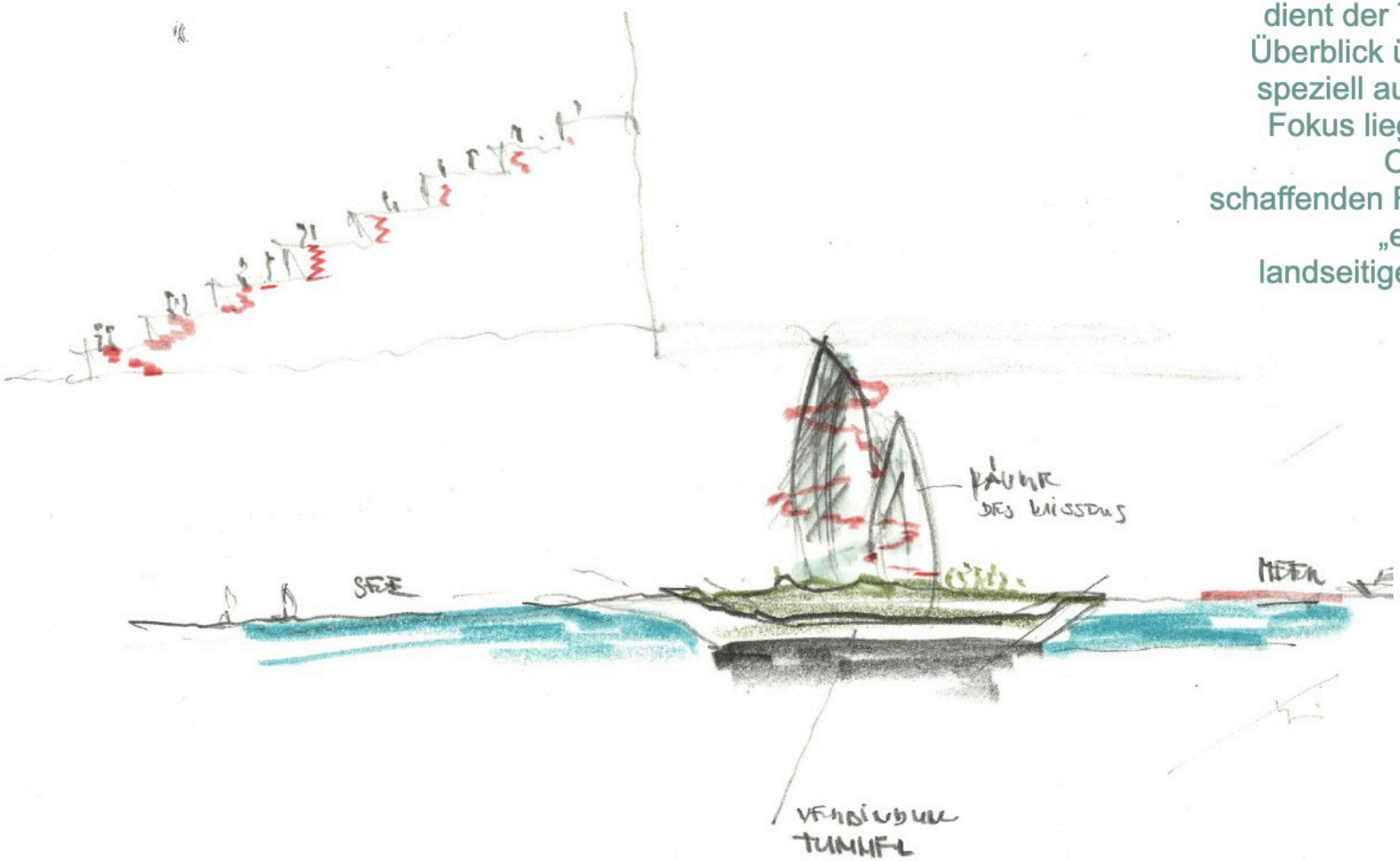
UMSETZUNG

1.1.
BALTIC SEA TOWER



Perspektivenwechsel, Wassererfahrungen, Abenteuer und jede Menge 'feel good'-Momente

Als architektonisches Landmark und Standort des Welcome Centers (v.a. im Erdgeschoss), dient der Turm dem räumlichen Überblick über die Binzer Bucht, speziell auf Prora und Binz. Der Fokus liegt auf Information und Orientierung im neu zu schaffenden Raum Prora. Er ist die „erste Anlaufstelle“ und landseitiger Ausgangspunkt der „Baltic Sea Bridge“.

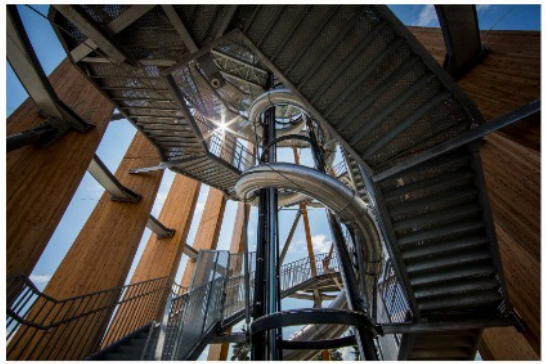


Abenteuer Baltic Sea View

ANKOMMEN	Erster atmosphärischer Kontaktpunkt: Die 'Brücke zur See' (Erlebnistreppe) ist ein öffentlicher Raum als Zugang zur Land- und Seebrücke, barrierefrei begehbar, mit mäandernden Bächen, attraktiven Sitzzonen und einem Wasserfall, der von der Spitze des Turmes fällt, ein Wasser-Spektakel, das gleich zu Beginn den Sound of Binz prägt und Besuchende fesselt.	Die Stiege ist der Weg zum Gipfel, ein Ort des ersten Austausches, des Treffens, der gesellschaftlichen Auseinandersetzung mit dem umgebenden Freiraum der Insel. Durch hohe Aufenthaltsqualität wird die Stiege selbst zum "Place to be" und beliebte Sunset-Location am Abend.	Der Wasserfall setzt sich als digital bespielte Wasser-Installation im Eingangsbereich des Welcome Centers fort.
ENTDECKEN	Der Turm ist ein spektakulärer Aussichtspunkt, dessen Hauptfunktion das Ermöglichen einer Perspektive auf die Insel, den kleinen Jasmunder Bodden und die Prorer Wiek ist, wie sie anderenorts nicht wahrgenommen werden kann. Wissensvermittlung durch Erleben: Die Aussichtsplattform an der Spitze des Turmes macht als einziger Ort auf Rügen die Besonderheit eines flachen Binnenmeeres erkennbar - die Entstehung von Nehrungen* wie die schmale Heide in Prora.	Der Turm und sein Wasserfall sind abends zwischen Sonnenuntergang und 22.00 Uhr (Sommermonate 24.00) Kulisse und Bühne einer Lichtinstallation die täglich wechselnd halbstündlich mit einer Sound-Installation ein zehnminütiges KI-basiertes "Konzert der sieben Weltmeere" spielt. Die Klang-Instrumente werden dabei durch Wasser aus den Bachläufen und des Wasserfalls bespielt.***	Adventure Walk: Von der Spitze des Turmes sorgt ein Abenteuerweg der durch den Wasserfall über Glasböden, Netze und Gitterkonstruktionen führt und für eine gehörige Portion Nervenkitzel sorgt. Best Practice: Thriller Walk Piz Gloria Schilthorn** Adventure Slide - eine Innenrutsche in die Tiefe. Best Practice: Pyramidenkogel am Wörthersee, Kärnten.
DURCHATMEN	Auf der "Brücke zur See" erfahren Besucher eine hohe Aufenthaltsqualität und entdecken aufregende Aufenthaltsplätze für den besten Sonnenuntergang. Sie ist barrierefrei gestaltet und kinderwagen- und rollstuhltauglich.	Die "Stiege zur See" ist barrierefrei gestaltet, kinderwagen- und rollstuhltauglich. Für ältere Menschen gibt es ausreichende Rastplätze und Sitzbänke zum Verweilen und Innehalten.	****
EINKEHREN	Ein Dreh-Restaurant im Turm ermöglicht neue kulinarische und visuelle Perspektiven - an schönen Tagen reicht die Sicht bis Dänemark und Polen, in der Ferne kann Schweden erahnt werden.	Diese neuen Perspektiven finden sich in einer konsequenten Regionalisierung des gastronomischen Speisenangebotes wieder - Gerichte aus Ländern der Baltic Sea Region, der Ostsee selbst & aus deren Küstenregionen.	Die Stiege zur See eröffnet attraktive Aufenthaltsplätze die mit kreativen Take-Away Angeboten der gastronomischen Lokale im Umfeld zum idealen Standort für Sonnenaufgangs-Frühstücke oder Sundowner-Picknicks sind.
BEGEGNEN	Neuen Perspektiven auf die Entstehungsgeschichte der Insel	Der eigenen Courage (Adventure Walk, Adventure Slide)	Dem Sound und der mächtigen Kraft des Wassers (Wasserfall)
MITNEHMEN	Wissen über die Entstehungsgeschichte der Insel und Auswirkungen von gezeitenlosen Meeren	*** Once in a Lifetime - Erfahrungen	Eine außergewöhnliche Erinnerung an den Sound of Binz.

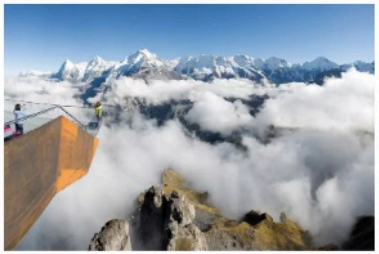
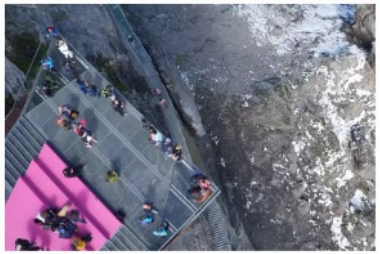
* Quelle: Wikipedia, abgerufen, 1. April 2023: Eine Nehrung ist ein schmaler Sandstreifen, der ein Haff vom offenen Meer abtrennt. Nehrungen sind typisch für gezeitenlose Meere wie die Ostsee. Schließt sich eine Nehrung, wird das abgetrennte Haff zur Lagune wie im Fall der schmalen Heide. Die **Schmale Heide** ist eine 9,5 Kilometer lange und etwa zwei Kilometer breite Nehrung zwischen dem Ostseebad Binz und der Ortschaft Neu Mukran bei Sassnitz auf der Insel Rügen. Sie liegt auf dem Gebiet der Gemeinde Binz und wird im Nordwesten vom Kleinen Jasmunder Bodden und im Osten von der Prorer Wiek begrenzt.






Moodbilder Quelle: Pyramidenkogel.at, Kärnten Werbung, https://www.effekt.dk/foresttower



Moodbilder Thrill Walk, Piz Gloria, Schilthorn, CH. Quelle: pronatour.at




FUNKTIONALE PROJEKTBESCHREIBUNG

Funktionsprogramm	• TOP: Aussichtsplattform, Dreh-Restaurant, Dreh-Konferenzraum und 360° Sleep-Experience • Mittelteil: Konferenzräume, Begegnungszonen, Co-Working-Spaces, Co-Crafting-Units, Erfahrungszonen für Kinder u. Erw. • Verbindung: Aufzug • Erlebnisstiege mit hoher Aufenthaltsqualität, Wasserinstallationen • EG: Welcome Center mit Informationscounter, maritime digital/analoge Erlebniswelt
Raum & Atmosphäre	Erhöhte Blicksituation • Aufenthaltsqualität schaffen und zur Wiederkehr anregen • hell und transparent • einladend • Wohlfühlatmosphäre ("Wohnzimmer") • Lounge-Charakter • haptische Erlebnisse • erhöhte Blicksituation (Turm) • architektonischer Kontrast zu existierenden Gebäudekomplexen („leichte, einfügende Architektur") • Wasser als zentraler Themenkomplex zur Vermitteln von Wissen über die Ozeane wird durch zahlreiche Wasserinstallationen und einem spektakulären Wasserfall von der Turmspitze atmosphärisch vermittelt. Die Energie zum Hochpumpen des Wassers wird dabei durch Energierückgewinnung aus Mini-Wasserkraftwerken selbst gewonnen, der Überschuss zum Beleuchten und Belüften des Gebäudes verwendet.
Kapazitäten	EG: ca. 300 m2 Nutzfläche für Welcome Center, 1.000 m2 Nutzflläche für maritime Erlebniswelt TOP: ca. 500 – 600 m2 Nutzfläche (über 2-3 Etagen nach oben verjüngend) Mittelteil: verteilt ca. 800 – 1.000 m2 Höhe des Turms mit Leuchtturm-Charakter in Abhängigkeit der Genehmigungsfähigkeit
Angebotsinhalte	Welcome Center • Gastronomie • Musik-Events • Konferenzen •Veranstaltungen • Bildungsevents • Workshops • Aussicht • Sinneserfahrungen • Co-Working • Co-Crafting • Co-Culture • Co-Creation • maritime Erlebniswelt • Zeitreisen • Übernachten
Zielgruppen	• Tagesgäste (ca. 1.500 Pax / Tag im Sommerhalbjahr; ca. 400 Pax / Tag im Winterhalbjahr) • Übernachtungsgäste (ca. 10 DZ, Basis Pacht-Kooperation mit bestehendem Hotelier) • Co-Working / Co-Crafting (Workation Konzept mit unterschiedlichen Laufzeiten auf Basis 20 Co-Working Arbeitsplätzen und 20 Co-Crafting / Ideation Arbeitsplätzen) • Co-Culture / Co-Creation (maritimes Kreativzentrum für schöne Künste, Co-Creation Initiativen gemeinsam mit Bildungseinrichtungen im Baltic Sea Raum) • Restauration (separate Kalkulation, ca. 120 Plätze indoor)
Nachfragepotentiale	• ca. 350.000 – 450.000 P/a als zahlende Gäste, inkl. verschiedener Outlets
Ambiente & Services	Wasser-Installationen: Wasserfall und Wasserläufe über die "Stiege zur See", digital bespielter Wasser-Vorhang im Welcome Center, Energierückgewinnung durch Mini-Kraftwerke Licht-Installationen: fixe LED-Leuchten + ki-basierte Projektionen Sound-Installationen: Wasserbetriebenes Soundsystem mit KI-basierten Wasserklängen die auf Basis der Gegebenheiten (Gezeiten, Wassermenge, Schifffahrt, Fauna, Flora, Küsten, Bevölkerung der Küstenregionen, Intensität Fischerei, Schifffahrt, etc.) der sieben Weltmeere individuelle Soundscapes/Soundkunstwerke

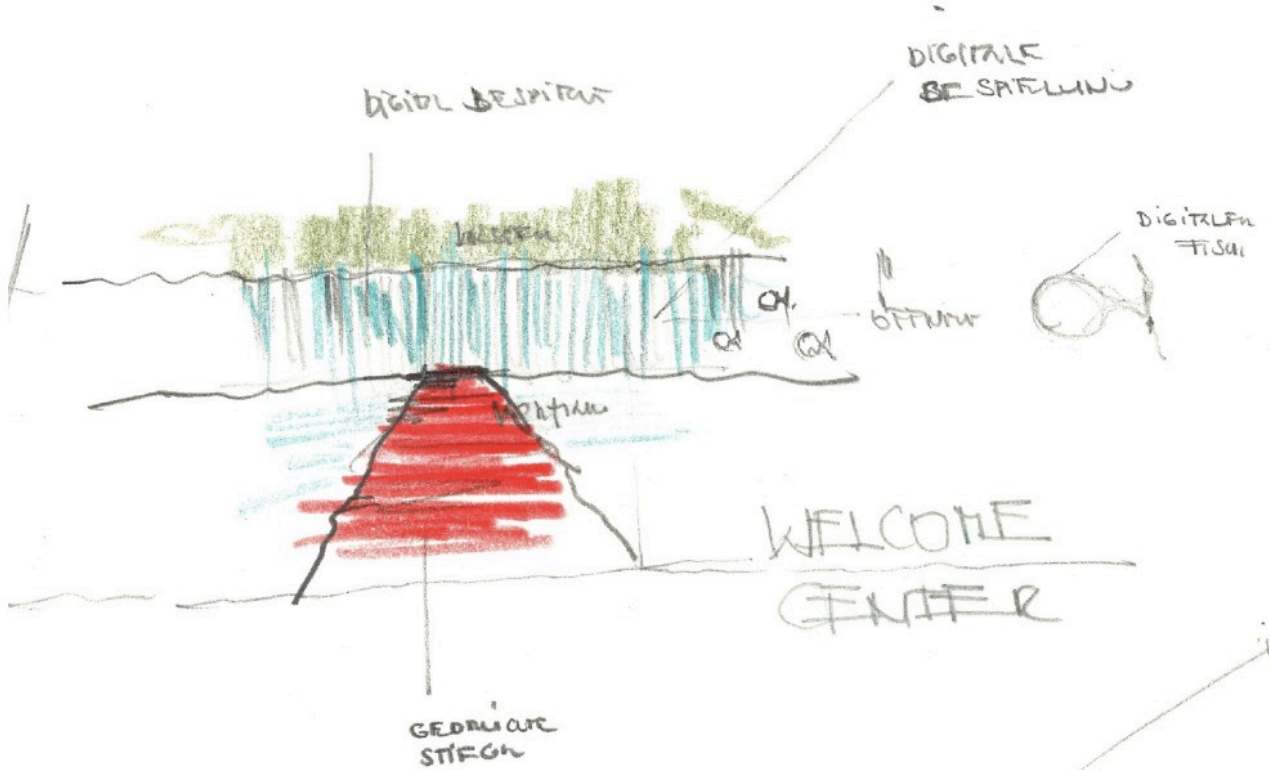
Verknüpfung mit weiteren zentralen Infrastruktur Maßnahmen	• Teil der „Baltic Sea Bridge“ – Startpunkt landseitig • Welcome Center - Angebotsstandort • Campus –Veranstaltungsort und ggf. Rezeption • „Museum“
Rahmenbedingungen	Baurechtliche Fragestellungen – Denkmalschutz Freiraum, Höhenbeschränkungen prüfen • Vorklärung der Fördermöglichkeiten und Förderfähigkeit mit WiMin und LFI • Grundlagen für Gestaltungswettbewerb • Aufstellungsverfahren B-Plan • Multifunktionalität
Verantwortliche & Partner	• Verantwortlich: Gemeinde Binz • Investoren • Unesco Regionale Aktionsgruppen Ocean Literacy Baltic Sea Region • Bildungsinstitutionen Baltic Sea Region • Projektgruppe PRORA unter Einbindung externer Moderation • Architekten, Designer, Szenographen, ...
Kooperations- & Finanzierungsmöglichkeit	• Öffentliche Förderung, da überwiegend öffentlicher Auftrag • Gastronomiepartner und Hotelierpartner in Verbindung mit Anbietenden vom „Markplatz“ • Mobilitätspartner und/oder „seeseitiger Anbindung“ • Kooperation mit Campus-Verantwortlichen
Monitoring / KPI	• Besucherzahlen / a • Anzahl Veranstaltungen / a • ...
Angestrebte Effekte	• Aktive Belebung der Nebensaison • „Place to be“ – Legendary • Wertschöpfungseffekte • Aktivierung bislang kaum oder gar nicht touristisch genutzter Räume • Innovationscharakter – „Pionierfunktion“ • Förderung Begegnung unterschiedlicher Anspruchsgruppen • Ansiedelungseffekte • Imageeffekt

1.2.
WELCOME CENTER WATER WORLD



Orientieren. Die Welt der Ozeane verstehen.

Das Welcome-Center ist Ausgangspunkt für das Erleben und Entdecken der Binzer Bucht. Die Besuchenden schreiten auf einen Vorhang aus Wasser zu, der mit zentralen Botschaften zur Bedeutung der Ozeane für die Menschheit & den Planeten bespielt wird und sich öffnet, wenn Menschen eintreten. Das Welcome Center ist zentrale Anlaufstelle für alle Gäste.



Das Welcome-Center verbindet sowohl funktional, als auch aus historischer Perspektive die Räume Prora und Binz. Die Verortung im Turm dient dem räumlichen Überblick über die Binzer Bucht. Der Fokus liegt auf Information und Orientierung des neu zu schaffenden Gestaltungs- und Erlebnisraums Prora. Es dient als Treffpunkt für Führungen und Kurse im Erlebnisraum.

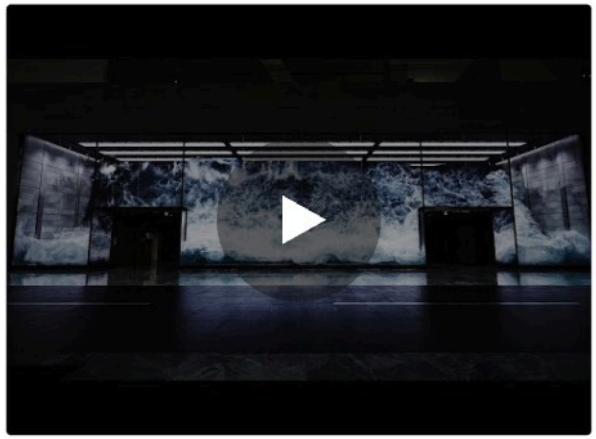
Orientieren

ANKOMMEN	Ankommen und Informieren • Orientieren • Überblick über Standort und Zusammenhänge • Neugier schaffen	Digital bespielter Wasser-Vorhang beim Eintritt in das Welcome Center. Der Eintritt wird zum bedeutenden, individualisierbaren Erlebnis für die Besucher.	Digital Signage Installation im Innenbereich zu Ocean Literacy lässt die Besucher unmittelbar in die Welt der Ozeane eintauchen. Mobile Concierges begrüßen die Gäste mit minimaler Distanz und größtmöglicher Nähe und infor-mieren über Wissens-Werkstätten und Erlebnisse vor Ort.
ENTDECKEN	Viele Bürger sind sich des Ausmaßes der wirtschaftlichen, sozialen, politischen und ökologischen Bedeutung des Ozeans nicht bewusst. Ozean-Kompetenz kann ein Instrument sein, um dieser "Ozean-Blindheit" entgegenzuwirken und eine Gesellschaft zu formen, die sich mehr am Meer orientiert. Ocean Kompentenz bezieht sich nicht nur auf Bildung, sondern hat auch das Ziel, die Menschen dazu zu bringen, im Namen des Ozeans zu handeln.	Interaktive, digitale Vermittlung von Themen der Ozeane • Eintrittszone für alle Erlebnisse im Prora Gestaltungs- und Erlebnisraum • Digitale und analoge Begegnung (zufällig und gesteuert) mit Meereslebewesen • Sinneserlebnisse • spieler-isches Entdecken und Ausprobieren • "immer wieder anders" • Überblick über die Vision einer idealtypischen, nachhaltigen Seestadt	Verbindung Historie und Zukunft des Lebens an Ozeanen • Potenziale der europäischen Ozeane, Meere und Küsten als Triebkraft für die europäische grüne Wirtschaft verstehen • Potenziale für Innovation erkennen, verbesserte Wettbewerbsfähigkeit schaffen • Chancen für hochwertige Arbeitsplätze auf der Insel Rügen und in Küstenlandschaften Mecklenburg-Vorpommerns, Deutschlands, der Baltic Sea Region, Europas, Global erkennen.
DURCHATMEN	Eine digitale Unterwasser-Installation an den Wänden, der Decke und am Boden im Welcome Center stellt täglich eines der sieben Weltmeere in den Mittelpunkt. Die digitale Installation geht fließend in 7 Aquarien über, in denen Meeresbewohner die lebendige Vielfalt der 7 Weltmeere und deren unterschiedliche Ökosysteme den Besuchern vermitteln.	Erlebnis-Toiletten mit Kapazitäten für stossweise Ankünfte (Busse, Züge), die ein "Unterwasser"-Erlebnis durch audio-visuelle / digitale Installationen vermitteln & eine Sichtfläche zu Aquarien besitzen.	****
EINKEHREN	Take Away Automaten und ein Buffet	Ein Shop mit Souvenirs, Produkten, Kunstwerken und Artefakten die Wissen zu den sieben Weltmeeren vermitteln	
BEGEGNEN	Der Unterwasser-Welt der sieben Weltmeere: Das erste hybride Aquarium gibt Einblick in die Fischwelt der Baltic Sea – die virtuelle und analoge Erfahrung verschwimmt, Menschen tauchen ein in die Tiefen der Ostsee und erfahren Unterschiede der Ostsee in den baltischen Gewässern.	Informations- und Concierge-Services für alle Freizeit-, Erlebnis-, Gastronomie- und Überachtungsangebote an der Binzer Bucht bzw. auf Rügen	Building Bridges: Digitales Schaufenster & Live-Übertragung, Interaktion und Kommunikations-Fenster mit BewohnerInnen und Gästen in Küstenstädten der Baltic Sea Region.
MITNEHMEN	Bei einem Aufenthalt im Welcome Center "Future Ocean" erfahren die Besucher die globale Bedeutung der Ozeane für die Menschheit, verstehen die wesentlichen Prinzipien und grundlegenden Konzepte über die Funktionsweise des Ozeans, können auf sinnvolle Weise über den Ozean erzählen und sind in der Lage, fundierte und verantwortungsvolle persönliche Entscheidungen in Bezug auf den Ozean und seine Ressourcen zu treffen.	Viele Menschen sind sich des vollen Ausmaßes der wirt-schaftlichen, sozialen, politischen und ökologischen Bedeu-tung des Ozeans nicht bewusst. Ozean-Kompetenz kann ein Instrument sein, um dieser "Ozean-Blindheit" entgegen zu wirken und eine Gesellschaft zu formen, die sich mehr am Meer orientiert. Im Welcome Center "Future Ocean" werden die Möglichkeiten gezeigt, die Lücken in der formalen Bildung in Bezug auf das Wissen über die Ozeane zu schließen.	Menschen erfahren im Welcome Center "Future Ocean" mehr über neue Karrieren im Zusammenhang mit dem Meer, in Bereichen wie Wissenschaft, Technik, Kommunikation, Recht und Wirtschaft. Auch politische Entscheidungsträger erhalten mehr Ozeankompetenz, um die richtigen Entscheidungen zur Unterstützung des Blue Growth* treffen zu können.

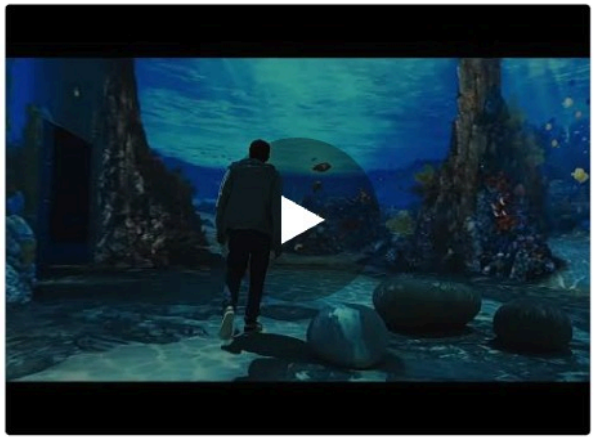
* Blue Growth - Blaues Wachstum

Eine langfristige Strategie zur Unterstützung des nachhaltigen Wachstums des maritimen Sektors, die von der Europäischen Kommission (GD MARE) angewandt wird, um das ungenutzte Potenzial der europäischen Ozeane, Meere und Küsten als Triebkraft für die europäische grüne Wirtschaft mit einem großen Potenzial für Innovation, verbesserte Wettbewerbsfähigkeit und hochwertige Arbeitsplätze zu nutzen, um die Ziele der Strategie Europa 2020 für intelligentes, nachhaltiges und integratives Wachstum zu erreichen. Quelle: * Quelle: Wikipedia, abgerufen, 1. April 2023: Eine Nehrung ist ein schmaler Sandstreifen, der ein Haff vom offenen Meer abtrennt. Nehrungen sind typisch für gezeitenlose Meere wie die Ostsee. Schließt sich eine Nehrung, wird das abgetrennte Haff zur Lagune wie im Fall der schmalen Heide. Die **Schmale Heide** ist eine 9,5 Kilometer lange und etwa zwei Kilometer breite Nehrung zwischen dem Ostseebad Binz und der Ortschaft Neu Mukran bei Sassnitz auf der Insel Rügen. Sie liegt auf dem Gebiet der Gemeinde Binz und wird im Nordwesten vom Kleinen Jasmunder Bodden und im Osten von der Prorer Wiek begrenzt.


HOE DRINK JIJ JOUW LIMBURGS WATER?
WATER




a'strict
Starry Beach, 2020

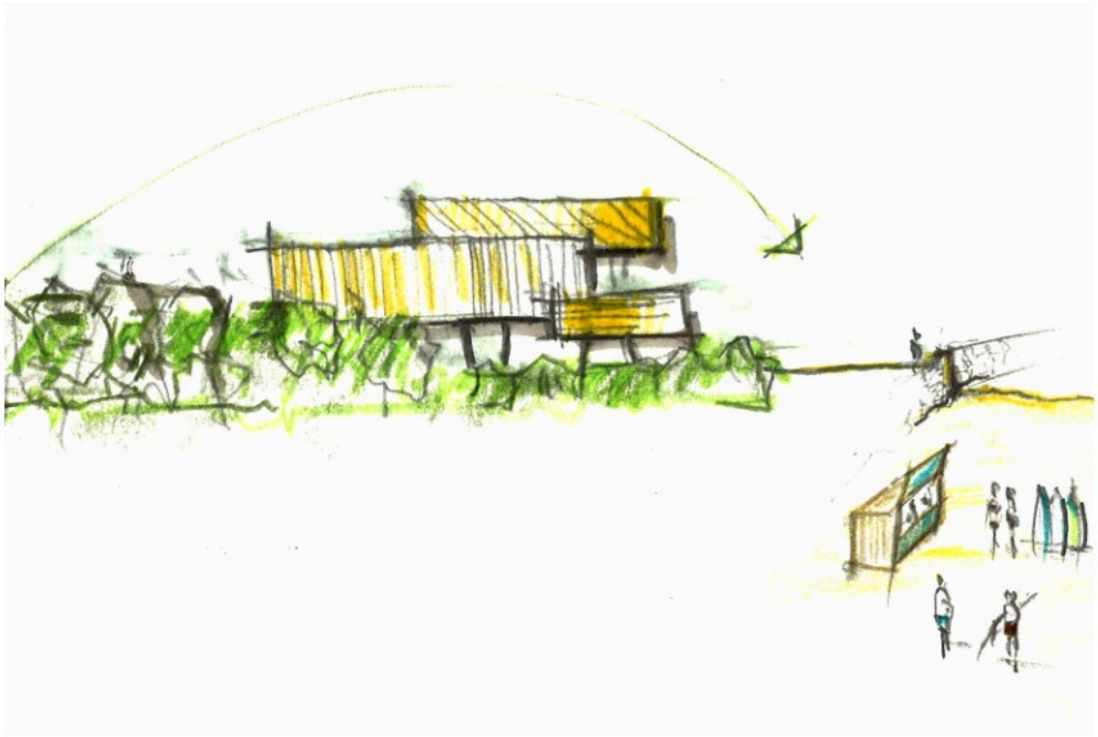


Funktionsprogramm	Das Welcome Center ist ein interaktiver Eintrittsraum in eine Wissensvermittlung um den Einfluss des Ozeans auf uns und unseren Einfluss auf den Ozean zu verstehen. Das Welcome Center informiert über die Werkzeuge vor Ort, um Wissen über die nachhaltigen Möglichkeiten und individuellen Beiträge für ein Wachstum im marinen und maritimen Sektor zu erlangen: Info-Counter • Gastronomie (Take Away + Buffet + Automaten) • Shop • Spiel- und Erfahrungsbereich f. Kinder und Erwachsene: Aquarien der sieben Weltmeere, multimediale digitale 5K Installation "Unterwasser in den sieben Weltmeeren" • Zugang zum Baltic Sea Tower (gegen Entgelt)
Raum & Atmosphäre	Großzügig • flexibel • multifunktional • Nischen mit Rückzugsbereichen • mehrere (auch Zwischen-)Ebenen • Kernfunktionen im EG mit zentralem Bereich für Kombi Shop/Welcome/Anlaufstelle für Buchungen • digitales Modell von Prora (früher/heute, Zeitspannen) • Virtual Reality-Angebot(e) • Aufenthaltsqualität schaffen und zur Wiederkehr anregen • hell und transparent • einladend • Wohlfühlatmosphäre ("Wohnzimmer") • Lounge-Charakter • haptische Erlebnisse • Verknüpfung mit erhöhter Blicksituation (Turm) • architektonischer Kontrast zu existierenden Gebäudekomplexen („leichte, einfügende Architektur, Biophilie, Naturmaterialien, minimaler Einsatz grauer Emissionen / Energie“) • Hohe Raumhöhe für digitale Projektionen an Wänden, Decke, Böden • Geschützte Nischen (vor Projektionslicht) mit Aquarien der sieben Weltmeere
Kapazitäten	EG im Baltic Sea Tower in etwa 1.000 m2 Gesamtfläche, davon ca. 2/3 mit hoher Raumhöhe von mind. 9 Metern: • Welcome Desk • Projektionsfläche für digital imersive Projektionen • 300 m2 Aquariumsfläche in Nischen • Shop • Buffet
Angebotsinhalte	• Infocounter mit Personal als auch digitale Informationsmöglichkeiten und Ticketing • Waterworld & Seven Seas Aquarium (Eintritt mit Gästekarte frei) • Ticketing (Baltic Sea Tower), Veranstaltungen, Festivals,... • Rezeption (Workshops, Campus, MICE-Aktivitäten, Baltic Sea Tower Restaurant) • Baltic Sea Ocean Shop • Take-Away Services & Baltic Sea Buffet
Zielgruppen	Tages- und Übernachtungsgäste sowie Einheimische der Binzer Bucht • Aufenthaltsdauer: bis zu 1 1/2 Std
Nachfragepotentiale	Generierung von Nachfrage vor allem durch maritime digitale Ausstellungen – zentrale Anlaufstelle und Startpunkt für alle Aktivitäten, Events, Veranstaltungen in Prora Mitte und an der Binzer Bucht, darum Attraktionspotenzial für Erstbesuchende Prognose 800 Tagesausflugsgäste aus Binzer Bucht und 500 Tagesbesucher aus Rügen / Tag in der Haupt- & Zwischensaison, ca. 250.000 – 300.000 Besuchende / Jahr
Ambiente & Services	

Verknüpfung mit weiteren zentralen Infrastruktur Maßnahmen	• Teil des „Turms“ und der „Baltic Sea Bridge“ • Standort für Campus-Angebote mit Rezeption für den Campus • Thematische Verbindung zu allen Angeboten / Einrichtungen in „Prora Mitte“
Rahmenbedingungen	Natur- und Landschaftsschutz Denkmalschutz prüfen! Im Kontext Turm: Blickbeziehung gewährleisten und Höhenbeschränkungen prüfen Ganzjährige Nutzbarkeit Multifunktionalität
Verantwortliche & Partner	Natur- und Landschaftsschutz Denkmalschutz prüfen! Im Kontext Turm: Blickbeziehung gewährleisten und Höhenbeschränkungen prüfen Ganzjährige Nutzbarkeit Multifunktionalität
Kooperations- & Finanzierungsmöglichkeit	• Eintrittsgeldern • Ticketverkauf und Rezeptionsservices • Sponsoring • Einnahmen aus Vermietung (z.B. Veranstaltung), Ticketverkäufen, Gastronomiepacht • Shop-Einnahmen • Firmenkooperationen • Ausstellungen mit Partnern aus Wissenschaft, Kultur, Kreativwirtschaft, Natur-/Umweltbildung ...
Monitoring / KPI	• Besucherzahlen/ a • Anzahl Veranstaltungen / a • Besucherbefragung
Angestrebte Effekte	• „Place to be“ – Legendary • Aktivierung bislang kaum oder gar nicht touristisch genutzter Räume • Innovationscharakter – „Pionierfunktion“ • Förderung Begegnung unterschiedlicher Anspruchsgruppen • Imageeffekt

1.3. LANDSEITIGE ANBINDUNG: BALTIC SEA BRIDGE PROMENADENDECK





'Building Bridges'
Landbrücke mit Fußgänger-Promenade und Campus / Konferenzräumen

Die zweigeschossige Landbrücke mit Verbindungspromenade für Fußgänger am Obergeschoss & Campus im Untergeschoss dient als Verbindungselement vom Baltic Sea Tower / Welcome Center mit der Baltic Sea Bridge bzw. mit dem Festivalgelände und den Begegnungszonen / Wassersportzentrum / den kulinarischen Versorgungsstationen an der Kaimauer / Strandpromenade.

Sie besteht aus zwei Ebenen, dem Promenadendeck mit einer attraktiven Chill-Out-Areal aus einer widerstandsfähigen Holzkonstruktion (idealerweise erstellt unter Mitbenutzung lokaler Materialien, Upcycling) und dem Campusdeck, einer Begegnungszone für Wissen, Forschung und Wissensworkshops rund um Ocean Literacy. Diese ist auch mietbar als hybride Konferenz- und Meetinglocation für externe Firmen und Organisationen (Meetings, Conventions, Events).

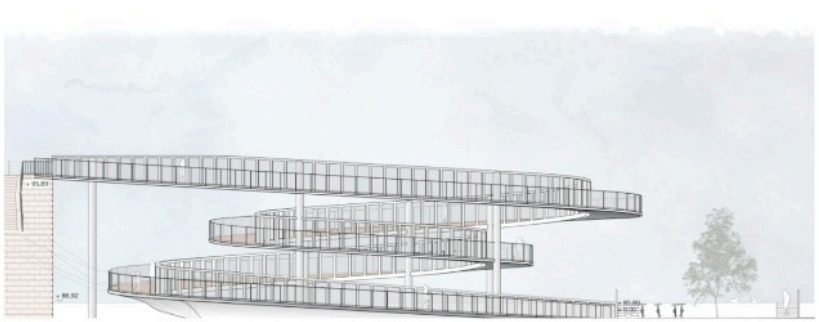
PROMENADENDECK

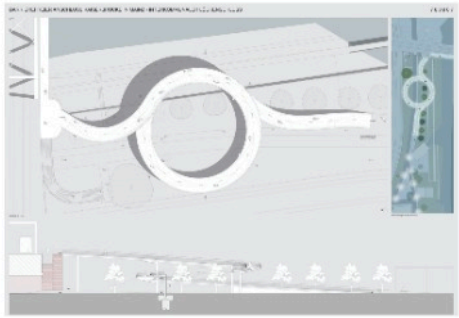
ANKOMMEN	Baltic Sea Tower - Aufzug auf das Promenadendeck bzw. Adventure Walk und Adventure Slide enden am Promenadendeck der Baltic Sea Bridge.	Welcome Center - Aufzug auf das Promenadendeck bzw. über eine breite Wendeltreppe	Von der Kaimauer / Seebrücke: ein sanfter Kreisel in Form einer breiten, barrierefreien Wendeltreppe als Hommage an die halbkreisförmige Bucht verbindet die Besucher der Landbrücke mit der Seebrücke und der Strandpromenade bzw. schafft Zugang zum Veranstaltungsareal der Kaimauer.
ENTDECKEN	Am Promenadendeck: Inszenierung der Ausblicke auf Feuersteinfelder, Kunst- & Kulturwald, Prora Gebäude und die Orte der Binzer Bucht. Perspektivenwechsel (Baum / Kunst-Ausstellung von oben herab zu betrachten). Weiters erhalten promenierende Besucher Einblicke in das Baltic Sea Campus Leben durch Lichtschächte und Fensteröffnungen im Boden.	*	
DURCHATMEN	Am Promenadendeck: Das Promenadendeck ist ein barrierefreies Chill- & Sun-Downer-Areal durch ästhetische Gestaltung von Sitzflächen, Rastpunkte mit attraktiven Blickpunkten und hoher Aufenthaltsqualität.	**	
EINKEHREN	Geeignetes Areal für Picknick-Aufenthalte	keine eigenständige kulinarische Versorgung, jedoch Nähe zu zahlreichen Gastro-Outlets	
BEGEGNEN	Begegnungszone, zentrale Verbindungsfläche	Straßenkünstler-Zone, Jam-Session-Area (gegen Anmeldung)	
MITNEHMEN	Aufschlauen durch Perspektivenwechsel auf den Kunst- & Kulturwald	Aufschlauen via interaktive Einblicke in Workshop-Aktivitäten	

PROMENADENDECK

*

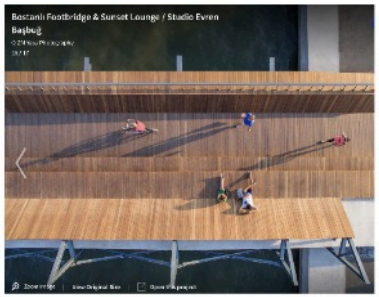




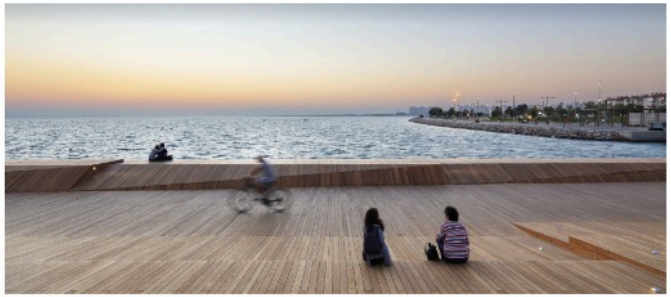


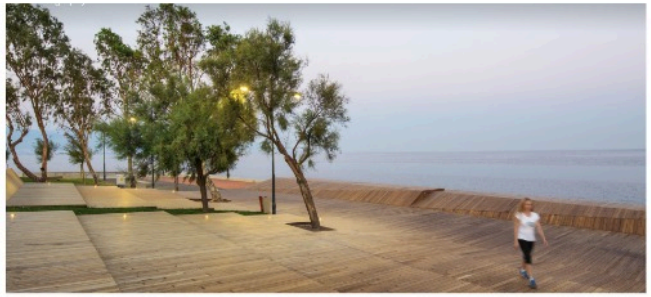
**











FUNKTIONALE PROJEKTBESCHREIBUNG

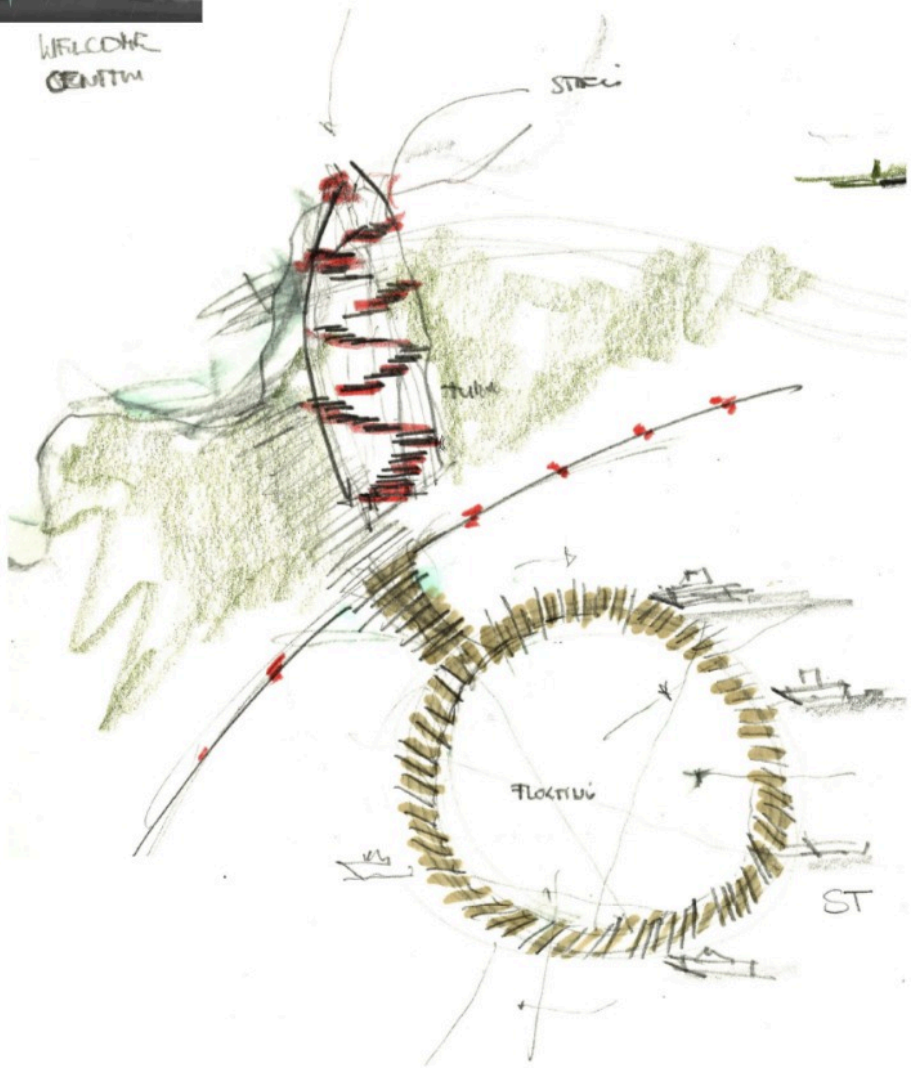
Funktionsprogramm	Promenade für Fussgänger mit attraktiven Aufenthalts- und Verweilmöglichkeiten mit freiem Zugang
Raum & Atmosphäre	hohe Freiraumqualität durch viele Einbauten von Sitzflächen als "Chillareal" & gegebenenfalls Picknickzone
Kapazitäten	Durch breite Promenadenstruktur erweiterbar auch für hohe Frequenzen bei Festivals oder Veranstaltungen
Angebotsinhalte	Chill-Areal, Ausblickzone, Begegnungszone, Ausstiegspunkt für Adventure-Zone am Turm Einstiegspunkt in Festivalgelände an der Kaimauer Übergang über Kunst- und Kulturwald, Nutzung als Perspektivenwechsel der Outdoor-Galerie und Kunst im öffentlichen Raum Inszenierung
Zielgruppen	alle Besuchende als Verbindung und auch eigener Spot für besondere (Aus)Blicke
Nachfragepotentiale	Wichtiges Verbindungsfunktion, "Rückzugs- und Entlastungszone" bei Festivals Flanieren und Promenieren als Teil des Leistungsversprechens der Binzer Bucht (Legendary - Nachhaltige Gestaltung mit minimalen CO2-Fussabdruck in grauer Energie durch Vermeiden von Betoneinsatz und Nutzung von Recycling-Optionen oder Holz-Optionen im Materialeinsatz
Ambiente & Services	hohe Aufenthaltsqualität durch Breite Flanierwege (mind. 20 Meter) und ausschließlich Funktion als erhabene Fußgängerzone (ohne Radfahren, e-Roller, ...)

FUNKTIONALE PROJEKTBESCHREIBUNG

Verknüpfung mit weiteren zentralen Infrastruktur Maßnahmen	zentrale Verbindungsfunktion zu Baltic Sea Tower (Ausstiegspunkt für Adventure Zone), Einstiegspunkt von Welcome Center, Ausblick auf Kunst- & Kulturwald (Perspektivenwechsel) zu Baltic Sea Bridge und Land on Water sowie dem Festivalgelände, Wassersportgelände und Kulinarikzone an der Kaimauer und Strandpromenade
Rahmenbedingungen	Natur- und Landschaftsschutz Denkmalschutz prüfen! Im Kontext Turm und Seebrücke bzw. Prora Blöcke, Campus-Einblicke und Kunst-Wald-Ausblicke: Blickbeziehung gewährleisten und Höhenbeschränkungen prüfen Ganzjährige Nutzbarkeit Multifunktionalität als Rast- und Chillzone sowie als Bewegungszone mit Verbindungsfunkton), Verhindern der Auffahrt von Radfahrern (z.B. über breite Wendeltreppe zum Promenadendeck)
Verantwortliche & Partner	Verantwortlich: Gemeinde Binz Partner: Architekten, Designer, Betreiber Campus, Veranstaltungsgewerbe
Kooperations- & Finanzierungsmöglichkeit	• Perspektivenwechsel: Ungewöhnliche Blickachsen auf Ausstellungen mit Partnern aus Wissenschaft, Kultur, Kreativwirtschaft, Natur-/Umweltbildung • Indirekt über Gastronomiepachteinnahmen als Picknick-Areal und Rückzugsbereich bei Festivals
Monitoring / KPI	• Bewegungsdatenanalyse / Frequenzanalyse
Angestrebte Effekte	• „Place to be“ – Legendary • Aktivierung bislang kaum oder gar nicht touristisch genutzter Räume • Innovationscharakter durch ästhetische Aufwertung von Verbindungsflächen „Pionierfunktion“

1.4. SEESEITIGE ANBINDUNG: BALTIC SEA BRIDGE ALS SEEBRÜCKE & "LAND ON WATER"





Baltic Sea Bridge + Land on Water: Lebensphilosophie für die Seestadt der Zukunft

Die seeseitige Anbindung schafft die Verbindung von Land (Marktplatz) und Meer. Sie ist die seeseitige Verbindung Richtung Binz und Saßnitz und der zentrale Punkt der Binzer Bucht (Nabelfunktion). Sie soll als Water-Landmark mit einzigartigem Brückenkopf der „Baltic Sea Bridge“ eine starke Wirkung haben, dass sie begehrtes Ziel eines jeden Besuch(er)s in Prora und in der Binzer Bucht sein wird. Die Seebrücke ist eine maritime Verbindung zu Mukran und anderen attraktiven Urlaubsorten auf Rügen sowie über die Binzer Bucht hinaus („Seebrücke in den Ostseeraum“). Land on Water ist ein prototypisches, schwimmendes Konferenzzentrum und eine Parkanlage am Wasser, das geschützt von der Baltic Sea Bridge, fast wie ein zukunftsfähiges schwimmendes Stadtviertel erscheint. Best Practice & Moodboard: Oceanix Busan, Oceanix/BIG-Bjarke Ingels Group*

1.4. BALTIC SEA BRIDGE

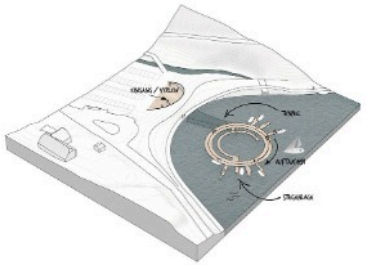
SEEBRÜCKE

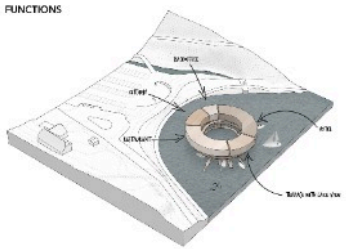
ANKOMMEN	Die Baltic Sea Bridge ist als Seebrücke ein maritimes Landmark mit innovativer, energiepositiver Architektur und hohem Kommunikationswert („Place to be"). Sie ist Anlegeplatz, Marina, Wassersportzentrum, Promenade und Versorgungsstation. Ihr Zugang ist kein Steg wie bei herkömmliche Seebrücken. Vielmehr ist durch einen unterirdischen Gang ganzjährig Versorgungssicherheit der Wassersportschule, des Check-Ins der Konferenzmöglichkeiten und der schwimmenden Ideengärten. Best Practice & Moodboards: Land Ahoi, smartvoll Architects, Wien**
ENTDECKEN	Steigende Meeresspiegel und versinkende Städte verlangen nach neuen Lösungen und Denkansätzen. In einer interdisziplinären Kooperation zwischen dem Architekturbüro MAST aus Dänemark und dem Initiator dieser Idee Hubert Rhomberg sowie dem Concept- und Venture Studio Fragile wurde der Prototyp Land on Water entwickelt. Geschützt von der Baltic Sea Bridge ermöglicht das nachhaltige, serielle Bauen einer schwimmenden Parkanlage mit individuellen Konferenzraum-Locations auf dem Wasser und die Installation von schwimmenden Gärten und Gewächshäusern sowie mäandernden Ideen-Gärten (Workshop-Locations). Best Practice & Moodboards: Land on Water, Mast DK***
DURCHATMEN	Im Sommer stehen auf den schwimmenden Gärten Liegen bereit. Ein kurzes Stück weiter in der „Marina", haben Tret- und Ruderboote, Wasserfahrräder und SUP-Boards ihre Anlegestellen. Eine schwimmende Sauna und schwimmende Schwitzhütten ermöglichen ganzjährig eine spezielle Wellnesserfahrung. Im Sommerhalbjahr ermöglicht ein durch Solarpaneele geheiztes, nach unten hin offenes Meeresschwimmbad ein nachhaltiges & warmes Schwimmerlebnis in der Ostsee. Best Practice & Moodboards: Land on Water, Mast DK, https://mast.dk/land-on-water, Arctic Bath, Schweden, Fotos: Arctic Bath, D. Holmgren, J. Jansson, A. Blomqvist https://arcticbath.se/spa-wellness/ Hotel Kollers, Millstatt****
EINKEHREN	Unter der historischen Kaimauer führt ein unterirdischer Zugang statt eines Steges zur Baltic Sea Bridge. An einer Rezeption erhalten Besuchende Zugang zum Wassersportzentrum, Tickets für Wassertaxis, Leihgeräte (Bike, Wasser-mobilität) sowie Zugang zu den schwimmenden Gärten, den Ideengärten und den Restaurants sowie der Marina, dem Schwimmbad und anderen Erlebnissen Best Practice & Moodboards: Land Ahoi, smartvoll Architects, Wien*****
BEGEGNEN	Land on Water in der Binzer Bucht zeigt prototypisch eine bedeutsame, zukunftsfitte Vision des Lebens in maritimen Regionen. Mit dem unterirdischen Seebrückenzugang entdecken Besucher eine normbrechend herausragende architektonische Gestaltung einer maritimen Seebrücke. Die schwimmenden Gärten sind eine erstaunliche Erfahrung. Gäste erleben ein energieautarkes emotional nachhaltiges maritimes Erlebnis. Best Practice & Moodboards: Die Infinite Sea Bridge ist eine Seebrücke auf der man gehen und gehen und gehen kann. Visit Aarhus******
MITNEHMEN	Eine energiepositive Erfahrung: durch den Betrieb und die Nutzung wird kurzfristig mehr Energie rückgewonnen als verbraucht. Da durch diesen Plus-Energie-Faktor langfristig sogar Graue Energie rückgewonnen wird, habe ich als Gast ein beruhigendes Gefühl, dass ich sogar durch Reisen und mit Urlaub dem Planet mehr zurückgeben als ihm nehmen kann - "Die stärkste Form der Nachhaltigkeit ist die 'emotionale Nachhaltigkeit' ". Best Practice & Moodboards: Snøhetta, Patrick Lüth, Vortrag Architektur und Tourismus, energiepositives Hotel Start, Norwegen******

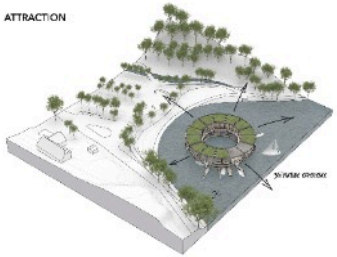
*

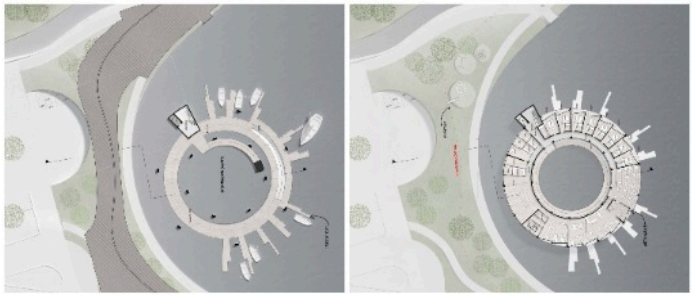


**




FUNCTIONS


ATTRACTION



***





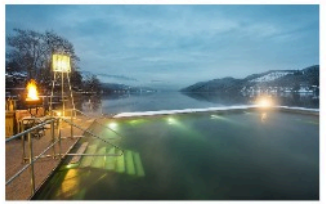



MAST

****





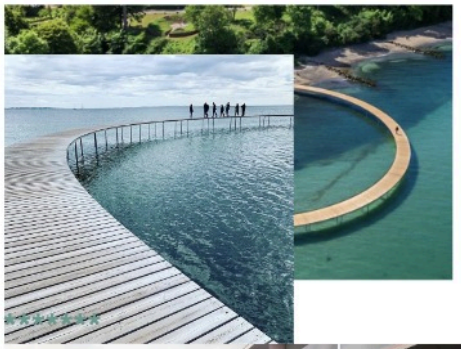



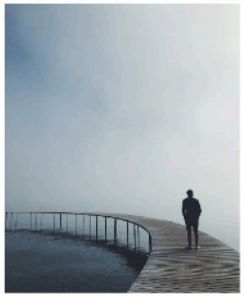
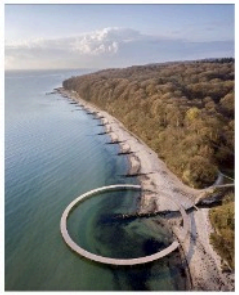
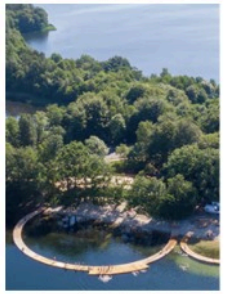
*****

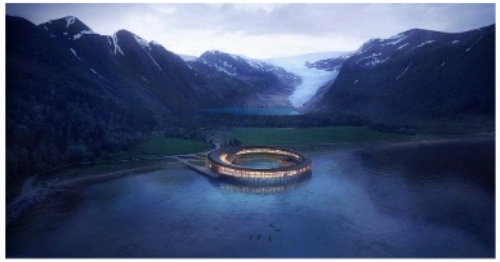


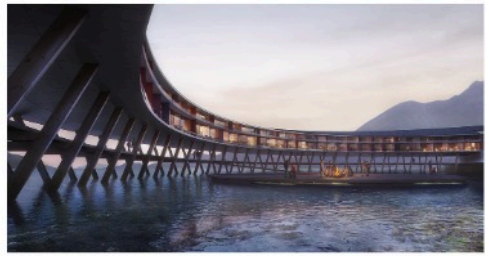



******





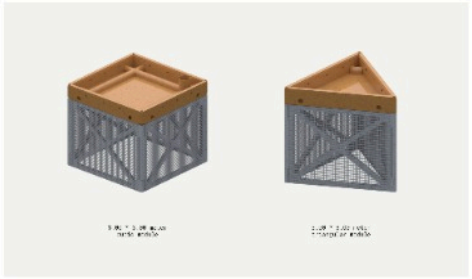


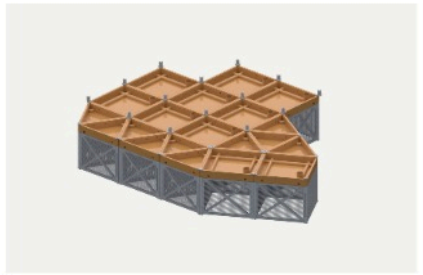
1.4. BALTIC SEA BRIDGE

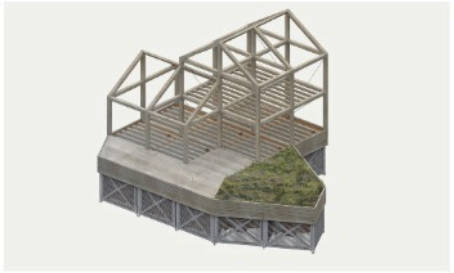
SEEBRÜCKE

Funktionsprogramm	Immer mehr Stadtplaner rund um den Globus setzen auf die urbane Erschließung des Wassers, jenseits der Küstenregionen. Mit den Copenhagen Islands entsteht zur Zeit in der dänischen Hauptstadt ein Park auf schwimmenden Inseln, die der Hafenkante vorgelagert sind. Der Entwurf stammt vom australischen Architekten Marshall Blecher, der 2021 gemeinsam mit Magnus Maarbjerg in Kopenhagen das Maritime Architecture Studio (MAST) gegründet hat. Das Architekturbüro hat ein neues modulares System für das Bauen auf dem Wasser präsentiert. Land on Water nennt sich das Pilotprojekt, das eine flexible und klimaresiliente Lösung für die urbane Erschließung von Gewässern verspricht. Das System bietet eine nachhaltige und höchst flexible Lösung, um beinahe alles auf dem Wasser zu bauen. Die Module bestehen aus verstärktem, recyceltem Kunststoff. Ihre flachen Komponenten lassen sich leicht transportieren und in unterschiedlichen Konfigurationen zusammensetzen. Das System bietet eine nachhaltige und höchst flexible Lösung, um beinahe alles auf dem Wasser zu bauen. Die Strukturen sind kreislauffähig und autark gedacht. Im Vergleich zu bisherigen Systemen benötigen sie nur einen minimalen Ressourceneinsatz. Das kunststoffbasierte Modulsystem verspricht eine Unterwasserumgebung, die wesentlich umweltverträglicher ist als bisherige betonbasierte Systeme. Während Stahl- und Betonfundamente üblicherweise mit giftigen Antifouling-Farben behandelt werden, bietet Land on water einen idealen Lebensraum für Fische und Krustentiere sowie einen Andockplatz für Muscheln und Seegras. In der Baltic Sea Bridge sollen mäandernde Konferenzräume, ein schwimmendes Restaurant und ein schwimmendes Kaffeehaus entstehen sowie schwimmende Gärten ein außergewöhnliches Park- und Naturerlebnis ermöglichen.*
Raum & Atmosphäre	Gesamte Breite der Kaimauer • Zu- und Abgänge an den Seiten und "unter" der Kaimauer hindurch geht die Seebrücke über und unter das Wasser - Erleben des Grenzbereiches Wasseroberfläche, Wellensituation • multifunktional nutzbare "Räume"/Flächen • Erweiterbar in den Innenbereich (Schwimminseln, Pods) und auch zum Meer hin • Zu öffnende Überdachungen und "Einhausungen" von Außenbereichen, hohe Transparenz v.a. zur Seeseite hin • Ganzjährigkeit • innen warm • einladend • rau außen und bewusstes Spiel der Elemente • Lichtkörper • Seebrücke in geborgener Kreisform. Schwimmende Wellenkraftwerke erzeugen aus der Brechungsbewegung der Wellen direkt Energie, die zur Versorgung der Seebrücke verwendet wird. Durch das Auf- und Ab des Wellengangs wandelt ein Generator in Bojen die Kraft der Wellen in Energie um.
Kapazitäten	• Restaurant / Café (Gastronomie unter Wasser/an der Grenze) – 200 + Sitzplätze (2/3 innen + 1/3 außen) • 3 Konferenzräume in unterschiedlichen Größen verbindbar zu großem Veranstaltungssaal – ca. 200-250 Personen • schwimmende Konferenz-/ Seminarräume • 5 Werkstatträume (Ideengärten) in unterschiedlicher Größe • 5 schwimmende Gärten (Parkanlagen) • Mit Solarpanelen / Fernwärme heizbares See-Schwimmbad • als optionale Ergänzung - Richtung Sassnitz - 1 schwimmende Baltic Sea-Wellness-Anlage mit See-Tauchbecken und 4 schwimmende Baltic Sea Saunen
Angebotsinhalte	Schiffsanleger • Wassersportzentrum (Leihe, Ausbildung, Begegnungszone für Gleichgesinnte) • Erlebnisgastronomie im/unter Wasser • Events (indoor und outdoor) • Lernprogramme, Seminare, Workshops • mietbare Konferenzlocation • Lichtspiele • Erlebniselemente zum Entdecken und Erforschen des maritimen Lebensraumes (Unterwasser, Meeresboden, Vogel- und Walbeobachtungsstation, See-Schwimmbecken mit therapeutischer Wirkung des Meereswassers inkl. Kreideanwendungen (Aussenstelle Kur Binz), ...
Zielgruppen	Tages- und Übernachtungsgäste sowie Einheimische der Binzer Bucht • Nutzung von bis zu 6.000 Personen gleichzeitig • wichtig: Der Aufenthalt auf der Brücke ist auch bei geringerer Auslastung ein angenehm positives Erlebnis
Nachfragepotentiale	Ca. 900.000 – 1.100.000 Besuchende / a - v.a. auch Mehrfachnutzende/-besuchende.
Ambiente & Services	Das schwimmende Konferenzzentrum und die schwimmenden Gärten, die sich beide energetisch selbst versorgen, schlängeln sich geschützt durch die kreisförmige Ostseebrücke, die sie umschließt, und können organisch wachsen und sich erneuern. Darüber hinaus sorgt ein Seerestaurant für das leibliche Wohl der Besucher. Ein durch Solarkollektoren beheiztes Meeresschwimmbad im Meer bietet in den Sommermonaten ein außergewöhnliches Badeerlebnis bei angenehmen Badetemperaturen. Das Ostseebad funktioniert nicht mit einem Becken, sondern ist nach unten hin offen: Warmes Wasser schwimmt auf kaltem Wasser. Hinter der Heizung verbergen sich schwimmende Edelstahlpontons, die das Bad bis zu einer Tiefe von drei Metern begrenzen. So bleibt das warme Ostseewasser oben, während das kalte Wasser unten eine natürliche Begrenzung bildet. Auf diese Weise ist es auch möglich, dass sich das erwärmte Wasservolumen einmal alle 10 Stunden austauscht. Das Meeresbad ist vergleichbar mit einer Badewanne ohne Boden, nur viel größer. Mit Bio-Energie wird das Wasser in diesem Bereich in den kühleren Monaten auf bis zu 28 Grad erwärmt. Bei dieser Temperatur kann man auch in den Sommermonaten schwimmen, und der Bademantel wird während des Schwimmens in einer Wärmebox auf Körpertemperatur erwärmt - für ein angenehmes Gefühl nach dem Seebad. Die Reinigung des Seebads erfolgt alle 10 bis 14 Tage. Dabei füllen Techniker Lufttanks mit Luft, die das Becken an die Oberfläche heben. Dann wird gereinigt, nach 3 bis 4 Stunden ist es fertig und das Becken wird wieder abgesenkt (Best Practices: Schloss Seefels Wörthersee, Hotel Hochschober, Turracher See, Hotel Weißes Rössl, Wolfgangsee).

*















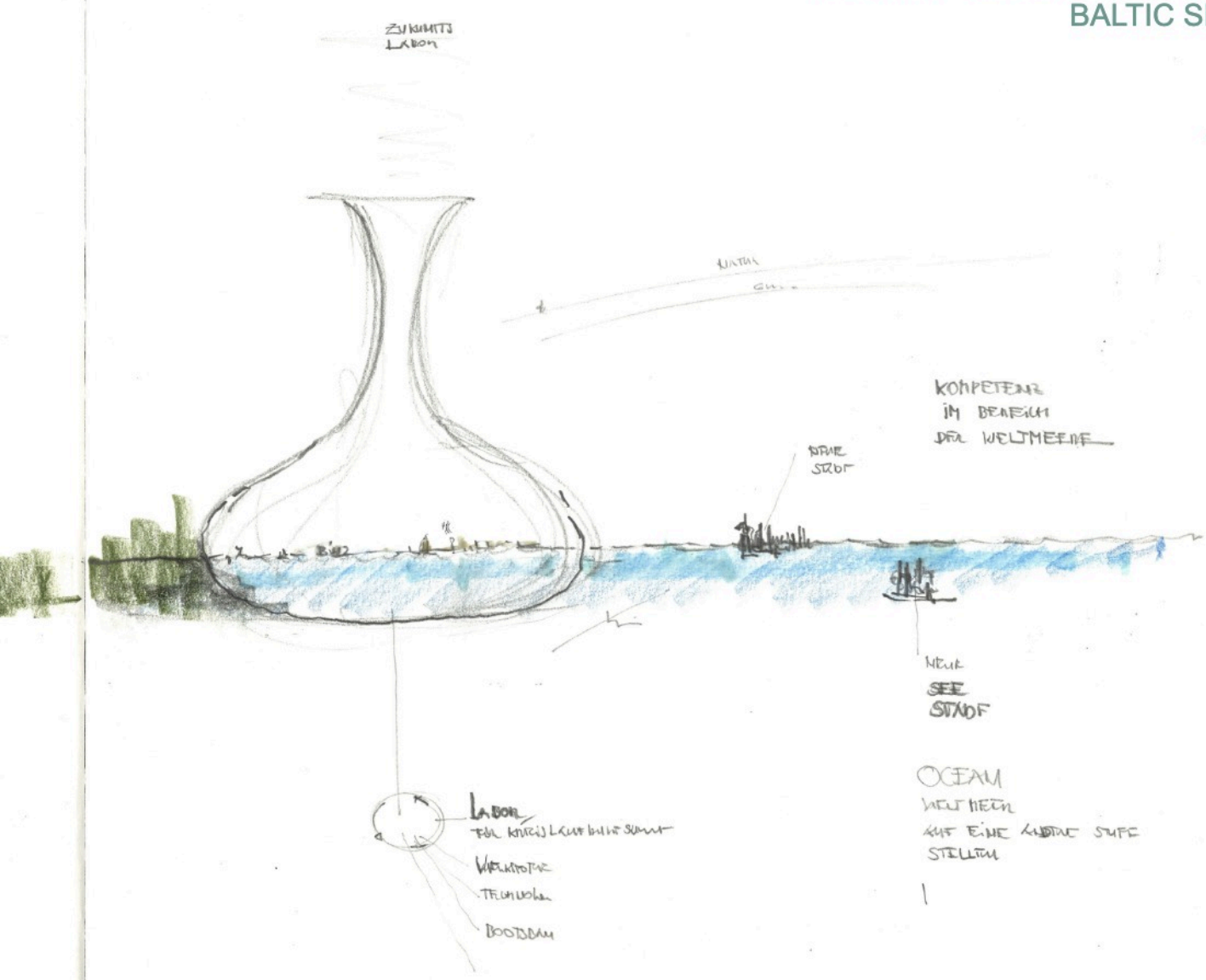


Verknüpfung mit weiteren zentralen Infrastruktur Maßnahmen	• Verknüpfung mit der Seebrücken-Gesamtstrategie der Binzer Bucht (Doppelprojekt einschließlich der Seebrücke Binz) • Wasserseitige Anlaufstelle und Start der „Baltic Sea Bridge“ • Direkte physische Verbindung zum Marktplatz / Kaimauer / Festivalgelände • Teil des dezentralen Campus-Angebotes • Verbindung / Zugang zum Wassersporthub • Mobilitätsknotenpunkt • Attraktivierung und Nachfrage für die Infrastruktur der Prora-Blöcke
Rahmenbedingungen	• Öffentliche Zugänglichkeit vs. exklusive Leistungen (Lösung: Ticketing wenn keine (wasser-)touristische Leistung gebucht ist) • Rahmenbedingungen berücksichtigen (denkmalgeschützte Kaimauer) • Blickbeziehung gewährleisten • Ganzjährige Nutzbarkeit, • Multifunktionalität • Berücksichtigung von Wassertiefe und Strömungsverhältnissen • Regelung mit dem Liegenschaftseigentümer zur Eigentumsübertragung auf die Gemeinde Binz • Nachhaltige Energieversorgung durch Wellenkraftwerke (Best Practices Bojen von CorPower, Eco Wave Power Gibraltar)
Verantwortliche & Partner	• Verantwortlich: Gemeinde Binz • Projektgruppe PRORA unter Einbindung externer Moderation • Architekten und Experten für die Besonderheiten der Küstensituation und Bauen auf dem Wasser • Schifffahrtsbehörden • Wassersportdienstleister, Gastronomen, Konferenzlocation Dienstleister Betrieb und Vermietung • Gesundheitsspezialisten, Bade- und Saunatechnik ...
Kooperations- & Finanzierungsmöglichkeit	• Prüfung von Fördermöglichkeiten für Pilotmaßnahme („Beyond sustainability“/Plus-Energie-Standort, WiMin und LFI) • Sponsoring • Einnahmen aus Vermietung (z.B. Veranstaltung), Ticketverkäufen, Gastronomiepacht, Pacht Verleihstationen und Wassersportzentrum, Wellness-Anwendungen • Shop-Einnahmen •
Monitoring / KPI	• Besucherzahlen/a • Veranstaltungen/a • Vermietungen Marina / Wassersportzentrum • Umsätze Gastronomie • Ankünfte / Abfahrten Wassermobilität • Zufriedenheit der Besuchenden über Befragungen / Erhebungen
Angestrebte Effekte	• Aktive Belebung der Nebensaison • „Place to be“ – Legendary • Wertschöpfungseffekte • Aktivierung bislang kaum oder gar nicht touristisch genutzter Räume • Innovationscharakter – „Pionierfunktion“ • Förderung Begegnung unterschiedlicher Anspruchsgruppen

2 | LERNEN FORSCHEN MICE

ZUKUNFTSWEISENDES KONFERENZZENTRUM: BALTIC SEA LAB - CO-CREATION.

WISSENS- UND KOMPETENZZENTRUM FÜR MEERESBIOLOGIE,
BALTIC SEA CAMPUS BINZER BUCHT, RÜGEN



Verständnis und Kompetenz im Bereich der Meere aufzubauen ist ein wesentlicher Aufgabenbereich der UNESCO und der BALTIC SEA LAB Initiative der Anrainer-Staaten in der Baltic Sea Region. Als Quelle von Nahrungsmitteln, Energie, Mineralien, Medikamenten, als Klimaregulierer der Erde, Heimat der größten Vielfalt an Lebewesen und Ökosystemen und als Grundlage für wirtschaftliche, soziale und ästhetische Leistungen der Menschheit haben die Ozeane zentrale Bedeutung für Klimaschutz- und Klimaanpassung und nachhaltigem Leben auf diesem Planeten. Eine Insel in der Ostsee, mit einem seltenen Binnenmeer mit innovativen und engagierten Anrainerstaaten hinsichtlich nachhaltigem Leben und Wirtschaften, ist ein perfekter Standort für ein derartiges Forschungs- und Wissensvermittlungszentrum.

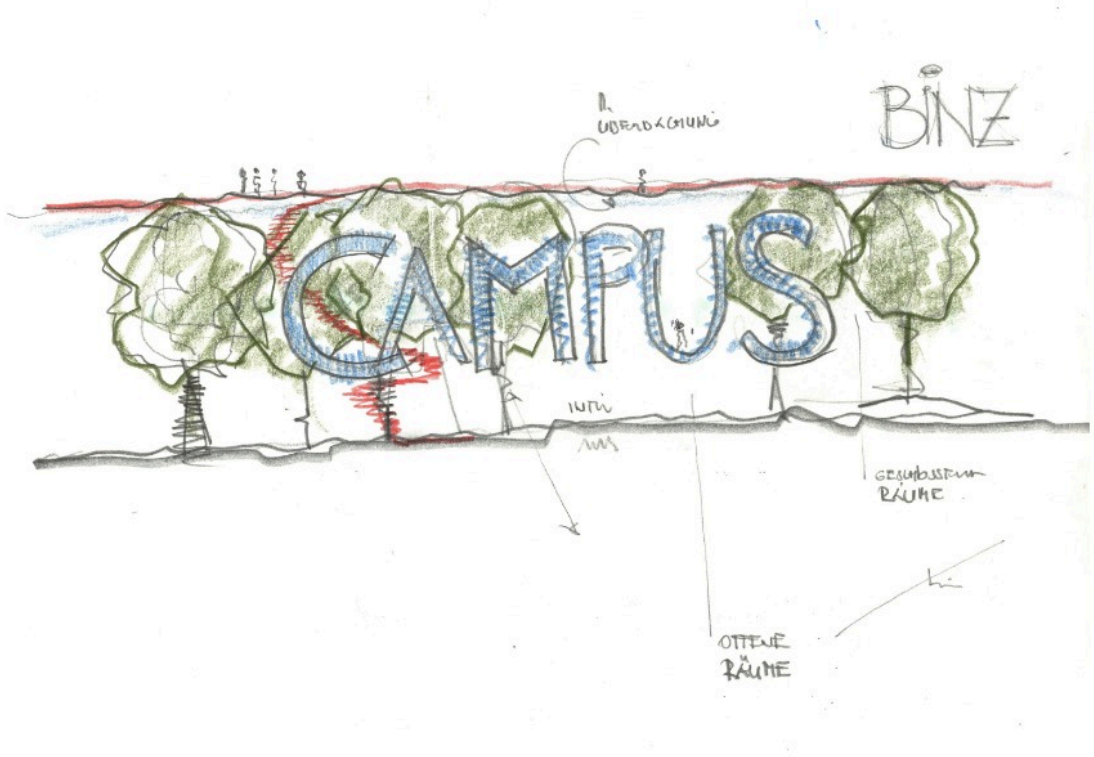
UMSETZUNG

2.1. BALTIC SEA CAMPUS (DECK)



Baltic Sea Campus – Vermittlung von Meereskompetenz

Der Ozean ist das Herzstück unseres Planeten. Mehr als zwei Drittel der Erdoberfläche sind mit Wasser bedeckt. Meerespflanzen produzieren 70 % des Sauerstoffs, den wir atmen, und die tiefen Gewässer sind die Heimat von Wildtieren und einigen der größten Lebewesen der Erde.



Die Initiative Ocean Literacy for ALL (Meereskompetenz für alle) zielt darauf ab, das Bewusstsein für die Erhaltung, Wiederherstellung und nachhaltige Nutzung unseres Ozeans und seiner Ressourcen zu schärfen und das Wissen der Weltbevölkerung über unseren globalen Ozean zu verbessern. Menschen, die sich mit dem Ozean auskennen, verstehen die Bedeutung des Ozeans für die Menschheit, können sinnvoll über den Ozean kommunizieren und gehen verantwortungsbewusster und informierter mit dem Ozean und seinen Ressourcen um. Ein besseres Wissen über die Tiefsee wird uns helfen, die Meeresressourcen nachhaltig zu bewirtschaften und zu nutzen. Dienstleistungen des Baltic Sea Campus bieten Services und Aktivitäten in sechs unterschiedliche Dimensionen an, darunter "Wissen", "Bewusstsein", "Einstellung", "Kommunikation", "Verhalten" und "Aktivismus".

2.1. BALTIC SEA CAMPUS

ANKOMMEN	Landseitiger Zugang: Welcome Center - Campus Rezeption	Seeseitiger Zugang: Wendeltreppe von der Kaimauer	Abgang / Zugang vom Promenadendeck
ENTDECKEN	Der Campus gibt Prora, Rügen, Mecklenburg-Vorpommern und dem Ostseeraum eine gänzlich neue Bedeutung in der Kreation zukunftsgewandter Produkte, in Forschung, Diskurs und lebenslangem Lernen. Er belebt den Ort und die Insel. Er ist ein sich stetig weiterentwickelnder Ort des Schaffens, des interdisziplinären und interkulturellen Zusammenkommens und der Kommunikation, mit einem Hauptort am Campusdeck der Baltic Sea Bridge und wachsenden Satelliten in der Binzer Bucht. Als maritimes Konferenzzentrum mit modernsten hybriden Interaktions- und Konferenztechnologien steht dieser inspirierende Ort des Wissens auch externen Unternehmen und Organisationen zur Verfügung und bietet mit den Hotelkapazitäten in Prora und der Binzer Bucht eine perfekte ganzjährige Veranstaltungslocation im Bereich Meetings, Inzentives, Convention und Events.	Regelmäßige Baltic Sea Ocean Festivals vermitteln ähnlich der TED-Talks Wissen und Kompetenzen zum Aufbau einer Meereskompetenz für den einzelnen. Gerade im wasserreichen Mecklenburg-Vorpommern ist diese Kompetenz rund um die nachhaltige Entwicklung des Lebens an, mit und durch die Ozeane von entscheidender Bedeutung. Best Practice: Interaktive, digitale Vermittlung von Themen der Ozeane • Eintrittszone für alle Erlebnisse im Prora Gestaltungs- und Erlebnisraum • Digitale und analoge Begegnung (zufällig und gesteuert) mit Meereslebewesen • Sinneserlebnisse • spieler-isches Entdecken und Ausprobieren • "immer wieder anders" • Überblick über die Vision einer idealtypischen, nachhaltigen Seestadt	Verbindung Historie und Zukunft des Lebens an Ozeanen • Potenziale der europäischen Ozeane, Meere und Küsten als Triebkraft für die europäische grüne Wirtschaft verstehen • Potenziale für Innovation erkennen, verbesserte Wettbewerbsfähigkeit schaffen • Chancen für hochwertige Arbeitsplätze auf der Insel Rügen und in Küstenlandschaften Mecklenburg-Vorpommerns, Deutschlands, der Baltic Sea Region, Europas, Global erkennen.
DURCHATMEN	Eine interaktive Galerie des Wissens über die Weltmeere vermittelt über mehrere digitale Touch-Screens aktuelle Initiativen, Studien, Projekte und Workshop Ergebnisse aus dem Baltic Sea Lab bzw. der Unesco Ocean Literacy for all Initiativen. Wichtiger Partner für die Vermittlung von Wissen der Ozeane ist dabei das Ozeaneum in Stralsund. Mit ihrer Außenstelle am Baltic Sea Campus vermitteln sie nicht nur spielerisch und anschaulich wertvolles Wissen über die Bedeutung der Meere für unseren Planeten. Vielmehr schaffen sie über eine Verschmelzung von digitalen und realen Meeresaquarien einen neuen spielerischen Zugang zur Wissensvermittlung über die Ozeane. Diese hybriden Aquarien stehen in den Pausenzeiten für die Teilnehmer von Meetings, Konferenzen, Veranstaltungen, Events im Baltic Sea Campus kostenlos zur aktiven Entspannung zur Verfügung.	Attraktive Pausenräume im Konferenzzentrum machen den maritimen Kontext und Wasser als wichtigsten Element auf diesem Planeten spürbar, erfahrbar und erlebbar. Hybride, interaktive Galerien des Wissens (kreative Ausstellungs-architektur mit hybriden Stelen, Bilderrahmen,...) stellen Exponate und Forschungsergebnisse des Baltic Sea Campus über die Ozeane den Campus-Teinehmer-Innen zur Verfügung.	
EINKEHREN	attraktive Pausenräume werden von den umliegenden Gastronomiebetrieben gecatered	Ein Shop mit Souvenirs, Produkten, Kunstwerken und Artefakten die Wissen zu den sieben Weltmeeren vermitteln	
BEGEGNEN	Forschungsergebnissen über die Galerien des Wissens	anderen Campus-Teilnehmenden über attraktive Pausenräume und Begegnungszonen	Ein digitales Schaufenster stellt eine digitale Verbindung in Echtzeit zu anderen Schauplätzen des Baltic Sea Labs bzw. Forschungsinstitutionen und Unesco Ocean Literacy for All Initiativen her.
MITNEHMEN	Kognitives Wissen über die Bedeutung der Ozeane Die Campusbesucher verstehen die Grundlagen der Meeresökologie und der Ökosysteme. Sie verstehen die Verbindung der Menschen mit dem Meer und dem Leben, einschließlich der Rolle des Meeres als Lieferant von Nahrung, Arbeitsplätzen, Freizeitqualität. Die Campus-Teilnehmer kennen die Grundlagen des Klimawandels und die Rolle der Ozeane bei der Regulierung unseres Klimas und verstehen die Bedrohungen für die Ozeane, wie z. B. Verschmutzung und Überfischung. Sie können die relative Fragilität vieler Ozean-Ökosysteme, wie z. B. Korallenriffe erkennen und erklären und kennen die Möglichkeiten einer nachhaltigen Nutzung der lebenden Meeresressourcen.	Sozio-emotionales Wissen menschliche Nutzung der Meere Besucher des Campus entwickeln eine emotionale Verbundenheit für die Meere und erkennen Vorteile für nachhaltige Fischerei, Auswirkungen der Menschheit auf die Ozeane (Biomasseverlust, Versauerung, Verschmutzung) und können den Wert gesunder Ozeane aufzeigen. Damit sind sie in der Lage, auf Gruppen einzuwirken, die sich an nicht nachhaltiger Produktion/Konsum von Meeresprodukten beteiligen. Nach dem Besuch sind Gäste können sie, eigene Ernährungsbedürfnisse hinterfragen, bzw. ob Ernährungs-gewohnheiten eine nachhaltige Nutzung der begrenzten Ressourcen an Meeresfrüchten ermöglichen. Sie können sich in Menschen hineinversetzen, deren Lebensunterhalt durch veränderte Fischereipraktiken beeinträchtigt wird.	Verhaltensveränderung für einen persönlichen Beitrag Besucher des Baltic Sea Campus sind in der Lage, die Abhängigkeit ihres Landes vom Meer zu verstehen und können nachhaltige Methoden wie strenge Fangquoten und Moratorien für vom Aussterben bedrohte Arten diskutieren. Sie können nachhaltig gefangene Meereslebewesen identifizieren, z. B. durch Produkte mit Umweltzeichen. Besucher des Campus sind in der Lage, sich an lokale Vertreter zu wenden, um die Überfischung als Bedrohung der lokalen Lebensgrundlagen zu diskutieren. Die Lernenden sind in der Lage, sich für die Ausweitung von Fischereiverbotszonen und Meeresschutzgebieten sowie für deren Schutz auf wissenschaftlicher Grundlage einzusetzen.

Funktionsprogramm	Die Verabschiedung eines eigenständigen Ziels der Vereinten Nationen für nachhaltige Entwicklung (SDG) zum Thema Ozean, SDG14, war ein großer Erfolg für die globale Meeresgemeinschaft. Wenn es gelingen soll, das SDG14 "Erhaltung und nachhaltige Nutzung der Ozeane, Meere und Meeresressourcen" zu erreichen und die notwendige globale Meerespolitik zur Erhaltung gesunder Meeresökosysteme umzusetzen, müssen wir auch in Deutschland eine begeisterte Fangemeinde für den Erhalt der Ozeane aufbauen. In den letzten zehn Jahren wurden viele Studien und Berichte erstellt, die die zentrale Bedeutung der Ostsee und ihrer Küsten für die Wirtschaft, die Umwelt und die Lebensqualität belegen. Sie betonen die Notwendigkeit, die Kenntnisse über die Ozeane zu verbessern, um die wirtschaftliche Stabilität und die nationale Sicherheit zu erhöhen und es der Gesellschaft zu ermöglichen, kritische Fragen im Zusammenhang mit wichtigen ozeanbezogenen Themen wie Ökologie, Handel, Energie, Klimawandel, biologische Vielfalt, das Meer und die menschliche Gesundheit sowie die Entwicklung einer nachhaltigen Zukunft zu verstehen. Die Unesco-Initiative "Meereskompetenz für alle" soll Zugang zu qualitativ hochwertiger Bildung für eine nachhaltige Entwicklung der Ozeane auf allen Ebenen und in allen sozialen Kontexten verbessert werden. Mit Ocean Literacy for all soll die Gesellschaft durch eine Neuausrichtung der Bildung verändert werden und den Menschen zu helfen, Wissen, Fähigkeiten, Werte und Verhaltensweisen zu entwickeln, die für eine nachhaltige Entwicklung der Ozeane erforderlich sind. Mit der Teilnahme an Workshops, Vorträgen, Ausbildungsinitiativen und Wissens-Festivals rund um die Bedeutung der Meere für eine nachhaltige Entwicklung im Baltic Sea Campus, werden die Teilnehmer:Innen ermutigt, verantwortungsbewusste Akteure zu sein, die Herausforderungen meistern, die kulturelle Vielfalt respektieren und zur Schaffung einer nachhaltigeren Welt beitzutragen. Der Baltic Sea Campus soll ein herausragendes thematisches Konferenz- und Kompetenzzentrum sein.
Raum & Atmosphäre	multifunktionale Räume unterschiedlicher Größe und Ausstattung • Fläche für größere Gastronomie (Kantine, die auch Externen offensteht, und die weitere dezentrale Einheiten mit versorgt >> erfordert Platz, Kühlmöglichkeiten und gute Anbindung für Zulieferer) • hoher Standard in der technischen Ausstattung (digital & analog, Eignung für Labor- und künstlerische Tätigkeit, Eignung zur digital attraktiven Vermittlung (Hologramme, digital Signage) • hohe Anforderung an einen Mix aus Funktionalität & Wohlfühlatmosphäre, Naturnähe & Wärme, Forschung & Vermittlung bei gleichzeitig nordisch-maritimen Charme und klarer Linie
Kapazitäten	• 1.500 qm für größere Veranstaltungen (multifunktional und flexibel) • Räume für 100 bis 150 Personen, die verknüpft werden können • Nutzung verschiedener Schlüsselmaßnahmen als Standorte für Veranstaltungen • Galerie als Verbindungsgang und Ausstellungsräumlichkeit
Angebotsinhalte	Ziel der UNESCO und des Baltic Sea Labs ist es, den Zugang zu qualitativ hochwertiger Bildung im Bereich der nachhaltigen Entwicklung auf allen Ebenen und in allen sozialen Kontexten zu verbessern, die Gesellschaft durch eine Neuausrichtung der Bildung zu verändern und den Menschen zu helfen, die für eine nachhaltige Entwicklung erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten, Werte und Verhaltensweisen zu entwickeln. Der Einzelne wird ermutigt, als verantwortungsbewusster Akteur Herausforderungen zu meistern, die kulturelle Vielfalt zu respektieren und zur Schaffung einer nachhaltigeren Welt beizutragen. Im Campus angesiedelt ist die Verwaltung & Eventplanung des Baltic Sea Campus, es gibt Open Spaces für kreatives Arbeiten, Seminar-, Kreativ- und Workshopräume • Co-Creation-Rüme mit 3D-Drucker der neuesten Technologie, Gastronomische Versorgung (Kantine & "Speisekammer", Event-Catering) • Rückzugsort • Denk- und Arbeitsräume • Flächen für Ausstellungen, Performances, Testings und die interaktive Galerie für Meereskompetenz und Ocean Literacy • Ocean Literacy Seminare und Weiterbildungen Veranstaltungen für Fachpublikum und die breite Öffentlichkeit • ganzjährige Veranstaltungsplanung Zur Finanzierung dieser Wissensvermittlung soll an diesem Standort ein attraktives hybrides Konferenz- und Veranstaltungszentrum mit modernster Interaktions- und Konferenztechnologien auch externen Unternehmen und Organisationen aus dem gesamten Baltic Sea Raum als Kompetenzzentrum zur Verfügung stehen.
Zielgruppen	Primär: Forschende, Lernende und Lehrende aus unterschiedlichen Disziplinen im maritimen Kontext • Firmen (Kooperationen) • B2B-Gruppen • Universitäten, Hochschulen und Forschungseinrichtungen • Studierende • Workation-Gäste • Prora-Bewohner auf Zeit sekundär: Einheimische • Zuziehende • Tages- und Übernachtungsgäste aus der Binzer Bucht • B2B-Publikum, das sich für den Ort interessiert (Fachpresse u.a.)
Nachfragepotentiale	hohes Nachfragepotenzial auf Grund der Alleinstellung und der starken Zukunfts- und Gesellschaftsorientierung > Magnet für Firmen, Wissenschaftler, Laien, neugierige Besuchende
Ambiente & Services	Digitale Vernetzung und Begegnung im analogen und digitalen Raum stehen im Mittelpunkt - die Beziehungen rund um die Bedeutung der Ozeane steht im Mittelpunkt, das dazu eingesetzte Medium verliert die Bedeutung, auch gibt es keine starren Gruppen oder Teams die sich zu einem Thema beschäftigen - Co-Creation und Planet Centered Design stehen im Mittelpunkt. Boot-Camps und Jam Sessions mit spontanerTeilnahme hybrid verfügbarer interdisziplinärer Expertinnen werden veranstaltet um ausgetretene Pfade der Wissensvermittlung zu verlassen. Der Baltic Sea Campus orientiert sich an den TED Talks: das Teilen von Wissen erzeugt Nachfrage nach mehr davon.

FUNKTIONALE PROJEKTBESCHREIBUNG

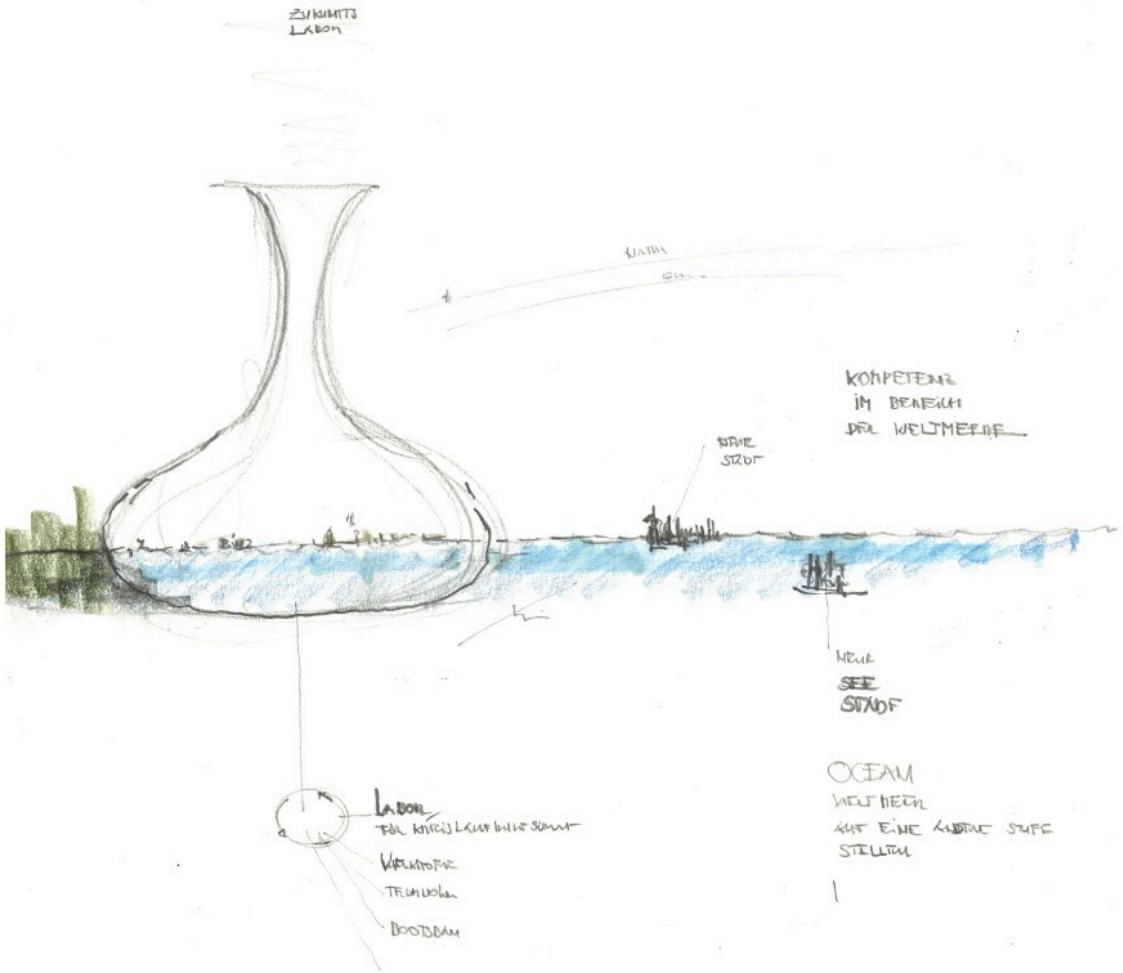
Verknüpfung mit weiteren zentralen Infrastruktur Maßnahmen	Vernetzung zu allen Angeboten von Prora-Mitte, mit zentraler Rezeption im Baltic Sea Tower, in Verbindung mit mdem Welcome Center; Nutzung von Räumlichkeiten und Möglichkeiten (indoor/outdoor) im Tower, unter der Baltic Sea Bridge, im Kunst- und Kulturwald sowie auf der Seebrücke. Verbindung auich zu den Übernachtungsangeboten am Standort für mehrtätige Veranstaltungen / Kurse sowie zu allen gastronoimischen Angeboten
Rahmenbedingungen	• bauliche Möglichkeiten und Hürden im Altbestand • Denkmalschutz • Ausstattung auch für Laborbedingungen • Ganzjährigkeit • Technik für jegliche Art moderner Veranstaltungsformate
Verantwortliche & Partner	• Gemeinde Binz • Projektgruppe PRORA • Architekten • Firmen • Ozeaneum Stralsund (NEU Aussenstelle Binz) • Hochschulen • Science Center
Kooperations- & Finanzierungsmöglichkeit	• Firmenkooperationen • Wissenschaftskooperationen • EU-Förderung, Baltic Sea-Förderungen • Unesco (Ocean Literacy) • Land Mecklenburg-Vorpommern (Ozeaneum) • Teilnahmegebühren • Baltic Sea Experten Talks
Monitoring / KPI	• Auslastung der Räume • Anzahl Kooperationen • Anzahl an Seminaren/Kursen/a • Erfolg der Projekte und Modelle
Angestrebte Effekte	• Aktive Belebung der Nebensaison • „Place to be“ – Legendary • Wertschöpfungseffekte • Aktivierung bislang kaum oder gar nicht touristisch genutzter Räume • Innovationscharakter – „Pionierfunktion“ • Förderung Begegnung unterschiedlicher Anspruchsgruppen • Aktivierung von Folgemaßnahmen • Ansiedelungseffekte • Imageeffekt

2.2.
BALTIC SEA LAB
CO-CULTURE & CO-CREATION



Forschen für die Zukunft. Das Reallabor.

Ein Reallabor für interessierte Menschen und Institutionen aus unterschiedlichsten Disziplinen aus Wirtschaft, Wissenschaft, Kunst, das vernetzt, um gemeinsam neue, kreative und zukunftsfähige, innovative und nachhaltige Wirtschafts- und Gesellschaftsmodelle rund um das Leben an den Meeren und in der Baltic Sea Region zu entwickeln.



*



Baltic Sea Lab scheme (Image credit: Department of Seaweed).

2.2. BALTIC SEA LAB

ANKOMMEN		Landseitiger Zugang: Welcome Center - Campus Rezeption		Seeseitiger Zugang: Wendeltreppe von der Kaimauer		Abgang / Zugang vom Promenadendeck
ENTDECKEN		Entwicklungslabor für Integrierte Zukunftsmobilität (Wasser / Land / Luft) und für 'Zukunft Leben in Küstenregionen' Entwicklungslabor für Regenerative Kreislaufwirtschaft in maritimen Lebensregionen		Entwicklungslabor für Identitäts- und Diversitätsforschung an der Ostsee • Entwicklungslabor für neue Lernformate		Entwicklung neuer innovativer Produkte, z.B. unter dem Aspekt "beyond sustainability" (Themen: Energie, Mobilität, Lebensformen im maritimen Kontext)
DURCHATMEN		Aktiv kreative Pausenräume mit Schaukeln für Erwachsene, spielerischen Pausenaktivitäten und einer Bücherei mit Literatur von Schriftsteller:Innen aus der Baltic Sea Region.		kleine Rückzugs-Oasen für Power-Napa, Naturberührungen (tree in room) und Momenten der Stille, als Inspirationsmotor und Quelle der Kreativität		Frischlufttanken am Promenadendeck
EINKEHREN		attraktive Pausenräume werden von den umliegenden Gastronomiebetrieben gecatered				Im Baltic Sea Food Lab gibt es täglich zwei geschmacklich unterschiedliche Gerichte aus dem Kochbuch 'More-than-Sea Food Futures'. Ebenso werden drei weitere traditionelle Gerichte aus der Baltic Sea Region von den Köchen neu und zukunftsfähig interpretiert.
BEGEGNEN		Co-Creation-Spaces stehen für die Werte Partizipation, Open Innovation, Diskurs, Diversität und Transparenz. Durch die langfristige Perspektive sollen sie dauerhafte Einrichtungen für längerfristige Kooperationen und Begegnungen mit Gleichgesinnten darstellen. In unserer Zeit ist Kreativität eine unverzichtbare Kernkompetenz, sie ist die Triebfeder jeder innovativen Idee. So verlangt die Wissensökonomie des 21. Jahrhunderts neue Formen der Zusammenarbeit: Kooperation. Der Co-Creation-Space im Baltic Sea Lab ist mehr als nur einen Raum, sondern eine Anordnung von physischen und digitalen Räumen. Sie repräsentieren Wissenschaft und Forschung, Research und Development, Co-Working und Co-Creation, gewinnorientierte Wirtschaft und gemeinwohlorientierte Ökonomie. Der Co-Creation-Space verbindet Dialog, Erfahrung und Kreation rund um maritime Lebensräume. Das Baltic Sea Lab wird zu einem Ort für maritime Unternehmen und erfolgsversprechenden Start-Ups im Baltic Sea Raum. Sie denken die Nutzung der Meeresressourcen neu, und gestalten Lebensräume an der Ostsee innovativ. Von Top down zu Bottom-Up!				
MITNEHMEN		Angesichts der Tatsache, dass die Ernährungsgewohnheiten der Menschen eine der Hauptursachen für den Klimawandel sind, werden die Teilnehmer des Workshops aufgefordert, gemeinsam Szenarien und Collagen zu erstellen, in denen sie sich alternative Ernährungsgewohnheiten vorstellen, die ökosoziale Nachhaltigkeit in den Vordergrund stellen und mehr als nur menschliche Perspektiven berücksichtigen. Neben den persönlichen Kocherfahrungen aus den Ergebnissen des Workshops entsteht ein gemeinschaftliches "More-than-Sea Food Futures"-Kochbuch mit elf experimentellen Rezepten zusammengestellt, die die Vorstellungskraft anregen und zum kritischen Nachdenken darüber anregen sollen, wie menschliche Ernährungspraktiken anders sein könnten, um eine relationale Ernährung zu unterstützen.				

Funktionsprogramm	Im Baltic Sea Lab werden ko-kreative Wege und Instrumente entwickelt, um die Menschen zur Förderung der Meeresgesundheit zu aktivieren. Das Hauptziel des heute bereits unter Tourismus- und Forschungsorganisationen der Baltic Sea Region bestehenden Projekts ist der Aufbau eines Netzwerks von Interessengruppen in Deutschland und mit anderen Baltic Sea Initiativen der Ostsee-Anreinerstaaten, die bereit sind, für ihre lokale Meeresumwelt durch ko-kreatives Engagement für eine nachhaltige Entwicklung beizutragen. Co-Kreative Aktivitäten sind ein wichtiger Bestandteil des Baltic Sea Labs. Kreative Initiativen bieten einzigartige Möglichkeiten des Engagements, um die Gemeinschaften in der Baltic Sea Region mit ihren lokalen Meeren zu verbinden; dennoch werden diese Praktiken oft nur einmal ausgeführt und sind an die räumliche und zeitliche Reichweite des Künstlers oder Designers gebunden. Mit dem Baltic Sea Lab sollen kreative Projekte und Formate eine Serie des Engagements für die Gesundheit der Meere hervorbringen, die an die Insel Rügen, die Möglichkeiten Mecklenburg-Vorpommern und an die Kompetenzen der deutschen Gesellschaft anknüpfen. Kreative Initiativen im Baltic Sea Lab auf Rügen sollen künftig Möglichkeiten eines gemeinschaftlichen Engagements für den Erhalt der Meeresumwelt bieten und um die lokalen Gemeinschaften im Baltic Sea Raum zu verbinden. Da kreative Initiativen oft nur einmal ausgeführt werden und an die räumliche und zeitliche Reichweite des Künstlers oder Designers gebunden sind, sollen im Baltic Sea Lab mit verschiedenen meeresbezogenen Stakeholdern langfristige Bühnen entwickelt werden um diese kreativen Initiativen einer breiten Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Der Baltic Sea Campus bietet dazu künftig eine Reihe kreativer Ansätze zur Erforschung einer nachhaltigen Entwicklung der Weltmeere.
Raum & Atmosphäre	
Kapazitäten	• 1.500 qm für größere Veranstaltungen (multifunktional und flexibel) • Räume für 100 bis 150 Personen, die verknüpft werden können • Nutzung Verbindungsgang als Galerie und Standort für Veranstaltungen • Rückzugsorte für individuelle Forschung / Co-Working / Co-Crafting / Co-Culture Initiativen
Angebotsinhalte	Angebote des Baltic Sea Labs bestehen aus drei großen Schwerpunkten: kreative Lösungen in drei Bereichen zu erarbeiten: 1) Wissen 2) Handeln 3) Schützen. Handeln: Ein Beispiel für eine kreative Angebotsgestaltung zur Teilhabe der Öffentlicheit ist die ko-kreative Veranstaltung "Ein Moment mit dem Meer". Sie lädt Einzelpersonen und Gruppen ein, einen Moment lang über und mit der Ostsee nachzudenken. Anlässlich des Tages der Ostsee ruft die Veranstaltung auf, Botschaften der Liebe, der Sorge, der Dankbarkeit, des Bekenntnisses und/oder der Angst für das Meer zu senden und mit Kreide auf Felsen entlang der Ostseeküste zu schreiben. Wissen: Ein Beispiel für eine kreative künstlerische Wissensvermittlung sind Kunstwerke aus Seegras, die in Kunstausstellungen im Baltic Sea Raum jährlich ausgezeichnet werden. Best Practice: CreaTures, * https://creatures-eu.org/productions/baltic-sea-lab/ Im September 2021 enthüllten die Autoren des Baltic Sea Lab den Meeresalgenschrein - eine kollektive Skulptur, die die laufende praxisbasierte Forschung und Erforschung von Algen und Meeresalgen dokumentiert, die gemeinsam mit Studenten und Mitarbeitern der Aalto-Universität und der Universität Helsinki durchgeführt wird. Die Co-Autoren des Schreins verbinden ihr Fachwissen in den Bereichen Design, Meeresbiologie und Chemie, um das Publikum mit Themen wie Meereskunde, Materialentwicklung und der Bedeutung von Algen vertraut zu machen. Der Schrein, der im Rahmen der Helsinki Design Week 2021 ausgestellt wird, soll die Fähigkeit der Menschen verändern und fördern, sich um ihre Umgebung zu kümmern und dabei übermenschliche Werte und Interessen zu berücksichtigen.
Zielgruppen	primär: Forschende, Lernende und Lehrende aus unterschiedlichen Disziplinen • Firmen (Kooperationen) • B2B-Gruppen • Universitäten, Hochschulen und Forschungseinrichtungen • Studierende • Workation-Gäste • Prora-Bewohner auf Zeit sekundär: Einheimische • Zuziehende • Tages- und Übernachtungsgäste aus der Binzer Bucht • B2B-Publikum, das sich für den Ort interessiert (Fachpresse u.a.)
Nachfragepotentiale	hohes Nachfragepotenzial auf Grund der Alleinstellung und der starken Zukunfts- und Gesellschaftsorientierung > Magnet für Firmen, Wissenschaftler, Laien, neugierige Besuchende
Ambiente & Services	inspirierendes Ambiente, viel Licht, unkonventionelle Workshop-Atmosphären und unterschiedlichste Kreativmaterialien / Gestaltungs-Werkzeuge unterstützen kreative Prozesse der Teilnehmenden am Baltic Sea Lab. Mehrere 3D-Drucker (inklusive Lebensmittel-Druck) verbinden künstliche Intelligenz mit maritimen Ausgangsstoffen und analogen Kreativprozessen.

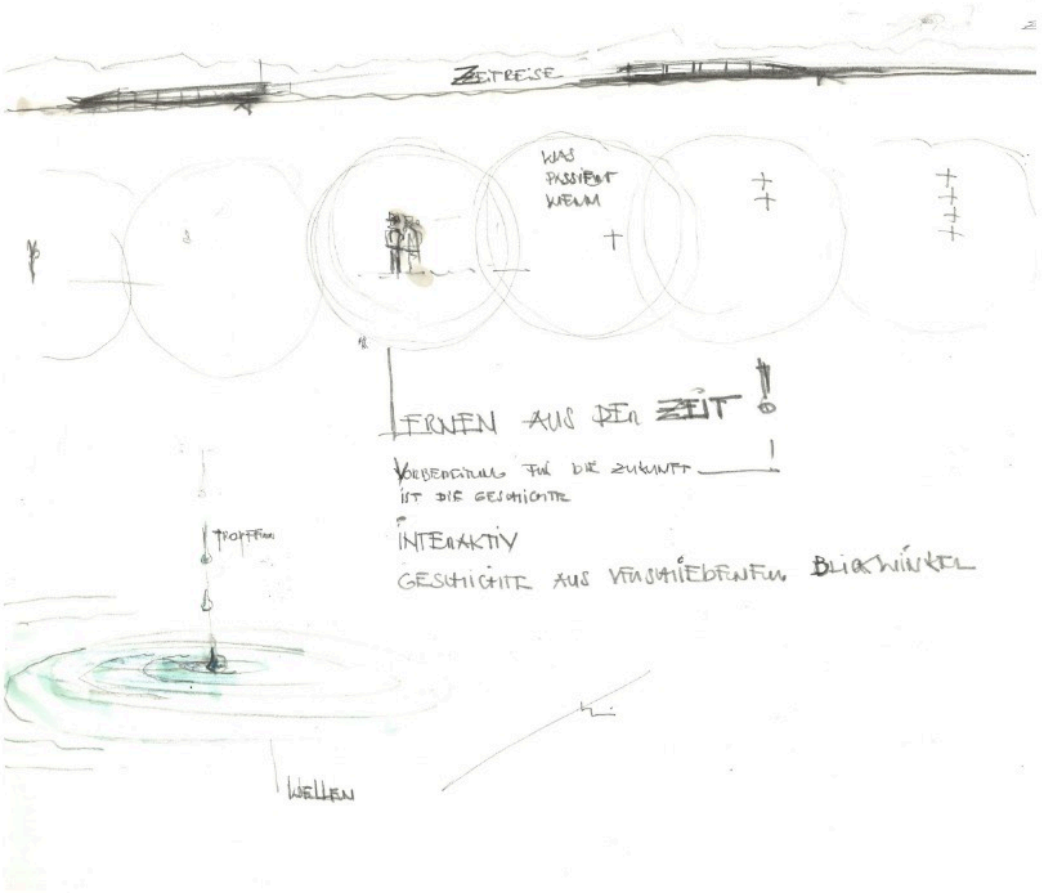
Verknüpfung mit weiteren zentralen Infrastruktur Maßnahmen	• LABs und kleinere Seminar-/Vermittlungsräume u.a. im Gefüge der seeseitigen Anbindung • Werkstätten, die über das Headquarter hinausgehen und z.B. auch in Hafenarealen angesiedelt sein können • Einzelveranstaltungen im öffentlichen Raum, z.B. auch mal im Kontext von Marktplatz und Kaimauer sowie in Binz • Übernachtung von Teilnehmenden/Forschenden/Lehrenden in bestehenden Beherbergungseinheiten (Apartments, Jugendherberge) und neu zu schaffenden (Hotel, Camp, ...)
Rahmenbedingungen	• bauliche Möglichkeiten und Hürden im Altbestand • Denkmalschutz • Ausstattung auch für Laborbedingungen • Ganzjährigkeit • Technik für jegliche Art moderner Veranstaltungsformate
Verantwortliche & Partner	• Gemeinde Binz • Projektgruppe PRORA • Architekten • Firmen • Ozeaneum Stralsund (NEU Aussenstelle Binz) • Hochschulen • Science Center
Kooperations- & Finanzierungsmöglichkeit	• Firmenkooperationen • Wissenschaftskooperationen • EU-Förderung, Baltic Sea-Förderungen • Unesco (Ocean Literacy) • Land Mecklenburg-Vorpommern (Ozeaneum) • Teilnahmegebühren • Baltic Sea Experten Talks
Monitoring / KPI	• Auslastung der Räume • Anzahl Kooperationen • Anzahl an Seminaren/Kursen/a • Erfolg der Projekte und Modelle
Angestrebte Effekte	• Aktive Belebung der Nebensaison • „Place to be“ – Legendary • Wertschöpfungseffekte • Aktivierung bislang kaum oder gar nicht touristisch genutzter Räume • Innovationscharakter – „Pionierfunktion“ • Förderung Begegnung unterschiedlicher Anspruchsgruppen • Aktivierung von Folgemaßnahmen • Ansiedelungseffekte • Imageeffekt

2.3.
MUSEUMSZONE
TRANSFORMATION



Museumszone. Neu aufgeladen für die Zukunft.

Die Vermittlung der Geschichte des Ortes lässt die Besucher auf eine interaktive Zeitreise in die Vergangenheit und in die Zukunft Proras gehen. Die Museumszone im Block fünf von Prora ist eine Neuinterpretation der Wissensvermittlung und ein Live-Höhepunkt im digitalen Strom.



Die Museumsguides in der Museumszone Prora lassen die Besucher kreativ sein, erzählen Geschichten von der Rolle der Binzer Bucht und der Insel Rügen im Baltischen Raum und an der Ostsee.

In der Museumszone werden Orte geschaffen, wo in wertvollen Begegnungen das Morgen diskutiert wird. Durch Qualität dieser Erfahrungen wird die Neugierde der Besucherinnen nach mehr Wissen geweckt. Diese werden animiert das Schicksal selbst in die Hand zu nehmen und sich die Zukunft selbst zu erschließen.

Die Geschichte dieses Ortes dient dazu, auf die Zukunft vorzubereiten und die Sehnsucht nach Orientierung zu stillen: Die Museumszone Prora nimmt sich Anleihen aus den diffizilen Ereignissen der Vergangenheit an diesem Ort. Ziel ist es als interaktives, strak partizipativ orientiertes Museum den Besuchenden und vor allem der Jugend eine Vision zur Zukunft im Baltischen Raum zu geben.

2.3. MUSEUMSZONE

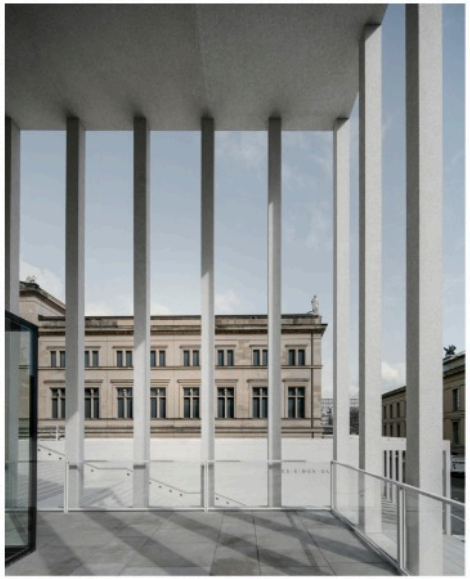
ANKOMMEN		Der Block Fünf von Prora bleibt zu Dokumentationszwecken weitgehend in seiner ursprünglichen Form bestehen, die Vorplätze werden aber durch architektonisch anspruchsvolle Ausstellungszentren als bemerkbare Museums-Zone schon beim Eintreffen erkannt		Ein zentraler Eingangsbereich nach der Jugendherberge auf dem Prora Vorplatz verteilt die Besucher und die unterschiedlichen Ausstellungsbereiche der Museumszone Prora.		Ausreichende Toilettenanlagen garantieren vor allem im Ankunftsbereich einen hohen Wohlfühlfaktor vor allem für das Ankommen von Busreisenden bzw. ÖPNV-Anreisenden.
ENTDECKEN		Storytelling in der Museumszone mit fünf Ausstellungsschwerpunkten & als Erlebnismuseen neu gestalteten Attraktionen: • Im Prora Zentrum wird die teils dramatische und diffizile Entstehungs- und Nutzungs-Geschichte spürbar und emotional bewegend erfahrbar: Von den Planungen für das „Seebad der 20.000", der Nutzung während des Zweiten Weltkrieges unter äußerst schlechten Lebensbedingungen und minimaler Ernährung der eingesetzten Zwangsarbeiter, der Nutzung als Truppenübungsgelände und militärisches Sperrgebiet, als Erinnerungsort für Wehrdienstverweigerer und Bausoldaten, sowie der diffizilen Sanierung ab den 90er Jahren des letzten Jahrhunderts. • Das Dokumentationszentrum Prora fokussiert die Auseinandersetzung der NS- und NVA-Geschichte des Gebäudes • Im DDR-Museum erfahren Sie dann wiederum Wissenswertes über den Alltag in der DDR und die Bedeutung der Kunst und Kultur als Instrument des Widerstands bis zur Nutzung als Propaganda-Instrument • Auch das Oldtimer Museum Prora findet eine neue Heimat im Vorplatzbereich der Museumszone Prora: Der Rundgang durch die 40 Jahre geteilte deutsche Automobilgeschichte von 1949 bis 1989 dokumentiert eine wechselvolle Ära. Sie zeugt vom Einfallsreichtum der Konstrukteure, die trotz extremen Mangels Neues vollbrachten. In einem Ost-West-Vergleich werden über 80 Pkw und deren Besonderheiten typisiert. Der VIP unter diesen Autos ist zweifelsohne der Volvo 264 TE, die Staatskarosse der DDR. • Das NVA-Museum Rügen lädt ein zur militärtechnischen Zeitreise in die zweite Hälfte des 20. Jahrhunderts. In den Zeiten des Kalten Krieges gehörte die NVA, die Nationale Volksarmee der DDR, zu einer der am besten ausgerüsteten Armeen des Ostblocks mit Tausenden von Panzern, Flugzeugen und vielen anderen Fahrzeugen. Ein Großteil der Technik wurde nach der Wende verschrottet. Und das, was übrig blieb, ist heute auf der ganzen Welt verteilt. Nur wenige Exemplare der robusten Fahrzeuge sind hierzulande noch erhalten im NVA-Museum Rügen in Prora zu bestaunen.		Spielerische Erfahrungen durch innovative & emotionale Ausstellungsarchitektur: • Interaktivität: Virtuelle Spaziergänge in Baltische Städte via Live-Cams Schaltung in Partner-Städten • Interaktive Zeitreisen in Form von Extended Reality und mit Hologrammen animierter Ausstellungsarchitektur • spielerische Lernerfahrungen statt Konfrontation mit statischen Bildern und Textbausteinen sind zentraler Erfolgsfaktor der neuen Ausstellungsarchitektur. • Ästhetische Erfahrungen werden durch Blickpunkte und Sichtachsen in der architektonischen Öffnung des bestehenden Prora-Gebäudes bzw. der im Vorbereich des Areals neu gebauten Ausstellungsflächen hergestellt. Transformative Erfahrungen durch eine neue Form der Kuratierung: • Ziel der Museumszone ist es die kulturelle Arbeit zwischen den integrierten Ausstellungskonzepten effizienter und wirkungsvoller zu organisieren, gestalten, vermitteln und mit anderen gesellschaft-lichen Feldern zu verbinden. • Als Zwischenräume werden kooperative Handlungsbereiche verstan-den, welche noch keine klare Definition besitzen, da sie erst durch den Prozess der Zusammenarbeit zu neuartigen organisationalen, kulturellen und künstlerischen Positionen finden. Beispiele sind neue Verbindungen zwischen musealer Arbeit und Wissenschaft, Bildung, digitaler Transformation, Stadtentwicklung oder sozialer Arbeit. • Eine wichtige Aufgabe ist dabei das Auf brechen vorhandener »Silos« bzw. »Blasen«, um kollaborative Arbeit zu ermöglichen, die über den eigenen musealen Tellerrand hinausgeht. • Die Museumszone soll eine neue Relevanz für museale Arbeit erzeugen, indem sie bestehende Grundstrukturen durch Transformation stärkt ohne auf normative Handlungsmuster zu setzen. Museale Arbeitsprozesse nehmen somit gegenüber Politik, Wirtschaft sowie Gesellschaft eine aktive Moderationsrolle ein. Sie ist ermöglicht Teilhabe, indem sie Räume und Strukturen auf ihre Durchlässigkeit für verschiedene gesellschaftliche Gruppen befragt und wo möglich verändert oder öffnet. Und schließlich soll die Museumszone künftig auch Start- und Ankerpunkte für neue Formen der Zusammenarbeit finden und bieten.		Openness: Die historische Bedeutung des sensiblen Ortes wird durch eine innovative museale Inszenierung gewürdigt, die sich nicht nur mit der Geschichte sondern vielmehr mit der Zukunft auseinandersetzt & Besuchende interaktiv involviert: • Die bewegte und bewegende Geschichte von Prora wird als Begegnungszone für Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene genützt, um offen die multinationale Gesellschaft im baltischen Raum in eine gemeinsame erstrebenswerte Zukunft zu trans-formieren. Ähnlich eines "EU-Parlaments der Jugend" werden politische Anliegen der Jugend in den Nationen des Baltischen Raums gesammelt, von Besuchern auf deren Zukunftsfähigkeit bewertet und einer breiten Öffentlichkeit zuführt. • In Zukunfts-Werkstätten, interaktiven virtuellen und Vor-Ort-Begegnungen mit BesucherInnen aus anderen Wissenschafts-, Kultur- und Dokumentations-Zentren im baltischen Raum, lassen Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene eine wünschenswerte gemeinsame Zukunft der Länder im baltischen Raum entstehen. Mit Hilfe von künstlicher Intelligenz entstehen Installationen und eine Landkarte der Ideen sowie Belegexemplare eines erstrebenswerten Zusammenlebens der Nationen im baltischen Raum. • Im Zentrum der transformativen neuen musealen Inszenierung stehen "Design for the Planet' Initiativen, die eine inklusive, diverse und multikulturelle Gemeinschaft der Anrainerstaaten am baltischen Meer anstreben. In Design Jams, Barcamps und interaktiven Talk-Formaten entstehen Beteiligungsformate vor Ort, die im digitalen Strom globale internationale Aufmerksamkeit erlangen. • Grundlage von wissenschaftlich begleiteten Zeitreisen in eine gemeinsame baltische Zukunft sind die dokumentierten Erfolge der Geschichte die nach Beendigung militärischer Auseinandersetzungen und Beilegung von nationalen Konflikten aus den Friedensinitiativen und sozialen Errungenschaften der Aufbaujahre in den vergangenen Jahrhunderten europäischer Geschichte
DURCHATMEN		Attraktive Rastbereiche, Ruhezonen & Chillbereiche mit individualisierterer musikalisch unterlegter Lounge-Atmosphäre schaffen eine neue Qualität eines Museumsbesuches und spielen mit der Botschaft "The Sound of Binz".		Neben der Vermittlung sind Entspannungs- und Erholungszonen eine zentrale Anforderung an die Besucherleitung und -lenkung durch die Ausstellungsbereiche. Vitalisierungs-Zonen, Chill-Areale und mobile, tragbare Sitzgelegenheiten stellen einen hohen Wohlfühlfaktor sicher.		

2.3. MUSEUMSZONE

EINKEHREN		In Form von fünf Foodtrucks wird thematisch am jeweiligen Ausstellungsdesign angedockt. Essen an diesen Foodtrucks soll dabei nicht als rationale Verpflegung verstanden werden, sondern vielmehr die Gewohnheiten, das Verlangen und die Identität der jeweils erzählten Geschichte abbilden.		In einer loungeartige Begegnungszone mit Dachterasse befindet sich ein Kaffeehaus mit Mehlspeisen aus allen Nationen im baltischen Raum.		Angeschlossen an die Lounge / Begegnungszone ist ein Selbstbedienungsrestaurant dass Speisen aus allen Anrainer-staaten im baltischen Raum zur Konsumation im Lounge-Bereich / Dachterrasse / als To-Go / Take Away Food anbietet
BEGEGNEN		• Im obersten Stock des Block 5 soll eine loungeartige Begegnungszone inklusive einer attraktiven Dachterasse entstehen		• Geselligkeit soll in den Loungebereichen und auf der Dachterasse bzw. an den fünf Foodtrucks im zentralen Foodcourt im Eingangs/Ausgangsbereich der Museumszone stattfinden. "Museen sind demokratisierende, integrative und vielstimmige Räume für den kritischen Dialog über die Vergangenheit und die Zukunft. ... Sie sind partizipativ und transparent und arbeiten in aktiver Partnerschaft mit und für verschiedene Gemeinschaften, um zu sammeln, zu bewahren, zu sammeln, zu bewahren, zu erforschen, zu interpretieren, auszustellen und das Verständnis für die Welt zu verbessern, mit dem Ziel, einen Beitrag zur Menschenwürde und sozialen Gerechtigkeit, zur globalen Gleichheit und zum planetarisches Wohlergehen." (ICOM 2019: 15.10.2019)		• Die Museumszone Prora – respektive deren Kulturinstitutionen – sollen sich als Orte verstehen, in denen es wieder möglich wird, um Bedeutung zu verhandeln, als Orte, die immer wieder die Frage nach der Deutungshoheit stellen und sich dabei auch selbst in Frage stellen. Als Orte an denen die New Literacies unbedarft diskutiert, erlernt, erprobt und hinterfragt werden können. Die Ausstellungen der Museumszone Prora agieren dabei als soziale "Zwischenräume", als Möglichkeitsräume zwischen Null und Eins, in denen gesellschaftliche Utopien gedacht, erprobt und auch wieder verworfen werden können.
MITNEHMEN		Auch das Verlassen der Museumszone erfolgt über den zentralen Bereich am Vorplatz des Prora-Block fünf, in dem ein Museums-Shop Lust auf den Besuch der anderen Ausstellungsbereiche macht (Wiederholungsbesuche aktiviert) und die Umsetzung eines attraktiven Souvenir und Merchandising Konzeptes ermöglicht				

Best Practice 1: Die James-Simon-Galerie von David Chipperfield Architects ist ein eigenständiges Museum, fungiert aber auch als Bindeglied innerhalb des renommierten Berliner Kulturviertels Museumsinsel. Fotos: © Simon Menges

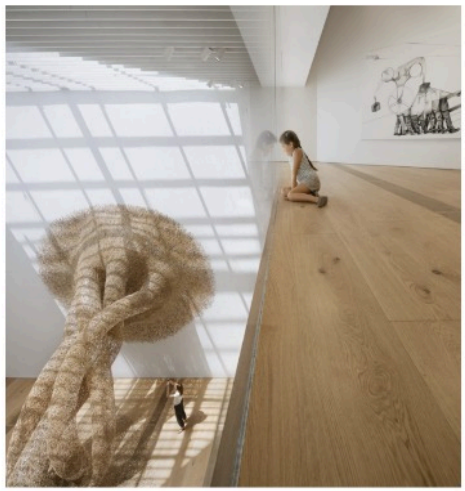






Best Practice 2: Einfache Formen machen das Odunpazari Modern Museum von Kengo Kuma and Associates zu einer Erfahrung, die seine Lage in terrassenartigen Stadtgebiet nützt und gezielt Aussichten und Blickachsen auf städtische Areale in die Gestaltung integriert . Fotos: links © NAARO; mittig © Batuhan Keskiner; rechts © Kayhan Kaygusuz





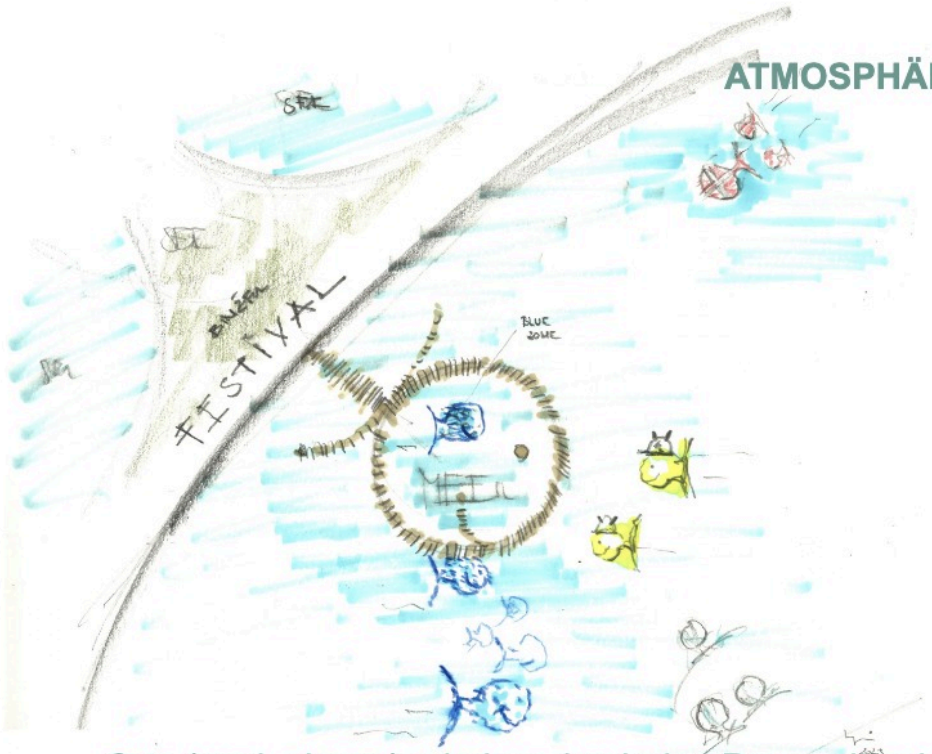


Funktionsprogramm	Unterschiedlich große Räume sollen den Kuratoren variable Ausstellungsformate ermöglichen. Mehrere Foyers und Begegnungsräume, Erholungszonen und interaktive Wissensareale sollen in der planerischen Entwicklung eine gebührende Bedeutung erhalten. Wichtig ist flexible Nutzungsmöglichkeiten zu garantieren, damit, insbesondere bei wechselnden Ausstellungen oder wenn die Sammlungen später erweitert werden ausreichend gestalterische Optionen für die Museumskuratoren und Ausstellungsarchitektinnen vorhanden sind. Interaktive, virtuelle Zeitreisen, Augmented und Extended Reality Installationen, digitale Kunstobjekte, Partizipation Ausstellungsräume mit künstlicher Intelligenz, 3D-Druckern und Begegnungszonen. Entspannungszonen, viele Sitz-, Lounge- und Ruhebereiche mit hoher atmosphärischer Qualität. Innovative Museums-Restauration mit Speisen aus dem baltischen Raum.
Raum & Atmosphäre	Neben der funktionalen Komponente spielt die Gestaltung selbst eine wichtige Rolle um diesem Ort als Vermittlungsraum "legendär" Es gibt verschiedene gelungene, aber auch abschreckende Beispiele für die Einbettung neuer Museen in einen gegebenen Stadtraum. Kein Protz aus Demut vor der Geschichte, viel Funktion für die radikale Neukonzeption von musealen Ausstellungsarchitekturen und die Lage des Ortes (Meerblick mit Tageslicht) sind zentrale Anforderungen an die atmosphärische Neugestaltung der Museumszone Prora. Die museale Architektursprache in Prora sollte als bescheidene Lösung sich unaufdringlich in die vorhandenen Strukturen integrieren und weitgehend den Originalzustand erhalten (Beispiel Jugendherberge Prora). Neben den Innenräumen ist auch auf eine atmosphärische Gestaltung des Außenraums zu achten. Auf den Vorplätzen soll es Möglichkeiten für Kunst-Aktionen, Diskussionen und Kultur-Veranstaltungen geben. Neben vielen logistischen Feinheiten wie Behindertengerechtigkeit, Außendämmung und Belüftung muss der Museumsarchitekt in Prora vor allem Lichtfragen berücksichtigen: Kunstlicht und Tageslicht in ausgewogener Konzeption sind nötig - moderne Museen brauchen beides: gedämpftes Kunstlicht für die Grafik, große Räume mit natürlichem Licht für die Bild-Darstellungen, wechselnde Lichtverhältnisse für die Skulpturen und die Performance, abgedunkelte Boxen (oder nur Monitore) für die Videokunst. Für moderne Vermittlungsarbeit ist viel Weißraum nach wie vor die überzeugendste Lösung. So sollten große Fenster, daneben aber auch reine Innenräume für ausgezeichnete Tageslichtverhältnisse sorgen und weiße, großflächige Wände die Ausstellungsobjekte in den Mittelpunkt rücken. Ebenso wichtig ist es, eine Wechselwirkung zwischen Architektur und Ausstellungsobjekten zu erreichen: So kann eine im Design zurückhaltende Gebäudehülle die Objekte umso mehr erstrahlen lassen. Es ist jedoch auch möglich, dass die Museumsarchitektur in eine Wechselwirkung mit den Exponaten tritt.
Kapazitäten	Die Gesamtkapazitäten können zum heutigen Zeitpunkt nicht exakt ermittelt werden. Dazu ist eine Schaffung eines Netzwerks an musealen Institutionen, die in der Museumszone Prora angesiedelt werden sollen, abhängig von Anzahl der Museumsinstitutionen und Ausstellungseinheiten die separat zugänglich sein sollen. Minimumkapazitäten: 500 - 700 Besucher täglich.

Angebotsinhalte	Ein Museum ist ein Museum ist ein Museum. Im Gegensatz zu anderen Erlebnissen, Einrichtungen und Attraktionen in Prora-Mitte folgt die Museumszone folgender Definition des Begriffs Museum: »Ein Museum ist eine dauerhafte Einrichtung, die keinen Gewinn erzielen will, öffentlich zugänglich ist und im Dienst der Gesellschaft und deren Entwicklung steht. Sie erwirbt, bewahrt, beforscht, präsentiert und vermittelt das materielle und immaterielle Erbe der Menschheit und deren Umwelt zum Zweck von Studien, der Bildung und des Genusses.« (ICOM, 2019). Die Museumszone in Prora setzt somit auf neue Initiativen der musealen Wissensvermittlung, eine innovative digital-analoge, ästhetisch prägende Ausstellungsarchitektur, und setzt auf Vermittlungs-Initiativen, die sich nicht auf die reine Zur-Schaustellung von Artefakten berufen, sondern sich vielmehr auf die Suche nach einer "Neuen Agenda der Kultur- und Wissensvermittlung" begeben. Ziel ist wenige aber attraktive Ausstellungen mit längeren Laufzeiten als in den bestehenden musealen Bereichen auf Rügen umzusetzen, um die Anforderungen an Diversität im weitesten Sinne, den Aufbau neuer Kooperationen zwischen Kultur- und Museumsinsititutionen sowie der Wirtschaft, an die Erfordernisse der Digitalisierung sowie an das gesellschaftliche Erlernen neuer Formen der Zusammenarbeit wie Hackatons, Design Jams oder Barcamps zu ermöglichen. Die Umsetzung radikal nachhaltiger Wissensvermittlung in allen vier Säulen der Nachhaltigkeit (ökologisch, ökonomisch, sozial und kulturell) ist dabei Grundlage jedes musealen Angebotes.
Zielgruppen	• Urlaubsgäste Binzer Bucht Card • Tagesausflugsgäste aus Mecklenburg-Vorpommern, Hamburg, Berlin, Dänemark • Kurzaufenthalt Prora-Gäste für wissenschaftliche Institutionen aus der Baltic Sea Region • Wissensvermittlungs, Seminar- und Bildungsgäste (Schulen, Universitäten, Wissenschaftler, Forschungseinrichtungen)
Nachfragepotentiale	Zur Messung des Erfolgs der Museumszone Prora sollen Indikatoren entwickelt werden, die die Relevanz der hier gebündelten Museen und Ausstellungszonen besser als die Messung von Besuchszahlen beschreiben.
Ambiente & Services	Digitale Interaktionen und virtuelle Räume, Services zur Partizipation und Begegnung, Virtuelle Zeitreise, Deep Space (Best Practise: Ars Electronica Linz, Österreich). Aufgrund positiver Erfahrungen in der Praxis empfiehlt sich ein Storytelling-Konzept, das aus einzelnen Micro-Content-Bausteinen besteht. Micro-Content bedeutet, dass die einzelnen Inhalte für eine Tour oder einen Point of Interest (POI) nicht als lange Texte oder Audios vermittelt werden, sondern entlang einer interaktiven Erzählung, die aus Mikroeinheiten (Erlebnisbausteinen oder Micro-Content-Chunks, siehe Abbildung 7) besteht. Bei diesen Erlebnisbausteinen kann es sich um kurze Audio-Clips, Bilder mit Unterschriften oder kurze Texte handeln, sie können aber auch aus interaktiven Aufgaben und kleinen Spielen bestehen. Auf diese Weise können die einzelnen, miteinander verknüpften Erlebnisbausteine kontextabhängig und in der eigenen Erfahrungs- und Lerngeschwindigkeit bearbeitet werden.

Verknüpfung mit weiteren zentralen Infrastruktur Maßnahmen	Vernetzung zu allen Angeboten von Prora-Mitte
Rahmenbedingungen	• bauliche Möglichkeiten und Hürden im Altbestand • Denkmalschutz • Ganzjährigkeit • Technik für jegliche Art moderner Vermittlungsformate
Verantwortliche & Partner	• Gemeinde Binz • Projektgruppe PRORA • Architekten • Firmen • Ozeaneum Stralsund (NEU Aussenstelle Binz) • Hochschulen • Science Center
Kooperations- & Finanzierungsmöglichkeit	• Entscheidend bei der Zusammenführung der existierenden Museen bzw. Entwicklung neuer Ausstellungsformate ist, die Prozesse für eine ko-kreative Zusammenarbeit zwischen Kulturverwaltungen, Kulturinstitutionen, Stiftungen, Firmen, Wissenschaftsinsitutionen, Besucher*innen und Vertreter*innen verschiedener Gruppen, die bisher nicht in Museen kommen, zu gestalten. Somit ist es neben des Betriebs der Museumszone selbst bedeutsam, den Rahmen und die Finanzierung für eine diversitätsorientierte Organisationsentwicklung zur Verfügung zu stellen. • EU-Förderung, Baltic Sea-Förderungen, Land Mecklenburg-Vorpommern • Museumseintritte • Einnahmen aus dem Angebot innovativer Bildungsformate und Veranstaltungsformaten
Monitoring / KPI	• Auslastung der Museen • Anzahl Kooperationen • Anzahl an Seminaren/Kursen/ ... • Erfolg der Projekte und Modelle zur Zusammenarbeit (explizit mit Museen im Baltischen Raum)
Angestrebte Effekte	• Aktive Belebung der Nebensaison • „Place to be“ – Legendäre Museumsarchitektur und Ausstellungsarchitektur • Aktivierung bislang kaum oder gar nicht touristisch genutzter Räume • Innovationscharakter – „Pionierfunktion“ • Förderung Begegnung unterschiedlicher Anspruchsgruppen • Wissensvermittlung • Ansiedelungseffekte • Imageeffekt

3 | BEGEGNUNGEN IN DER SEESTADT



ATMOSPHÄRISCHE STADTRAUMGESTALTUNG & BEGEGNUNGSZONEN

FESTIVALGELÄNDE, WASSERSPORTLOCATION,
SCHWIMMENDE GÄRTEN UND PAVILLONS

Orte (engl. places) erhalten durch den Raum, der sie umgibt eine Bedeutung. Sind sie anziehend, bedeutsam für viele Menschen, wachsen an und werden zur Stadt. Städte sind Unikate, darum geben Menschen diesen in der Regel auch einen Namen. Fast wie Personen haben diese auch einen Charakter, eine Seele. Liegen diese an einem Meer oder Ozean, werden sie zur Seestadt. Lage, Lage, Lage hebt sie sozusagen in eine alleinstellende Wertigkeit. Die Stadt an der See hat Bedeutung, wird zum Reiseanlass.

Daher geben wir der Zukunft Raum und entwickeln für Prora eine neue Position.

Heute: Ein undefinierbarer Ort im Zentrum der Binzer Bucht mit unterschiedlichsten Bedeutungen, noch oftmals als Lost Place erkannt. Morgen beziehen wir eine neue Position als begehrenswerte Seestadt in erster Lage, inmitten der Binzer Bucht, als moderner, innovativer und zukunftsfähiger Lebensraum auf der Insel Rügen. Baltic Sea, a place to be.

Die Positionierung der Seestadt ergibt sich aus dem Weg, von dem sie kommt und zeigt in die Richtung, in die sie sich entwickeln möchte: ein Lebensraum mit Charakter, der sich ganz dem Entstehen und der Weitergabe von Wissen um die Ozeane, um gelingende Begegnungen in maritimen Ambiente und um außergewöhnliche atmosphärische Gestaltung der öffentlichen Räume (spaces) dreht. In dem die Natur ihren Platz zurück erhält, den sie verdient und sich wieder erobert hat und in denen der Planet auf Augenhöhe mit den Menschen gestaltet wird. Der Begriff Nachhaltigkeit ist hierfür bereits zu kurz gegriffen. Zukunftsfähigkeit und Möglichkeitsräume in Form gelingender Begegnungen zu schaffen macht die Prora Experience zu einem Reiseanlass für Menschen auf der Suche nach inspirierenden Begegnungen mit Kreativität, mit Kulturen im Baltic Sea Raum in ästhetisch inspirierender Atmosphäre.

UMSETZUNG

3.1 MARKTPLATZ, KAIMAUER, STRAND



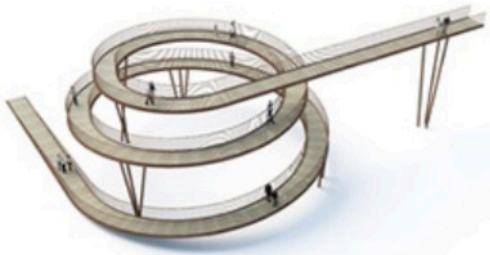
Der Kaimauer wird zum Marktplatz für Ideen und zur Bühne für Festivals und Kunst

Der landseitige Erlebnisbereich am Kopf der „Baltic Sea Bridge“ wird Begegnungsraum mit "Logenplätzen" und mit kleinen und großen Bühnen zum Marktplatz der Ideen. Die denkmalgeschützte Kaimauer wird in Wert gesetzt und ist Bindeglied der Prora-Blöcke, sowie multifunktionaler und ganzjährig nutzbarer Veranstaltungsbereich. Dieses Festivalgelände eröffnet auch den Zugang zur seeseitigen Anbindung und zur Strandpromenade.



3.1. MARKTPLATZ, KAIMAUER, STRAND

ANKOMMEN	Von der Seebrücke: Anlanden, fester Boden unter den Füßen inszenieren/sichtbar machen mit "rotem Teppich" (= roter Asphaltbelag / -bemalung) Von der Landbrücke: breite Wendeltreppe im Stil der Binzer Bucht		
ENTDECKEN	Festivalgelände für Baltic Sea - Better Living Festivals und Veranstaltungen bis zu 5.000 Personen genützt werden, unterschiedliche Bühnen in verschiedenen Größen und Soundklassen lassen zeitgleich Kulturevents zu.	Marktplatz der Ideen: Bühnen die zu überdachten / schließbaren "Freiräumen" werden, geeignet für Auftritte, Diskussionsrunden, Workshops, Geh-Späche, Co-Creative-Spaces als inno-vatives MICE Tourismusangebot in erster Lage mit Weitblick. Best Practice: Aiola, Schlossberg, Graz mit versenkbaren Glasfronten die Außen- und Innenbereich verschmelzen lassen: Der Turm und sein Wasserfall sind abends zwischen Sonnenuntergang und 22.00 Uhr (Sommermonate 24.00) Kulisse und Bühne einer Lichtinstallation die täglich wechselnd halbstündlich mit einer Sound-Installation ein zehnminütiges KI-basiertes "Konzert der sieben Weltmeere" spielt. Die Klang-Instrumente werden dabei durch Wasser aus den Bachläufen und des Wasserfalls bespielt.***	Die historische Kaimauer symbolisiert die Trennung und die Verbindung von Land und Meer. Sie ist der Mittelpunkt der Binzer Bucht und ist die gemeinsame Verbindung un Binz und Sassnitz
DURCHATMEN	Chillarea - Entspannungsräume mit hoher Aufenthaltsqualität, am Strand (Liegestühle, Hängematten, Strandzelte)	Mindful Zone - Möglichkeit zum 'stillen' Genießen (Hören & Fühlen der Brandung) als Teil des Erlebnis „Sound of Binz“	Kunst im öffentlichen Raum: Baltic Sea-Galerie für junge Künstler aus der Baltic Sea Region entlang der Promenade
EINKEHREN	Die gastronomische Versorgung erfolgt über eine Baltic Sea Lounge (erste Lage Huus) - ein Loungebereich mit leichter Musik an der Strandpromenade	Mobile Foodtrucks mit Baltic Sea Food (aus dem Meer und aus den Anreinerstaaten der Baltic Sea Region) an der Promenade bieten eine exklusive kulinarische Erfahrung	Picknick-Areas & Grill-Zone (in einem feuersicheren und windgeschützen Areal) entsteht die erste Barbecue-Anlage für Selbstgriller an der deutschen Nord- und Ostseeküste.
BEGEGNEN	Begegnungszonen fördern die Kommunikation unter Besuchenden & ermöglichen Austausch mit Gleichgesinnten	Ganzjähriger Treffpunkt und Aufenthaltsbereich, Verteil-, Orientierungspunkt für das Prora Experience Areal. An der Kaimauer begegnen sich ein Flanierbereich mit hoher Aufenthalsqualität und ein multifunktionaler Veranstaltungsort	Die Verbindung von Freizeit-, Konsum- und Erlebniszone (Erlebniselemente "Sound of Binz") schafft mit einer ästhetisch anspruchsvollen Freiraum-Gestaltung und dem Übergang zur Seebrücke (Land on Water) eine hohe Frequenz als Ausflugsziel (Prora wird zum "must see" Ziel)
MITNEHMEN	besonderen Festival-Erfahrungen: Begegnung mit neuem Wissen, interessanten Menschen, der Baltic Sea Region	das Spüren und Verstehen des "Sound of Binz".	Once in a Lifetime - Kunst- und Kulturerfahrungen (Jam-Sessions, Unplugged-Konzerte, Poetry-Slams, Lesungen, ...)







©SAUERZAPFE ARCHITEKTEN GmbH / KLÄHNE BUNG Beratende Ingenieure im Bauwesen GmbH

Moodboards, alle https://www.competitionline.com/de/news/ergebnisse/barrierefreier-anschluss-kaiserbruecke-in-mainz-interkommunaler-lueckenschluss-476209/prizegroup/3-preis-164399.html

3.1. MARKTPLATZ, KAIMAUER, STRAND

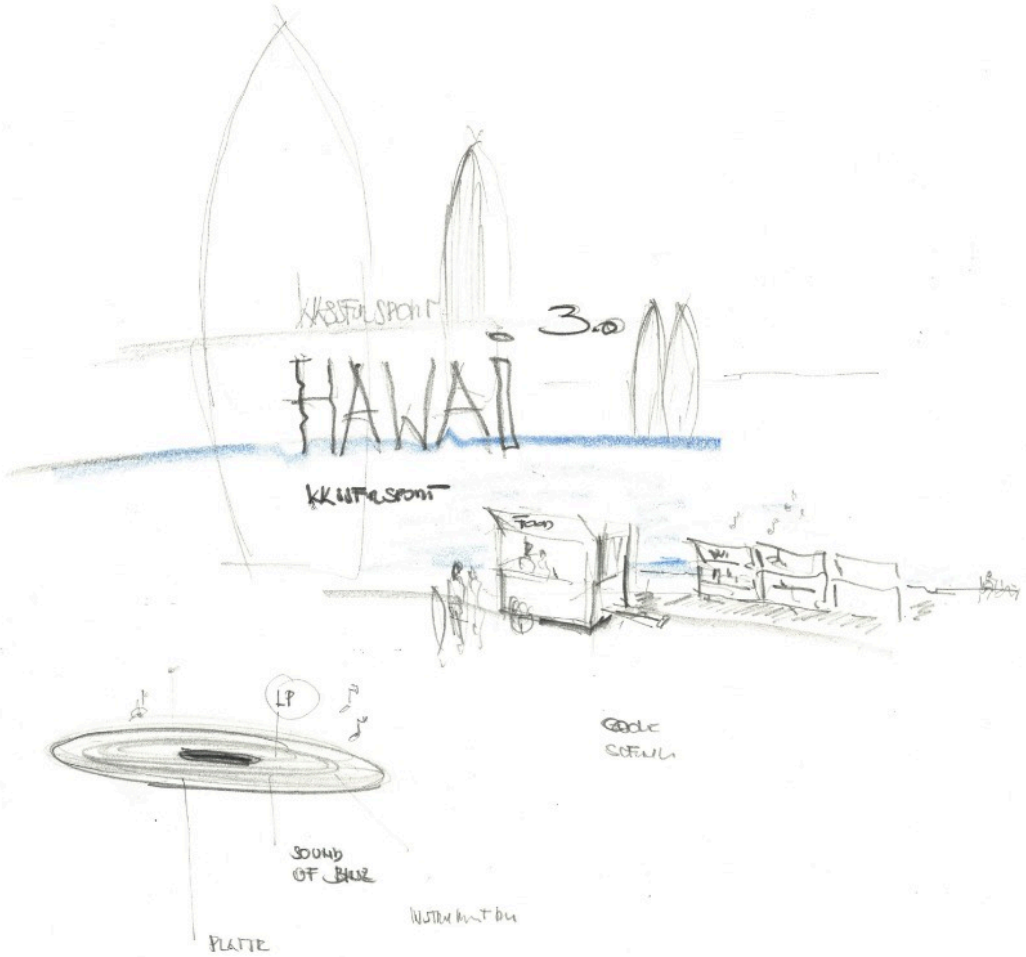
Funktionsprogramm	Multifunktionaler Veranstaltungsort, Zugangs- und Verteilungspunkt zwischen Land- und Seebrücke, Konsumarealen (Kulinarik), Strand, Strandpromenade, Wassersportzentrum. Hohe Aufenthaltsqualität durch Begegnungszonen, Chill-Arealen, Kunst im öffentlichen Raum.
Raum & Atmosphäre	Bezug zur See – Verbindung Wald, Strand und See macht die Kaimauer zum Marktplatz und zentralen lebendigen Treffpunkt. Entscheidend: Verhindern der Atmosphäre eines „Rummelplatzes“, einladend, warm, Spiel mit Lichtkörpern • Einzelgebäude als multifunktional nutzbare „Pavillons“ und Plattformen für verschiedenen Arten von Veranstaltungen, Audio- und Lichtinstallationen im Kontext „Sound of Binz“
Kapazitäten	• „Frei-Räume“ für Veranstaltungen bis zu 250 Personen indoor (im Lounge-Areal) und 4.000 – 5.000 Personen outdoor ("Marktplatz" zwischen Abgang Landbrücke & Kaimauer) • Wichtig: Variabilität und Flexibilität der Kapazitäten in „Pavillons“ und auf den gestalteten „Plattformen / Bühnen“
Angebotsinhalte	Märkte • Konzerte / Festivals • Lesungen • Kleinkunst • Wasser- und Lichtspiele • Musik- und Audioerlebnisse (z.B. Wasserorgel) • Kulinarische Spezialitäten (Baltic Sea Region, geschützte Picknick- und Grillzone "in der erste Reihe, fussfrei")
Zielgruppen	Tages- und Übernachtungsgäste sowie Einheimische der Binzer Bucht und darüber hinaus sowie perspektivisch Linienschiffsverkehr.
Nachfragepotentiale	Ca. 900.000 – 1.100.000 Besuchende / a - in Abhängigkeit der Atrtraktivität der Veranstaltungen sowie des Erreichens von Wiederholungsaufenthalten
Ambiente & Services	Landseitiger Erlebnisbereich am Kopf der „Baltic Sea Bridge“ als Begegnungsraum und Zugang zur geplanten seeseitigen Anbindung, zur Strandpromenade sowie zur gezielten Inwertsetzung der denkmalgeschützten Kaimauer. Ist Bindeglied der Blöcke und multifunktionaler und ganzjährig nutzbarer Veranstaltungsbereich. Außergewöhnliche kulinarische Erfahrungen, Kunst im öffentlichen Raum, Sound- und Lichtinstallationen sowie Wassersportservices machen das Gelände zu einem Areal mit hoher Frequenz.

3.1. MARKTPLATZ, KAIMAUER, STRAND

Verknüpfung mit weiteren zentralen Infrastruktur Maßnahmen	• Zentraler Verteilungspunkt in Prora Mitte und Zugangspunkt zu Prora Ost und West • Kopfbereich (landseitig) der „Baltic Sea Bridge“ • Physische und thematische Verbindung zur „seeseitigen Anbindung“ inkl. Strand • Verbindung zur Strand-Promenade • Verbindung zum „Wassersporthub“ • Verbindung zu den kulinarischen Einrichtungen • Zugangspunkt zum eher ruhigen „Kunst- und Kulturwald“
Rahmenbedingungen	• Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Zielstellungen „Kaianlage“ und „Zentraler Platz“ und der damit verbundenen Restriktionen • Herausarbeiten eines seeseitigen Platzes in seiner Nord-Süd-Ausdehnung durch Entnahme von Wald (Differenzierung in befestigte Wegeflächen und offene Vegetationsflächen). • Gestalterischer Eingriff der Kaimauer • Öffentliche Zugänglichkeit wesentlicher Bereiche ohne Eintritt • flexible Zugangskontrolle und Wegeführung als Verteilungspunkt bei Veranstaltungen • Multifunktionalität – überdachte und nicht-überdachte Bereiche • hohe gestalterische Aufenthaltsqualität durch anspruchsvolle Freiraumgestaltung: "Prora Experience - ist ein besonderer Ort der schönen Künste"
Verantwortliche & Partner	• Projektgruppe PRORA unter Einbindung externer Moderation • Investoren • Architekten • Betriebspartner: Gastronomen, Veranstaltende, Kulturschaffende, Handel, Handwerk
Kooperations- & Finanzierungsmöglichkeit	• Programme auf EU-, Bundes- und Landesebene auf Basis Projektskizze prüfen – wichtig: öffentlicher (Kaimauer, Flanierbereiche) und privatwirtschaftlicher Bereich (Gastronomie, Veranstaltungsorte) • Betriebspartner frühzeitig einbinden – Teil der Finanzierung der Ausstattung • Einnahmen aus Vermietung (z.B. Veranstaltung), Ticketverkäufen, Gastronomiepacht, Shoppacht, Eigenbetriebseinnahmen (z.B. mobile Foodtracks)
Monitoring / KPI	• Besucherzahlen / a • Veranstaltungen / a • Befragungen von Besuchenden
Angestrebte Effekte	• Aktive Belebung der Nebensaisonen • Attraktiver Mittelpunkt und Ausflugsziel in der Binzer Bucht • „Place to be“ – Legendary Experiences (außergewöhnliche Atmosphäre, once in a lifetime) • Wertschöpfungseffekte • Aktivierung bislang kaum oder touristisch nicht genutzter Räume • Förderung Begegnung unterschiedlicher Anspruchsgruppen • Imageeffekt

3.2 WASSERSPORT HUB COLD HAWAII 3.0





Best Wave und Water Festivals
Water Labs und clinics (Kurse) for water lovers

In der Unterführung der Kaimauer ist ein Wassersportverleih und eine Wassersportschule für Clinics (Kurse) eingerichtet. Der neue Wassersport-Hub von Prora nutzt die in Insiderkreisen bereits bekannten optimalen natürlichen Voraussetzungen, die die Binzer Bucht schon heute insbesondere für Surfer zu einem interessanten Spot macht. Es entsteht ein ganzjährig attraktiver Wassersportort mit hervorragender Infrastruktur, mit Workation- und Lernangeboten, die neben reinen Surf-, SUP- und Seekajakkursen auch die Themen Bootsbau und Boarddesign bespielen. Der Wassersport-Hub wird ein Ort, der der Szene Möglichkeiten zur Partizipation bzw. für Impulse zur Weiterentwicklung des Hubs bzw. Proras (u.a. Handwerk Bootsbau, DIY) gibt. Das trägt nachhaltig zum Gesamtimage wie auch der Angebotsvielfalt vor Ort bei - Kommunikationswert ("Ort à la Cold Hawaii 3.0").

3.2. WASSERSPORT HUB
COLD HAWAII 3.0

ANKOMMEN	In der Unterführung - Rezeption	Überraschung, Seebrücke = Wassersportzentrum	
ENTDECKEN	Wassersportverleih	und Wassersportschule für Sea Kayak / SUP / Surfski / Outrigger / Windsurf / Surf / Foil / eFoil, ... Clinics (Kurse)	geschützter Innenbereich der Baltic Sea Bridge für Anfänger
DURCHATMEN	Chill-Area mit Loungemusik bei Rezeption	floating Area: swimming Gardens, ...	optional Richtung Sassnitz: schwimmende Wellnessanlage und schwimmende Saunen
EINKEHREN	kleines Café im Rezeptionsbereich	Floating Restaurant, schwimmendes Café	floating Picknicks auf SUPs
BEGEGNEN	Wassersportgurus	der Zukunft von Lebensräumen am Wasser	Der Baltic Sea - ober und unter dem Wasser - und mittendrin
MITNEHMEN	Urkunde Wassersport-Heldentaten "I did it - Urkunde	eine energiepositive und damit hoch emotional nachhaltige Erfahrung	Tickets, Souvenirs, Mina

3.2. WASSERSPORT HUB COLD HAWAII 3.0

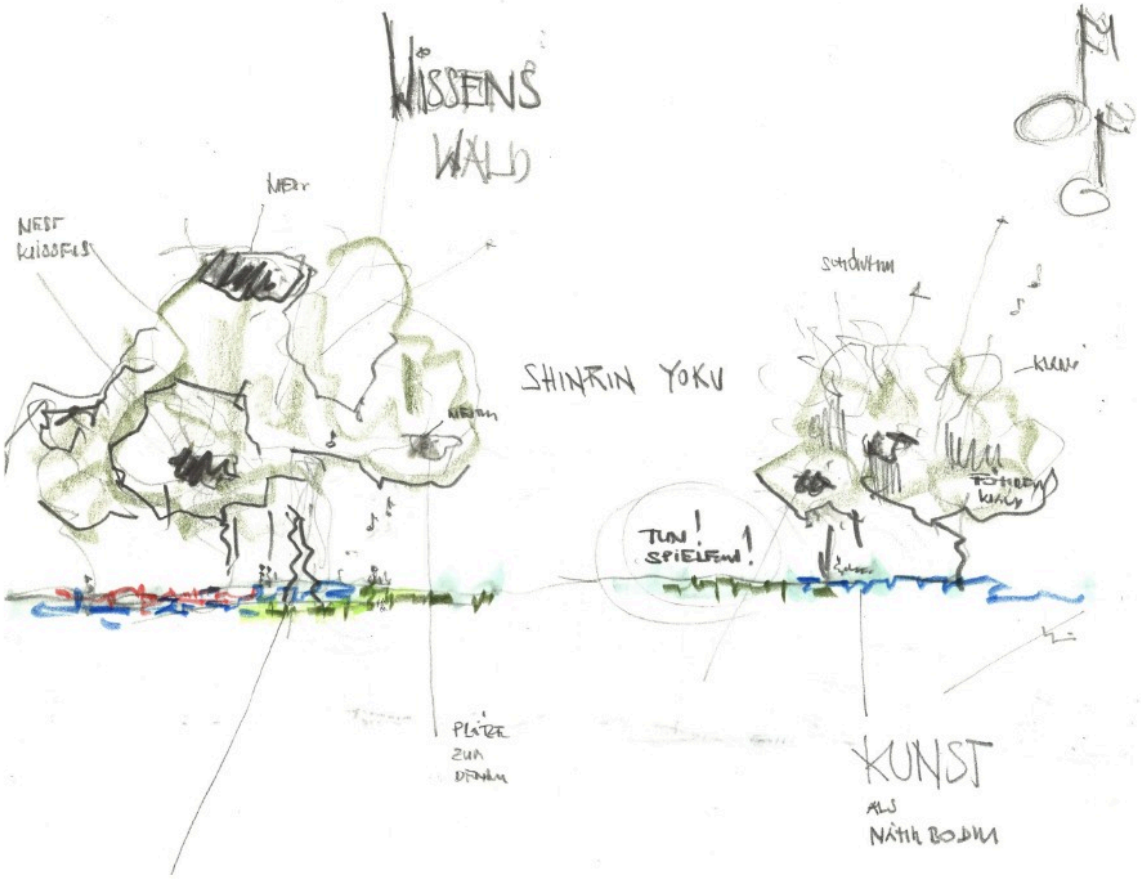
Funktionsprogramm	Beheizte Aufenthaltsfläche („Lounge“) mit Sound und Klängen auch als Szenetreffpunkt • beheizte Nassbereiche zum Aufwärmen und Umziehen • Surf-Café mit kleinen Speisen und warmen Getränken (DIY-Look) • Verleihstation • Lagerraum für Gerätschaften, auch für Besucher • Wassersportschule • Eventfläche • Terrasse mit Blick auf Ostsee und Möblierung • kleinere Seminarräumlichkeiten • Verknüpfung mit Campus und Werkstätten (Bootsdesign, -bau) • (Surf-)Skate-Bereich für Aktivangebot vor oder nach dem Wassersport bzw. schlechten Bedingungen (z.B. Pool, Miniramp, etc.) • ...
Raum & Atmosphäre	Strandabschnitte in der ganzen Binzer Bucht • flexible und modulare Einheiten für Gastronomie, Umziehen, Aufwärmen, Materialaufbewahrung • natürliche Materialien • locker-entspannte Atmosphäre • teilweise DIY-Vibe • warm • einladend und verbindend • spürbare Naturnähe • Funktionalität • vitaler, cooler Ort in permanenter Weiterentwicklung • Ort für alle! – Bereiche vorhalten, die auch ohne finanziellen Aufwand ein Gefühl der Zugehörigkeit bzw. Nutzen ermöglichen (z.B. Lounge)
Kapazitäten	• Raumoptionen für bis zu 150 Personen für kleinere Veranstaltungen (Seminare, Präsentationen, ...) • öffentliche Bereiche ca. 100-150 • Café max. 40-50 Personen
Angebotsinhalte	Verleihangebote • Clinics (Kurse) unterschiedlicher Leistungsstufen • wassersportbezogene Seminare • Szene-Events • Produktpräsentationen und -Testings • Videoscreening oder -premieren • Konzerte • Wassersport Testing-Days • ...
Zielgruppen	Primäre ZG: Wassersportler (Gäste, Einheimische, Zuzügler) • Startups aus der Szene (Hersteller, Shops >> Ansiedelung) • Sekundäre ZG: Zuschauer/Neugierige, die u.a. Gastronomie nutzen • Workation-Gäste und B2B-Gruppen
Nachfragepotentiale	Ca. 30.000 aktiv Nutzende/a + ca. 35.000 – 50.000 zusätzliche Gäste durch Veranstaltungen und Gastronomie sowie "Schaulustige"
Ambiente & Services	

3.2. WASSERSPORT HUB COLD HAWAII 3.0

Verknüpfung mit weiteren zentralen Infrastruktur Maßnahmen	• Verbindung zur „seeseitigen Anbindung“ und zum Marktplatz als zentrale Zugänge • Verbindung zum Campus für bestimmte Events und Workshops, insbesondere Natur (Szenen mit höher ökologischer Sensibilität) sowie Handwerk (DIY) • Zugang und Lage Strand
Rahmenbedingungen	• Prüfung der naturräumlichen Bedingungen durch Lage und Zugang Strand • bereits bei Planung Szenevertreter und Brands berücksichtigen, um bedürfnisgerechte Gestaltung sicherzustellen sowie Bottom-Up-Initiativen zu ermöglichen • DIY-Charakter – keine zu starke Kommerzialisierung, da abschreckende Wirkung auf wichtigste Zielgruppe (Szene) • Inklusiv und Beteiligungsstrukturen schaffen ...
Verantwortliche & Partner	• Gemeinde als Initiator • Brands als Partner • Szene als Partner und Betreiber sowie mögliche Folgeprojekte aus der Szene heraus
Kooperations- & Finanzierungsmöglichkeit	• Investoren • Brand Sponsoring • Fördermöglichkeiten • Umsätze aus Kursen und Verleih, sowie Events und Vermietung
Monitoring / KPI	• Image und Akzeptanz in den Szenen • Nachfrage und Nutzerzahlen • Mögliche Folgeprojekte aus Beteiligungsstrukturen heraus • Social Media Präsenz
Angestrebte Effekte	• Aktive Belebung der Nebensaison • „Place to be“ – Legendary • Wertschöpfungseffekte • Innovationscharakter – „Pionierfunktion“ • Förderung Begegnung unterschiedlicher Anspruchsgruppen • Aktivierung von Folgemaßnahmen • Ansiedelungseffekte • Imageeffekt

3.3
KUNST & KULTURWALD





Heilende Kunst. Ganzheitlich.

„Moving & Nature Art“ setzt an zentraler Stelle in Prora Mitte Impulse für Sensorik, Bewegung und Lebensqualität. Sie befördert Kunst, Kreativität und kulturelles Schaffen. „Moving & Nature Art“ ergänzt das nahe gelegene Naturerbe-Zentrum als REAL-LABOR, ermöglicht eine aktive und verträgliche Inanspruchnahme des Waldes, verbunden mit Lerneffekten über den Lebensraum Wald. Es erhält den über die Jahre entstandenen Naturraum und schafft ein verbindendes Element in Prora Mitte. Ergänzung und Komplettierung von Themenbereichen, die in der Binzer Bucht bislang nicht oder nur sehr begrenzt behandelt werden - hierunter neue Angebote an generationsübergreifendem Natur- und Aktivtourismus und Stärkung des Kultur-Tourismus.

3.3. KUNST- & KULTURWALD

ANKOMMEN	Von der Landseite: Wasserfall Baltic Sea Tower eröffnet einen kleinen Weg der durch den Wasserfall zum Kunst- und Kulturwald führt.	von der Wasserseite: Einstieg über das Festivalgelände durch die Wendeltreppe hindurch (Ticketing, etwas im Hintergrund versteckt)	von der Luftseite: Personen-Taxi-Drohnen-Landeplatz wird installiert Perspektivenwechsel durch Ausblicke von Baltic Sea Promenade
ENTDECKEN	• Auseinandersetzung mit Entwürfen neuer Formen der ökologisch-wirtschaftlichen Nutzung von Waldflächen • Beförderung von Kreativität	• neue Formen des Naturerlebnisses auf, im und unter dem Wasser • Erleben, Kreieren und Vermitteln	• Perspektivwechsel • Förderung von verantwortungsbewus-stem zukunftsorientiertem Denken und Handeln
DURCHATMEN	Multisensuales Walderleben	Achtsamkeitstrainings (Sensorien), Nebenraum Wald	Wald-Atelier
EINKEHREN	Prora Food - der essbare Waldgarten	Waldpicknicks mit Kultur: Lesungen, Poetry Jams, geführte Kunstvermittlungstouren	Tischlein Deck' Dich - exklusive Dinners an ausgewählten im Vorfeld identifizierten Orten im Kunstwald,
BEGEGNEN	Lebensraum Wald (Prora Botanik)	Frühlingsakademien (mehrwöchige Fasten- und Kunstaufenthalte), Herbstakademie (Achtsamkeitstage, Glückstage, Sensorikschulungen)	Begegnung mit jungen KünstlerInnen aus der Baltic Sea Region, Ausstellungen / Kunst-Diskurs
MITNEHMEN	Kunst-Supermarkt, Kunst-Flohmarkt laden ein zum Kaufen	Seminare - Kunsterfahrungen machen den Geist reicher	Malakademie - digitale Kunst - Kunstwerke werden selbst im Kunst- und Kulturwald an unterschiedlichen Tagen ausgestellt.

3.3. KUNST- & KULTURWALD

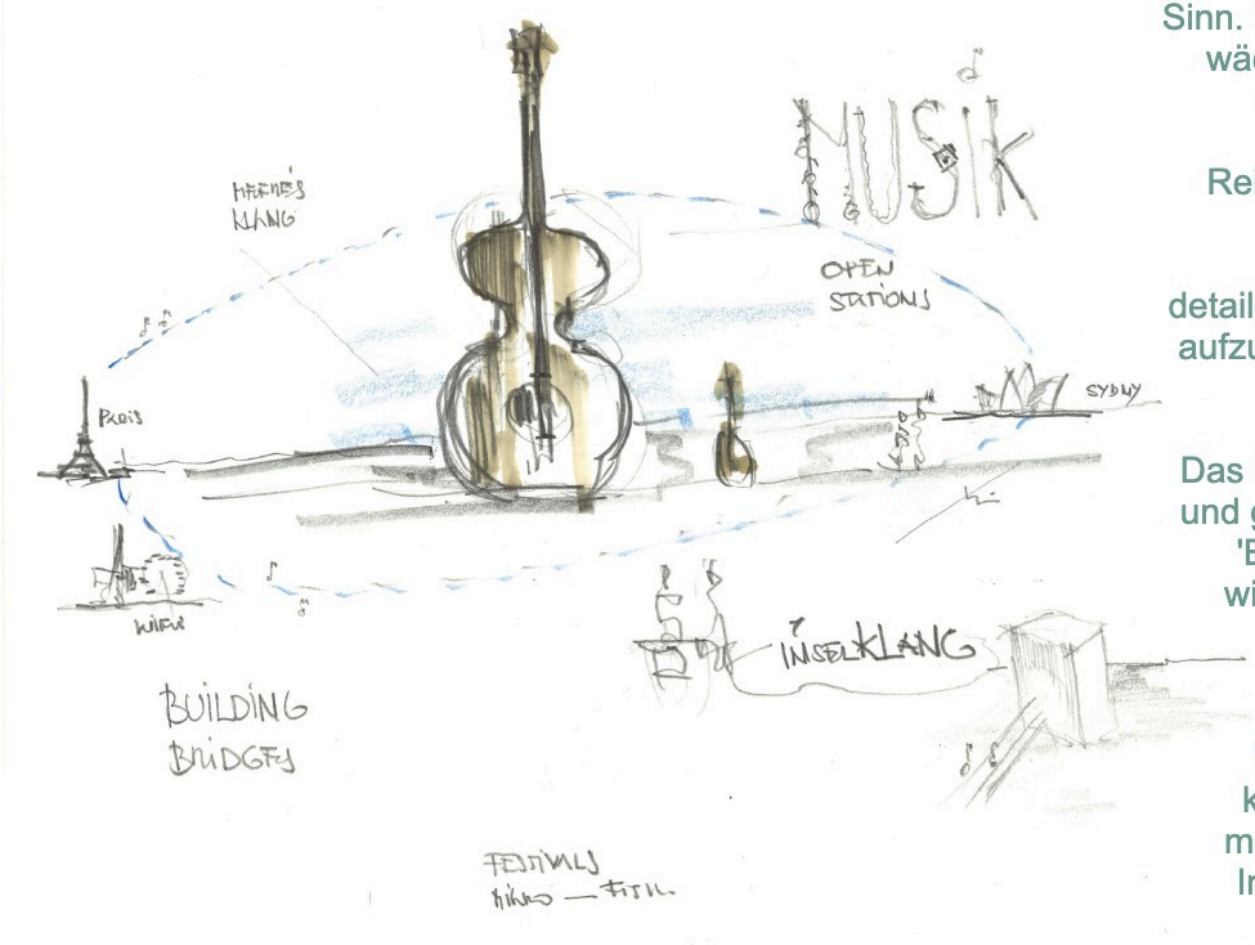
Funktionsprogramm	Vier Schwerpunkte: 1) PRORA MOVING – Sensorik 2) PRORA NATURE ART– Wald Atelier 3) PRORA FOOD – Waldgarten 4) PRORA BOTANIK – Lebensraum Wald >> wichtig: Einbindung des Themas „Heilwald“ – Verknüpfung zum Prädikat
Raum & Atmosphäre	Naturverträglicher Umgang mit der rund zwölf Hektar großen Fläche, bestehend aus Wald in unterschiedlichen Entwicklungsstadien, der primär aus dem Aspekt des Erhaltens von Natur- und Lebensraum und sekundär aus touristischen Motiven gestaltet und genutzt wird und als Kunst- und Kulturgallerie heilsame gesundheitsfördernde Interventionen und Ausstellungen nützt, die präventiv, rehabilitative und für therapeutische Gesundheits-Initiativen eingesetzt werden kann
Kapazitäten	• Gesamtfläche: rund zwölf Hektar • Plattformen und ggf. kleinere „Pavillons“ / „Wald-Cottages“ zur Nutzung • Vermittlungstätigkeit (Kunstvermittler, mobile Sitzplätze (leichte tragbare Stühle)
Angebotsinhalte	Angebote als Heilwald zur aktiven Gesundheitsförderung durch Kunsttherapie. Kunstinstallationen, LandArts, Healing Art, Geh-Spräche, Kunst-Interpretationen, Kultur-Spaziergänge, Psychotherapeutische Settings, Reha- und Ambulante Therapien, Kunsttherapie, Klangbehandlungen, Malkurse, Achtsamkeitstrainings, Backstage Mitarbeit an Kunstprojekten, Kunstsupermarkt, Kunstflohmärkte, Begegnungen, Interaktion und Diskussion mit Künstlern / Künstlerkollektiven / Kulturinitiativen, Kunstausstellungen ...
Zielgruppen	Tages- und Übernachtungsgäste sowie Einheimische der Binzer Bucht und darüber hinaus; Kulturinteressierte; Naturliebhaber; Gäste, deren primärere Reiseanlass der Campus ist >> Erholung, Neugier, Inspiration
Nachfragepotentiale	mittleres Nachfragepotenzial, da es ein eher ruhiger Raum sein/bleiben soll, der nicht auf Massen ausgerichtet ist • Gleichzeitig ist das Angebot so attraktiv, dass nahezu jeder Besuchende der Binzer Bucht mindestens einmal dorthin kommt.
Ambiente & Services	Open Air Galerie • Open Air Atelier • sensorische Spielplätze • Lauf-/Walk-Arena • Yolates-Pfad• Sinnes-/Themen-Weg • Brainwalk • Gedächtnisparcours • Fitness-Park • Gesprächstherapien, Kunsttherapien, Reha-Settings, ...

Verknüpfung mit weiteren zentralen Infrastruktur Maßnahmen	• Baltic Sea Bridge, v.a. Turm, seeseitige Anbindung und Fußgängerbogen (Sichtachsen, Verbindungen, Information) • Campus (Vermittlung, Ruhe- und Kreativzone) • evtl. Prora Museums Experience (Historie, (digitale) Vermittlung) • Hotel (Zugang, Gesundheitsangebote)
Rahmenbedingungen	• Naturschutz • Küstenschutz • Eingliederung in Baltic Sea Bridge bzw. Baltic Sea Bridge in Relation zur Waldfläche
Verantwortliche & Partner	• Gemeinde Binz • Projektgruppe PRORA • Landschaftsarchitekten
Kooperations- & Finanzierungsmöglichkeit	• Fördermittel aus dem Bereich Umweltbildung und Naturvermittlung • Patenschaften • EU-Förderung für Kunst- und Kulturprojekte • Sponsoring (z.B. auf dem Campus angesiedelte Firmen) • Mitgliedsstruktur (à la "urban gardening" > gemeinsame Initiativen über Kunstverein / Förderkulisse • Kompetenzzentrum für Digitale Kunstwerke im Naturraum, eventuell Kinektik (Bewegung)
Monitoring / KPI	• Akzeptanz • Zufriedenheit der Besuchenden • Medienberichte und Social Media-Präsenzen
Angestrebte Effekte	• Aktive Belebung der Nebensaison • „Place to be“ – Legendary • Aktivierung bislang kaum oder gar nicht touristisch genutzter Räume • Innovationscharakter – „Pionierfunktion“ • Förderung Begegnung unterschiedlicher Anspruchsgruppen • Aktivierung von Folgemaßnahmen • Imageeffekt

3.4
BETTER LIVING FESTIVALS



Better Living Festivals & Sound of Binz Festivals



Die Suche nach individueller Entfaltung der Menschen steht in engem Zusammenhang mit der Suche nach einem übergeordneten Sinn. Das Bedürfnis nach Zusammenhängen wächst, da die Multioptionsgesellschaft oft einen Verlust des Überblicks bedeutet.

Reisen an besondere Orte dieser Welt hat zum Zweck diesen Überblick wieder herzustellen, die blinden Flecke des detailgetriebenen Expertentums unserer Zeit aufzuhellen durch Wissen, Erfahrungen und gute Events.

Das Erkennen von Sinn, Zusammenhängen und gesellschaftlichen Mustern wird bei den 'Better Living Festivals' der Binzer Bucht wieder hergestellt. Better Living Festivals haben Horizonterweiterung als Gemeinschaftserfahrung zum Ziel.

'Sound of Binz' Festivals hingegen sind künstlerische Höhepunkte in Form einer musikalischen Eventserie mit legendären Interpreten unterschiedlicher Musik- und Literaturrichtungen.

3.4. BETTER LIVING FESTIVALS & SOUND OF BINZ FESTIVALS

ANKOMMEN	Sound of Binz Festivals: Eine spezielle Bühnen- und Hörsaal-konstruktion öffnet den Blick auf den Sound of Binz visuell und akustisch. Schon beim Platzieren zieht der spektakuläre Blick auf die Ostseebucht die Besucher:Innen in ihren Bann. Schon das Warten auf den Auftritt der Künstler wird zum Erlebnis.	Better Living Festivals: Sie versprechen Bedeutung und Tiefe und stellen den Moment in einen größeren Zusammenhang von traditioneller Kultur und Zusammengehörigkeit aus dem Baltic Sea Raum. Wenn Sprache der Schlüssel zu Integration ist und Kreativität der Schlüssel zu Selbstbewusstsein und gesellschaftlicher Entwicklung, dann ist das Herstellen einer multinationalen Verständigung oberstes Ziel der Better Living Festivals - und das schon beim Eintreffen. Gemeinsam mit dem Eintritt erhalten Besucher auf Wunsch ein Dolmetsch	
ENTDECKEN	Sound of Binz Festivals: Eine der modernsten 5 D - Soundanlagen der Welt und eine spezielle Gestaltung des Innenraumes (bewegliche Sitze, Wind, Luft, Aerosol) schafft ein außergewöhnlich sinnliches Kunsterlebnis.	Better Living Festivals: Sie versprechen Bedeutung und Tiefe und stellen den Moment in einen größeren Zusammenhang von traditioneller Kultur und Zusammengehörigkeit aus dem Baltic Sea Raum. 'Wir sind Insel' ist das Motto dieser Festivals, die Kreativität und Handeln als Fundament einer funktionierenden Gesellschaft sehen.	Festivals in Prora Mitte sind Live-Höhepunkte im digitalen Strom. Streaming goes live again: Podcast-Bühnen, Poetry-Slams, Jam-Sessions und Talk-Sessions, Unplugged-Events am Festivalgelände lösen die Grenzen zwischen Online- und Offline-Zeit auf. Mit den Festivals der Binzer Bucht liefern wir den Sound und die Inhalte, die durch Twitter, Instagram, Snap Chat und TikTok erst lebendig werden.
DURCHATMEN	'Bigger gets bigger gets smaller.' Statt großer Restaurants finden wir hier viele kleine "Essbuden" mit persönlicher Küchenlinie	viele kleine Unternehmen aus Binz, Rügen, MV und der Baltic Sea Region entwickeln mit besonderen Serviceleistungen und einem entspannten Onboarding bzw. Bachstage-Pässen und Event-Services das Festivalgelände zu einer begehrenswerten Entspannungs- und Begegnungszone an der Ostsee	K(l)eine Mitte. Erzählbare persönliche Erfahrungen in angenehmer, exklusiver Atmosphäre schaffen eine exklusive Erfahrung bei den The Sound of Binz Festivals
EINKEHREN	• Better Living Festival "Pop Up Charity Dinner": Einmal monatlich finden an besonderen Orten in Prora Mitte unter dem Motto 'Eat.Drink.Give' statt. Die Einnahmen gehen an lokale Vereine oder gemeinnützige Einrichtungen auf Rügen. • Baltic Sea Culinary Festivals: monatlich kocht ein Sterne Koch aus dem Baltic Sea Raum in einer spektakulären Baltic Sea Kitchen am Binzer Strand.	Prora als Ort entdecken: • Verrückte Orte (Kunst im Stiegenhaus) • Vernetzung (Wir sind gestaltender Teil der Baltic Sea Region) • Mobilitätsbereitschaft von Reisenden (legendary) • Nicht-Orte (Lost Places inszenieren)	
BEGEGNEN	Rituale inszenieren: • Togetherness: We are Baltic Sea: The Sound of Binz Festivals sind Hybride Events die auch gleichzeitig an mehreren Orten im Baltic Sea Raum stattfinden können • Künstliche Intelligenz, Augmented Reality und Virtual Reality eröffnen neue real-digitale Möglichkeitsräume für Begegnungen vor Ort	Hybride Eventformate: • bringen Menschen zusammen und schaffen Gemeinschaft durch Erlebnisse • Bei den Better Living Festivals ermöglicht eine virtuelle Teilnahme-Möglichkeit Teilhabe von überall auf der Welt aus • Durch Streaming von Live-Begegnungen und Live-Events bei The Sound of Binz Festivals werden alleinstellende Kultur-Momente (z.B. Backstage-Einblicke) in das Wohnzimmer der Menschen transportiert und damit die Finanzierung des Vor-Ort-Events sichergestellt..	Soziale Resonanz: Über digitale Veranstaltungsteilnahme und -Teilhabe hinaus wird durch die Live-Nutzung von Social Media Beziehung & Sehnsucht zur Partizipation hergestellt: • Real-digitale Formate bei Better Living Festivals in der Binzer Bucht lassen eine neue Dynamik in Bezug auf Zugehörigkeit entstehen (TikTok Übertragung von Better Living Festivals als safe space für junge Generationen) • Live-Übertragungen von The Sound of Binz Festivals lassen Zusammenhalt als generationen- und orte-verbindendes Element entstehen.
MITNEHMEN	Gefühl der Teilhabe, etwas bewirkt zu haben	Once in a year Experiences, Once in a lifetime Erfahrung	

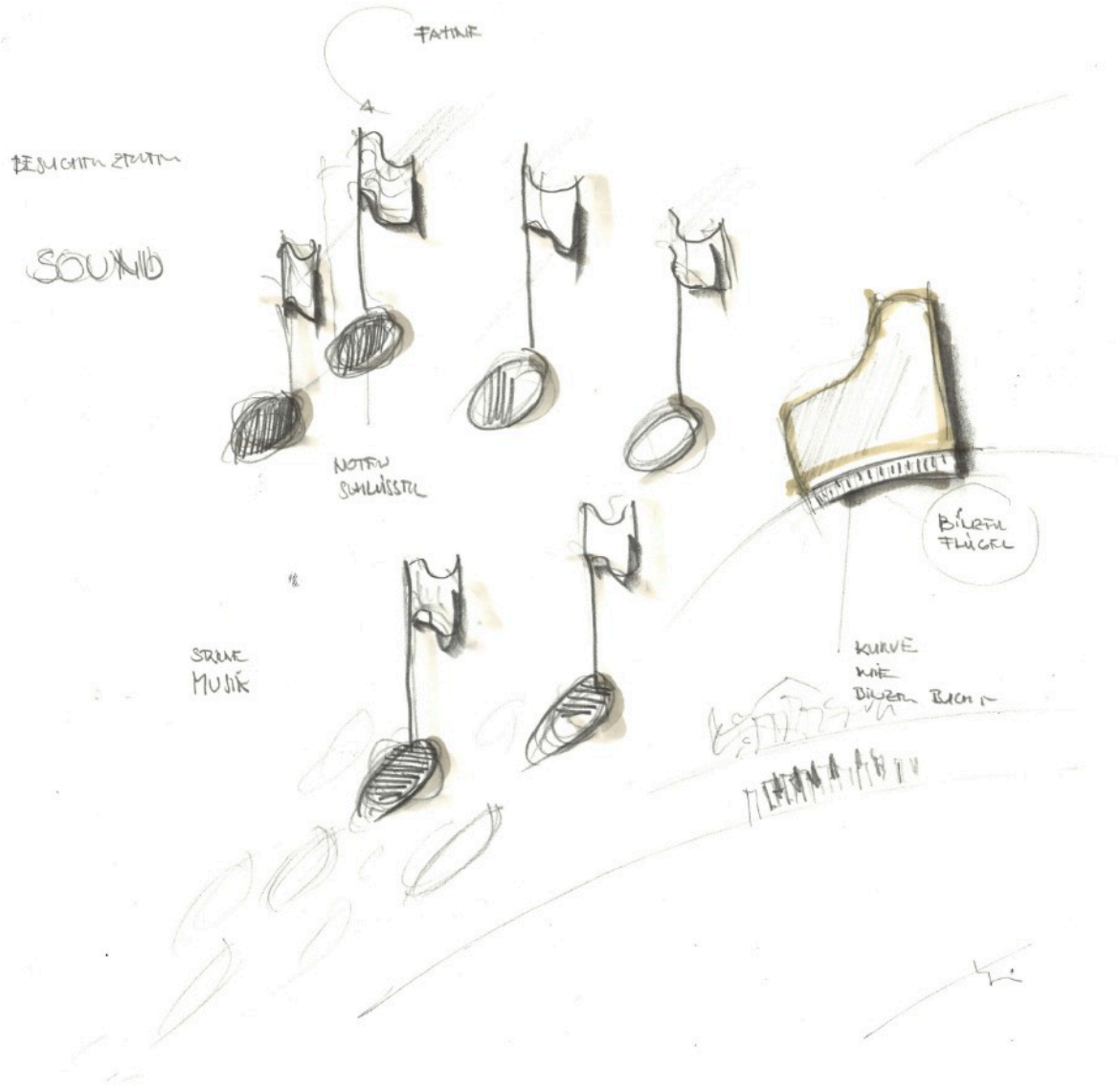
3.4. BETTER LIVING FESTIVALS & SOUND OF BINZ FESTIVALS

Funktionsprogramm	Engagement für Gesellschaft, Soziales und Umwelt funktioniert am besten, wenn es nicht aus Gewissensgründen, sondern mit Freude geschieht. Darauf setzen die Better Living Festivals auf und setzen Begehung von Gleichgesinnten in den Mittelpunkt. Das Entstehen, Fördern und der Austausch von Communities ist das Geschäftsmodell dieser Festival-Kategorie. The Sound of Binz Festivals sind Musik- und Kultur-Veranstaltungen die einen außergewöhnlichen Ort in erster Lage an der Binzer Bucht als Kulisse und Verstärkung der Wirkung des Kultur-Events nützen. Menschen bezahlen somit nicht nur für die Kulturerfahrung, sondern auch für die besondere Atmosphäre. Diese Festivals haben somit immer einen beschränkten Teilnehmerkreis, man muss sich für Tickets bewerben. Wartelisten sind akzeptabel und werden in Kauf genommen, da die Events auf exklusive Atmosphäre setzen, die man sich zumindest einmal im Jahr / Leben gönnt.
Raum & Atmosphäre	Das Festivalgelände mit multifunktionalen Bühnen ermöglicht eine flexible Programmierung von Events. Echtzeitprojektionen virtueller Hintergründe machen Kulissenbauten, SET-Umzüge und Greenscreens überflüssig und sparen somit CO2-Verbrauch bei Festival in der Binzer Bucht.
Kapazitäten	siehe oben Festival-Gelände
Angebotsinhalte	Die Programmierung der beiden Festival-Stränge wird durch ein Kuratorinnen-Team jährlich geplant. Festival-Kompetenz und Know-How zur Abwicklung von Hybrid-Events kann von Unternehmen für MICE-Veranstaltungen genutzt werden
Zielgruppen	Tages- und Übernachtungsgäste aus Meck-Pom, Hamburg, Dänemark, Schweden, Einheimische aus Rügen, Stralsund, Rostock; Kulturinteressierte junge Erwachsene
Nachfragepotentiale	hohes, ganzjähriges Nachfragepotential durch die außergewöhnliche Programmierung der Better Living Festivals Sommerschwerpunkt bei der Nachfrage nach The Sound of Binz Festivals durch die spektakulären Außenbühnen des Festivalgeländes.
Ambiente & Services	Festivalgelände mit spektakulären Ausblicken auf die Binzer Bucht App belohnt umwelt- und ressourcenschonendes Verhalten mit virtuellen Klimamünzen, die für CO2-sparende Initiativen eingesetzt werden können

3.4. BETTER LIVING FESTIVALS & SOUND OF BINZ FESTIVALS

Verknüpfung mit weiteren zentralen Infrastruktur Maßnahmen	• Baltic Sea Bridge als Zugang zum Festivalgelände für Festivalteilnehmer v.a. Turm, seeseitige Anbindung und Fußgängerbogen (Sichtachsen, Verbindungen, Information) • Campus (Vermittlung, Ruhe- und Kreativzone)
Rahmenbedingungen	• Lärmschutz • Umweltbelastung durch An- und Abreise • Radikale Orientierung an einer Green Event Realisierung der Festivals
Verantwortliche & Partner	• Gemeinde Binz • Kuratorinnen • Programm-Intendanz
Kooperations- & Finanzierungsmöglichkeit	Finanzielle Unabhängigkeit entsteht durch kreative Formen von Event-Finanzierungen: • Crowdsourcing ergänzt Einnahmen durch den Verkauf von Event-Tickets • Sponsoring durch Wirtschaftsunternehmen, deren Engagement über Werbung und Image-Transfer hinausgeht und auf gesellschaftliches Engagement abzielt • Streaming Einnahmen
Monitoring / KPI	• Akzeptanz der Better Living Festivals als Game-Changer • Zufriedenheit der Besuchenden, sichtbar durch Social Media-Präsenz • Medienberichte, Publikationen • Streaming-Nutzung • Ticketing
Angestrebte Effekte	• Aktive Belebung der Nebensaison • „Place to be" – Legendary • Aktivierung bislang kaum oder gar nicht touristisch genutzter Räume • Innovationscharakter – „Pionierfunktion" • Förderung Begegnung unterschiedlicher Anspruchsgruppen • Aktivierung von Folgemaßnahmen • Imageeffekt

+ | ERGÄNZENDE SERVICES



Ergänzende Infrastrukturmaßnahmen zur Raumgestaltung und Steigerung der Aufenthalsqualität unter Berücksichtigung des Masterplans Infrastruktur Binz.

Ergänzungsinfrastruktur:
Mobile Pods, Rückzugsorte der Stille, Aufenthaltsflächen

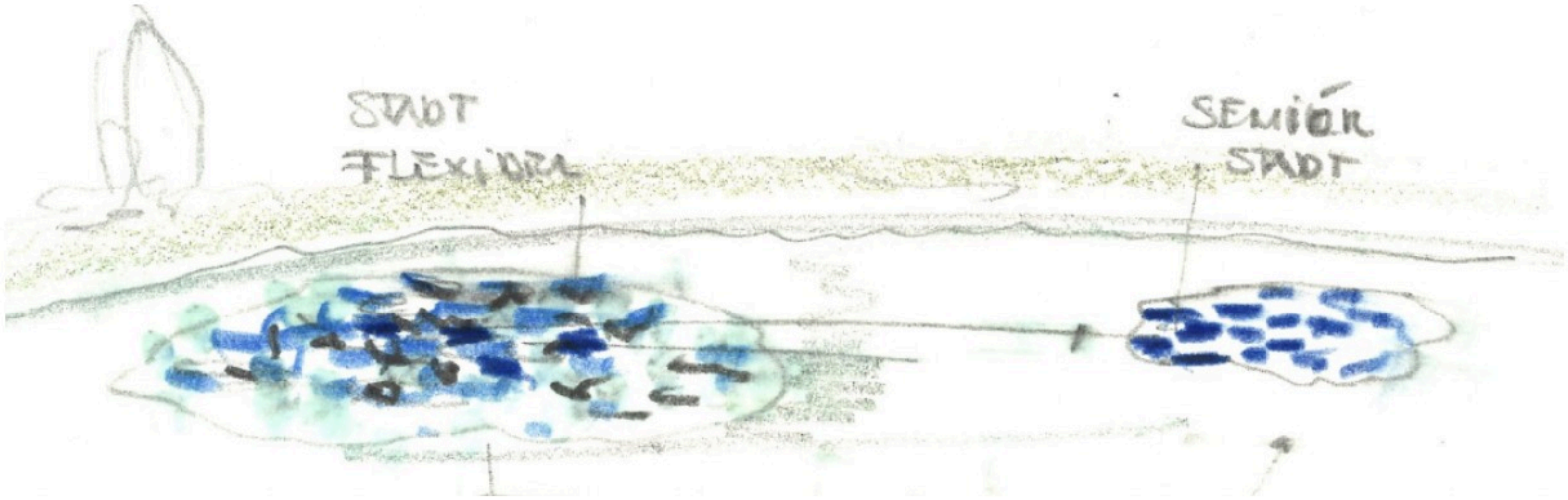
Räumliche Gestaltungselemente:
Points of Interest, Verbindende Infrastrukturelemente, Licht und Sound, Virtuelle Inszenierung / Augmented Reality / Virtuelle Fenster in den Baltic Sea Raum, Begegnungselemente

Mobilität und Wegeleitung:
Wegeleitsystem, Verkehrsanbindung Bahnhof, Mobilitätsstation

MOBILITÄT VOR ORT

Mobilität vor Ort.

Wegeleitsystem anpassen, neu konzipieren: Zur einfachen und erlebnisreichen Orientierung der Gäste im Raum sowie zur gezielten Steuerung der Gästeströme, bedarf es eines konzeptionell stimmigen Wegeleitsystems. Dieses soll den Innovationscharakter der Prora Experience widerspiegeln und dabei die räumlichen Gestaltungselemente aufgreifen und integrieren (z.B. Licht und Sound, Farben und Formen, virtuelle Inszenierung, ...) und mit digitalen Wayfinding-Insturmenten (z.B. vorhandene Infostelen, Digital Signage) mit analogen Informationen (Schildern, Tafeln) sowie weiteren sensorischen Aspekten, unter Einbindung/Vernetzung mit den Ergebnissen der Rad- und Wanderwegekonzeption für die Binzer Bucht. Dabei soll das Leitsystem die gesamte CustomerJourney umfassen und intuitiv erfassbar und nutzbar sein.



MOBILITÄT VOR ORT

PROBLEMLÖSER	Verkehrsanbahnung Bahnhof: Inszenierung des Erlebnisses Prora schon bei Ankunft an den beiden zu Prora gehörenden Bahnhöfen. Sie sind zentraler Ankunftsort, Eingangstor und Startpunkt für die Prora Experience. Sie dienen als Mobilitäts-Hub mit verschiedenen leihbaren Plattformen(Bikes, Scooter, ...) auf Elektrobasis, einer Station für autonome Bus-Shuttles o.ä. und haben eine Willkommens-Atmosphäre mit leichter Orientierung sowie vollständiger Barrierefreiheit aufzuweisen. Radverkehr: Optimierung der Radwege-Mobilität durch Verbreitern bestehender Radwege, leicht zugänglicher Rad-Fernwege-Anbindung sowie Verleihangeboten verschiedener E-Mobilitätsformen mit vernetzten Stationen im gesamten Gebiet der Binzer Bucht. Dies ist Teil eines zu erarbeitenden Rad- und Wanderwegekonzeptes für die gesamte Binzer Bucht Individualverkehr: Mit dem Ziel der Minimierung der PKW Anreisen, v.a. aber Vermeidung der Individualmobilität vor Ort, gilt es neben den Alternativangeboten, speziell die Parkraumbewirtschaftung zu optimieren und Anreizsysteme zur Nutzung der örtlichen Mobilitätsangebote zu schaffen. Auch gilt es die Anfahrts- und Abfahrtssituation inkl. der Zugänglichkeit der verbindenen Bundesstraßen zu optimieren und möglichst zusätzliche Zuwegungen zu den Hauptachsen zu schaffen		
MOBILITÄTS-INNOVATIONEN	legendäre Wassermobilitäts-Innovationen über die Marina der Baltic Sea Bridge **Mobile Pods**: „Raum to stay Raum to go" – kleinere, mobile sowie multifunktional nutzbare Räumlichkeiten, die je nach Bedarf an verschiedenen Orten in Prora platziert werden können (Nutzung z.B. Meeting Räume, Lernorte, etc.) - gleichzeitig auch untereinander verknüpfbar und damit flächenmäßig skalierbar. Denkbar an Land oder auch als schwimmende Pods auf dem Wasser. Wesebntlich ist auch hier die Langlebigkeit, einfache / kostengünstige Unterhaltung sowie ergänzend die leichte Transportier- und Lagerbarkeit sowie Kombinierbarkeit zu größeren Einheiten	Laufende Mobilitätsstudie integrieren	studentisches Innovationsprojekt - Übersetzung der Ideation in konkrete Projektumsetzungen Verschiedene teils innovative Mobilitätshubs (zu Land und Wasser z.B. eFoils) bieten dem Gast unterschiedlichste Formen der nachhaltigen Fortbewegung im Raum sowie zwischen Binz und Prora und ist so auch verbindendes Element der Teilräume in der Binzer Bucht
DESIGN FOR THE PLANET	Bedingungslose Nachhaltigkeit bei allen Mobilitätslösungen	minimale graue Energie bei jedweder Initiative in Parkraumbewirtschaftung / PKW vor Ort	Kreative Lösungen bei Tourismusmobilität von Lieferservices und Zustellungen für Tourismusbetriebe und Handelsbetriebe

Verknüpfung mit weiteren zentralen Infrastruktur Maßnahmen	Ausgestaltung und Inszenierung wichtiger Punkte und Zugänge im Erlebnisraum (z.B. Zugänge zu Strand, Wald, Orte, (Bundes)Straßen etc.) – Integration in das Wegeleitsystem intermodale Leitsytem sowie Verknüpfung der einzelnen Mobilitätsformen durch gut zugängliche Knoten-Punkte / Mobilitäts-Hubs mit untereinander vernetzten Stationen und Systemen. Beachten der Hauptanlaufpunkte wie Bahnhöfe, Zufahrtsstraßen, Seebrückenköpfe für Wassermobilität etc. zur bestmöglichen Lenkung, Vernetzung und Entzerrung der zu erwartenden Verkehrsströme. Generell: gilt auf gesamter Fläche der Prora Experience und damit mit allen einzelnen Erlebnispunkten / POIs zu verknüpfen und dort anzuwenden. Muss auch ins Mobilitäts- und Besuchendenleitsystem integriert sein und steht in Abhängigkeit der gewünschten Funktionen und Effekte. Speziell die Rückzugsorte finden sich stärker im Kunst- und Kulturwald, entlang der Küste und auf dem Wasser. Die mobilen Pods eher im Frequenzbereich, wie z.B. auf dem "Marktplatz" / Festivalgelände sowie im direkten Umdfeld der Seebrücke.
Rahmenbedingungen	Beachten von unterschiedlichen Zuständigkeiten für die verschiedenen Mobilitätsformen und Angebote, wie Bund, Land, Landkreis und Gemeinde sowie deren gezielte Einbindung in die Konzeption und Planung. Notwendigkeit eines vernetzten Systems für die gesamte Binzer Bucht zur bestmöglichen Lenkung der Besucherströme. Orientierung an den sieben Markengrundsätzen Binzer Bucht. Notwendigkeit eines auf der Marke Binzer Bucht basierenden Design- und Gestaltungsleitfadens für die gesamte öffentliche Möblierung im Raum sowie die mobilen Pods und Rückzugsbereiche sowie als Anregung für vorhandene private Initiativen und Anbietende.
Verantwortliche & Partner	- Bund und Land (Fernstraßen) - Deutsche Bahn AG - Landkreis - Gemeinde - private Mobilitäts-Anbietende - Agenturen für Konzeption und Gestaltung der öffentlichen Möblierung im Raum
Kooperations- & Finanzierungsmöglichkeit	Teil der Gesamtmaßnahme und darum in die anderen Förderzugänge für Prora Experience zu integrieren... Ergänzend: Finanzierung über Sponsoren / Investoren / Start-Up
Monitoring / KPI	- Nachfragemessungen - Taktfrequenzen und deren Auslastung - Zufriedenheitsmessungen - Unterhaltskosten - Lebensdauer der Einrichtungen
Angestrebte Effekte	- Innovationscharakter - Akzeptanzsteigerung durch Optimierung und Entzerrung der Besuchendenströme - Steigerung der Verträglichkeit und Entlastung vom Individualverkehr - Erhöhung der Zufriedenheit der Gäste und Einheimischen - Wiederkennbarkeit

PROBLEMLÖSER	**Soundscapes / Lightroom**: Sound und Licht als zentrale Gestaltungselemente im gesamten Erlebnisraum – sowohl als eigenständiges Erlebnis als auch egänzend zur Aufwertung bestehender Infrastrukturangevote bzw. der geplanten Besuchendenlenkung **Begegnungselemente**: erkennbare und attraktive Orte für Erlebnisse, die Raum, Initiativen und Motivation zur zwischenmenschlichen Interaktion und Austausch schaffen
WEGEFÜHRUNG	**Verbindende Infrastrukturelemente:** Schaffen von Verbindungen der verschiedenen Gestaltungsräume und Infrastrukturmaßnahmen – visuell, physisch, konzeptionell, in Verbindung mit der Besuchendenlenkung, dem Rad- und Wanderwegekonzept und dem E-Mobilitätskonzept für die Binzer Bucht (Näheres s. Masterplan Infrastruktur für die Binzer Bucht). Entscheidend ist die intermodale Verknüpfung der verschiedenen Mobilitätsformen zu Lande, Wasser und in der Luft sowie die gestalterische und konzeptionelle Durchgängigkeit der verwendeten Materialien, Beschilderungen und der öffentlichen Möblierung, unter dem Dach der Binzer Bucht.
DESIGN FOR THE PLANET	**Soundscapes: Sound und Licht als** zentrale Gestaltungselemente im gesamten Erlebnisraum – sowohl als eigenständiges Erlebnis als auch egänzend zur Aufwertung bestehender Infrastruktur sowie als Teil der Besuchendenlenkung **Virtuelle Inszenierung**: Nutzung digitaler Möglichkeiten zur weiteren Ausgestaltung des Gesamterlebnisraumes entlang der Customer Journey und zur Attraktionsteigerung

Verknüpfung mit weiteren zentralen Infrastruktur Maßnahmen	Ausgestaltung und Inszenierun sowie Möblierung wichtiger Punkte und Zugänge im Erlebnisraum (z.B. Zugänge und Knotenpunkte zu Strand, Wald, Orte, (Bundes)Straßen etc.) – Integration in das Wegeleitsystem, das intermodale Leitsytem sowie Verknüpfung der einzelnen Mobilitätsformen durch gut zugängliche Knoten-Punkte / Mobilitäts-Hubs mit untereinander vernetzten Stationen und Systemen. Beachten der Hauptanlaufpunkte wie Bahnhöfe, Zufahrtsstraßen, Seebrückenköpfe für Wassermobilität etc. zur bestmöglichen Lenkung, Vernetzung und Entzerrung der zu erwartenden Verkehrsströme
Rahmenbedingungen	Notwendigkeit eines auf der Marke Binzer Bucht basierenden Design- und Gestaltungsleitfadens für die gesamte öffentliche Möblierung im Raum sowie als Anregung für vorhandene private Initiativen und Anbietende.
Verantwortliche & Partner	- Gemeinde Binz - Agenturen für Konzeption und Gestaltung der öffentlichen Möblierung im Raum
Kooperations- & Finanzierungsmöglichkeit	Teil der Gesamtmaßnahme und darum in die anderen Förderzugänge für Prora Experience zu integrieren
Monitoring / KPI	- Zufriedenheitsmessungen - Anzahl der umgesetzten Elemente
Angestrebte Effekte	• Innovationscharakter - Akzeptanzsteigerung durch Optimierung und Entzerrung der Besuchendenströme - Erhöhunhg der Aufenthaltsqualität - Steigerung der Zufriedenheit von Gästen und Einheimischen

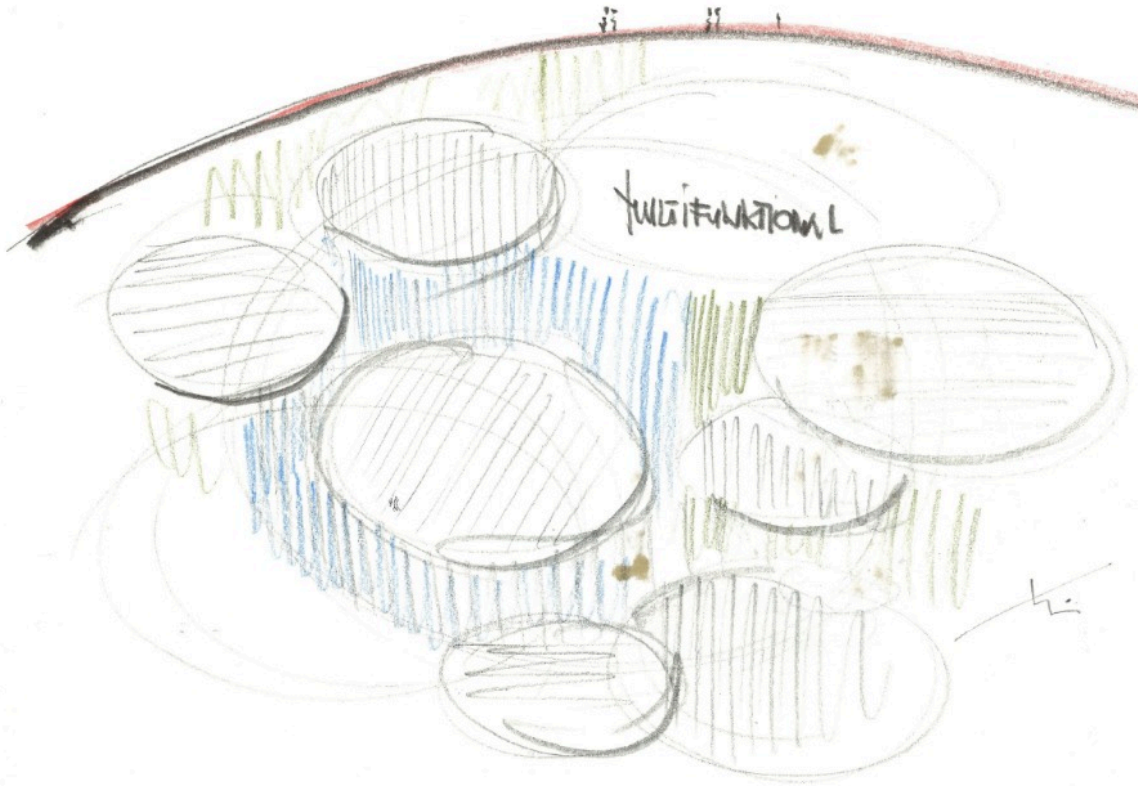
++ | AMBIENTE-LEISTUNGEN ALLEINSTELLEND

Erste Reihe, fußfrei. Ein Logenplatz in bester Lage erzeugt schlichtweg Glücksmomente. Dieser besondere Freiraum, der sich einem plötzlich eröffnet, wenn die unverdeckte Sicht in die Ferne möglich wird, besondere Einblicke freigegeben werden oder ungeschönte Augenblicke den unmittelbaren Moment schonungslos offenlegen. Diese Gefühle entstehen auch hier in Prora. Spektakuläre und zukunftsfähige Architektur geben diesem Ort an der See einen unverwechselbaren urbanen Charakter.

Eine gediegene, kunstsinnige Parklandschaft lässt Prora nicht nur attraktiv erscheinen, vielmehr macht diese Prora attraktiv: Die identitätsstiftende Auseinandersetzung zwischen urbanem Lebensgefühl und spektakulärer Naturerfahrung mit der See, der Wasserkante und dem Land baut eine Brücke von der Vergangenheit in die Zukunft, von Erfahrung in das Wissen und von Ausgrenzung in Beziehung. Der Ort wird gestaltet von den Menschen, die ihn beleben. Durch Begegnungen entstehen Beziehungen. Gibt es davon viele, entsteht daraus schließlich eine Stadt an der See, oder kurz: Seestadt. In der Binzer Bucht.

Aus einer ereignisreichen Geschichte heraus entsteht hier ein zukunftsgerichteter Erlebnisraum, der seine Zukunftsfähigkeit aus Beziehungen und Wissen schöpft, die aus Begegnungen und Netzwerken innerhalb der Seestadt in der Binzer Bucht entstehen. Diesen Ort zu aktivieren bedeutet dessen Charakterzüge und Identitätsmuster zu erfassen. Deren Herkunft liegen lange in der Vergangenheit, doch durch die Insellage, eine begegnungsfreudige Gestaltung der öffentlichen Räume und dem Erfahren von bedeutungsvollem maritimen Wissen wird dieser Ort zu einer Seestadt und zukunftsfähig. Diese spezifische DNA macht die Seestadt in der Binzer Bucht weltweit identifizierbar und vom Mitbewerb unterscheidbar. Die Stadt an der See erlangt überregionale Bedeutung, wird zur Brücke in den baltischen Raum und in eine erstrebenswerte Zukunft der Insel Rügen: wertvolle Begegnungen, künstlerische Auseinandersetzungen zwischen gestaltetem Kulturraum und natürlichem Freiraum und eine junger urbaner Geist

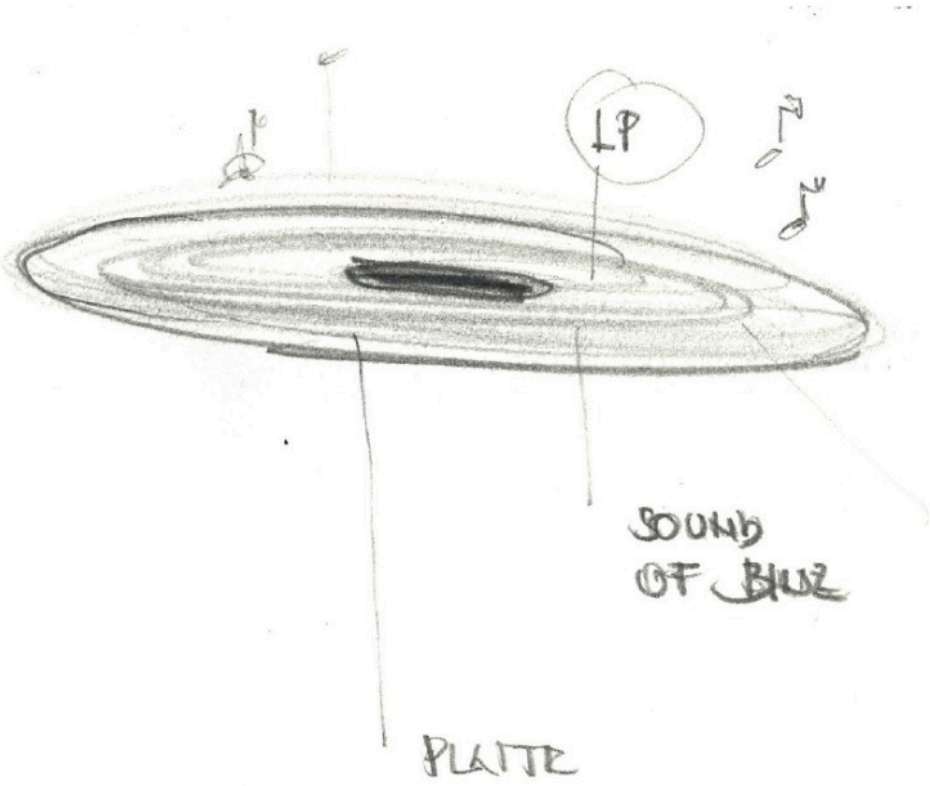
INFRASTRUKTUR
GESTALTUNGSELEMENTE
MOBILITÄT VOR ORT



Ergänzungsinfrastrutkur.

Rückzugsorte der Stille: Rückzugsorte im Bereich weniger stark frequentierter Flächen, wie z.B. im Kunst- und Kulturwald bzw. im Bereich Strand / Wasser, mit entsprechender Ausstattung und Aufenthaltsqualität sowie besonderen Blickbeziehungen – kombinierbar auch mit mobilen Pods! Beispiele Saunapods, schwimmende Wellnessinseln, Hängemattenwälder, Müther-Türme reloded, DLRG-Stationen als Sound of Binz Erlebnisorte und auch ein Ort, wie eine Art Kapelle/Meditationsraum, für die innere Einkehr ...

Aufenthaltsfläche mit Möblierung: Gewährleistung entsprechender Verweilflächen für die Gäste mit hoher Aufenthaltsqualität und kreativer, nachhaltig produzierter (CO2-positiver?) Outdoor-Möblierung – sowohl im Grünen als auch im „urbanen Raum“ mit Wiederkennungsfaktor (Foirmen, Farben) und hoher Langlebigkeit sowie einfacher / kostengünstiger Unterhaltung, Solarbänke, ...



Räumliche Gestaltungselemente.

Eingangsportale: Es gilt attraktive und gut sichtbare Zugänge zur Prora Experience unter Berücksichtigung der verschiedenen Mobilitätsformen zu schaffen. Hierbei ist eine Verbindung mit dem Wegeleitsystem und dem Mobilitätskonzept unumgänglich

Points of Interest: Ausgestaltung und Inszenierung wichtiger Anlaufpunkte und Zugänge im Erlebnisraum (z.B. Zugänge zu Strand, Wald, etc.) sowie Integration in das Wegeleitsystem. Dabei gilt es für die gesamte Binzer Bucht ein einheitliches Erscheinungsbild zu generieren und dowohl die Sichtbarkeit, als auch Erlebbarkeit der POIs zu erhöhen sowie dramaturgisch zu einem Gesamterlebnis zusammen zu führen.

Sound of Binz Inszenieren von Soundinstallationen, Soundelementen, Soundverstärkern, Soundinseln (mit hoher ästhetischer Qualität)

Kunstinstallationen: Die Binzer Bucht als legendärer Ort der schönen Künste gibt jungen KünstlerInnen aus dem Baltic Sea Raum eine Bühne und internationaler Kunst mit den Baltic Sea Ocean Festivals eine Heimat: Nutzung der digitalen Möglichkeiten, zur weiteren Ausgestaltung des Gesamterlebnisraumes sowie der Attraktionssteigerung.

IMPRESSUM

Herausgeber:
Gemeinde Ostseebad Binz - Der Bürgermeister
Eigenbetrieb Binzer Bucht Tourismus
Heinrich-Heine-Straße 7
18609 Ostseebad Binz / Rügen / Deutschland

BINZER-BUCHT.DE

Inspiration, Ideation, Produktentwicklung, Redaktion, Grafik:
Project M + Saint Elmo's Tourismusmarketing
House of Communication München
August-Everding-Straße 25
81671 München / Deutschland

PROJECTM.DE
SAINT-ELMOS.TRAVEL

Autoren und Beteiligte:
Dieser Masterplan wurde unter konzeptioneller Beteiligung der Eigenbetriebe Binzer Bucht Tourismus und der partizipativen Beteiligung von Investoren und Unternehmen aus Prora in Werkstätten von Juli 2022 - März 2023 entwickelt.

Urheberrechte:
Alle Komponenten dieses Masterplanes sind urheberrechtlich geschützt. Die weltweit uneingeschränkten Nutzungsrechte an dem geistigen Werk haben die Eigenbetriebe Binzer Bucht Tourismus. Jede Verwendung durch externe Dritte außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechts und zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer vereinbarten Nutzungsrechten ohne schriftliche Zustimmung der Eigenbetriebe Binzer Bucht Tourismus ist ausgeschlossen und wird gerichtlich verfolgt.

Bilder und Illustrationen:
Christian Stranger (Illustrationen) und Adobe Stock (lizenziert von Saint Elmo's Tourismusmarketing GmbH)

Genderhinweis:
Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter und erfolgen in der weiblichen Form.

© 2023. Binz / München. Alle Rechte vorbehalten.

PROJECT M

ST ELMO'S
TOURISMUSMARKETING

BINZER
BUCHT

Masterplan Beherbergung in der Binzer Bucht

Chartbericht | PROJECT M
Überarbeitung: 06.09.2023

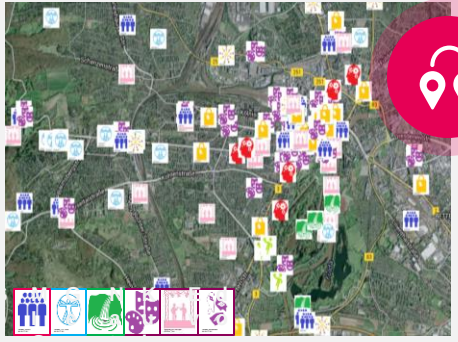


Bildquelle: Insel Rügen

1. Einführung 4
2. Trends & Entwicklungen 8
3. Rahmenbedingungen 15
4. Quantitative Auswertung 34
5. Qualitative Auswertung 49
6. Ableitung des Beherbergungsbedarfes 74
7. Empfehlungen zur Weiterentwicklung des Beherbergungsangebotes 78
8. Zusammenfassende Empfehlung 95

Fast 25 Jahre intensivste Tourismuserfahrung & -Beratung.

DESTINATIONSENTWICKLUNG & -MARKETING



MARKTFORSCHUNG & ANALYSE



GESUNDHEITS- & MEDIZINTOURISMUS



Quelle

INFRASTRUKTURENTWICKLUNG & MASTERPLÄNE



Unternehmen:

- Seit 1998 im Tourismus
- über 2.300 Beratungsprojekte in Deutschland und BeNeLux

Praxisorientiertes Team:

über 26 feste und 12 freie Mitarbeitende aus verschiedenen Fachdisziplinen;

u.a. Tourismus, Marketing, Stadt- / Regionalplanung, Geographie, Betriebswirtschaft, Marktforschung, Architektur, Immobilienwirtschaft etc.

Unternehmenssitze:

Hamburg, München

1 Einführung

1. Einführung und Ausgangssituation

1.1 Ausgangslage

Die Binzer Bucht mit ihrer attraktiven Lage auf der Insel Rügen verfügt über ein breitgefächertes touristisches Angebot. Die Destination bietet neben der ansprechenden direkten Küstennähe zur Ostsee zwei wesentliche Erlebnisräume: Zum einen das **Ostseebad Binz**, geprägt durch die eindrucksvolle und geschichtsträchtige **Bäderarchitektur**. Konträr in Erscheinung und Angebot dazu **Prora** im Norden der Binzer Bucht, mit dem ebenfalls prägenden Prora-Komplex, aber ergänzend durch eine eigene Ausrichtung und Zielgruppenansprache. Der große Gebäudekomplex wurde im Ursprung in der Zeit des Nationalsozialismus (Urlaub in der Gemeinschaft Kraft durch Freude) erbaut, und wurde später als Militärgelände der DDR genutzt. Diese beiden Epochen prägen die gesamte Entwicklung der beiden recht eigenständigen Erlebnisräume Ostseebad Binz und Prora, sowie ihr Hinterland um das Schloss Granitz, die Feuersteinfelder und das Naturerbezentrum. Künftig sollen diese unter dem Dach **Binzer Bucht** gemeinsam vermarkteten Teilräume stärker profiliert und individuell in ihrer Angebotsstruktur und Erlebnisqualität gestärkt werden.

Die Destination verfügt insgesamt über eine sehr ausgeprägte und etablierte touristische Angebotsstruktur. Im Jahr 2019 verzeichnete sie **ca. 2.8 Mio. Übernachtungen.** Neben 123 Übernachtungsbetrieben mit ca. 20.000 Betten, sind einige touristische Schlüsseleinrichtungen hervorzuheben, die das Profil der Destination insgesamt prägen. Die größte Anziehungskraft haben dabei das Ensemble Kurhaus Binz und die Seebrücke Binz, das Jagdschloss Granitz im Biosphärenreservat Rügen und das Naturerbezentrum sowie der „Rasende Roland“.

Hinzu kommen weitere dezentrale öffentliche und private Einrichtungen, die für den hier vorliegenden Masterplan Beherbergung relevant sind und als Grundsteine der infrastrukturellen Weiterentwicklung der Binzer Bucht insgesamt dienen.

Ziel dieser Arbeit, ist im Rahmen der angestrebten Höherprädikatisierung strategische Grundlagenaussagen für die künftige Beherbergungsentwicklung mit dem Schwerpunkt Hotellerie mit konkreten Empfehlungen für Bestandsbetriebe und die Schließung von Angebotslücken durch gezielte Neuansiedlungen zu schaffen.

1.2 Aufgabenstellung und Zielsetzung

Gegenstand ist eine fokussierte und zielorientierte Analyse des Beherbergungsangebotes in der Binzer Bucht nach quantitativen sowie qualitativen Gesichtspunkten. Darauf aufbauend erfolgt das Herausarbeiten wesentlicher Herausforderungen und Chancen sowie die begründete Ableitung des Bedarfes. Der Masterplan bietet dann konkrete Vorschläge zur profilorientierten Weiterentwicklung des Bestandes und zur gezielten Ansiedlung von weiteren Angeboten.

Die Beantwortung der nachfolgenden Kernfragen steht dabei im Vordergrund des Masterplans:

- Wie wird das bestehende Beherbergungsangebot hinsichtlich **Quantität, Qualität, Modernität, Ausrichtung** sowie vor Allem hinsichtlich der **Eignung** und **Bedürfniserfüllung** der in der Binzer Bucht vorherrschenden **Ziel- und Gästegruppen** sowie des künftigen **Markenversprechens** bewertet?

1. Einführung

1.2 Aufgabenstellung und Zielsetzung

- Wie wird das **Beherbergungsangebot** aus fachlicher und aus Gastsicht **im Vergleich** zu den **relevanten geeigneten maritimen Wettbewerbsorten** auf ähnlichem Niveau (z.B. Kaiserbäder und Swinemünde auf Usedom, Lübecker Bucht etc.) bewertet?
- Welche **Entwicklungen** sind unter Berücksichtigung der relevanten **Rahmenbedingungen** auf der **Nachfrageseite** und der Angebotsseite aktuell sowie zukünftig zu erwarten? Zu welchen Zeitpunkten herrschen Engpässe im vorhandenen Angebot vor?
- Welche **Szenarien** lassen sich für die **künftige Entwicklung in der Binzer Bucht**, speziell unter Berücksichtigung der noch laufenden / geplanten Maßnahmen in Prora ableiten? Was folgt daraus für den konkreten Beherbergungsbedarf mit Schwerpunkt Hotellerie?
- Welche **Gästebedürfnisse** können mit dem bisherigen Angebot nicht befriedigt werden? In welchen Segmenten herrschen Lücken vor?
- Welche **konkreten Beherbergungskonzepte** sind im Falle eines grundsätzlichen **Bedarfes für die Binzer Bucht**, speziell Binz unter Berücksichtigung aktueller gastgewerblicher Trends und Entwicklungen zukunftsfähig und in welchem Umfang bestehen in der Binzer Bucht Entwicklungsmöglichkeiten?
- Welche **Eckdaten hinsichtlich Qualität, Quantität, konzeptioneller Ausrichtung sowie Standort-Anforderungen** lassen sich für zusätzlich zu schaffende Beherbergungsangebote mit **Schwerpunkt Hotellerie** ableiten?
- Welche **ökonomischen Aspekte** sind bei den in Frage kommenden Segmenten zu beachten (Standortkriterien, Größe, Ausrichtung, Betreiberwahl...)?
- Welche **Synergieeffekte** ergeben sich mit den vorhandenen und zukünftigen Einrichtungen der touristischen Infrastruktur im direkten und weiteren Umfeld?

1. Einführung

1.3 Aufbau der Studie

Der Masterplan setzt sich aus folgenden sieben wesentlichen Bestandteilen zusammen:

- **Trends und Entwicklungen:** Zur Veranschaulichung und zum intensiveren Verständnis werden für die Binzer Bucht relevante Trends aufgezeigt.
- **Rahmenbedingungen:** Veranschaulichung der wesentlichen Rahmenbedingungen am Standort, hierunter insbesondere der Entwicklungsprozess step2029, der Masterplan "Infrastruktur" und "Prora-Mitte" und die dabei erarbeiteten Zieldefinitionen sowie die Zielerlebnisräume für das Ostseebad Binz und Prora
- **Zielgruppen:** Charakterisierung der derzeitigen und zukünftigen Zielgruppen (Übernachtungsgäste nach Herkunft, Reisemotiv, Altersstruktur usw.)
- **Quantitative Auswertung:** Analyse der touristischen Nachfrage-Entwicklung und der Region, auch im Vergleich mit den relevanten Wettbewerbern hinsichtlich Übernachtungen, Ankünften, Aufenthaltsdauer, Saisonalität
- **Qualitative Auswertung:** Qualitativer Mitbewerbervergleich mit wettbewerbsrelevanten Standorten sowie Analyse der Struktur des Beherbergungsangebotes, Markendurchdringung, Neueröffnungen, Thematisierungen des Hotelangebotes
- **SWOT-Analyse:** Zusammenfassende SWOT-Analyse und Bewertung der gegenwärtigen sowie der in Planung und Realisierung befindlichen Beherbergungsbetriebe in der Binzer Bucht auf Basis aller zuvor untersuchten Bewertungskriterien und in Relation zu den Anforderungen der angesprochenen Zielgruppen und zum Wettbewerb, mit Herausarbeiten der Potenziale und Herausforderungen
- **Ableitung des Beherbergungsbedarfes:** Ableitung und Abschätzung des konkreten segmentspezifischen Bedarfes in bestimmten Betriebsarten, mit Schwerpunkt Hotellerie, einschließlich der Ableitung ggf. zusätzlicher Übernachtungskapazitäten an der Binzer Bucht.

1.4 Prozessablauf

Der Erarbeitungsprozess zur Übernachtungsbedarfsanalyse gliedert sich in die folgenden aufeinander aufbauenden Arbeitspakete:

- **Schritt 1:** Fokussierte Erfassung der Ausgangssituation in der Beherbergung:
- **Schritt 2:** Ermittlung und Charakterisierung des zukünftigen Beherbergungsbedarfes

2 Trends & Entwicklungen

2. Ausgewählte Trends

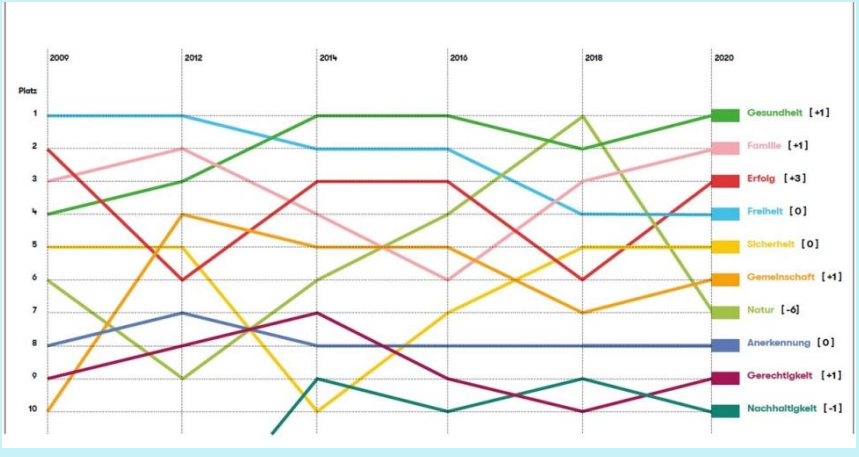
2.1. Trends und Entwicklungen für die Binzer Bucht

Wertewandel

Wesentliche Entwicklungen und sich wandelnde Rahmenbedingungen im Tourismus in Deutschland erfordern eine zukunftsorientierte touristische Aufstellung der Binzer Bucht. In den vergangenen Jahren zeigt sich in Deutschland ein stetiger **Wandel der Lebensstile und -gewohnheiten**. Besonders Themen wie **Natur, Gesundheit** und **Familie** waren in den letzten Jahren zentrale Themen und Bedürfnisse der Deutschen. Mit Eintreten der Corona-Pandemie sind allerdings die eigene Gesundheit und die nahestehender Personen und auch der eigene wirtschaftliche Erfolg, bzw. damit die eigene **finanzielle Absicherung** in den Fokus gerückt. Das Bestreben nach einer intakten Natur hatte zwar vor der Pandemie generell an Bedeutung verloren, doch Naturerlebnis als Reisemotivation hat speziell im 2. Halbjahr 2020 deutlich zugenommen. Inwieweit sich mit dem Rückgang von Infektionszahlen und der Rückkehr zu Vor-Krisenniveau auch die Werte der Bundesbürger auf das ursprüngliche Ranking zurückbilden, ist heute noch nicht absehbar. Es ist jedoch davon auszugehen, dass das Thema **Gesundheit in Verbindung mit Naturerlebnissen und Sicherheit** auch in den kommenden Jahren eine zentrale Rolle beim Reisen und damit bei der Auswahl des Urlaubszieles spielen wird. Vor allem der Trend zu Inlandsreisen hat erneut nach dem 1. Lockdown ab Sommer 2020 zu einem Boom heimischer Feriendestinationen und Kulturstädte geführt und dürfte auch nachhaltig anhalten. Die Binzer Bucht besitzt in diesem Kontext optimale Voraussetzungen und Chancen in der weiteren touristischen Entwicklung.

Exkurs: Werteindex 2020

Der Werte-Index wird seit 2009 alle zwei Jahre erhoben und analysiert Postings der populärsten deutschen Websites, Communities und Blogs quantitativ und qualitativ daraufhin, wie User grundlegende gesellschaftliche Werte im deutschen Web diskutieren. Letztmalig erhoben Ende 2019 kurz vor der Pandemie.



Quelle: kantartns.de

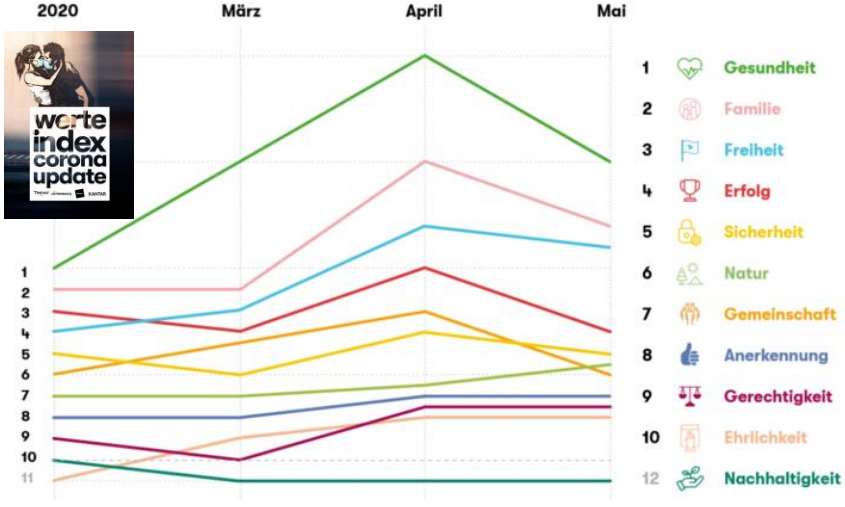
2. Trends & Entwicklungen

Es lassen sich aus dem **nebenstehenden Werteindex-Update „Corona“** der ersten fünf Monate des 2. Corona-Jahres 2021 gewisse Tendenzen ableiten:

Deutlich erkennbar daraus ist wie aufgeführt, dass die Bedeutung der eigenen Gesundheit, der Familie und Freiheit mit dem Anstieg an Infektionszahlen, Intensivpatienten und dem Mangel an Impfstoff Anfang des Jahres 2021 seinen Höhepunkt hatte und sich dann mit Rückgang der Inzidenzen und der Verfügbarkeit von Impf- und Testmöglichkeiten zumindest etwas entspannt hat. Weiterführende und aktuelle Analysen hierzu liegen bislang nicht vor.

Wir gehen jedoch davon aus, dass das Thema Gesundheit in Verbindung mit Naturerlebnissen und Sicherheit auch in den kommenden Jahren eine zentrale Rolle beim Reisen und damit bei der Auswahl des Urlaubszieles sein wird. Die **Binzer Bucht mit Prorer Wiek, dem Schmachter See und dem Waldgebiet der Granitz** bildet in diesem Kontext optimale Voraussetzungen und Chancen in der touristischen Entwicklung.

Trend Werteindex 2021



Quelle: Trendbüro Werteindex 2021

Hinweis: Der Werte-Index wird seit 2009 alle zwei Jahre erhoben und analysiert Postings der populärsten deutschen Websites, Communities und Blogs quantitativ und qualitativ daraufhin, wie User grundlegende gesellschaftliche Werte im deutschen Web diskutieren.

2. Exkurs: Auswirkungen Corona

2.2 Auswirkungen der Corona-Pandemie auf das Reiseverhalten

Noch ist der weitere Verlauf der COVID 19 Pandemie nicht absehbar, um seriöse Trends hinsichtlich der **nachhaltigen Auswirkungen** auf das Reiseverhalten ableiten zu können. Dennoch lassen sich aus den bisher vorliegenden Experten-Meinungen, Analysen und Verbraucher-umfragen neue Bedürfnisse und Wünsche erkennen, von denen einige gerade **für die Binzer Bucht** bedeutend sein könnten:

So stellt der ADAC in einer aktuellen Studie zu den Auswirkungen der Corona-Pandemie fest, dass die Menschen mittelfristig wieder in gleicher Form reisen wollen, wie vor der Pandemie: Die Corona-Effekte äußern sich jedoch gemäß der durchgeführten ADAC Befragung in einzelnen Verschiebungen:

Wunsch nach mehr Sicherheit: Reiseziele, die vergleichsweise schnell und vor Allem mit dem eigenen PKW erreichbar sind, dürften demnach weiterhin bevorzugt werden. Die Verkehrsgunst mit Bahn oder Flugzeug rückt damit zunächst in den Hintergrund, die Erreichbarkeit mit dem PKW, ein gutes Straßennetz, gut gelegene und ausreichende Parkmöglichkeiten gewinnen hingegen an Bedeutung. Auch bei der Wahl der Unterkunft dürfte der Aspekt möglicher Kontaktreduzierungen und die Einhaltung von Hygienestandards auch zukünftig eine Rolle spielen. So gewinnen – laut ADAC Studie - **Ferienwohnungen, Campingplätze und kleinere Hotels gegenüber größeren Hotels an Bedeutung**. Dies kann insbesondere auch eine Chance für die Privathotellerie und Ferienwohnungsanbieter sein, aber auch für Unterkünfte die über groß-zügige Flächen verfügen. Hotelimmobilien, die mit dem Ziel einer optimalen Flächeneffizienz über eine möglichst hohe Anzahl an Zimmern verfügen, könnten an Nachfrage einbüßen.

Entschleunigung, aber Intensivierung der Erlebnisse: Die durch den Lockdown erzwungene Vollbremsung des schnelllebigen Alltags hat bei vielen Menschen einen Sinneswandel eingeleitet: Abkehr vom Erlebnis-Konsum hin zu einem entschleunigenden Erleben und der Schärfung der Sinne. So ist gemäß der ADAC Studie eine Tendenz zu weniger, aber zur fokussierten intensiveren Reise festzustellen. Eine Chance für die vielfältigen Naturlandschaften der Binzer Bucht, sich mit ergänzenden Angeboten zu profilieren.

Verschmelzung der Lebensbereiche: Durch Home-Office und Home-Schooling sind gerade in den letzten Monaten Lebensbereiche der Arbeit, Familie und Freizeit ineinander verschmolzen. Dank wachsender Digitalisierung könnte das Büro als ständiger, fester Arbeitsort für zahlreiche Beschäftige überflüssig werden. Dies ermöglicht das temporäre Arbeiten in einer anderen Umgebung sowie die Verbindung mit Ferienerlebnissen auch außerhalb der üblichen Ferienzeiten. Wir sehen diesen Trend als große Chance, mehr Kurzurlauber zu generieren, bzw. die Verweildauer zu verlängern. Unterkünfte mit gut **ausgestatteten und inspirierenden Arbeitsbereichen** in den Zimmern und öffentliche Flächen (Co-Working) könnten von dieser Entwicklung profitieren.

Zunehmende Digitalisierung bei geschäftlichen Reisen: Die zwangsweise Verlagerung des geschäftlichen Lebens ins Homeoffice sowie die Reisebeschränkungen führten in 2020 jedoch auch zu einer drastischen Abnahme im Geschäftstourismus. Die durchaus positiven Erfahrungen mit Telefon- und Video-Konferenzen dürften nachhaltig zu spürbaren Einbußen bei Geschäfts- und Tagungsreisen führen, zumal Reise- und Übernachtungskosten sowie Arbeitszeit gespart werden kann. (Siehe auch Exkurs Trend im MICE Segment)

Quelle: ADAC Tourismusstudie: *Die Corona-Pandemie und ihre Wirkung auf die Reiselust der Deutschen.* Basis: Online Befragung (in Zusammenarbeit mit GfK Consumer Panels & Services) der deutschen Bevölkerung ab 18 Jahren, Erhebungszeitraum 26.10. bis 04.11.2020 1).

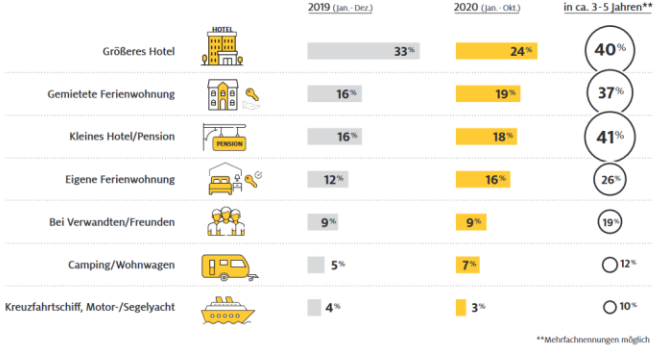
2. Trends & Entwicklungen

2.3 Exkurs: Trends im Ferienwohnungsmarkt

Unter dem Eindruck der Corona-Pandemie hat insbesondere die Nachfrage nach Ferienwohnungen spürbar zugenommen. Einhergehend mit dem Boom des Inlandstourismus haben Ferienwohnungen insbesondere auch an ruhigeren, abgelegeneren Orten an Attraktivität gewonnen.

Kleine Urlaubseinheiten und individuelle Urlaubsarten wie Ferienhäuser und Camping holen bei der Beliebtheit auf

Wie aus einer repräsentativen Befragung der ADAC Markt- und Meinungsforschung hervorgeht, hat die Corona-Pandemie zu Verschiebungen in Richtung der Ferienwohnungen beigetragen. Perspektivisch, in 3-5 Jahren, könnte der Übernachtungsanteil in Richtung der Ferienwohnungen weiter zunehmen. Rund 37% der Befragten geben an, im Rahmen ihres Haupturlaub in 3-5 Jahren in einer gemieteten Ferienwohnung übernachten zu wollen.



Quelle: ADAC Tourismusstudie: „Die Corona-Pandemie und ihre Wirkung auf die Reiselust der Deutschen"
Frage: Wo wurde auf Ihrer Haupturlaubsreise hauptsächlich übernachtet?/ Welche der Unterkunftsarten kommen für Sie bei zukünftigen Reisen in ca. 3-5 Jahren für Ihren jeweiligen Haupturlaub am ehesten in Frage?

Ferienwohnungen zunehmend als Kapitalanlage und Zweitwohnsitz

Insgesamt wurden in **Deutschland** im Jahr **2020** rund **41,5 Millionen gewerbliche Übernachtungen in Ferienhäusern oder -wohnungen** getätigt. Vor Beginn der Corona-Pandemie im Jahr 2019 lag die Anzahl der Übernachtungen noch bei mehr als 48 Millionen. Neben den gewerblich erfassten Übernachtungen, kommen noch eine Vielzahl an Übernachtungen auf dem privaten Ferienhausmarkt hinzu - diese werden jedoch nicht offiziell registriert. Laut dem Statistischen Bundesamt waren im Jahr 2021 insgesamt 11.443 gewerbliche Ferienhäuser und -wohnungen in Deutschland geöffnet.

Der **Zuwachs an Ferienwohnungen auf Rügen** ist vor Allem auch der gestiegenen **Nachfrage durch Privatanleger** zurückzuführen. Hier steht die Rendite nicht unbedingt im Vordergrund, sondern die Geldanlage in eine "schöne Immobilie". **Die zu erwartende Vermietbarkeit und Übernachtungsnachfrage am Urlaubsort ist für die Kaufentscheidung eher sekundär**. Die Corona Pandemie, aber das niedrige Zinsniveau und befürchtete Inflationsentwicklungen haben bei noch mehr Menschen den Wunsch nach einem Zweitwohnsitz im Grünen oder am Wasser hervorgerufen. So wurde gemäß einer Umfrage der IfD Allensbach bereits in 2020 ein Zuwachs an Ferienimmobilienbesitzern von 21% gegenüber Vorjahr registriert. Dabei gehört die Insel Rügen gemäß eines Preisrankings von Engel & Völkers zu den sechs teuersten Destinationen für Ferienwohnungen in Deutschland, was ein Indiz für die gestiegene Immobiliennachfrage ist.

Die Corona-Pandemie führt zu Veränderungen der Reisepräferenzen der Deutschen. Insbesondere **Ferienwohnungen** erweisen sich als **Profiteure des wandelnden Reiseverhaltens**. Dieser Trend dürfte sich in den nächsten Jahren noch weiter verstärken. Dabei rücken **Ferienwohnungen** auch als private **Kapitalanlagen** immer mehr in den Vordergrund des Interesses.

Quelle: Engel & Völkers: Marktbericht Ferienimmobilien Deutschland 2021

2. Trends & Entwicklungen

2.4 Exkurs: Trends im Bereich der Erlebnishotellerie und Erlebnis-gastronomie

Die zunehmende Erlebnisorientierung und das Phänomen des Erlebniskonsums spiegeln sich in dem seit Anfang der neunziger Jahre diskutierten Konzept der Erlebnisgesellschaft wider, welche beschreibt, dass Kunden persönlich zugeschnittene, einprägsame und denkwürdige mit Emotionen verbundene Erlebnisse wünschen.

Erlebnisinszenierung berücksichtigt gleichermaßen räumliche und infrastrukturelle als auch atmosphärische Elemente. Während die **Erlebnisinszenierung** ihren Ursprung insbesondere in künstlich geschaffenen Anlagen wie Themen- und Freizeitparkt hat, hat sie sich in der Zwischenzeit auch auf das herkömmliche Tourismusprodukt im Sinne der Destinationen, die Hotellerie und die Gastronomie übertragen.

Erlebnisinszenierung und -design in der Hotellerie und Gastronomie

Erlebnisinszenierung findet in der Hotellerie insbesondere in Form von Themen- und Designhotels und in der Gastronomie in der Themen- und Event-Gastronomie zum Ausdruck, die eine bestimmte „Story“ in ihren Vordergrund rücken und diese im Design und ihrem Programm zum Ausdruck bringen. Folgende Erfolgsfaktoren sind entscheidend:

- Durchgängige und detailreiche **Inszenierung des Angebotes**
- **Einbezug der Gäste** in die „Geschichtenerzählung“
- **Thematische Erlebnisprogramme** und –pakete, die **Interaktion und Aktivität** ermöglichen und einen hohen Erinnerungswert haben
- **Themenorientiertes Speisen** z.B. in Form eines Ritteressens
- **Einbezug der Gäste**, z.B. in Form eines Krimi-Dinners
- **Unterhaltung**, z.B. in Form von Varieté oder Cabaret

Themen- und Designhotels – und Restaurants schaffen besondere Erlebnisse

Bretterbude, Heiligenhafen



Pop Up Kitchen Heidelberg Spiegelsaal eh. Grandhotel



Hotel mama thresl, Saalbach-Hinterglemm





Die dargestellten ***Best-Practice Beispiele*** veranschaulichen die vielfältigen Umsetzungsmöglichkeiten von Erlebnisdesign in der Praxis:

- **Bretterbude Heiligenhafen** als Themenhotel für Surfer- und Skater
- **Design- und Ski-Hotel mama thresl** mit dem Leitgedanken „Urbane Seele trifft auf die Alpen“ („urban soul meets the alps“)
- **Pop Up Kitchen Heidelberg** als Pop-up Themenrestaurant

Insbesondere die **Corona-Pandemie** hat zu einer **Verstärkung der Erlebnissehnsucht** und damit verbunden auch zu **gestiegenen Anforderungen an Service und Erlebnis** beigetragen.

2. Trends & Entwicklungen

2.5 Exkurs: MICE-Trends

Die Corona Pandemie hat die gesamte MICE-Branche vor neue Herausforderungen gestellt. Die **Auswirkungen der Corona-Pandemie haben das MICE-Segment** (MICE = Meetings, Events, Conferences & Events) maßgeblich verändert. Dabei stützen sich die nachfolgenden Erkenntnisse u.a. auf das jährlich erscheinende Meeting- & Event Barometer des German Convention Bureau, das auf Basis einer repräsentativen Befragung bei Veranstaltungsstätten und Tagungshotels jährlich erstellt wird und erste Trends abbildet:

- **Digitale Formate bleiben von Bedeutung**: Nachhaltig könnte dies zu einem Rückgang an Präsenzveranstaltungen führen. Denn rein virtuelle Veranstaltungen werden in der Regel vom Büro/ Homeoffice oder einem Streamingstudio durchgeführt und weniger in Tagungsstätten oder Hotels. Es sind Räume bereitzustellen, die eine spontane hybride Teilnahme an einem Meeting ermöglichen.
- **Nachfrage nach Präsenzveranstaltungen auf Erholkurs**: Eine professionelle Tagungs- und Kommunikationstechnik stellt damit eine Grundvoraussetzung der Tagungsstätten dar. Vor allem internationale Teilnehmer:innen aus dem entfernten Ausland oder Übersee dürften zunehmend online teilnehmen und damit auch keine Unterkunft benötigen. Im Vergleich zu 2021 nimmt die Anzahl an reinen Präsenzveranstaltungen wieder stark zu, jedoch geht damit ein Rückgang der hybriden Veranstaltungen einher.
- **Nachhaltigkeit zunehmend im Fokus:** Die Nachfrage nach nachhaltigen Produkten prägt auch die Konzeption und inhaltliche Gestaltung von Events sehr stark. Gerade im Zuge des Klimawandels erhält das Green Meeting eine neue Bedeutung. Veranstaltungsorte sollten nachhaltig eine positive Öko-Bilanz aufweisen können.

Quelle: Meeting- & EventBarometer Deutschland 2022/2023

Die Corona-Pandemie hat diesen Effekt noch einmal deutlich beschleunigt. Nachhaltigkeit spielt in den Veränderungsprozessen der Gesellschaft dabei eine bedeutende Rolle. Die nachhaltige Gestaltung von Events umfasst dabei nicht nur ökologische-, sondern auch ökonomische und soziale Aspekte.

Weiterhin hohe Bedeutung an **Face-to-Face Events** und **Netzwerken**: Dies bedeutet, dass gerade Locations mit besonderem Erlebnis-Charakter bzw. außergewöhnlichen Rahmenprogrammen sich nachhaltig profilieren können.

Flexibles Arbeiten und Verschmelzung von Arbeit und Freizeit: Der gesellschaftliche Wandel, der von einer zunehmenden Verschmelzung von Arbeit und Freizeit geprägt ist, wirkt sich bis hin in das Gastgewerbe und auch das MICE Segment aus. Multifunktionale Räume mit einem hohen Anspruch an Funktionalität und Aufenthaltsqualität und Flächen für Firmen, B2B-Gruppen, Workation-Gäste, aber auch Einheimische, sind in Zukunft gefordert.

Angesichts der sich abzeichnenden Veränderungen im Veranstaltungsgeschäft sind der Bedarf und die inhaltliche Ausgestaltung von MICE-Flächen genau zu prüfen.

Zukunftspotential haben vor allem diejenigen Veranstaltungsstätten, die über eine **außergewöhnliche Eventlocation** und spezielle **Rahmenprogramme** verfügen, die neben den klassischen Anforderungen an Meetings- und Events auch weitere Services und moderne Flächen der Freizeit und der **Begegnung im analogen** und **digitalen Raum** bereithalten. Außerdem geht es die Möglichkeit eines lockeren und ungezwungenen Austausches sowie dem interdisziplinären voneinander lernen. Die entsprechenden Räume / Angebote gilt es zu schaffen.

3 Rahmenbedingungen

3. Rahmenbedingungen

3.1. Hinführung

Gegenstand dieses Masterplans ist eine fokussierte und zielorientierte Analyse des Beherbergungsangebotes im Ostseebad Binz, Prora, und der Binzer Bucht in der Gesamtheit, nach quantitativen sowie qualitativen Gesichtspunkten.

Der hier vorliegende Masterplan ergänzt den parallel erarbeiteten Masterplan "Infrastruktur" und "Prora-Mitte" um eine Bedarfsanalyse im Bereich der Beherbergung für die Binzer Bucht insgesamt. Das nachfolgende Kapitel skizziert für den entsprechenden Abgleich auszugsweise die wichtigsten Ergebnisse und Erkenntnisse der Masterpläne "Infrastruktur" und "Prora-Mitte", insbesondere die übergeordneten Zieldefinitionen und die erarbeiteten Zielerlebnisräume, jeweils separat für den Erlebnisraum Binz und den Erlebnisraum Prora – unter Berücksichtigung des parallel laufenden Höherprädikatisierungsprozesses.

3.2 Zieldefinitionen im Bereich der Beherbergung

Folgende Ziele wurden zunächst im Rahmen des step2029, welcher als gesamtgemeindlicher Entwicklungsprozess geplant wurde, für den Bereich der Beherbergung festgehalten:

- Erweiterung saisonaler Wohnungsangebote (Apartments, Boardinghouses mit hotelähnlichen Serviceleistungen o.ä.)
- Übernachtungsangebot: „Dämpfung" des Kapazitätsausbaus von Hotels und Pensionen bei gleichzeitiger Ausdifferenzierung von Spezialangeboten.
- gezielte Schaffung neuer segment- und themenbezogener Hotel- beziehungsweise Beherbergungskapazitäten, die den avisierten Markendefinitionen gerecht werden.
- Markenthema: Weitere Optimierung der Aufladungsthemen "Natur" (insb. Granitz), "Kulinarik" (Sternerestaurants, hochwertige Hotellerie v.a. im Ostseebad Binz).

Im Rahmen des Masterplans wurden Zieldefinition zur Gesamt-Infrastrukturentwicklung in der Binzer Bucht unter **Einbindung** der **Markenphilosophie Binzer Bucht,** unter Berücksichtigung der Bedürfnisse von Gästen und Einheimischen sowie einer übergeordneten Entwicklungsperspektive formuliert.

Die **Zieldefinitionen** wurden gemeinsam mit dem Auftraggeber in der Intensivklausur erarbeitet und basieren auf den Analyseergebnissen mit der erstellten Stärken-Schwächen-Matrix, den Trendentwicklungen, der nachgeschärften Markenphilosophie und berücksichtigen die im **step2029** formulierten Ziele.

Aufbauend auf dem Masterplan "Infrastruktur" und dem Masterplan "Prora-Mitte", können die Zieldefinitionen nun im Rahmen dieses Masterplans auch im Hinblick auf Ihre **Umsetzbarkeit im Bereich der Beherbergung** überprüft werden.

Die Zieldefinitionen, die angedachte Markenphilosophie und Zielerlebnisräume sind auf den nachfolgenden Seiten als Rückblick und zur weiteren Einordnung und der Einordnung des Beherbergungsbedarfes in **Kapitel 7** kompakt zusammengefasst:

3. Rahmenbedingungen – 3.3 Markenkonzept Binzer Bucht (1/6)

Markenarchitektur Binzer Bucht.

Wichtiges auf einen Blick

Essenz. Unsere Identität auf das Wesentliche reduziert	**Legendary.**				
Leitgeschichte, die man leicht weitererzählen kann	**Binzer Bucht. Eine neue Generation, ein neuer Luxus.** Zukunftsverantwortlich & emotional nachhaltig schaffen wir phantastische Momente und "Einmal im Leben!"-Erfahrungen. Wir gestalten Bedeutendes, Normbrechendes und grandios Kreatives, das Menschen zum Staunen bringt.				
Der Claim, der aktiviert	**The Sound of Binz.**				
Verhalten, Haltung und Markenversprechen, das wir verlässlich und wiederholt einlösen	**Weitblick.**	**Legendäre Begegnungen.**	**Alles, außer gewöhnlich.**	**Lage, Lage, Lage.**	Sieben Markenprinzipien, mit denen wir gemeinsam die Essenz der Marke - 'Legendary.' - lebendig machen
Markenerlebnisse, die die Summe an Erfahrungen abbilden	Strand, Promenade, Baltic Sea Region.	Unikate, verschollen und wieder-entdeckt.	Best Spot, Best Wave, Best Festivals.	Baukultur, die letzten ihrer Art.	1. Wie gestalten wir **Bedeutendes**, von dem andere gerne erzählen? 2. Was an uns ist **normbrechend** herausragend? 3. Womit bringen wir Menschen zum **Staunen**? 4. Was macht uns / machen wir **grandios kreativ**? 5. '**Einmal im Leben**' & 'I did it!' Erfahrungen bei uns? 6. Wie schaffen wir **phantastische Momente**? 7. Wie handeln wir zukunftsverantwortlich und **emotional nachhaltig**?
Werte, die uns prägen und den unverwechselbaren Charakter beschreiben	verantwortungsvoll	bedeutend	erstaunlich	wundersam	

Quelle: Gemeinde Binz - Saint Elmo`s Tourismusmarketing, 2023, Markenkonzept Binzer Bucht

3. Rahmenbedingungen – 3.3 Markenkonzept Binzer Bucht (2/6)



Quelle: Gemeinde Binz - Saint Elmo`s Tourismusmarketing, 2023, Markenkonzept Binzer Bucht

3. Rahmenbedingungen – 3.3 Markenkonzept Binzer Bucht (3/6)

Kernidee

“Legendäre“ Gestaltung der Marke

Legendäre Erlebnisse sind planbar, gestaltbar, erzählbar. Die Tonalität beschreibt Klang, Tempo und Stimmung der Markenstories.

Stilistik →	Tonalität →	Markenessenz & Leitgeschichte
Bravouröse Ästhetik ist positiver Neid. Geschicklichkeit, besonderes Können, Hervorhebend, Podeste	**fein, inspirativ, edel, weit, klar, sinnhaft, sinnvoll**	
Alles außer gewöhnlich. Raffinierte Materialien. Unikate, verschollen & wiederentdeckt.	**organisch, extravagant, reduziert, qualitativ, mutig**	
Erstaunliche Begegnungen und Interaktion. Überraschende Kombinationen, unerwartet und ungewöhnlich.	**erstaunlich, illuster, spielerisch, chillig**	
Kulturelle Höhenflüge und Gemeinschaft Freude am Tun, Spielerisches Entdecken. Pop-Up, virtuos	**weise, kreativ, malerisch, prachtvoll, erhaben, aktiv**	
Normbrechend Herausragendes schaffen. Gewagte Architektur, Gestaltung, Höhe, Tiefe, Weite. Ist das echt? Seeing is believing. Erhaben, innerlich weit	**bravourös, mutig, gewagt, zukunftsfähig, resilient**	**legendary** **Binzer Bucht. Eine neue Generation. Ein neuer Luxus.**

Quelle: Gemeinde Binz - Saint Elmo`s Tourismusmarketing, 2023, Markenkonzept Binzer Bucht

3. Rahmenbedingungen – 3.3 Markenkonzept Binzer Bucht (4/6)

Kernidee

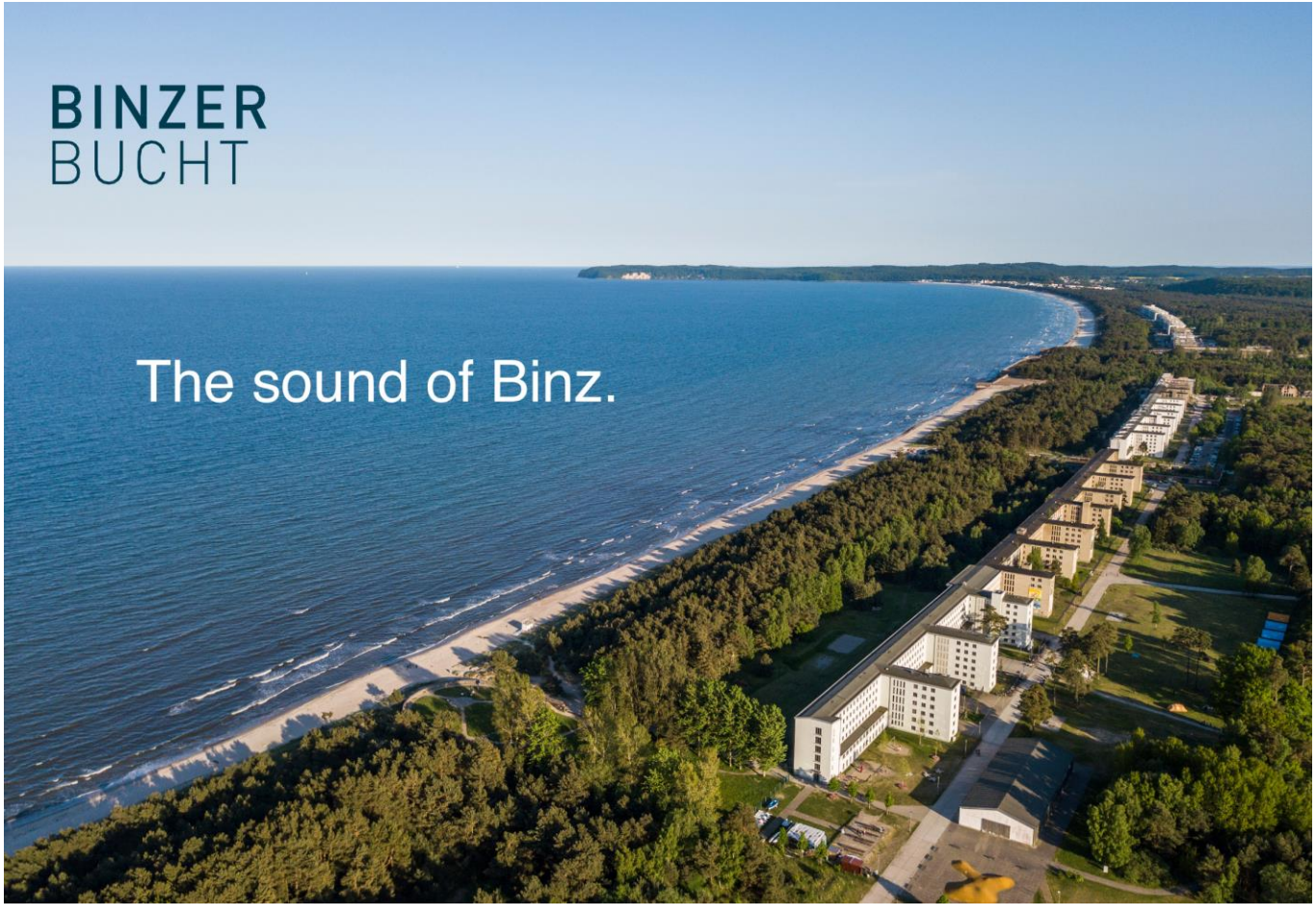
“Legendäre“ Markenerlebnisse verlässlich einlösen

Marke ist die verlässliche Wiederholung eines Verhaltens oder Versprechens aus Sicht der Menschen. Werden besondere Erfahrungen mit Bedeutung für uns Menschen wiederholt erzählt, erhalten Geschichten Legendenstatus. Legenden, die als Markenclaim für sich Begehrlichkeit wecken.

Erlebnis	→ Versprechen	→ Markenclaim
Best spot. Best wave. Best festival.	**Legendäre Begegnungen.**	
Baukultur. Die Letzten ihrer Art.	**Lage, Lage, Lage.**	**The sound of Binz**
Unikate. Verschollen und wiederentdeckt.	**Alles, außer gewöhnlich.**	

Quelle: Gemeinde Binz - Saint Elmo`s Tourismusmarketing, 2023, Markenkonzept Binzer Bucht

3. Rahmenbedingungen – 3.3 Markenkonzept Binzer Bucht (5/6)



Quelle: Gemeinde Binz - Saint Elmo`s Tourismusmarketing, 2023, Markenkonzept Binzer Bucht

3. Rahmenbedingungen – 3.3 Markenkonzept Binzer Bucht (6/6)

MARKENGRUNDSÄTZE BINZER BUCHT
WAS MACHT UNS LEGENDÄR?

1. Wie gestalten wir **Bedeutendes**, damit Menschen von uns **erzählen**?
2. Womit schaffen wir **normbrechend Herausragendes**?
3. Wie ermöglichen wir **Erstaunliches** zu **entwickeln**?
4. Was und wie realisieren wir **grandios kreativ**?
5. **Einmal im Leben** - womit verhelfen wir zu legendenhaften Taten (I did it.)?
6. **Flow, Zeit, Raum** - wie verwirklichen wir phantastische **Momente**?
7. Wie handeln wir herausragend **zukunftsverantwortlich, emotional nachhaltig**?

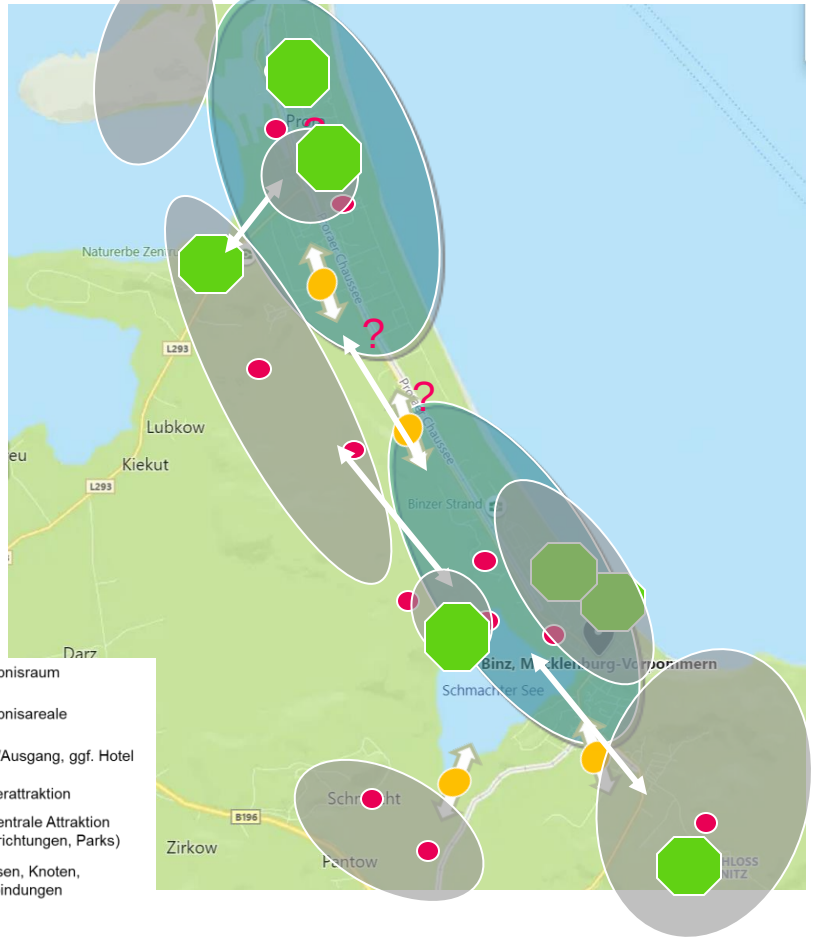
Quelle: Gemeinde Binz - Saint Elmo`s Tourismusmarketing, 2023, Markenkonzept Binzer Bucht

Übertragung auf die Binzer Bucht: Entwicklung der Destination ausgehend von zwei Nuklei: Binz und Prora sowie Inwertsetzung des „Hinterlandes“





Und weitere…









3. Rahmenbedingungen

3.4 Zieldefinition Erlebnisraum Ostseebad Binz

- ✓ **Ausrichtung:** Maritime Architektur, Bäderarchitektur, gelebte Tradition, Individualität, Vertrautheit, Abwechslung, Spannung, Kompaktheit
- ✓ **Ziel-Klassifikation:** 4* - 4*S
- ✓ **Themenfokus:** Baden & Meer, Genießen, Gesundheit, Kunst und Kulinarik, niveauvolle Regeneration in historischem Bäderambiente
- ✓ **Schlüsselprojekte:** Seebrücken-Verlängerung, Seeplattform, Kurhaus/Kurplatz, Saunalandschaft, Garten-Vernetzung und Attraktivierung, Bahnhof und See-Achse, Thema Müther, Welcoming (Ortseingänge, Anlaufstellen), Strandpromenade, Strände



Quelle: Instagram/Ostseebad.Binz


Quelle: Ostseebad.Binz


Quelle: Instagram/Ostseebad.Binz


Quelle: Havel-Therme.de



3. Rahmenbedingungen

Suprastruktur

Die Suprastruktur im Ostseebad Binz ist geprägt von einer vielfältigen Beherbergungsstruktur auf der einen Seite und von der Gastronomie, dem Einzelhandel und dem Transport auf der anderen Seite. Die nachfolgenden Zieldefinitionen zeigen, dass insbesondere die **Qualität der suprastrukturellen Anbieter** bereichsübergreifend gesteigert werden soll.

Suprastruktur: Beherbergungsgewerbe

Im Kontext der Beherbergung schließt der definierte Erlebnisraum Ostseebad Binz an die übergreifende Zielsetzung an, das Beherbergungsangebot behutsam weiterzuentwickeln und zu ergänzen und eine **inhaltliche Ausdifferenzierung durch Spezialangebote** herbeizuführen.

Dabei wird, wie eingeführt, eine Ziel-Klassifikation von **4*-4*S** angestrebt, was Ausdruck einer klaren **Qualitätsoffensive** ist. Es sollen insbesondere auch **Thematisierungen** umgesetzt werden sowie **Boutique-Hotels**, aber auch **gesundheitsorientierte Hotelangebote** geschaffen bzw. ausgebaut werden.

Das Beherbergungsgewerbe nimmt damit eine maßgebliche Funktion in der Weiterentwicklung des Ostseebads Binz als Qualitätsdestination ein. Nähere Ausführungen sind dem gesonderten Masterplan Beherbergung zu entnehmen.

Suprastruktur: Einzelhandel und Gastronomie

Ein weiteres Teilsegment der Suprastruktur bilden der Einzelhandel und die Gastronomie. Die Zieldefinitionen im Bereich der Gastronomie sind ebenfalls Ausdruck eines Bestrebens, die Qualität zu steigern, andererseits auch durch eine spezialisierte Angebotsentwicklung noch stärker zielgruppengerechte Angebote zu schaffen:

- Ergänzung des Angebots um stärker fokussierte, spezialisierte Restaurants
- Orientierung an den Bedürfnissen von Familien einerseits aber auch gesundheitsbewussten und naturverbundenen Gästen andererseits
- Gewährleistung eines angemessenen Preis-/Leistungs-verhältnisses

Mit Hinblick auf den Einzelhandel sind speziell für den Erlebnisraum Ostseebad Binz die nachfolgenden Ziele festgelegt:

- Konzentration der Nahversorgung entlang der Haupt-verkehrsstraßen (Jasmunder Straße, Bahnhofstraße, Proraer Chaussee und Dünenstraße)
- Sicherung der breiten Nutzungsmischung im Einzelhandel und bei Dienstleistungen in den Erdgeschossbereichen des Zentrums
- Qualitätssteigerung im touristisch relevanten Einzelhandel (v.a. Bekleidung, Accessoires, Kunsthandwerk etc.

3. Rahmenbedingungen

Die Entwicklungsstrategie erfolgt grundlegend profil- und markenorientiert und wird demensprechend nach den Grundsätzen des **Erlebnisraumdesigns** konzipiert.

Der Erlebnisraum Ostseebad Binz soll möglichst systematisch zielgruppenbezogen auf Basis einer passgenauen markenkonformen Strategie (weiter)entwickelt werden. Entsprechend der dargelegten Zieldefinitionen gilt es insbesondere, den **Erlebnisraum Ostseebad Binz** als **maritimen Bäderstandort** zu profilieren. Die Erlebnisraumentwicklung wird durch die nachfolgenden Schlüsselentwicklungen und Vorhaben unterstützt:

Erlebnisareale

- **Alt-Binz** in Verlängerung bis zum Dünenpark als **Erlebnisareal** innerhalb des Erlebnisraums
- **Thematisierung und Profilierung** des Strands als eigenes Erlebnisareal

Potentialflächen und -Einrichtungen

- **Bahnhof:** Attraktivierung
- **Bernsteinklinik:** Entwicklung Logis und Wohnen
- **Gesundheitstouristische Inwertsetzung** des **Kurparks**
- **Seebrücke: Verlängerung** und **Erlebnischarakter**



Ankerattraktionen:

- **Vital- und Gesundheitsresort mit öffentl. Saunalandschaft** (in Verknüpfung mit Schmachter See) **Ausweitung** des **Erlebnisraums**
- **Kurhaus und Kurplatz** als Ensemble entwickeln

Übergeordnet: Garten-Vernetzung zwischen Kurpark, Park der Sinne (Schmachter See) - Wegeachse und ähnliche Einzelobjekte..

Verbindungsachsen:

- Neue **Verbindungsachse** zwischen **Bahnhof** und **Seeplattform**
- Aufwertung und **Profilierung** der **Achse** von der **Kunstmeile** zum **Schmachter See**
- **Quartierserschließung** an der **Achse Kurpark** zum **Müther Turm**

3. Rahmenbedingungen: Zielerlebnisraum Ostseebad Binz



3. Rahmenbedingungen: Bisheriger Ziel-erlebnisraum im Konversionsmanagement

3.5 Zielerlebnisraum Prora

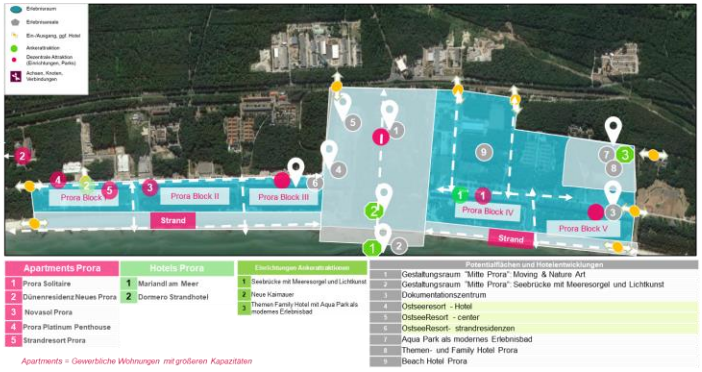
Entwicklungsziel:

Klar **strukturiertes** und **organisiertes Resort** mit einem **vollständigen Service-Design.**

Die Erlebnisraumentwicklung in Prora ist durch folgende Teilentwicklungen gekennzeichnet:

Gestaltungsraum Mitte Prora

- **Gestaltungsraum I „Projekt Seebrücke“:** Bau einer zur Erweiterung des Erlebnisraums und neuer Image Strahlkraft
- **Gestaltungsraum II „Kaimauer mit Meeresorgel, Lichtkunst und inszenierten Begegnungsflächen“:** Illuminierter Begegnungsraum und Eventveranstaltungsbereich rund um die Kaimauer zur Mobilisierung des touristischen Attraktivitäts-Potentials
- **Gestaltungsraum III „Moving & Nature Art“** zur Inszenierung der Waldflächen und Impulssetzung von Gesundheit, Erholung, Kunst und Lernen im *Kulturraum Wald* (Begrifflichkeit im Planungsprozess)
- **Gestaltungsraum IV Projekt „proraexperience“:** Umsetzung einer „digitalen Erlebniswelt“ mit zweitem Besucherzentrum, Wissensvermittlung, Verkauf, Vertrieb



Erlebnisareale

- **Profilierung** des **Strands** (Thematische Differenzierung zu Binz herstellen)

Verbindungsachsen:

- Strandeingänge

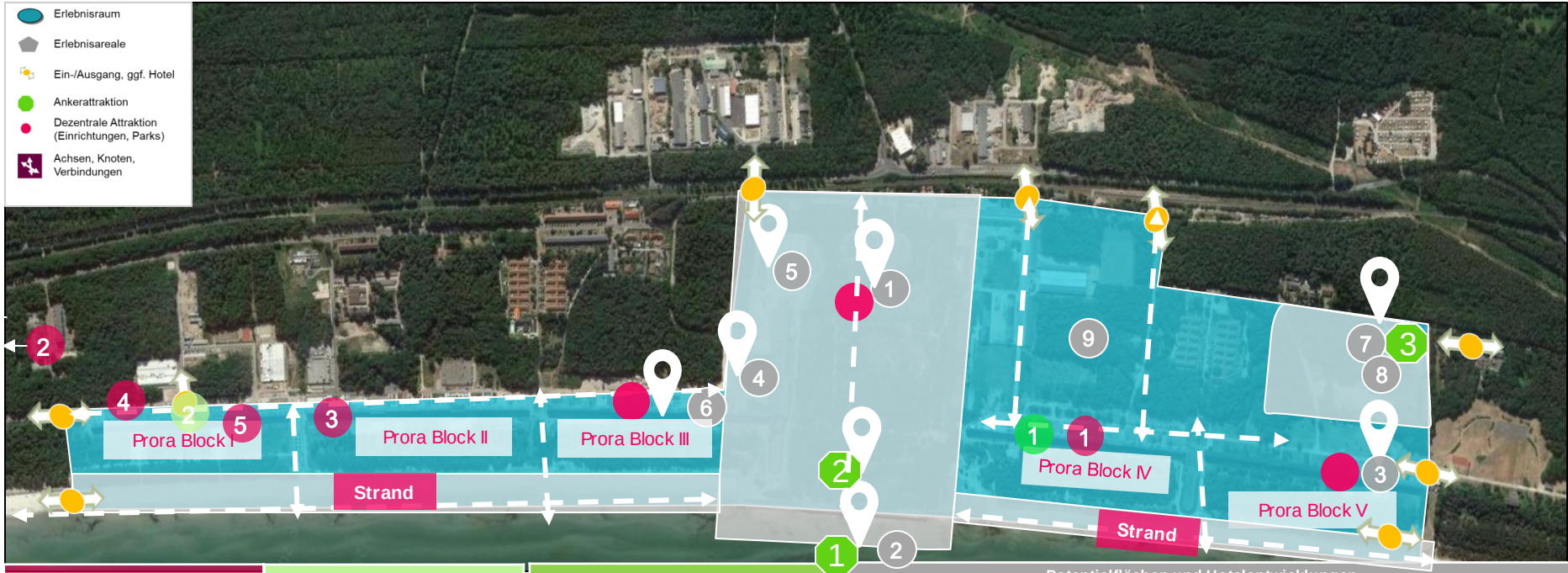
Potentialflächen

- Gestaltungsraum Mitte Prora mit den vier Teilprojekten
- Dokumentationszentren (Einzug in Prora Block V)
- Binzprora OstseeResort mit den drei Teilprojekten
- Aqua Park Prora als erlebnisorientiertes Freizeitbad mit umfassendem Allwetterangebot

Ankerattraktionen

- Seebrücke mit Meeresorgel und Lichtkunst
- Neue Kaimauer
- Themen Family Hotel mit Aqua Park Prora

3. Rahmenbedingungen: **Bisherige Zieldefinitionen Prora** – Ursprünglicher Zielerlebnisraum Prora (Konversion) vor dem Masterplan Prora Mitte



Apartments Prora	
1	Prora Solitaire
2	Dünenresidenz Neues Prora
3	Novasol Prora
4	Prora Platinum Penthouse
5	Strandresort Prora

Hotels Prora	
1	Mariandl am Meer
2	Dormero Strandhotel

Einrichtungen Ankerattraktionen	
1	Seebrücke mit Meeresorgel und Lichtkunst
2	Neue Kaimauer
3	Themen Family Hotel mit Aqua Park als modernes Erlebnisbad

Potentialflächen und Hotelentwicklungen	
1	Gestaltungsraum “Mitte Prora”: Moving & Nature Art
2	Gestaltungsraum “Mitte Prora”: Seebrücke mit Meeresorgel und Lichtkunst
3	Dokumentationszentrum
4	Ostseeresort - Hotel
5	OstseeResort - center
6	OstseeResort- strandresidenzen
7	Aqua Park als modernes Erlebnisbad
8	Themen- und Family Hotel Prora
9	Beach Hotel Prora

Apartments = Gewerbliche Wohnungen mit größeren Kapazitäten

3. Rahmenbedingungen: Übergang: Konversion zu Masterplan Prora-Mitte

Entwicklungsprozess Masterplan PRORA MITTE

Entwicklung eines detaillierten Masterplans "Prora-Mitte" für die Zukunft Prora Mitte unter dem Namen **„Prora Experience“** mit den Bestandteilen:

- Darstellen einer Vision und Mission
- Entwicklung von drei touristischen Kernleistungen
- Ausarbeitung zentraler Umsetzungsmaßnahmen zum Erreichen der Ziele im Kontext der drei touristischen Kernleistungen
- Erweiterung und Konkretisierung der Gestaltungsräume in Prora und Definition dazugehöriger Umsetzungsmaßnahmen

➢ **Die neu und weiterentwickelten strategischen Ziele und Erkenntnisse gilt es in den Zieldefinitionen des Gesamtmasterplans Infrastruktur zu berücksichtigen und zu aktualisieren.**

➢ **Die daraus resultierenden Änderungen hinsichtlich der Zieldefinitionen werden auf den folgenden Seiten dargestellt.**

➢ **WICHTIG: nicht alle Zieldefinitionen sind betroffen – primär Veränderungen der Gestaltungsräume**

➢ **Weiterhin relevante Zieldefinitionen:**

- *Mobilität*
- *Gastronomie und Einzelhandel*
- *Beherbergung*
- *…*



3. Rahmenbedingungen: Übergang: Konversion zu Masterplan Prora-Mitte

DIE VISION



Drei touristische Kernleistungen der Prora Experience, die an 365 Tagen im Jahr 24/7 regeneratives Leben in der Binzer Bucht bieten und eine Botschaft an Europa senden.

> REGENERATIVE ARCHITEKTUR ALS MARITIMES ARCHITEKTURERLEBNIS

> KREATIVES LERNEN UND ERFORSCHEN ALS INNOVATIVES MICE-TOURISTISCHES ANGEBOT

> ATMOSPHÄREN FÜR WERTVOLLE BEGEGNUNGEN ALS KÜNSTLERISCHE EVENT- UND FESTIVALLOCATION

3. Rahmenbedingungen: Aktualisierte Zieldefinitionen Prora

Zielerlebnisraum Prora *(Entwicklungsstand gem. Masterplan Prora und Masterplan Infrastruktur*)*

„Prora Experience“ – eine prototypische Seestadt der Zukunft als Landmark mit überregionaler Strahlkraft für regeneratives Leben in der Binzer Bucht und den drei folgenden Kernleistungen:

- *Regenerative Architektur als maritimes Architekturerlebnis*
- *Kreatives Lernen und Erforschen als innovatives MICE-touristisches Angebot*
- *Atmosphäre für wertvolle Begegnungen als künstlerische Event- und Festivallocation*

Erlebnisareale

- Strandbereich / Ostseeufer
- Prora Mitte
- Waldareale im hinteren Bereich

Potentialflächen und -Einrichtungen

- Strandbereich
- Marktplatz mit Kaimauer
- Waldbereich zwischen Strand und Gebäudeblöcken
- Gebäudeblöcke *(nicht Teil des Masterplan Prora Mitte)*
- Seestadtbereich *(nicht Teil des Masterplan Prora Mitte)*
- Waldgebiete im hinteren Bereich *(nicht Teil des Masterplan Prora Mitte)*

Ankerattraktionen (Umsetzungsmaßnahmen)

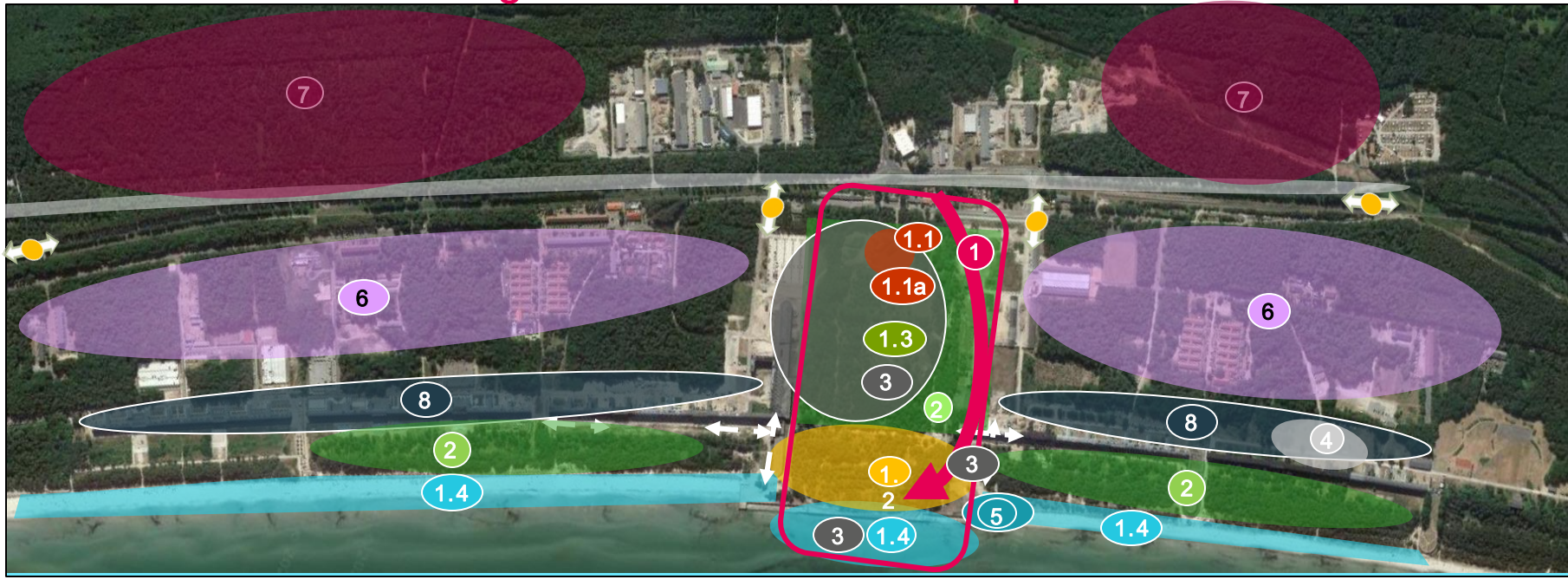
- Baltic Sea Tower *(Teil der Baltic Sea Bridge*)*
- Welcome Center Water World *(Teil der Baltic Sea Bridge*)*
- Landseitige Anbindung: Promenadendeck *(Teil der Baltic Sea Bridge*)*
- Seeseitige Anbindung: Seebrücke – „Land on Water“*(Teil der Baltic Sea Bridge*)*
- Kunst & Kulturwald
- Baltic Sea Campus
- Baltic Sea Lab
- Museumszone
- Wassersporthub - „Cold Hawaii – 3.0“

Verbindungsachsen:

- Baltic Sea Bridge als Verknüpfung verschiedener Ankerattraktionen und zentrales Erlebnis Proras

*Hinweis: Die detaillierten Zieldefinitionen für den Zielerlebnisraum Prora sind dem masterplan Infrastruktur- und Infrastrukturmanagement auf den Seiten 73-81 zu entnehmen.

3. Rahmenbedingungen: **Weiterentwicklung** der Gestaltungsräume und Definition der Umsetzungsmaßnahmen „Prora Experience“



1. BALTIC SEA BRIDGE	
1.1	**Baltic Sea Tower**
1.1.a	**Welcome Center**
1.2.	**Marktplatz / Kaimauer**
1.3.	**Landseitige Anbindung** - Promenadendeck
1.4.	**Seeseitige Anbindung** - inkl. Seebrücke

2. KUNST und KULTURWALD		
3. Baltic Sea Campus inkl. Baltic Sea Lab		
4. Museumszone		
5. WASSERSPORTHUB		
6.Seestadt*	**7. Waldareale***	**8. Gebäudeblöcke***

**noch nicht Bestandteil der Ausarbeitung Prora Mitte - im weiteren Prozess zu definieren*

4 Quantitative Auswertung

Touristisches Angebot und Nachfrage

4. Quantitative Auswertung



Vorbemerkung

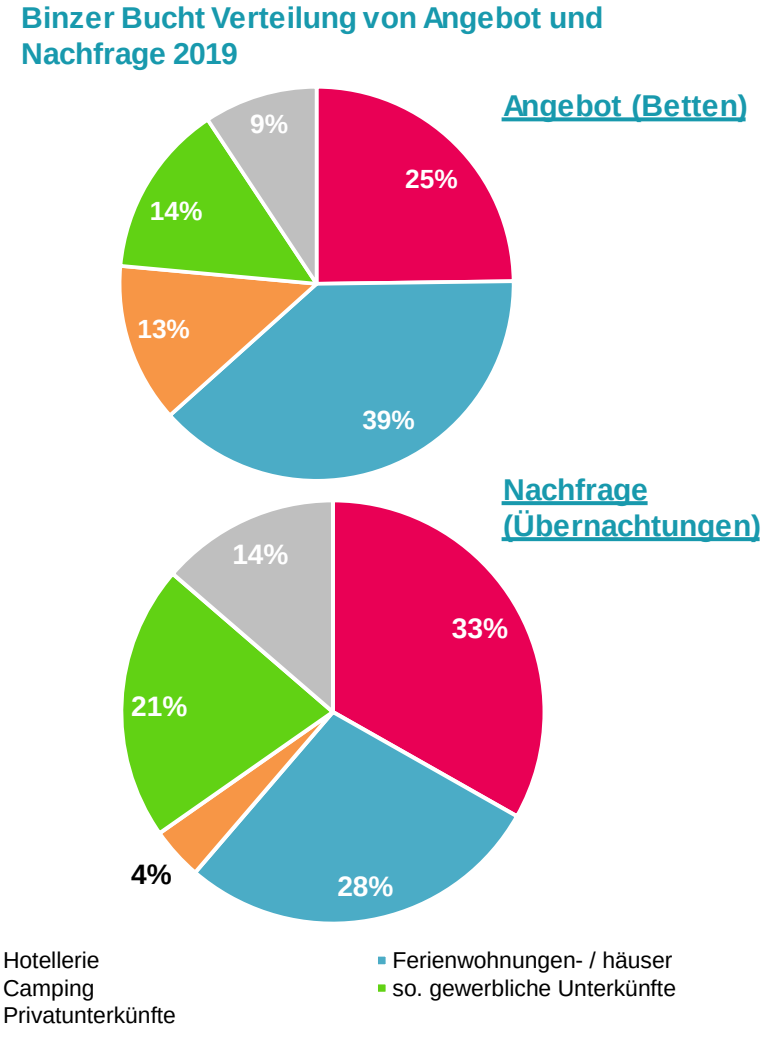
Grundlage der nachfolgenden Analyse:

- Grundlage bilden die Statistiken des Statischen Landesamtes Mecklenburg-Vorpommern. Diese berücksichtigen Angebot und Übernachtungen gewerblicher Betriebe ab 10 Betten, bzw. Stellplätzen bei Camping (bis 2011 ab 9 Betten, bzw. 4 Stellplätze). Aufgrund dieser statistischen Umstellungen im Jahre 2011 wird nachfolgend der Zeitraum ab 2012 betrachtet.
- Zudem wurde ab dem Jahr 2019 durch das Statistische Landesamt eine Überprüfung der zu erfassenden Betriebe durchgeführt mit der Folge, dass zahlreiche bisher nicht registrierte Unterkünfte - vorrangig Ferienwohnungen und -häuser - aufgenommen und dadurch in 2019 Kapazitäten und Übernachtungen sprunghaft angestiegen sind. Daher ist der Vergleich ab den Jahren 2019 zu vorliegenden Perioden gerade in dieser Unterkunftsart nur sehr eingeschränkt aussagekräftig.
- Der Ortsteil Prora ist seit August 2018 staatlich anerkannter Erholungsort und gehört seitdem ebenfalls zum Erhebungsgebiet.
- Darüber hinaus sind auch die Werte der beiden zurückliegenden Jahre 2020 und 2021 aufgrund die anhaltenden COVID-19 Pandemie wenig repräsentativ, weswegen im Nachfolgenden vor Allem die Entwicklung von Angebot und Nachfrage von 2012 bis 2019 dargestellt ist. Außerdem erfolgt ein Exkurs über die zurückliegenden Jahre 2020 und 2021, um die Auswirkungen der Pandemie auf den Tourismus abzubilden.
- **Aufgrund dieser genannten Sondereinflüsse in der statistischen Erfassung der Daten ist die nachfolgende Analyse sehr beeinträchtigt und kann daher lediglich eine grobe Orientierung geben.**
- Übernachtungen in Privatpensionen und Privat-Ferienwohnungen (< 9 Betten) sind in den Auswertungen des statistischen Landesamtes nicht enthalten, werden jedoch über die Feststellung der Kurtaxe durch die Kurdirektion erhoben.
- Besonderes Augenmerk wird nachfolgend gelegt auf die Betriebsart Hotellerie - Hotels, Hotels Garni, Gasthöfe und Pensionen – sowie die gewerblichen Ferienwohnungen und –häuser.
- Für die nachfolgende Benchmark-Untersuchung wurden zudem die statistisch erfassten Vergleichswerte ausgewählter Orte und Destinationen hinzugezogen. Als Vergleichsorte wurden bedeutende Seebäder an der Mecklenburgischen Ostseeküste gewählt: Sellin, Zingst und Heringsdorf sowie ein Vergleich zur Insel Rügen inklusive Hiddensee gezogen. Auch wenn diese Orte hinsichtlich ihrer touristischen Infrastruktur, Lage und Gästestruktur individuell zu betrachten sind, dient der Vergleich dennoch als grundsätzliche Orientierung zur Einordnung des Hotel- bzw. Beherbergungsmarktes der Binzer Bucht.

4. Quantitative Auswertung – Verteilung von Angebot und Nachfrage

Nebenstehende Grafik zeigt die Verteilung des Beherbergungsangebotes und der Übernachtungsnachfrage in der Binzer Bucht:

- Das Beherbergungsangebot wird vor Allem durch **Ferienwohnungen und Hotels dominiert, die gut 2/3** des Gesamtangebotes und über **60% der Nachfrage** ausmachen.
- Dabei entfällt der Großteil des Bettenangebotes auf **Ferienwohnungen (-häuser) mit 39%,** die jedoch gemessen an den **Übernachtungen nur 28%** der Nachfrage ausmachen. Der geringere Anteil an Übernachtungen dürfte vor allem in der höheren saisonalen Abhängigkeit begründet sein.
- Rund ¼ **der Betten werden in Hotels** angeboten, hier werden **33% der Nachfrage** und damit auch verstärkt in der Nebensaison generiert.
- Weitere **13% des Angebotes** entfallen auf die vier lokalen **Campingplätze**, die jedoch aufgrund der starken **Konzentration auf die Sommermonate Juli / August** gerade 4% der Übernachtungen ausmachen und daher bislang eine untergeordnete Rolle spielten.
- Weitere **14% des Angebotes und 21% der Nachfrage machen sonstige Unterkünfte** aus**,** zu denen u.a. die beiden Jugendherbergen sowie Ferienzentren und Erholungsheime zählen.
- Nicht unerheblich ist zudem das Angebot in Privatunterkünften – das heißt Pensionen oder privaten Ferienwohnungen mit weniger als 10 Betten -, die 9% des Angebotes und 14% der Nachfrage stellen. Nicht registriert sind zudem Übernachtungen durch Eigennutzer von Eigentumswohnungen.



Quelle: © Statistisches Landesamt Mecklenburg-Vorpommern, 2021

4. Quantitative Auswertung – Entwicklung Angebot / Nachfrage im Überblick

Betrachtet man die Entwicklung des Unterkunftsangebotes und der –nachfrage, so ist – auf den ersten Blick - vor Allem bei den **Ferienwohnungen eine hohe Dynamik** festzustellen:

- So sind bei den Ferienwohnungen sowohl das Betten-Angebot, als auch die **Übernachtungen um über 65%** seit 2012 angestiegen. Aufgrund der eingangs erläuterten unvollständigen Registrierung von Anbietern bis 2018 kann jedoch nicht festgestellt werden, seit welchem Zeitpunkt diese Unterkünfte tatsächlich am Markt sind, so dass das reale Wachstum bei Ferienwohnungen geringer sein dürfte. Die Bettenbelegung ist in diesem Segment mit 27% vergleichsweise gering, was auf eine schwache Nachfrage vor Allem in der Nebensaison hindeutet. Die Aufent-haltsdauer ist mit sechs Tagen vergleichsweise lang, wobei erfahrungsgemäß geforderte Mindestaufenthalte die Buchungen für Kurz-Urlauber hemmen.
- Das Angebot in der **Hotellerie** stagniert seit Jahren hingegen nahezu, wobei hier die **Übernachtungen um 7% und damit nur leicht** innerhalb der letzten sieben Jahre angestiegen sind. Die **Bettenauslastung**, die in diesem Zeitraum um 5%-Punkte angestiegen ist, erreicht mittlerweile einen **überdurchschnittlichen Wert von 54%** (vergl. Deutschland 41%, MPV 47%). Jedoch sind zahlreiche Betriebe in den Wintermonaten geschlossen, so dass die Belegung auf Basis der verfügbaren Zimmer tatsächlich bei 47% liegen dürfte.

Entwicklung von Angebot / Nachfrage im Überblick (2019)

	Betten 2019	Abw. zu 2012	ÜN 2019	Abw. zu 2012	Ø Auf-enthalt	Abw. zu 2012	Ø Ausla-stung 2019	Ø Ausla-stung 2012
Ferienwohnungen	7.202	65%	685.051	67%	6,1	-0,1	27%	27%
Hotellerie	4.629	4%	809.907	7%	4,1	-0,2	54%	49%
Camping	2.444	-5%	97.562	16%	3,3	0,8	17%	15%
So. gewerblichen Unterkünfte	2.656	-19%	513.242	0%	5,2	0,4	53%	43%
Total	**16.931**	**16%**	**2.105.762**	**19%**	**4,8**	**0,2**	**38%**	**38%**
Privatunterkünfte	1.741		333.449				52%	
Summe	**18.672**		**2.439.211**					

Quelle: © Statistisches Landesamt Mecklenburg-Vorpommern, 2021

- Bei den sonstigen Unterkünften (Jugendherbergen und Freizeitheimen) konnte die Nachfrage trotz Rückgang des Angebotes gehalten werden. Wir führen dies vor Allem auf das ansprechende Angebot der Jugendherbergen zurück. Auch in diesem Segment ist die Auslastung sehr gut.
- Auch bei den **Campingplätzen** ist ein spürbares **Nachfrageplus** festzustellen. Vor Allem der Reiseboom bei Wohnmobilen oder Wohnwägen dürfte sich hier positiv auswirken.

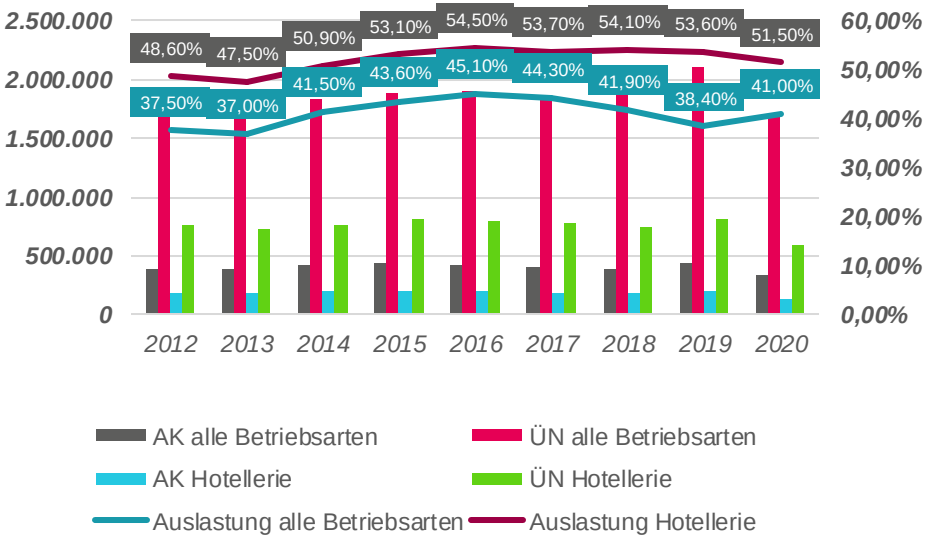
Insbesondere in der Hotellerie zeichnet sich vor Allem in der Hochsaison ein Angebotsengpass ab. Gerade in den Sommermonaten dürften hierbei die Anfragen nicht vollumfänglich gedeckt werden können. Zur Analyse der Saisonalität siehe S. 38 / 39.

4. Quantitative Auswertung – Angebots- und Nachfrageentwicklungin der Binzer Bucht

4.1 Angebots- und Nachfrageentwicklung im Bereich der Hotellerie, der Ferienwohnungen und des Campings

- Die nebenstehende Detailübersicht zeigt die Entwicklung der touristischen Nachfrage in der Binzer Bucht zwischen 2012 und 2020, unterteilt in alle Betriebsarten und speziell die Hotellerie.
- In den Jahren 2012 bis 2019 konnte mit leichten Schwankungen ein insgesamt positiver Trend der Nachfrage verzeichnet werden
- Die Gästeankünfte in der Binzer Bucht stiegen 2019 zunächst mit 462.003 Ankünften fast auf den Spitzenwert von 2016 (462.462 Ankünfte). (Achtung: Einfluss durch Erfassung bislang nicht registrierter Betriebe!)
- In positiver Korrelation zu den Ankünften war auch bei den Übernachtungszahlen eine Zunahme in Höhe von 3,96 % von 2.346.270 aus 2018 auf 2.439.211 im Jahr 2019 zu verzeichnen (gewerblich).

Entwicklung der touristischen Nachfrage in der Binzer Bucht (inkl. Ortsteil Prora seit 09/2019 ´) zwischen 2012-2020



Hinweis: *Alle Betriebsarten beschreibt hier die gewerblichen Unterkünfte in Hotels, Ferienwohnungen, auf Campingplätzen und sonstigen gewerblichen Unterkünften (ohne Privatunterkünfte)*

- *Insbesondere bis 2016 positive Nachfrageentwicklung des Beherbergungsmarktes insgesamt und der Hotellerie*
- *Seit 2016 schwankende Nachfrageentwicklungen, 2020 insbesondere durch die Effekte der einsetzenden Corona-Pandemie*

4. Quantitative Auswertung – Entwicklung im regionalen Vergleich

Die Binzer Bucht stellt **23% des gesamten Beherbergungsangebotes auf Rügen** (inkl. Hiddensee) und generiert damit **29% der Übernachtungsnachfrage** auf der Insel und nimmt daher eine bedeutende Stellung im touristischen Angebot wahr. Im regionalen Vergleich weisen die Unterkünfte der Binzer Bucht eine etwas geringere Dynamik in der Entwicklung von Angebot und Nachfrage auf:

- So sind in der Binzer Bucht das **Bettenangebot seit 2012 um 16% und die Übernachtungen um 19%** angestiegen, während sowohl in den für den Vergleich hier herangezogenen See-Bädern, als auch auf der Insel Rügen (inkl. Hiddensee) ein stärkeres Wachstum festzustellen ist.
- Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer (rd. 5 Tage) der Gäste liegt im Durchschnitt der Insel, unterschreitet jedoch die Vergleichswerte der hier angeführten Seebäder, wenn auch nur geringfügig.
- Die **Belegung** der Kapazitäten liegt in 2019 gegenüber 2012 **unverändert bei 38%** und damit konform mit Sellin jedoch höher als der Vergleichswert der Insel Rügen oder Zingst. Allerdings basiert die Bettenauslastung in der Statistik auf geöffneten Betrieben. Insofern ist diese Quote eingeschränkt aussagekräftig, gerade aufgrund von Schließzeiten einiger Betriebe während der Nebensaison. Dennoch deutet gerade die stagnierende Auslastung auf Potenziale hin, die Nachfrage in der Nebensaison zu forcieren. Auf die saisonale Auslastung der Betriebe wird daher auf den Seiten 38 / 39 näher eingegangen.

Entwicklung von Angebot / Nachfrage im regionalen Vergleich (2019)

Alle Betriebsarten	Betten 2019	Abw. zu 2012	ÜN 2019	Abw. zu 2012	Ø Aufenthalt	Abw. zu 2012	Ø Auslastung 2019	Ø Auslastung 2012
Binz	16.931	16%	2.105.762	19%	4,8	0,2	38%	38%
Sellin	6.609	26%	820.014	21%	5,2	0,0	38%	39%
Heringsdorf	20.054	34%	3.039.326	35%	5	0,4	44%	45%
Zingst	10.955	49%	1.109.777	39%	5,4	-0,5	29%	31%
Rügen / Hiddensee	**74.613**	**25%**	**7.153.946**	**22%**	**4,8**	**0,2**	**33%**	**31%**

Quelle: © Statistisches Landesamt Mecklenburg-Vorpommern, 2021

Hinweis: Eingeschränkte Aussagekraft vor Allem durch die Aufnahme von bislang nicht erfassten Betrieben – vorrangig Ferienwohnungen und -häuser - in 2018 in allen Berichtskreisen des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

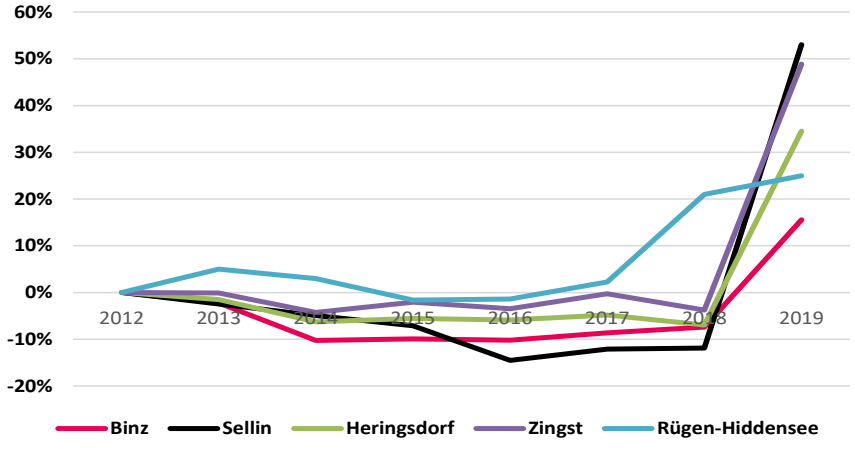
Für eine differenziertere Betrachtung der Angebots- und Nachfrageentwicklung im regionalen Vergleich soll nachfolgend die Unterkunftsart der Hotellerie und Ferienwohnungen/-häuser separat analysiert werden:

- *Binzer Bucht als Tourismusmagnet der Insel mit besonderer Bedeutung*
- *Dynamische Entwicklung bei Ferienwohnungen*
- *Stagnation bei Hotelangebot- und nachfrage*
- *Jedoch Potenziale im Ausbau der Nebensaison*

4. Quantitative Auswertung – Entwicklung im Detail

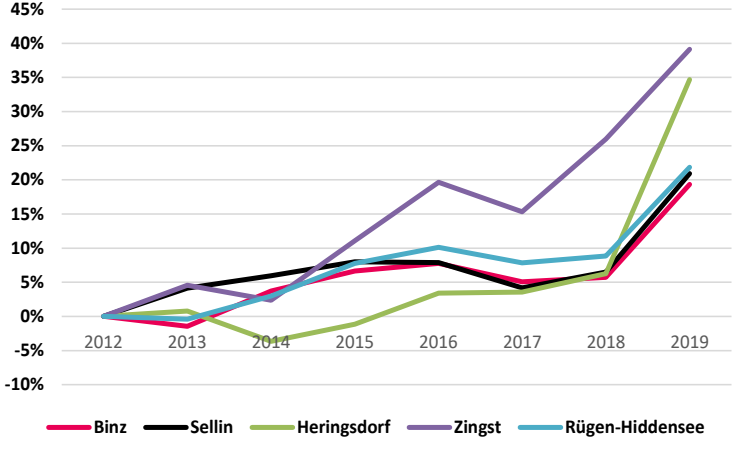
- Ausgehend von 2012 war das Bettenangebot in der Binzer Bucht bis 2018 zunächst rückläufig (-2% bis –10% gegenüber 2012) bis es in 2019 durch die statistische Aufnahme bislang nicht registrierter Unterkünfte um 16% gegenüber 2012 angestiegen ist.
- Vergleichbare Verläufe zeigt das Angebot in den hier herangezogenen Urlaubsorten Sellin, Heringsdorf und Zingst.
- Auf der Insel Rügen (inkl. Hiddensee) ist der Bettenanstieg bereits schon 2018 eingetreten, wobei dies u.a. auch hier auf die statistische Neuerfassung zurückzuführen sein dürfte.

Jährliche Entwicklung des Angebotes seit 2009



- Bei der Betrachtung der jährlichen Übernachtungs-entwicklung zeichnen Binz, Sellin und die Insel Rügen vergleichbare Kurven. Mit Ausnahme von Herings-dorf zunächst mit einem kontinuierlichen jährlichen Wachstum, welches seinen Höhepunkt in 2016 und in 2017 und 2018 leichte Rückgänge erlebte. In 2019 verbunden mit der Aufnahme zahlreicher, bislang nicht erfasster, Unterkünfte schnellt die Kurve nach oben.
- Demgegenüber entwickelte sich die Nachfrage in den hier herangezogenen Seebädern Zinst und Heringsdorf weit dynamischer

Jährliche Entwicklungen der Übernachtungen seit 2009



Quelle: © Statistisches Landesamt Mecklenburg-Vorpommern, 2021

4. Quantitative Auswertung – spezifische Analyse Hotellerie

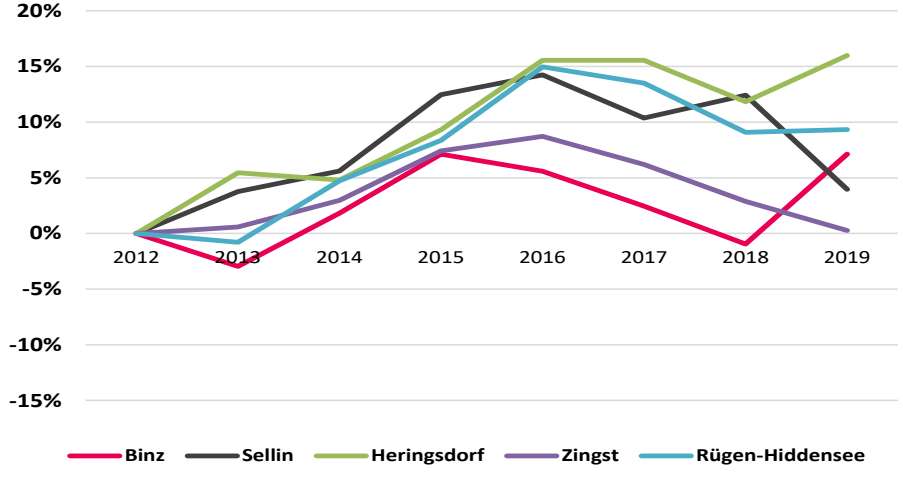
- Das **Hotelangebot** in der Binzer Bucht wuchs in den letzten sieben Jahren nur **marginal (+4%)**, wobei di anderen Seebädern sogar ein Betten-Rückgang in den dortigen Hotels hinnehmen mussten.
- Auch die **Nachfrage** stieg in den Hotels auf **niedrigem Niveau (+7%)**, jedoch vergleichsweise stärker als beispielsweise in Sellin oder auf der gesamten Insel Rügen, wenn auch die Dynamik von Heringsdorf nicht erreicht werden konnte.
- In der Folge beflügelte dies die Auslastung der Binzer Hotels, **welche mit 54% in 2019** über dem regionalen Durchschnitt und auch über dem landesweiten Schnitt (MBV 47%) lag. Nur Heringsdorf und Zingst weisen höhere Auslastungsquoten auf. (Wie eingangs erläutert, bezieht sich die hier ausgewiesene Belegung auf die geöffneten Betriebe. Aufgrund von Betriebsferien dürfte die Belegung gemessen an den verfügbaren Betten bei rd. 47% liegen)
- Auffällig bei der nebenstehenden Grafik der jährlichen Veränderungen ist eine recht schwankende Nachfrage-Entwicklung, wobei vor Allem die Jahre 2015 und 2019 eine positive Bilanz aufweisen.

➢ *Kaum Entwicklung auf dem Binzer Hotelmarkt*
➢ *Überdurchschnittliche Auslastung der Hotels*
➢ *Jedoch Potenzial durch Stärkung der Nebensaison*

Entwicklung Hotel Angebot / Nachfrage im regionalen Vergleich (2019)

Hotellerie	Betten 2019	Abw. zu 2012	ÜN 2019	Abw. zu 2012	Ø Auf-enthalt	Abw. zu 2012	Ø Ausla-stung 2019	Ø Ausla-stung 2012
Binz	4.629	4%	809.907	7%	4,1	-0,2	54%	49%
Sellin	2.150	-7%	346.968	4%	3,9	-0,1	49%	45%
Heringsdorf	7.095	0%	1.354.377	16%	3,9	0,5	56%	48%
Zingst	1.173	-5%	259.536	0%	3,8	0,1	62%	59%
Rügen / Hiddensee	**18.456**	**0%**	**2.845.870**	**9%**	**3,7**	**0,1**	**48%**	**43%**

Veränderung der Hotelübernachtungen seit 2012 im regionalen Vergleich



Quelle: © Statistisches Landesamt Mecklenburg-Vorpommern, 2021

4. Quantitative Auswertung - spezifische Analyse Ferienwohnungen

- Die statistischen Daten der **Ferienwohnungen** sind hingegen aufgrund des Erfassungsfehlers wenig aussagekräftig.
- Ohne Zweifel dürften die Zuwächse der letzten Jahre in dieser Unterkunftsart u.a. aufgrund der massiven Nachfrage privater Anleger am stärksten sein. Die konkreten Entwicklungen lassen sich zwar rückwirkend schwer rekonstruieren, doch sind allein in Prora in den letzten Jahren gut 3.000 bis 3.500 Betten hinzugekommen. Geht man davon aus, dass diese Apartments zu einem Großteil touristisch vermietet werden, bedeutet dies eine Verdopplung der Kapazitäten innerhalb der letzten Jahren.
- Die Aufenthaltsdauer liegt mit rd. 6 Tagen im Durchschnitt der Vergleichsdestinationen. Allerdings hemmen häufig Mindest-aufenthalte die Nachfrage durch Kurz- oder Wochenend-urlauber, die bevorzugt in der Nebensaison verreisen.
- Die **Belegung** der Ferienwohnungen stagniert – ähnlich wie in den Hotels – seit 2012 bei **27%**. Dies entspricht einem branchenüblichen Wert einer typischen Sommerdestination mit einer hohen Konzentration auf die Ferienzeit. Hier liegt die Binzer Bucht etwa auf dem Level der Insel Rügen und Sellin. Im Vergleich dazu scheint Heringsdorf eine andere Strategie mit verlängerten Saisonzeiten zu fahren.

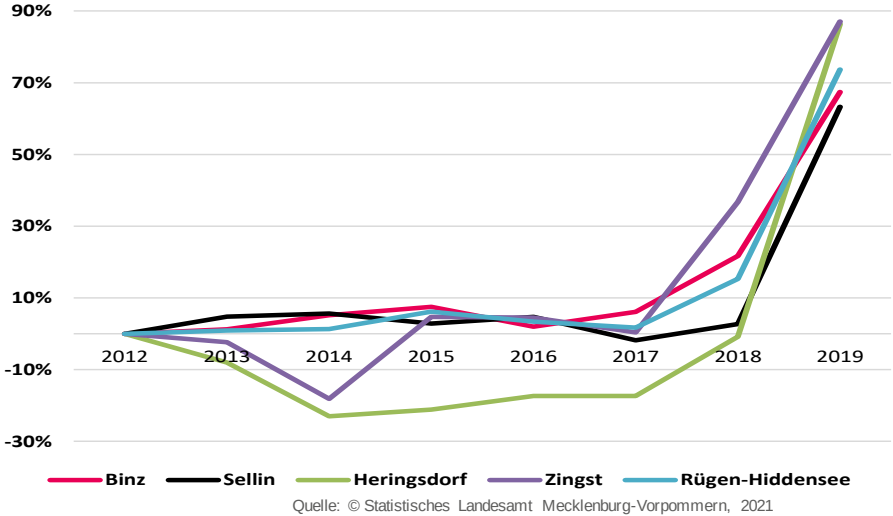


- *Massive Erweiterung bei Ferienwohnungen*
- *Hohe Nachfragekonzentration auf Sommermonate => Potenzial zur Stärkung der Nebensaison*

Entwicklung von Angebot / Nachfrage im regionalen Vergleich (2019)

Fewos / Ferienhäuser	Betten 2019	Abw. zu 2012	ÜN 2019	Abw. zu 2012	Ø Auf-enthalt	Abw. zu 2012	Ø Ausla-stung 2019	Ø Ausla-stung 2012
Binz	7.202	65%	685.051	67%	6,1	-0,1	27%	27%
Sellin	3.897	75%	325.325	63%	5,9	-0,3	26%	26%
Heringsdorf	10.195	91%	1.228.024	86%	6,2	0,1	34%	35%
Zingst	5.356	149%	345.375	87%	6,6	-1,1	18%	24%
Rügen / Hiddensee	**25.594**	**70%**	**2.137.423**	**74%**	**6,1**	**-0,4**	**25%**	**25%**

Veränderung an ÜN in Ferienwohnungen seit 2009 im regionalen Vergleich



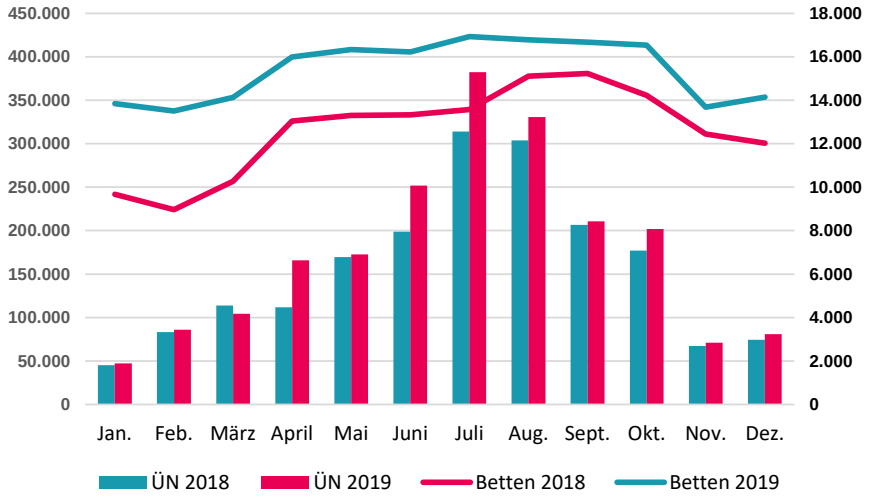
Quelle: © Statistisches Landesamt Mecklenburg-Vorpommern, 2021

4. Quantitative Auswertung – saisonale Entwicklung

- Die Binzer Bucht zeigt eine für die deutsche Küste **typische saisonale Nachfrageentwicklung** im Jahresverlauf mit Spitzen im Hochsommer und einer schwachen Nachfrage in den Wintermonaten November bis Februar.
- Dabei fallen **73% (2018), bzw. 74% (2019) der Übernachtungen auf das Sommerhalbjahr** (Mai bis Oktober) und alleine **1/3 auf die Sommerferien** (Juli und August).
- Aufgrund der saisonalen Schwankungen schließen einige Unterkünfte während der **Wintermonate**, so dass zwischen November und März gemäß den statistischen Erhebungen – einschließlich Campingplätze - lediglich **70% bis 80% der Kapazitäten** geöffnet sind. Da nicht jeder Betriebsurlaub gemeldet wird, könnten es tatsächlich noch weniger sein.
- In der Folge werden auch nur in den beiden **Sommermonaten Belegungsquoten von über 70%** erzielt. Es ist davon auszugehen, dass mit Ausnahme einiger Lücken die Unterkünfte im Juli und August nahezu ausgebucht sind. **Außerhalb der Hochsaison sinkt die Belegung** der Unterkünfte hingegen spürbar, so dass dann mit Ausnahme von sonnigen Wochenenden oder an Feiertagen kein Angebotsengpass bestehen dürfte. Zwischen **November bis Februar** fällt gar die Belegung in den Binzer Beherbergungsbetrieben **unter 20%**.

- *kein kontinuierlicher Angebotsmangel erkennbar*
- *Chance zur Saisonverlängerung durch spezifische Angebote*

Saisonale Entwicklung von Angebot & Nachfrage (2018 und 2019)



	Jan.	Feb.	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sept.	Okt.	Nov.	Dez.
2018												
Übernachtungen	45.302	83.138	113.747	111.666	169.723	198.780	313.990	303.638	206.506	176.895	67.444	74.311
% an Jahressumme	2%	4%	6%	6%	9%	11%	17%	16%	11%	9%	4%	4%
Betten	9.668	8.961	10.272	13.038	13.298	13.326	13.569	15.103	15.227	14.229	12.446	12.017
% zu Gesamtbetten	64%	59%	68%	86%	88%	88%	90%	100%	101%	94%	82%	80%
Belegung (Betten)	**11%**	**22%**	**27%**	**27%**	**40%**	**49%**	**75%**	**72%**	**51%**	**42%**	**17%**	**18%**
2019												
Übernachtungen	47.410	85.941	104.361	165.969	172.784	251.964	382.241	330.791	210.518	201.870	70.965	80.948
% an Jahressumme	2%	4%	5%	8%	8%	12%	18%	16%	10%	10%	3%	4%
Betten	13.844	13.497	14.131	15.988	16.324	16.216	16.931	16.784	16.664	16.536	13.676	14.149
% zu Gesamtbetten	82%	80%	83%	94%	96%	96%	100%	99%	98%	98%	81%	84%
Belegung (Betten)	**9%**	**18%**	**20%**	**33%**	**33%**	**50%**	**73%**	**63%**	**41%**	**38%**	**14%**	**15%**

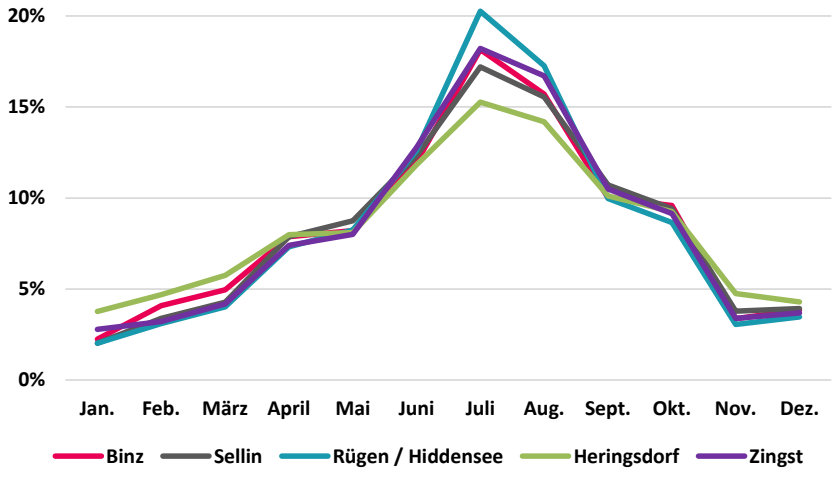
Quelle: © Statistisches Landesamt Mecklenburg-Vorpommern, 2021

4. Quantitative Auswertung – Saisonalität im Vergleich

- Nebenstehende Grafik zeigt auch bei den Vergleichs-destinationen eine nahezu **identische Verteilung der Nachfrage im Jahresverlauf**.
- So werden auch in Zingst und Sellin rd. ¾ der Jahres-Nachfrage im Sommerhalbjahr generiert sowie ebenso wie Binz rd. 1/3 im Juli und August. Auf der gesamten Insel **Rügen ist die Saisonalität sogar noch stärker** ausgeprägt mit 77% im Sommer-Halbjahr und 37% in der Hochsaison: Ausschlaggebend dürften dabei die Campingplätze aber auch eine schwächere Nachfrage in der Nebensaison außerhalb der Kernorte sein. Gerade in der kühleren Jahreszeit profitieren hierbei die größeren Küstenorte wie u.a. Binz, Sellin, Zingst oder Heringsdorf von ihrer vielseitigen, örtlichen Infrastruktur.
- Einzig Heringsdorf zeigt hier eine etwas abgeflachte Kurve und damit eine ausgewogenere Nachfrageentwicklung im Jahresverlauf. Wenn auch die vier dort ansässigen Kliniken hierbei positiv zu Buche schlagen, **bleiben dort nahezu alle Betriebe auch im Winter geöffnet** und sorgen damit für eine Belebung des Ferienorts auch in der kühleren Jahreszeit.

Das Nachfragepotenzial für die Binzer Bucht ist daher weniger aus der bereits heute gut frequentierten Haupt-saison abzuleiten, sondern vielmehr aus der Nebensaison. Dies erfordert die Ansprache von zahlungskräftigen Aktiv-, Gesundheits- und Kultur-Reisenden auch außerhalb der Badesaison.

Saisonale Nachfrage-Entwicklung im regionalen Vergleich (2019)



	Jan.	Feb.	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sept.	Okt.	Nov.	Dez.
Übernachtungen												
Binz	**47.410**	**85.941**	**104.361**	**165.969**	**172.784**	**251.964**	**382.241**	**330.791**	**210.518**	**201.870**	**70.965**	**80.948**
Sellin	22.866	27.766	35.092	64.602	71.691	101.064	141.015	127.516	87.829	77.274	31.072	32.227
Rügen / Hiddensee	142.803	218.423	283.424	515.956	579.931	886.884	1.426.782	1.215.773	701.975	609.734	215.156	244.002
Heringsdorf	114.548	142.519	174.796	242.759	246.044	359.448	464.063	431.311	307.602	281.256	144.689	130.291
Zingst	30.963	35.618	46.363	82.099	88.844	141.760	202.080	185.435	116.382	101.554	37.625	41.054
in % an Jahres-Summe												
Binz	**2%**	**4%**	**5%**	**8%**	**8%**	**12%**	**18%**	**16%**	**10%**	**10%**	**3%**	**4%**
Sellin	2%	3%	4%	8%	9%	12%	17%	16%	11%	9%	4%	4%
Rügen / Hiddensee	2%	3%	4%	7%	8%	13%	20%	17%	10%	9%	3%	3%
Heringsdorf	4%	5%	6%	8%	8%	12%	15%	14%	10%	9%	5%	4%
Zingst	3%	3%	4%	7%	8%	13%	18%	17%	10%	9%	3%	4%

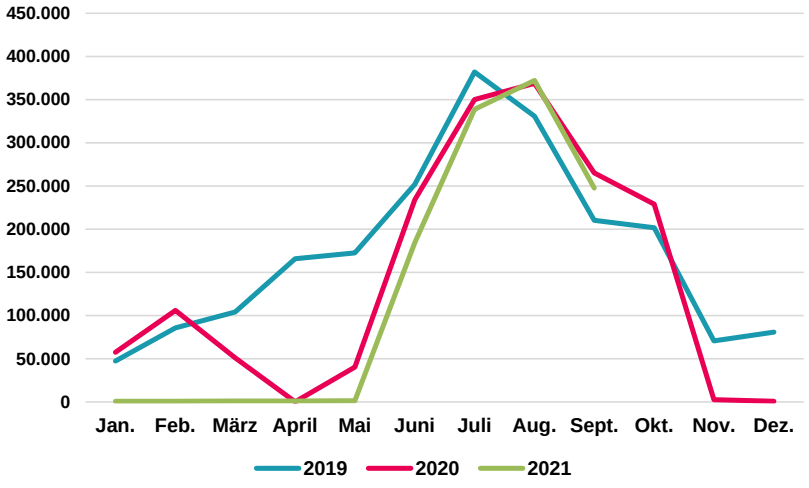
Quelle: © Statistisches Landesamt Mecklenburg-Vorpommern, 2021

4. Quantitative Auswertung – Auswirkungen der COVID 19 Pandemie

- Nebenstehende Grafik zeigt die **Auswirkungen der COVID 19** Pandemie auf die Übernachtungsnachfrage in Binz. Dabei ist sowohl nach dem 1. Lockdown im Jahr 2020 (Mitte März bis Anfang Mai 2020), als auch nach dem 2. Lockdown (November 2020 bis Anfang Juni 2021) bereits eine **schnelle Erholung** der Nachfrage feststellbar: So konnten in beiden Corona-Jahren mit der Öffnung der Hotelbetriebe die Übernachtungen bereits in den Monaten Juli, August und September auf Vorkrisenniveau ansteigen, bzw. den Vergleichswert 2019 sogar übertreffen. Die deutschen Küstenregionen profitierten hierbei im besonderen Maße vom gestiegenen Inlandstourismus.
- Im regionalen Vergleich wird allerdings deutlich, dass Orte mit einer **ausgeprägten Nachfrage auf den Sommer die Corona-Krise weniger spürten**, als Destinationen – wie auch Binz, Sellin, oder Heringsdorf - die in der Vergangenheit auch in der Zwischensaison gut nachgefragt waren.
- Im bundesweiten Vergleich – mit Rückgängen von 39% in 2020 und 43% in 2021 zu Vorkrisenniveau – sind die Einbußen in Binz und den Küstenorten deutlich schwächer.

Es ist daher davon auszugehen, dass die deutschen Küstenregionen und vor Allem attraktive Orte mit einer vielseitigen Infrastruktur nachhaltig vom wachsenden Inlandstourismus profitieren werden. Insofern können lokale Betriebe vor Allem durch eine individuelle Profilierung und spezifischen Angeboten für die kühlere Jahreszeit gestärkt aus dieser Krise hervorgehen.

Saisonale Nachfrage-Entwicklung während der COVID 19 Pandemie



Übernachtungen 2020 sowie 2021 (kum. Juli) im Vgl. zu 2019 (gewerblich)

	Jan. - Dez. 2020	Abw. zu 2019	Jan. - Sept. 2021	Abw. zu 2019
Binz	**1.707.195**	**-19%**	**1.149.266**	**-34%**
Selin	592.677	-28%	415.701	-39%
Rügen / Hiddensee	6.012.338	-15%	4.343.488	-27%
Heringsdorf	2.330.773	-23%	1.734.215	-30%
Zingst	994.119	-10%	1.092.675	18%

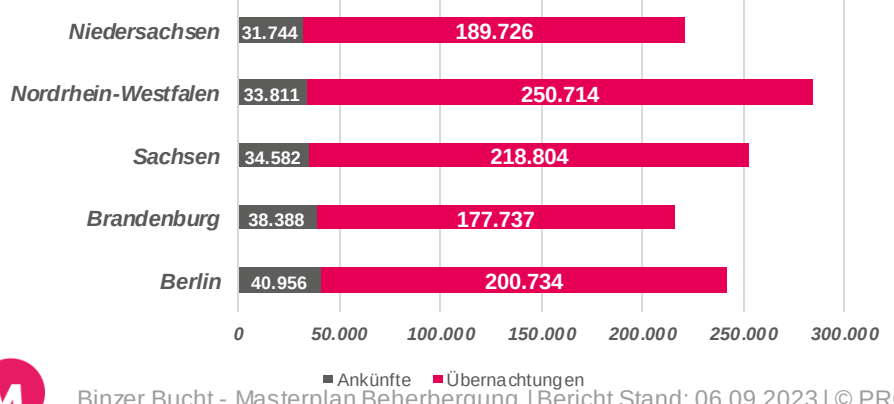
Quelle: © Statistisches Landesamt Mecklenburg-Vorpommern, 2021

4. Quantitative Auswertung

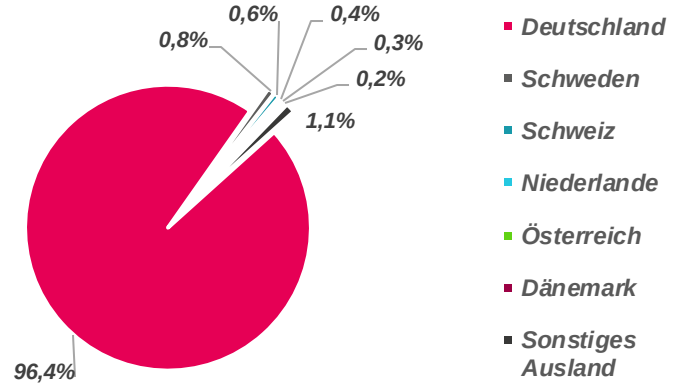
4.2 Herkunft der Übernachtungsgäste

- Gemessen an den Übernachtungen kommen 96% der Gäste aus dem Inland, dies entspricht der gleichen Herkunftsverteilung wie auf der gesamten Insel. Der verbleibende geringe Anteil an internationalen Gästen reist vor Allem aus Schweden, der Schweiz, den Niederlanden und Österreich an.
- Ein genauerer Blick auf die deutsche Gästestruktur der Binzer Bucht lässt erkennen, dass Reisende aus den Bundesländern Berlin, Brandenburg und Sachsen besonders stark vertreten sind, gefolgt von Nordrhein-Westfalen und Gästen aus Niedersachsen. Mit einem kumulativen Anteil von 49% gemessen an der Gesamtzahl der Übernachtungen.
- Aufgrund des weiterhin gestiegenen Interesses am Inlands-tourismus ist damit zu rechnen, dass die Deutschen auch zukünftig das Haupt-Gästeklientel in Binz ausmachen dürften.

Herdürfte. der Übernachtungsgäste im deutschen Quellmarkt (2019)



Herkunft der Übernachtungsgäste (Internationaler Quellmarkt) Binz 2019



Quelle: © Gemeinde Ostseebad Binz – Eigenbetrieb Kurverwaltung

	Übernachtungen	Anteil in %
Deutschland	2.030.654	96,4%
Schweden	17.407	0,8%
Schweiz	13.417	0,6%
Niederlande	8.822	0,4%
Österreich	7.152	0,3%
Dänemark	5.129	0,2%
Sonstiges Ausland	23.181	1,1%
Gesamt	**2.105.762**	**100%**

Quelle: © Statistisches Landesamt MV, 2021

4. Quantitative Auswertung

4.3 Exkurs: Zukünftiges Beherbergungsangebot

Gerade in den letzten Jahren wurde das **Unterkunftsangebot** in der Binzer Bucht, speziell in Prora und auch auf der Insel Rügen **massiv erweitert**:

Dies betrifft vor Allem die Parahotellerie mit dem **Bau von Ferienwohnungen** und Ferienhäusern, die sich gerade auch als **private Kapitalanlage** für die Deutschen eignen und großen Zuspruch finden.

Unter anderem sind in Prora durch die Sanierung und Entwicklung der ehemaligen Ferienanlagen KdF bereits zahlreiche neue Apartments und Hotelzimmer hinzugekommen. U.a. die Jugendherberge im Jahr 2011 mit 400 Betten sowie weitere 1.500 Apartments und Hotelzimmer (min. 3.500 Betten) in den Blöcken 1 bis 4. Der letzte Block 5 ist derzeit in der Entwicklung: Hier sind nach aktuellem Kenntnisstand weitere rd. 120 – 200 neue Dauer-Apartments sowie ein weiteres Hotel mit rd. 210 Gästezimmern vorgesehen. Das Hotel, mit Namen *BinzProra Ostsee Resort*, soll zudem über Restaurants, Beachclub, Nightclub, eine Bar sowie umfassende Wellness- und Sporteinrichtungen sowie ein Eventcenter mit einem großen Multifunktionsaal und weiteren Tagungsräumen verfügen.

Aber auch auf der Insel hält der Bauboom weiter an und lässt vor Allem die Einheimischen einen Massentourismus befürchten.

Umstritten ist hierbei u.a. das durch eine israelische Unternehmerfamilie geplante *Baltic Island Eco Resort* auf der Halbinsel Bug im Norden der Insel mit rd. 2.000 Betten in vier Hotels und 285 Ferieneinheiten*. Zahlreiche Gegenstimmen befürchten, dass der Massentourismus im Sommer damit weiter zunimmt mit der Folge von verstopften Promenaden, Stränden und Straßen. Im Winter dagegen dürften zahlreiche Unterkünfte schließen und damit gerade abgelegene Orten außerhalb der Saison unbelebt und verlassen sein.

Auch vor diesem Hintergrund sollte vorrangig eine qualitative Entwicklung des Beherbergungsangebotes im Fokus stehen mit dem Ziel, Angebote für die Nebensaison zu schaffen und die Nachfragekonzentration zu entzerren.

* Quelle. www.business-leader.net, "Die Nachricht über Bug spaltet Deutschlands größte Insel, Rügen, und sorgt für Zoff." Vom 15.06.2021

4. Quantitative Auswertung

4.4 Fazit

Das Nachfragepotenzial für die Binzer Bucht ist daher weniger aus der bereits heute gut frequentierten Hauptsaison abzuleiten, sondern vielmehr aus der Nebensaison. Dies erfordert die Ansprache von zahlungskräftigen Aktiv-, Gesundheits- und Kultur-Reisenden auch außerhalb der Badesaison – in Abhängigkeit der Schwerpunktsetzung der Erlebnisräume Binz und Prora passend zum jeweiligen Standort zugeordnet. Insofern bestehen die größten Potenziale für die lokalen Bestandsbetriebe und neue Häuser vor Allem durch eine individuelle Profilierung u.a. durch spezifische Angebote für die kühlere Jahreszeit:

Stärken

+ Großes Angebot an Hotelkapazitäten (4.600 Betten) und Ferienwohnungen (7.200 Betten)
+ Überdurchschnittliche Betten-Auslastung der Hotels (54%)
+ Dynamische Entwicklung (lediglich) bei Ferienwohnungen

Schwächen

- Schwache Betten-Auslastung der Ferienwohnungen (27%)
- Hohe Saisonalität mit starker Nachfrage-Konzentration auf Sommer => schwache Belegung in der Nebensaison
- Stagnation des Hotelangebotes seit Jahren
- Nachfrageplus der letzten Jahre (16% seit 2012) vergleichsweise schwach
- Kein Angebotszuwachs in anderen Segmenten
- Angebotsengpässe in den Sommermonaten
- Schließung von Unterkünften während des Winters

Chancen

+ Hohes Potenzial durch Ausbau witterungsunabhängiger Angebote zur Stärkung der Nebensaison
+ Potenziale durch qualitatives Wachstum und klare Profilierung der Betriebe
+ Gewinnung zusätzlicher Zielgruppen
+ Unterstützung bei der unterschiedlichen – sich ergänzenden – Profilierung von Binz und Prora gemäß Markendefinition

Risiken

- Weitere Zunahme des Massentourismus => Overtourism
- Verstärkter Wettbewerbsdruck gerade in der Nebensaison
- Gefahr von Preisdumping gerade in der Nebensaison
- Weiterer Bettenboom bei Ferienwohnungen (=> Anlegermodell)
- Gefahr des Leerstandes und „ausgestorbene“ Anlagen im Winter, speziell in Prora – „Ghettobildung“

5 Qualitative Auswertung

5. Qualitative Auswertung

5.1 Grundlagen

Nachfolgende qualitative Bewertung des Beherbergungsangebotes konzentriert sich auf die Hotellerie und das Angebot an Ferienwohnungen.

Hotellerie

Bei der Betrachtung der Hotellerie in der Binzer Bucht werden Betriebe ab 10 Zimmern nach folgenden Kriterien gewertet:

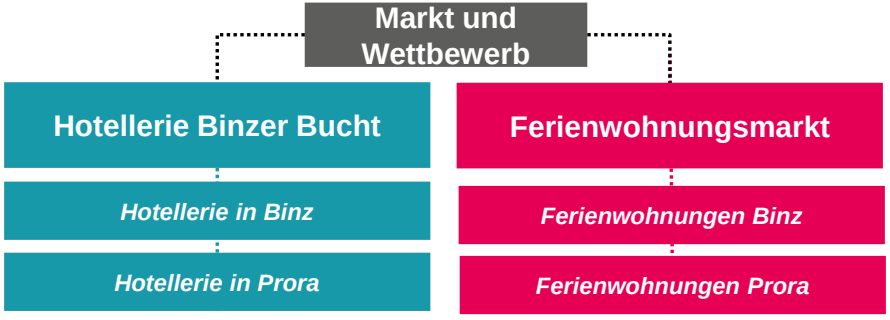
- Marke / Kettenbetrieb
- Kategorie (DEHOGA-Klassifizierung)
- Größe (Zimmer und Betten)
- Tagungsangebot
- Wellnessangebot und ergänzendes Freizeitangebot

Soweit zugänglich wurden die Häuser durch PROJECT M anonym besichtigt.

In Ergänzung hierzu wurden zudem die Gästebewertungen auf den einschlägigen Bewertungsportalen ausgewertet sowie das Preisniveau anhand von stichprobenhaften online-basierten Ratenabfragen erhoben.

Apart-Hotels wie u.a. das Hotel *Dormero* und *Mariandl am Meer* mit umfangreichen Hotelleistungen wurden in diesem Falle mit untersucht.

Schematische Übersicht zur Markt- und Wettbewerbsanalyse



Ferienwohnungen

Zur Untersuchung der Ferienwohnungen wurden Anlagen mit mindesten 10 Wohnungen herangezogen und folgende Kriterien gegenübergestellt:

- Anzahl Wohneinheiten
- Anzahl 1-4 Zimmer Apartments
- Besonderheiten/Freizeitangebote/Service

5a Qualitative Auswertung Hotellerie

5a. Verortung der Hotels im Erlebnisraum Binz – 82% des Zimmerangebotes nahe Strand



Hotelmarkt Binz

1	Travel Charme Kurhaus	9	Hotel Vier Jahreszeiten Binz	17	Centralhotel Binz	25	Hotel Villa Salve
2	Grand Hotel Binz	10	LOEV Hotel	18	Strandhotel zur Promenade	26	Hotel Villa Neander
3	Dorint Seehotel Binz Therme	11	Hotel Binzer Hof	19	Imperial Comforthotel Garni / Hotel Imperial	27	Hotel Binzer Sterne
4	Arkona Strandhotel	12	Hotel Am Meer & SPA	20	Hotel Meerzeit	28	Hotel Im Schwedischen Hof
5	IFA Rügen Hotel& Ferienpark	13	nixeHotel	21	Dorint Strandhotel	29	Garni Hotel Getreuer Eckert
6	Hotel Ceres am Meer	14	Strandhotel Binz	22	Binz Hotel Landhaus W aechter	30	Haus Edelweiß
7	Hotel meerSinn	15	nymphe Strandhotels	23	Hotel Villa Belvedere	31	Haus Am See
8	Rugard Strandhotel	16	Suite Hotel	24	Hotel Deutsche Flagge	32	Haus Colmsee

5a. Qualitative Auswertung – Hotelangebot Erlebnisraum Binz (1/2)

Unterkunft	Marke/Betreiber	Zimmer/Betten	Kategorie	Baujahr (gemäß HRS) / letzte Renovierung	Restaurant / Bar	Tagung	SPA, Wellness, Freizeit, und Besonderes
Grand Hotel Binz	Private Palace Hotels & Resorts	123 Zimmer, 4 Suiten	***** (DEHOGA)	k.A. / 2018		2 Tagungsräume (47m² & 45 m²) für bis zu 30 Gäste	Innenpool, türkisches Dampfbad, Beauty-Center; Medical-Wellness mit Ayurveda-Kuren, Heilfasten
Travel Charme Kurhaus	Travel Charme Hotels & Resorts	137 Zimmer und Suiten	***** (HRS)	1908 / 2017	1	4 Tagungsräume, Kurhaus-saal für bis zu 500 Gäste	1.500 m² Wellness, Indoor-Outdoor-Pool, Saunen, Dampfbad, Anwendungen, Private Suite
Hotel CERÈS am Meer	Privat	37/74	*****	2007 / 2022	1 / 1	3 Tagungsräume	SPA, Sauna, Dampfbad, Massagen / Anwendungen, eigene Yacht, Verleih Porsche Cabriolet
Dorint Seehotel Binz Therme	Dorint Hotels & Resorts	244 / 488	****S (DEHOGA)	1998	2		3 Thermal-Sole-Becken, Saunen, Wellness-Anwendungen
Rugard Thermal Strandhotel	Private Palace Hotels	231/457	****S (DEHOGA)	1975 / 2000	3 /1		3.000m ² Thermalbad, Schwebepool, und SPA (3 Saunen, Dampfbad, Tepidarium), Kinderclub, Friseur
ARKONA Strand Hotel	Private Palace Hotels	192 / 392	****S (DEHOGA)	1960 / 2017	2 /2		Sauna, Dampfbad, Pool, Massagen, Anwendungen, Kinderparadies, Kinderprogramm
LOEV Suitenhotel Binz	VELA Hotels AG	77 / 134	**** (DEHOGA)	1994 / 2010	1 / 1		schöner SPA-Bereich, Pool, Fitness
Hotel Vier Jahreszeiten Binz	Privat	78 / 148	****S (DEHOGA)	k.A. / 2017	5		730 m² SPA, Pool, Wellnessanwendungen, Schwesterhotel: Suitehotel, Hotel Meersinn, Gourmet-Restaurant, 4 weitere originelle Outlets
Meersinn Binz	Privat	68 / 134	****S (DEHOGA)	2003 / 2017	4		400 m² Wellnessbereich, Saunen, Whirlpool, Pool, Gourmetrestaurant, verschiedene Outlets
Hotel am Meer und Spa	Privat	62	****S (DEHOGA)	1995 / 2016	1 / 1		kleiner Wellnessbereich, Pool, Sauna, Fitness, neu und geschmackvoll
Dorint Strandhotel	Dorint Hotels & Resorts	62 / 124	**** (DEHOGA)	1999/2018	1 / 1	1	430 m² Spa-/Wellnessbereich, Sauna, Dampfbad, Meditationssauna, Fitness, Massagen, Anwendungen
Strandhotel Binz	Private Palace Hotels & Resorts	54 / 106	**** (DEHOGA)	1995 / 2007	1/1		Sauna, Dampfbad, Massagen, Anwendungen
Nymphe Strandhotel und Apartments	Privat	52 / 88	**** (DEHOGA)	2008 / 2017	1		Drei Saunen, Massage, Anwendungen
Hotel Villa Belvedere	Privat	22 / 44	****	k.A.	1		(keine Zusatzangebote)
Boutiquehotel Nixe	Privat	16 (32	****	k.A.	1		SPA mit finn. Sauna, Dampfbad, Infrarotkabine

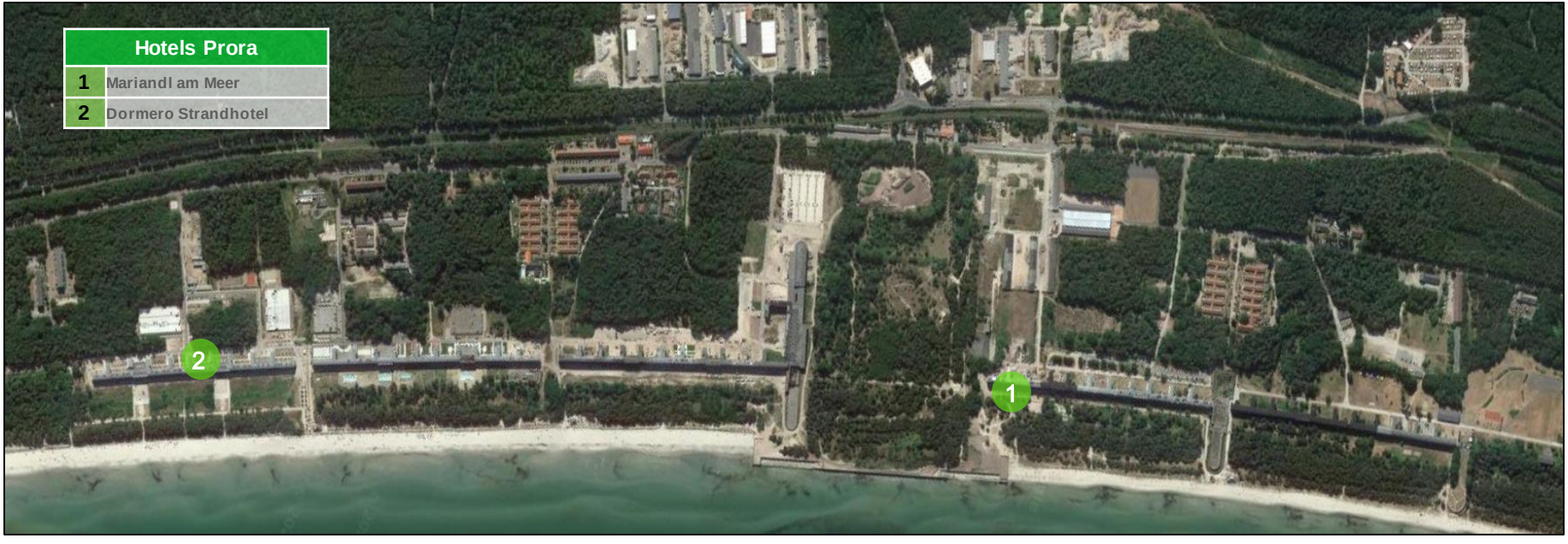
Quelle: HRS oder hoteleigene Website

5a. Qualitative Auswertung – Hotelangebot Erlebnisraum Binz (2/2)

Unterkunft	Marke/Betreiber	Zimmer/ Betten	Kategorie	Baujahr (gemäß HRS) / letzte Renovierung	Restaurant / Bar	Tagung	SPA, Wellness, Freizeit, und Besonderes
IFA Rügen Hotel & Ferienpark	IFA	550 / 1100	***S (DEHOGA)	1978 / 2001	5 / 1		1.500 m² Erlebnisbad, Saunalandschaft, IFE Relax, 3.000 m² Indoor-Spiele-Paradies, Spielplätze, Minigolf
Centralhotel Binz	Privat	54 / 104	***S (DEHOGA)	1943 / 2014	1		
Binz Hotel Landhaus Waechter	Privat	42 / 75	*** (HRS)	1991 / 2016	Frühstück		Sauna und Massagen, Thematisierung Romantik im Mittelalter mit Themenzimmern
Hotel Binzer Hof	Privat	42 / 84	***S (DEHOGA)	k.a.	1	1 (für 30 Pers.)	
Hotel Im Schwedischen Hof	Privat	31	***		Frühstück		Ganzjahres Innenpool mit 29°, Dachterrasse
Imperial Comforthotel Garni	Privat	27 / 48	*** (HRS)	1973 / 2003	Frühstück		
Hotel Deutsche Flagge	Privat	24 / 48	***	1912 / 2014	1		
Hotel Meerzeit	Privat	22 / 42	***	2000	Frühstück	1	Schwimmbad und finnische Sauna
Hotel Garni Getreuer Eckart	Privat	21 / 42	***		Frühstück		
Strandhotel zur Promenade	Privat	18 / 20	***		1		Ein 40qm großes Appartement
Haus Edelweiß	Privat	17 / 34	**		Frühstück		
Haus am See	Privat	16 / 32	***		1 (Cafe)		See Café mit Blick auf den Schmachter See
Haus Colmsee	Privat	15 / 30	**		Frühstück		
Hotel Villa Neander	Privat	14 / 28	***	1905	1		
Hotel Villa Salve	Privat	13 / 26	**** (HRS)	1905	1		

Quelle: HRS oder hoteleigene Website

5a. Qualitative Auswertung – Hotelangebot Prora



Unterkunft	Marke/ Betreiber	Zimmer/ Betten	Klassifizierung (DEHOGA/HRS)	Baujahr/letzte Renovierung (gemäß HRS)	Restaurant/ Bar	Tagung	Pool, Wellness und Freizeit, Sonstiges
Dormero Strand-hotel Rügen	Dormero Hotels	50 / 200	**** (DEHOGA)	Baujahr 2018	1 Restaurant/ 1 Bar	3 Tagungsräume für bis zu 50 Personen	1.500 m² Wellnessbereich
Mariandl am Meer	BAUART@sea GmbH	128 / 384	*****	Eröffnung 2019	1 / 1	3 Räume bis 100 Personen	750 m² Wellness, Innen- und Außen Pool, Saunahütte,Dampfhütte, Sanarium, Rooftop Bar, außergewöhnlichen Design im Alpen-Stil

5a. Qualitative Auswertung

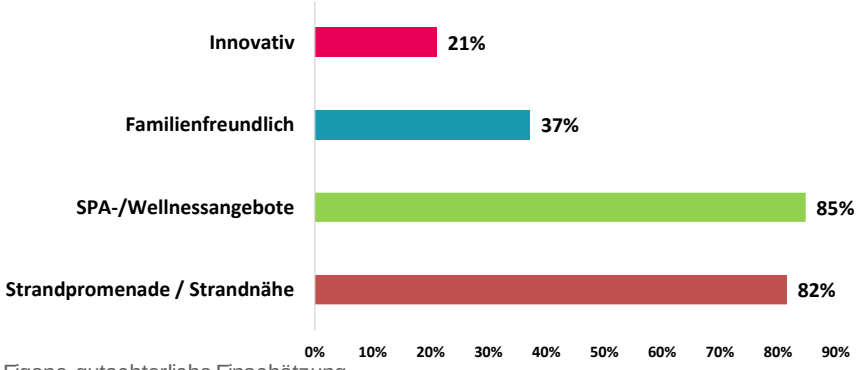
5a.1 Auswertung Hotellerie

Insgesamt wurden 34 Hotels mit mehr als 10 Zimmern identifiziert. Diese stellen insgesamt rd. 2.500 Zimmer, bzw. 5.200 Betten. Zu einem Teil verfügen die Betriebe ebenso auch über Apartments, bieten jedoch den umfänglichen Service eines Hotels, so dass diese in diesem Falle der Hotellerie zugeordnet wurden. Insofern ist die Abgrenzung zwischen (Apart-)Hotel und Ferienwohnung zum Teil nicht eindeutig.

Lage

Die meisten Hotels reihen sich entlang der Strandpromenade oder in 2. Reihe des Strandes: damit zeichnen sich **83% der Zimmerkapazitäten durch ihre direkte Strandnähe** aus. Dies ist damit ein **starkes Verkaufsargument** für die Unterkünfte in Binz. Entsprechend belebt und bisweilen überfüllt sind die Promenade und diese Hotels, was gerade für ruhesuchende Gäste in der Hochsaison störend sein kein. Darüber hinaus konzentrieren sich weitere Unterkünfte entlang der gut frequentierten Einkaufsmeile, der Hauptstraße in Binz. Die Nähe zu allen infrastrukturellen Einrichtungen ist hier ein klarer Vorteil, aber auch ein Nachteil hinsichtlich der Lärmbelästigung in der Hochsaison oder an Wochenenden. Sehr **dünn ist hingegen das Angebot** im Süden des Ortes am **Schmachter See**. Die ruhige Uferlage am See bietet gegenüber dem lebendigen Treiben der strandzugewandten Quartiere optimale Rückzugsorte und eignet sich daher vor Allem für den entspannungssuchenden Gast. Hier besteht ein hohes Potenzial, mit gezielten Angeboten für Entspannung und Gesundheit ergänzende Zielgruppen anzusprechen.

Alleinstellungsmerkmale (Anteil an Zimmerkapazitäten)



Eigene gutachterliche Einschätzung

Architektur & Design & Erhaltungszustand

Besonderen Charme versprühen zahlreiche Häuser der typischen Bäderarchitektur. Dagegen wirken Hotels, die ursprünglich als Ferienerholungsheime /-unterkünfte der ehemaligen DDR dienten, wie das IFA Hotel oder Arkona, eher nüchtern und teils aus der Zeit gefallen.

Die **Ausstattungsqualität** und Modernität der Häuser ist unabhängig von der Kategorie sehr **unterschiedlich**. Einige Hotels wie das aufwendig modernisierte Hotel Ceres oder das Designhotel Nymphe bieten eine hochwertige Ausstattung in einem außergewöhnlichen Design. Demgegenüber stehen Häuser – auch der gehobenen Kategorie - die augenscheinlich einen **erheblichen Renovierungstau** aufweisen und vorrangig von ihrer Lage und der Servicequalität profitieren.

5a. Qualitative Auswertung

Auffällig ist, dass Binz, als renommiertes Seebad, über wenig innovative Hotelkonzepte verfügt: Wenn auch gerade in jüngster Vergangenheit durch Konzepte wie *Mariandl am Meer, Aparthotel Solitaire* an der Prora Bucht oder dem rebrandeten *Design Hotel Meersinn* das Angebot spürbar aufgefrischt wurde, besteht hinsichtlich der **Innovation noch erheblicher Nachholbedarf**.

Ebenso steht **für die junge Generation** mit Ausnahme der beiden Jugendherbergen und einzelner Ferienheime **kaum ein zeitgemäßes Angebot** zur Verfügung. Wir sehen hier vor Allem für Bestandsbetriebe durch die Neu-Positionierung und gezielte Ansprache junger, sportaffiner Menschen ein hohes Potenzial.

Wellness / SPA-Angebote

Rund 85% des Angebotes verfügt über größere SPA- und Wellessangebote sowie einen Indoor-Pool, was gerade in der Nebensaison ein gutes Verkaufs-Argument darstellt. Das DORINT Thermal Hotel und RUGARD Thermal Hotel warten hier sogar mit einem eigenen Thermalbad und ergänzenden Anwendungen auf. Die größeren Hotels bieten hierbei die klassischen Massagen und Kosmetikanwendungen sowie vereinzelte Häuser, wie u.a. das Grand Hotel Binz, zudem gesundheitsmedizinische Angebote (wie Arjuveda Kuren, Heilfasten). Hotels mit einer klaren Profilierung auf **Gesundheiterhaltung und Prophylaxe** sind derzeit noch nicht vorhanden und könnten gerade zur Belebung der Nebensaison ein Nischenprodukt kreieren. Dabei eignen sich **Standorte am ruhigeren Ufer des Schmachter See**.

Familienfreundlichkeit

Ohne Zweifel ist die Insel Rügen und Binz ein beliebtes Urlaubsziel für Familien. Neben den kinderfreundlichen Stränden, den zahlreichen örtlichen Attraktionen (u.a. Rasender Roland, Baumwipfelpfad mit Naturerbezentrum, Sand-Skulpturen Park) verfügen vor Allem die drei größten Hotels – IFA, Arkona Strand Hotel und Rugard Strandhotel - über umfangreiche Kinderangebote, Kinder-Pool, Kinder-Outdoor und Indoor-Spieleflächen sowie Kinderanimation während der Ferienzeiten. (Darüber hinaus sind auch in den Ferienhaus- und Ferienwohnungsanlagen vielseitige Kinderangebote vorhanden wie u.a. Hapimag, Dünenresidenz).

Der Großteil der familienfreundlichen Anlagen befindet sich am **Nord-Ende der Strandpromenade** in Binz mit direktem Strandzugang. Hingegen ist das **Spieleangebot sowohl Indoor-, als auch Outdoor in Prora** für die hohe Bettenkapazität noch **unzureichend**. Bislang findet daher – mit Ausnahmen der Jugendherberge - durch die bestehenden Aparthotels in Prora (Dormero, Mariandl am Meer, Solitaire) keine werbliche gezielte Ansprache von Familien statt. Denn gerade für die kühlere Jahreszeit fehlen nach gutachterlicher Einschätzung hier derzeit noch Schlechtwetter-Angebote für Kinder. Mit der geplanten Prora Experience Erlebniswelt, können hier Anreize zur gezielten Ansprache für Familien geschaffen werden. Aus Gutachtersicht sollte auch über ein Familienhotel /-Resort in Prora mit angeschlossenem Erlebnisbad bzw. Indoor-Wassererlebnis nachgedacht werden.

5a. Qualitative Auswertung

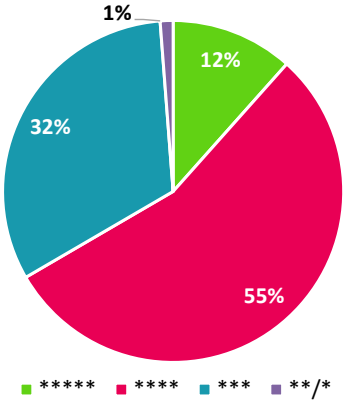
Klassifizierung & Kategorien

Gemessen an den Bettenkapazitäten entfallen **55% des Hotelangebots auf das Vier-Sterne Segment und weitere 32% auf das Mittelklasse-Segment**. Der Anteil im Budgetsegment (1 bis 2 Sterne) ist hingegen verschwindend gering (1%). Lediglich die beiden Jugendherbergen bieten hierbei Unterkünfte für ein geringeres Reise-Budgets. Gerade die jüngere Generation könnte hier mit preisgünstigeren, aber dennoch innovativen Konzepten angesprochen werden.

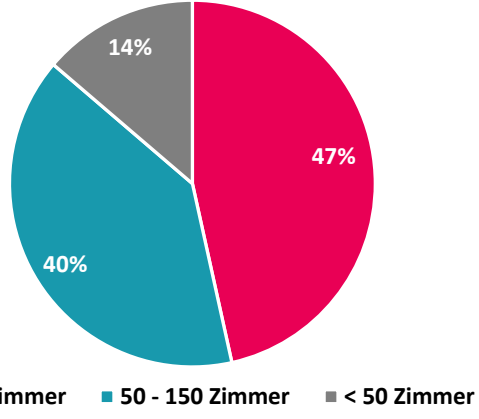
Andererseits ist auch das **5 Sterne Segment unterrepräsentiert**. Binz als eines der bedeutenden Seebäder entlang der Ostsee, könnte sich hier durchaus im Upper-Segment stärker profilieren. Hier sehen wir vor Allem die Chance für bestehende Häuser in 1A Lage der Strand-Promenade, sich entsprechend zu profilieren und in die Ausstattung zu investieren. Zudem wäre der geplante Golfplatz Binz als möglicher Standort für ein Haus im Luxussegment zu prüfen.

Vier Häuser stellen knapp die Hälfte der gesamten Binzer Hotelbetten: davon wurden die drei Häuser IFA (1.000 Betten), Rugard Strandhotels (rd. 500 Betten) und ARKONA Strandhotel (400 Betten) ursprünglich als Ferienunterkünfte der ehemaligen DDR vergleichsweise groß dimensioniert. Diese Häuser verfügen über ein umfangreiches Wellness- und Freizeitangebot und sind daher auch in der kühleren Jahreszeit nachgefragt. Demgegenüber stehen rd. 20 privatgeführte Hotels mit weniger als 50 Zimmern. Wir gehen davon aus, dass diese Häuser vor Allem in der Nebensaison **dem Preisdruck** der großen Wettbewerber unterworfen sind. Eine klare Profilierung beispielsweise zu den Themen Kulinarik, Design und Gesundheit bietet Möglichkeiten, sich von diesem Preisdiktat zu lösen.

Hotelangebot nach Kategorie



Hotelangebot nach Größe



Quelle: hotelstars.eu, HRS, hoteleigene Homepage

5a. Qualitative Auswertung

Gästebewertungen

Nebenstehende Grafik zeigt die Bewertung der Unterkünfte in er Binzer Bucht aus Sicht der Gäste: Insgesamt zeigen sich die Urlauber mit dem örtlichen Angebot sehr zufrieden und vergeben im **Durchschnitt 8,6 von 10 Punkten,** was als sehr gut zu werten ist. Augenscheinlich fühlen sich die Gäste in den lokalen Unterkünften sehr wohl.

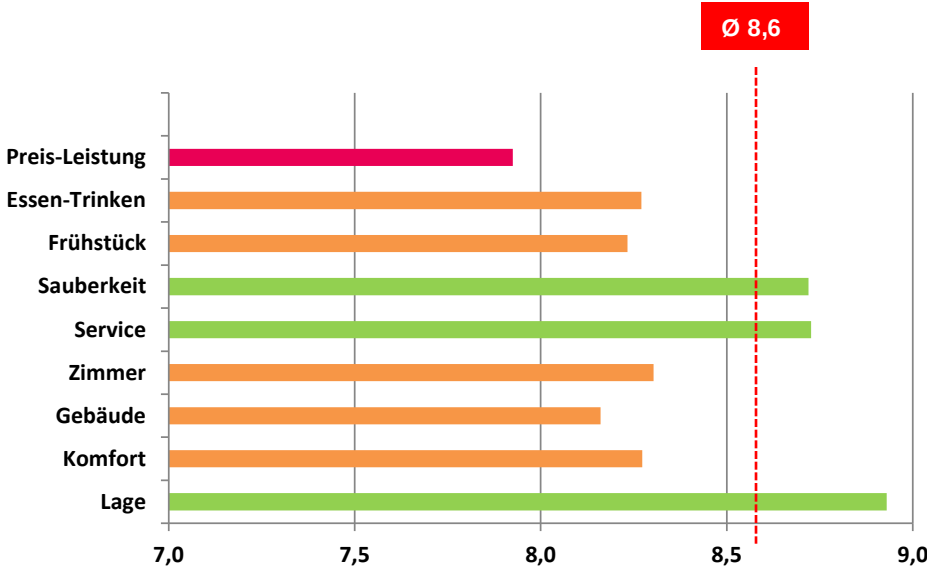
Vor Allem die **Lage der Häuser und die Service-Qualität** sticht mit **überdurchschnittlicher** Wertung hervor, was sich mit der gutachterlichen Einschätzung deckt. Die Nähe zum Strand dürfte hierbei ein ausschlaggebendes Argument für die Urlauber sein. Aber auch die Freundlichkeit und Betreuung durch die Mitarbeiter werden im Besonderen geschätzt.

Eher **durchschnittlich** fällt die Wertung in punkto **Ausstattung der Zimmer, Komfort oder Gebäude** aus. Hier gibt es jedoch große Unterschiede unter den Hotels, je nach Alter und Renovierungsstau der Häuser. Wie bereits durch die gutachterliche Wertung festgestellt, sind die Feriengäste in einigen Hotel wenig zufrieden mit der Modernität und dem Ambiente.

Auch hinsichtlich der **gastronomischen Leistungen** fällt das Urteil eher **durchschnittlich** aus. Bei rd. der Hälfte der bewerteten Betriebe liegt hier die Benotung unter 8 Punkten.

Als eher unangemessen halten die Gäste vor Allem das Preis-Leitungsverhältnis. Dies bedeutet, dass Zimmerraten oder Preise für weitere Angebote hinsichtlich der erbrachten Leistung als zu hoch angesehen werden. Dies dürfte vor Allem die Hochsaison betreffen, wo Höchstpreise am Markt erzielt werden.

Hotelbewertungen der Gäste in der Binzer Bucht



Quelle: Trivago

Hierzu nachfolgend ein kurzer Exkurs zum aktuellen Preisgefüge auf Basis der Übernachtungspreise.

5a Qualitative Auswertung

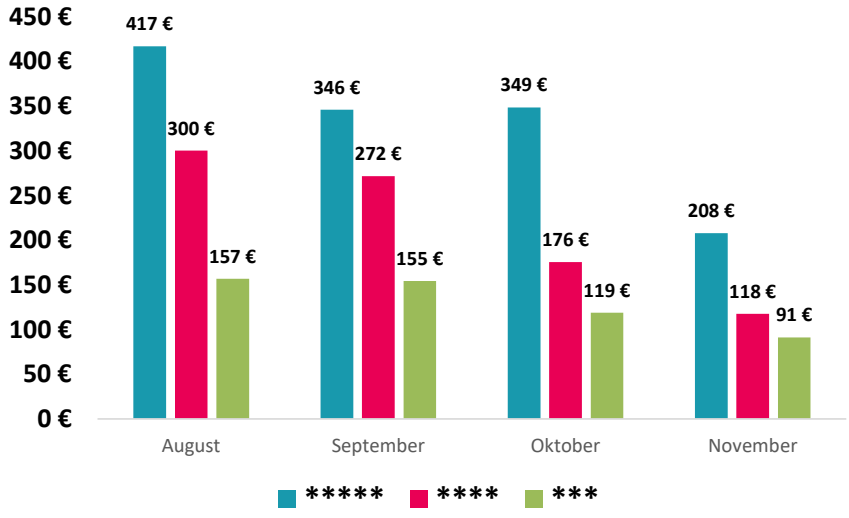
Preisgefüge

Die nebenstehende Grafik zeigt die Ratenstruktur ausgehend von der Hauptsaison (August), über die Zwischensaison (September, Oktober) bis zur Nebensaison (November). Entsprechend der starken saisonalen Nachfrageschwankungen werden während der **Sommerferienzeit die mit Abstand höchsten Raten** erzielt, gegenüber einem Wintermonat gerade im gehobenen vier und fünf Sterne Segment eine Verteuerung um mehr als 100%. Auch der September ist als Urlaubsmonat noch sehr beliebt und erbringt den ansässigen Hoteliers noch vergleichsweise gute Zimmerraten. Gerade Hotels im 5 Sterne Segment haben hier durch ergänzende hoteleigene Wellness- und SPA-Angebote die Möglichkeit, weiterhin hohe Raten am Markt durchzusetzen.

Nach **Ende der Saison** müssen hingegen in allen Kategorien **massive Preisnachlässe** gewährt werden, um Gäste zu gewinnen. Dies sind gegenüber der Hauptsaison **im Upper-Segment bis zu 50%, im Vier-Sterne Segment bis zu 60%** und im 3 Sterne Segment 42%. Auffallend ist hierbei, dass die Preisschwankungen im Mitteklassesegment deutlich geringer ausfallen, diese liegen auch in der Hochsaison deutlich unten den gehobenen Hotels.

Es ist daher davon auszugehen, dass die Hochsaison-Raten bisweilen vor Allem bei Betrieben mit massivem Renovierungsstau als unangemessen wahrgenommen werden (siehe vorangegangen Seiten).

Preisgefüge: Ø Zimmerraten im Doppelzimmer inkl. Frühstück



Quelle: HRS, Booking oder eigene Homepage; Zimmerraten im Doppelzimmer inkl. Frühstück abgefragt am 20.08.2021 jeweils für zwei Termine (Wochentag und Wochenende) im August, September, Oktober und November 2021.

Investitionen in eine klare Profilierung, Modernisierung und in Design können hierbei mehr Akzeptanz erzielen, nicht nur in der Hauptsaison, sondern auch außerhalb der Hauptreisezeiten höhere Raten zu erzielen.

5a. Qualitative Auswertung

Qualitätsvergleich auf der Basis von TrustYou und Service Score

Zur Messung der Gästezufriedenheit gibt zudem der TrustYou und Service Score eine Orientierungshilfe: Darin werden allein in Deutschland von ca. 28.000 Beherbergungsbetrieben die verifizierten Bewertungen von Gästen über Buchungsportale wie HRS, Booking, Tripadvisor, Expedia etc. erfasst. Die Vielzahl der Bewertungen fließt in einen einfachen Punktestand, den sogenannten TrustScore. Der TrustScore gibt auf einer Skala von 0 und 100 an, wie zufrieden die Gäste mit den Beherbergungs-betrieben sind. Im Vergleich liegen die Unterkünfte in der Binzer Bucht hier **mit 86,1 Punkten im bundesdeutschen Durchschnitt (85,1)** sowie im **Mittel der sechs Vergleichsorte**.

Darüber hinaus wird über den ServiceScore die Zufriedenheit mit dem Service ausgewiesen, ebenfalls auf einer Skala von 0-100. Auch dieser Wert liegt auf **bundesweitem Niveau (91).**

Binzer Bucht und Ostseeheilbäder im Vergleich

Qualitätswerte 2019	Binzer Bucht (Positionierung)	Heringsdorf/ Usedom	Zingst
Trust Score	*86,1 (4)*	85,1	87,2
ServiceScore	*90,7 (6)*	91,8	92,0
WiFiScore	*62,6 (2)*	52,2	36,6
Value for Money Score	*57,0 (5)*	55,9	61,2

Qualitätswerte weiterer Seebäder

Qualitätswerte 2019	Büsum	St. Peter Ording	Heiligenhafen
Trust Score	87,7	86,6	85,6
ServiceScore	96,0	92,6	93,4
WiFiScore	60,4	58,1	68,0
Value for Money Score	71,2	76,8	63,7

Quelle: TrustYou Score und Service Score 2020

5a. Qualitative Auswertung

5a.2 Qualitätsvergleich

Binzer Bucht und Ostseeheilbäder im Vergleich

Qualitätswerte 2019	Binzer Bucht (Positionierung)	Heringsdorf/ Usedom	Zingst
Trust Score	*86,1 (4)*	85,1	87,2
ServiceScore	*90,7 (6)*	91,8	92,0
WiFiScore	*62,6 (2)*	52,2	36,6
Value for Money Score	*57,0 (5)*	55,9	61,2

Qualitätswerte weiterer Seebäder

Qualitätswerte 2019	Büsum	St. Peter Ording	Heiligenhafen
Trust Score	87,7	86,6	85,6
ServiceScore	96,0	92,6	93,4
WiFiScore	60,4	58,1	68,0
Value for Money Score	71,2	76,8	63,7

Qualitäts-Vergleich Binzer Bucht

- Mittlere Position bei der Gesamtbewertung (TrustScore)
- Bestbewertete Ostseedestination im Teilbereich WiFi Score, Rang 2 im übergreifenden Vergleich
- Rückstand zu den Wettbewerbern an der Ostsee und darüber hinaus im Service-Score sowie v.a. beim Preis-/Leistungsverhältnis

Qualitäts-Check

- ✓ Trust Score als Maßeinheit für die Gästezufriedenheit in Unterkünften
- ✓ Service Score, WiFi Score und Value for Money Score als Unterkategorien für die Gästezufriedenheit im Service, dem Internet und dem Preis-/Leistungsverhältnis

5a. Qualitative Auswertung

5a.3 Fazit

Das Hotelangebot in der Binzer Bucht zeichnet sich vor Allem durch seine Bäderarchitektur (Erlebnisraum Binz) und die Lage in unmittelbarer Nähe zum Strand und den infrastrukturellen Einrichtungen aus. Die Ausstattungsqualität ist jedoch sehr unterschiedlich und bisweilen nicht mehr zeitgemäß. Zudem fehlt es an innovativen sowie an die junge Generation ausgerichtete Hotelkonzepte. Hier punktet Prora mit originellen Unterkünften, wobei hier das Angebot für Familien und Kinder noch ausbaufähig ist.

Stärken

+ > 80% der Kapazitäten in Strandnähe
+ > 80% der Angebote mit Wellness- und SPA-Einrichtungen
+ Stillvolle Bäderarchitektur
+ Einige Häuser in besonderem Design und mit außergewöhnlichen Hotelkonzepten
+ Umfangreiche Angebot für Familien (=> nicht in Prora)
+ Großes Angebot im mittleren und gehobenen Segment
+ Zahlreiche familiengeführte Hotels

Schwächen

- Zum Teil massiver Renovierungsstau
- Wenig innovative Hotelkonzepte
- Mangel an Unterkünften für junge, sportaffine Menschen
- Unangemessene Preise (=> Hochsaison)
- Preisdruck in der Nebensaison
- Fehlende kinderfreundliche Angebote in Prora
- Dünne Hotelansiedlung am Schmachter See-Ufer

Chancen

+ Hohes Potenzial durch Ausbau witterungsunabhängiger Angebote zur Stärkung der Nebensaison (=> u.a. Themen Gesundheit, Education, Spaß and Fun)
+ Potenziale durch qualitatives Wachstum und klare Profilierung und Innovation der Bestands-Betriebe
+ Gezielte Ansprache junger Gästegruppe durch „hippe“ Konzepte

Risiken

- Weitere Zunahme des Massentourismus => Overtourism
- Verstärkter Wettbewerbsdruck gerade in der Nebensaison
- Gefahr von Preisdumping gerade in der Nebensaison
- Weiterer Bettenboom bei Ferienwohnungen (=> Anlegermodell)
- Gefahr des Leerstandes und „ausgestorbene“ Anlagen im Winter

5b

Qualitative Auswertung Ferienwohnungen

5b. Qualitative Auswertung - Ferienwohnungsmarkt Binz überwiegend Anlagen unter 30 Apartments.



Ferienwohnungen Binz

1	Dünenpark Ostseebad Binz	9	Akzent Apartmenthotel	17	Residenz Bel Vital	25	Villa Seydlitz	33	Residenz Capitello
2	Hapimag Binz	10	K&R Appartements	18	Pension Haus am See	26	Apartmenthaus Bellevue	34	Villa Laetitia
3	Strandvillen Binz	11	Suite Hotel Binz	19	Deutsches Haus by Rujana	27	Villa Sanssouci	35	Aparthotel Ostsee
4	Arkona Strandresidenzen	12	Apartmenthaus Strealsund	20	Strandruh Apartments	28	Villa Metropol	36	Aparthotel Villa Mona Lisa
5	Wohnpark Stadt Hamburg	13	Haus Strandruh	21	Wohnpark Granitz	29	Villa Stranddistel	37	Villa Meernixe
6	Aparthotel Binzer Sterne	14	Dünenresort Binz	22	Residenz am Klünderberg	30	Villa Poseidon	38	Villa Aesculap
7	Ostseeapartments Rügen	15	Apartmenthaus Sonnenschein	23	Villa Eden	31	Altes Postamt	39	
8	Haus Jahreszeiten	16	Baltische Residenzen	24	Seeschloss Binz	32	Residenz Margarete	40	

5b. Ferienwohnungen Binz (Anlagen > 10 Wohnungen) (1/2)

Apartment	Baujahr	Gesamtanzahl Wohneinheiten	Anzahl 1 Zimmer Apt.	Anzahl 2 Zimmer Apt.	Anzahl 3 Z Apt.	Anzahl 4 Z Apt.	Besonderheiten
Dünenpark Ostseebad Binz		242 Wohneinheiten	/	203	39	/	Bistro, Bäcker, Wellnessbereich, Spielplatz
Hapimag Binz		186 Einheiten	verschiedene Größen 29m², 50m² und 62m²				Fitnessraum, Hallenbad, Wellness, Sauna
Strandvillen Binz	2014	76 Wohneinheiten	/	52	24	/	
Arkona Strandresidenzen		64 Wohneinheiten	64 Appartements von 27qm bis 70 qm				Beauty-, Wellness-, Schwimmbad & Saunanutzung des Rugard Thermal Strandhotel
Wohnpark Stadt Hamburg		> 60 Wohneinheiten	Rd. 60 Apartments				
Binzer Sterne		57 Wohneinheiten	Versch. Größen (ca. 30 m², 40 m², 45 m², 68 m²) für 1-6 Pers.				Frühstücksbuffet/Brötchenservice
Ostseeappartements Rüg.		44 Einheiten	Diverse Größen, Ferienhäuser und Ferienwohnungen				
Haus Jahreszeiten		Ca. 40 Einheiten	Diverse Größen 1 bis 3 Zimmerwohnungen 35 – 70 m²				Lage in der Fußgängerzone
Akzent Apartmenthotel	2019	35 Wohneinheiten	Apartments in 8 verschiedenen Kategorien				SPA-Bereich, Salzwasserpool, Fahrradverleih
K&R Appartements		24 Wohneinheiten	/	54m²	76m²	/	Fahrradgarage vorhanden
Suite Hotel Binz		24 Wohneinheiten	2-3 Zimmer Wohnungen in der Größe ca. 50m²				Mitnutzung Spa-Pool, Fitness Vier Jahreszeiten
Apartmenthaus Strelasund		23 Wohneinheiten	Vorrangig 1 – 3 Zimmerwohnungen 50 – 80 m²				
Haus Strandruh	1996	21 Wohneinheiten	/	18	3	/	
Dünenresort Binz,		> 10 Einheiten	Diverse Größen 2 – 3 Zimmerwohnungen 60 – 90 m²				Sauna
Apartmenthaus Sonnenschein		21 Wohneinheiten	1 – 2 Raum-Ferienwohnungen				
Baltische Residenzen	2014	> 20 Einheiten	Luxuriöse 1 – 3 Zimmerwohnungen bis 100 m²				Außenpool
Residenz Bel Vital		> 20 Einheiten	Vorrangig 2 Zimmer Wohnungen 55 – 67 m²				Sauna, Fitness
Pension Haus am See		20 Wohneinheiten	4	16 (20qm)	/	/	See-Café
Deutsches Haus by Rujana	2002	20 Wohneinheiten	Diverse Größen 1 – 2 Zimmerwohnungen 45 – 70 m²				
Strandruh Apartments	1996	> 20 Einheiten	Vorrangig 2 Zimmer- 50 m², einige 3 Zimmerwohn. 75 m²				

5b. Ferienwohnungen Binz (Anlagen > 10 Wohnungen) (1/2)

Apartment	Baujahr	Gesamtanzahl Wohneinheiten im	Anzahl 1 Zimmer Apt.	Anzahl 2 Zimmer Apt.	Anzahl 3 Z Apt.	Anzahl 4 Z Apt.	Besonderheiten
Wohnpark Granitz		> 20 Wohneinheiten	Vorrangig 2-3 Zimmerwohnungen 50 – 60 m²				
Residenz am Klünderberg		> 20 Wohneinheiten	Vorrangig 2 – 3 Zimmerwohnungen 50 – 80 m²				
Villa Eden Putbuser Str. 14		20 Wohneinheiten	1 – 3 Zimmer-Wohnungen 35 – 90 m²				
Seeschloss Binz		> 20 Wohneinheiten	Vorrangig 2 – 3 Zimmerwohnungen 45 – 70 m²				
Villa Seydlitz		> 10 Wohneinheiten	Diverse Größen 1 – 2 Zimmerwohnungen 35 – 50 m²				
Apartmenthaus Bellevue		16 Wohneinheiten	Komfortable Vorrangig 1 – 2 Zimmerwohnungen 45 – 90 m²				Strandpromenade; Restaurant
Villa Sanssouci		15 Wohneinheiten	1 bis 3 Zimmerwohnungen				
Villa Metropol by Rujana	Sanierung 1990	> 10 Wohneinheiten					
Villa Stranddistel		> 10 Wohneinheiten	3 – 4 Zimmerwohnungen 75 – 95 m²				
Villa Poseidon	2015	> 10 Wohneinheiten	1 – 3 Zimmerwohnungen 55 – 75 m²				Sauna
Altes Postamt		> 10 Wohneinheiten	Vorrangig 2 – 3 Zimmer-Wohnungen 45 – 65 m²				
Residenz Margarete		Rd. 10 Wohneinheiten	Vorrangig 2 – 3 Zimmerwohnungen 65 – 80 m²				Sauna
Residenz Capitello		> 10 Wohneinheiten	Vorrangig 2 – 3 Zimmerwohnungen 60 – 80 m²				
Villa Laetitia	2003	16 Wohneinheiten	12 x 50-63m²	4 x 60m²-87m²	/	/	Fahrradkeller
Aparthotel Ostsee	2008	11 Wohneinheiten	1	10	/	/	Meerblick vom Balkon; Strandkorb
Aparthotel Villa Mona Lisa		11 Wohneinheiten	11 x 1 und 2-Raum Apartments		/	/	Nutzung der Services im Centralhotel Binz
Villa Meernixe	1999	10 Wohneinheiten	2 – 3 Zimmer-Wohnungen 45- 65 m²				
Villa Aesculap	1910	10 Wohneinheiten	/	4	6	/	

5b. Qualitative Auswertung – Beherbergungsmarkt Prora

5b.1 Beherbergungsmarkt Prora



Apartments = Gewerbliche Wohnungen mit größeren Kapazitäten

5b. Qualitative Auswertung - Ferienwohnungen Prora

Apartment	Baujahr	Gesamtanzahl Wohneinheiten im Gebäude	Anzahl 1 Zimmer Apt.	Anzahl 2 Zimmer Apt.	Anzahl 3 Z Apt.	Anzahl 4 Z Apt.	Besonderheiten
Mariandl am Meer	2016	128 Einheiten					750 m² Wellness, Innen- / Außen-Pool, Saunahütte, Dampfhütte, Sanarium, Rooftop Bar, Design im Alpen-Stil, Restaurant, 3 Tagungsräume
Dormero		50 Einheiten					1.500 m² Wellness, Pool, Fitness, Restaurant, 3 Tagungsräume
Ostsee Resort	2019	120 Einheiten					Weitere 13 Wohnungen im Bau
Novasol - Prora Solitaire		105 Wohneinheiten	22	48	34	1	SPA & Fitness
Dünen Residenz Prora		43 Wohneinheiten	/	43	/	/	
Prora Platinum		4 Wohneinheiten	/	1	3	/	Penthouse Suiten
Strandresort Prora		7 Wohneinheiten	1	1	2	3	
Zahlreiche weitere Apartments sind aufgrund der privaten Eigentümerstruktur nicht bezifferbar!							

5b. Qualitative Auswertung

5b.2 Auswertung Ferienwohnungen

Vorbemerkung

Gemäß den Auswertungen des Statistischen Landesamtes umfasst das Angebot an gewerblichen Ferienwohnungen an der Binzer Bucht rd. 7.200 Betten. Allerdings bieten zahlreiche Apartment-Anlagen auch Hotelleistungen (z.B. Gastronomie) und auch Hotels wiederum haben Ferienwohnungen im Angebot, so dass von einer gewissen Schnittmenge beider Unterkunftsarten auszugehen ist. Ein Großteil der Ferienwohnungen ist in privater Hand, wird zu einem Teil ausschließlich selbst-genutzt oder durch professionelle Vermarktungsagenturen oder in Eigenregie vermietet. Dies bedeutet, dass zu den gewerblichen Ferien-wohnungen eine nicht unerhebliche Zahl an Privatwohnungen hinzuzuaddieren ist, die statistisch nicht erfasst wird. Nach unserer Schätzung dürfte sich dieser Bereich auf weitere rd. 1.000 bis 1.500 Betten beziffern. Geht man durchschnittlich von 4 Betten je Apartment aus, dann dürften nach gutachterlicher Schätzung in der Binzer Bucht somit insgesamt rd. 2.000 - 2.500 Wohnungen mit gesamt rd. 9.000 Betten in Ferienanlagen, Aparthotels und durch Privat-Eigentümer am Markt sein.

Für die nachfolgende Betrachtung wurden rd. 40 größere Wohnanlagen mit mindestens 10 Wohnungen identifiziert. Weitere Kriterien wurden zudem den Einträgen auf der Buchungsplattform Booking.com, als eine der bedeutendsten Vermarkungsportalen, entnommen. Auch wenn das Bild damit in gewissem Maße subjektiv ist, lassen sich dennoch einige Rückschlüsse auf das qualitative Angebot der Binzer Ferienwohnungen ziehen.

Lage

Nach gutachterlicher Schätzung liegen rd. die Hälfte der Ferienwohnungen an der Prora Bucht in den kernsanierten KdF-Anlagen: Diese Wohnungen zeichnen sich durch ihre direkte Strandnähe aus sowie durch eine nahezu neuwertige und vorwiegend komfortable Ausstattung und sind daher abgesehen von Nuancen in der Ausstattung weitgehend uniform.

Die Ferienwohnungen im Seebad Binz verteilen sich hingegen auf den gesamten Ort, befinden sich damit an und nahe der Strandpromenade, aber auch in Ortsmitte oder am Schmachter See. Vor Allem die großen Ferien-Anlagen – wie u.a. Hapimag, Dünenpark und die Arkona Strandresidenzen – aber auch einige ausgewählte kleinere Häuser befinden sich jedoch an der beliebten Strandpromenade.

Größe

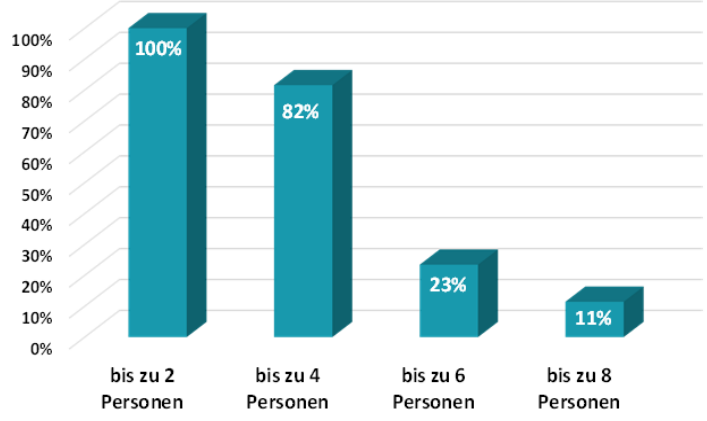
Während in Prora sich nahezu alle Ferienwohnungen im Gebäudekomplex der ehemaligen KdF Anlage befinden, verteilt sich das Angebot im Seebad Binz auf verschieden große Anlagen und Häuser: Ausgehend von den hier aufgelisteten Wohnanlagen mit mehr als 10 Apartments, stellen die sechs größten Anbieter rd. die Hälfte des Angebotes, während die zweite Hälfte in Häusern oder Villen mit voranging 10 bis 30 Einheiten angeboten wird.

5b. Qualitative Auswertung

Größe

Das größte Angebot besteht bei Wohnungen mit 1 bis 2 Schlafzimmern. So eignen sich gemäß den Eintragungen in Booking rd. 80% der Wohnungen für bis zu 4 Personen. Das Angebot für die Großfamilie oder Gruppen von 6 bis 8 Personen ist hingegen vergleichsweise gering. Für einen Mehrgenerationenurlaub müssen daher in der Regel zwei oder mehrere, benachbarte Wohnungen innerhalb eines Hauses gemietet werden, was jedoch angesichts des vielfältigen Angebotes nicht schwierig sein dürfte. Ebenso rar ist das Angebot von Ferienhäusern: Unter Booking sind hier lediglich rd. 20 Häuser gelistet, was einem Anteil von 2% am Gesamtangebot in diesem Segment (Ferienwohnungen / Ferienhäuser) entspricht.

Anteil der unter Booking angebotenen Ferienwohnungen geeignet für:



Quelle: Booking.com, Abfrage für den 01. bis 8. Oktober 2022 (Stand 08.02.2022)

Ausstattung

Entsprechend der Eigentumsverhältnisse mit einem hohen Anteil privater Eigentümer ist die Ausstattungsqualität der Wohnungen sehr unterschiedlich und die Apartments oft nach en Geschmack des Eigentümers eingerichtet.

Anders bei den Wohnungen in der ehemaligen KdF Anlage an der Prora-Bucht: Diese sind zu einem großen Teil homogen ausgestattet und werden durch professionelle Betreibergesellschaften wie Novasol, Dormero, Mariandl vermarktet. Diese Wohnungen sind sehr hochwertig und komfortable ausgestattet, entbehren jedoch einer gewissen Individualität.

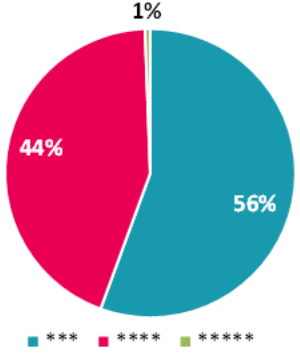
Ebenso im Ostseebad Binz sind in den vergangenen Jahren einige kleinere Villen- und Ferienanlagen mit sehr hochwertigen Wohnungen hinzugekommen. Dem stehen jedoch ebenso eine große Anzahl an kleineren und großen Anbieter mit bestehendem Renovierungsstau gegenüber

Die größeren Ferienanlagen verfügen zudem über Wellnesseinrichtungen wie Pool, Sauna und Fitnessräume. Hingegen sind mit Ausnahme weniger Anlagen kaum spezifische Indoor-Kinderangebote vorhanden. Vor Allem den Ferienwohnungen an der Prora Bucht mangelt es an Zusatzangeboten für Familien.

5b. Qualitative Auswertung

Auch hinsichtlich einer möglichen Klassifizierung gibt Booking Anhaltspunkte durch eine Portaleigene Wertung: Nach Bewertung durch dieses Portal ist der Großteil, nämlich rd. 56% der Wohnungen dem 3 Sterne Segment und rd. 44% dem Vier-Sterne Segment zuzuordnen. Das Luxussegment ist hingegen auch bei den touristischen Ferienwohnungen eher unterrepräsentiert. Hier besteht ein hohes Potenzial gerade für bestehende Unterkünfte, die Ausstattung für anspruchsvolle Gäste deutlich aufzuwerten

Angebot der Ferienwohnungen nach Kategorie



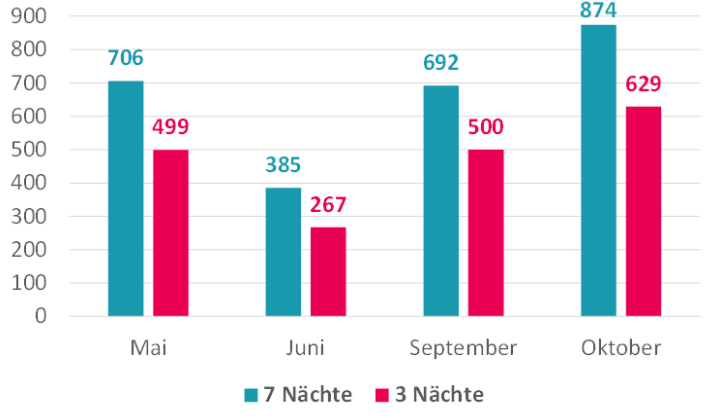
Quelle: Klassifizierung gemäß Booking.com, Abfrage für den 01. bis 8. Oktober 2022 (Stand 08.02.2022)

Auffallend ist, dass zwar das Angebot insgesamt qualitativ gut ist, jedoch wenige Wohnungen sich durch ein besonderes Design oder außergewöhnliche Leistungen auszeichnen oder profilieren. Viele Apartments sind daher hinsichtlich Lage und Einrichtung austauschar und dürften sich daher gerade in der Nebensaison vorrangig über den Preis vermarkten.

Durch ein spezifisches und außergewöhnliches Design oder weitere Profilierung Themen wie u.a. Nachhaltigkeit, Gesundheit oder Familie bestünden gerade in Kooperation mit den örtlichen Anbietern gute Chancen die Belegung gerade in der Nebensaison zu steigern.

Auffallend sind zudem die Buchungs-Restriktionen aufgrund von Mindestaufenthalten: So zeigt sich bei einer stichprobenhaften Verfügbarkeitsabfrage über Booking in den Nebensaison-Monaten Mai, Juni, September und Oktober, dass bei Anfragen für 3 Nächte nur 70% des verfügbaren Angebotes buchbar ist. Dies bedeutet, dass 30% der verfügbaren Unterkünfte aufgrund der auferlegten Mindestaufenthalte für Kurzurlauber oder Wochenendgäste nicht buchbar sind. Dies bremst die Nachfrage gerade im Winterhalbjahr, da in dieser Zeit bevorzugt Kurzreisen unternommen werden.

Verfügbare Unterkünfte Buchungszeitraum 7 und 3 Nächte



Quelle: Abfrage jeweils Samstag bis Samstag, Mittwoch bis Samstag unter Booking.com, Stand 14.02.2022

5b Qualitative Auswertung – Segment Ferienwohnungen

5b.3 Fazit

Das Angebot an Ferienwohnungen ist aufgrund der Eigentümerstruktur mit vorrangig privaten Eigentümern schwer zu beziffern. Mit geschätzten 7.200 gewerblichen und schätzungsweisen rd. 2.000 - 2.500 privat vermieteten Betten nimmt diese Unterkunftsart eine bedeutende Stellung im Beherbergungsangebot ein. Insgesamt ist das Angebot hochwertig, jedoch aufgrund der Uniformität der Ausstattung austauschbar. Es mangelt hingegen an außergewöhnlichen Unterkünften, die sich durch Design oder besondere Zusatzleistungen von der Masse abheben.

Stärken

+ Hohe Ausstattungsqualität (in ehemaligen KdF Anlagen)
+ Großes Angebot für bis zu 4 Personen
+ Anlagen mit Zusatzangeboten SPA/ Kinderanimation
+ Prora: Professionelle Betreibergesellschaften
+ Klassifizierung im 3 und 4 Sterne Segment
+ Streuung der Angebote im gesamten Seebad Binz
+ Zahlreiche Wohnungen in Strandnähe

Schwächen

- Zum Teil Renovierungsstau
- Mangelnde Transparenz aufgrund der Eigentümer-Struktur
- Angebot zum Teil uniformiert, fehlende Individualität
- Luxussegment unter-repräsentiert
- Geringes Angebot an Ferienhäusern
- Kaum Angebote für Großfamilien oder private Gruppen
- Immobiliennachfrage durch Kapitalanleger gesteuert => nicht durch touristische Nachfrage
- Mindestaufenthalte schränken Buchungen ein
- Qualitative Ausrichtung nach Eigentümerwunsch

Chancen

+ Individuelle Profilierung z.B. Design, Nachhaltigkeit, Gesundheit
+ Kooperation thematisch gleicher Apartments
+ Reduktion des Mindestaufenthaltes vor Allem in der Nebensaison

Risiken

- Überangebot durch Bau weiterer Wohnungen in Binz und auf der gesamten Insel
- Preis-Dumping durch Wettbewerbsdruck
- Leerstand in der Wintersaison => "unbelebte Quartiere"
- Interessenkonflikt zwischen Privat-Eigentümer und Gäste-Bedürfnissen

6 Ableitung des Beherbergungsbedarfes

6. Ableitung des Beherbergungsbedarfes

Auch wenn mit Ausnahme der Hauptreisezeiten Juli und August keine kontinuierlichen Angebotsengpässe bestehen, offenbaren sich in Hinblick auf Qualität und Ausrichtung der Unterkünfte sowie auf die nachhaltige Ausrichtung und Differenzierung der beiden **Erlebnisräume Seebad Binz und Prora** in der Binzer Bucht zusammenfassend folgende **spezifischen Angebotslücken**:

Für den Erlebnisraum Ostseebad Binz:

Hotellerie

- Fehlen an innovativen Hotelkonzepten
- Geringes Hotelangebot mit gesundheitlicher Ausrichtung
- Unterrepräsentierung im Luxussegment
- Mangel an Angeboten für junge Gäste

Ferienwohnungen

- Fehlen an individuellen Ferienwohnungskonzepten
- Geringes Angebot mit Luxus-Segment
- Mangelnde Kooperation zwischen den Anbietern
- Geringes Angebot an großen Apartments & Ferienhäusern
- Fehlen spezifischer, profilierender Zusatzangebote

Für den zukünftigen Unterkunftsbedarf sind folgende spezifischen Zielsetzungen für das Ostseebad Binz zu berücksichtigen:

- ➢ Berücksichtigung und Unterstützung der nachhaltigen Ausrichtung des Ostseebades Binz mit den Profilierungsthemen Baden & Meer, Genießen & Gesundheit und Kunst & Kulinarik, Niveauvolle Regeneration im Bäderambiente
- ➢ Qualitätsoffensive im gehobenen Segment zur Ansprache zahlungskräftiger Zielgruppen

Für den Erlebnisraum Prora:

Hotellerie

- Fehlen von familienfreundlichen Unterkünften und (witterungsunabhängigen) Angeboten
- Mangel an Unterkünften mit Voll-Service-Leistungen
- Mangel an Angeboten für junge(-gebliebene) sportaffine Gäste
- Mangel an Zusatzangeboten wie Gastronomie, Unterhaltung, Freizeit, Sport, spezifischen Einzelhandel

Ferienwohnungen

- Mangel an Zusatzangeboten vor allem für Familien
- Fehlende Individualität und Profilierung des bestehenden Angebotes

Für den zukünftigen Unterkunftsbedarf sind folgende spezifischen Zielsetzungen für Prora zu berücksichtigen:

- ➢ Unterstützung der für Prora definierten Profilierungsthemen Strand & Baden, Schwimmen & Sport, Wellness, Lernen & Erfahren, Fun & Spaß, Naturerlebnis, Gemeinschaftserlebnis
- ➢ Ausbau sowohl im gehobenen als auch im Budget-Segment

6. Ableitung des Beherbergungsbedarfes

Zudem sind übergeordnete Zielsetzungen für beide Erlebnisräume zu beachten:

- **Stärkung der Nebensaison** mit der nachhaltigen Zielsetzung zur Weiterentwicklung zu einer **Ganzjahres-Destination**
- **Schaffung profilierender Gastronomie- und Freizeitangebote**, die Hotelgästen sowie externen Besuchern zur Verfügung stehen
- Schaffung von **spezifischen Angeboten**, die vorrangig der Stärkung der Neben- und Wintersaison dienen.

Die nachfolgenden Empfehlungen sehen u.a. eine Qualitätsoffensive der bestehenden Hotels und Ferienwohnungen vor, die auf eine gezieltere Zielgruppenansprache und auf eine deutlichere Profilierung abzielt, mit dem Zweck, gerade die Nebensaison stärker zu beleben. Ein rein quantitatives Bettenwachstum, vor Allem bei Ferienwohnungen, sollte hingegen vermieden werden.

Die gutachterliche Empfehlung sieht zudem ein qualitatives Wachstum im gehobenen Hotel-Segment vor, wobei dies unbedingt mit der **Schaffung von witterungsunabhängigen Wellness-, Gesundheits-, Sport- und/oder Kinderangeboten** verbunden sein sollte, die für **alle Gäste der Binzer Bucht** zugänglich sein sollten. Insofern bedingt eine Offensive des Binzer Beherbergungsmarktes auch eine Weiterentwicklung der touristischen Infrastruktur, um die Destination insgesamt vor Allem außerhalb des Sommers attraktiver zu machen und die Übernachtungsnachfrage insgesamt anzukurbeln.

Dies kann vor Allem dann gut gelingen, wenn die touristischen Akteure – wie Hotelverantwortliche, Ferienwohnungsvermieter, Betreiber touristischer Einrichtungen und die Tourismusverantwortlichen vor Ort eng kooperieren und Leistungen bündeln und gemeinsam vermarkten. Insofern beinhalten die nachfolgenden Empfehlungen auch Ideen zu gemeinsamen Aktionen und Vermarktungskooperationen.

Aus den für die Teilräume abgeleiteten Angebotslücken leiten sich unter Berücksichtigung und Verfolgung der genannten Zielsetzungen folgende Handlungsempfehlungen zur qualitativen Weiterentwicklung und zum Ausbau des Unterkunftsangebotes ab:

6. Ableitung des Beherbergungsbedarfes

Empfehlungen zur Weiterentwicklung des Beherbergungsangebot

Erlebnisraum Ostseebad Binz

Neu-Entwicklung

Vital & Gesundheitsresort 4 Sterne S
Gesundheitsrefugium am Ufer des Schmachter Sees in Verbindung mit der geplanten Thermal-/Saunalandschaft

Golf Resort 4 Sterne S / 5 Sterne
Golf Hotel & Chalets am geplanten Golfplatz Binz mit kulinarischen und Entspannungsangeboten auf höchstem Niveau.

Qualitätsoffensive Bestand

Individuelle Profilierung durch Thematisierung & Innovation
u.a. durch außergewöhnliches Interieur Design, Profilierung auf spezifische Themen wie Regionalität, Kunst, Kulinarik

Aufwertung von Unterkünften in 1A Lagen
u.a. Modernisierung, Schaffung von kulinarischen und gesundheits-spezifischen Angeboten von höchster Qualität

Umnutzung von dezentral-gelegenen Unterkünften
u.a. zu innovativen Hostels und Budgethotels

Schaffung von Themenunterkünften – auch zeitlich begrenzt:
u.a. PopUp Hotels als Zwischennutzung, Floßhäuser, mobile Unterkünfte

Profilierung der bestehenden Ferienwohnungen:
u.a. durch außergewöhnliches Design, Zusatzangebote und Themenspezifische Vermarktungs-Kooperationen

Erlebnisraum Prora

Neu-Entwicklung

Themen Family Hotel 4 Sterne
Full-Service Familienhotel mit ergänzenden Kinder Educations- und Animationsangeboten sowie Fun & Action Programmen

Hippes Sport-/Beachhotel
Mit gezielter Ansprache der erlebnis- und sport-affinen jungen / jung-gebliebenen Generation mit ergänzenden Sportangeboten und Programme

Compounds (Quartiere): gezielter Ansprache von „Young Professionals“, Gründer:innen, Jungen und Junggebliebenen mit lifestyleorientierten Gemeinschaftsangeboten

Qualitätsoffensive Bestand

Profilierung der bestehenden Ferienwohnungen:
u.a. durch außergewöhnliches Design, Zusatzangebote und Themenspezifische Vermarktungs-Kooperation

Ergänzende Überlegungen
Im Sinne zielgruppenspezifischer Entwicklung empfiehlt es sich, den für die hier vorgestellten Hotelkonzepte erforderlichen Kids-Club, die Fun & Action-Angebote und das Sport-Center hinsichtlich Größe und Angebotsvielfalt so zu dimensionieren, dass diese Einrichtungen von allen Prora-Urlaubern genutzt werden kann.

(nachfolgende werden diese Vorschläge zur Weiterentwicklung des Angebotes in Form von kurzen Steckbriefen vorgestellt)

7 Empfehlungen zur Weiterentwicklung des Beherbergungsangebotes

7. Empfehlung Ausbau: Vital & Gesundheitsresort

Ostseebad Binz

Ausrichtung

Zur stärkeren Profilierung im Gesundheitstourismus eignet sich ein auf die Gesundheitserhaltung und –Prophylaxe ausgerichtetes Resort, welches möglichst in direkter Nachbarschaft und mit direktem Zugang an die geplanten Thermen-Saunalandschaft platziert werden sollte. Die dort stattfindenden Programme und Angebote sollten möglichst auch **externen Besuchern zur Verfügung** stehen.



Konzeption

- **Vital & Gesundheitsresort 4 Sterne (4 Sterne S)**
- Mit Vital-Gastronomie und zentralen Angebotselementen und niederschwelligen medizinischen Anwendungen zur Bewegungsförderung, Prävention, Resilienz, Erholung und Entspannung

Wohneinheiten

- 90 bis 105 Zimmer (unterschiedliche Kategorie) Ø 25 – 35 m²
- Zzgl. 10 bis 15 Spa-Lodges / Suiten mit eigener Sauna und Jacuzzi, Ø 45 – 55 m²
- Davon 10 bis 20 barrierefreie Zimmer
- Energiesparende Bauweise sowie Verwendung natürlicher Materialien (v.a. Holz und Glas)

Gastronomie & Veranstaltungsräume

- A La carte Restaurant (rd. 120 – 150 Plätze) Ausrichtung gesunde Küche (frisch, regional, Bio, mit spezifischem Angebot für u.a. Vegetarier, Veganer, Diabetiker, Allergiker etc.)
- Garten-Lounge Indoor/Outdoor mit Vitalbar
- Lehrküche für Kochkurse und Beratung rund um das Thema gesunde Ernährung
- 3 bis 4 kombinierbare Veranstaltungsräume für gesundheitsspezifische Vorträge, Seminare

Freizeitangebot

- Kein eigener Wellness-/SPA-Angebot erforderlich => vorausgesetzt direkter Zugang zur Thermen-/Saunalandschaft (privilegierte Zugang für Hotelgäste außerhalb der Öffnungszeiten)
- Gesundheitszentrum mit Praxen und Anwendungsräumen für Belegärzte und –therapeuten, Medical-Fitnesscenter, Multifunktionalen Sport- und Bewegungsräumen, Outdoor Bewegungs-parcours (=> ggf. externer professioneller Betreiber, Zugang auch für externe Besucher)
- Beauty-Lounge

Zielgruppen

- Gesundheitsbewusste Privat-zahler mit dem Ziel der Gesunderhaltung/-.förderung
- Subventionierte Gesundheitsreisen
- Entspannungssuchende

Eckdaten

- 100 – 120 Zimmer / Suiten
- Vital-Gastronomie
- Veranstaltungsräume
- Gesundheitszentrum
- (Nachbar zu Therme/SPA)

Flächen-bedarf

Hotel (ohne SPA / Wellness)
- 70 – 80 m² je Zimmer / BGF
- Gesamt: 7.200 – 8.500 m²

Gesundheitszentrum:
- Je nach Angebot 2.500 – 3.000 m²

7. Empfehlung Ausbau: Vital & Gesundheitsresort

Ostseebad Binz

Besondere Anforderungen

Rahmenbedingungen:

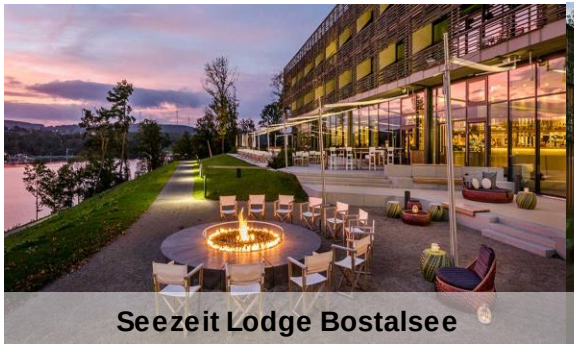
- Zugang zur Hotelgastronomie, den Veranstaltungen und dem Gesundheitszentrum auch für externe Gäste / Besucher
- Für das Gesundheitszentrum => Prüfung eines externen professionellen Betreibers in enger Kooperation mit den lokalen Ärzten und Therapeuten (=> freiberufliche Spezialisten) sowie dem geplanten Golfplatz
- Prüfung hinsichtlich der Übernahme der Thermen-/SPA Gastronomie durch den Hotelbetreiber

Grundstücksanforderungen:

- Direkte Lage möglichst am Schmachter-See mit privatem Seezugang (=> Naturschutz-Auflagen prüfen!)
- Ebenes Grundstück mit großzügigen Außenflächen
- Direkter überdachter Zugang von den Zimmeretagen zur Thermen-/Sauna-Landschaft
- Direkter überdachter Zugang zum Gesundheitszentrum



Best Practices


Seezeit Lodge Bostalsee


Lanserhof Tegernsee


Bollants im Park, Bad Sobernheim

Impressionen & Best Practices




Bild-Quelle Hotel Haldensee, Österreich



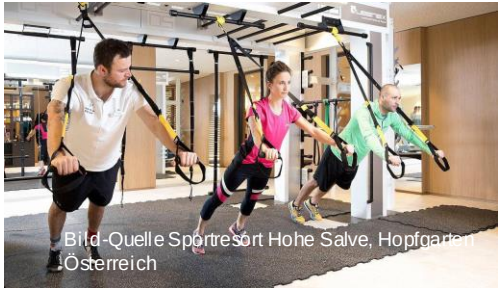



Bild-Quelle Seezeitlodge Bostalsee








Bild-Quelle Sportresort Hohe Salve, Hopfgarten, Österreich

7. Empfehlung Ausbau: Golf & Hotel und Resort

Ostseebad Binz

Ausrichtung

Vor Allem zur Erweiterung des Angebotes im Luxus-Segment eignet sich der geplante Golfzentrum Granitzhof als Golf Hotel & Resort. Auch hier empfehlen wir den Zugang zu den Restaurants, Wellness- und Sporteinrichtungen auch für externe Gäste, um insgesamt das Angebot gerade in der Nebensaison auszubauen.



Konzeption

- **Golf Hotel & Resort (4 Sterne S / 5 Sterne)**
- Mit Club-Gastronomie, Fine-Dining-Restaurant, großzügigem SPA- und Anwendungsbereich, Gym- & Fitness-Center sowie Outdoor-Bewegungs- und Relax-Zonen

Wohneinheiten

- 80 – 100 Zimmer (unterschiedliche Kategorie) Ø 35 – 45 m²
- Zzgl. 10 bis 20 Golf & Wellness Chalets auf dem Golf Gelände mit eigener Sauna und Jacuzzi (70 – 100 m²)
- Energiesparende Bauweise sowie Verwendung natürlicher Materialien

Gastronomie & Veranstaltungsräume

- A La carte Restaurant (rd. 120 – 150 Plätze) mit großzügiger Terrasse, Gourmet-Restaurant (30 – 40 Plätze), Vinothek & Piano-Bar, SPA-Bistro, ggf. Hüttenbewirtschaftung auf dem Golfplatz
- 2 bis 3 kombinierbare Räume (für bis zu 50 Personen) für hochwertige kleinere Veranstaltungen und Privatfeierlichkeiten

Freizeitangebot

- (Es wird angenommen, dass die vollständige Bewirtschaftung und Verwaltung des Golfplatzes über eine externe professionelle Betreibergesellschaft erfolgt.)
- Großzügiger Wellness-/SPA-Bereich (2.000 – 3.000 m²) mit Indoor-Pool/ Infinity-Pool oder Badeteich, mit Massage- und Anwendungsräumen, Fitness-Center inkl. Outdoor-Trainingsparcour (rd. 500 m²), spezifischen Trainingsprogrammen
- Beauty-Lounge

Zielgruppen

- Golfaffine Gäste mit höchstem Anspruch
- Zahlungskräftige entspannungssuchende Gäste

Eckdaten

- 100 – 120 Zimmer + Chalets
- Club- & Gourmet-Restaurant
- Kleinere VA-Räume
- SPA- & Fitness / Gym-Bereich)

Flächenbedarf

Hotel (ohne Golf-Einrichtungen)
- 80 – 100 m² je Zimmer / BGF
- Gesamt: 8.000 – 12.000 m²

7. Empfehlung Ausbau: Golf & Hotel und Resort

Ostseebad Binz

Besondere Anforderungen

Rahmenbedingungen:

- Unterstellt wird der Betrieb des Golfplatzes Granitz durch einen externen professionellen Betreiber. Der Golfplatz sollte in punkto Größe und Ausstattung den höchsten Ansprüchen des professionellen Golfsports genügen inkl. Trainingsangeboten und einem Premium-Verleihservice.
- Aus operativen Gründen ist es empfehlenswert, die vollständige gastronomische Versorgung und Bewirtung bei Veranstaltungen des Golfplatzes in die Verantwortung des Hotelbetreibers zu übergeben.
- Eine enge Kooperation mit der geplanten Thermal/Saunalandschaft und dem vorgeschlagenen Gesundheitszentrum hinsichtlich gemeinsame Gesundheits- und bewegungsfördernde Rahmenprogramme ist anzustreben.

Grundstücksanforderungen:

- Direkte Lage im Eingangsbereich und bei der Verwaltung / Check In des Golfplatzes
- Ausrichtung und Blickbeziehung zum Golfplatz



Best Practices


Öschberghof Donaueschingen


Golf Hotel Budersand, Sylt


Dolomitengolf Suites, Lienzer Dolomiten

Impressionen & Best Practices


Bild-Quelle Quellness Golf Resort




Bildquelle: Golclub Ktzbühler Alpen


Bildquelle: Clubhaus Dolimitengolf


Bildquelle: Hotel Budersand, Sylt


Bildquelle: Der Öschberghof, Donaueschingen


Bildquelle: Golf Resort Sonnenalp



7. Qualitätsoffensive im Hotel-Bestand: Profilierung durch Thematisierung & Innovation

Ostseebad Binz

Kurzübersicht

Gerade für kleinere Betriebe, für die Zusatzangebote wie größere SPA-Einrichtungen wirtschaftlich nicht darstellbar sind, eignet sich eine individuell-zugeschnittene Profilierung und Thematisierung. Hierzu nachfolgend einige Vorschläge und Ideen, die es im Einzelnen zu prüfen gilt:

- Für Hotels nahe der Kunstmeile Binz würde sich eine **Profilierung als Kunst /Art-Hotel** eignen, in denen die Zimmer und öffentliche Bereiche durch regionale Künstler gestaltet werden und in denen regelmäßig Ausstellungen, Vorträge, Führungen und Kreativ-Workshops durchgeführt werden.
- Eine Profilierung als **Museums Hotel** wäre vor Allem bei älteren Hotels und Pensionen denkbar, die aufgrund ihrer Bäderarchitektur und der Ausstattung noch den Charme alter Zeiten versprühen und sich somit die Sommerfrische aus früheren Zeiten nacherleben lässt.
- Möglichkeiten der Profilierung im Bereich **Kulinarik** bestehen durch kulinarische Themenwochen, individuelle Kochkurse, kulinarische Führungen durch Binz, Verköstigungen und Führungen bei regionalen Anbietern.
- Auch **Nachhaltigkeit** wäre ein mögliches Profilierungsthema im Kontext mit Gesundheit, z.B. durch konsequente Umnutzung zu einem **Biohotel**, wobei hierbei vor Allem Standorte am Schmachter See geeignet wären.
- Nicht zuletzt kann die individuelle Geschichte eines Hauses oder die Historie Binz als einer der ältesten deutschen Seebäder ausreichend Themen für ein Storytelling bieten, welches wie ein „roter Faden“ das Interieur Design und die Leistungsangebote bestimmen.



Bevorzugter Standorte Ortsmitte Binz und Strandpromenade

Best Practices



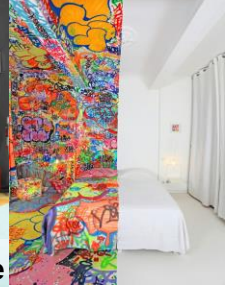
Design Hotel Laurichhof Pirna



Museums Hotel Kentucky



Art Hotel Marseille



7. Qualitätsoffensive im Hotel-Bestand: Aufwertung von TOP-Standorten

Ostseebad Binz

Kurzübersicht

Gerade für Hotels in 1A Lage der Strandpromenade, aber auch in 1. Reihe am Schmachter See besteht das Potenzial einer spürbaren Aufwertung

- Hierzu wird neben einer grundlegenden Modernisierung ebenso eine individuelle Profilierung erforderlich sein. Dabei eignen sich einige der voran genannten Beispiele wie Kunst und Kulinarik.
- Zudem eignen sich Themen rund um die Gesundheit und Gesunderhaltung als Profilierungs-Themen, um vor Allem die Nebensaison zu stärken. Spezialisierungen können hierbei sein, Medical-Wellness, Ernährung (Heilfasten, leicht & Fit), Gesundheits-Checks etc.



Top-Lagen entlang der Strandpromenade und am Schmachter Seeufer

Best Practices



Hotel CERES am Meer Binz



Hotel Ambassador St. Peter Ording



Menschels Vitalresort, Bad Sobernheim

7. Qualitätsoffensive im Hotel-Bestand: Umnutzung von Betrieben zu Hostels

Ostseebad Binz

Kurzübersicht

Gerade für ältere Pensionen außerhalb des Zentrums Binz, könnte die Umnutzung in ein modernes Hostel eine marktgerechte und aufgrund des überschaubaren Investments, eine Chance der Neu-Positionierung darstellen. Gerade junge Gäste, Studierende und Packpacker, die eine Alternative zur klassischen Jungenherberge suchen, werden mit diesen Konzepten angesprochen:

- Auch dieses Konzept ist als Zwischennutzung (PopUp Konzept) denkbar, für den Fall, dass die Immobilie langfristig einer anderen Nutzung zugeführt oder rückgebaut werden soll.
- Nach Möglichkeit sollte die Immobilie verschiedene Zimmergrößen zulassen, um sowohl Doppelzimmer als auch Mehrbettzimmer anbieten zu können.
- Ergänzende Einrichtungen sind neben einer Aufenthaltslounge, die auch als Frühstücksbereich dienen kann, Co-Working Zonen, ein Kiosk, Gaming-Zonen und kleiner Fitnessraum.
- Die Gemeinschaft steht bei der Übernachtung in einem Hostel im Vordergrund. Daher werden in vielen Hostels Gästeküchen und Ess-/Wohnzimmer zur Verfügung gestellt.
- Weitere ergänzende Einrichtungen: wie u.a. Waschraum und Abstellrum für Fahrräder



Best Practices


Superbude Wien




Lisabon Hostel

7. Qualitätsoffensive im Bestand Ferienwohnungen: Profilierung durch Thematisierung

Ostseebad Binz

Kurzübersicht

Gerade für Wohnungen in kleineren Wohneinheiten kann eine klare Profilierung zu einer höheren Nachfrage in der Nebensaison und der Durchsetzung höhere Preise führen. Hierzu nachfolgend einige ausgewählte Vorschläge

- Für Ferienwohnungen nahe der Kunstmeile Binzwürde sich eine **Profilierung als Kunst /Art-Apartments** eignen, in denen die Apartments und ggf. öffentliche Bereiche durch regionale Künstler gestaltet werden. In Kooperation mit weiteren hierin thematisierten Ferienwohnungen könnte eine Vermarktungskooperation aufgebaut werden und in Zusammenarbeit mit den eingangs empfohlenen Art-Hotels Ausstellungen, Vorträge, Führungen und Kreativ-Workshops durchgeführt werden.
- Einrichtung von nicht mehr zeitgemäßen Ferienwohnungen in einem regionaltypischen, außergewöhnlichen **Design** und gemeinsame **Vermarktung Kooperation, Best Practise Kuckucksnester**
- Auch **Nachhaltigkeit** wäre ein mögliches Profilierungsthema im Kontext mit Gesundheit und Bio, z.B. durch konsequente Umnutzung zu einem **Bio-Apartments**, wobei hierbei vor Allem Standorte am Schmachter See geeignet wären. Auch hier wäre eine Vermarktungskooperation denkbar.
- Aufwertung hochwertiger und großzügiger Ferienwohnungen und **Upgrading zu Luxus-Apartments** durch Modernisierung auf höchstes Niveau, Einbau einer eigenen Sauna und Jacuzzi; Full-Service Angebote wie Frühstückszubereitung im Apartment



Bevorzugter Standorte Ortsmitte Binz und Strandpromenade

Best Practices



BAUHAUS Design Apartment Gera



Kuckucksnester



Design-Bio Ferienwohnungen Betzenstein

7. Qualitätsoffensive: Schaffung von (zeitlich-befristeten) Themenunterkünften

Ostseebad Binz

Kurzübersicht

Besondere Akzente im Übernachtungsangebot können zudem durch Themenunterkünften gesetzt werden, die als feste oder mobile Wohneinheiten oder als zeitlich befristete Konzepte platziert werden. Zwischennutzungen können hier beispielsweise in leerstehenden Einzelhandel-Geschäften oder Pensionen erfolgen, um die Zeit bis zu einer endgültigen Neu-Nutzung zu überbrücken und sichtbare Leerstände zu vermeiden. Nachfolgend hierzu einige Beispiele:

- **Pop-Up Hotel**: Zwischennutzung einer älteren Pension, Einzelhandelsgeschäft oder Halle als PopUp Hotel oder PopUp Restaurant.
- **Themenunterkünfte wie Tiny Houses, Floßhäuser** (auf dem Schmachter See, sofern dies Naturschutz-auflagen ermöglichen), Baumhäuser
- **Mobile Unterkünfte**, bei denen die Nähe zu Natur im Vordergrund steht und die in jeder Saison Standorte wechseln können. Hierzu einige Beispiele:
  - Bubble Hotels,
  - Clamping-Zelte,
  - Übernachten im Strandkorb oder
  - schwerelos schweben in Zelten und wie Lampions an Bäumen befestigt (https://www.cloefhaenger.com/)



Best Practices



Grätzelhotel Wien



Iglu-Camp Templin



Bubble Hotels

Impressionen & Best Practices

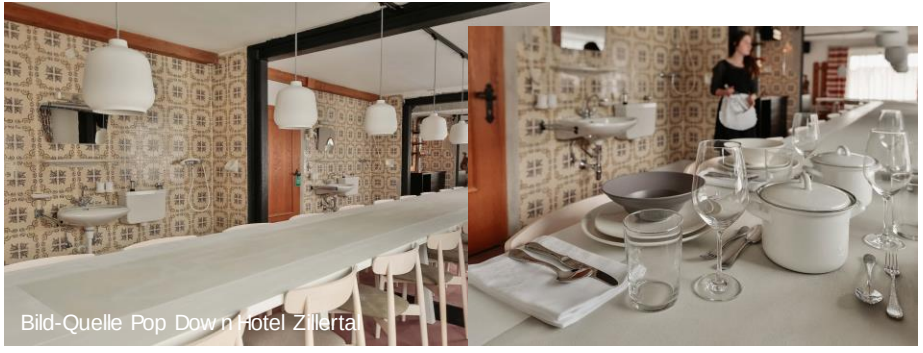


Bild-Quelle Pop Down Hotel Zillertal



Bild-Quelle Pop Restaurant Heidelberg, in ehemaligem ToyRus



Bildquelle: Cloefhaenger



Bildquelle: Thurgau Tourismus



Bildquelle: Tourismusagentur Schlesw ig-Hols´tein



Bildquelle: Sandkaas Familiecamping, Bornholm

7. Empfehlung Ausbau: Themen Family Hotel Prora

Prora

Ausrichtung

In Ergänzung zu den in Prora angebotenen Ferien-Apartments ist die Lücke eines Full-Service-Family Resorts zu schließen, welches möglichst in Verbindung mit einem attraktiven Spaß- und Erlebnisbad platziert werden sollte. Das Hotel sollte außerdem über umfangreiche Indoor-Spielangebote sowie Kinderanimation verfügen, welche nach Möglichkeit durch externe Besucher genutzt werden kann.



Bild: Familotel Ulrichshof

Konzeption

- **Themen Family Hotel (4 Sterne)**
- Mit umfangreichen erlebnispädagogischen Spiel-/Kreativ und Bewegungsangeboten (Indoor- und Outdoor) und Betreuungsangeboten (auch nutzbar für Gäste und Mitarbeiter in Prora)

Wohneinheiten

- 130 bis 170 Themen-Zimmer (unterschiedlicher Kategorie) Ø 35 – 45 m², mit Verbindungstüren
- Zzgl. 20 bis 30 Themen-Family Suites (50 – 70 m²)
- Unterschiedliche, altersentsprechende Thematisierung der einzelnen Zimmer z.B. nach Schifffahrt, Piraten ; vollständige Baby- und Kinderausstattung und Kindersicherheit.

Gastronomie & Veranstaltungsräume

- Buffet Restaurant (rd. 200 Plätze) mit großzügiger Terrasse, A La carte Themen-Restaurant (rd. 150 Plätze), Kinder-Restaurant, Bar & Lounge (Adults Only)
- Einsehbare Spielebereiche nahe der Restaurants und der Terrassen
- 3 bis 4 kombinierbare Räume (100 Personen) für Veranstaltungen aller Art, Co-Working Zonen

Freizeitangebot

- Hoteleigene Wasserwelt mit Rutschen, Kinderplanschbecken, Sportbecken und einem SPA-Bereich (rd. 2.000 m²)
- Großzügige Indoor- und Outdoor Kinder-Erlebnis-, Kreativ- und Bewegungsflächen unter erlebnispädagogischem Ansatz mit regelmäßiger Animation, Rahmen-Programmen, Kursen und Kinderbetreuung (Nutzung auch durch Gäste und Mitarbeiter Proras)

Zielgruppen	▪ Familien in all ihren Facetten (Allein-Erziehende, Mehrgenerationen, Patchwork etc.)
Eckdaten	▪ 150 – 200 Zimmer + Suiten ▪ Buffet- + A La-Carte-Restaurant, Bar & Lounge ▪ 3 - 4 VA-Räume ▪ Kinder Indoor-/Outdoor Erlebniswelt ▪ Wassererlebniswelt, SPA
Flächen-bedarf	**Hotel** (zzgl. Wasserwelt / SPA) ▪ 60 – 70 m² je Zimmer / BGF ▪ Gesamt: 9.000 – 14.000 m² **Erlebniswelt**: ▪ > 2.000 m² je nach inhaltlichem Konzept

7. Empfehlung Ausbau: Themen Family Hotel Prora

Prora

Besondere Anforderungen

Rahmenbedingungen:

- Das Hotel sollte einen direkten Zugang zu einem ggf. selbst betriebenen Erlebnis-bad für die Ganzjährigkeit haben, nach Möglichkeit mit direktem überdachtem Zugang von den Zimmeretagen und einem privilegierten Zugang außerhalb der Öffnungszeiten am Morgen.
- Die Indoor- und Outdoor Spiele- und Bewegungszonen sind so groß zu dimensionieren, dass sie auch von Gästen der umliegenden Unterkünfte genutzt werden können. Eine Tribüne für Veranstaltungen ist vorzusehen.

Grundstücksanforderungen:

- Möglichst direkter Strandzugang, Verbindung mit einem Erlebnisbad
- Verkehrsberuhigt (min. Spielstraße)
- Ggf. wäre die Umnutzung der bestehenden Aparthotels zu prüfen



Best Practices



Erlebnishotel Bell Rock, Europapark Rust



Hotel Kronasar, Europa Rust



Familotel Sonnenpark, Sauerland

7. Empfehlung Ausbau: Themen Family Hotel Prora

Prora

Impressionen & Best Practices



Bildquelle: Hotel Bell Rock, Europa Park Rust



Bildquelle: Hotel Kronasar, Europa Park Rust



Bildquelle: Hotel Kronasar, Europa Park Rust



Bildquelle: Bubba Sven, Europapark Rust



Quelle: Hotel Das Bayerischzell



Quelle: Hotel Strandkind



7. Empfehlung Ausbau: Beach Hotel Prora

Prora

Ausrichtung

In Ergänzung zu den in Prora angebotenen Ferien-Apartments ist die Lücke eines Vollhotels für sportbegeisterte junge und junggebliebene Gäste zu füllen. Ergänzende Sport-Angebote und Programme sollten möglichst allen Gästen in Prora zur Verfügung stehen.



Konzeption

- **Beach Hotel (3 Sterne, 3 Sterne S)**
- Mit umfangreichen Sport- und Fitnessangeboten und Trainings- und Kursangeboten sowie Verleih von Sportgeräten

Wohneinheiten

- 80 bis 100 Themen-Zimmer (unterschiedlicher Größe) Ø 15 – 25 m²,
- inkl. 10 bis 15 Mehrbettzimmer
- Zweckmäßige Einrichtung im „hippen“ Design

Gastronomie & Veranstaltungsräume

- Hippe Bistro & Lounge / Bar mit kleinerer Karte => möglichst Standort an gut frequentierter Lage Prora Mitte
- Lounge mit Co-Working Spaces
- 1 kleinerer Meetingraum

Freizeitangebot

- In direkter Nachbarschaft Fitness- / Sportcenter Indoor und Outdoor, Boulder-Center, Squash, Paddel-Tennis, mit Angeboten für Wassersportkurse, Waveboard, Klettern, Fitness-Parcours Outdoor, Kletterwand Outdoor etc.
- Verleih von Sportgeräten z.B. Surfbrettern, Stand-Up Paddel, Mountain- / E Bikers, Spaßräder und Fahrzeuge, Segways, E Roller,
- Angebot an Sportkursen wie Surfen, Stand Up Paddling, Segway etc.
- Kleiner Sauna-Bereich mit Ruhezone

Zielgruppen	▪ Young Generation ▪ Sport-Affine, junge / junggebliebene Gäste
Eckdaten	▪ 80 – 100 Zimmer (inkl. Mehrbett-Zimmern) ▪ Bistro & Lounge ▪ 1 Meetingroom ▪ Kleine Sauna-Bereich ▪ Fitness- / Sportcenter
Flächen-bedarf	**Hotel** (ohne SPA & Wellness) ▪ 35 – 45 m² je Zimmer / BGF ▪ Gesamt: 3.000 – 4.500 m² **Fitness / Sportcenter**: ▪ > 1.500 m² je nach inhaltlichem Konzept

7. Empfehlung Ausbau: Beach Hotel Prora

Prora

Besondere Anforderungen

Rahmenbedingungen:

- Das Hotel sollte nach Möglichkeit nahe der Prora Mitte platziert und in direkter Nachbarschaft zu dem hier empfohlenen Sport-Center liegen, welches idealerweise durch einen externen professionellen Betreiber betrieben werden sollte.
- Dieses Sportcenter ist Indoor-, wie Outdoor so großzügig zu dimensionieren, dass auch Gästen Proras der Zugang gewährt werden kann.

Grundstücksanforderungen:

- Lage in Strandnähe und zudem im Zentrum Prora Mitte in gut frequentierter Lage
- (ggf. Wäre eine Umnutzung der bestehenden Aparthotels zu prüfen!



Best Practices



Bretterbude, Heiligenhafen



Beach Motel, Heiligenhafen



Explorer Hotels

7. Empfehlung Ausbau: Beach Hotel Prora

Prora

Impressionen & Best Practices


Bildquelle: Bretterbude Heiligenhafen

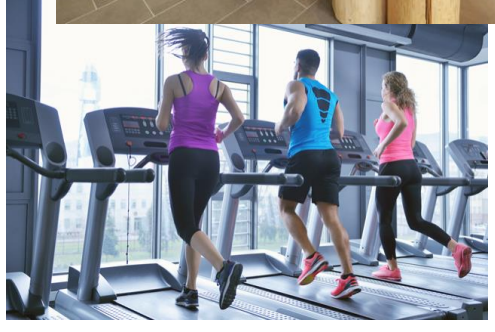

Bildquelle: Bretterbude Heiligenhafen


Bildquelle: Explorer Hotel Oberstord



Hotel mama Thresl, Leogang Österreich

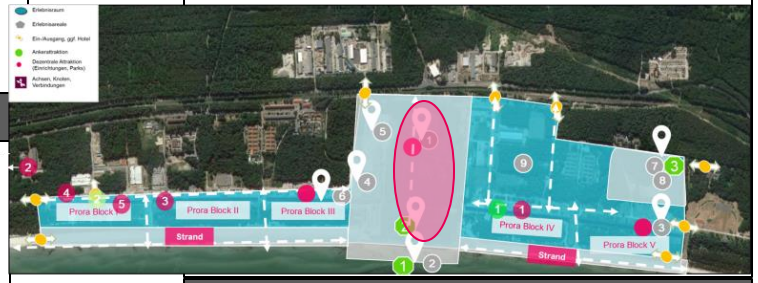

Explorer Hotel Oberstdorf



7. Empfehlung Ausbau: Compounds (Quartiere) als lifestyleorientierte Gemeinschaftsangebote

Ausrichtung

Zur Unterstützung der im Masterplan Prora Mitte ausgearbeiteten Ausrichtung empfehlen wir sog. „Open House-Lebensräume“, also Orte, die den Gedanken einer Communityumsetzen. Im Fokus stehen dabei Socializing, Bildung und Well-Being.



Konzeption

Zusammenführen von Menschen in Arbeit und Freizeit, als Mischung von Studentenunterkunft, Hotelzimmer, Co-Working-Räumen, Restauration und Veranstaltungen / Kombination der Originalität von privat gemieteten Räumen, einer Gemeinschaftserfahrung in Hostels, der Sicherheit u. Bequemlichkeit von Hotels, gepaart mit Wohlfühl- und Lernangeboten

Wohneinheiten

- Einzelzimmer, Doppelzimmer und Mehrbettzimmer
- individuelle oder/und Gemeinschaftsräume
- Pods in der Natur

Gastronomie & Veranstaltungsräume

- öffentliche Lounge & Restaurant
- Bars
- Co-Working Bereiche inkl. kleinem Meetingraum
- Gemeinschaftliches "Wohnzimmer"

Freizeitangebot

- Coworking
- Community-Spaces
- Club mit DJs
- Spa, Wellness, Fitness
- Großzügige Indoor- und Outdoorfläche für unterschiedliche Themenfelder (Kunst, Kultur, Kreativität, Bewegung)
- Laundry

Zielgruppen	▪ Young Generation ▪ Selbständige, Gründer ▪ junge / junggebliebene Gäste
Eckdaten	▪ Hotel I Hostel ▪ Meetingräume ▪ Gemeinschaftsräume ▪ Wellness ▪ Fitness ▪ F&B ▪ „Campus“
Best Practices	▪ The Social Hub ▪ 1440 MULTIVERSITY ▪ JOE & JOE ▪ Serenbe ▪ Nordic Choice Hotels

7. Empfehlung Ausbau: Compounds (Quartiere)

Prora

Impressionen & Best Practices: Serenbe, Atlanta, USA

Eckdaten

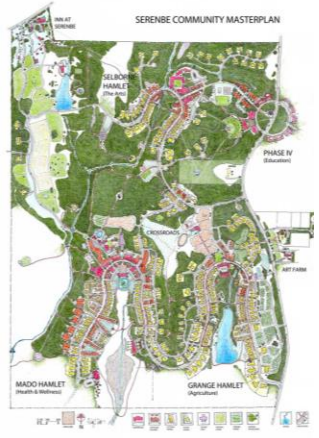
- Marke: Serenbe
- Konzept: Gemeinschaft, Wellness & Fitness, Natur, Gesunder und bewusster Lebensstil
- Standort: Atlanta

Positionierung & Leitthemen:

- **Kunst** als Inspiration
- **Landwirtschaft** für die Ernährung
- **Gesundheit** für das Wohlbefinden
- **Bildung** für das Bewusstsein.

Angebote & Services:

- Wellness & Spa
- Yoga, Pilates
- Golf
- Tennis
- Gemeinschafts-Park
- 50.000 Quadratmeter Fitness-Komplex
- Events
- Restaurants & Bars



Impressionen



Bilder: https://www.serenbe.com/

Impressionen & Best Practices: 1440 MULTIVERSITY

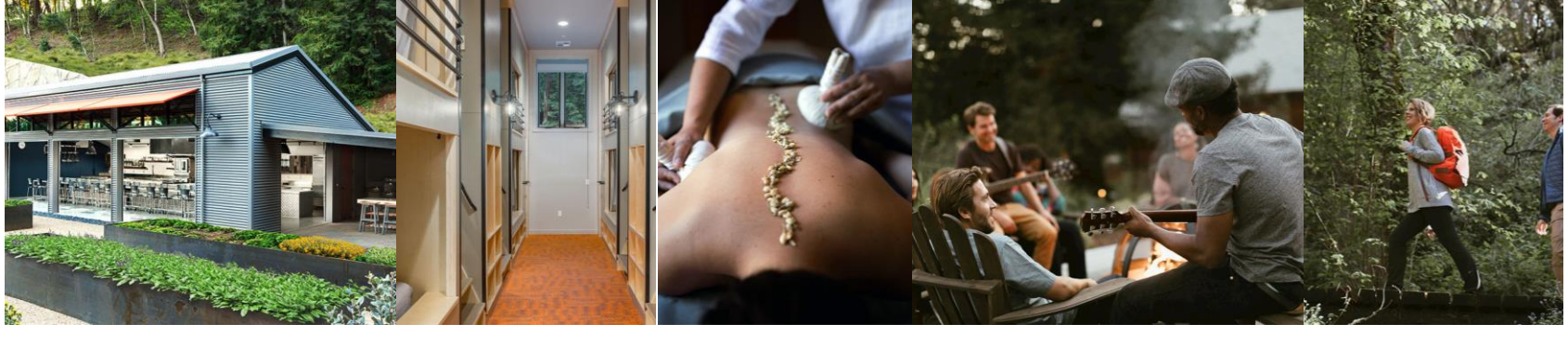
Eckdaten

- Marke: 1440 MULTIVERSITY
- Konzept: Mit sich selbst und anderen wieder in Verbindung kommen
  - 1440 ist kein Hotel oder Resort, sondern Lern- und Communtiy-“Ort“ = Campus I gemeinsnütziger Lernort
  - „Live, Lead, Love, Work and Wonder while creating hope for living well”
- Standort: USA

Positionierung & Leitthemen:

- mit Fakultät und Fokus auf Spa
- SPA: 22 Behandlungsräume, Entspannungsraum, Chaiselounge, weitläufige Außenterrasse.
- Umfangreiches Kursprogramm; Fokus Gruppenkurse: Natur & Wandern, Kochen (Demos), Ernährung & Wellness, Yoga, Kreativität etc.
- minimalistischer Ansatz für Design und Funktion
- Schlafmöglichkeiten: ind. o. Gemeinschaftsräume, „Pods“

Impressionen



Bilder: https://www. https://www.1440.org

Impressionen & Best Practices: The Social Hub

Eckdaten

- Marke: The Social Hub
- Konzept: Ein dynamischer Treffpunkt – Raum für alle – Der perfekte Ort zum Networking
  - Inspirierende, dynamische Orte für Menschen unterschiedlichster Couleur: zum Treffen, Arbeiten, Essen, Trinken, Events veranstalten oder Übernachten – für eine Nacht oder ein ganzes Jahr.
- Standort: 16 Häuser in 6 Länder

Positionierung & Leitthemen:

- Unterkunft
- Cowork
- Meetings
- Essen und Trinken

Impressionen






Bilder: https://www.thesocialhub.co

8 Zusammenfassende Empfehlung

8. Zusammenfassende Empfehlung

Der Hotelbedarf für die Binzer Bucht leitet sich weniger aus einem generellen Angebotsengpass ab, sondern vielmehr aus fehlenden Profilierungsthemen und innovativen Konzepten, die geeignet sind, die Nachfrage vor Allem in der Nebensaison zu forcieren. Die gutachterlichen Empfehlungen zielen daher einerseits auf eine Qualitätsoffensive der Bestandsbetriebe und -unterkünfte ab sowie andererseits auf die Kapazitätserweiterung durch gezielte Besetzung von Markt-Nischen.

Für das Ostseebad Binz:

Hotellerie

- **Vital & Gesundheitsresort 4 Sterne S**: Gesundheitsrefugium am Ufer des Schmachter Sees in Verbindung mit der geplanten Thermal-/Saunalandschaft und einem Gesundheitszentrum, welche ebenso allen Binzer Gästen zugänglich sein sollte.
- **Golf Resort 4 Sterne S / 5 Sterne**: Golf Hotel & Chalets am geplanten Golfplatz Binz mit kulinarischen und Entspannungsangebote auf höchstem Niveau
- **Qualitätsoffensive** im Bestand:
  - Individuelle Profilierung durch Thematisierung & Innovation
  - Aufwertung von Unterkünften in 1A Lagen
  - Umnutzung von dezentral-gelegenen Unterkünften in Hostels
  - Schaffung von Themenunterkünften – auch zeitlich begrenzt (z.B. Pop-Up)

Ferienwohnungen

- **Profilierung** der bestehenden Ferienwohnungen u.a. durch außergewöhnliches Design, Zusatzangebote und Themenspezifische Vermarktungs-Kooperation

Für Prora:

Hotellerie

- **Themen Family Hotel 4 Sterne**: Full-Service Familienhotel in Verbindung mit einem Erlebnisbad und SPA-Bereich mit ergänzenden Kinder Educations- und Animationsangeboten und Programmen (zugänglich für alle Gäste in Prora)
- **Hippes Sport-/Beachhotel:** Mit gezielter Ansprache der erlebnis- und sport-affinen jungen / jung-gebliebenen Generation mit ergänzenden Sportangeboten und Programmen (zugänglich für alle Gäste in Prora)
- **Compounds (Quartiere)** als Lern-, Austausch- und Erfahrungsorte sowie lifestyleorientierte Gemeinschaftsangebote für junge und junggebliebene Gäste sowie Gründer:innen und Young Professionals (zugänglich für alle Gäste in Prora)

Ferienwohnungen

- **Profilierung** der bestehenden Ferienwohnungen: u.a. durch außergewöhnliches Design, Zusatzangebote und Themenspezifische Vermarktungs-Kooperation

8. Zusammenfassende Empfehlung

Hinsichtlich der Profilierung der Unterkünfte sollten die für die Erlebnisräume spezifischen, nachhaltigen Ausrichtungen berücksichtigt werden:

- **Für den Erlebnisraum Ostseebad Binz**: die Profilierungsthemen Baden & Meer, Genießen & Gesundheit und Kunst & Kulinarik, Niveauvolle Regeneration im Bäderambiente
- **Für den Erlebnisraum Prora**: die definierten Profilierungsthemen Strand & Baden, Schwimmen & Sport, Wellness, Lernen & Erfahren, Fun & Spaß, Naturerlebnis, Gemeinschaftserlebnis

Die vorgeschlagenen Empfehlungen sind vorbehaltlich weiterer Prüfungen zu verstehen, wie unter anderem Grundstücks- oder Immobilieneignung, städtebaulichen Auflagen, Einschränkungen durch Bebauungspläne sowie zudem bezüglich der Suche geeigneter Investoren und Betreibern.
Daher empfehlen wir auf Basis der vorliegenden Analyse folgende nächste vorbereitende Schritte vorzubereiten:

1. Für Neu-Entwicklungen: Grundstücksprüfungen sowie Erarbeitung von spezifischen Detailkonzeption
2. Qualitätsoffensive im Bestand: Workshop zu den einzelnen Themenfelder Profilierung im Bestand & Ideenentwicklung
3. Überprüfung möglicher Förderprogramme zu Weiterentwicklung des Beherbergungsangebotes

Aufbauend auf dem hier vorliegenden Hotel-Masterplan können dann die weiteren Module der Standortprüfungen, Detailkonzeptionen und Partnergewinnung durch PROJECT M für gezielte näher zu betrachtende Maßnahmen durchgeführt werden.

München, den 06.09.2023
PROJECT M GmbH

Detlef Jarosch
Projektleitung

Ulrike Scheefer
stellv. Projektleitung



Büro München
August-Everding-Straße 25
81671 München
Tel. 089.61 46 60 80
muenchen@projectm.de

www.projectm.de

PROJECTM.Tourismusinnovation

www.gesundheit-tourismus-blog.com

www.destinationquality.de

www.xing.com/companies/projectmgmbh

Disclaimer

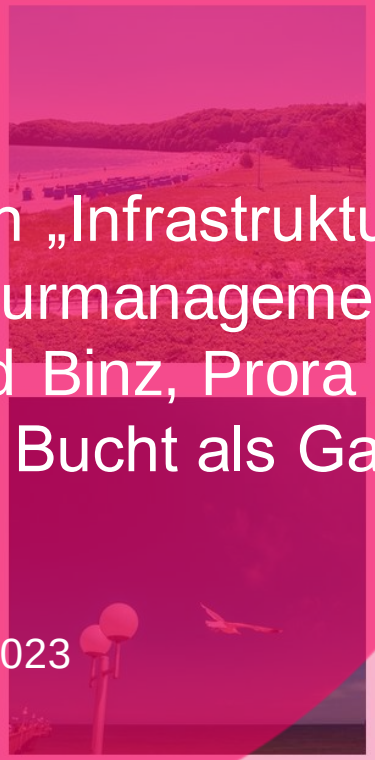
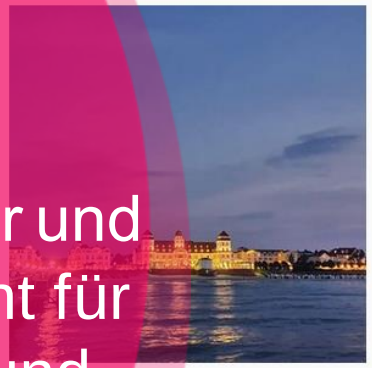
Sämtliche von PROJECT M erarbeiteten Konzepte und sonstige Werke und damit auch sämtliche Nutzungsrechte erbrachter Leistungen bleiben bis zur Abnahme und Honorierung durch den Auftraggeber Eigentum von PROJECT M. Weitergabe und Vervielfältigung (auch auszugsweise) sind bis dahin lediglich mit schriftlicher Einwilligung von PROJECT M zulässig.

Sowe it Fotos, Grafiken u.a. Abbildungen zu Layoutzwecken oder als Platzhalter verwendet wurden, für die keine Nutzungsrechte für einen öffentlichen Gebrauch vorliegen, kann jede Wiedergabe, Vervielfältigung oder gar Veröffentlichung Ansprüche der Rechteinhaber auslösen.

Wer diese Unterlage – ganz oder teilw eise – in w elcher Form auch immer w eitergibt, vervielfältigt oder veröffentlicht, übernimmt das volle Haftungsrisiko gegenüber den Inhabern der Rechte, stellt die PROJECT M GmbH von allen Ansprüchen Dritter frei und trägt die Kosten der ggf. notw endigen Abw ehr von solchen Ansprüchen durch die PROJECT M GmbH.

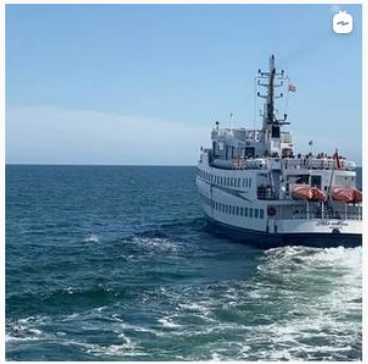
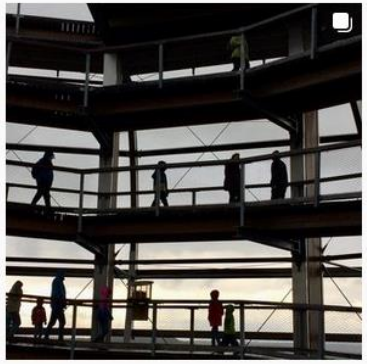
Masterplan „Infrastruktur und Infrastrukturmanagement für Ostseebad Binz, Prora und die Binzer Bucht als Ganzes“

Chartbericht
Stand: 06.09.2023






Inhaltsverzeichnis

Mitwirkende und verantwortliche Akteure

1. Einführung und Ausgangssituation **6**
- 1.1. Ausgangslage & Zielsetzung **7**
- 1.2. Raumstrukturen der Binzer Bucht als Grundlage **9**
- 1.3. Aufbau des Masterplans **10**
- 1.4. Prozessablauf **10**
- 1.5. Zahlen, Daten, & Fakten zum Ostseebad Binz **10**
- 1.6 Exkurs: Das Ostseebad Binz im Corona-Jahr 2020 ..... **13**

2. Methodisches Grundverständnis **16**
- 2.1. Modell zur Systematisierung der Infrastruktur **17**
- 2.2. Erlebnisräume und Erlebnisareale als wesentliches Element **17**

3. Markenkonzept für die Binzer Bucht **21**

4. Ausgewählte Trends **29**
- 4.1. Trends & Entwicklungen für die Binzer Bucht **30**
- 4.2. Allgemeine Trends **31**
- 4.3. Ostseebad Binz **31**
- 4.4. Prora **33**

5. Stärken und Schwächen **37**
- 5.1. Ostseebad Binz Allgemein **38**
- 5.2. Ostseebad Binz Basisinfrastruktur **39**
- 5.3. Ostseebad Binz Suprastruktur **40**
- 5.4. Ostseebad Binz Aktivitätsinfrastruktur **41**

Inhaltsverzeichnis

5.5. Prora Allgemein 42
5.6. Prora Basisinfrastruktur 43
5.7. Prora Suprastruktur 44
5.8. Prora Aktivitätsinfrastruktur 45
6. Zieldefinitionen 47
6.1. Hinführung 47
6.2. Zieldefinitionen im Gesamterlebnisraum 55
6.3. Zieldefinitionen Ostseebad Binz 63
6.4. Zielerlebnisraum Ostseebad Binz 64
6.5. Prora: Bisherige Zieldefinitionen auf Basis 2029 66
6.6. Zielerlebnisraum Prora 72
6.7. Entwicklungskonzept Masterplan PRORA MITTE 76
6.8. Aktualisierte Zieldefinitionen: Zielerlebnisraum Prora 81
6.9. Komplementäre Erlebnisareale der Binzer Bucht 82
6.10. Zieldefinitionen komplementäre Erlebnisareale 83
7. Handlungsfelder 86
7.1. Überblick zu den Handlungsfeldern 87
7.2. Handlungsfelder für den Masterplan Infrastruktur und Infrastrukturmanagement 88
7.3. Einschätzung des Status Quo hinsichtlich Bestand und Handlungsfelder 89

Inhaltsverzeichnis

8. Maßnahmenkatalog **90**
8.1. Maßnahmen im Rahmen Basisinfrastruktur **91**
8.2. Maßnahmen im Rahmen Suprastruktur **113**
8.3. Maßnahmen im Rahmen Aktivitätsinfrastruktur **120**
8.4. Zeitplan und Umsetzung der Schlüsselmaßnahmen **140**
9. Empfehlungen und weitere Vorgehensweise **142**

1

Einführung und Ausgangssituation

PROJECT M



Quelle: instagram.com/ ostseebad.binz

Vorbemerkung

Vorbemerkung

Grundlage der nachfolgenden quantiativen Analyse:

- Grundlage bilden die Statistiken des Statischen Landesamtes Mecklenburg-Vorpommern. Diese berücksichtigen Angebot und Übernachtungen gewerblicher Betriebe ab 10 Betten, bzw. Stellplätzen bei Camping (bis 2011 ab 9 Betten, bzw. 4 Stellplätze). Aufgrund dieser statistischen Umstellungen im Jahre 2011 wird nachfolgend der Zeitraum ab 2012 betrachtet.
- Übernachtungen in Privatpensionen und Privat-Ferienwohnungen sind daher in den Auswertungen des statistischen Landesamtes nicht enthalten, werden jedoch über die Feststellung der Kurtaxe durch die Kurdirektion erhoben.
- Besonderes Augenmerk wird nachfolgend gelegt auf die Betriebsart Hotellerie - Hotels, Hotels Garni, Gasthöfe und Pensionen – sowie die gewerblichen Ferienwohnungen und –häuser.
- Für die nachfolgende Benchmark-Untersuchung wurden die statistisch erfassten Vergleichswerte ausgewählter Orte und Destinationen hinzugezogen. Als Vergleichsorte wurden bedeutende Seebäder an der Mecklenburgischen Ostseeküste gewählt: Sellin, Zingst und Heringsdorf sowie ein Vergleich zur Insel Rügen inklusive Hiddensee gezogen. Auch wenn diese Orte hinsichtlich ihrer touristischen Infrastruktur, Lage und Gästestruktur individuell zu betrachten sind, dient der Vergleich dennoch als grundsätzliche Orientierung zur Einordnung des Hotel- bzw. Beherbergungsmarktes der Binzer Bucht.



- Der Ortsteil Prora ist seit August 2018 staatlich anerkannter Erholungsort. Am 26.08.2019 wurde die aktuelle Satzung zur Erhebung einer Kurabgabe in der Gemeinde Ostseebad Binz beschlossen. Seither gehört der Erholungsort Prora ebenfalls zum Erhebungsgebiet.
- Demnach werden die in Prora 3.429 angebotenen Betten seit September 2019 in der Statistik des Ostseebades Binz mitaufgeführt.
- Durch die anhaltende COVID-19 Pandemie sind die Werte der vergangenen beiden Jahre 2020 und 2021 wenig repräsentativ, weswegen im Nachfolgenden vor Allem die Entwicklung von Angebot und Nachfrage von 2009 bis 2019 dargestellt ist. Außerdem erfolgt ein knapper Exkurs über die zurückliegenden Jahre 2020 und 2021, um die Auswirkungen der Pandemie auf den Tourismus der Binzer Bucht abzubilden.

1. Einführung und Ausgangssituation

1.1 Ausgangslage und Zielsetzung

Die Binzer Bucht mit ihrer attraktiven Lage auf der Insel Rügen verfügt über ein breitgefächertes touristisches Angebot. Die Destination bietet neben der ansprechenden direkten Küstennähe zur Ostsee zwei wesentliche Erlebnisräume: Zum einen das **Ostseebad Binz**, geprägt durch die eindrucksvolle und geschichtsträchtige **Bäderarchitektur**. Konträr in Erscheinung und Angebot dazu **Prora** im Norden der Binzer Bucht, mit dem ebenfalls prägenden Prora-Komplex, aber ergänzend durch eine eigene Zielgruppenansprache. Der große Gebäudekomplex wurde im Ursprung in der Zeit des Nationalsozialismus (Urlaub in der Gemeinschaft Kraft durch Freude) erbaut, und wurde später als Militärgelände der DDR genutzt. Diese beiden Epochen prägen die gesamte Entwicklung der beiden Areale Ostseebad Binz und Prora, sowie ihr Hinterland um das Schloss Granitz, die Feuersteinfelder und das Naturerbezentrum.

Künftig sollen diese unter dem bereits bestehenden Dach **Binzer Bucht** gemeinsam vermarkteten Teilräume unter dem Markendach stärker profiliert und individuell in ihrer Angebotsstruktur und Erlebnisqualität gestärkt werden.

Die Destination verfügt insgesamt über eine sehr ausgeprägte und etablierte touristische Angebotsstruktur. Im Jahr 2019 verzeichnete sie **ca. 2.8 Mio. Übernachtungen**, was ein Wachstum im Vergleich zum Vorjahreszeitraum von **12,9%** bedeutet. Neben **123 Übernachtungsbetrieben** mit **ca. 20.000 Betten** sind einige touristische Schlüsseleinrichtungen hervorzuheben, die das Profil der Destination prägen. Die größte Anziehungskraft haben dabei das Ensemble **Kurhaus Binz und Seebrücke Binz, das Jagdschloss Granitz im Biosphärenreservat Rügen und das Naturerbezentrum sowie der „Rasende Roland“.** Hinzu kommen weitere dezentrale öffentliche und private Einrichtungen, die im vorliegenden Masterplan aufgegriffen, analysiert und untersetzt mit konkreten Maßnahmen werden, als Grundsteine der infrastrukturellen Weiterentwicklung der Gesamtdestination.

Kernherausforderung ist es, die Einrichtungen und Angebote so zu entwickeln, dass sie auf das angestrebte Markenprofil der Binzer Bucht einzahlen und jeweils im Ostseebad Binz und in Prora einen in sich geschlossenen und für den Gast durchgängig wahrnehmbaren Erlebnisraum bilden. Dabei gilt es insbesondere, den Investitionsstau bei verschiedenen Schlüsseleinrichtungen zu beseitigen sowie den enormen Veränderungsdruck in Prora (derzeit ca. 10.000 zusätzliche Betten in den nächsten Jahren erwartet!) mit zu berücksichtigen.

Dies vorausgeschickt, soll mit dem Masterplan, aufbauend auf der Initiative „step 2029“ und parallel zu den Masterplänen "Beherbergung" "Prora-Mitte", eine strukturierte Zielperspektive für die nächsten 10-15 Jahre mit konkreten Strategien und (Schlüssel-) Maßnahmen erstellt werden. Dabei gilt es, **Erlebnisräume und Teilareale** zu identifizieren und zu definieren, **Handlungsfelder** abzuleiten und durch konkrete Maßnahmen zu untersetzen.

1. Einführung und Ausgangssituation

Der **Masterplan Infrastruktur** untergliedert sich entsprechend wie folgt:

- **Positionsbestimmung** der touristischen Infrastruktur und des Gesamterlebnisraumes unter Berücksichtigung von Zukunftstrends und weiteren relevanten Einflussfaktoren
- Fokussierte **Entwicklungsstrategie** zur Entwicklung qualitativ hochwertiger Erlebnis- und Lebensräume in der Binzer Bucht
- Ausarbeitung einer **Zielsetzung** zur Infrastrukturentwicklung in der Binzer Bucht unter Einbindung der übergeordneten **Markenphilosophie**, der Bedürfnisse der Gäste & Einheimischen sowie der über-geordneten Ziel- und Entwicklungsperspektiven
- Klärung von **zentralen Handlungsfeldern** sowie Identifizierung und **Priorisierung** von nachhaltigen Maßnahmen und maßgeblichen **Impulsprojekten**
- **Umsetzungsfahrplan** im Kontext einer zwischen den verschiedenen (Schlüssel-)Akteuren abgestimmten Aufgabenteilung

Flankiert wird der Masterplan Infrastruktur mit **ergänzenden Masterplänen**, die gemeinsam den Rahmen für die weitere Destinationsentwicklung bilden

- Markenentwicklung Binzer Bucht
- Masterplan Beherbergung
- Masterplan zur neuen "Prora-Mitte" mit den zu entwickelnden Gestaltungsräumen

Kernziel des Masterplans Infrastruktur:

Der Masterplan Infrastruktur und Infrastrukturmanagement fördert durch die Weiterentwicklung der touristischen Infrastruktur der Binzer Bucht das Aufenthaltserlebnis der Gäste, das Wohlbefinden der lokalen Bevölkerung und somit den Erfolg der Destination. Er vereint die Weiterentwicklung der Bereiche Ostseebad Binz, Prora, das Hinterland mit Schloss Granitz, Schmachter See und Naturerbezentrum und schafft einen gemeinsamen touristischen Nenner für die Destination Binzer Bucht.

Mission zum Masterplan Infrastruktur:

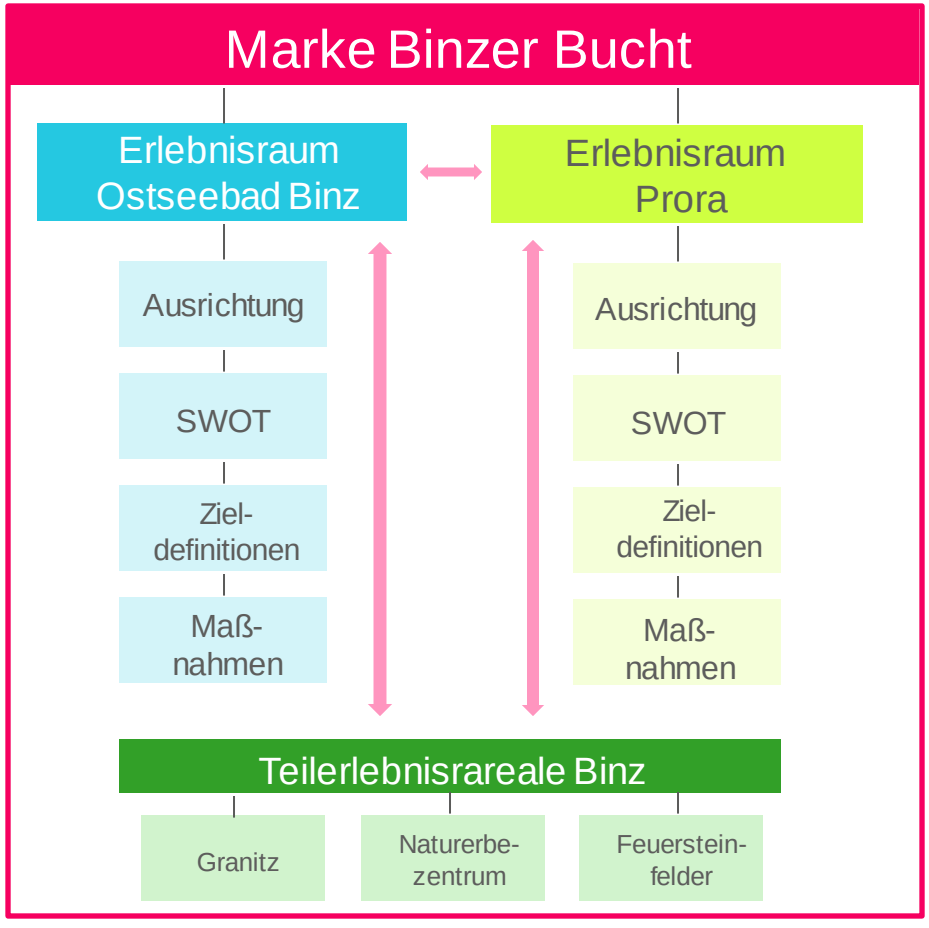
Der Masterplan Infrastruktur und Infrastrukturmanagement befasst sich primär mit der öffentlichen touristischen Infrastruktur der Binzer Bucht. Er setzt die Potenziale der Einrichtungen stärker in Wert, ermittelt Lücken in der Infrastruktur, zeigt konkrete Vorschläge für die Weiterentwicklung der Infrastruktur auf und schafft damit eine einzigartige Destination: den hochattraktiven Gesamterlebnisraum Binzer Bucht.

1. Einführung und Ausgangssituation

1.2 Raumstrukturen der Binzer Bucht als Grundlage

Die Binzer Bucht setzt sich im wesentlichen aus zwei einzelnen Erlebnisräumen zusammen. Zum einen das **Ostseebad Binz** im Süden und zum anderen **Prora** im Norden. Diese beiden Ortsteile sind von ihrem Profil, ihrer Historie / ihrem Image, ihrer Angebotsstruktur und auch dem geeigneten Zielgruppenfokus von Grund auf verschieden. Es liegt im Aufgabenbereich der Kurverwaltung des Ostseebades Binz, beide Teilbereiche **mit ihren jeweiligen Spezifika touristisch weiterzuentwickeln und** unter dem Dach der Binzer Bucht unter Berücksichtigung der jeweiligen Spezifika profilieren und zu vermarkten. Dementsprechend werden im vorliegenden Masterplan auch beide Erlebnisräume separat betrachtet. Neben den beiden Kernräumen mit der höchsten touristischen Nachfrage, gilt es auch Schloss und Naturschutzgebiet **Granitz**, den **Schmachter See** und das **Naturerbezentrum Rügen** weiter zu entwickeln und mit den beiden Haupt-Erlebnisräumen Binz und Prora zu vernetzen.

Übergreifendes Ziel des Masterplans Infrastruktur und Infrastrukturmanagement ist es das Ostseebad Binz und Prora, aber auch das Hinterland gleichermaßen zu analysieren und jeweils **Handlungsempfehlungen** zu geben. Die Untergliederung zwischen den beiden Kernerlebnisräumen ziehen sich durch den gesamten Masterplan, über die **Stärken-Schwächen-Analyse** und die **Zieldefinitionen** bis hin zur **Maßnahmen-Definition.** Vorab, um ein gemeinsames grundlegendes Verständnis für den Destinationsraum zu schaffen, werden in Kapitel 3 die unterschiedlichen Charakteristika der Erlebnisräume erläutert.



1. Einführung und Ausgangssituation

1.3 Aufbau des Masterplans

Der Masterplan setzt sich aus folgenden fünf wesentlichen Bestandteilen zusammen:

- **Methodisches Grundverständnis:** Einführung in die Thematik und gemeinsame Sprache zur Methodik, Systematisierung & Herangehensweise.
- **Trends und Best-Practices:** Zur Veranschaulichung und zum intensiveren Verständnis werden relevante Trends und Best-Practices aufgezeigt.
- **Stärken und Schwächen:** Abrundung der Analysephase durch eine umfangreiche SWOT-Betrachtung, in der zwischen dem Ostseebad Binz und Prora als zu differenzierende Erlebnisräume unterschieden wird.
- **Zieldefinitionen:** Abgeleitet aus der Analyse werden übergreifende sowie auf Teilarealebene individuelle Zielstellungen definiert.
- **Maßnahmenkatalog:** Auf Basis abgeleiteter Handlungsfelder werden konkrete Maßnahmen benannt und priorisiert sowie erste Handlungsschritte aufgezeigt. Er dient als Grundlage für die Umsetzung des Masterplans.

1.4 Prozessablauf

Der Erarbeitungsprozess gliedert sich in die folgenden drei aufeinander aufbauenden Arbeitspakete:

- **Schritt 1:** Analyse mit fokussierter Bestandsaufnahme der touristischen Infrastruktur als Desk-Research inklusive einer intensiven Ortsbegehung des gesamten Raumes und wesentlicher Einrichtungen
- **Schritt 2:** Zweitägige Intensivklausur mit der Kurverwaltung auf Grundlage der Analyseergebnisse, Zielüberlegungen, Systematisierung und vorbereiteten Handlungsfelder zur Definition und Entwicklung der Erlebnisräume
- **Schritt 3:** Aggregation der Ergebnisse zu einem Masterplan mit SWOT-Analyse, Ziel- & Teilzieldefinitionen, Handlungsfeldern und konkreten (Schlüssel)Maßnahmen



1.5 Zahlen, Daten & Fakten zum Ostseebad Binz

Die Binzer Bucht ist eine der touristisch stärksten Destinationen an der deutschen Nord- & Ostsee. Neben dem bereits großen Bettenangebot im Ostseebad Binz, entsteht derzeit in Prora mit ca. 10.000 Betten fast eine Verdoppelung des bisherigen Gesamtangebots an Kapazitäten in der Destination. Befasst man sich mit der touristischen Ausgangssituation vor dem Eintritt der Covid-19-Pandemie und den einhergehenden wirtschaftlichen Einbrüchen, war in den Jahren 2012 bis 2017 ein durchgängiger Zuwachs im Bettenangebot zu verzeichnen. Seither stagniert das Angebot, wobei für die nächsten Jahre in Prora aufgrund der laufenden Umsetzungen ein deutliches Bettenwachstum zu erwarten ist.

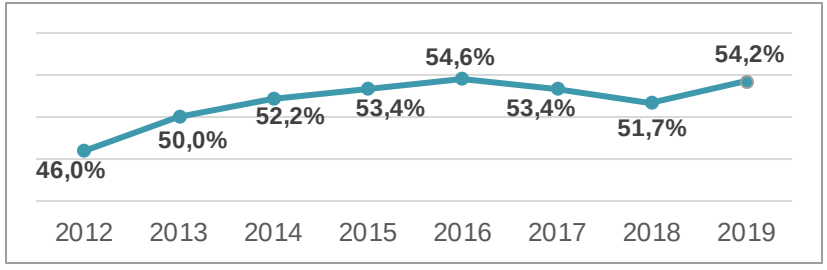
1. Einführung und Ausgangssituation

	Betten 2019	Abw. zu 2012	ÜN 2019	Abw. zu 2012	Ø Auf-enthalt	Abw. zu 2012	Ø Ausla-stung 2019	Ø Ausla-stung 2012
Ferienwohnungen	7.202	65%	685.051	67%	6,1	-0,1	27%	27%
Hotellerie	4.629	4%	809.907	7%	4,1	-0,2	54%	49%
Camping	2.444	-5%	97.562	16%	3,3	0,8	17%	15%
So. gewerblichen Unterkünfte	2.656	-19%	513.242	0%	5,2	0,4	53%	43%
Total	**16.931**	**16%**	**2.105.762**	**19%**	**4,8**	**0,2**	**38%**	**38%**
Privatunterkünfte	1.741		333.449				52%	
Summe	**18.672**		**2.439.211**					

Quelle: Statistisches Landesamt Mecklenburg-Vorpommern, 2021

Insgesamt liegt die **durchschnittliche Bettenauslastung** mit über 50% seit 2014 deutlich über dem Durchschnitt in MV und kann als Indikator für einen weiteren Bettenbedarf interpretiert werden. Wie im begleitenden Beherbergungsmasterplan skizziert, zeichnet sich insbesondere in der Hochsaison ein Angebotsengpass in der Hotellerie ab. Eine mit 27% vergleichsweise schwächere Belegungsrate ist hingegen im Ferienwohnungsmarkt zu verzeichnen, was insbesondere auf eine schwächere Nachfrage in der Nebensaison hindeutet. Eine weitere grundlegende Erkenntnis aus der Analyse der Ankunfts- und Übernachtungszahlen befasst sich mit der **Saisonalität** in der Binzer Bucht.

Eine weitere grundlegende Erkenntnis aus der Analyse der Ankunfts- und Übernachtungszahlen befasst sich mit der **Saisonalität** in der Binzer Bucht.



Quelle: Statistikbericht des Ostseebads Binz für das Reisejahr 2019 (2020) / Auslastung

Küstentypisch beschränkt sich die touristische **Hauptsaison** auf den Sommer in den Monaten April bis Oktober mit 74% der Ankünfte. **Schwachlastzeiten** liegen insbesondere in den Monaten November bis März vor. Auch in den Monaten Januar und Februar steht traditionell nur ein eher begrenztes Bettenangebot am Markt zur Verfügung.



Quelle: Statistikbericht des Ostseebads Binz für das Reisejahr 2019 (2020)

Betrachtet man die **Gästestruktur** in der Binzer Bucht, wird ersichtlich dass der Anteil der ausländischen Gäste im Vergleich zu anderen Seebädern verhältnismäßig schwach ausgeprägt ist. (Referenz: 14.609 ausländische Ankünfte im Jahr 2019).

1. Einführung und Ausgangssituation

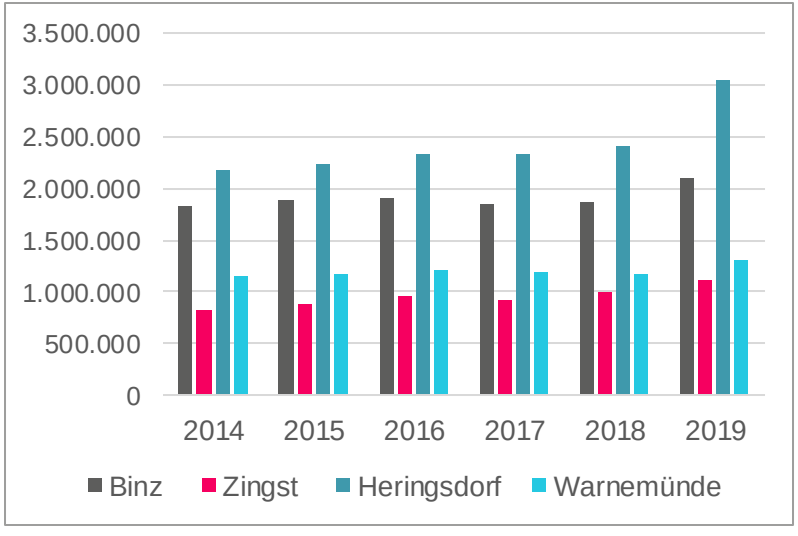
Ein genauerer Blick in die deutsche Gästestruktur, die in die Binzer Bucht reist, lässt erkennen, dass Reisende aus den Bundesländern Berlin, Brandenburg und Sachsen besonders stark vertreten sind, gefolgt von Nordrhein-Westfalen und Gästen aus Niedersachsen. Die statistische Erfassung des Tourismus in der Binzer Bucht erlaubt noch eine genauere Analyse der Gäste durch eine Unterscheidung der Ankünfte in die Gästegruppe Ostseebad Binz und die Gästegruppe Prora.

Kategorie	Ankünfte Binz	Ankünfte Prora
Erwachsene	280.996	-
Vollzahler	99.588	7.129
Kind/Jugend bis 18 Jahre	51.415	-
Kind bis 11 Jahre	10.773	1.012
Erwachsene (20% ermäßigt)	333	-
Vollzahler (20% ermäßigt)	225	-
Erwachsene (80% SWB)	6.741	54
Begleitung (80% SWB)	2.888	14
Dienstreise	8.731	157
Sonstige	313	-
Hund	9.475	475
Summe	471.478	8.841

Quelle: Statistik des Ostseebades Binz für das Reisejahr 2019

Im wesentlichen ist abzulesen, dass der Anteil der Vollzahler sowie auch der Anteil der Kinder bis 11 Jahren in Prora wesentlich höher ausfällt als in Binz, was bezüglich der jeweiligen Ausrichtung von Bedeutung ist und nachfolgend Berücksichtigung findet.

Es liegt nun daran zum einen dieses Level an Übernachtungen zu halten aber auch auszubauen. Dies kann durch eine Optimierung der touristischen Infrastruktur gelingen.



Quelle: Statistisches Landesamt MV 2014 - 2019 / Übernachtungen

1. Einführung und Ausgangssituation

Ein **Qualitätsvergleich** zu den Wettbewerbern erfolgt durch die versch. TrustYou-Daten. Der Trust Score ist ein Qualitätscheck, der als Maßeinheit für Gästezufriedenheit in Unterkünften dient. Das Ostseebad Binz positioniert sich im Rahmen dessen auf der nachfolgenden Abbildung:

Ergebnisse:

- Mittlere Position bei der Gesamtbewertung (TrustScore)
- Rückstand zu den Wettbewerbern an der Ostsee und darüber hinaus im Service-Score sowie v.a. beim durch den Gast eingeschätzten Preis-/Leistungsverhältnis.

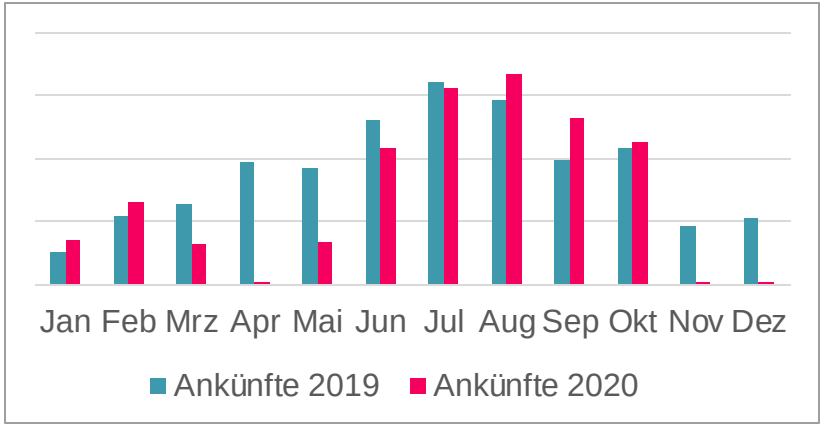
1.6 Exkurs: Das Ostseebad Binz im Corona-Jahr 2020

Das Jahr 2020 war aufgrund der COVID-19 Pandemie ein sehr einschneidendes für die Tourismusindustrie. Reisebeschränkungen, Hygiene- und Abstandsregelungen und Lockdown-Restriktionen verhinderten in einigen Monaten die Beherbergung von Gästen teilweise komplett.

Betrachtet man die Zahlen der Ankünfte in der Binzer Bucht, werden einige grundlegende Trends des Reisens in der Pandemie ersichtlich.

Qualitätswert 2020	Binz	Büsum	St. Peter Ording	Heiligenhafen	Heringsdorf	Zingst
Trust Score	83,9	**87,7**	87,3	86,7	**83,1**	83,9
Service Score	**87,2**	**94,9**	94,4	91,7	89	89,5
WiFi Score	58,6	63,1	46,6	**68,1**	**45**	49,8
Value for money score	53,6	**82,8**	73,6	n.v.	**47,5**	65,8
Covid Score	**67,1**	75,2	**79,8**	76,8	78,6	68,6

1. Einführung und Ausgangssituation



Quelle: Statistisches Landesamt Mecklenburg Vorpommern 2019 / 2020

Zum einen möchten die Menschen raus in die Natur und „mit Abstand“ einen Urlaub mit gesundheitlichem Mehrwert genießen. Schon 2018 zeigte der zweijährig ermittelte Werteindex, dass die Themen **„Natur“** und **„Gesundheit“** im Mindset der Bevölkerung immer mehr an Bedeutung gewinnen.

Die Kombination aus **Gesundheit** sowie **Natur- und Aktivtourismus** ist ein klar erkennbarer Trend und ein Schlüssel zum Erfolg. Beide Komponenten erfüllt die Binzer Bucht. Die direkte Lage des Ostseebads an der Küste und die weitläufigen Naturareale Granitz sowie die Feuersteinfelder und der Bereich des Naturerbezentrums ermöglichen dem Gast ein aktives Naturerlebnis mit Gesundheitsfaktor. Eine weitere Erkenntnis ist, dass der deutsche Gast im vergangenen Jahr 2020 einen Urlaub im eigenen Heimatland bevorzugte. Durch **Reisebeschränkungen** konnten die Menschen nur vermindert reisen, und auch zum eigenen Sicherheitsgefühl fragten die Menschen weniger Auslandsreisen nach. Es folgte ein Boom für den deutschen Inlandstourismus.

Da die Binzer Bucht, wie zuvor erwähnt, ohnehin eine unterdurchschnittliche ausländische Gästestruktur aufweist, stützte dieser Trend die Hauptreisemonate im (Spät-)Sommer stark und die Ankunftszahlen konnten im Vorjahresvergleich in den Zeiträumen August, September und Oktober ggü. den Vorjahren sogar übertroffen werden. Die extremen Einbrüche, die es im April, November und Dezember zu verzeichnen gibt, sind einzig und allein auf Lockdown-Verordnungen zurückzuführen, in denen es den Beherbergungs- & Freizeitbetrieben verboten war, touristische Gäste zu bewirten bzw. aufzunehmen.

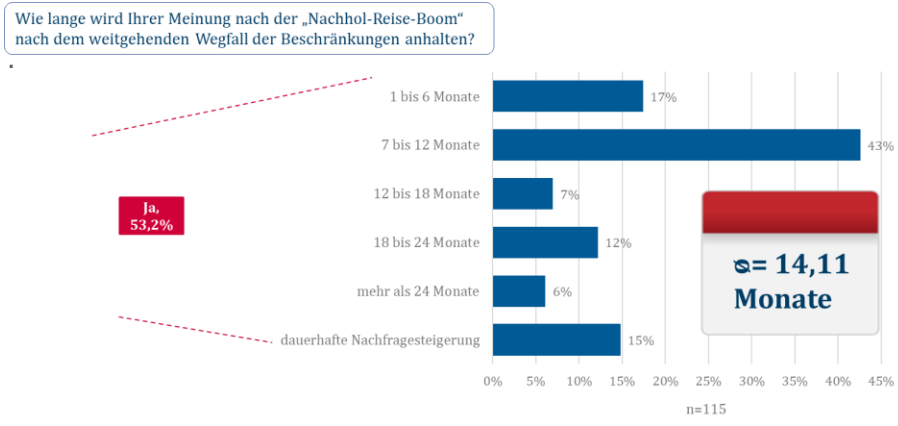
.

1. Einführung und Ausgangssituation

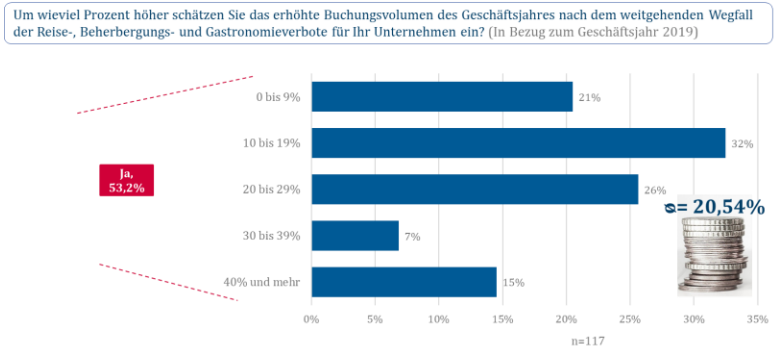
Grundlegende Änderungen und Trends des Reisens wurden im Zuge der COVID-19 Pandemie ersichtlich. Zum einen möchten die Menschen raus in die Natur und „mit Abstand zum Alltag“ einen Urlaub mit gesundheitlichem Mehrwert genießen. Schon 2018 zeigte der zweijährig ermittelte Werteindex (Kantar, 2019), dass die Themen **„Natur“** und **„Gesundheit“** im Mindset der Bevölkerung immer mehr an Bedeutung gewinnen.

Die Kombination aus **Gesundheit** (u.a. im Zuge des Schwimmbads und der Sauna sowie einem qualitativ aufgewerteten gastronomischen Angebots) sowie **Natur- und Aktivtourismus** ist ein klar erkennbarer Trend und ein Schlüssel zum Erfolg. Genau diese Trends greift das Konzept auf und kann diese Erfüllen – als Einheit! Eine weitere Erkenntnis ist, dass der deutsche Gast im vergangenen Jahr 2020 einen Urlaub im eigenen Heimatland bevorzugte. Durch **Reisebeschränkungen** konnten die Menschen nur vermindert reisen, und auch zum eigenen Sicherheitsgefühl fragten die Menschen weniger Auslandsreisen nach. Es folgte ein Boom für den deutschen Inlandstourismus. Nachstehend werden auszugsweise zwei relevante Erkenntnisse aus der Umfrage des Kompetenzzentrums des Tourismus des Bundes „Das neue Reisen“ (2021) aufgeführt:

Die Branche wird einen Boom erfahren – dieser ist jedoch endlich und bedingt daher ein durchdachtes, auf eine langfristige Positionierung abzielendes Konzept und der Verknüpfung von (touristischen und nicht touristischen)Leistungsträgern



Der Zeitpunkt zur Neupositionierung bzw. zur Umsetzung entsprechender Konzepte wird als „so gut wie lange nicht mehr“ eingestuft:



2

Methodisches Grundverständnis

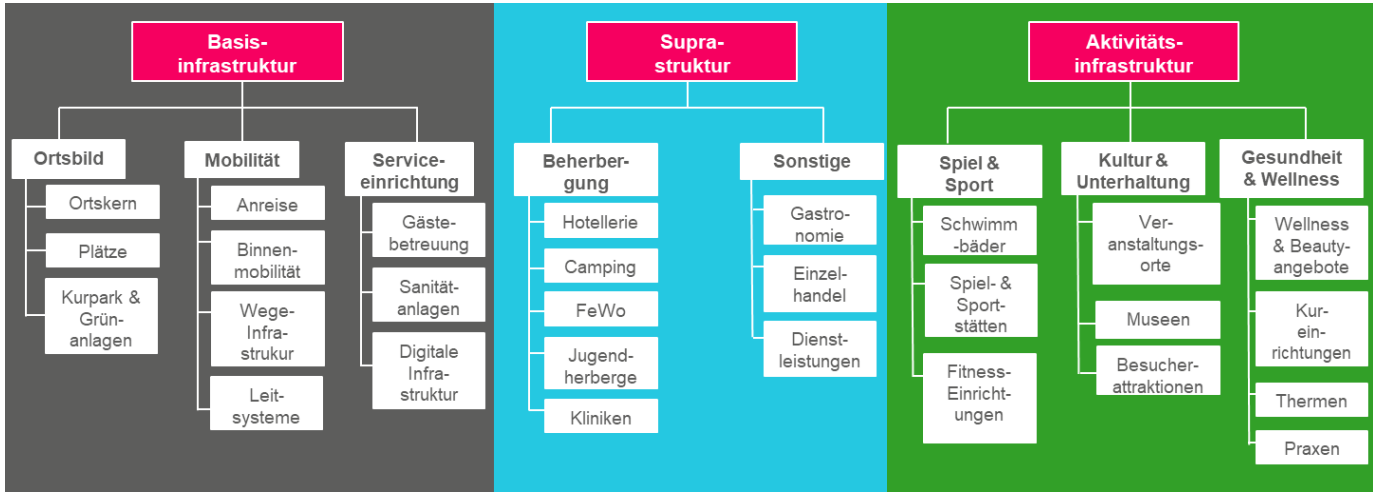


Quelle: instagram.com/ ostseebad.binz

2. Methodisches Grundverständnis

2.1 Modell zur Systematisierung der Infrastruktur

Das wahrgenommene Angebotsprofil einer Destination wird neben dem Image, dem Leistungsspektrum und dem Erlebniswert maßgeblich durch die Attraktivität der Infrastruktur geprägt und spiegelt sich in drei Qualitätsebenen wieder: Funktionalität, Atmosphäre und Profilbeitrag. Aus diesem Grund, ist für die Erarbeitung des Entwicklungs- und Profilierungskonzeptes zur Optimierung und zukunftsorientierten Aufstellung der touristischen Infrastruktur in der Binzer Bucht ein umfassendes Verständnis von Infrastruktur notwendig. Erfahrungsgeleitet aus vergleichbaren Projekten verwendet PROJECT M, abgestimmt mit dem Auftraggeber, die nachfolgend dargestellte Systematik mit einer übergeordneten Einteilung in die Basisinfrastruktur (vorrangig kommunal vorzuhalten), Suprastruktur (Schwerpunkt Beherbergung sowie Einzelhandel und Gastronomie) und Aktivitätsinfrastruktur (Spiel & Sport, Kultur & Unterhaltung sowie Gesundheit & Wellness). Die Basisstruktur ist ein wichtiges **Steuerungselement**. Sie umfasst die gemeinschaftlich nutzbare Grundausstattung für jegliche Form touristischer Aktivitäten (d.h.: Ortsbild, Mobilität und Serviceeinrichtungen). Die Komponenten der Basisinfrastruktur werden in entsprechender Qualität vom Gast erwartet und bilden die Grundlage für eine erfolgreiche Vermarktung. Doch erst durch die Hinzunahme einer profil- und ausrichtungsbezogenen **Aktivitätsinfrastruktur** und der überwiegend privat betriebenen **Suprastruktur** (Beherbergung, Gastronomie, Einzelhandel, Dienstleistung und Transport) erhält man ein vollständiges Bild des für den Gast wichtigen, infrastrukturellen Angebotes.

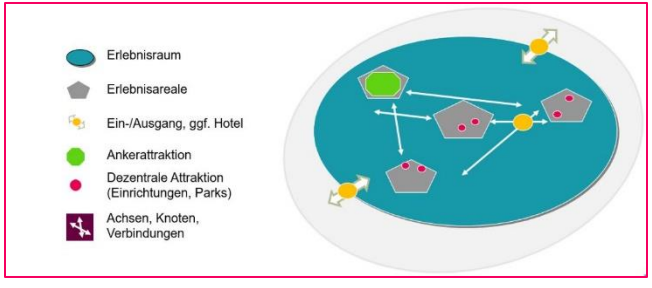


2. Methodisches Grundverständnis

2.2. Erlebnisräume & Erlebnisareale als wesentliche Elemente

Elemente des Erlebnisraumdesigns

Die Summe an Produkten und Angeboten einer Destination, die aus Gastsicht sowohl ein thematisch als auch optisch (gestalterisch) konsistentes Areal definieren, bezeichnet man als Erlebnisraum. Zu den Bestandteilen gehören neben dem Erlebnisraum auch einzelne Erlebnisareale, Ein- & Ausgänge, Ankerattraktionen, dezentrale Attraktionen wie Einrichtungen oder Parks sowie Achsen, Knoten und Verbindungen.



In einer ganzheitlichen Systematisierung ruft ein Erlebnisraum bei seinen Nutzern **Emotionen** hervor und bietet profilbezogene **Erlebnisse**. Bei Erlebnisräumen kann es sich um großmaßstäbliche oder kleinteilige Räume (Region vs. Ort), reale oder virtuelle Räume (Ortskern vs. Simulation), geplante oder organisch gewachsene Räume (Freizeitpark vs. Stadt) handeln. Sie zeichnen sich dadurch aus, dass sie von ihren Nutzern durch den Besucher / Gast einheitlich wahrgenommen werden.

Zu beachten ist, dass die Erlebnisräume und -areale sich nicht zwingend auf Basis von administrativen Grenzen bilden, sondern auf konsistenten und komplementären Angebotsstrukturen in den Räumen aufbauen. Ergänzend zu den Attraktionen besitzen die Wegverbindungen wie Rad-, Spazier-/Flanier- & Wanderwege (z.B. Rügenradweg, Strandpromenade etc.) als Verbindungsachsen innerhalb und zwischen den Arealen eine große Bedeutung. Sie dienen der gezielten Besucherlenkung und verknüpfen die einzelnen Angebotsstrukturen miteinander. Hier muss die Konsistenz des Erlebnisraums ebenfalls durch Vermeidung von Gestaltungsbrüchen in jedem Fall aufrecht erhalten werden. Dies wird u.a. durch eine einheitliche Beschilderung, Möblierung und auch Bodenbeläge etc. erreicht.

Erlebnisraum: Eine Kumulation an Produkten und Angeboten, die eine thematisches und gestalterisches Areal bilden, und sich dabei nicht an administrative Grenzen orientieren.

Erlebnisareal: Thematisch, gestalterisch oder geografisch fokussierte Teilbereiche im Erlebnisraum.

Ankerattraktion: Attraktionen, die für die Destination elementar sind und das Erlebnisareal maßgeblich prägen.

Dezentrale Einrichtung: Grundlegende und profilstützende touristische Attraktionen.

Achsen, Knoten und Verbindungen: Spiegeln die Verbindungen zwischen Räumen und Attraktionen (im besten Fall mit Anlehnung an die Customer Journey) in der Destination.

2. Methodisches Grundverständnis

Grundvoraussetzung ist ein authentischer „roter Faden“, der den Gast durch den gesamten Erlebnisraum führt und begleitet: Die Sichtbarkeit und Erlebbarkeit des Profils, also der übergreifenden Story. Das Profil des Tourismusortes erhält dadurch einen **genetischen Code**. Durch eine einheitlich und unverkennbare, wiedererkennbare Gestaltung wird also Orientierung und Erlebnis gleichermaßen geschaffen.

Corporate Design: Umsetzung des Profils in eine „Story“ als Roter Faden der Inszenierung



Die Erlebnisraumentwicklung bildet damit auch den **Rahmen für sämtliche betriebswirtschaftliche Entwicklungen und Angebotsstrukturen** einer Destination. Das übergeordnete Erlebnisraumdesign ist damit auch der Schlüssel und Voraussetzung für die erlebnisorientierte Ortsentwicklung und definiert auf diese Weise die Entwicklung einzelner Einrichtungen.

Erfolgsfaktoren und Elemente von Erlebnisräumen

- ✓ **Grundlagen:** Benötigt wird ein Leitthema als Gestaltungs- & Story-Grundlage für die Angebots- und Infrastrukturentwicklung. Dabei gilt es, jedes Angebotselement spezifisch einzubeziehen. Ein Inszenierungskonzept plant und koordiniert die Umsetzung durch spezifische Erlebnisbausteine.
- ✓ **Strukturen:** Eindeutiger Beginn (Eingang bzw. Portal), der dem Nutzer aufzeigt, dass hier ein neues Erlebnis (ein neues Erlebnisareal) beginnt, Verbindung bzw. Achsen zwischen den Erlebnisbausteinen und die Knoten, an denen sich Achsen kreuzen.
- ✓ **Besucherlenkung:** Mit Hilfe dieses Instruments werden Gästeströme durch den gekonnten Ablauf von aufeinander folgenden Attraktionen, Aktivitäten und Ruhezonen dramaturgisch durch Erlebnisketten gelenkt.
- ✓ **Erlebnisbausteine und Attraktionen:** Diese lösen die zentralen Emotionen aus. Insbesondere kommt es auf den richtigen Mix aus Kern- & Ankerattraktionen und ergänzenden dezentralen Erlebnispunkten an.
- ✓ **Szenerie und Wohlfühlmanagement:** Das ästhetische Element von Erlebnisräumen umfasst dramaturgische, didaktische („Geschichte(n) erzählen“) und atmosphärische Elemente, die das Gesamtergebnis unterstreichen (z.B. Beleuchtung, Bepflanzung, Möblierung, Infostellen). Zum Wohlfühlmanagement gehört auch die Abdeckung der Grundbedürfnisse der Gäste (Sicherheit, Essen, Trinken, Versorgung und Erholung).

Markenkonzept für die Binzer Bucht mit den Erlebnisräumen Binz und Prora

PROJECT M



Quelle: instagram.com/ ostseebad.binz

3. Markenkonzept Binzer Bucht (1/6)

Markenarchitektur Binzer Bucht.

Wichtiges auf einen Blick					
Essenz. Identität auf das Wesentliche reduziert.	**Legendary.**				
Leitgeschichte, die man weiter erzählen kann.	**Binzer Bucht. Eine neue Generation. Ein neuer Luxus**				
Der Claim, der aktiviert.	**The Sound of Binz.**				
Markenversprechen, die Essenz & Leitgeschichte in 3 Narrativen erzählen	**Weitblick**	**Legendäre Begegnungen.**	**Alles, außer gewöhnlich.**	**Lage, Lage, Lage.**	Sieben Markenprinzipien, die helfen die Marke lebendig zu machen
Markenerlebnisse, die die Summe an Erfahrungen abbilden	Strand, Promenade, Baltic Sea Region.	Unikate, verschollen und wieder-entdeckt.	Best Spot, Best Wave, Best Festivals.	Baukultur, die letzten Ihrer Art.	1. Wie entwickeln wir Bedeutendes, damit Menschen von uns erzählen? 2. Womit schaffen wir normbrechend Herausragendes? 3. Wie ermöglichen wir Erstaunliches? 4. Wie gestalten wir grandios kreativ? 5. Womit verhelfen wir zu großen Taten? 6. Wie entstehen phantastische Momente? 7. Wie handeln wir zukunftsverantwortlich und emotional nachhaltig?
Werte, die uns prägen	verantwortungsvoll	bedeutend	erstaunlich	wundersam	

Quelle: Gemeinde Binz - Saint Elmo`s Tourismusmarketing, 2023, Markenkonzept Binzer Bucht

3. Markenkonzept Binzer Bucht (2/6)



Quelle: Gemeinde Binz - Saint Elmo`s Tourismusmarketing, 2023, Markenkonzept Binzer Bucht

3. Markenkonzept Binzer Bucht (3/6)

Kernidee

“Legendäre“ Gestaltung der Marke

Legendäre Erlebnisse sind planbar, gestaltbar, erzählbar. Die Tonalität beschreibt Klang, Tempo und Stimmung der Markenstories.

Stilistik →	Tonalität →	Markenessenz & Leitgeschichte
Bravouröse Ästhetik ist positiver Neid. Geschicklichkeit, besonderes Können, Hervorhebend, Podeste	**fein, inspirativ, edel, weit, klar, sinnhaft, sinnvoll**	
Alles außer gewöhnlich. Raffinierte Materialien. Unikate, verschollen & wiederentdeckt.	**organisch, extravagant, reduziert, qualitativ, mutig**	
Erstaunliche Begegnungen und Interaktion. Überraschende Kombinationen, unerwartet und ungewöhnlich.	**erstaunlich, illuster, spielerisch, chillig**	
Kulturelle Höhenflüge und Gemeinschaft Freude am Tun, Spielerisches Entdecken. Pop-Up, virtuos	**weise, kreativ, malerisch, prachtvoll, erhaben, aktiv**	
Normbrechend Herausragendes schaffen. Gewagte Architektur, Gestaltung, Höhe, Tiefe, Weite. Ist das echt? Seeing is believing. Erhaben, innerlich weit	**bravourös, mutig, gewagt, zukunftsfähig, resilient**	**legendary** **Binzer Bucht. Eine neue Generation. Ein neuer Luxus.**

Quelle: Gemeinde Binz - Saint Elmo`s Tourismusmarketing, 2023, Markenkonzept Binzer Bucht

3. Markenkonzept Binzer Bucht (4/6)

Kernidee

“Legendäre“ Markenerlebnisse verlässlich einlösen

Marke ist die verlässliche Wiederholung eines Verhaltens oder Versprechens aus Sicht der Menschen. Werden besondere Erfahrungen mit Bedeutung für uns Menschen wiederholt erzählt, erhalten Geschichten Legendenstatus. Legenden, die als Markenclaim für sich Begehrlichkeit wecken.

Erlebnis → Versprechen → Markenclaim

Best spot. Best wave. Best festival. → **Legendäre Begegnungen.**

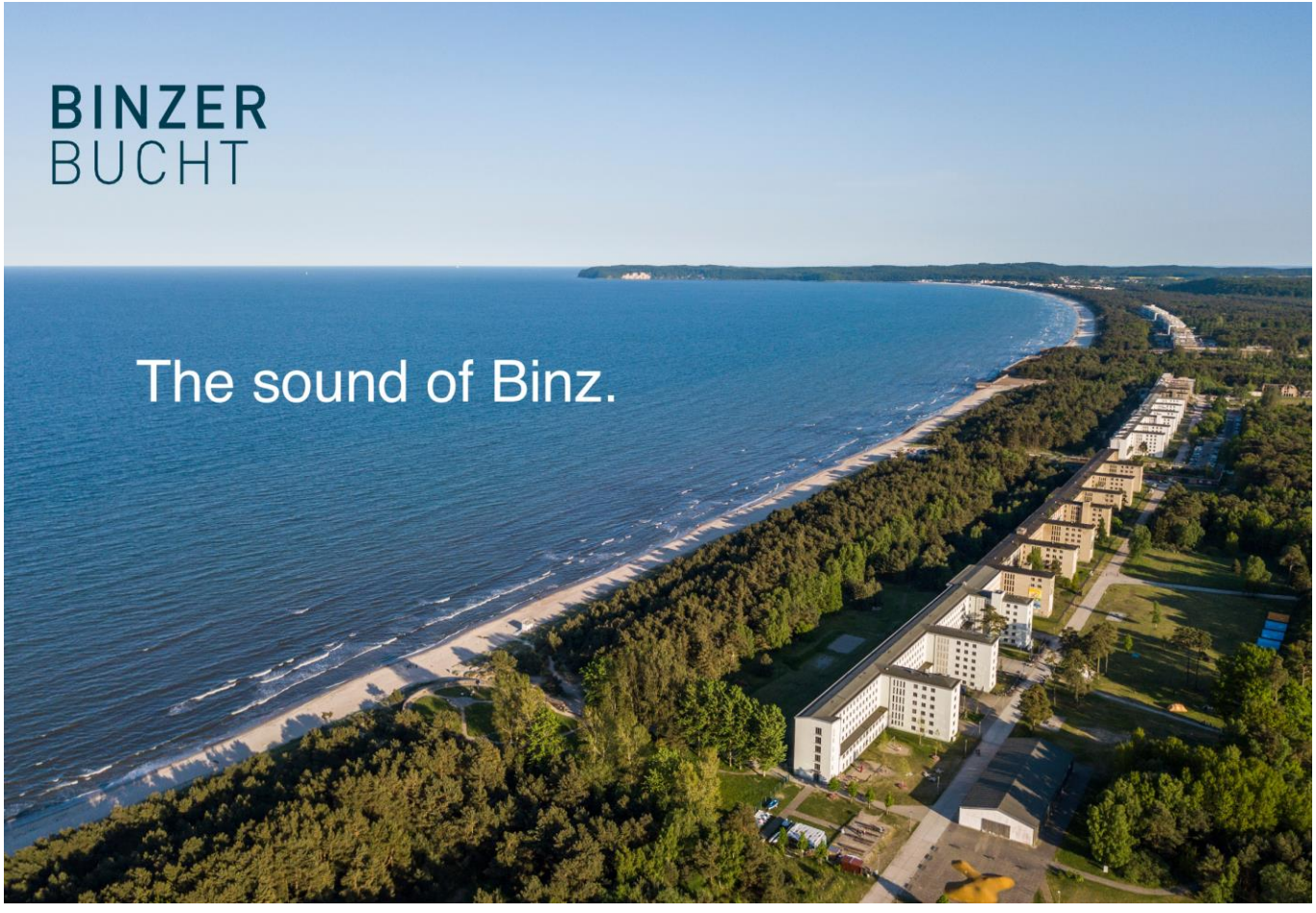
Baukultur. Die Letzten ihrer Art. → **Lage, Lage, Lage.**

Unikate. Verschollen und wiederentdeckt. → **Alles, außer gewöhnlich.**



Quelle: Gemeinde Binz - Saint Elmo`s Tourismusmarketing, 2023, Markenkonzept Binzer Bucht

3. Markenkonzept Binzer Bucht (5/6)



Quelle: Gemeinde Binz - Saint Elmo`s Tourismusmarketing, 2023, Markenkonzept Binzer Bucht

3. Markenkonzept Binzer Bucht (6/6)

MARKENGRUNDSÄTZE BINZER BUCHT
WAS MACHT UNS LEGENDÄR?

1. Wie gestalten wir **Bedeutendes**, damit Menschen von uns **erzählen**?
2. Womit schaffen wir **normbrechend Herausragendes**?
3. Wie ermöglichen wir **Erstaunliches** zu **entwickeln**?
4. Was und wie realisieren wir **grandios kreativ**?
5. **Einmal im Leben** - womit verhelfen wir zu legendenhaften Taten (I did it.)?
6. **Flow, Zeit, Raum** - wie verwirklichen wir phantastische **Momente**?
7. Wie handeln wir herausragend **zukunftsverantwortlich, emotional nachhaltig**?

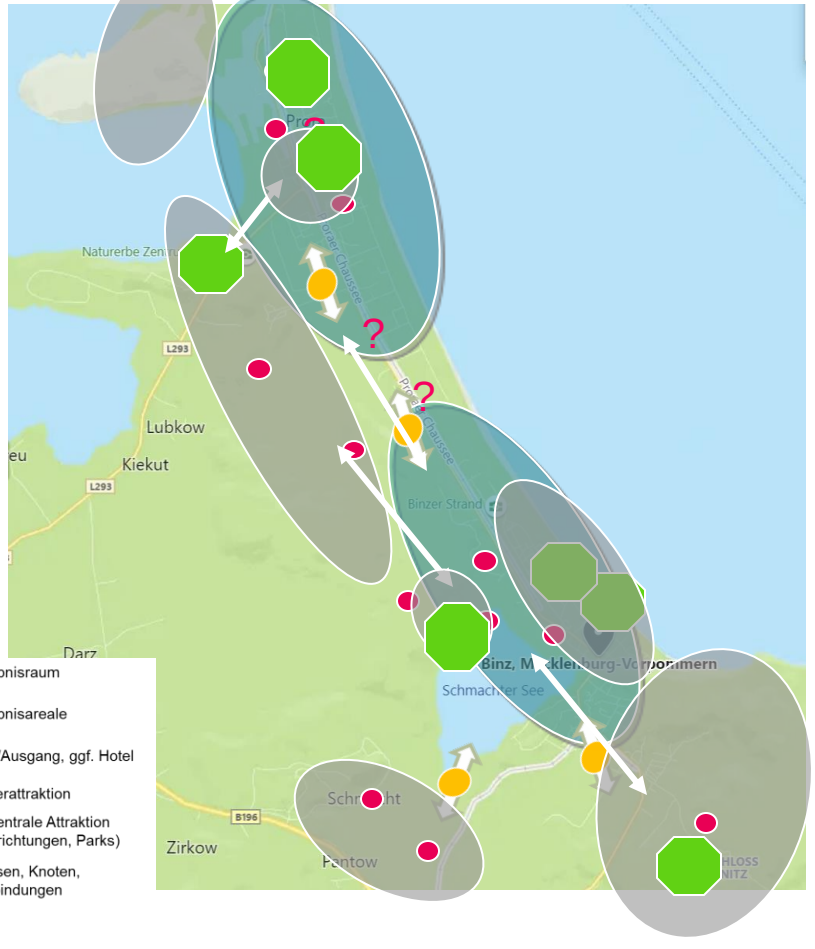
Quelle: Gemeinde Binz - Saint Elmo`s Tourismusmarketing, 2023, Markenkonzept Binzer Bucht

Übertragung auf die Binzer Bucht: Entwicklung der Destination ausgehend von zwei Nuklei: Binz und Prora sowie Inwertsetzung des „Hinterlandes“





Und weitere…









4

Ausgewählte Trends



Quelle: instagram.com/ ostseebad.binz

4. Ausgewählte Trends

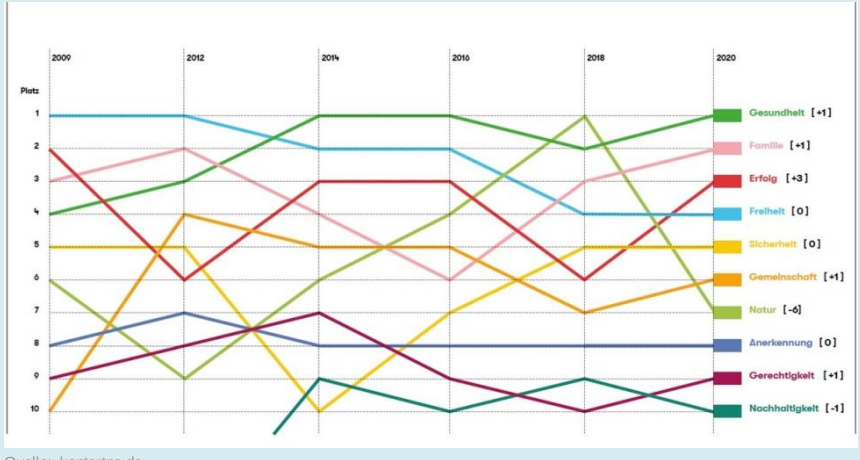
4.1. Trends und Entwicklungen für die Binzer Bucht

Wertewandel

Wesentliche Entwicklungen und sich wandelnde Rahmenbedingungen im Tourismus in Deutschland erfordern eine zukunftsorientierte touristische Aufstellung der Binzer Bucht. In den vergangenen Jahren zeigt sich in Deutschland ein stetiger **Wandel der Lebensstile und -gewohnheiten**. Besonders Themen wie **Natur, Gesundheit** und **Familie** waren in den letzten Jahren zentrale Themen und Bedürfnisse der Deutschen. Mit Eintreten der Corona-Pandemie sind allerdings die eigene Gesundheit und die nahestehender Personen und auch der eigene wirtschaftliche Erfolg, bzw. damit die eigene **finanzielle Absicherung** in den Fokus gerückt. Das Bestreben nach einer intakten Natur hatte zwar vor der Pandemie generell an Bedeutung verloren, doch Naturerlebnis als Reisemotivation hat speziell im 2. Halbjahr 2020 deutlich zugenommen. Inwieweit sich mit dem Rückgang von Infektionszahlen und der Rückkehr zu Vor-Krisenniveau auch die Werte der Bundesbürger auf das ursprüngliche Ranking zurückbilden, ist heute noch nicht absehbar. Es ist jedoch davon auszugehen, dass das Thema **Gesundheit in Verbindung mit Naturerlebnissen und Sicherheit** auch in den kommenden Jahren eine zentrale Rolle beim Reisen und damit bei der Auswahl des Urlaubszieles spielen wird. Vor allem der Trend zu Inlandsreisen hat erneut nach dem 1. Lockdown ab Sommer 2020 zu einem Boom heimischer Feriendestinationen und Kulturstädte geführt und dürfte auch nachhaltig anhalten. Das Ostseebad Binz besitzt in diesem Kontext optimale Voraussetzungen und Chancen in der weiteren touristischen Entwicklung.

Exkurs: Werteindex 2020

Der Werte-Index wird seit 2009 alle zwei Jahre erhoben und analysiert Postings der populärsten deutschen Websites, Communities und Blogs quantitativ und qualitativ daraufhin, wie User grundlegende gesellschaftliche Werte im deutschen Web diskutieren. Letztmalig erhoben Ende 2019 kurz vor der Pandemie.



Quelle: kantartns.de

4. Ausgewählte Trends

4.2. Allgemeine Trends

Die Tourismusbranche bewegt sich schnell und befindet sich, durch den Einfluss von unzähligen **externen Faktoren**, in einem sich stetig wandelnden Umfeld. So ändern sich auch die Gästewünsche, daher ist es wichtig für eine Destination die **zielgruppenspezifischen Anforderungen** zu kennen und erfüllen zu können. Bedürfnisse der Gäste und Rahmenbedingungen sind zum Beispiel Wandel der Lebensstile & -gewohnheiten, Wertewandel, Demografischer Wandel, Innovation & Kooperation,… Für die Binzer Bucht gibt es einige grundlegende Entwicklungen / Trends, die als Anhaltspunkt für die Entwicklung dienen. Jedoch ist hier auch wieder die Unterscheidung zwischen dem Ostseebad Binz und Prora wichtig, da die beiden Bereiche von unterschiedlichen Trends geprägt sind. Konkret lassen sich für das Ostseebad Binz folgende, ausschlaggebende Trends festlegen:

4.3. Ostseebad Binz

Trend: Natur

Wie schon aus dem Werteindex ersichtlich, befindet sich das Thema Natur seit mehreren Jahren konstant in der TOP 10 des Werteindex, im Jahr 2018 belegte es sogar **Platz 1.** In einem immer stressigeren Alltag suchen mehr und mehr Menschen Zuflucht in der **Natur**. Die Erlebnisqualität der Natur ist somit ein Faktor, der immer ausschlaggebender für die Reiseentscheidung wird. Wie auch schon im in Vorhergegangen ersichtlich hat das **Corona-Reisejahr** diesen Trend enorm verstärkt. Die Menschen streben nach **Abstand, Freiraum und Individualismus** – weg von überfüllten Plätzen, engen Städten und Massentourismus. Unter Berücksichtigung dieser Punkte ergeben sich folgende wesentliche thematische Eckpfeiler für die Trendentwicklung Natur:

- „Zurück zur Natur“ / „Raus aus dem Alltag“
- Sicherheit durch gewohnte und glaubwürdige Angebote
- Regionalisierung vs. Globalisierung
- Erlebnispädagogik mit Spaß und ohne erhobenen Zeigefinger
- Aktivurlaub mit Freiraum (Abstand) und Individualismus

Trend: Entschleunigung

Die Summe aus den vorab genannten Trends erfüllt das **zielgruppenspezifische Verlangen** nach Entschleunigung. Der zunehmend stressig werdende Alltag, die permanente Erreichbarkeit, der Einfluss zu vieler externer Faktoren und dass im Arbeitsleben dauerhaft „unter Strom stehen“ belastet die Menschen – deshalb suchen sie bewusst in ihrem Urlaub nach Orten an denen sie ankommen und relaxen können. Orte, die den Gästen ein Gefühl von **Komfort, Sicherheit und Entspannung bieten**. Hierbei ist jedoch nicht nur eine Angebotsstruktur an Wellness- & Kureinrichtungen zu denken, das Thema Entschleunigung erstreckt sich über Themen, für die der Gast sich im Alltag keine Zeit nehmen kann. Daher ist eine ergänzende Komponente die Aktivreise,

4. Ausgewählte Trends

der **Drang nach Bewegung, Selbstbestimmung und neuen Erfahrungen** drängen die Menschen zu Fuß, auf dem Rad oder auch am und im Wasser in die Natur. Dem Bereich Entschleunigung sind keine Grenzen gesetzt: kulinarische Angebote, Wellnessprogramme, freizeittouristische Kurse,…

Trend: Familie

Das Hauptreisemotiv der Familien liegt in einer **entspannten gemeinsamen Zeit und gemeinsamen Erlebnissen als Familie**. Glückliche Kinder sind die Grundvoraussetzung für glückliche Eltern/Großeltern, daher stehen kinderfreundliche Erlebnis- und Serviceangebote sowie Infrastrukturen im Mittelpunkt. Damit einhergehenden können einige Anforderungen und Bedürfnisse der Zielgruppe „Familie“ definiert werden:

- Wunsch nach gemeinsamer Zeit
- Trend zu kürzeren, häufigeren Reisen
- Sommer, Sonne, Strand, Baden
- Familienfreundliche Veranstaltungen
- Wiederbelebung klassischer Reiseziele
- Mehrgenerationen-Urlaub
- Indoor Angebote
- Erlebnisse mit Lerneffekt

Trend: Gesundheit

Das Jahr 2020 mit Ausbruch der Corona-Pandemie hat den Menschen noch einmal mehr gezeigt, dass Gesundheit mitunter das wichtigste Gut des Menschen ist und diese gepflegt werden muss. Dieses Ereignis hat die bereits starke Entwicklung des Sektors Gesundheitstourismus noch einmal mehr vorangetrieben. Egal ob Kurtourismus, gesundheitsbetonter Tourismus, Wellness-tourismus oder präventive Angebote – die Nachfrage steigt und die Angebotsstruktur sollte in den Destinationen aufgewertet werden. Auch an den Küsten gibt es zahlreiche erfolgreiche Beispiele, die durch neue und innovative Ideen überzeugen:

- Norderney – DIE Thalasso-Insel
- Kaiserbäder – Kur- und Heilwald

Trend: Kultur

Auch kulturtouristische Einrichtungen waren und werden immer wichtiger in der Angebotsstruktur einer Destination. Die Menschen möchten die Möglichkeit haben etwas Neues kennenzulernen, den Horizont zu erweitern und in eine Destination einzutauchen. Dafür liegt der Fokus nicht auf der Quantität sondern auf der Authentizität der Angebote, die dem Gast präsentiert werden.

4. Ausgewählte Trends

4.4. Prora

Neben dem Ostseebad Binz sind auch für Prora einige Trends von stärkerer Bedeutung als für die anderen Teilräume:

Trend: Digitalisierung

Die Digitalisierung im Tourismus hat in den vergangenen Jahren enorm an Bedeutung gewonnen. Mittlerweile fundierte Trends, wie das **digitale Bezahlen** über ein Smartphone oder eine Smartwatch, haben sich stark etabliert. Außerdem wird das Ermitteln von **Datenstrukturen** für immer mehr Unternehmen wichtig. Auch die **Kundeninteraktionen** und das **touristische Buchungsverhalten** der Gäste hat sich immer mehr hin zu digitalen Wegen verschoben, auch die Betrachtung der **digitalen Customer-Journey** wird für die Tourismusbranche immer wichtiger. Die Covid-19-Pandemie fungierte hierbei gezwungenermaßen als exponentieller Verstärker. Betriebe und Destinationen waren gezwungen sich digital weiterzubilden und die Organisation voranzutreiben, so gaben **8 von 10 Unternehmen** an, dass durch die Corona-Pandemie die Digitalisierung für das eigene Unternehmen an Bedeutung gewonnen hat. Ergänzend zum Masterplan Infrastruktur & Infrastruktur-management begleitet PROJECT M die Binzer Bucht auch bei der Digitalisierung durch den **Masterplan Digitalisierung**.

Trend: Fun & Action

Besonders jüngere und auf Veränderung eingestellte Zielgruppen möchten im Urlaub etwas erleben und neue Erfahrungen sammeln, um viele Erinnerungen mit nach Hause zu nehmen – sie wollen Action, Spiel und Spaß. Erlebnisse sind ein Gut, dass den Menschen schon immer sehr wichtig war und immer wichtiger wird – für außergewöhnliche und abenteuerliche Erinnerungen sind die Menschen bereit mehr Geld zu investieren. Hierzu müssen adäquate Angebote geschaffen werden, Beispiele hierfür sind:

- Indoorspielplätze
- Outdooraktivitäten mit Adrenalinkicks (Wanderungen, Schnitzeljagd, Sportrennen, Parcours, …)
- Motorisierte Angebote (Quadtouren, Jet-Ski-Fahrten, usw.)
- Ausbau der Surf- und Kite-Infrastruktur als eines der Hauptelemente
- Spaß- und Erlebnisbäder

Trend: Community / Gemeinschaft

Wenn sich Menschen mit den selben Vorstellungen, Ideen und Wünschen identifizieren können, schweißt das zusammen und lässt ein Gemeinschaftsgefühl entstehen. Durch gemeinsames Erleben und Entdecken fühlen sich die Menschen miteinander verbunden und die Intensität des Erlebten wird verstärkt. Auch die Corona-Pandemie wirkt hierzu als Booster – die Sehnsucht nach Gesellschaft und Gemeinschaft ist stärker als davor (selbstverständlich unter Beachtung der Sicherheits- und Hygienestandards. Prora bietet mit einer erweiterten Angebotsstruktur die perfekten Voraussetzungen hierfür.

4. Ausgewählte Trends

Trend: Kreativwirtschaft

Seit Ende der 1980er Jahre entwickelte sich die Kultur- und Kreativwirtschaft zu einem der dynamischsten Wirtschaftszweige der Weltwirtschaft.

Sie ist ein anerkannter Wirtschaftsfaktor und das kreative Potenzial der Branche gilt als innovative Kraft mit großen Wachstumsmöglichkeiten. Längst gilt das kulturelle Umfeld einer Region oder Kommune als entscheidender Standortfaktor bei der Ansiedlung von Unternehmen. Für viele Kultur- und Kreativschaffende spielt eine ausgewogene Work-Life-Balance eine wesentliche Rolle bei der Wahl ihres Standorts. Abseits der Ballungsräume finden Kreativunternehmen in Prora preiswerte Gewerberäume, eine attraktive naturräumliche Umgebung und gute Möglichkeiten, nahe am Arbeitsplatz auch zeitweise zu wohnen und zu arbeiten.

Die Kreativwirtschaft hat damit zusammengefasst eine Reihe an positiven Effekten auf eine Region:

- ✓ Sie setzt Kultur- und kreativwirtschaftliche Impulse für Stadt- und Region
- ✓ Sie fördert mit kultur- und kreativwirtschaftliche Impulsen die regionale Wirtschaft
- ✓ Sie steigert die gesellschaftliche Attraktivität einer Region und wirkt damit als wesentlicher Standortfaktor

Mit den in Kapitel 6 näher skizzierten Gestaltungsräumen (Museum, Kunst- und Kulturwald), soll zukünftig ein **kreativer Zukunftsraum** entstehen, in dem die Kreativwirtschaft den Erlebnisraum in Prora auf neue Art erlebbar macht und für sich nutzt. Gleichzeitig bietet sich das Potential, durch die Ansiedlung von Kultur- und Kreativschaffenden, Räume und Flächen durch auch geringen oder keinem baulichen Aufwand, zu revitalisieren.

Trend: Lebenslanges Lernen

Der globale Bildungsstand ist so hoch wie nie und wächst fast überall weiter. Unser Wissen über die Welt und die Art und Weise, wie wir mit Informationen umgehen wandelt sich im Zuge der fortschreitenden Digitalisierung. Weiterbildung und die Adaption an sich immer schneller wandelnde Rahmenbedingungen bedingen, dass wir uns immer wieder an neue Situationen anpassen müssen. Der Umgang mit Unsicherheiten und zunehmender Komplexität im Lebensumfeld gewinnen dabei an Bedeutung.

Für die Wissenskultur bedeutet dies: Wir haben immer mehr Informationen, die Herausforderung liegt darin, ihre Herkunft und Intention zu prüfen und zu bewerten. Digitalisierung und Globalisierung verändern nicht nur die Art und Weise des Lernens, sie ändern auch den Zugang zum Thema Bildung. Lernen bedeutet heute vor allem, komplexe Zusammenhänge zu verstehen und einordnen zu können.

4. Ausgewählte Trends

Vor allem aber ist die Zeit des Lernens heute nicht nach der Schulausbildung, dem Studium oder der Berufsausbildung beendet, vielmehr ist das „lebenslange Lernen“ heute in Bezug auf die Erwachsenenbildung Bestandteil unserer Persönlichkeitsentwicklung: Wir lernen, eigenverantwortliches Handeln und in der Flut von Informationen und Themen, mit denen wir konfrontiert werden, eigenverantwortlich zu selektieren.

Lernen findet nicht nur in klassischen Schulungsräumen statt, Lernformate verlagern sich zunehmend in die Welt, in der wir (auch zeitweise) „leben“, von Museen, über Bibliotheken, Arbeitsplätzen bis hin zum Waldlehrpfad und zu virtuellen Lernumgebungen können verschiedene Umgebungen als Lernort definiert werden.

Der moderne Begriff des Lernraums spannt somit den Bogen hin zur Architektur oder grundsätzlich dem physischen Raum, in dem Lernen stattfindet.

Die Erwachsenenbildung versteht unter Lernräumen ökonomische und soziokulturelle, ökologische und politische Gebilde, in denen Bildung stattfinden kann. Dazu zählen:

- Geschlossene und offene Räume
- Landschaften,
- geschichtliche Brennpunkte,
- touristische Attraktionen u.a.

Lernen in außerschulischen Lernorten sollte dabei

- ✓ handlungs- und praxisbezogen sein,
- ✓ einen breiten Interessenzugang ermöglichen,
- ✓ eine emotionale Beziehung zum Lernenden herstellen,
- ✓ ganzheitliche Bezüge ermöglichen,
- ✓ eine ästhetisch definierte Qualität aufweisen.

Diese Anforderungen müssen sich damit auch konzeptionell über die Infrastruktur und den Erlebnisraum ermöglicht werden.

Trend: Moderne Wissenschaft

In der Gesellschaft sind Veränderungen und Trends allgegenwärtig. Viele Bereiche unseres Lebens werden von digitalen Technologien geprägt. Wissen ist immer einfacher zugänglich, es entstehen neue Formen der Innovation, des Lernens und Forschens.

Moderne Wissenschaft zeichnet sich immer mehr durch ihren zunehmenden Praxisbezug aus. Kooperationen zwischen Bildungseinrichtungen und Unternehmen haben zum Ziel, anwendungsbezogene und praxisnahe wissenschaftliche Arbeit zu ermöglichen.

4. Ausgewählte Trends

Für die infrastrukturelle Entwicklung bedeutet dies, Bildungsräume und Strukturen zu schaffen, in der wissenschaftliche Arbeit und praxisnahe Anwendung miteinander verknüpft werden können.

Moderne Wissenschaft versteht sich dabei immer mehr als Sozialräume, Räume der Begegnung, in denen interdisziplinäre Forschungsdisziplinen aufeinandertreffen.

Bildung und moderne Wissenschaft sind damit auch auf politischer Gestaltungsebene mit Projekten wie das vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen geförderte Programm „Soziale Zusammenhalt“, in denen Bildung ins Zentrum lokaler und regionaler Entwicklungsstrategien gestellt wird.

Trend: Architektur als Erlebnis und Anlass für Reisen

Die Infrastruktur von Binz und Prora soll sich zum Markenzeichen der Binzer Bucht entwickeln. Die Infrastruktur kann die Binzer Bucht im gesamten touristischen Markenauftritt prägen. Die Optimierung der Ortsgestaltung kommt sowohl aus zielgruppenbezogener als auch aus atmosphärischer Sicht eine herausragende Bedeutung zu. Sie kann einen Ort maßgeblich prägen und zu einem Alleinstellungsmerkmal werden und beitragen.

Speziell die Entwicklung Proras kann durch Investitionen in Architektur dazu beitragen, das Image positiv aufzuladen, die Wiedererkennung zu steigern und damit das Erlebnis für Besucher:innen noch einmal erheblich zu steigern. Hierbei sind die Kontaktpunkte des Gastes entlang der Customer Journey zu berücksichtigen. Dabei sollten die verschiedene Kontaktpunkte des Gastes differenziert werden:

- Ankommen
- Entdecken
- Einkehren
- Begegnen

Das wahrgenommene Angebotsprofil Proras wird neben seinem Erlebniswert maßgeblich durch die Attraktivität der Infrastruktur geprägt und spiegelt sich in drei Qualitätsebenen wieder: Funktionalität, Atmosphäre und Profilbeitrag.

Eine attraktive Infrastruktur und Architektur nimmt dabei auf mehreren Wegen Einfluss auf die Wahrnehmung einer Destination:

- ✓ Sie bringt eine Destination ins Bewusstsein bei Investoren, Entwicklern und Betreibern
- ✓ Sie löst im Umfeld Nachahmungseffekte aus
- ✓ Sie rückt Prora ins Blickfeld der Reiseentscheidung der Gäste
- ✓ Sie schafft die Grundlage für ein positives Reiseerlebnis

Das Besuchserlebnis kann dabei durch eine gezielte Erlebnisgestaltung optimiert werden: Mit der Neugestaltung von Schlüsselinfrastrukturen, wie dem Baltic Sea Tower, der Land- und seeseitigen Anbindung, kann das Angebotsprofil Proras entsprechen des in Kapitel 3 skizzierten Markenkonzeptes geplant und gestaltet werden. Authentizität und Einzigartigkeit sind dabei wesentliche Erfolgsfaktoren in der Umsetzung. Die Architektur soll dabei durch interaktiven Austausch und neue Formen der Digitalisierung erlebbar gemacht werden.

5

Stärken und Schwächen



Quelle: instagram.com/ ostseebad.binz

Ostseebad Binz - Allgemein

STÄRKEN

- \+ Insellage (Inlands-Tourismus-Boom)
- \+ Direkte Lage an der Ostsee mit Verbindung zum Biosphärenreservat Rügen
- \+ Imageprägende Bäderarchitektur
- \+ Erlebbare Stadtstruktur mit Angebotsvielfalt für Gäste und Einheimische
- \+ Überwiegend gehobene Angebotsqualität
- \+ Die Insel Rügen als touristisch bekannter, flankierender Partner

SCHWÄCHEN

- \- Übermaß an unterschiedlichen Angeboten („Von allem ein bisschen“)
- \- Breitgefächerte Zielgruppen-Ansprache
- \- Veraltete Wegestruktur im Ortskern
- \- An einigen Stellen gestalterische und inhaltliche Zusammenhangslosigkeit zwischen den Infrastruktureinrichtungen









Ostseebad Binz - Basisinfrastruktur

STÄRKEN

+ Attraktives und gepflegtes Ortsbild in Alt-Binz
+ Erreichbarkeit per Bahn (auch ICE-Halt) – recht gute Taktung von und nach Stralsund – „Rasender Roland“ als tourist. Verkehrsmittel
+ Großflächige und gepflegte Grünanlagen
+ Attraktives und multifunktionales Haus des Gastes mit Nutzungsmöglichkeiten auch für Einheimische (z.B. Veranstaltungen, standesamtl. Hochzeiten, …) und örtliche Betriebe (B2B-Counter)
+ Seebrücke als Markenzeichen und Ankerattraktion mit ansprechender Illumination

SCHWÄCHEN

- Städtebauliche Disharmonie zwischen Alt-Binz und Rest – fehlende Einheitlichkeit im Orts- und Strandmobiliar
- Strandpromenade in die Jahre gekommen und mit geringem Erlebnischarakter
- Anreisequalität (per Bahn & PKW) ausbaufähig – geringe Serviceangebote und fehlende wahrnehmbare „Eingänge“
- Fehlende Thematisierung, Positionierung und Verbindungen der Grünflächen
- Fehlendes Mobilitätskonzept mit Vernetzung der Verkehrsträger und Sicherstellung Binnenmobilität
- Seebrücke als wesentliche Anlaufstelle für Gäste mit geringem Erlebniswert



https://www.ostseebad-binz.de/


https://www.ostseebad-binz.de/


PROJECT M



PROJECT M

Ostseebad Binz - Suprastruktur

STÄRKEN

- + Attraktive und imageprägende Bäderarchitektur
- + Breites Angebot an Hotels, Ferienwohnungen & Pensionen v.a. im Mittelklassesegment
- + Einzelne Top-Betriebe im Bereich Übernachtung und Gastronomie in Alt-Binz im Umfeld der Seebrücke
- + Umfassendes und touristisch orientiertes Angebot an Gastronomie, Einzelhandel und Dienstleistungen entlang der Hauptachse
- + Kunstmeile als Cluster von Kunsthandwerksbetrieben mit ausbaubarer Erlebbarkeit

SCHWÄCHEN

- - Mangelnde Qualität in der Beherbergungsstruktur in zentralen und attraktiven Lagen, speziell ab dem Arkona-Hotel an der Binzer Strandpromenade
- - Fehlendes Angebot attraktiver Spezialangebote wie thematisierte Nischen-, Boutique- und Designhotels
- - Wenige profilierte gastronomische Betriebe
- - Mittlere bis geringe Angebotsqualität im Einzelhandel entlang der Strandpromenade
- - Fehlende profilierte Wellness- und/oder Gesundheits-hotellerie unter Nutzung des Thermalwassers









Ostseebad Binz - Aktivitätsinfrastruktur

STÄRKEN

+ Breites Angebot an Aktivitätsmöglichkeiten – jedoch wenig profiliert
+ Ansprechende Spiel- und Sportgeräte im Außenbereich (Strandlage, Parks) – jedoch fehlende Thematisierung
+ Vielfältiges naturorientiertes Angebot im Umfeld (Granitz und Naturerbezentrum) – aber: Anbindung und Verknüpfung
+ Vielfalt an Veranstaltungsmöglichkeiten unterschiedlicher Kapazitäten (Kurplatz, HdG, Kulturbahnhof, Kurhaus Binz)

SCHWÄCHEN

- Optimierung des Aufenthaltserlebnisses im Strandbereich – Lösung über aktuellen Masterplan Strand (inkl. Möblierung)
- Unterauslastung des Kurhauses Binz und geringe Einflussnahme ggü. Betreiber
- Kein attraktives öffentlich zugängliches Bade- und SPA/Wellness Angebot
- Fehlendes attraktives öffentlich zugängliches Thermalangebot außerhalb des Hotelangebotes
- Insgesamt: keine klare und konsequente profilierte Zielgruppenansprache in der Aktivitätsinfrastruktur



https://www.ostseebad-binz.de/


https://www.ostseebad-binz.de/


PROJECT M



PROJECT M

Prora - Allgemein

STÄRKEN

- + Sehr umfassendes Flächenpotential
- + Übernachten in erster See Reihe mit jeweils nahezu gleicher Qualität: Strandzugang und Blickbeziehung Ostsee
- + Gestaltungsmöglichkeiten speziell in den „Zwischenbereichen“ und Freiflächen der Blöcke
- + Aufbereitung der Geschichte Proras in Museen und Ausstellungen (Nutzung der Geschichte) – insbesondere das Vorhaben PRORA Experience als Chance


https://www.baumwipfelpfade.de/nezr/


https://web4.deskline.net/binzerbucht/de/

SCHWÄCHEN

- - negativ geprägte Geschichte mit Herausforderungen bzgl. des Images – darum: klare Positionierung und Zielgruppenansprache nötig
- - Fehlende Marke mit positiver Zielgruppenansprache
- - Relativ weite Wege der Gäste zwischen den vorhandenen und geplanten Aktivitätsangeboten
- - Große Gebäudekomplexe mit komplizierter privater Eigentümerstruktur und geringer bis keiner Einflussnahmemöglichkeit der Gemeinde
- - Starke Monostruktur in der Nutzung der Bestands-gebäude – derzeit leerstehende Gebäudeteile
- - Stark differenzierte Ausrichtung zum Ostseebad Binz (erschwerte Vereinbarkeit der gemeinsamen Kommunikation)


https://de.wikipedia.org/wiki/Prora


PROJECT M

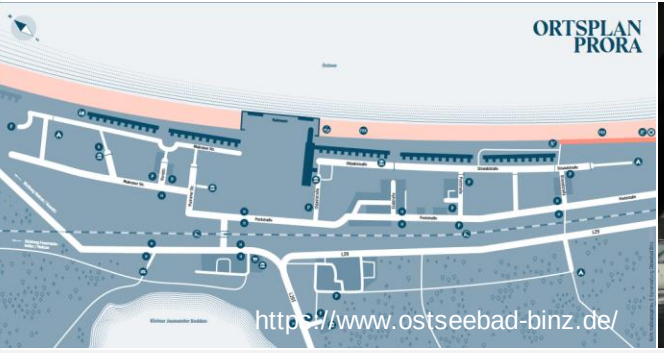
Prora - Basisinfrastruktur

STÄRKEN

- + Bau des Prora-Komplexes mit hohem Wiedererkennungswert
- + Abgegrenzte Lage und von ausreichend Freiflächen umgeben
- + Direkter Zugang zum Strand von allen Gebäudeteilen – jedoch teils weite Wege
- + Strandinfrastruktur vergleichbar mit dem Ostseebad Binz
- + Grünflächen und Spielplätze bereits in die Flächenstruktur eingearbeitet
- + Gute Erreichbarkeit mit PKW und öffentlichen Verkehrsmitteln (zwei Bahnhöfe)

SCHWÄCHEN

- - Kein ausgeprägtes „Zentrum“, da der Prora-Komplex sehr langgestreckt ist und sich in seinen einzelnen Einheiten aufteilt
- - Herausforderung: Binnenmobilität, aufgrund der weiten Wege zwischen Unterkunftsangeboten und Erlebnisbereichen
- - Keine zentrale Anlaufstelle für die Gäste - derzeit geringes Angebot an (öffentlichen) touristischen Serviceeinrichtungen – außer am Strand
- - Fehlendes Zusammenspiel der Einzelangebote









Prora - Suprastruktur

STÄRKEN

- + Sehr großes Übernachtungsangebot in den sanierten Gebäudekomplexen – größere Bandbreite an Qualitäten (von 2-4-Sterne)
- + Größere Beherbergungsstrukturen mit zentralem Management
- + Sehr ansprechende Jugendherberge in TOP-Strandlage
- + Beherbergung in direkter Verbindung zum Strand
- + Teilweise Aufteilung einzelner Einheiten an Beherbergung des Komplexes nach Zielgruppen = Grundlage für angedachte Ausrichtung und Zielgruppenansprache

SCHWÄCHEN

- - Wenig Flexibilität in der architektonischen Umgestaltung zur Schaffung individualisierter Raumstrukturen
- - Fehlende wirklich thematisierte und profilierte Angebote in Beherbergung, Gastronomie und Handel für die angestrebten Zielgruppen
- - Genereller Mangel an Einzelhandels- und Gastronomieangeboten in den Blöcken, da Monostrukturierung – weite Wege
- - Großer Mangel an touristisch orientiertem Einzelhandel
- - Kein Zusammenspiel der einzelnen Angebote – Zielgruppenkonflikte zu erwarten
- - Teils unsensibler Umgang mit der Geschichte von Prora bei der Ausrichtung und Namensgebung von Beherbergungsangeboten





Prora - Aktivitätsinfrastruktur

STÄRKEN

- \+ Potenzialflächen zur Erweiterung des freizeit-touristischen Angebotes
- \+ Nähe zum Naturerbezentrum und Feuersteinfelder als ergänzende naturbezogene Angebote
- \+ Einbettung des Komplexes in die Natur bzw. Kulturlandschaft mit Möglichkeiten der Inwertsetzung
- \+ Geplante Angebote in den vier Entwicklungsgebieten
- \+ Historischer Fokus auf die Geschichte Proras in Verbindung mit Kultur- und Weiterbildungsangeboten

SCHWÄCHEN

- \- Insgesamt fehlende Angebotsstrukturen im Aktivitätsbereich am Standort für die angestrebten Zielgruppen und die Profilierung als Resort
- \- Speziell: bislang kein öffentliches Erlebnis- bzw. Spaßbadeangebot am Standort
- \- Aktuell fehlende öffentliche Veranstaltungs-räumlichkeiten und Outdoor-Angebote am Standort
- \- In die Jahre gekommene Ausstellungsangebote zur Historie von Prora – aber: Abhilfe durch Masterplan "PRORA Experience" geplant


https://www.baumwipfelpfade.de/nezr/


https://www.welt.de/vermischtes/gallery116478335/Der-Baumwipfelpfad-von-Prora.html


http://www.proradok.de/


PROJECT M

6

Zieldefinitionen



Quelle: iOstseebad Binz

6. Zieldefinitionen

6.1. Hinführung

Gegenstand des Masterplans ist die **Positionsbestimmung** der **touristischen Infrastruktur** und des **Gesamterlebnisraumes** für das Ostseebad Binz, Prora und die Binzer Bucht in der Gesamtheit sowie die Ableitung einer **Umsetzungsstrategie mit Empfehlung**.

Die Zieldefinition zur Infrastrukturentwicklung in der Binzer Bucht erfolgt unter **Einbindung** der **Markenphilosophie** (gesamt und übertragen auf den jeweiligen Erlebnisraum), unter Berücksichtigung der Bedürfnisse von Gästen und Einheimischen sowie einer übergeordneten Entwicklungsperspektive. Die Zieldefinitionen tragen dazu bei, ein richtungsweisendes und abgestimmtes Infrastrukturkonzept für die Raumordnung, die Bauleitplanung sowie für kommunale Investitionen und als Rahmen für private Investitionen zu entwickeln.

Schwerpunkt der Betrachtung liegt in diesem Kontext auf den Erlebnisräumen **Ostseebad Binz** und **Prora**, gleichzeitig werden die Erlebnisareale **Granitz**, **Biosphärenreservat Rügen**, die **Feuersteinfelder** berücksichtigt und in den Gesamtkontext des Gesamtgebietes eingebunden. Eine klare Positionierung entsprechend der Markenkonzeption Binzer Bucht sowie eine schlüssige **Vernetzung** der einzelnen **Infrastrukturen** untereinander, soll konzeptionell und inhaltlich aus **Gäste-** und **Einwohnersicht** vorgenommen werden.

Diese Herangehensweise trägt nicht nur zu funktionalen Verbesserungen des Erlebnisraums und seiner Angebote bei, sondern schärft damit gleichzeitig das wahrgenommene **Marken-** und **Angebotsprofil** der Binzer Bucht innerhalb der Destination Rügen auf Gästeseite.

Die **Zieldefinitionen** wurden gemeinsam mit dem Auftraggeber in der Intensivklausur erarbeitet und basieren auf den Analyseergebnissen mit der erstellten Stärken-schwächen-Matrix, den Trendentwicklungen, der Markenphilosophie der Binzer Bucht und berücksichtigen die im **step2029** formulierten Ziele.

Die nachfolgende Zieldefinitions-Darstellung untergliedert sich in die drei Teilsegmente Gesamterlebnisraum, Erlebnisraum Ostseebad Binz und Erlebnisraum Prora. In einem extra Kapitel werden darüber hinaus die Granitz, der Golfplatz, die Feuersteinfelder und das Naturerbezentrum betrachtet.

6.2 Zieldefinitionen im Gesamterlebnisraum

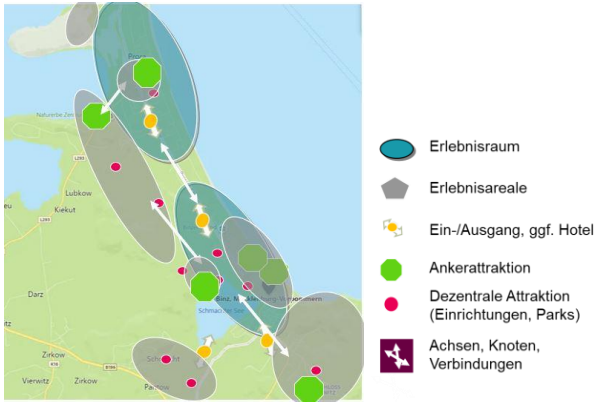
Für das angestrebte Profil und die zu erreichenden Ziel- und Anspruchsgruppen gilt es die wesentliche Schlüsselinfrastruktur darzustellen und zu analysieren. Auf Seiten **der öffentlichen Basisinfrastruktur** sind im Kern drei Angebote beziehungsweise Einrichtungen zu berücksichtigen, die im nachfolgenden in den Kontext der touristischen Zielbestimmung gesetzt wird: das **Ortsbild**, die **Mobilität** sowie die **Serviceeinrichtungen**.

6. Zieldefinitionen

Basisinfrastruktur: Ortsbild

Das Ortsbild ist geprägt durch Stadt- und Ortskerne bzw. Zentren, das Kurgebiet, die Zufahrten zum Ort und im Speziellen durch die Grünanlagen. Ziel sollte es sein, eine atmosphärisch und architektonisch-gestalterische Einheit zu schaffen, die sich für alle Akteure als schlüssiges Gesamtbild in hoher Qualität präsentiert.

Dafür wird ein Erlebnisraumkonzept entwickelt, das zum Ziel hat, die beiden wesentlichen Erlebnisräume Ostseebad Binz und Prora klar zu gliedern und attraktiv ausgestaltete Verbindungsachsen zwischen Ortsmitte und Einrichtungen herzustellen.



Mit Hinblick auf den Gesamterlebnisraum ist in der Siedlungsentwicklung der Binzer Bucht ein **baulich-räumliches Zusammenwachsen** der Siedlungsbereiche **Ortskern Binz** und **Prora** vorgesehen.

In der Übertragung auf die Erlebnisraumgestaltung gilt es Raumstrukturen festzulegen, die den Gästen Orientierung geben, sie lenken und damit das atmosphärische und gefühlte Erlebnis für Gäste und Einheimische unterstützen.

Basisinfrastruktur: Mobilität

Die **Mobilität** ist ein wichtiger Bestandteil im Kontext des Customer Journey und damit auch ein wichtiges Element touristischer Infrastrukturentwicklung.

Sie umfasst die **An- und Abreise**, die **Binnenmobilität** und die **wegegebundene Infrastruktur**. Die Mobilität ist ein Hauptschwerpunkt der Kurverwaltung des Ostseebads Binz für die zukünftige Ausrichtung Binzer Bucht und ihrer Teilräume. **Ziel** ist es, eine **gute Erreichbarkeit** vom **Ostseebad Binz** und **Prora** als auch der umliegenden **Ausflugsziele** sowie eine **gut funktionierende Binnenmobilität** zur Verbindung der Teilräume sicherzustellen.

6. Zieldefinitionen

In Anbetracht einer mittel- bis langfristigen Veränderung der Antriebstechnologie beim motorisierten Individualverkehr hin zu umweltfreundlicheren Alternativen, gilt es die sich abzeichnenden technischen Innovationen mit zu denken und auch das Ziel der Gemeinde zu einer höheren Energieeffizienz zu stützen.

Im Zuge der Konzeption ist elementar die Mobilität in der Binzer Bucht grundlegend zu optimieren und nachhaltiger auszurichten sowie alle Formen der Mobilität mit einzubeziehen. In Vorbereitung ist bereits eine **Neukonzeption des Rad- und Wanderwege-konzeptes** für die Binzer Bucht. Die Ergebnisse gilt es in ein übergeordnetes Mobilitätskonzept mit Betrachtung der Potenziale verschiedener Mobilitätsformen (Fahrrad, zu Fuß, ÖPNV, Elektromobilität insgesamt) einzubeziehen und die Wegeinfrastruktur zur Stärkung der innerörtlichen Mobilität zu nutzen.

Die festgehaltenen **Ziele** sind Ausdruck einer ganzheitlichen, zukunftsorientieren Strategie, die im **Einklang mit ökologischen Herausforderungen** gestaltet werden soll:

- Die gute und einfache Erreichbarkeit der Binzer Bucht und ihrer umliegenden Ausflugsziele sowie der Attraktionen in den Erlebnisräumen Ostseebad Binz und Prora, ist für den Einsatz aller Verkehrsmittel sicherzustellen; den privaten PKW, ebenso wie öffentliche Verkehrsmittel, das Fahrrad und das „Zu-Fuß-Gehen
- Stärkung einer barrierefreien und umweltfreundlichen Mobilität
- Verstärkte Digitalisierung der Verkehrsinformationen
- Maritime seeseitige Erschließung Schiff- und Bäderverkehr
- Etablierung von Car-Sharing-Angeboten im Ostseebad Binz und Prora, die zum Ziel haben, insbesondere eine bessere Verknüpfung der beiden „Orte“ zueinander herzustellen
- Die Elektromobilität geht einher mit der modalen Verlagerung. Binz und Prora widmen sich Car-Sharing-Angeboten.
- An zentralen, hochfrequentierten Stellen werden Park- und Ladeprivilegien sowie Mobilitäts-Hubs geschaffen
- Binz und Prora machen sich auf den Weg zu einer energie-effizienten Gemeinde und nutzen technische Innovationen.
- Binz und Prora werden eine barrierefreie Gemeinde, dafür werden Wohnvorhaben, Mobilitäts- und (digitale) Kommunikationssysteme barrierefrei ausgeführt; die Belange von mobilitäts-, seh- und hörgeschädigten Personengruppen finden Berücksichtigung (Inklusion)
- Das Fuß-, Spazier- und Wanderwegenetz wird fortlaufend ergänzt und ausgebaut; die Instrumente der Besucherlenkung lenken die Gästeströme und unterstützen die Dramaturgie der Erlebnisketten

6. Zieldefinitionen

- Verbesserungen der Radverbindungen in und zwischen Binz und Prora als auch die Anbindung an lokale und regionale Radwegenetze sorgen für verbesserte Infrastruktur; das Angebot wird durch Schutzhütten, Abstellplätze, Verleihangebote und Ladestationen ergänzt, es sind innovative Technologien anzudenken, so dass die Bedeutung weiter gesteigert wird
- Der Standard an primären und sekundären Verkehr (Regional- und Fernverkehr, PRESS) wird mindestens gehalten.
- Eine sinnvolle Steuerung, Lenkung und Leitung des Individualverkehrs wird gewährleistet
- Das Angebot wird um die maritime, seeseitige Erschließung zwischen Binz und Prora ergänzt

Basisinfrastruktur: Serviceeinrichtungen

Neben dem Ortsbild und der Mobilität unterstützen **Serviceeinrichtungen** das **Besuchserlebnis** und sind ein wesentliches **Kriterium** mit Hinblick auf das **Gästeerlebnis** und die **Gästezufriedenheit**. Die Serviceeinrichtungen berücksichtigen Gästeinformations- und Gästebetreuungseinrichtungen, Sanitäranlagen, aber zunehmend auch digitale Infrastruktur wie (kostenfreie) W-LAN Anbindungen.

Hier wird eine **ganzheitlich gedachte und integrierte Besucherinformation** und **Besucherlenkung** angestrebt, unter intensivem Einsatz der geeigneten digitalen Möglichkeiten (Details sind auch dem parallel erstellten Masterplan Digitalisierung zu entnehmen). Die Grundlagen zur Umsetzung finden sich im **Erlebnisraumdesign** beziehungsweise dem jeweiligen Zielerlebnisraum, welcher klare Erlebnisareale definiert und **Übergabepunkte** zwischen einzelnen Arealen und Übergänge schafft, wieder. Im step2029 findet sich das Ziel in der These, die **Reisenden** gut zu **lenken** und ihnen durch **Bereitstellung** von Informationen den Organisationsaufwand bei der Informationsbeschaffung zu reduzieren wieder.

Es wird angestrebt, eine **gemeindeweite Willkommens- und Besucherkultur** zu entwickeln, die durch Ortseingänge, Hinweise auf **Attraktionen** und (digitale) **Übersichts- und Informationstafeln** unterstützt werden, welche **strategisch wichtige und frequenzstarke Punkte** verbinden**.**

6. Zieldefinitionen

Wie die Bilder unten zeigen, werden bereits **digitale Outdoor Stelen** entlang der Küste, am Zugang zum Kurhaus betrieben. Aktuelle Veranstaltungen, die Angebote lokaler Gastronomiebetriebe sowie interessante Infos zur Ortshistorie werden auf den Touristinfo-Monitoren digital präsentiert.





Bereits jetzt findet man im Ostseebad Binz auch verschiedene **WLAN Hotspots**, die den Nutzern kostenfrei zur Verfügung stehen. Zusätzlich werden auch **WLAN Zugänge am Strand** und **im Kurpark** eingerichtet und **ausgebaut**.

Unter der Maßgabe von **Barrierefreiheit** und **Familienfreundlichkeit** wurden **Qualität** und **Kapazität** der öffentlichen Toilettenanlagen verbessert sowie die Rettungstürme entlang der Küste saniert.

Suprastruktur

Zur Suprastruktur zählen insbesondere das überwiegend privat betriebene Angebot wie **Beherbergung**, **Gastronomie**, **Einzelhandel**, **Dienstleistungen** und **Transport**.

Im Bereich der **Suprastruktur** kommt den **Beherbergungsbetrieben** und **Kliniken** eine wesentliche Bedeutung zu. Sie sind mittlerweile ein zentraler Kontaktpunkt für den Gast im Vorfeld des Besuches und oft zumindest mitentscheidend für die Wahl des Heilbades oder Kurortes. Damit einher geht ein **Bedeutungszuwachs** von **Versorgungseinrichtungen**, wie der Gastronomie, dem Einzelhandel und den (gesundheitsbezogenen) Dienstleistungen, die mit ihren Angeboten und Leistungen den **Erlebniswert im Ort** mit prägen.

Zu beachten ist insbesondere bei den Zielvorgaben für die Suprastruktur, dass die Binzer Bucht nicht nur Urlaubsreiseziel, sondern gleichzeitig auch **Heimat** und **Zuhause** für **Wirtschaft, Kultur und Bildung** sind. Dementsprechend kommt der **Versorgungs- und Nahversorgungsfunktion** auch für die Insel Rügen eine große Bedeutung zu. Außerdem ist eine attraktive und an den passenden Stellen gut funktionierende Strandversorgung von Bedeutung für eine hohe Gästezufriedenheit. Das vorliegende Strandentwicklungskonzept bietet hier eine gute Voraussetzung.

6. Zieldefinitionen

Suprastruktur: Beherbergung

Für den Bereich Beherbergung wurden in der Klausurtagung unter Einbindung step2029 die nachfolgenden übergeordnete **Zieldefinition** festgehalten:

- Erweiterung saisonaler Wohnungsangebote (Apartments, Boardinghouses mit hotelähnlichen Serviceleistungen o.ä.)
- Übernachtungsangebot: „Dämpfung" des Kapazitätsausbaus von Hotels und Pensionen bei gleichzeitiger Ausdifferenzierung von Spezialangeboten.
- gezielte Schaffung neuer segment- und themenbezogener Hotel- beziehungsweise Beherbergungskapazitäten, die den avisierten Markendefinitionen gerecht werden.
- Markenthema: Weitere Optimierung der Aufladungsthemen "Natur" (insb. Granitz), "Kulinarik" (Sternerestaurants, hochwertige Hotellerie v.a. im Ostseebad Binz).

Parallel zum Masterplan Infrastruktur wurden die **Masterpläne zur gezielten Entwicklung der Beherbergungsangebote und das Erlebnisraums Prora-Mitte** konzipiert, in deren Zuge eine detaillierte Analyse der Binzer Bucht vorgenommen und mit der avisierten Zielvorgabe der Zukunftssicherung 2030 verknüpft wird. Auf die diesbezüglichen Ergebnisse wird an dieser Stelle verwiesen.

Neben der Beherbergung finden auch das **gastronomische Angebot** und der **Einzelhandel** Berücksichtigung in der Zielentwicklung. Beide Bereiche erfüllen für **Bewohner:innen** wie **Gäste** eine **gleichermaßen wichtige Funktion**. Eine Herausforderung im in der Binzer Bucht insgesamt liegt in der „Unterversorgung des **gastronomische Angebots".** Dies spiegelt sich auch in den folgenden Leitzielen der Gastronomie und des Einzelhandels wieder.

- Generell: Stärkung der Versorgungsfunktion der Erlebnisräume Ostseebad Binz und Prora für das gesamte Gemeindegebiet und die Insel
- Ergänzung des Angebots um stärker profilierte und im Angebot spezialisierte Restaurants
- Schutz und Stärkung des Einzelhandels in den zentralen Versorgungsbereichen
- Vermeidung und Vorbeugung von Einzelhandelsagglomerationen im unbeplanten Außenbereich
- Weiterentwicklung der Strandversorgung in Binz und Prora
- Ergänzung des Angebots gesunder, regionaler und nachhaltiger (Bio-)Produkte
- Ergänzung von Gastronomieangeboten für Familien
- Räumliche Angebotsverteilung: Ausweitung des Gastronomieangebots im Bereich Prora

6. Zieldefinitionen

Aktivitätsinfrastruktur

Die **Aktivitätsinfrastruktur** bildet neben der Basisinfrastruktur und der Suprastruktur die **dritte Säule** der freizeit-touristischen Infrastruktur. Sie umfasst die Segmente Spiel und Sport, Kultur und Unterhaltung, Gesundheit und Wellness.

Zur Aktivitätsinfrastruktur können auch besondere Knotenpunkte der Wegeinfrastruktur gezählt werden (Bewegungsarenen) und die meist kommunal geführten **Schwimm- und Erlebnisbäder.**

In den Thesen des step2029 ist eine sehr starke Betonung auf den Kulturbereich gelegt. Die kulturellen Säulen wie die Tradition, Gemeindekultur und kulturelle Bildung sollen im Grundsatz als Basis der kommunalen Kulturpolitik dienen. Im Zuge der **Angebotsentwicklung** wird darüber hinaus betont, auch die **Einwohnerbelange** sicherzustellen und zu **berücksichtigen**.

Die nachfolgenden Zieldefinitionen systematisieren die Aktivitätsinfrastruktur in die drei Teilbereiche Spiel und Sport, Kultur und Unterhaltung sowie Gesundheit und Wellness:

Aktivitätsinfrastruktur: Spiel und Sport

Mit Hinblick auf den Teilbereich Spiel und Sport konzentriert sich die Zielsetzung auf eine Attraktivierung des Angebots für Kinder und Familien, daneben dient die zukünftige Planung des Freizeit-angebotes auch als touristisches Steuerungselement, so ist vorgesehen, durch eine räumliche Verteilung des Freizeit- und Aktivitätsangebotes ein stückweit den Fokus vom Ortskern des Ostseebads Binz zu nehmen:

- Fokussierung der Gemeindeausrichtung auf junge Familien mit kinder- und familienfreundlichen Angeboten (Demografie und Daseinsvorsorge)
- Kinder- und familienfreundliche "Verjüngung" von Angeboten
- Verstärkte räumliche Dezentralisierung des Freizeitangebotes, um die überstarke Konzentration auf den Ortskern Binz zu mindern

Aktivitätsinfrastruktur: Kultur und Unterhaltung

Die **Kulturangebote im Ostseebad Binz** und **Prora** stehen für zentrale Kulturangebote für die ganze Insel. **Die Museen und das NEZR sollen als Bestandteile und Anziehungspunkte für Bewohner und Reisende dienen**, darüber hinaus besteht das Ziel, **kulturelle Events wie Festspiele MV, Konzertsommer** zu fördern. Im Entwicklungsprozess soll die Schwerpunktsetzung auf den Ausbau an naturorientierten und aktiven Freizeitangeboten gelegt werden, die das Angebot „verjüngen“ und damit ebenfalls Kinder- und Familienfreundlichkeit fördern.

6. Zieldefinitionen

Aktivitätsinfrastruktur: Gesundheit und Wellness

Das Ostseebad Binz verfügt durch seine Lage über eine reiche Ausstattung an **natürlichen Heilmitteln**.

Dazu zählen das **Meerwasser** und die **jodhaltige Ostseeluft**, die **Rügener Heilkreide**, eine **Thermalsole-Quelle, die ausgeprägten Wald- und Natureareale** sowie die **überdurchschnittliche Sonnenscheindauer**.

Die nachfolgenden Zieldefinitionen sind Ausdruck des Bestrebens, die gesundheitlichen und gesundheitstouristischen Kompetenzen auszubauen und damit das Potential der **natürlichen Heilmittel des Standortes und der Destination Rügen insgesamt** besser auszuschöpfen. Gleichzeitig ist die Gesundheit auch ein wichtiges Markenthema, welches sich in der Positionierung, speziell des Erlebnisraumes Ostseebad Binz, aber auch in Ansätzen in Prora, widerspiegeln soll. Im Einzelnen:

- Optimierung der Profilierungsthemen "Gesundheit / Wellness" (Hochwertigkeit des Angebots)
- Ausbau zu einer umfassenden Gesundheitsinfrastruktur
- Prüfung und ggf. Verfolgung einer Entwicklung zum Heilbad bzw. Prädikatisierung von Prora im Kontext (Heil-)Wald und Natur
- Ausbau des Kompetenzfelds Gesundheit unter Nutzung ortsgebundener Heilmittel (Thalasso, Kreide, Sole, Wald)
- Verbesserung der (fach-)ärztlichen Versorgung
- Ausbau von Gesundheitsveranstaltungen: Wanderfrühling / -herbst, Anwendungen

6. Zieldefinitionen

6.3. Zieldefinition Erlebnisraum Ostseebad Binz

- ✓ **Ausrichtung:** Maritime Architektur, Bäderarchitektur, gelebte Tradition, Individualität, Vertrautheit, Abwechslung, Spannung, Kompaktheit
- ✓ **Ziel-Klassifikation:** 4* - 4*S
- ✓ **Themenfokus:** Baden & Meer, Genießen, Gesundheit, Kunst und Kulinarik, niveauvolle Regeneration in historischem Bäderambiente
- ✓ **Schlüsselprojekte:** Seebrücken-Verlängerung, Seeplattform, Kurhaus/Kurplatz, Saunalandschaft, Garten-Vernetzung und Attraktivierung, Bahnhof und See-Achse, Thema Müther, Welcoming (Ortseingänge, Anlaufstellen), Strandpromenade, Strände



Quelle: Instagram/Ostseebad.Binz


Quelle: Ostseebad.Binz


Quelle: Havel-Therme.de


Quelle: Instagram/Ostseebad.Binz



6. Zieldefinitionen

6.3. Zieldefinitionen Erlebnisraum Ostseebad Binz

Basisinfrastruktur: Ortsbild

Ziel ist eine **authentische Gestaltung** des **Ortsbildes** des Ostseebades Binz, welches dem angestrebten **Profil** als **maritimer Standort** gerecht wird und die Qualitäten des Standortes als Erholungs- und Rückzugsort hervorhebt.

Damit einher geht zunächst die **Betonung** der **Bäderarchitektur**, gleichzeitig ist auch vorgesehen, das **Thema Müther** zu profilieren und in der **architektonischen Entwicklung** zu berücksichtigen. Auf diese Weise wird ein Erscheinungsbild Hand in Hand mit der Infrastruktur entwickelt, die dem Erlebnisraum Ostseebad Binz ein klares Profil verleiht, das über die Bäderarchitektur hinaus geht und die **kleinteilige, gewachsene** und **individuelle Struktur** des Standortes zum Ausdruck bringt.

Das Ostseebad Binz und seine weiße Bäderarchitektur stehen symbolisch für Attribute wie **Sauberkeit**, **Sicherheit** und **Vertrautheit**. Weiterführendes Ziel ist es, die bestehende **städtebauliche Disharmonie** zwischen **Alt-** und **Neu-Binz** zu überwinden und auf diese Weise den gefühlten Erlebnisraum des Gastes zu erweitern und insgesamt zu attraktiveren. Mit der Promenade und der Bäderarchitektur kann der Ort ganz besondere Erlebnisse schaffen. Sie sind Kern des Markenbildes und **funktionalen Markennutzens**, welches niveauvolle **Regeneration in besonderen Ambiente** bietet.

Zu den ortsbildprägenden Einrichtungen zählen neben dem Stadt- und Ortskern auch Plätze, Parks- und Grünanlagen, wie der Kurpark, der Park der Sinne und der Schmachter See.

Schlüsseleinrichtungen und Zielsetzungen zur Attraktivierung des Ortsbildes Ostseebad Binz:

- **Seebrücke:** Verlängerung zur längsten Seebrücke Deutschlands und Erlebnissteigerung
- **Strandpromenade:** grundlegende Sanierung und Attraktivitäts-steigerung
- **Kurpark:** ergänzende gesundheitstouristische Inwertsetzung z.B. durch e-Health-Angebote an den Trainingsgeräten
- **Kurhaus und Kurplatz:** Ensemble-Entwicklung; Ziel: Entwicklung zum kulturellen und veranstaltungsbezogenen Zentrum von Binz
- **Müther:** Thema zur Profilstärkung nutzen, z.B. im Rahmen der Sanierung Strandpromenade oder in den Parks – Nutzung der studentischen Arbeiten
- **Grünraumvernetzung** zwischen Schmachter See, Kurpark und Park der Sinne
- **Strand:** Umsetzung des Strandkonzepts zur Minimierung von Nutzungskonflikten
- **Seeplattform:** Bau einer Seeplattform an der zu belebenden Entwicklungsachse Bahnhof – Arkona - Ostsee

6. Zieldefinitionen

Besonderer Fokus liegt auf einem Ausbau des Bereichs um die Hauptstraße und das **Kurhaus** herum, welches als **kulturelles und ökonomisches Zentrum** des Ostseebads entwickelt werden soll.

Basisinfrastruktur: Mobilität

Zielsetzung und **Herausforderung** im Bereich der Mobilität im Ostseebad ist es, eine **gute Erreichbarkeit** der Ziele im Ortskern zu gewährleisten und gleichzeitig die **Belastung des motorisierten Individualverkehrs** zu senken. Speziell für das Ostseebad Binz ist vorgesehen, durch die Verlängerung der Seebrücke und die Anbindung an den Inselschiffsverkehr und für Kreuzfahrtschiffe eine ganz neue Verkehrsoption zu schaffen. In den Fokus der Maßnahmen rücken auch die Einrichtung von Parkplätzen und sowie die eines digitalen Parkplatzreservierungssystems.

Daraus ergibt sich der folgende **Zielkatalog**:

- Anbindung der Seebrücke an den inselbezogenen Schiffsverkehr und die Kreuzfahrt
- Senkung der Zahl öffentlicher PKW-Parkplätze im Ortskern, unter Orientierung am Eigenbedarf von Wohn- und Gewerbeanliegern
- Ausweisung von Anliegermöglichkeiten
- Einrichtung von Kurzzeitparkplätzen in der Nähe öffentlicher Gebäude
- Einführung eines Parkplatzreservierungssystems während der Hauptsaison
- Ausbau der Preisdifferenzierung zwischen Parkangeboten in Zentrumsnähe und Großparkhäusern an den Ortseingängen
- Erhöhung der Parkkontrolldichte
- Ausbau des PKW-Parkangebots an den Rändern des Ortskerns
- Bau eines Systems an Parkhäusern in Ortsrandlage
- Schaffung eines Park&Ride-Shuttleangebotes für Parkhausnutzer

Wichtiges Element in der Mobilitätsinfrastruktur ist darüber hinaus der Reisebusverkehr des Erlebnisraumes. Die Ziele hierzu stellen sich wie folgt dar:

- Sicherstellen eines reibungsarmen Betriebs im Reisebusverkehr
- Einrichten eines Kurzzeitparkplatzes für Reisebusse in Zentrumsnähe
- Umsetzung einer Regelung für den Reisebusverkehr von Kreuzfahrtschiffgästen an der Seebrücke
- Einrichten eines Langzeitparkplatzes für wartende Reisebusse in der Ortsrandlage

6. Zieldefinitionen

Basisinfrastruktur: Serviceeinrichtungen

Wie in den Zieldefinitionen zum Gesamterlebnisraum dargestellt, betrachten die Serviceeinrichtungen insbesondere Gästeinformations- und Gästebetreuungseinrichtungen, Sanitäranlagen, sowie die ergänzende digitale Infrastruktur: Entsprechend der übergeordneten Zieldefinitionen ist auch und speziell in Binz eine ganzheitlich gedachte, digitale Besucherlenkung vorgesehen. Wie im Kapitel 6.2 dargestellt, sollen künftig über den gesamten Erlebnisraum verteilt, wie derzeit speziell am Zugang zum Kurhaus, digitale Outdoor-Stelen betrieben, die die Besucher über aktuelle Veranstaltungen, lokale Gastronomiebetriebe, sowie interessante Infos zur Ortshistorie digital informieren. Dieses Angebot soll insgesamt noch inhaltlich deutlich ausgebaut werden.

Schlüsseleinrichtungen: Haus des Gastes

Eine wesentliche Funktion kommt der **Besucherinformation** und dem **Gästeservice** zu, welche im Ostseebad Binz im Kern durch das **Haus des Gastes** erfüllt wird. Ergänzend dazu dient der **Info-Point** an der **Seebrücke** als **unterstützender Informationspunkt.**

Moderne und innovative Gästehäuser verstehen sich als „Welcome Center“, in welchen Aufenthaltsqualität, Service, Information und Veranstaltungserlebnis gleichermaßen geboten werden. In dieser Hinsicht fungieren moderne Häuser des Gastes als zentrale, generationenübergreifende Orte für Kommunikation und Information.

Sie sind in touristischen Orten zentrale, generationenübergreifende Orte für Kommunikation und Information und somit das „öffentliche Wohnzimmer“ des Ortes.

Das **Haus des Gastes in Binz** wurde noch weiter modernisiert. Die Inneneinrichtung wird/wurde markenkonform umgestaltet und renoviert, es ist der **Einzug einer Außenstelle der DB-Agentur** erfolgt.


Foto: TI Bad Nauheim


Foto: PROJECT M


Foto: PROJECT M

Die Bilderreihe zeigt hier in der Mitte einmal die bereits renovierte Räumlichkeit für die Außenstelle des Naturerbe-Zentrums, im rechten Bild ist die bereits realisierte Außenstelle des Standesamtes zu sehen. Eine „digitale Tourist-Information“, wie exemplarisch die im hessischen Bad Nauheim, vereint die Erwartungshaltung moderner Gäste an digitale und persönliche Serviceleistungen an einem Standort und schafft ein modernes Erscheinungsbild mit einer Kombination aus interaktiven Informations-Touchscreens, Bildschirmen und persönlicher Beratung. So könnte bspw. der zentrale Servicebereich im HdG stärker digitalisiert und modernisiert werden.

6. Zieldefinitionen

Suprastruktur

Die Suprastruktur im Ostseebad Binz ist geprägt von einer vielfältigen Beherbergungsstruktur auf der einen Seite und von der Gastronomie, dem Einzelhandel und dem Transport auf der anderen Seite. Die nachfolgenden Zieldefinitionen zeigen, dass insbesondere die **Qualität der suprastrukturellen Anbieter** bereichsübergreifend gesteigert werden soll.

Suprastruktur: Beherbergungsgewerbe

Im Kontext der Beherbergung schließt der definierte Erlebnisraum Ostseebad Binz an die übergreifende Zielsetzung an, das Beherbergungsangebot behutsam weiterzuentwickeln und zu ergänzen und eine **inhaltliche Ausdifferenzierung durch Spezialangebote** herbeizuführen.

Dabei wird, wie eingeführt, eine Ziel-Klassifikation von **4*-4*S** angestrebt, was Ausdruck einer klaren **Qualitätsoffensive** ist. Es sollen insbesondere auch **Thematisierungen** umgesetzt werden sowie **Boutique-Hotels**, aber auch **gesundheitsorientierte Hotelangebote** geschaffen bzw. ausgebaut werden.

Das Beherbergungsgewerbe nimmt damit eine maßgebliche Funktion in der Weiterentwicklung des Ostseebads Binz als Qualitätsdestination ein. Nähere Ausführungen sind dem gesonderten Masterplan Beherbergung zu entnehmen.

Suprastruktur: Einzelhandel und Gastronomie

Ein weiteres Teilsegment der Suprastruktur bilden der Einzelhandel und die Gastronomie. Die Zieldefinitionen im Bereich der Gastronomie sind ebenfalls Ausdruck eines Bestrebens, die Qualität zu steigern, andererseits auch durch eine spezialisierte Angebotsentwicklung noch stärker zielgruppengerechte Angebote zu schaffen:

- Ergänzung des Angebots um stärker fokussierte, spezialisierte Restaurants
- Orientierung an den Bedürfnissen von Familien einerseits aber auch gesundheitsbewussten und naturverbundenen Gästen andererseits
- Gewährleistung eines angemessenen Preis-/Leistungs-verhältnisses

Mit Hinblick auf den Einzelhandel sind speziell für den Erlebnisraum Ostseebad Binz die nachfolgenden Ziele festgelegt:

- Konzentration der Nahversorgung entlang der Haupt-verkehrsstraßen (Jasmunder Straße, Bahnhofstraße, Proraer Chaussee und Dünenstraße)
- Sicherung der breiten Nutzungsmischung im Einzelhandel und bei Dienstleistungen in den Erdgeschossbereichen des Zentrums
- Qualitätssteigerung im touristisch relevanten Einzelhandel (v.a. Bekleidung, Accessoires, Kunsthandwerk etc.

6. Zieldefinitionen

Aktivitätsinfrastruktur: Kultur und Unterhaltung

Die **Aktivitätsinfrastruktur** bildet neben der Basisinfrastruktur und der Suprastruktur die **dritte Säule** der Infrastruktur. Sie umfasst die Segmente **Spiel und Sport**, **Kultur** und **Unterhaltung**, **Gesundheit** und **Wellness** sowie die meist kommunal geführten **Schwimm- und Erlebnisbäder.**

Im step2029 ist für das Ostseebad Binz folgende übergreifende Zielsetzung für den **Kultur- und Unterhaltungsbereich** formuliert, die noch immer Gültigkeit besitzt:

Ergänzende Profilierung und klarere inhaltliche Ausrichtung von Kultur- und Veranstaltungshäusern: Eine besondere Funktion kommt hierbei dem Kurhaus und dem Kurhaussaal zu, welche für 350 Personen Platz finden und in Zukunft als Veranstaltungseinrichtung wieder stärker zu aktivieren.

Weitere Ziele verteilen sich auf die weiteren **Einrichtungen** in Binz und sind unter dem Ziel zusammengefasst, eine stärkere, sich ergänzende Profilierung und klarere inhaltliche Ausrichtung von Kultur- und Veranstaltungshäusern zu erreichen.

Zieldefinitionen einzelner (Schlüssel-)Einrichtungen:

- **Kurhaus:** Attraktivierung als Veranstaltungseinrichtung
- **Jagdschloss:** Nutzung für Klassik (Festspiele), Traditionsveranstaltungen, Mittelalterspektakel, Tagungen etc.
- **Kleinbahnhof:** Nutzung für Kleinkunst und Lesungen (mit Kulinarik) in Verbindung mit Bahnhof und Rasendem Roland
- **Haus des Gastes:** Nutzung für Tagungen, Kleinkunst, Comedy / Kabarett, Kreativangebote, Gesundheitsangebote
- **Müther-Turm:** Nutzung für Hochzeiten, Klassik, Tagungen
- **Löwenherz-Bühne:** Nutzung für Comedy, Poetry Slam, Kino

Daneben ist die **Stärkung** des **Angebots zur "Bäderarchitektur" / Architektur** im step2029 zum Ziel gesetzt und hat weiterhin Bestand:

- Bäderarchitektur als (ein) Leitthema
- Ggf. Schaffung eines Müther-Museums in Binz an einer geeigneten Stelle im Ort

6. Zieldefinitionen

Das Ostseebad verfügt über eine Reihe **an Outdoor-bezogenen Veranstaltungsflächen- und Einrichtungen** und setzt sich zum Ziel, diese stärker zu profilieren und baulich-infrastrukturell weiterzuentwickeln. Neben dem MZO-Strandbereich und der Festwiese an der Proraer Chausée, sollen vor allem auch die Schlüsseleinrichtungen Kurplatz/Seebrücke, Schmachter See und Kurpark einen Beitrag zur Veranstaltungsprofilierung leisten:

- **MZO-Strandbereich (4.000 Besuchende):** Nutzung für Beach-Sport
- **Festwiese (3.000):** Nutzung für Open Air Kino, Rock-/Pop-Konzerte, Festivals, Sportevents (Skate, Bikes), Public Viewing, Messen
- **Kurplatz (2.000) unter Einbeziehung der Seebrücke:** Nutzung als Schaufenster der Stadt mit kleinteiligem, charmantem Programm (Kaffeekonzerte, Klassik, Comedy)
- **Schmachter See (600):** Nutzung für Klassik, Lichtspiel/Kino auf dem See, Kunst-Markt, Markt mit regionaler Direktvermarktung Errichtung einer Seebühne
- **Kurpark:** Nutzung für den Weihnachtsmarkt (bereits umgesetzt)

Aktivitätsinfrastruktur: Gesundheit und Wellness

Für den Standort Ostseebad Binz wurde das Ziel gesetzt, die Profilierungsthemen "Gesundheit und Wellness" sowie "Baden und Strand" zu optimieren und speziell im Thema Gesundheit und Wellness ein zusätzliches Qualitätsangebot zu entwickeln.

Das Ostseebad Binz verfügt durch seine ausgezeichnete Lage über eine reiche Ausstattung an Natur(heil)mitteln. Dazu zählen das **Meerwasser** und die **jodhaltige Ostseeluft**, die **Rügener Heilkreide**, sowie die **Thermalsole-Quelle** Speziell am Standort Binz gilt es dafür das Kompetenzfeld Gesundheit unter der Nutzung der **ortsgebundenen Sole** sowie dem ergänzenden Thema Thalasso auszubauen. Eine weitere Überlegung ist die Prüfung einer Entwicklung hin zum Heilbad.

Zieldefinitionen ausgewählter Schlüsseleinrichtungen:

- **Kurpark:** Ausbau digitaler Gesundheit
- **Entwicklung** eines **Vital- und Gesundheitsresorts** zur Inwertsetzung der Sole-Quelle

6. Zieldefinitionen

Wesentliche Zielsetzung und Entwicklung im Erlebnisraum Ostseebad Binz ist die Schaffung einer komplett öffentlich zugänglichen attraktiven Erlebniseinrichtung der örtlichen Sole – derzeit nur als Hotelangebot nutzbar - am derzeitigen Standort des EWE-Geländes, als hochwertige Saunalandschaft mit Thermalwasserangebot und deutlichem Alleinstellungscharakter.


Quelle: redspa.de


Quelle: maz-online.de

Beispiele aus Island sowie die Haveltherme in Brandenburg geben einen Eindruck und Einblick der Gestaltung öffentlicher Saunalandschaften, die maßgeblich dazu beitragen könnten, das Ostseebad Binz als qualitative Gesundheitsdestination zu profilieren.

Aktivitätsinfrastruktur: Spiel und Sport

Im Kontext des Spielangebotes ist speziell mit Hinblick auf die Wohnumfeld-Qualität die Schaffung wohnungsnaher Verweil- und Begegnungsorte vorgesehen. Dazu ist vorgesehen auch in Binz Spielpunkte zu platzieren und damit die Qualität für Familien aufzuwerten. Speziell im Binzer Kurpark erfolgt derzeit eine Spielplatzsanierung. Die Bilder unten zeigen Beispiele aus der Praxis, hier in Bad Essen wie eine moderne Parkgestaltung aussehen kann.




Quelle: bad-essen.rhdbe.de/

Die dargestellten Zielmaßnahmen für den Ortsteil Binz tragen wesentlich zur Erlebnisraumentwicklung bei.

Nachfolgend wird zusammenfassend skizziert, wie sich der Erlebnisraum Binz durch die dargestellten Ziele und sich daraus abzuleitende Maßnahmen erweitern und qualitativ aufgewertet werden soll.

Aktuell: Erlebnisraum Ostseebad Binz

Potentialflächen	
1	Bahnhof: Attraktivierung
2	Bersteinklinik: Logis + Wohnen
3	Kurhaus und Kurplatz: Multifuktionsfläche mit Markthalle und Öffnung zum Kurhaus hin
4	Seebrücke: Verlängerung (Anlegestelle) und erg. Erlebnischarakter
5	Strand: Thematisierung und durchgängige Möblierung
6	Seeplattform in VerlängerungAchse Bahnhof Arkona
7	Kurpark: Attraktivierung und Gesundheitsangebote

Dezentrale Attraktionen	
1	Kurpark
2	Haus des Gastes
3	Müther Turm
4	Park der Sinne



Einrichtungen Ankerattraktionen	
1	Seebrücke
2	Kurhaus

6. Zieldefinitionen

6.4. Zielerlebnisraum Ostseebad Binz

Die Entwicklungsstrategie erfolgt grundlegend profil- und markenorientiert und wird demensprechend nach den Grundsätzen des **Erlebnisraumdesigns** konzipiert.

Der Erlebnisraum Ostseebad Binz soll möglichst systematisch zielgruppenbezogen auf Basis einer passgenauen markenkonformen Strategie (weiter)entwickelt werden. Entsprechend der dargelegten Zieldefinitionen gilt es insbesondere, den **Erlebnisraum Ostseebad Binz** als **maritimen Bäderstandort** zu profilieren. Die Erlebnisraumentwicklung wird durch die nachfolgenden Schlüsselentwicklungen und Vorhaben unterstützt:

Erlebnisareale

- **Alt-Binz** in Verlängerung bis zum Dünenpark als **Erlebnisareal** innerhalb des Erlebnisraums
- **Thematisierung und Profilierung** des Strands als eigenes Erlebnisareal

Potentialflächen und -Einrichtungen

- **Bahnhof:** Attraktivierung
- **Bernsteinklinik:** Entwicklung Logis und Wohnen
- **Gesundheitstouristische Inwertsetzung** des **Kurparks**
- **Seebrücke: Verlängerung** und **Erlebnischarakter**



Ankerattraktionen:

- **Vital- und Gesundheitsresort mit öffentl. Saunalandschaft** (in Verknüpfung mit Schmachter See) **Ausweitung** des **Erlebnisraums**
- **Kurhaus und Kurplatz** als Ensemble entwickeln

Übergeordnet: Garten-Vernetzung zwischen Kurpark, Park der Sinne (Schmachter See) - Wegeachse und ähnliche Einzelobjekte..

Verbindungsachsen:

- Neue **Verbindungsachse** zwischen **Bahnhof** und **Seeplattform**
- Aufwertung und **Profilierung** der **Achse** von der **Kunstmeile** zum **Schmachter See**
- **Quartierserschließung** an der **Achse Kurpark** zum **Müther Turm**

Zielerlebnisraum Ostseebad Binz



6. Bisherige Zieldefinitionen auf Basis Konversionsmanagement – Stand: vor der Entwicklung des Masterplans "Prora-Mitte"

Die **„Binzer Bucht“** steht als Marke im Bädertourismus mit hohem Beherbergungsstandard, Erlebniswerten und gut ausgebauter Infrastruktur. Merkmale, die im Moment vor allem durch das Traditionsbad Binz getragen werden.

Die Herausforderung in Prora liegt darin, innerhalb der Marke ein eigenes Profil mit positiver Assoziation für den Gast aufzubauen, der die Vorteile des Standortes sucht und eben nicht die gewachsenen Strukturen z.B. des Ostseebades sucht. Dadurch werden auch Konflikte und Kannibalisierungen in der Zielgruppen-ansprache vermieden.

Ziel ist es, Prora hinsichtlich möglicher Profilierungs-, Aufbau- und Ergänzungsthemen zu prüfen und darauf aufbauend die geeigneten Themen für die Vermarktung auszuwählen. Die Ziel-definitionen erfolgen auch für Prora nach der dargestellten Systematik in der Kategorisierung Basisinfrastruktur, Suprastruktur und Aktivitätsinfrastruktur, vor dem Hintergrund des Profils.

Basisinfrastruktur: Ortsbild

Mit Hinblick auf das Ortsbild in Prora ist angesichts der zahlreichen Entwicklungsvorhaben rund um das KdF-Seebad eine gute Linie zu finden, die die **Nachvollziehbarkeit der Prora-Historie** sicherstellt und gleichzeitig in die Zukunft gedacht ausgerichtet und das touristische Potential dieses historischen Ortes in Wert setzt. Dies geht einher mit dem festgehaltenen Ziel des step2029, das **Flächendenkmal unter Berücksichtigung der kulturellen und geschichtlichen Belange weiterzuentwickeln**.

Ausrichtung sieht für Prora eine zukunftsgerichtete Entwicklung vor, die das vorhandene Flächen-Potential unter Berücksichtigung der Historie und bestehender Entwicklungen in Wert setzt. Ziel ist es, sich ein Stückweit von der Vergangenheit zu lösen und aktiv ein neues sowie qualitativ hochwertiges einzigartiges Urlaubs-, Lebens- und Lernerlebnis, eine **einzigartige „prora experience“** zu entwickeln. Die Entwicklung „Prora Mitte“ hat zum Ziel, Prora zu einem neuen eigenständigen „Hot-Spot“ in der Binzer Bucht zu entwickeln und wird mit den **vier bereits geplanten Entwicklungsvorhaben** dazu beitragen, das Ortsbild maßgeblich aufzuwerten und zu attraktiveren:

- **Gestaltungsraum I „Projekt Seebrücke“:** zur Erweiterung des Erlebnisraums seeseitig und zum Aufbau eines neuen Images
- **Gestaltungsraum II „Kaimauer mit Meeresorgel, Lichtkunst und inszenierten Begegnungsflächen“:** Illuminierter Begegnungsraum und Eventveranstaltungsbereich rund um die Kaimauer zur Mobilisierung des touristischen Attraktivitäts-Potentials
- **Gestaltungsraum III „Moving & Nature Art“** zur Inszenierung der Waldflächen und Impulssetzung von Gesundheit, Erholung, Kunst und Lernen im *Kulturraum Wald* (Begrifflichkeit im Planungsprozess)
- **Gestaltungsraum IV Projekt „proraexperience“:** Umsetzung einer „digitalen Erlebniswelt“ mit zweitem Besucherzentrum, Wissensvermittlung, Verkauf, Vertrieb

6. Bisherige Zieldefinitionen auf Basis Konversionsmanagement – Stand: vor der Entwicklung des Masterplans "Prora-Mitte"

Der **Gestaltungsraum I „Projekt Seebrücke“** kann dazu beitragen**,** ein **markantes, weit sichtbares Merkmal** zu bilden und das **Image Proras** deutlich zu **prägen und aufzuwerten**. Die aufstrebende Tourismusdestination Prora ist bislang seeseitig nicht angebunden. Gleichzeitig gelten für die Planung einer Seebrücke in der Mitte Proras spezielle Anforderungen: Die Seebrücken-Architektur kann sich nicht von dem „besonderen Ort“ mit seiner **imageprägenden Historie** loslösen, was das gezielte Setzen gestalterischer Bezugspunkte und Kontraste erfordert.

Der verfügbare Raum der Uferzone (**Gestaltungsraum II „Kaimauer mit Meeresorgel, Lichtkunst und inszenierten Begegnungsflächen“)** wird als besondere Chance wahrgenommen, den Erlebnisbereich der Seebrücke landseitig zu erweitern und durch weitere Erlebnisangebote zu ergänzen, in diesem Projekt angedacht, durch das Thema Licht und Klang, das den Ort inszeniert und das Aufenthaltserlebnis maßgeblich in Wert setzt.

Der **Gestaltungsraum III „Moving & Nature Art“** hat zum Ziel, die circa 12 ha. großen Waldflächen unter der Maßgabe eines schonenden Umgangs touristisch nutzbar zu machen. Konkretes Ziel ist es, den **gewachsenen Naturraum in Teilen zu erhalten** und so weiterzuentwickeln, sodass eine **naturverträgliche Nutzung mit hohen touristischen Effekten** möglich ist.

Die Überlegungen der Zielpapiere zielen darauf ab, neue Angebote im Bereich eines generationsübergreifenden Natur- und Aktivtourismus zu schaffen, den Kultur-Tourismus zu stärken und die Markenausprägung Proras zu stützen.

Der **Gestaltungsraum IV Projekt „proraexperience“** hat die **Umsetzung einer „digitalen Erlebniswelt“** zum Ziel, die anders als viele andere, klassische digital-touristische Angebote, die Besucher und Besucherinnen nicht mit Informationen überschwemmt, sondern sie dazu animieren soll, **interaktiv** in Austausch zu treten und durch **neueste Technologien** aus den Bereichen **Virtual Reality**, **Augmented Reality** und 3D-Modellierung Proras **Vergangenheit, Architektur, Landschaft** und **Natur auf neue Art erlebbar zu machen.**

Die vier dargestellten Projektvorhaben werden maßgeblich dazu beitragen, das Ortsbild von Prora aufzuwerten. Im Zuge des Maßnahmenkatalogs werden die vier Maßnahmen noch einmal aufgegriffen und eingeordnet.

6. Bisherige Zieldefinitionen auf Basis Konversionsmangement – Stand: vor der Entwicklung des Masterplans "Prora-Mitte"

Basisinfrastruktur: Mobilität

Im Grundsatz ist vorgesehen, die gute Erreichbarkeit von Prora zu sichern, doch dabei nicht nur den motorisierten Individualverkehr im Fokus zu haben.

Für den MIV hält der step2029 zwei Kernentwicklungen fest, die nach wie vor gelten:

- Schaffung eines neuen Knotenpunktes L29 / Poststraße auf Höhe Prora Ost/Block II
- Ausbau der L29 / Poststraße auf Höhe MZO-Gelände

Weitere Entwicklungen Prora spielen auch für den **gesamten Inselverkehr** eine wichtige Rolle:

- Verbesserung der Taktabstimmung mit dem öffentlichen Inselverkehr zur Aufwertung und Erleichterung der Gäste-Anreise per ÖPNV
- Verbesserung der Prora-Anbindung an das inselweite ÖPNV-Netz, u.a. durch weitere Bushaltestellen
- Einrichtung von ÖPNV-Linienverbindungen per Schiff – dazu: Entwicklung der Seebrücke Prora mit einem Anleger

Suprastruktur: Beherbergung

Prora ist in der jüngeren Vergangenheit immer stärker in den Fokus des Beherbergungsmarktes gerückt. Die bereits fertigen Prora-Solitaire Apartments bieten Ferienwohnungen in erster Strandlage. Angelagert an das „Centrum Prora“ - und gleichzeitig mit Verbindung zu den Ferienwohnungen - ist ein weiteres Hotel mit etwa 210 Gästezimmern geplant.

Die avisierte **Qualitätsoffensive der Gastgeberstruktur** soll auch in Prora Einzug halten: Abgestimmtes Ziel ist es, auch hier eine Ziel-Klassifikation von **4*** zu erreichen.

Insgesamt sollte auch bei den weiteren Angeboten an die Ausrichtung als Ferienresort unter Berücksichtigung der definierten Zielgruppen der Adaptiv-Pragmatischen und der Expeditiven gedacht werden. Details sind im Masterplan Beherbergung nachzulesen.

Suprastruktur: Einzelhandel und Gastronomie

Die Zieldefinitionen Proras im Kontext des Einzelhandels ergeben sich vor allem aus dem Bedarf, das Angebot an die demographische Entwicklung anzupassen:

- **Anpassung des Angebotsumfangs im periodischen Bedarfssegment** an die wachsende Bevölkerung des Ortsteils

6. Bisherige Zieldefinitionen auf Basis Konversionsmanagement – Stand: vor der Entwicklung des Masterplans "Prora-Mitte"

- **Konzentration der Nahversorgung** im Bereich der Post- und Strandstraße
- **Ausweitung des Gastronomieangebotes** in Prora
- **Angebotsqualität**: Sicherung eines angemessenen Preis- / Leistungsverhältnisses

Aktivitätsinfrastruktur: Kultur und Unterhaltung

Für Prora ist bereits im step2029 festgelegt, das entstehende Angebot hinsichtlich möglicher Profilierungs-, Aufbau- und Ergänzungsthemen zu prüfen und darauf aufbauend eine Auswahl der geeigneten Themen für die Vermarktung zu treffen. Die Herausforderung besteht darin, Prora inhaltlich und stärker erlebnisorientiert weiterzuentwickeln und dabei das kulturelle und geschichtliche Erbe dieses Standorts zu sichern.

Die angestrebten Planungen rund um das Vorhaben "**Prora-Mitte**", welches die Teilbereiche Seebrücke, Kaimauer mit Meeresorgel, Lichtkunst und Begegnungsfläche, Prora Moving & Nature Art und die virtuelle Inszenierung des Waldraums zur #proraexperience" umfasst, trägt maßgeblich dazu bei, Prora als **Standort** für **Erlebnis und Unterhaltung** zu positionieren.

Zur **Sicherung** und **Berücksichtigung** der **kulturellen** und **geschichtlichen Belange** ist die **Sicherung der Nachvollziehbarkeit der Prora Historie** vorgesehen.

Dazu tragen insbesondere die nachfolgenden Zielsetzungen bei:

- Sicherung eines Dokumentationszentrums Prora
- Fortführung der Ausstellungen zu Prora

Dafür ist vorgesehen, die Dokumentationszentren in einen Teilbereich des Block V zusammenzuführen und damit inhaltlich zu bündeln.

Aktivitätsinfrastruktur: Spiel und Sport

Der Ausbau der Aktivitätsinfrastruktur in Prora geht einher mit der Zielvision, Prora zu einem eher auf Aktivität ausgerichteten Erlebnis-Resort zu entwickeln und damit eine klare inhaltliche Abgrenzung zum Ostseebad Binz zu schaffen, wo vor allem die Tradition, Kultur und das Thema Gesundheit in den Vordergrund gerückt wird.

Im step2029 ist bereits eine Zielsetzung im Kontext der Aktivitätsinfrastruktur festgehalten, die dieses Vorhaben unterstützt:

- Ergänzung von Spielplätzen im Bereich Prora

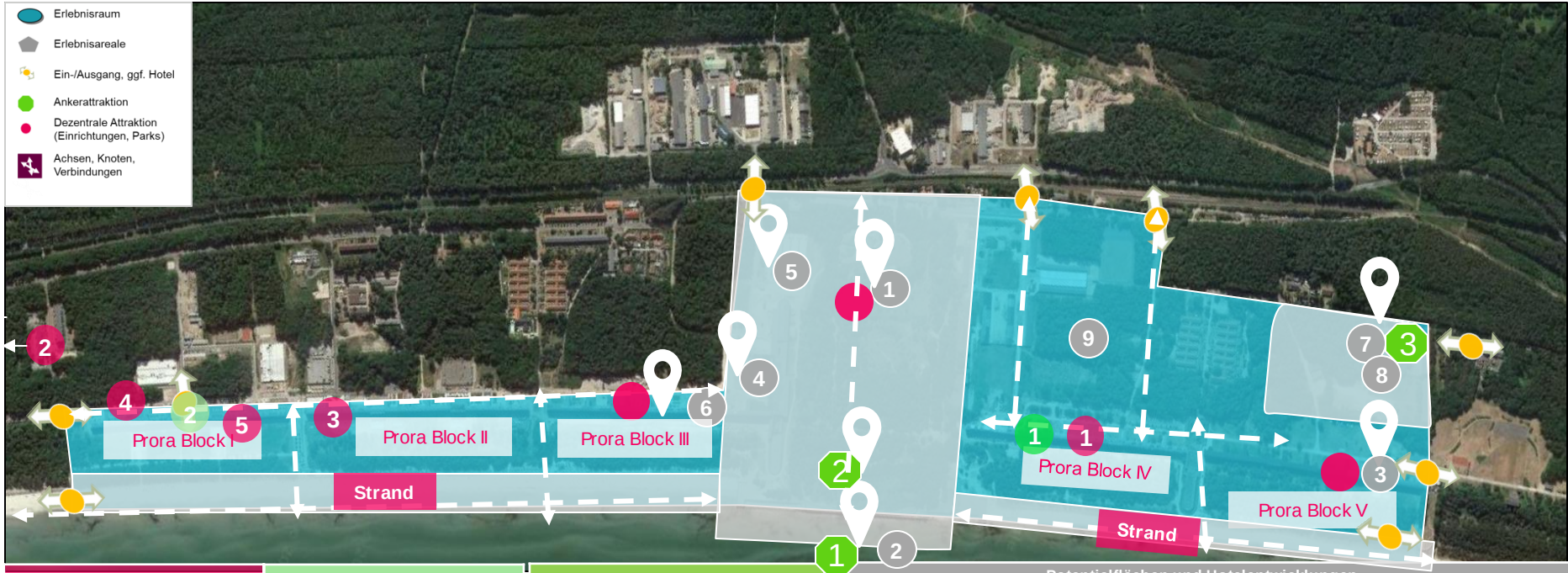
Die nachfolgenden Erlebnisraumdarstellungen skizzieren den Zustand und darauf folgend die geplanten Veränderungen rund um Prora.

Bisherige Zieldefinitionen auf Basis Konversionsmanagement - Erlebnisraum Prora gegenwärtig

Potentialflächen	
1	Gestaltungsraum “Mitte Prora”
2	Seebrücke mit Uferzone
3	Dokumentationszentrum
4	Ostseeresort - Hotel
5	OstseeResort - center
6	OstseeResort- strandresidenzen
7	Fläche für ergänzende Freizeitnutzungen



Bisherige Zieldefinitionen – Ursprünglicher Zielerlebnisraum Prora vor dem Masterplan "Prora-Mitte"



Apartments Prora	
1	Prora Solitaire
2	Dünenresidenz Neues Prora
3	Novasol Prora
4	Prora Platinum Penthouse
5	Strandresort Prora

Hotels Prora	
1	Mariandl am Meer
2	Dormero Strandhotel

Einrichtungen Ankerattraktionen	
1	Seebrücke mit Meeresorgel und Lichtkunst
2	Neue Kaimauer
3	Themen Family Hotel mit Aqua Park als modernes Erlebnisbad

Potentialflächen und Hotelentwicklungen	
1	Gestaltungsraum "Mitte Prora": Moving & Nature Art
2	Gestaltungsraum "Mitte Prora": Seebrücke mit Meeresorgel und Lichtkunst
3	Dokumentationszentrum
4	Ostseeresort - Hotel
5	OstseeResort - center
6	OstseeResort- strandresidenzen
7	Aqua Park als modernes Erlebnisbad
8	Themen- und Family Hotel Prora
9	Beach Hotel Prora

Apartments = Gewerbliche Wohnungen mit größeren Kapazitäten

6. Bisheriger Zielerlebnisraum auf Basis Konversionsmanagement

6.6. Zielerlebnisraum Prora

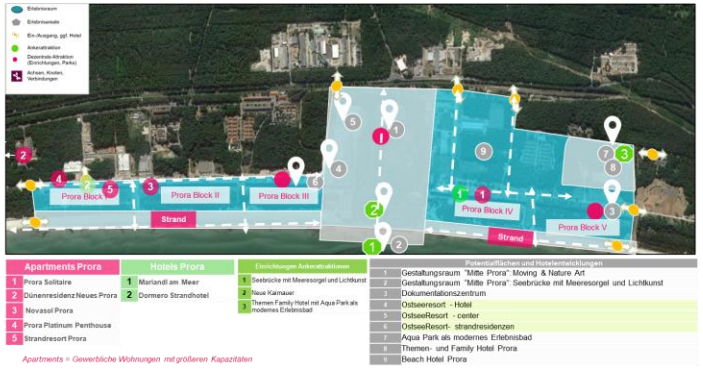
Entwicklungsziel:

Klar **strukturiertes** und **organisiertes Resort** mit einem **vollständigen Service-Design.**

Die Erlebnisraumentwicklung in Prora ist durch folgende Teilentwicklungen gekennzeichnet:

Gestaltungsraum Mitte Prora

- **Gestaltungsraum I „Projekt Seebrücke“:** Bau einer zur Erweiterung des Erlebnisraums und neuer Image Strahlkraft
- **Gestaltungsraum II „Kaimauer mit Meeresorgel, Lichtkunst und inszenierten Begegnungsflächen“:** Illuminierter Begegnungsraum und Eventveranstaltungsbereich rund um die Kaimauer zur Mobilisierung des touristischen Attraktivitäts-Potentials
- **Gestaltungsraum III „Moving & Nature Art“** zur Inszenierung der Waldflächen und Impulssetzung von Gesundheit, Erholung, Kunst und Lernen im *Kulturraum Wald* (Begrifflichkeit im Planungsprozess)
- **Gestaltungsraum IV Projekt „proraexperience“:** Umsetzung einer „digitalen Erlebniswelt“ mit zweitem Besucherzentrum, Wissensvermittlung, Verkauf, Vertrieb



Erlebnisareale

- **Profilierung** des **Strands** (Thematische Differenzierung zu Binz herstellen)

Verbindungsachsen:

- Strandeingänge

Potentialflächen

- Gestaltungsraum Mitte Prora mit den vier Teilprojekten
- Dokumentationszentren (Einzug in Prora Block V)
- Binzprora OstseeResort mit den drei Teilprojekten
- Aqua Park Prora als erlebnisorientiertes Freizeitbad mit umfassendem Allwetterangebot

Ankerattraktionen

- Seebrücke mit Meeresorgel und Lichtkunst
- Neue Kaimauer
- Themen Family Hotel mit Aqua Park Prora

6. **Parallel:** Entwicklung Masterplan "Prora-Mitte"

6.6. Entwicklungsprozess Masterplan PRORA MITTE

Entwicklung eines detaillierten Masterplans für Prora-Mitte unter dem Namen **„Prora Experience“** mit den Bestandteilen:

- Darstellen einer Vision und Mission
- Entwicklung von drei touristischen Kernleistungen
- Ausarbeitung zentraler Umsetzungsmaßnahmen zum Erreichen der Ziele im Kontext der drei touristischen Kernleistungen
- Erweiterung und Konkretisierung der Gestaltungsräume in Prora und Definition dazugehöriger Umsetzungsmaßnahmen

➢ **Die neu und weiterentwickelten strategischen Ziele und Erkenntnisse gilt es in den Zieldefinitionen des Gesamtmasterplans Infrastruktur zu berücksichtigen und zu aktualisieren**

➢ **Die daraus resultierenden Änderungen hinsichtlich der Zieldefinitionen werden auf den folgenden Seiten dargestellt**

➢ **WICHTIG: nicht alle Zieldefinitionen sind betroffen – primär Veränderungen der Gestaltungsräume**

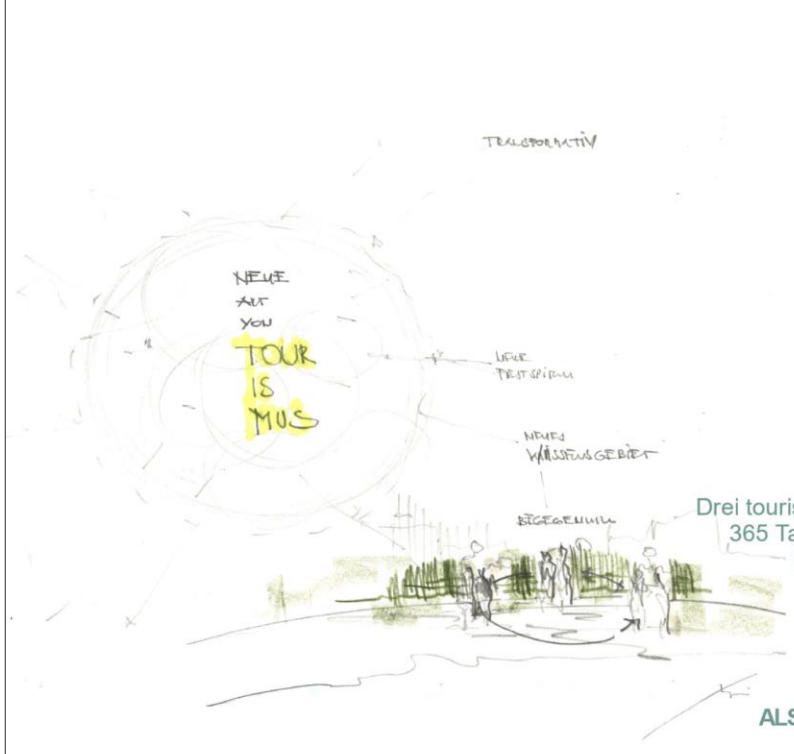
➢ **Weiterhin relevante Zieldefinitionen:**

- *Mobilität*
- *Gastronomie und Einzelhandel*
- *Beherbergung*
- *…*



6. **Parallel:** Entwicklung Masterplan Prora Mitte

DIE VISION



Drei touristische Kernleistungen der Prora Experience, die an 365 Tagen im Jahr 24/7 regeneratives Leben in der Binzer Bucht bieten und eine Botschaft an Europa senden.

> REGENERATIVE ARCHITEKTUR ALS MARITIMES ARCHITEKTURERLEBNIS

> KREATIVES LERNEN UND ERFORSCHEN ALS INNOVATIVES MICE-TOURISTISCHES ANGEBOT

> ATMOSPHÄREN FÜR WERTVOLLE BEGEGNUNGEN ALS KÜNSTLERISCHE EVENT- UND FESTIVALLOCATION

6. Aktualisierte Zieldefinitionen

6.9. Zielerlebnisraum Prora *(bisheriger Stand vgl. Punkt 6.5.)*
Entwicklungsziel)

„Prora Experience“ – eine prototypische Seestadt der Zukunft als Landmark mit überregionaler Strahlkraft für regeneratives Leben in der Binzer Bucht und den drei folgenden Kernleistungen:

- *Regenerative Architektur als maritimes Architekturerlebnis*
- *Kreatives Lernen und Erforschen als innovatives MICE-touristisches Angebot*
- *Atmosphäre für wertvolle Begegnungen als künstlerische Event- und Festivallocation*

Erlebnisareale

- Strandbereich / Ostseeufer
- Prora Mitte
- Waldareale im hinteren Bereich

Potentialflächen und -Einrichtungen

- Strandbereich
- Marktplatz mit Kaimauer
- Waldbereich zwischen Strand und Gebäudeblöcken
- Gebäudeblöcke *(nicht Teil des Masterplan Prora Mitte)*
- Seestadtbereich *(nicht Teil des Masterplan Prora Mitte)*
- Waldgebiete im hinteren Bereich *(nicht Teil des Masterplan Prora Mitte)*

Ankerattraktionen (Umsetzungsmaßnahmen)

- Baltic Sea Tower *(Teil der Baltic Sea Bridge*)*
- Welcome Center Water World *(Teil der Baltic Sea Bridge*)*
- Landseitige Anbindung: Promenadendeck *(Teil der Baltic Sea Bridge*)*
- Seeseitige Anbindung: Seebrücke – „Land on Water“*(Teil der Baltic Sea Bridge*)*
- Kunst & Kulturwald
- Baltic Sea Campus
- Baltic Sea Lab
- Museumszone
- Wassersporthub - „Cold Hawaii – 3.0“

Verbindungsachsen:

- Baltic Sea Bridge als Verknüpfung verschiedener Ankerattraktionen und zentrales Erlebnis Proras

6. Aktualisierte Zieldefinitionen – Weiterentwicklung der Gestaltungsräume

***Wiederholung:* bisher 4 Gestaltungsräume**

Gestaltungsraum I „Projekt Seebrücke“

Gestaltungsraum II „Kaimauer mit Meeresorgel, Lichtkunst und inszenierten Begegnungsflächen“

Gestaltungsraum III „Moving & Nature Art“

Gestaltungsraum IV Projekt „proraexperience“

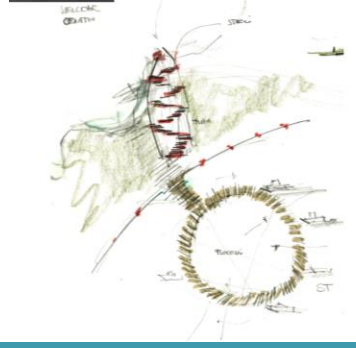
Weiterentwicklung im Prozess des Masterplan Prora Mitte

Baltic Sea Bridge

- **Baltic Sea Tower***
- **Welcome Center***
- **Markplatz/Kaimauer**
- **Landseitige Anbindung –** Promenadendeck*
- **Seeseitige Anbindung –** inkl. Seebrücke
- **Kunst & Kulturwald**
- **Baltic Sea Campus inkl. Baltic Sea Lab***
- **Museumszone**
- **Wassersporthub***
- **Seestadt****
- **Waldareale****
- **Gebäudeblöcke****

**Erweiterung: neue. Umsetzungsmaßnahmen und ergänzende Maßnahmen (Details vgl. Masterplan Prora Mitte)*
*** Im Prozess Prora Mitte definierte, aber nicht detailliert erarbeitete Gestaltungsräume*

6. Aktualisierte Zieldefinitionen – Gestaltungsraum I



Gestaltungsraum I „Projekt Seebrücke“

„Projekt Seebrücke“ kann dazu beitragen**,** ein **markantes, weit sichtbares Merkmal** zu bilden und das **Image Proras** deutlich zu **prägen und aufzuwerten**. Die aufstrebende Tourismusdestination Prora ist bislang seeseitig nicht angebunden. Gleichzeitig gelten für die Planung einer Seebrücke in der Mitte Proras spezielle Anforderungen: Die Seebrücken-Architektur kann sich nicht von dem „besonderen Ort“ mit seiner **imageprägenden Historie** loslösen, was das gezielte Setzen gestalterischer Bezugspunkte und Kontraste erfordert.

Seeseitige Anbindung - inkl. Seebrücke

Die seeseitige Anbindung schafft die Verbindung von Land (Marktplatz) und Meer. Sie ist die seeseitige Verbindung Richtung Binz und Saßnitz und der zentrale Punkt der Binzer Bucht (Nabelfunktion). Sie soll als Water-Landmark mit einzigartigem Brückenkopf der „Baltic Sea Bridge“ eine starke Wirkung haben, dass sie begehrtes Ziel eines jeden Besuch(er)s in Prora und in der Binzer Bucht sein wird. Die Seebrücke ist eine maritime Verbindung zu Mukran und anderen attraktiven Urlaubsorten auf Rügen sowie über die Binzer Bucht hinaus („Seebrücke in den Ostseeraum“). Land on Water ist ein prototypisches, schwimmendes Konferenzzentrum und eine Parkanlage am Wasser, das geschützt von der Baltic Sea Bridge, fast wie ein zukunftsfähiges schwimmendes Stadtviertel erscheint. Best Practice & Moodboard: Oceanix Busan, Oceanix/BIG-Bjarke Ingels Group

6. Aktualisierte Zieldefinitionen – Gestaltungsraum II



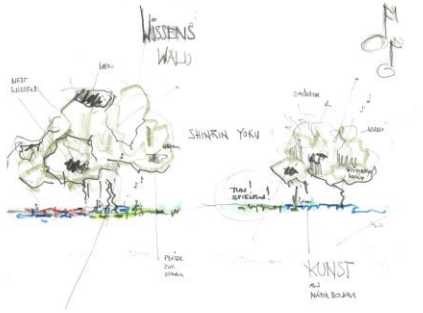
Gestaltungsraum II „Kaimauer mit Meeresorgel, Lichtkunst und inszenierten Begegnungsflächen“

Der verfügbare Raum der Uferzone (**Gestaltungsraum II „Kaimauer mit Meeresorgel, Lichtkunst und inszenierten Begegnungsflächen“)** wird als besondere Chance wahrgenommen, den Erlebnisbereich der Seebrücke landseitig zu erweitern und durch weitere Erlebnisangebote zu ergänzen, in diesem Projekt angedacht, durch das Thema Licht und Klang, das den Ort inszeniert und das Aufenthaltserlebnis maßgeblich in Wert setzt.

Markplatz/Kaimauer

In der Unterführung der Kaimauer ist ein Wassersportverleih und eine Wassersportschule für Clinics (Kurse) eingerichtet. Der neue Wassersport-Hub von Prora nutzt die in Insiderkreisen bereits bekannten optimalen natürlichen Voraussetzungen, die die Binzer Bucht schon heute insbesondere für Surfer zu einem interessanten Spot macht. Es entsteht ein ganzjährig attraktiver Wassersportort mit hervorragender Infrastruktur, mit Workation- und Lernangeboten, die neben reinen Surf-, SUP- und Seekajakkursen auch die Themen Bootsbau und Boarddesign bespielen. Der Wassersport-Hub wird ein Ort, der der Szene Möglichkeiten zur Partizipation bzw. für Impulse zur Weiterentwicklung des Hubs bzw. Proras (u.a. Handwerk Bootsbau, DIY) gibt. Das trägt nachhaltig zum Gesamtimage wie auch der Angebotsvielfalt vor Ort bei - Kommunikationswert ("Ort à la Cold Hawaii 3.0").

6. Aktualisierte Zieldefinitionen – Gestaltungsraum III



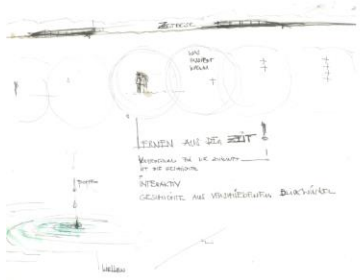
Gestaltungsraum III „Moving & Nature Art“

Der **Gestaltungsraum III „Moving & Nature Art“** hat zum Ziel, die circa 12 ha. großen Waldflächen unter der Maßgabe eines schonenden Umgangs touristisch nutzbar zu machen. Konkretes Ziel ist es, den **gewachsenen Naturraum in Teilen zu erhalten** und so weiterzuentwickeln, sodass eine **naturverträgliche Nutzung mit hohen touristischen Effekten** möglich ist.

Kunst & Kulturwald

„Moving & Nature Art“ setzt an zentraler Stelle in Prora Mitte Impulse für Sensorik, Bewegung und Lebensqualität. Sie befördert Kunst, Kreativität und kulturelles Schaffen. „Moving & Nature Art“ ergänzt das nahe gelegene Naturerbe-Zentrum als REAL-LABOR, ermöglicht eine aktive und verträgliche Inanspruchnahme des Waldes, verbunden mit Lerneffekten über den Lebensraum Wald. Es erhält den über die Jahre entstandenen Naturraum und schafft ein verbindendes Element in Prora Mitte. Ergänzung und Komplettierung von Themenbereichen, die in der Binzer Bucht bislang nicht oder nur sehr begrenzt behandelt werden - hierunter neue Angebote an generationsübergreifendem Natur- und Aktivtourismus und Stärkung des Kultur-Tourismus.

6. Aktualisierte Zieldefinitionen – Gestaltungsraum IV



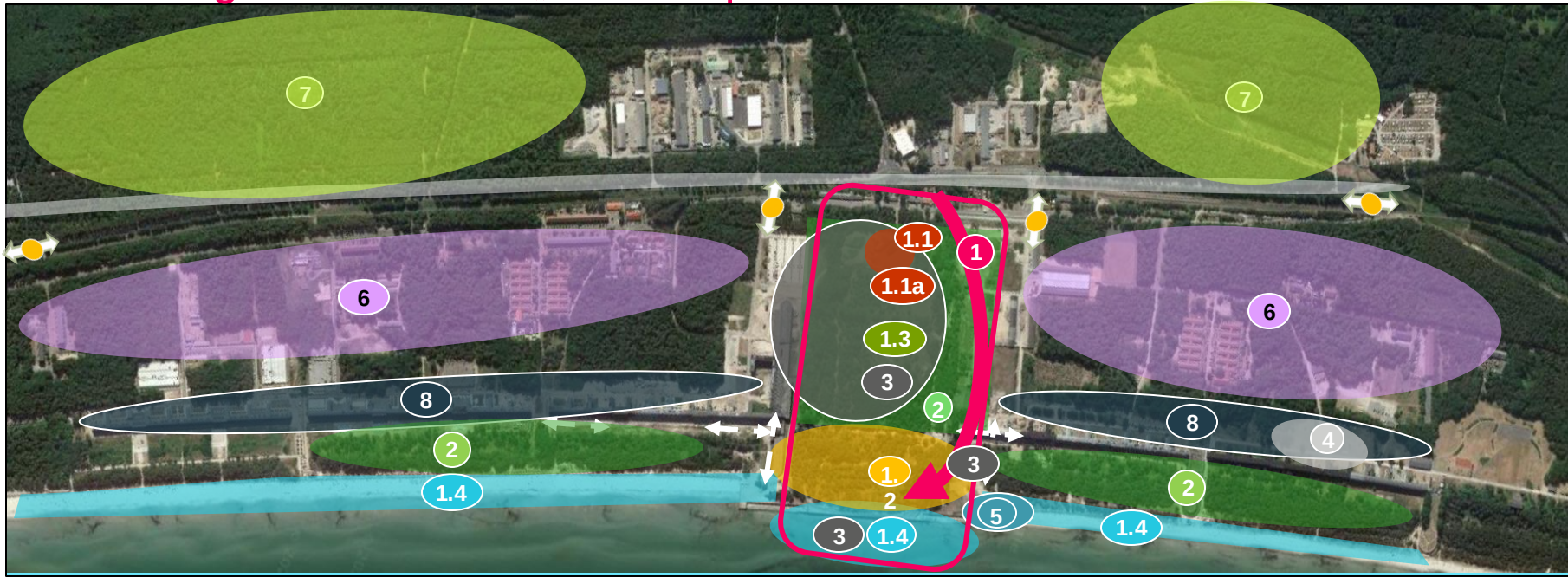
Gestaltungsraum IV Projekt „proraexperience“

Der **Gestaltungsraum IV Projekt „proraexperience“** hat die **Umsetzung einer „digitalen Erlebniswelt“** zum Ziel, die anders als viele andere, klassische digital-touristische Angebote, die Besucher und Besucherinnen nicht mit Informationen überschwemmt, sondern sie dazu animieren soll, **interaktiv** in Austausch zu treten und durch **neueste Technologien** aus den Bereichen **Virtual Reality**, **Augmented Reality** und 3D-Modellierung Proras **Vergangenheit, Architektur, Landschaft** und **Natur auf neue Art erlebbar zu machen.**

Museumszone

Die Vermittlung der Geschichte des Ortes lässt die Besucher auf eine interaktive Zeitreise in die Vergangenheit und in die Zukunft Proras gehen. Die Museumszone im Block fünf von Prora ist eine Neuinterpretation der Wissensvermittlung und ein Live-Höhepunkt im digitalen Strom. Die Museums-Guides in der Museumszone Prora lassen die Besucher kreativ sein, erzählen Geschichten von der Rolle der Binzer Bucht und der Insel Rügen im Baltischen Raum und an der Ostsee. In der Museumszone werden Orte geschaffen, wo in wertvollen Begegnungen das Morgen diskutiert wird. Durch Qualität dieser Erfahrungen wird die Neugierde der Besucherinnen nach mehr Wissen geweckt. Diese werden animiert das Schicksal selbst in die Hand zu nehmen und sich die Zukunft selbst zu erschließen. Die Geschichte dieses Ortes dient dazu, auf die Zukunft vorzubereiten und die Sehnsucht nach Orientierung zu stillen: Die Museumszone Prora nimmt sich Anleihen aus den diffizilen Ereignissen der Vergangenheit an diesem Ort. Ziel ist es als interaktives, strak partizipativ orientiertes Museum den Besuchenden und vor allem der Jugend eine Vision zur Zukunft im Baltischen Raum zu geben.

Weiterentwicklung der Gestaltungsräume und Definition der Umsetzungsmaßnahmen „Prora Experience“



1. BALTIC SEA BRIDGE	
1.1	**Baltic Sea Tower**
1.1.a	**Welcome Center**
1.2.	**Marktplatz / Kaimauer**
1.3.	**Landseitige Anbindung** - Promenadendeck
1.4.	**Seeseitige Anbindung** - inkl. Seebrücke

2. KUNST und KULTURWALD		
3. Baltic Sea Campus inkl. Baltic Sea Lab		
4. Museumszone		
5. WASSERSPORTHUB		
6.Seestadt*	**7. Waldareale***	**8. Gebäudeblöcke***

**noch nicht Bestandteil der Ausarbeitung Prora Mitte - im weiteren Prozess zu definieren*

Inwertsetzung der ergänzenden Erlebnisareale der Binzer Bucht

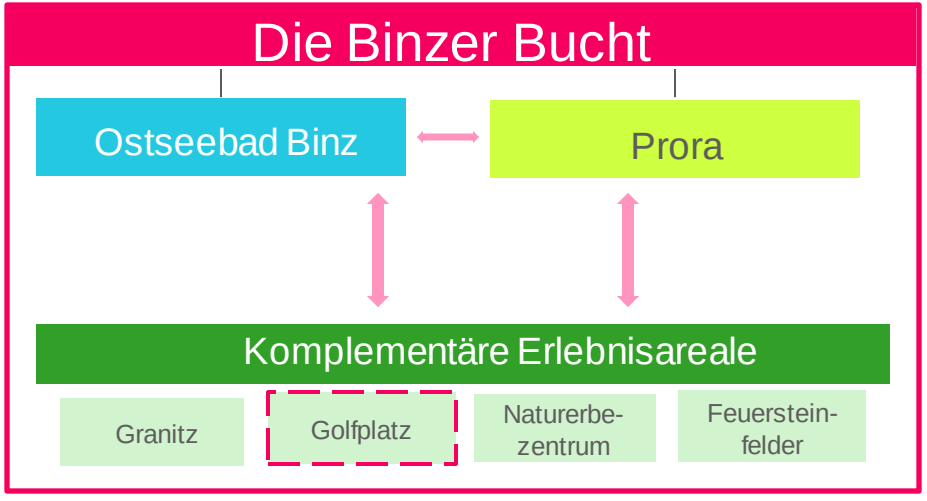
6.10. Komplementäre Erlebnisareale der Binzer Bucht

Die komplementären Erlebnisareale Granitz, Schmachter See, Naturerbezentrum und die Feuersteinfelder haben gemeinsam eine **sanfte Inwertsetzung** zum Ziel.

Ihre Profile gehen dabei in Einklang mit der definierten Zielgruppen-ausrichtung:

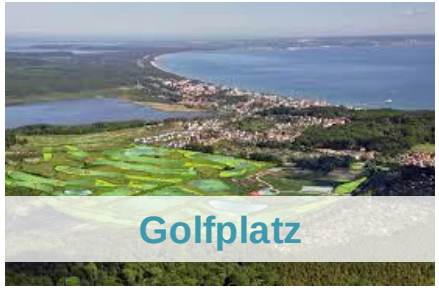
Für die **Zielgruppen Binz** (Liberal Intellektuelle, Konservativ-Etablierte, Performer), bieten die Granitz und das Naturerbezentrum ***„niveauvolle Regeneration“*** außerhalb von Alt-Binz. Ergänzend bieten die Feuersteinfelder ein sanftes Naturerlebnis für alle Naturfreunde.

Für die stärker **aktivitäts-suchenden Zielgruppen Proras** (Adaptiv-Pragmatische, Expeditive) sind insbesondere der sportfokussierte Golfplatz, die Feuersteinfelder und das Naturerbezentrum sowie die Granitz als Naturraum ***Orte des Aktiv– und Naturerlebnisses*** und sind insbesondere auch für Familien interessant.



Hinweis: Das Golfzentrum Granitzhof wird privat betrieben, bildet ein zusätzliches Angebot, um eine hochwertige Gästegruppe besser erreichen zu können


Jagdschloss Granitz


Golfplatz



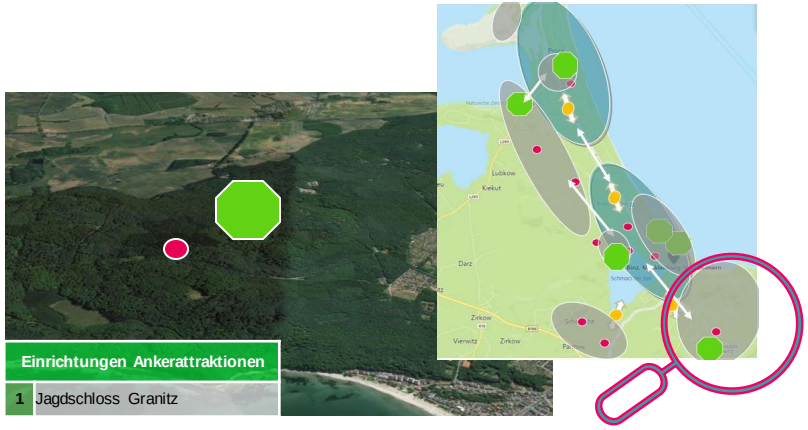

Feuersteinfelder

6. Zieldefinitionen

6.11. Zieldefinitionen komplementäre Erlebnisareale

Neben den Kernerlebnisräumen Ostseebad Binz und Prora, sind auch die Attraktionen im Hinterland wichtiger Bestandteil des Gesamterlebnisraumes und der Marke Binzer Bucht und werden im Folgenden gesondert betrachtet.

Dazu zählen die Granitz mit dem Jagdschloss als Ankerattraktion, der geplante Golfplatz, das Naturerbe-zentrum sowie die Feuersteinfelder.



Granitz

Ziel und Herausforderung der Granitz ist es, das sensible naturbezogene Areal sanft und gezielt im Kontext naturverträglicher Tourismus nutzbar zu machen. Dafür wurden die nachfolgenden Ziele erarbeitet:

- Inwertsetzung von Outdoor-Themen bis hin zum Thema Mountainbike mit gezielter Akteurslenkung
- Angebotsergänzung zum Thema Entspannung, Waldbaden, ggf. ein sog. „Meditationshaus“ (vgl. Kranzbach, s. Foto) für Kurse und individualisierte Angebote
- Thematisierung des Spielplatzes unterhalb des Schlosses unter Berücksichtigung der örtlichen Historie bzw. des Themas Natur



6. Zieldefinitionen

Golfplatz

Ein weiterer wichtiger Anbieter in der Binzer Bucht und zur Stärkung des Profils des Ostseebades Binz als qualitativ hochwertiger Ort für Individualisten, soll das Golfzentrum Granitzhof Binz werden, mit einem umfangreichen Angebot für Golfspieler:

- 18-Loch-Golfplatz
- Driving Range und Putting Course
- Ferienhäuser in unmittelbarer Nähe zum Golfplatz
- Der Raum wird erlebbar, durchgehbar, durchfahrbar, gestaltet
- Organische Anpassung in die Landschaft

Das Golfzentrum Granitzhof wird privat betrieben, bildet ein zusätzliches Angebot, um eine hochwertige Gästegruppe besser erreichen zu können und stellt für die Destination ein wichtiges Eingangstor entlang der L29, aus Serams kommend, dar. Dementsprechend gilt es auch gestalterisch diese künftige Portalfunktion aufzugreifen und zu stützen.



6. Zieldefinitionen

Naturerbe Zentrum

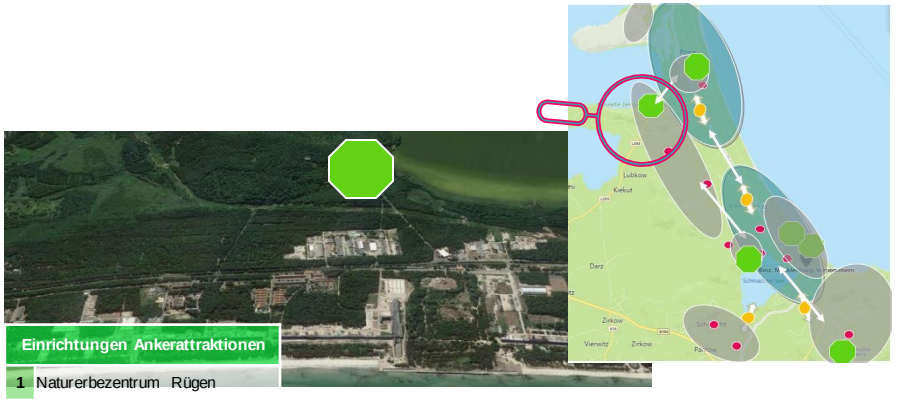
Der Baumwipfelpfad im Naturerbezentrum Rügen ist eine weitere Ankerattraktion in der Binzer Bucht. Der Baumwipfelpfad ist Ort und Anbieter von Ausstellungen und engagiert sich mit Programmen und Projekten auch der Umweltbildung. Es ist ein wichtiges Angebot im Bildungsauftrag, das vor allem über die Jugendherberge bespielt wird.

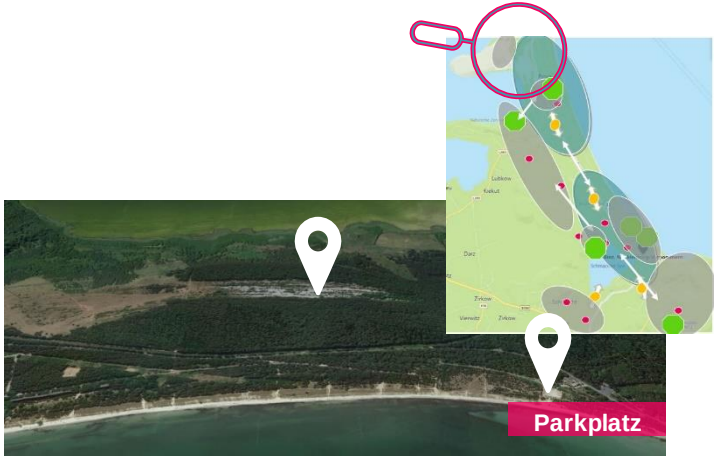
Weitere Ziele und Potentiale ergeben sich darin, Wander- und Radwege stärker zu erschließen und das Angebot um naturnahe Übernachtungen zu erweitern.

- Erschließung und Thematisierung der Wander- und Radwege (z.B. „Türmewanderung“), ggf. in Kombination mit der DBU-Naturerbe-App
- Naturnahe Übernachtungsangebote im direkten Umfeld des Baumwipfelpfades (z.B. Baumhäuser o.ä.)

Feuersteinfelder

- Wegeerschließung und Wegeinszenierung, ohne dabei tiefergehend in die Natur einzugreifen
- Weginszenierung mit (interaktiven) Informationen für die Besucher
- Optimierung der Haltestellen des ÖPNV zu den Feuersteinfeldern mit gezielten Ausschilderungen





7

Handlungsfelder



Quelle: iOstseebad Binz

7. Handlungsfelder

7.1. Überblick zu den Handlungsfeldern

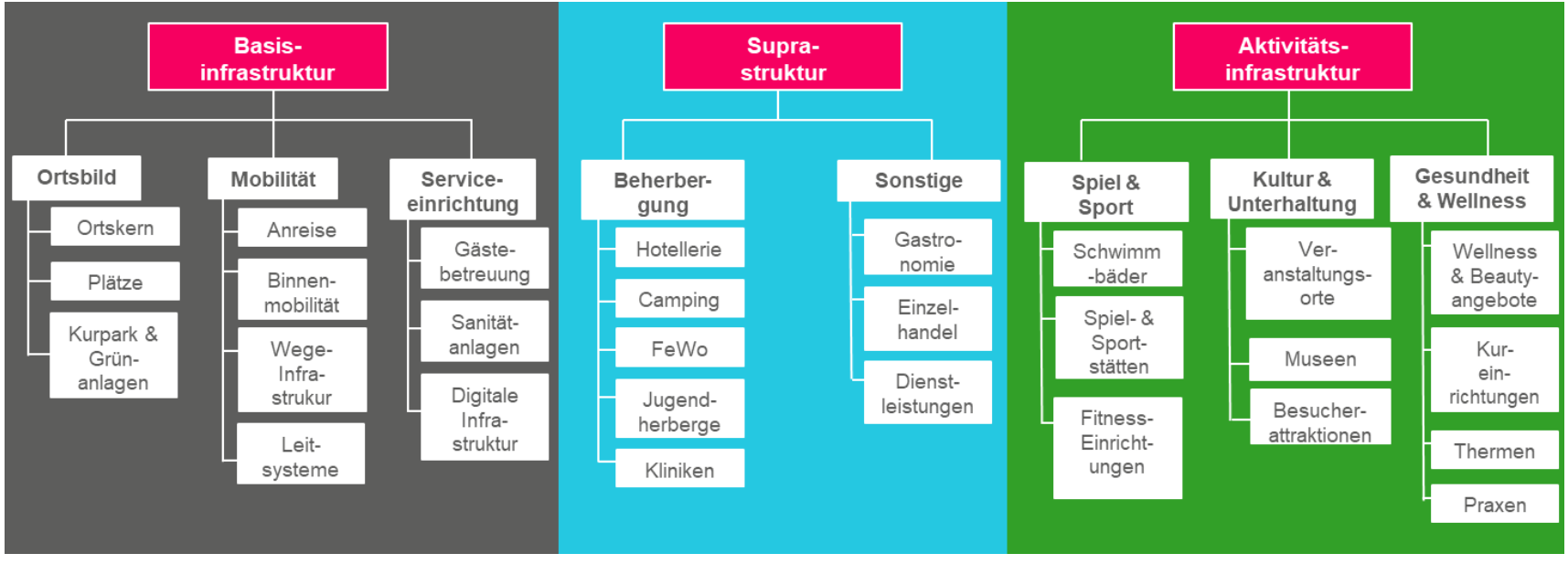
In Abstimmung mit dem Auftraggeber wurden entsprechend der Untergliederung der touristisch und freizeitbezogen relevanten Infrastruktur (s. nachfolgende Seite) die Handlungsfelder wie folgt zusammengefasst und mit entsprechenden Zielen, korrespondierend zu den übergreifenden Zieldefinitionen des vorherigen Kapitels versehen:



7. Handlungsfelder

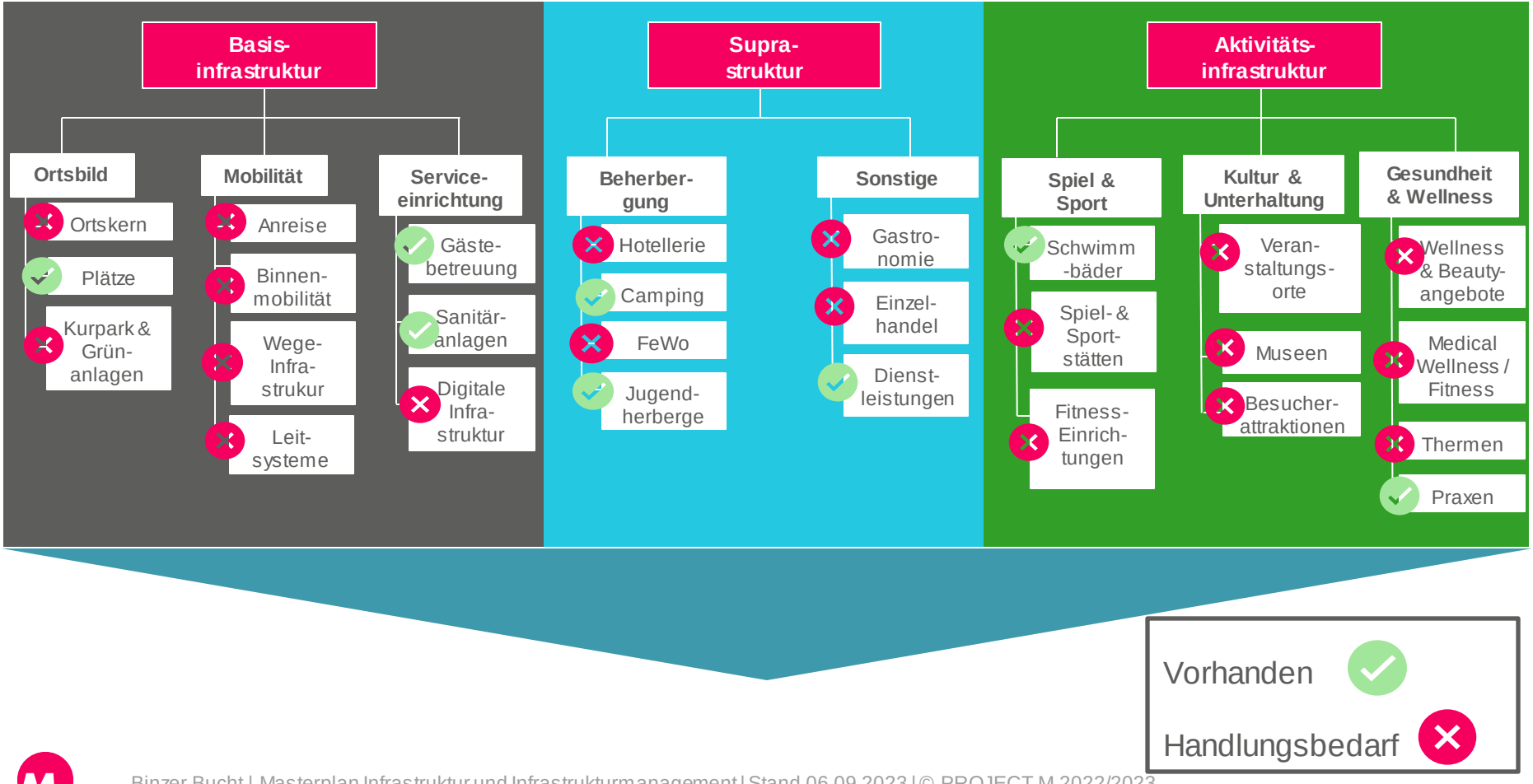
7.2. Handlungsfelder für den Masterplan Infrastruktur und Infrastrukturmanagement für die Binzer Bucht

Im gesamten Masterplan wird eine Einteilung nach den Handlungsfeldern **Basis-, Supra- und Aktivitätsinfrastruktur** verfolgt. Diese Einteilung ermöglicht es, alle Teilbereiche einer Destination genauer zu durchleuchten. Um den Masterplan erfolgreich umsetzen zu können, gilt es erst recht bei der Maßnahmendefinition alle Infrastrukturbereiche einzubeziehen und zu einem attraktiven Erlebnisraum zu verknüpfen. **In der Einführung** wurden bereits die benannten **Schlüsselinfrastrukturen** den Infrastrukturbereichen zugeordnet, auch die **Stärken- und Schwächen Analyse** und ebenso die Formulierung der Zieldefinitionen wurden mit Hilfe der Einteilung in die Teilbereiche getroffen. Folgend soll auch der Maßnahmenspeicher mit den Schlüsselmaßnahmen nach Basis-, Supra- und Aktivitätsstruktur untergliedert werden.



8. Maßnahmenkatalog

8.1. Einschätzung des Status-Quo hinsichtlich Bestand und Handlungsbedarf



8

Maßnahmenkatalog



Quelle: Ostseebad Binz

8. Maßnahmenkatalog

8.2. Schlüsselmaßnahmen

Handlungsfeld 1: Basisinfrastruktur		
3.		
1.	Möblierungs- und Ausstattungskonzept Öffentlicher Raum	1
2.	Definition und Gestaltung von Eingangsportalen	1
3.	Vernetzung und Erlebnissteigerung der Grünanlagen	1
4.	Mobilitätskonzept mit Fokus auf E-Mobilität	1
5.	Attraktivierung des Binzer Bahnhofs und Umfeldes	1
6.	Verlängerung der Binzer Seebrücke zur „längsten Seebrücke Deutschlands“	1
7.	Entwicklung eines Rad- und Wanderwegekonzeptes	1
8.	Etablierung eines Besucherleitsystems	1
9.	Entwicklung von Themenwegen	
10.	Prora Mitte – Seebrücke (Seeseitige Anbindung)	1
11.	Prora Mitte – Welcome Center	1
12.	Prora Mitte – Promenadendeck (Landseitige Anbindung)	1

Legende:
→ 1: Schlüsselmaßnahme
→ 2: ergänzende Maßnahme

1. Möblierungs- und Ausstattungskonzept Öffentlicher Raum

Federführung

- Eigenbetrieb Binzer Bucht Tourismus

Partner

- Regionale Künstler und Landschaftsdesigner

Basisinfrastruktur



Zielsetzung der Maßnahme

Durch die Etablierung eines Möblierungskonzeptes in der Binzer Bucht werden die Erlebnisräume der Destination klar aufgezeigt und durch eine einheitliche, moderne und individuelle Gestaltung wird für die gesamte Binzer Bucht ein Wiedererkennungswert sowie ein möglichst einheitliches Markenbild geschaffen.

Maßnahmenbeschreibung

Ein Möblierungskonzept ist ein umfangreich durchdachtes Konzept für die Orts-Möblierung einer Destination. Hierbei sollten einheitliche Formen und Farben entwickelt werden, die sich durch die gesamte Destination und ihre einzelnen Lebensräume durchziehen. Den Gästen wird so verdeutlicht, dass sie sich in einer als zusammenhängendem Erlebnisraum verstandenen Destination befinden. Die einzelnen Erlebnisareale wie Strandpromenade, Ortszentrum oder Grünflächen werden so ebenfalls erkennbar gemacht und als zusammenhängend erlebbar.

Ergänzend dazu, schafft ein Möblierungskonzept etwas Einzigartiges, das einen Wiedererkennungswert für die Destination erzeugt. Auffallende und unvergleichliche Gestaltungselemente können eine direkte Assoziierung zur Binzer Bucht schaffen und so als Wiedererkennungswert dienen.

Die Entwicklung eines solches Möblierungskonzeptes kann entweder durch Beauftragung einer professionellen Firma oder durch einen Kunst- und Gestaltungswettbewerb ablaufen. Ein positiver Begleitgedanke ist, mit regionalen Künstlern und Lieferanten zusammen zu arbeiten, um Akzeptanz bei der Bevölkerung zu schaffen und die Region im Mobiliarkonzept wiederspiegeln zu können.

Monitoring / KPI

- Umsetzung des Design Guides bei Neuplanungen / Sanierungen
- Anzahl der durchgeführten Maßnahmen auf Grundlage des Konzeptes
- Reaktionen durch Gäste und Einheimische anhand von Befragungen

Budget (Kostenschätzung)

Planung	▪ Unter 100.000 €
Investition Investitionsspanne Laufende Kosten	▪ In Abhängigkeit der Konzeption
potenzielle Förderwege	▪ Programme auf EU-, Bundes- und Landesebene auf Basis Projektskizze zu prüfen

1. Möblierungs- und Ausstattungskonzept Öffentlicher Raum

Konkrete Maßnahmenbeschreibung

Maßnahmen und Umsetzung

- Festlegung der zu gestaltenden Erlebnisbereiche, der Gestaltungselemente (z.B. Sitz- und Verweilgelegenheiten, Beschilderungen etc.) und Entwicklung eines Anforderungsprofils / Leistungsverzeichnisses
- Beauftragung eines professionellen Architekturbüros oder Ausschreibung eines Kunst- und Gestaltungswettbewerbes
- Entwicklung eines Design-Guides auf Grundlage des Corporate Designs der Binzer Bucht
- Nutzung des verabschiedeten Design Guides für alle Neugestaltungen und Sanierungsmaßnahmen in den festgelegten Räumen



Best Practices



„Thalasso-Plattformen“ auf Norderney als besondere Eye Catcher mit Funktionalität

2. Definition und Gestaltung von Eingangsportalen

Federführung

- Eigenbetrieb Binzer Bucht Tourismus

Partner

- Nachbargemeinden Sassnitz, Putbus

Basisinfrastruktur



Quelle: erlebniswelt.com

Zielsetzung der Maßnahme

Die geografischen Grenzen der Binzer Bucht sowie die Zugangsbereiche in die Erlebnisräume sollten durch klar erkennbare und wiederkehrende Gestaltungspunkte als Eingangsportale kenntlich gemacht werden, sodass dem Gast vermittelt wann er angekommen ist und er sich in der Destination bz. Dem speziellen Raum aufhält.

Maßnahmenbeschreibung

Da die Binzer Bucht im wesentlichen durch die Einreise per Zug und PKW erfolgt, sollten entlang dieser Achsen gut wahrnehmbare Orientierungspunkte gesucht und mit einem Willkommensbezug kenntlich gemacht werden. Die Portale sollen dem Gast zeigen, wann er in der Destination ankommt und wann er ausreist. An folgenden Orten könnten solche Einreiseportale errichtet werden:

- Einfahrt über Serams → Orientierung am neu entstehenden Golfzentrum „Granitzhof Rügen“
- Über L293 → Orientierung an Baumwipfelpfad im Naturerbe Zentrum Rügen
- Über Sassnitz→ Orientierung Bezug zum Prora Komplex
- Bahnhof als Willkommensort

Im Fokus wird zunächst der Erlebnisraum Ostseebad Binz gesehen und die Portale sollten an den an den jeweiligen Zufahrten / Ankommenspunkten realisiert werden.

Wichtig ist zu beachten, dass die Formen, Farben und der Stil aus dem Markenkonzept und dem Design Guide zur Ortsmöblierung aufgegriffen werden und sich in den Eingangsportalen wiederspiegeln.

Monitoring / KPI

- Realisierung der Eingangsportale
- Reaktionen durch Gäste und Einheimische anhand von Befragungen

Budget (Kostenschätzung)

Planung	▪ Unter 100.000 €
Investition Investitionsspanne Laufende Kosten	▪ 100.000 € bis 500.000 € (je nach Anzahl, Größe und Art)
potenzielle Förderwege	▪ Programme auf EU-, Bundes- und Landesebene auf Basis Projektskizze zu prüfen

2. Definition und Gestaltung von Eingangsportalen

Konkrete Maßnahmenbeschreibung

Maßnahmen und Umsetzung

- Definition der wesentlichen Eingangssituationen in das Gemeindegebiet bzw. in den jeweiligen Erlebnisraum
- Festlegung der Art der Ausführung (Formen, Materialien, Größen, …) auf Basis des Design Guides zur Ortsmöblierung (s. Schlüsselprojekt 1)
- Erstellung des Anforderungsprofils / Leistungsverzeichnisses
- Gewinnung von Umsetzungspartnern – ggf. wiederum durch ein Gestaltungswettbewerbsverfahren
- Entscheidung über die geeignete Ausführung
- Errichtung der Eingangsportale



Best Practices



„Kunst im Kreisverkehr“ in Bad Reichenhall – finanziert durch Bad Reichenhaller Alpensalz



„Kunst im Kreisverkehr“ in Bad Rappenau – Symbolisierung von Salzkristallen + Stadtlogo



„Kunst im Kreisverkehr“ in Türkheim (BY) – Symbolisierung der „Sieben Schwaben“

3. Vernetzung und Erlebnissteigerung der Grünanlagen

Federführung

- Eigenbetrieb Binzer Bucht Tourismus und Grünordnungsamt der Gemeinde Binz

Partner

- Gemeinde, Grünordnungsamt, Vereine

Basisinfrastruktur


Quelle: ostseebad-binz.de

Zielsetzung der Maßnahme

Das Ostseebad Binz verfügt über mehrere zentral gelegene Grünanlagen. Durch eine Vernetzung kann ein stimmiges Gesamtangebot geschaffen werden. Ergänzend dazu, sollte die Erlebnisqualität in den jeweiligen Grünanlagen gesteigert werden, um das qualitativ hochwertige Begleitangebot zu stärken.

Maßnahmenbeschreibung

Der Kurpark, der Schmachter Garten und der Schmachter See sind zentrale Grünflächen im Ostseebad Binz. Bislang bestehen die Flächen ohne Zusammenhang und individuell für sich. Durch eine Vernetzung durch gezielte Wege und Hinweise und eine thematische Vernetzung, tritt das Begleitangebot gebündelt auf und unterstützt die Gesamtqualität der Binzer Bucht. Im Rahmen der Vernetzung sollte ein Bogen zum Rad- und Wanderwegekonzept gespannt werden, um die Grünanlagen aktiv in die Angebotsstruktur des Ostseebads Binz einzubinden. Die thematische Gestaltung kann zum Beispiel durch ökologisches oder historisches Edutainment geschehen, in dem in den Anlagen einzelne analoge und digitale Informationsstelen angesiedelt werden, die auf spielerische Art und Weise die Inhalte vermitteln und so die Parkanlagen erlebnisorientierter gestalten. Ein weiterer Aspekt für die Zielgruppe Familien ist die Aufwertung der bestehenden Spielplätze und eine allgemeine Ausweitung des Angebots an Spielplätzen in den Grünanlagen. Dies könnte durch Modernisierung oder thematische Ausrichtung (z.B. Piraten- oder Dinosaurierspielplatz) erfolgen. Dieser Teilbereich der Maßnahme sollte erlebnisraumübergreifend für alle Spielplätze und Spielflächen der Binzer Bucht in ähnlicher Art angedacht werden. Zu integrieren sind auch die Sportanlagen im Kurpark, die z.B. durch eine Digitalisierung aufgewertet werden können, um für aktive Sportler (Gäste und Bewohner) attraktiver zu werden. Hierzu könnte auch eine digitale Vergleichsplattform für die Leistungen der Sportler untereinander geschaffen werden, um so das Standbein „Binzaktiv“ zu stärken und digital nach außen zu tragen.

Monitoring / KPI

- Attraktivierungs- und Vernetzungskonzept
- Investierte Mittel
- Reaktionen durch Gäste und Einheimische anhand von Befragungen

Budget (Kostenschätzung)

Planung	▪ Unter 100.000 €
Investition Investitionsspanne Laufende Kosten	▪ 500.000 € - 1 Mio. €
potenzielle Förderwege	▪ Programme auf EU-, Bundes- und Landesebene auf Basis Projektskizze zu prüfen

3. Vernetzung und Erlebnissteigerung der Grünanlagen

Konkrete Maßnahmenbeschreibung

Maßnahmen und Umsetzung

- Entwicklung eines Attraktivierungs- und Vernetzungskonzeptes für die einzelnen Anlagen
- Aufwertung der Grünanlagen durch Errichtung von einheitlichen Ortsmobiliar aus dem Möblierungskonzept (s. Schlüsselprojekt 1)
- Schaffung einer erlebnisorientierten Vernetzung der Grünanlagen durch ggf. thematisierte Wege (Wichtig: Abstimmung im Rahmen des Rad- und Wanderwegekonzeptes sowie der allgemeinen Besucherlenkung)
- Schaffung von ökologischem und historischem Edutainment in Form von digitalen und analogem Angebot in den Grünflächen
- Aufwertung und Modernisierung der Spiel- und Verweilplätze, ergänzend mit Angebotsausbau der Spielplätze und Spielflächen
- Modernisierung der Sportgeräte im Kurpark, unterstützt durch eine digitale Vergleichsplattform



Best Practices



In Sole-Park eingebettetes Gradierwerk in einzigartigem Design als gestalterischer USP

SoleArena Bad Essen



Digitale Informations-Stelen im Bezug auf Edutainment

Informations-Stele in Zell am See Kaprun (Österreich)



Thematischorientierte Kindererlebnisfläche

Alla hop!- Anlage in Ilvesheim

4. Mobilitätskonzept mit Fokus auf E-Mobilität

Federführung

- Eigenbetrieb Binzer Bucht Tourismus

Partner

- Deutsche Bahn
- Rügensche Schiffsfahrt-Unternehmen
- Private Mobilitätsdienstleister

Basisinfrastruktur



Zielsetzung der Maßnahme

Ein nachhaltiges Mobilitätskonzept mit Schwerpunkt E-Mobilität zur Steigerung der ökologischen Qualität der Anreise und zur Gewährleistung einer komfortablen vom eigenen Fahrzeug unabhängigen Fortbewegung vor Ort – Vernetzung der verschiedenen Mobilitätsformen

Maßnahmenbeschreibung

Das Mobilitätskonzept soll zum einen die Anreisemöglichkeiten optimieren. Dabei sollte sowohl die Anreisefrequenz mit der Bahn oder perspektivisch dem Schiff, als auch die Anreise mit dem PKW nebst der Parkraumbewirtschaftung optimiert werden. Ergänzend dazu sollte das Mobilitätskonzept mit Fokus E-Mobilität eine Verbesserung der innerörtlichen bzw. der Bewegung innerhalb der Destination unabhängig vom eigenen PKW bringen. Im Mittelpunkt des Konzeptes steht die Nachhaltigkeit der Mobilität. So gilt es die Angebotsspanne an Fahrradverleihen und Fahrradwegen auszuweiten. Ebenso sollte gezielt die zur E-Mobilität in der Binzer Bucht gestärkt werden, was durch die Errichtung von E-Ladestationen an geeigneten Stellen, Verleihangeboten bzw. sog. Mobilitäts-Hubs an Bahnhöfen und anderen Frequenzpunkten passieren soll. Hinzu kommt z.B. eine Gästekarte mit der Möglichkeit die E-Mobilitätsangebote zu integrieren vgl. Werfenweng (A)). Ein weiterer Teilaspekt, der im Mobilitätskonzept aufgegriffen werden sollte ist der Rügnerische Schiffsverkehr (Nähere Informationen siehe Schlüsselmaßnahme 7). Und ergänzend dazu die Rügnersche Dampfeisenbahn mit dem Rasenden Roland, die zur Fortbewegung auf der Insel nützlich ist, und ein nachhaltiges und geschichtsträchtiges Angebot darstellt.

Monitoring / KPI

- Verbesserung der CO2-Bilanz
- Anzahl an weiteren E-Ladestationen
- Aufbau und Nutzungsintensität der Verleihangebote
- …

Budget (Kostenschätzung)

Planung	▪ Unter 100.000 €
Investition Investitionsspanne Laufende Kosten	▪ Abhängig von: Anschaffung /Leasing sowie Betrieb Fahrzeugpark oder Gewinnung Partner
potenzielle Förderwege	▪ Programme auf EU-, Bundes- und Landesebene auf Basis Projektskizze zu prüfen

4. Mobilitätskonzept mit Fokus auf E-Mobilität

Konkrete Maßnahmenbeschreibung

Maßnahmen und Umsetzung

- Definition der gewünschten / zukünftigen Mobilität in der Destination (Anreise, Ankommen, Fortbewegung vor Ort) mit den damit verbundenen Herausforderungen
- Erstellung eines Anforderungsrasters / Leistungsbeschreibung zur Gewinnung eines Dienstleisters
- Detailanalyse der Mobilität (SWOT-Analyse) und Ableitung der Anforderungen zur Zielerreichung
- Entwicklung eines Netzes an Ladestationen, Verleihangeboten etc. sowie von sog. Mobilitäts-Hubs – Verbindung über z.B. Kartensysteme zur einfachen Nutzung durch die Gäste
- Entwicklung eines ortsübergreifenden Konzeptes zur Nutzung des Schiffs auf Rügen über die Seebrücken der Orte (Tagesausflüge & Anreisemöglichkeiten)
- Einbindung der Rügenschen Dampfeisenbahn „Rasender Roland“ mit Zwischentakten



Best Practices



SAMO-Card Werfenweng mit Integration der E-Mobilität



Naturpark Südschwarzwald Modellregion E-Mobilität



Ammersee Schiffahrt als Verbindung zwischen den Orten und für Ausflüge

4. Mobilitätskonzept mit Fokus auf E-Mobilität – Übertragung auf Prora



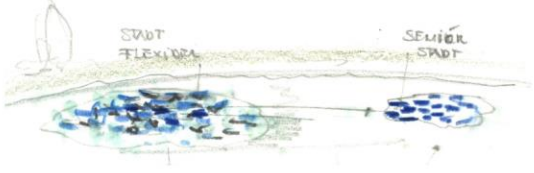
Für weitere Details vgl. Masterplan "Prora-Mitte"!

MOBILITÄT VOR ORT

MOBILITÄT VOR ORT

Mobilität vor Ort.

Wegeleitsystem anpassen, neu konzipieren: Zur einfachen und erlebnisreichen Orientierung der Gäste im Raum sowie zur gezielten Steuerung der Gästeströme, bedarf es eines konzeptionell stimmigen Wegeleitsystems. Dieses soll den Innovationscharakter der Prora Experience widerspiegeln und dabei die räumlichen Gestaltungselemente aufgreifen und integrieren (z.B. Licht und Sound, Farben und Formen, virtuelle Inszenierung, ...) und mit digitalen Wayfinding-Insturmenten (z.B. vorhandene Infostelen, Digital Signage) mit analogen Informationen (Schildern, Tafeln) sowie weiteren sensorischen Aspekten, unter Einbindung/Vernetzung mit den Ergebnissen der Rad- und Wanderwegekonzeption für die Binzer Bucht. Dabei soll das Leitsystem die gesamte CustomerJourney umfassen und intuitiv erfassbar und nutzbar sein.



5. Attraktivierung des Binzer Bahnhofs und Umfeldes

Federführung

- Eigenbetrieb Binzer Bucht Tourismus

Partner

- Deutsche Bahn
- Gemeinde Binz

Basisinfrastruktur



Bahnhof Binz / Quelle: wikepedia.de

Zielsetzung der Maßnahme

Aufwertung des Bahnhofes als Mobilitäts-Drehscheibe und „Welcome Center“ für den ankommenden Gast mit Informationen, Serviceleistungen und gezielter Besucherlenkung

Maßnahmenbeschreibung

Der Binzer Bahnhof ist in die Jahre gekommen, bietet derzeit keine Serviceleistungen für Gäste und muss aufgewertet werden. Der Bahnhof könnte außer als „Welcome Center“ auch zu einem Begegnungsort und Bürgertreffpunkt werden, da der Bahnhof so belebter wird. Hierzu könnte ein Bistro oder ein Dorfladen mit regionalen Produkten und Souvenirs in Verbindung mit dem Ticketverkauf und z.B. Verleih- und Buchungsangeboten geschaffen werden.

Ergänzend dazu könnte der Bahnhof als Mobilitäts-Hub dienen und Zentrum für die Ladestationen und Verleihmöglichkeiten von E-Mobilität und Fahrrädern sein.

Eine weitere Funktion, die der Bahnhof als erster Kontaktpunkt zwischen Destination und Gast ist, haben sollte, ist ein Informationspotenzial. Durch zum Beispiel digitale Informations-Stelen oder ein Servicecenter wird der erste touristische Kontaktpunkt hergestellt.

Das Sanierung des Toilettenhäuschen auf dem Bahnhofs Vorplatz ist eine konkrete Maßnahme, die zeitnah umgesetzt werden sollte, da das Häuschen ungepflegt und unmodern wirkt. Ein behindertengerechter Zugang ist hier ein Muss.

Monitoring / KPI

- Gewinnung eines geeigneten Betreibers für eine neue „Servicestelle“
- Zufriedenheitsmessungen bei den Gästen / Ankommenden

Budget (Kostenschätzung)

Planung	▪ Unter 100.000 €
Investition Investitionsspanne Laufende Kosten	▪ abhängig von: Umfang der im Konzept zu definierenden Maßnahmen
potenzielle Förderwege	▪ Programme auf EU-, Bundes- und Landesebene auf Basis Projektskizze zu prüfen

5. Attraktivierung des Binzer Bahnhofs und Umfeldes

Konkrete Maßnahmenbeschreibung

Maßnahmen und Umsetzung

- Gespräche mit der Deutschen Bahn AG zur Entwicklung und ggf. gemeinsamer Finanzierung eines abgestimmten Konzeptes
- Sofortmaßnahme: Sanierung des Toilettenhäuschens auf dem Bahnhofs Vorplatz
- Entwicklungskonzept für den Bahnhof mit dem Ziel „Welcome- und Service-Center für den Gast
- Sanierung und Weiterentwicklung des vorhandenen Ladens mit dem Ziel einer integrierten Anlaufstelle (vgl. mobiagentur Potsdam)
- Bahnhof zum Mobilitäts-Hub für E-Mobilität und Verleihmöglichkeiten entwickeln
- Aufstellen von Informations-Stelen und Besucherleitsystem im Vorbereich



Best Practices



Integrierte, moderne TI im Bahnhof & Einsatz moderner Informationsmedien

Hauptbahnhof Potsdam, Brandenburg



BahnHofladen mit Bistro für Einheimische und Touristen als zentraler Ortstreffpunkt und einer flexiblen Verkaufsfläche

Bahnhof Rottenbach, Thüringen



Multifunktionaler Bürger Bahnhof – Ticketschalter fungiert gleichzeitig als Bürgeramt + „Selbstbedienungs-TI“

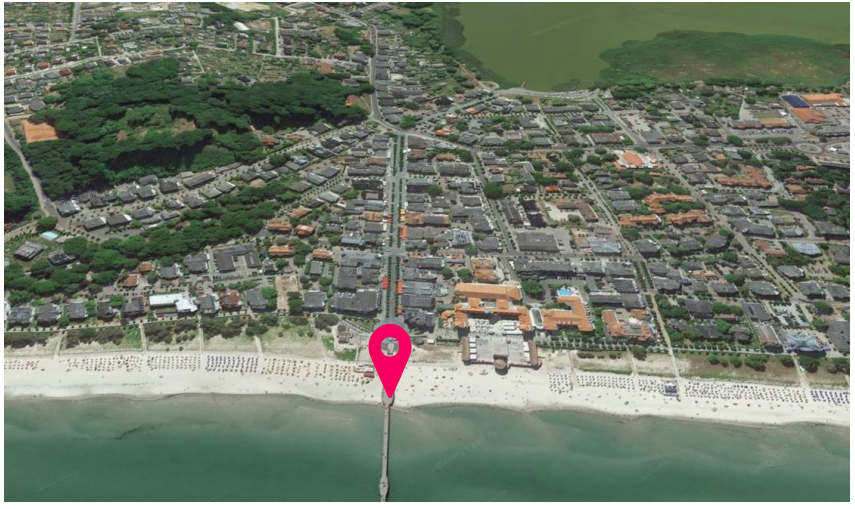
Bahnhof Winterberg, NRW

6. Verlängerung der Binzer Seebrücke zur „längsten Seebrücke Deutschlands“

Konkrete Maßnahmenbeschreibung

Maßnahmen und Umsetzung

- Verlängerung der Binzer Seebrücke auf 700 Meter im Rahmen eines einzigartigem architektonischen Gestaltungskonzepts – Ausrufen eines Gestaltungswettbewerbs
- Vorbereitung und Durchführung des Gestaltungswettbewerbes mit dem Ziel der Gestaltung der Erlebnisbrücke zu einem generationsübergreifenden Veranstaltungs- und Erlebnisort auf Basis bereits erfolgter Vorüberlegungen
- Umsetzung der Maßnahme unter Einbindung von Förderprogrammen



7. Entwicklung eines thematischen Rad- und Wandertourenkonzeptes

Federführung

- Eigenbetrieb Binzer Bucht Tourismus

Partner

- Dienstleistungsunternehmen
- Biosphärenreservat Rügen
- Naturerbezentrum Rügen

Basisinfrastruktur



Quelle: Ostseebad Binz

Zielsetzung der Maßnahme

Aktiv- und Naturtourismus sind zwei immer wichtiger werdende Trends im Tourismus. Durch ein Rad- und Wanderwegekonzept werden die Naturareale um Binz für die Gäste erlebbar gemacht und bestmöglich miteinander vernetzt..

Maßnahmenbeschreibung

Im Rahmen dieser Schlüsselmaßnahme läuft derzeit eine Ausschreibung für ein umfassendes Rad- und Wanderwegekonzept in und um die Binzer Bucht.

Folgende Teilbereiche sollten genauer betrachtet werden:

- Naturerbezentrum Granitz mit den Feuersteinfeldern
- Prora
- Verbindung Ostseebad Binz und Prora
- Ostseebad Binz
- Biosphärenreservat Rügen mit Granitz
- Schmachter See
- Anbindung zu den benachbarten Orten und den übergreifenden Wanderwegen der Insel

In Folge der Konzepterarbeitung sollte die Wegebeschilderung in der Binzer Bucht grundlegend aktualisiert und erneuert werden sowie sämtliche Maßnahmen in ein digitales und analoges Besucherleitsystem integriert werden.

Budget (Kostenschätzung)

Planung	▪ Unter 75.000 €
Investition Investitionsspanne Laufende Kosten	▪ abhängig von: Umfang der im Konzept zu definierenden Maßnahmen
potenzielle Förderwege	▪ Programme auf EU-, Bundes- und Landesebene auf Basis Projektskizze zu prüfen

Monitoring / KPI

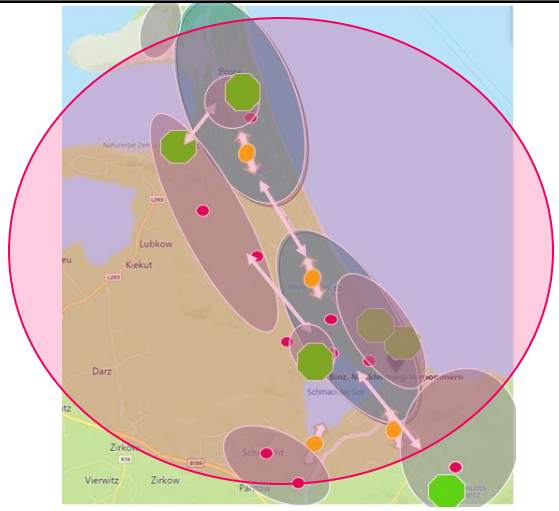
- Umsetzung der im Konzept definierten Maßnahmen
- Nach Umsetzung: Zufriedenheitsmessungen bei Gästen und Einheimischen

7. Entwicklung eines Rad- und Wanderwegekonzeptes

Konkrete Maßnahmenbeschreibung

Maßnahmen und Umsetzung

- Bestandsaufnahme des vorhandenen Rad- und Wanderwegebestandes inkl. SWOT-Analyse
- Ableitung der Herausforderungen und Potenziale im Bereich Rad und Wandern unter Berücksichtigung saisonaler und räumlicher Besonderheiten sowie unter Integration verschiedener Mobilitätsarten
- Konzeption eines übergreifenden thematischen Rad- und Wandertourenkonzeptes für die Binzer Bucht
- Aktualisierung und Erneuerung der Wegebeschilderung in der gesamten Binzer Bucht unter Einbindung in das Beschilderungssystem Rügen
- Ableitung bestimmter Touren und touristisch vermarktbarer Packages auf Grundlage des neuen Systems



Best Practices



„Rad- und Wanderregion Allgäu“ mit regionsweiter Vernetzung und speziellen Themenrouten in den Teilräumen des Allgäus



„Radregion Münsterland“ mit einem umfassenden Wegenetz für versch. Fahrradtypen sowie Vernetzung und dingitale Vermarktung sämtlicher Leistungsträger

8. Etablierung eines Besucherleitsystems (erledigt)

Federführung

- Eigenbetrieb Binzer Bucht Tourismus

Partner

- Spezialisiertes Dienstleistungsunternehmen
- Alle touristischen Akteure der Destination

Basisinfrastruktur



Quelle: Ostseebad Binz

Zielsetzung der Maßnahme

Gezielte Lenkung von Besucherströmen durch die Verbindung von digitalen Tools mit analogen Informationen sowie unter Einbindung der Ergebnisse des Schlüsselprojektes „Rad- und Wanderwegekonzeption“ für die Binzer Bucht zur künftigen Wegeführung sowie der bereits vorhandenen digitalen Infostelen etc..

Maßnahmenbeschreibung

Das Bedürfnis von Reisenden nach Individualität und Freiraum hat sich im vergangenen Jahr durch die Corona-Pandemie verstärkt, die Gäste lehnen nun noch mehr überfüllte Plätze und Angebote ab. Da die Binzer Bucht in den Sommermonaten, also zur Hauptreisezeit, viele Ankünfte und somit viele Gäste verzeichnet, besteht die dringliche Notwendigkeit nach einem Besucherleitsystem.

Durch ein Besucherleitsystem werden die veränderten Bedürfnisse der Gäste erfüllt, es ermöglicht eine gezielte Steuerung der Gästeströme und die Chance auch bislang geringer frequentierte Angebote ins Bewusstsein der Besucher zu bringen. Das Besucherleitsystem soll zudem die gesamte Customer Journey des Gastes begleiten und repräsentieren.

Die Entwicklung eines Besucherleitsystems ist sehr komplex und bedarf der Zusammenarbeit und Unterstützung aller touristischen Akteure der Destination, um ein übergreifendes und einheitliches System entwickeln zu können. Ein weiterer Aspekt der beachtet werden sollte ist, dass das Besucherleitsystem in analoger aber hauptsächlich in digitaler Form verwendet werden sollte. Zur Orientierung sollte hier der Masterplan Digitalisierung und Datenmanagement herangezogen werden.

Monitoring / KPI

- Besucherzählung, Befragung sowie Tracking in Kooperation mit Hochschulen etc.

Budget (Kostenschätzung)

Planung	▪ Unter 100.000 €
Investition Investitionsspanne Laufende Kosten	▪ abhängig von: Umfang der im Konzept zu definierenden Maßnahmen
potenzielle Förderwege	▪ Programme auf EU-, Bundes- und Landesebene auf Basis Projektskizze zu prüfen

8. Etablierung eines Besucherleitsystems (erledigt)

Konkrete Maßnahmenbeschreibung

Maßnahmen und Umsetzung

- Spezifikation der Anforderungen an einen geeigneten Dienstleister in Form eines Leistungsverzeichnisses sowie Auswahl des Dienstleisters
- Erfassung und Bewertung aller wichtigen Daten in Zusammenarbeit mit den touristischen Akteuren der Destination (Angebote, Veranstaltungen, Haupreisezeiten, Besucherfrequenzen,..)
- Zusammenfassung der Daten in Form eines Data-Hubs
- Entwicklung eines einheitlichen und übersichtlichen digitalen Besucherleitsystems unter Einbeziehung vorhandener (digitaler) Strukturen und Prozesse
- Einfache Zugänglichkeit für Gäste und Betriebe ermöglichen
- Ergänzung der digitalen Tools um die notwendigen analogen Informationen



Best Practices



Strandticker der Lübecker Bucht & St. Peter-Ording zur Besucherlenkung der Gäste am Strand

Strandticker, Lübecker Bucht



Strandkorb OpenAir: kreatives und professionelles Veranstaltungskonzept in Zeiten einer Pandemie

Strandkorb Openair, Sparkassenpark Mönchengladbach



Das PilotProjekt BayernCloud im Allgäu als Beispiel für intelligente Besucherlenkung soll zukünftig dabei helfen, Daten zu Veranstaltungen, Restaurants, Wanderwegen, aktuellen Öffnungszeiten von Bergbahnen, Berghütten und dem ÖPNV abzurufen

BayernCloud im Allgäu

9. Entwicklung von Themenwegen

Federführung

- Eigenbetrieb Binzer Bucht Tourismus

Partner

- z.B. Tour Konzept eG

Basisinfrastruktur



Zielsetzung der Maßnahme

In Binz sollen wesentlichen und attraktive Bausteine der Destination dargestellt und erlebbar gemacht werden. Durch die Entwicklung von Themenwegen können zwischen Thema und Gast direkt Kontaktpunkte geschaffen werden, die gegeben Fall zu weiteren Handlungen führen.

Maßnahmenbeschreibung

Durch die Entwicklung von Themenwegen in Binz lässt sich ein direkter Kontakt zwischen Gast und den Angebotspunkten herstellen. Gemeinsam mit der Firma Tour Konzept sollen Themenwege entwickelt werden die zum einen Themen wie

- Sole
- Kiefer
- Thalasso
- Müther…

darstellen und die die Binzer Bucht verbindet. Durch diese Spazier- und Wanderwege wird der Gast in die geografischen Räume geführt und es wird eine Verbindung zwischen den Teilbereichen geschaffen.

Die Themenwege sollten für den Gast auf eigene Faust erlebbar sein, jedoch sollte auch die Option auf geführte Touren mit Edutainment durch lokale Anbieter bedacht werden.

Monitoring / KPI

- Einbindung durch lokale Anbieter & Akteure
- Tracking der Besucherzahlen

Budget (Kostenschätzung)

Planung	▪ Zu analysieren über z.B. Tour Konzept
Investition Investitionsspanne Laufende Kosten	▪ abhängig von: Umfang der im Konzept zu definierenden Maßnahmen
potenzielle Förderwege	▪ Zu Analysieren über Tour Konzept

9. Entwicklung von Themenwegen

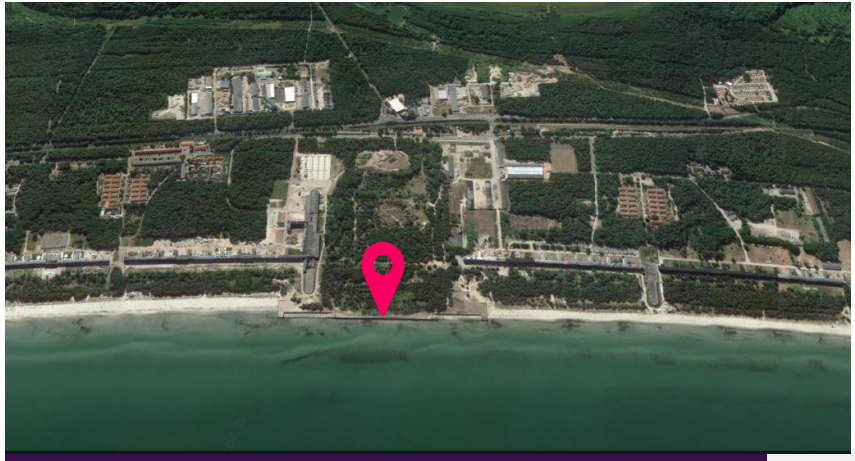
Konkrete Maßnahmenbeschreibung

Maßnahmen und Umsetzung

- Zusammen- & Ausarbeit durch z.B. Tour Konzept



Best Practices

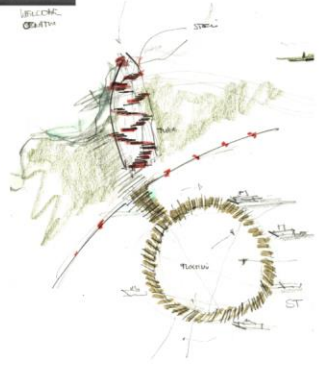


Für Details vgl. Masterplan "Prora-Mitte"!

1.4. SEESEITIGE ANBINDUNG: BALTIC SEA BRIDGE ALS SEEBRÜCKE & "LAND ON WATER"

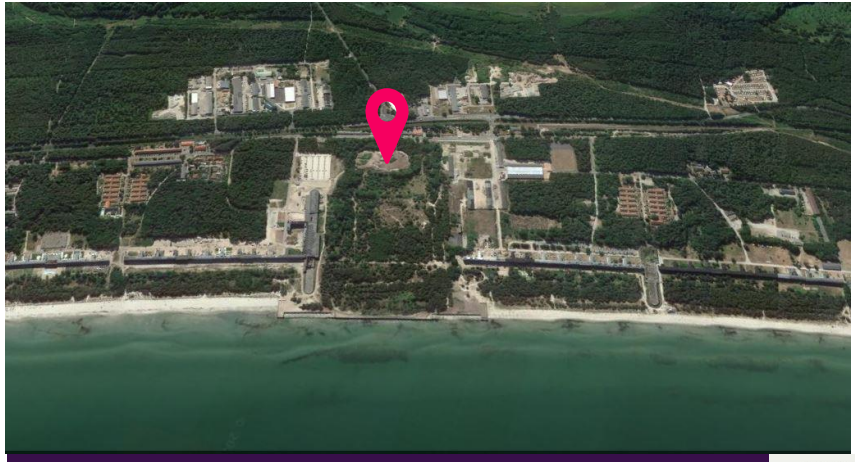
1.4. BALTIC SEA BRIDGE | SEEBRÜCKE





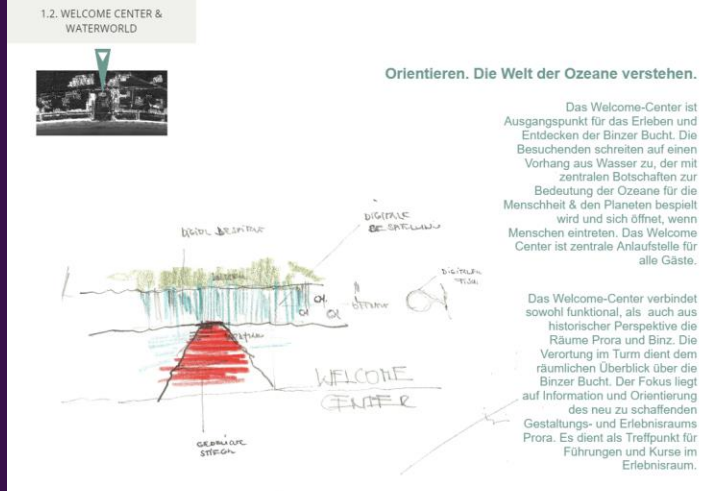
Baltic Sea Bridge + Land on Water: Lebensphilosophie für die Seestadt der Zukunft

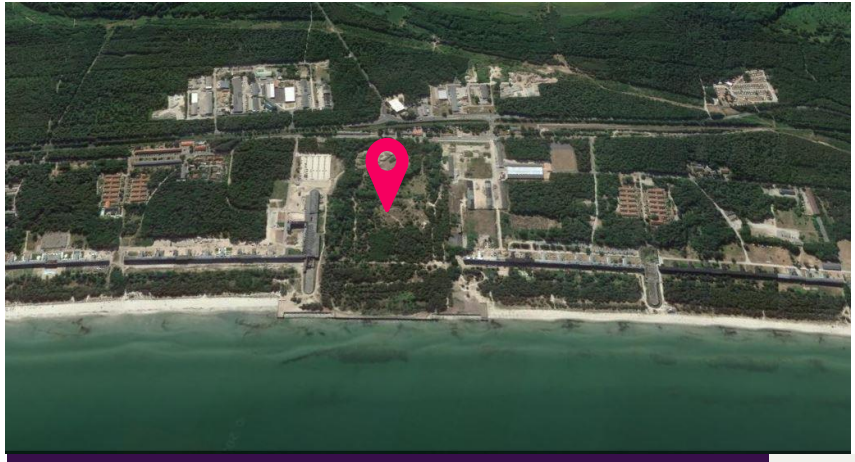
Die seeseitige Anbindung schafft die Verbindung von Land (Marktplatz) und Meer. Sie ist die seeseitige Verbindung Richtung Binz und Saßnitz und der zentrale Punkt der Binzer Bucht (Nabelfunktion). Sie soll als Water-Landmark mit einzigartigem Brückenkopf der „Baltic Sea Bridge" eine starke Wirkung haben, dass sie begehrtes Ziel eines jeden Besuch(er)s in Prora und in der Binzer Bucht sein wird. Die Seebrücke ist eine maritime Verbindung zu Mukran und anderen attraktiven Urlaubsorten auf Rügen sowie über die Binzer Bucht hinaus („Seebrücke in den Ostseeraum"). Land on Water ist ein prototypisches, schwimmendes Konferenzzentrum und eine Parkanlage am Wasser, das geschützt von der Baltic Sea Bridge, fast wie ein zukunftsfähiges schwimmendes Stadtviertel erscheint. Best Practice & Moodboard: Oceanix Busan, Oceanix/BIG-Bjarke Ingels Group*



Für Details vgl. Masterplan "Prora-Mitte"!

1.2. WELCOME CENTER WATER WORLD

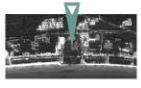




Für Details vgl. Masterplan "Prora-Mitte"!

1.3. LANDSEITIGE ANBINDUNG: BALTIC SEA BRIDGE PROMENADENDECK

1.3. BALTIC SEA BRIDGE | PROMENADENDECK



'Building Bridges'
Landbrücke mit Fußgänger-Promenade und Campus / Konferenzräumen

Die zweigeschossige Landbrücke mit Verbindungspromenade für Fußgänger am Obergeschoss & Campus im Untergeschoss dient als Verbindungselement vom Baltic Sea Tower / Welcome Center mit der Baltic Sea Bridge bzw. mit dem Festivalgelände und den Begegnungszonen / Wassersportzentrum / den kulinarischen Versorgungsstationen an der Kaimauer / Strandpromenade.



Sie besteht aus zwei Ebenen, dem Promenadendeck mit einer attraktiven Chill-Out-Areal aus einer widerstandsfähigen Holzkonstruktion (idealerweise erstellt unter Mitbenutzung lokaler Materialien, Upcycling) und dem Campusdeck, einer Begegnungszone für Wissen, Forschung und Wissensworkshops rund um Ocean Literacy. Diese ist auch mietbar als hybride Konferenz- und Meetinglocation für externe Firmen und Organisationen (Meetings, Conventions, Events).

8. Maßnahmenkatalog

8.2. Schlüsselmaßnahmen

Handlungsfeld 2: Suprastruktur		
11.	**Qualitätsoffensive der bestehenden Gastgewerbestruktur**	**1**
*11.1**	*Individuelle Profilierung durch Thematisierung & Innovation*	
*11.2**	*Aufwertung von Unterkünften in 1A Lagen*	
*11.3**	*Umnutzung von dezentral-gelegenen Unterkünften*	
*11.4**	*Schaffung von (auch zeitlich begrenzten) Themenunterkünften*	
12.	**Gezielte Ansiedlungspolitik von thematischem und profilstützendem Gastgewerbe und Einzelhandel**	**1**
*12.1**	*Neu-Entwicklung Vital & Gesundheitsresort in Binz - 4 Sterne S*	
*12.2**	*Neu-Entwicklung Golf Resort Binz - 4 Sterne S / 5 Sterne*	
*12.3**	*Neu-Entwicklung Themen Family Hotel Prora 4 Sterne*	
*12.4**	*Neu-Entwicklung Beach Hotel Prora*	
***Hinweis zu *:** Die Detailerläuterungen zu den mit * gekennzeichneten Unterprojekten sind im Masterplan Beherbergung enthalten.*		

Legende:
→ 1: Schlüsselmaßnahme
→ 2: ergänzende Maßnahme

EXKURS: Schlüsselprojekte **Themen Family Hotel Prora mit Kindererlebniswelt** sowie **Vital & Gesundheitsresort Binz mit öffentl. Saunalandschaft am Schmachter See** zur Stärkung des Gesamtprofils und der Erlebnisräume als wesentliche Nukleus

Im gesamten Prozess des Infrastruktur- und Beherbergungs-masterplans haben sich zwei übergreifende Schlüsselprojekte herauskristallisiert, die maßgeblich dazu beitragen werden, die jeweiligen Profile von Binz und Prora zu stärken.

Binz

Im Teilraum Binz trägt der **„Bau einer Erlebnis- und Sauna-landschaft“** in Verbindung mit einem hochwertigen **„Vital- und Gesundheitsresort“** maßgeblich dazu bei, das Profil des Erlebnisraums Ostseebad Binz als klassisches und hochwertiges Ostseebad mit dem Profilthema Gesundheit und Wellness zu stärken. Das Resort in direkter Nachbarschaft soll mit Bademantelgang an die Erlebnis- und Saunalandschaft angebunden sein und auch für externe Besucher geöffnet werden.

Prora

In Prora stärkt die Entwicklung eines attraktiven **hochwertigen thematisierten Familienhotels mit einer Kinderterlebniswelt** die Positionierung Proras auch als Familienreiseziel und einem „Rundum-Erlebnis“ zu den Themen Spaß, Gemeinschaft und Familienurlaub.

Hinweis: *Die detaillierten Empfehlungen zum Ausbau Themen Family Hotel und Vital und Gesundheitsresort sind dem Masterplan Beherbergung zu entnehmen.*



Erlebnisräume Binz und Prora mit Schlüsselprojekten

Erlebnisräume Binz und Prora mit Schlüsselprojekten







Themen Family Hotel mit Kinderlerlebniswelt

Themen Family Hotel (4 Sterne)

- 150 – 200 Zimmer + Suiten
- Buffet- + A La-Carte-Restaurant, Bar & Lounge
- 3 - 4 VA-Räume
- Kinder Indoor-/Outdoor Erlebniswelt
- (Optional: Wasserwelt, SPA)

Vital & Gesundheitsresort mit öffentl. Saunalandschaft

Vital & Gesundheitsresort 4 Sterne (4 Sterne S)

- 100 – 120 Zimmer / Suiten
- Vital-Gastronomie
- Veranstaltungsräume
- Gesundheitszentrum
- (Nachbar zu Therme/SPA






11. Qualitätsoffensive der bestehenden Gastgewerbestruktur

Federführung

- Eigenbetrieb Binzer Bucht Tourismus

Partner

- Private Betreiber
- Externe Investoren
- Externe Begleitung

Suprastruktur



Beherbergung Bäderarchtitektur / Quelle: Ostseebad Binz

Zielsetzung der Maßnahme

Steigerung der Struktur-, Prozess-, Service- und Vermarktungsqualität des vorhandenen gastgewerblichen Angebotes in der Binzer Bucht auf Grundlage der jeweiligen Markt- und Zielgruppenanforderungen in den beiden Erlebnisräumen Ostseebad Binz und Prora

Maßnahmenbeschreibung

Das Beherbergungsangebot ist ein Grundbaustein für den Erfolg einer Destination. Die Binzer Bucht weist bereits eine sehr starke Struktur an Hotels, Pensionen und Ferienwohnungen auf. Im Jahre 2019 verfügte der Gesamtort Binz über gesamt 15.397 Betten. Auch ist das Beherbergungsangebot für die Binzer Bucht durch viele Häuser, die im Stile der Bäderarchitektur gebaut wurden im Ostseebad Binz, imageprägend und bedeutend. Jedoch befinden sich mittlerweile manche dieser Übernachtungsangebot in keinem zeitgemäßen Zustand mehr und sind in die Jahre gekommen. Eine übergreifende Qualitätsoffensive ist zwingend nötig! Dadurch, dass sich die Hotels und Ferienwohnungen ausschließlich in privater Hand befinden und auch einige internationale Investoren über Hotels in der Binzer Bucht verfügen, ist es für die Kurverwaltung Ostseebad Binz erschwert in die Entwicklung einzugreifen und sie voranzubringen. Im Rahmen der Qualitätsoffensive sollen die in den Masterplänen definierten Maßnahmen unter Einbeziehung der Betriebe des Gastgewerbes umgesetzt werden. Einzelne Maßnahmen aus dem Beherbergungsmasterplan sind auszugsweise auf der folgenden Seite skizziert.

Budget (Kostenschätzung)

Planung	▪ Unter 50.000 €
Investition Investitionsspanne Laufende Kosten	▪ Abhängig von: Umfang der im Konzept zu definierenden Maßnahmen
potenzielle Förderwege	▪ Programme auf EU-, Bundes- und Landesebene auf Basis Projektskizze zu prüfen

Monitoring / KPI

- Anzahl der umgesetzten Teilprojekte in der Binzer Bucht
- Verbesserung der TRUSTYOU-Werte (gesamt und speziell Service)
- Zufriedenheitsmessungen über die einschlägigen Portale

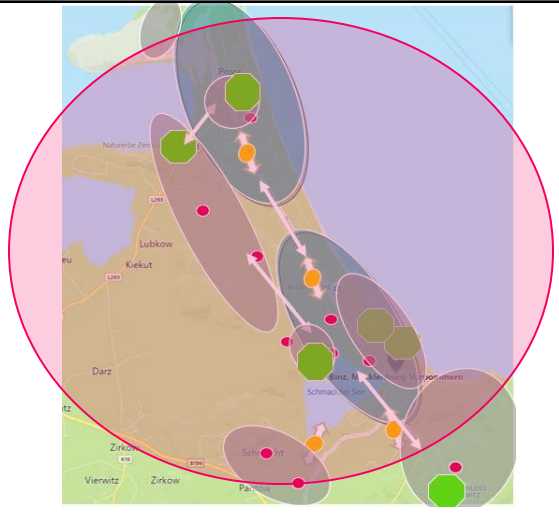
11. Qualitätsoffensive der bestehenden Gastgewerbestruktur

Konkrete Maßnahmenbeschreibung

Maßnahmen und Umsetzung

- Auswertung der Maßnahmen des aktuell laufenden Masterplans Beherbergung für die Binzer Bucht mit Konkretisierung des Teilprojektes Qualitätsoffensive, hierunter u.a. Schaffung von (zeitlich-befristeten) Themenunterkünften, Aufwertung von TOP-Standorten in 1A Lage, Umnutzung von Betrieben zu Hostels*
- Durchführung einer Gastgeberwerkstatt zur Ergebnisvorstellung und Entwicklung konkreter Maßnahmen mit den Betrieben
- Erarbeitung eines Umsetzungs- und Finanzierungsfahrplans mit konkreten Einzelmaßnahmen unter Einbeziehung einer zu schaffenden Projektgruppe
- Umsetzung und Evaluierung der definierten Maßnahmen

**Hinweis: Weitere Detailmaßnahmen zur Qualitätsoffensive sind dem begleitenden Masterplan Beherbergung zu entnehmen.*



Best Practices



Qualitativ hochwertiges Boutiquehotel mit individueller Einrichtung jedes Zimmers und Fokus auf Kulinarik im modernen Kontext.

Hotel Felix Altstadt Vienna



Designhotels für Entschleuniger, Junge Paare, Best-Ager und Lifestyle-Gäste

Beach Motel Heiligenhafen



Designhotel mit außergewöhnlichem, modernen Design und Fokus auf junge Businessreisende durch Seminarräume, Co-Working-Spaces, Eventslocation und Bar

Hotel Schani, Wien

12. Gezielte Ansiedlungspolitik von thematischem und profilstützendem Gastgewerbe und Einzelhandel

Federführung

- Eigenbetrieb Binzer Bucht Tourismus als Impulsgeber – dann Wirtschaftsförderung

Partner

- Einzelhändler in der Binzer Bucht
- Gastgewerbe in der Binzer Bucht
- Gewerbeverein(e)

Suprastruktur



Kunstmeile Binz/ Quelle: Ostseebad Binz

Zielsetzung der Maßnahme

Gezielte Ansiedlung thematischer und profilstützender gastgewerblicher Betriebe zur Optimierung des touristischen Angebotes im Kontext der Erlebnisraumdefinition. Gezielte Erfüllung der steigenden Erwartungshaltung der jeweiligen Gästezielgruppen.

Maßnahmenbeschreibung

Das Ostseebad Binz und erst recht Prora verfügen derzeit nur über ein geringes und Großteils wenig profiliertes, für die Gäste relevantes bzw. touristisches Einzelhandels- aber auch gastronomisches Angebot. Im Bereich Einzelhandel und Kunsthandwerk ist die Kunstmeile Binz mit Geschäften rund um das Thema Kunst und Kultur positiv herauszuheben. Die gezielte Ansiedlung von profilierten und auf die Zielgruppenbedürfnisse zugeschnittenen Einzelhandelsangeboten stärkt das Motiv „Shopping" speziell im Ostseebad Binz und rundet das touristische Erlebnis ab. Handlungsbedarf besteht dabei nicht nur im Zentrum des Ostseebades Binz sondern auch und im speziellen im neu zu definierenden Erlebnisraum Prora. Unter anderem ist die Strandpromenade hervorragend dafür geeignet themenbezogene Händler, zum Beispiel in Form von Pop-Up-Stores, zu etablieren. Pop-Up-Stores sind Shops, die nur für einen gewissen Zeitraum bestehen, um die Bekanntheit der Firmen zu erhöhen, Marketing zu betreiben und intensiv den Verkauf anzuregen. Ein Vorteil dieser Pop-Up-Stores ist es, dass ein regelmäßiger Wechsel zwischen den Ausstellern, für Abwechslung und Individualität sorgt und, zum Beispiel in abhängig nach den Jahres-/ Saisonzeiten, für den Gast ein interessantes Angebot darstellt. Bezüglich des gastronomischen Angebotes sollte ebenfalls eine gezielte Ansiedlung profilierter und auf die Zielgruppen zugeschnittener innovativer Angebote vorgenommen werden, um für mehr Abwechslung und auch Qualität im gastronomischen Angebot und bei den Ausgehmöglichkeiten speziell am Abend zu sorgen. Weitere Möglichkeiten der Profilierung im Bereich Kulinarik bestehen durch kulinarische Themenwochen, kulinarische Führungen durch Binz, Verköstigungen und Führungen bei regionalen Anbietern *(siehe hierzu Masterplan Beherbergung, Maßnahme 7: Profilierung durch Thematisierung & Innovation).*

Monitoring / KPI

- Einrichtung und Finanzierung einer festen Stelle zur gezielten Ansiedlungspolitik
- Anzahl und Qualität an Neuansiedlungen im Handel und Gastgewerbe
- Gästezufriedenheitsmessungen

Budget (Kostenschätzung)

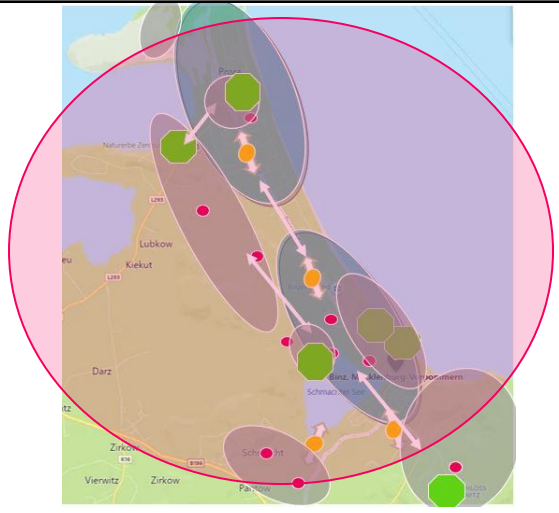
Planung	▪ Unter 50.000 €
Investition Investitionsspanne Laufende Kosten	▪ Schaffung einer Stelle im Amt für die gezielte Betreuung von Investoren und Betreibern bzw. für eine gezielte Ansprache
potenzielle Förderwege	▪ Programme auf EU-, Bundes- und Landesebene auf Basis Projektskizze zu prüfen

12. Gezielte Ansiedlungspolitik von thematischem und profilstützendem Gastgewerbe & Einzelhandel

Konkrete Maßnahmenbeschreibung

Maßnahmen und Umsetzung

- Einrichtung einer festen Stelle in der Gemeinde für die Ansiedlungspolitik
- Festlegen relevanter Potenzialflächen für neuen Einzelhandels-, Gastronomiebetriebe und ggf. Pop-Up-Stores in der Binzer Bucht
- Analyse des Angebots und der Nachfrage der für den Gast relevantesten und meist nachgefragtesten Angebote vor Ort sowie der bestehenden Lücken im Angebot
- Entwicklung eines Anforderungsrasters und Definition der gewünschten Betriebstypen und -formen
- Entwicklung von Exposés zu den Flächen und Durchführung einer gezielten Ansprache von passenden Betreibern und Investoren



Best Practices



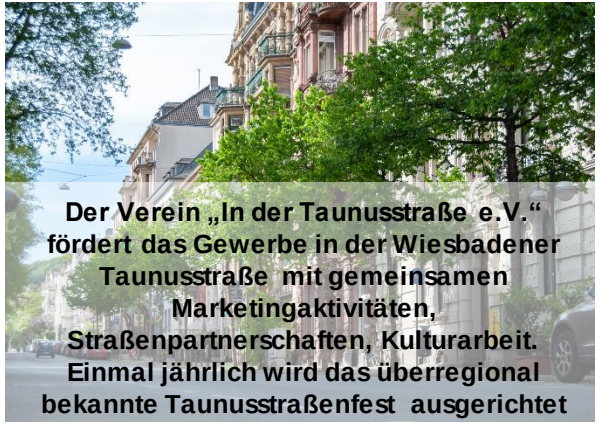
Längste Fußgängerzone Europas in Lido di Jesolo mit 13 km, beginnend in der Innenstadt.

Lido di Jesolo



Innerstädtische Begrünung, City-Gärten, Konzerte im Sommer, City Sandkisten für Kinder sowie Winterbeleuchtung tragen im Business Improvement District Ansargi Quartier Bremen zur Steigerung der Aufenthalts- und Lebensqualität bei.

Ansargi Quartier, Bremen



Der Verein „In der Taunusstraße e.V.“ fördert das Gewerbe in der Wiesbadener Taunusstraße mit gemeinsamen Marketingaktivitäten, Straßenpartnerschaften, Kulturarbeit. Einmal jährlich wird das überregional bekannte Taunusstraßenfest ausgerichtet

Taunusstraße, Wiesbaden

8. Maßnahmenkatalog

8.2. Schlüsselmaßnahmen

Handlungsfeld 3: Aktivitätsinfrastruktur		
Schlüsselprojekte Aktivitätsinfrastruktur mit komplementärem Beherbergungsangebot		
13.	Bau einer Erlebnis-Saunalandschaft am Schmachter See mit Inwertsetzung der Sole-Quelle	
Schlüsselmaßnahmen Aktivitätsinfrastruktur		
14.	Entwurf und Umsetzung eines Veranstaltungskonzeptes für das Kurplatz-Areal	1
15.	Inwertsetzung des Kleinbahnhofs als Kulturzentrum	1
16.	Inszenierungskonzept zum Thema Müther	1
17.	Bau einer Strandplattform in Verlängerung zur Bahnhofsachse	1
18.	Prora Mitte – Marktplatz & Kaimauer	1
19.	Prora Mitte – Kunst & Kulturwald	1
20.	Prora Mitte – Museum	1
21.	Prora Mitte – Baltic Sea Tower	1
22.	Prora Mitte – Baltic Sea Campus	1
23.	Prora Mitte – Wassersport Hub	1
24.	Bau eines Meditationshauses in der Granitz	2

Legende:
→ 1: Schlüsselmaßnahme
→ 2: ergänzende Maßnahme

13. Bau einer Erlebnis-Saunalandschaft am Schmachter See mit Inwertsetzung der Sole-Quelle

Federführung

- Eigenbetrieb Binzer Bucht Tourismus

Partner

- Grundstückseigentümer
- Gemeindewerke
- Projektentwickler und Planer

Aktivitätsinfrastruktur



Monte Mare Sauna, Tegernsee

Zielsetzung der Maßnahme

Entwicklung eines hochwertigen profilierten Thermal- und Wellnessangebotes für Selbstzahler unter Einbindung der vorhandenen Sole-Quelle und zur Inwertsetzung des EWE-Geländes als Erweiterung des Erlebnisraumes und zur Schaffung einer weiteren Ankerattraktion für anspruchsvolle Gäste außerhalb der vorhandenen Hotelstruktur

Maßnahmenbeschreibung

Die Trends Auszeit und (aktive) Gesundheitsförderung werden immer wichtiger in der Tourismus- und Freizeitbranche und sollten auch vermehrt im Ostseebad Binz aufgegriffen werden. In Binz entspringt eine Sole-Wasser-Quelle, deren Potenzial noch nicht voll ausgeschöpft wird und derzeit ausschließlich einem privaten Hotelangebot vorbehalten ist. Im Kontext des Gesundheitsangebots des Ostseebades bietet die Nutzung des Wassers optimale Ergänzungsmöglichkeiten. Dies sollte jedoch aus Gutachtersicht nicht als klassische Therme erfolgen, sondern in Verbindung mit einer hochwertigen Sauna- und Wellnesslandschaft. Durch diese Angebotserweiterung kann man noch stärker auf die Fokuszielgruppen Aktive-Genießer, Entschleuniger, junge Paare und Best-Ager eingehen. Die freien Flächen im Westen Binz, gelegen am Schmachter See, könnten durch eine hochwertigen und regionaltypischen Gestaltung zu einer zur Entspannung einladenden See-Saunalandschaft mitverschiedenen Thermalbecken qualifiziert werden. Ergänzend wird der Schmachter See in die Angebotsstruktur des Ostseebades integriert und somit der Erlebnisraum Ostseebad Binz optimal mit dem „Hinterland“ verknüpft. Die öffentliche Nutzung dieser Erlebnissauna optimiert das eingeschränkte Angebot an Bade- und Wellnesseinrichtungen. In Verbindung mit der Erlebnis-Saunalandschaft wird gemäß Beherbergungsmasterplan ein Vital- & Gesundheitsresort empfohlen, das direkten Zugang zur Thermenlandschaft bietet und ein Gesundheitszentrum mit Praxen und Anwendungsräumen anbietet *(Detailempfehlung Vital & Gesundheitsresort im Masterplan Beherbergung)*

Monitoring / KPI

- Akzeptanz der Projektidee in der Bevölkerung
- Gewinnung eines kompetenten Betreibers
- Besucherzahlen und -zufriedenheiten

Budget (Kostenschätzung)

Planung	▪ Konzeptvorentwicklung und Machbarkeit: unter 100.000 € ▪ Planung: 2,0–2,5 Mio. € (in Abhängigkeit Invest)
Investition Investitionsspanne Laufende Kosten	▪ Empfohlen: mind. 10-15 Mio. €
potenzielle Förderwege	▪ Programme auf EU-, Bundes- und Landesebene auf Basis Projektskizze zu prüfen

13. Bau einer Erlebnis-Saunalandschaft am Schmachter See mit Inwertsetzung der Sole-Quelle

Konkrete Maßnahmenbeschreibung

Maßnahmen und Umsetzung

- Klärung der Nutzungsrechte der Quelle und Definition der Möglichkeiten (Schüttung, Wasserqualität, Nutzbarkeit, Indikationen…)
- Konzeptvorentwicklung und Machbarkeitsstudie zur Definition der wesentlichen inhaltlichen (also Angebot, Leistungsspektrum, Services, Personaleinsatz etc.) und gestalterischen Eckpunkte
- Business-Case zur Konkretisierung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit
- Fördermittelakquise und Abstimmung mit den zuständigen Behörden zur Schaffung planungsrechtlicher Grundlagen
- Architektenwettbewerb und Entscheidung für ein geeignetes Planungsbüro
- Ausschreibung und bauliche Realisierung
- Ergänzend: Thematische Einbindung und Inwertsetzung des Schmachter Sees sowie Einbindung in die gesamte Erlebnisraumstruktur in Binz



Best Practices



Moderne See-Sauna als Teil des Saunaangebote mit Seezugang

Seesauna Resort Mark Brandenburg



Sauna- und Wellnessanlage am Seeufer mit Seezugang und Seeblick

Monte Mare Sauna, Tegernsee



5.000 m² großes, international bekanntes Geo-Thermalfreibad, ausgestattet mit Dampfbädern, Massagewasserfall, Lavahöhle & Sauna.

Sole-Bad, Finnland

15. Entwurf und Umsetzung eines Veranstaltungskonzeptes für das Kurplatz-Areal

Federführung

- Eigenbetrieb Binzer Bucht Tourismus

Partner

- Betreiber Kurhaus Binz
- Gemeinde Binz
- Architekten und Veranstaltungsplaner

Aktivitätsinfrastruktur



Haushaus BinZ / Quelle: Facebook / Ostseebad Binz

Zielsetzung der Maßnahme

Gezielte Aufwertung des Kurplatzes als „Hot-Spot“ des Ostseebades Binz für ganzjährig bzw. wechselnd stattfindende öffentliche Veranstaltungen durch Schaffung von baulichen (temporären) (Wetter-)Vorrichtungen im Einklang mit dem Denkmalschutz und Entwicklung eines noch attraktiven Veranstaltungsprogrammes im Zusammenwirken mit dem Kurhaus.

Maßnahmenbeschreibung

Das Kurhausareal umfasst den Kursaal im Inneren des Kurhauses und den direkt vor dem Kurhaus liegenden Kurplatz. Dieses Areal der beeindruckenden Bäderarchitektur und der Lage direkt an der Strandpromenade ist das imageprägende Gebäude im Ostseebad Binz und muss dringend intensiver in das Veranstaltungsprogramm des Ostseebades Binz eingebunden werden.

Im Inneren bietet der Kursaal eine beeindruckende und multifunktional nutzbare Veranstaltungsfläche mit einem einzigartigen Flair. Auch die Nutzung des charmanten Kurplatzes ist gezielt auszubauen. Durch die Schaffung von baulich technischen Voraussetzungen können verschiedene Outdoor-Events umgesetzt werden. Einige Beispiele hierfür sind:

- Weihnachtsmärkte
- Konzerte
- Themenbasierte Outdoormärkte
- Tanzabende
- Outdoor-Kunstausstellungen
- und viele weitere

Budget (Kostenschätzung)

Planung	▪ Unter 100.000 €
Investition Investitionsspanne Laufende Kosten	▪ abhängig von: Umfang der im Konzept zu definierenden Maßnahmen
potenzielle Förderwege	▪ Programme auf EU-, Bundes- und Landesebene auf Basis Projektskizze zu prüfen

Monitoring / KPI

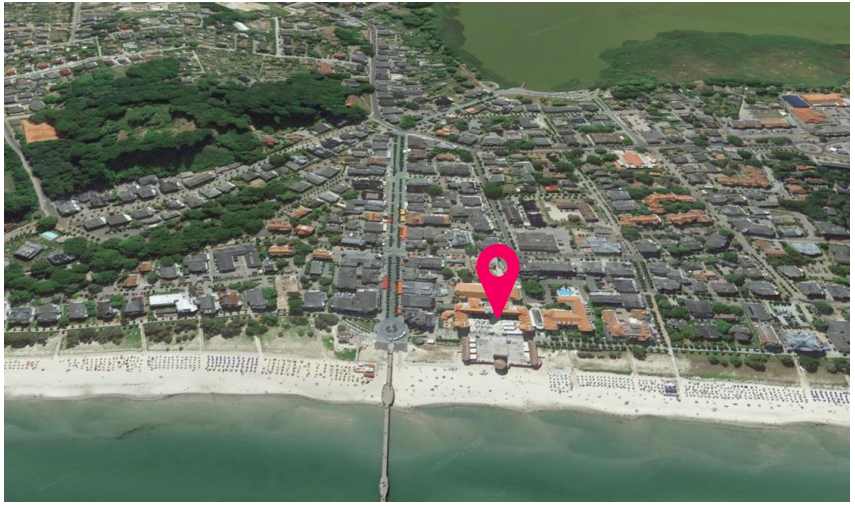
- Umsetzung der baulichen Maßnahme
- Anzahl und Qualität der zusätzlichen Veranstaltungen
- Gästezufriedenheitsmessungen

15. Entwurf und Umsetzung eines Veranstaltungskonzeptes für das Kurplatz-Areal

Konkrete Maßnahmenbeschreibung

Maßnahmen und Umsetzung

- Verstärkung der Kooperation zwischen Kurhausbetreiber und Binzer Bucht Tourismus
- Schaffung von baulich technischen Voraussetzung für Veranstaltungen im Kurhausareal
- Stärkere Inszenierung des Kurhausareals in Verbindung mit der Strandpromenade
- Feste Einbindung der Veranstaltungsmöglichkeiten im Kurhausareal in den Veranstaltungskalender



Best Practices



Markthalle rund um das Thema italienischer Genuss, mit Verkaufsständen, Restaurants & Kochkursen

Markthalle Eataly, Schrannenhalle München



Freiluftkonzertbühne direkt an der Wasserfront

Freiluftkonzertbühne, Sylt



Die „Weiße Nacht“ als Outdoorevent und zusammen treffen von Gästen und Bewohnern

Weiße Nacht, Garmisch Partenkirchen

17. Inszenierungskonzept zum Thema Müther

Federführung

- Eigenbetrieb Kurverwaltung Binz

Partner

- Partner

Aktivitätsinfrastruktur


Müther Turm / instagram.com

Zielsetzung der Maßnahme

Müther ist ein geschichtlich wichtiges Thema für die das Ostseebad Binz. Der gebürtige Binzer Ingenieur Ulrich Müther leistete einen wichtigen Beitrag zu Schalenbaute, seine seit den frühen 1960er-Jahren konzipierten Betonschalen sind heute international bekannt. Ein Inszenierungskonzept könnte die Bedeutung flächen- und themenübergreifend aufgegriffen werden.

Maßnahmenbeschreibung

Ulrich Müther war ein deutscher Bauingenieur, der in Binz 1934 geboren und 2007 gestorben ist. Müther hat durch seine Schalen-Bauwerke die architektonische Moderne maßgeblich mitgeprägt.

Das Thema Müther kann sowohl gestalterisch, als auch inhaltlich in unterschiedlicher Weise konsequent im gesamten Erlebnisraum gespielt werden. Dies kann zum Beispiel im Mobiliarkonzept aufgegriffen werden, oder in der Vernetzung und Erlebnissteigerung der Grünflächen aber auch in Form von analogem oder digitalem Edutainment in den Erlebnisräumen.

Um alle Potenziale, die dieses Themenspektrum bietet, umfangreich ausschöpfen zu können, sollte ein Inszenierungskonzept erarbeitet werden, dass das Thema Müther in Binz präsent macht und noch stärker in Wert setzt.

Budget (Kostenschätzung)

Planung	▪ Je nach Beteiligungsform: ca. 20.000-40.000
Investition Investitionsspanne Laufende Kosten	▪ In Abhängigkeit der Ergebnisse des Konzeptes
potenzielle Förderwege	▪ Programme auf EU-, Bundes- und Landesebene auf Basis Projektskizze zu prüfen

Monitoring / KPI

- Anzahl der realisierten Projekte
- Akzeptanz der Projekte bei Gästen und Einheimischen

17. Inszenierungskonzept zum Thema Müther

Konkrete Maßnahmenbeschreibung

Maßnahmen und Umsetzung

- Ableitung der Gestaltungssprache „Müther“ mit professioneller architektonischer Begleitung
- Ggf. Partizipationsprozess mit Leistungsträgern und Bürgern zur Ableitung des Stellenwertes und zur Definition des Spektrums an gewünschten Umsetzungsmöglichkeiten
- Entwicklung eines umfangreichen Inszenierungskonzeptes mit
  - Gestaltungsleitfaden „Müther“
  - Festen, dauerhaften Inszenierungsmöglichkeiten (z.B. Möblierung)
  - Temporären Inszenierungsmöglichkeiten
- Ausarbeitung der Potenziale, die Müther birgt
- Aufgreifen der Mütherschen Architektur im Mobiliarskonzept



Best Practices



Müther-Turm am Strand der Binzer Bucht, zur Nutzung von Meetings, Hochzeiten, Versammlungen, …



Ulrich Müther



Buswartehalle Binz (erbaut 1967)

Exkurs: Müther Info Point Klünderberg von Felix Görissen als Beispiel für einen Erinnerungsort an Ulrich Müther

Entwurfsbeschreibung

Entwurfsbeschreibung

- Ein 2019 durchgeführter Wettbewerb im Zuge einer Themenwoche hatte zum Ziel, neue Gestaltungsideen für moderne Erinnerungsorte an Müther zu sammeln
- Dabei sollte die Hyparschale am Kreisverkehr Binz genutzt werden, um einen Müther-Infopoint auf dem Klünderberg zu realisieren
- Der Sieger-Entwurf stammt von Felix Görissen und wurde vom Bund Deutscher Innenarchitekten prämiert
- Seine Bachelor-Arbeit verfolgt die Idee eines touristischen Zentrums mit Aussichtsplattform und Fahrradleihstation
- Die Ausstellungsflächen haben zum Ziel, die Gebäude Ulrich Müthers auf Rügen zu versinnbildlichen
- Zusammen mit der „MÜTHER App“ könnten die gezeigten Gebäude hautnah erlebt werden.

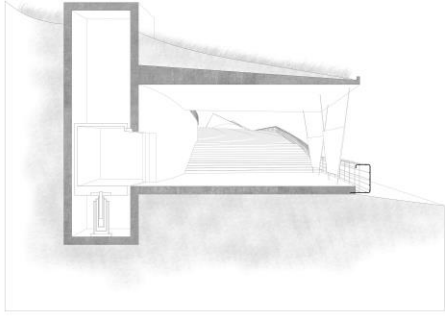


Ulrich Müther

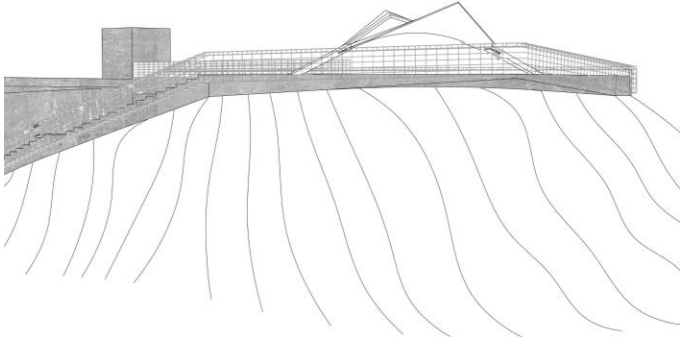
Impressionen



Erlebbarmachung des Thema Müthers als Info-Point auf dem Klünderberg



Skizze des Treppenaufgangs am Info-Point



Skizzierung der Plattform auf dem Klünderberg

18. Bau einer Strandplattform in Verlängerung zur Bahnhofsachse

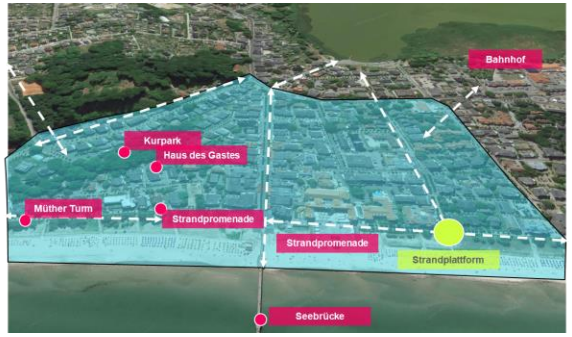
Federführung

- Eigenbetrieb Kurverwaltung Binz

Partner

- Einzelhandel und Gastgewerbe entlang der Strandpromenade
- Gemeinde
- Architekten

Aktivitätsinfrastruktur



Zielsetzung der Maßnahme

Schaffung eines neuen Treff- und Veranstaltungsortes in Verlängerung der Achse Bahnhofstraße Strandpromenade als weiteren Knotenpunkt im Ostseebad Binz, zur Steigerung der Aufenthaltsqualität an der Strandpromenade und zur Erweiterung des Erlebnisraumes

Maßnahmenbeschreibung

Die Strandpromenade der Binzer Bucht lädt bereits zum Flanieren, Verweilen und Entspannen ein und verbindet die beiden Erlebnisräume Ostseebad Binz und Prora miteinander. Jedoch bietet die Strandpromenade bislang wenig Plätze zum Verweilen und für Veranstaltungen mit Seezugang. Der Bau eines multifunktionalen und teils witterungsunabhängigen Veranstaltungsbereiches mit Verbindung zum Strand und unter Einbindung des Möblierungskonzeptes würde die Attraktivität der Promenade und auch der Verbindungsachse Bahnhof – See deutlich steigern. Mögliche Nutzungsoptionen für die Strandplattform:

- Zentraler Treffpunkt und Ausgangspunkt von touristischen Aktivitäten (wie zum Beispiel Wanderungen, Radtouren, Villenrundgang etc.)
- Generationsübergreifender Verweil-Spot
- Aussichtspunkt auf Strand und Meer
- Konzerte
- Tanzabende

Monitoring / KPI

- Akzeptanzmessungen und Besucherfrequenzen
- Anzahl an Veranstaltungen
- Investitionen in die umliegenden Gewerbebetriebe

Budget (Kostenschätzung)

Planung	▪ Konzeption unter 100.000 €
Investition Investitionsspanne Laufende Kosten	▪ abhängig von: Umfang der im Konzept zu definierenden Maßnahmen
potenzielle Förderwege	▪ Programme auf EU-, Bundes- und Landesebene auf Basis Projektskizze zu prüfen

18. Bau einer Strandplattform in Verlängerung zur Bahnhofsachse

Konkrete Maßnahmenbeschreibung

Maßnahmen und Umsetzung

- Anforderungsprofil an Funktionalität und Gestaltung der Strandplattform unter Einbindung des Gewerbes und weiterer Stakeholder
- Klärung der baurechtlichen und umweltschutzbezogenen Erfordernisse
- Entwicklung eines auch die Bahnhofstraße umfassenden Attraktivierungskonzeptes für den gesamten Bereich
- Ideenwettbewerb zur architektonischen Gestaltung der Strandplattform
- Bau der Strandplattform unter Einbindung der Konzepte zur Orts- und Strandmöblierung
- Entwicklung eines Veranstaltungskonzeptes für die Strandplattform im Zusammenwirken mit den anderen Veranstaltungsorten im Ostseebad Binz



Best Practices



Multifunktionale und modern designte Plattform

Faboorg Habor Bath, Dänemark



Veranstaltungsfläche/ Konzertareal direkt an der Wasserfront

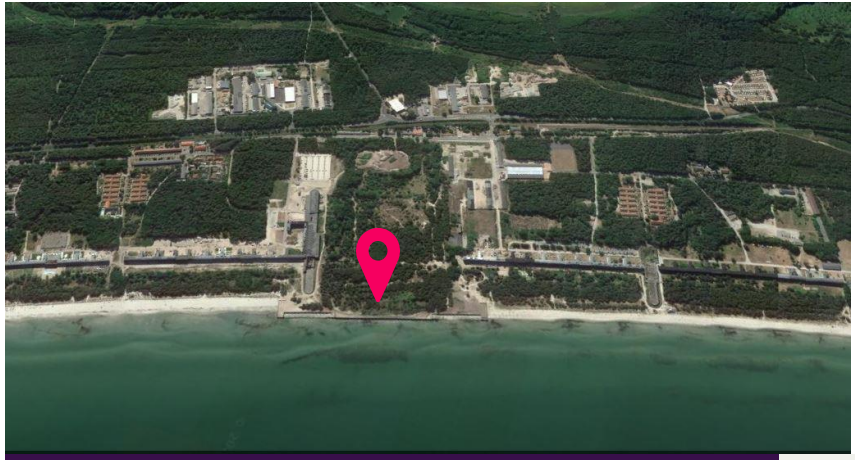
Wenningstedt, Sylt



Veranstaltungsfläche/ Konzertareal direkt an der Wasserfront

Strandpromenade, Borkum

19. Prora Mitte – Marktplatz & Kaimauer

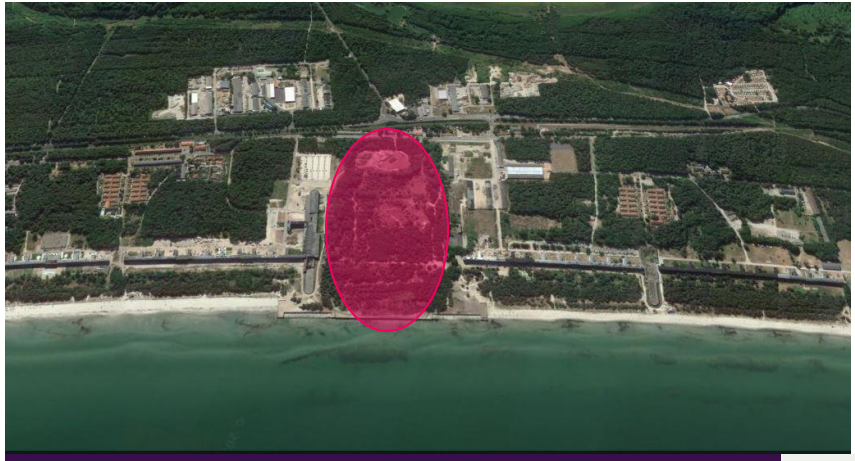


Für Details vgl. Masterplan "Prora-Mitte"!

3.1 MARKTPLATZ, KAIMAUER, STRAND

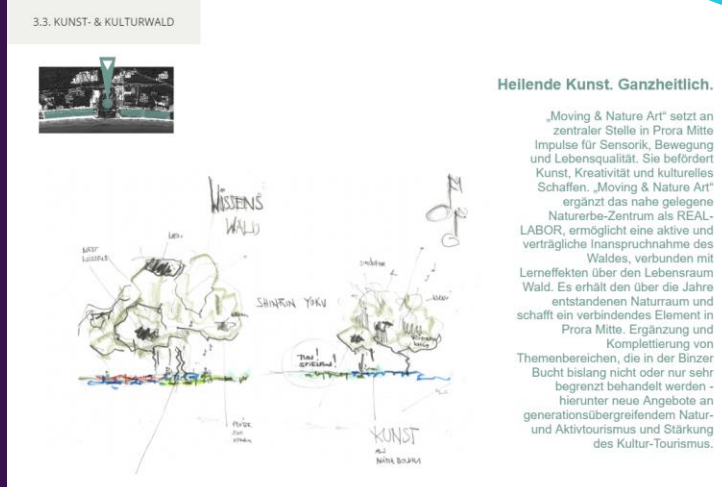


20. Prora Mitte – Kunst & Kulturwald

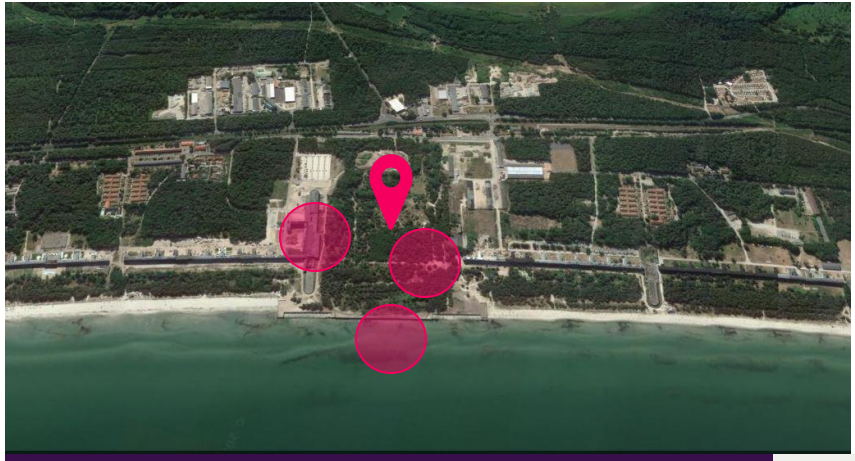


Für Details vgl. Masterplan "Prora-Mitte"!

3.3 KUNST & KULTURWALD



23. Prora Mitte – Baltic Sea Campus



Für Details vgl. Masterplan "Prora-Mitte"!

2.1. BALTIC SEA CAMPUS (DECK)

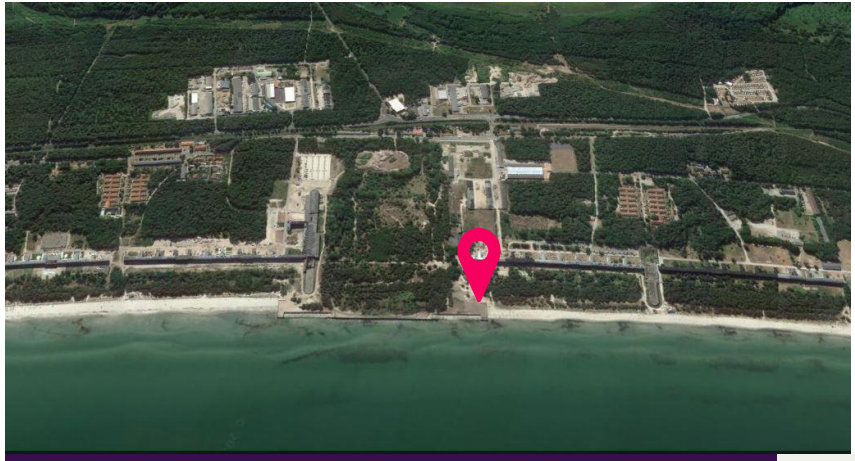


2.1. BALTIC SEA CAMPUS

Baltic Sea Campus – Vermittlung von Meereskompetenz

Der Ozean ist das Herzstück unseres Planeten. Mehr als zwei Drittel der Erdoberfläche sind mit Wasser bedeckt. Meerespflanzen produzieren 70 % des Sauerstoffs, den wir atmen, und die tiefen Gewässer sind die Heimat von Wildtieren und einigen der größten Lebewesen der Erde.

Die Initiative Ocean Literacy for ALL (Meereskompetenz für alle) zielt darauf ab, das Bewusstsein für die Erhaltung, Wiederherstellung und nachhaltige Nutzung unseres Ozeans und seiner Ressourcen zu schärfen und das Wissen der Weltbevölkerung über unseren globalen Ozean zu verbessern. Menschen, die sich mit dem Ozean auskennen, verstehen die Bedeutung des Ozeans für die Menschheit, können sinnvoll über den Ozean kommunizieren und gehen verantwortungsbewusster und informierter mit dem Ozean und seinen Ressourcen um. Ein besseres Wissen über die Tiefsee wird uns helfen, die Meeresressourcen nachhaltig zu bewirtschaften und zu nutzen. Dienstleistungen des Baltic Sea Campus bieten Services und Aktivitäten in sechs unterschiedliche Dimensionen an, darunter "Wissen", "Bewusstsein", "Einstellung", "Kommunikation", "Verhalten" und "Aktivismus".

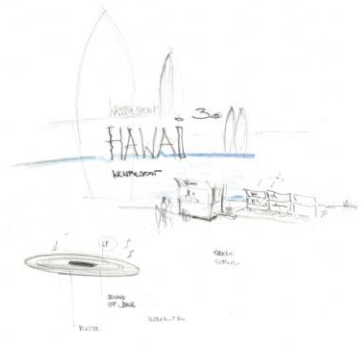


Für Details vgl. Masterplan "Prora-Mitte"!

3.2 WASSERSPORT HUB COLD HAWAII 3.0

3.2. WASSERSPORT HUB
COLD HAWAII 3.0





Best Wave und Water Festivals
Water Labs und clinics (Kurse) for water lovers

In der Unterführung der Kaimauer ist ein Wassersportverleih und eine Wassersportschule für Clinics (Kurse) eingerichtet. Der neue Wassersport-Hub von Prora nutzt die in Insiderkreisen bereits bekannten optimalen natürlichen Voraussetzungen, die die Binzer Bucht schon heute insbesondere für Surfer zu einem interessanten Spot macht. Es entsteht ein ganzjährig attraktiver Wassersportort mit hervorragender Infrastruktur, mit Workation- und Lernangeboten, die neben reinen Surf-, SUP- und Seekajakkursen auch die Themen Bootsbau und Boarddesign bespielen. Der Wassersport-Hub wird ein Ort, der der Szene Möglichkeiten zur Partizipation bzw. für Impulse zur Weiterentwicklung des Hubs bzw. Proras (u.a. Handwerk Bootsbau, DIY) gibt. Das trägt nachhaltig zum Gesamtimage wie auch der Angebotsvielfalt vor Ort bei - Kommunikationswert ("Ort à la Cold Hawaii 3.0").

25. Bau eines Meditationshauses in der Granitz

Federführung

- Eigenbetrieb Binzer Bucht Tourismus

Partner

- Gemeinde Binz
- Naturschutzbehörden
- Architekten

Aktivitätsinfrastruktur



Das Kranzbach

Zielsetzung der Maßnahme

Schaffung eines ökologisch nachhaltigen Angebotes im Bereich des naturorientierten Gesundheitstourismus. Ein Meditationshaus hat das Potential, das sensible naturbezogene Areal sanft und gezielt im Kontext naturverträglicher Tourismus nutzbar zu machen und das Gebiet - neben dem Jagdschloss – um einen weiteren Besuchermagneten zu ergänzen.

Maßnahmenbeschreibung

Die Idee eines Meditationshauses in der Granitz bedient gleich zweierlei Trends: Einerseits greift das Vorhaben den Trend der nachhaltigen und sanften Angebotsgestaltung im Tourismus auf. Zum zweiten widmet sich die Idee auch dem im Trend liegenden Wellness-Gedanken der Harmonie von Körper, Geist und Seele, einem Bedürfnis, das insbesondere im Zuge der Corona-Pandemie stark an Bedeutung zugenommen hat. Speziell das Thema Naturerlebnis wird für viele Menschen zunehmend zum Reisemotiv.

Ein Meditationshaus in der Granitz könnte damit weitere Impulse für Gesundheit, Erholung und Lebensqualität setzen und dazu beitragen, den Gesundheitstourismus speziell im Ostseebad Binz unter Einbindung der Umgebung stärker zu profilieren. Ein Meditationshaus hat darüber hinaus das Potential, aktives Naturerlebnis mit dem Gesundheitsfaktor zu verbinden und sich durch einzigartige Architektur und Lage zu einer herausragenden touristischen Attraktion mit überregionaler Bedeutung zu entwickeln.

Monitoring / KPI

- Bau- und naturschutzrechtliche Genehmigung
- Gewinnung von Fördermitteln / Investitions- und Betriebspartnern

Budget (Kostenschätzung)

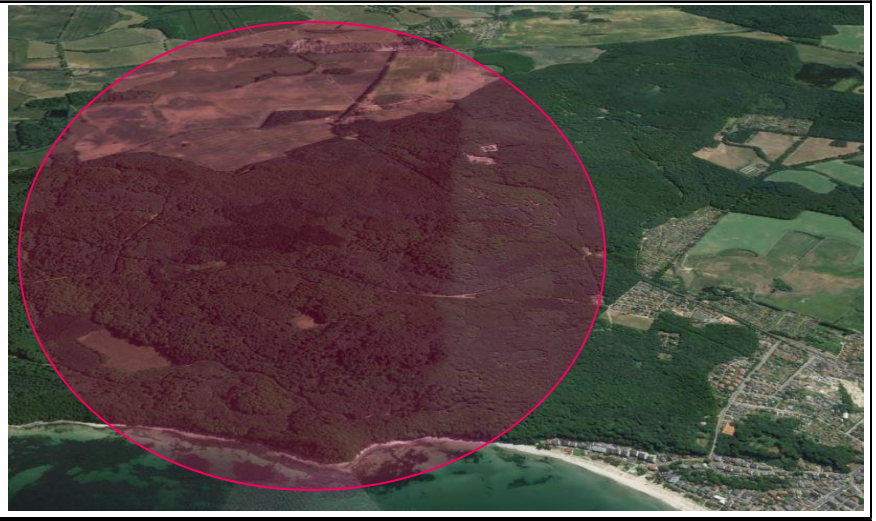
Planung	▪ Vorkonzeption unter 100.000 €
Investition Investitionsspanne Laufende Kosten	▪ Noch offen – im Rahmen der Vorkonzeption herauszuarbeiten
potenzielle Förderwege	▪ Programme auf EU-, Bundes- und Landesebene auf Basis Projektskizze zu prüfen

25. Bau eines Meditationshauses

Konkrete Maßnahmenbeschreibung

Maßnahmen und Umsetzung

- Herausarbeiten eines Ziel- und Anforderungskataloges unter Berücksichtigung von Trends und avisierten Zielgruppen
- Entwicklung einer Vorkonzeption mit Standortvorschlägen als Grundlage für Gespräche Behörden (v.a. Naturschutz) und Verwaltung (v.a. Bauamt)
- Machbarkeitsprüfung und Erstellung eines Finanzierungs- und Betriebskonzeptes
- Gewinnung geeigneter Finanzierungs-, Betriebs- und Investitionspartner
- Durchführung eines Realisierungswettbewerbes
- Auswahl des Planers, Planung und Umsetzung der Maßnahme



Best Practices



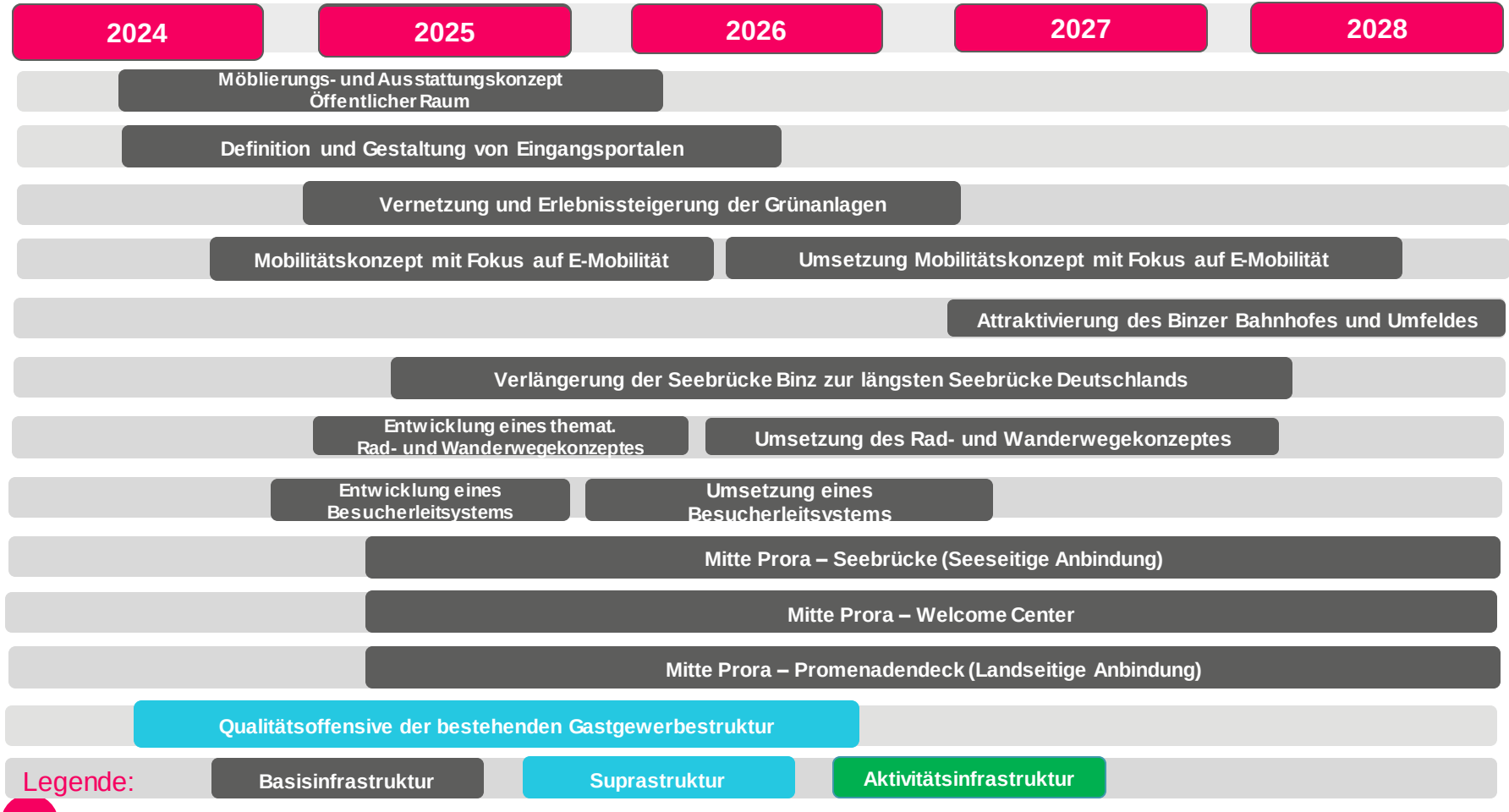
Das Meditationshaus „Das Kranzbach“ als Rückzugsoase und architektonisches Kunstwerk. In einzigartiger Holzbauweise steht das Haus im Einklang mit der Natur und bietet einen passenden Rahmen für einen Platz in absoluter Ruhe.



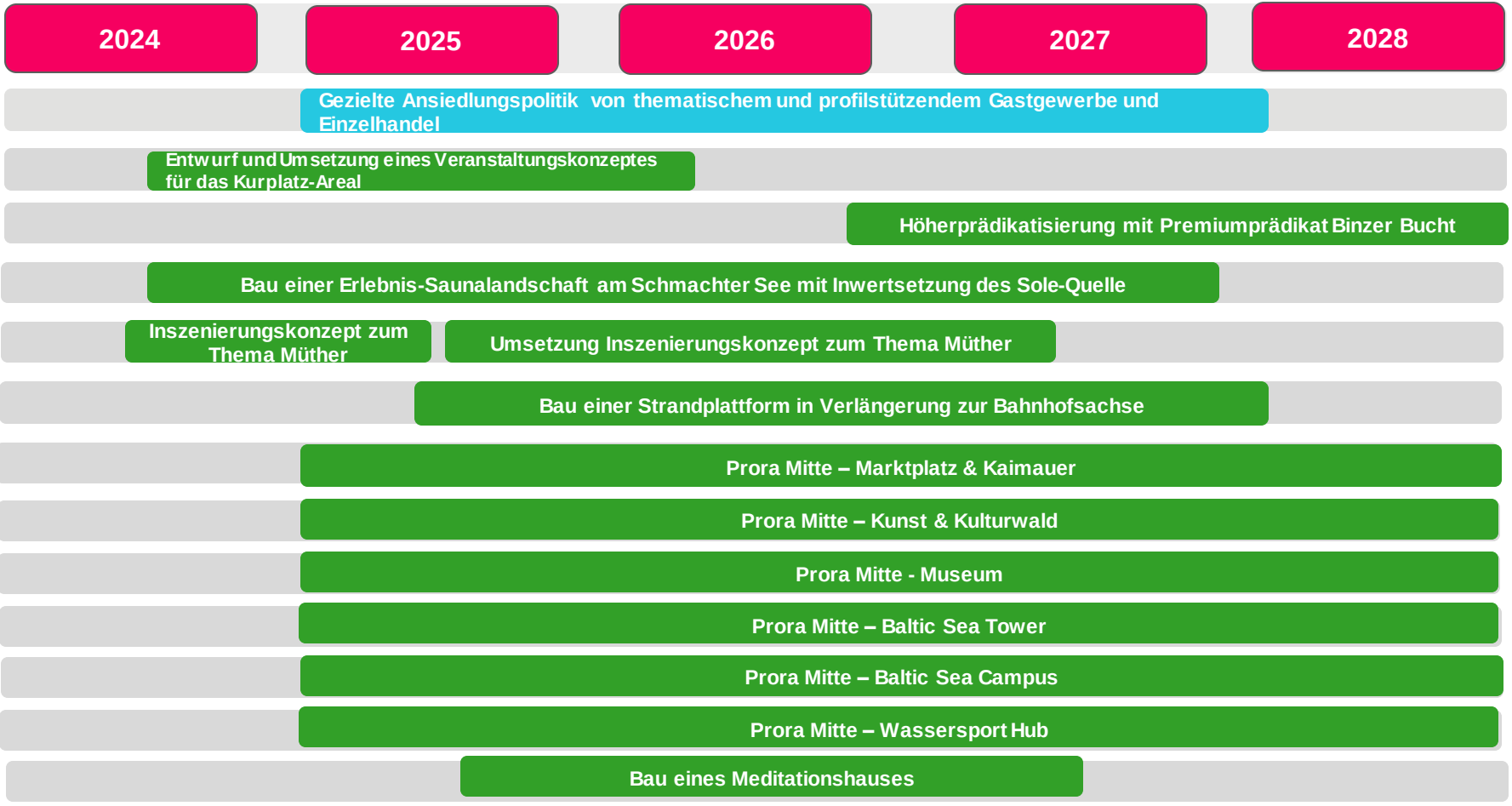
Im inneren des Gebäudes, das nur aus Glas besteht, befindet sich nicht nur ein großer Meditationsraum, sondern auch eine Teeküche und ein kleiner Teeraum.

8. Maßnahmenkatalog

8.6. Zeitplan und Umsetzung der Schlüsselmaßnahmen

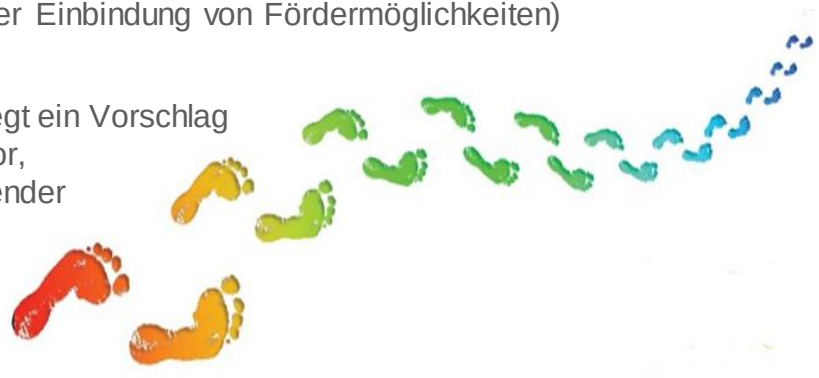


8. Maßnahmenkatalog



9. Empfehlungen und weitere Vorgehensweise

- Gegenstand des vorliegenden Konzeptes ist ein Gesamt-Masterplans zur (Weiter-)Entwicklung touristischer und tourismusrelevanter Infrastruktur sowie das künftige Infrastrukturmanagement für die Erlebnisräume Binz und Prora sowie weitere Erlebnisareale in der Binzer Bucht in ihrer Gesamtheit, nebst Ableitung einer Umsetzungsstrategie mit konkreten Schlüsselprojekten und weitergehenden Empfehlungen
- Der Masterplan dient als Handlungsleitlinie für die touristische Infrastrukturentwicklung und versteht sich gleichzeitig als Grundlage für die künftige Stadt- und Quartiersentwicklung der Gemeinde Binz, mit einem Zeithorizont bis mind. 2030 für die gesamte Binzer Bucht.
- Mit dem Masterplan Infrastruktur und Infrastrukturmanagement wurde eine strukturierte Zielperspektive für die nächsten 5 Jahre und ein Handlungsleitfaden mit konkreten Strategien und (Schlüssel-) Maßnahmen erstellt
- Im nächsten Schritt geht es nun darum, den Masterplan in den politischen Gremien zu beraten und zu beschließen sowie eine Prioritätenliste der Schlüsselmaßnahmen vorzunehmen
- Daran anschließend gilt es die ausgewählten Schlüsselmaßnahmen im Detail zu konzipieren, zu kalkulieren und zu klären, wie die Finanzierung der Maßnahmen (auch unter Einbindung von Fördermöglichkeiten) sichergestellt werden kann.
- Mit dem Umsetzungsfahrplan auf den vorhergehenden Seiten liegt ein Vorschlag zur zeitlichen Einordnung der Maßnahmen aus Gutachtersicht vor, wohlwissend, dass hinter jedem Projekt ein nicht zu unterschätzender Zeit- und Ressourcenaufwand steckt.





Büro München
August-Everding-Straße 25
80802 München
Tel. 089.61 46 60 80
Fax 089.61 46 60 85
muenchen@projectm.de

www.projectm.de

PROJECTM.Tourismusinnovation

www.gesundheit-tourismus-blog.com

www.destinationquality.de

www.xing.com/companies/projectmgmbh

Disclaimer

Sämtliche von PROJECT M erarbeiteten Konzepte und sonstige Werke und damit auch sämtliche Nutzungsrechte erbrachter Leistungen bleiben bis zur Abnahme und Honorierung durch den Auftraggeber Eigentum von PROJECT M. Weitergabe und Vervielfältigung (auch auszugsweise) sind bis dahin lediglich mit schriftlicher Einwilligung von PROJECT M zulässig.

Soweit Fotos, Grafiken u.a. Abbildungen zu Layoutzwecken oder als Platzhalter verwendet wurden, für die keine Nutzungsrechte für einen öffentlichen Gebrauch vorliegen, kann jede Wiedergabe, Vervielfältigung oder gar Veröffentlichung Ansprüche der Rechteinhaber auslösen.

Wer diese Unterlage – ganz oder teilweise – in welcher Form auch immer weitergibt, vervielfältigt oder veröffentlicht, übernimmt das volle Haftungsrisiko gegenüber den Inhabern der Rechte, stellt die PROJECT M GmbH von allen Ansprüchen Dritter frei und trägt die Kosten der ggf. notwendigen Abwehr von solchen Ansprüchen durch die PROJECT M GmbH.

GRÜNDUNGSJAHR: 1998 · **GESCHÄFTSFÜHRUNG:** Dipl.-Kaufm. Cornelius Obier
Mitglieder der Geschäftsführung: Detlef Jarosch, Tobias Klöpf, Peter C. Kowalsky, Dr. Katja Zielke,

TÄTIGKEIT

CONSULTING

für die Tourismus- und Freizeitwirtschaft: Strategie- und Markenmanagement, Organisationsentwicklung, Infrastrukturentwicklung, Marktforschung und Analyse, Gesundheitstourismus

TEAM

INTERDISZIPLINÄR

mit über 20 festen und 12 freien Mitarbeitern in einem praxisorientiertem Team (Betriebswirte, Touristiker, Marktforscher, Stadt- und Regionalplaner, Architekten…)

WISSEN

STARKE BASIS

Wissenschaftliche Verankerung über die Wissenschaftliche Leitung: Prof. Dr. Heinz-Dieter Quack, Ostfalia Hochschule Braunschweig-Salzgitter



STANDORTE

Hamburg
München

Vorlagenummer: BV/25/272
Vorlageart: Beschlussvorlage
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Beschlussvorlage zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes (Bereich Alte Gärtnerei/MZO)

Hier: Beschluss über die Offenlage nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Datum: 04.06.2025
Federführend: Planen und Bauen
Antragsteller/in:

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt (Vorberatung)	18.06.2025	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	30.06.2025	Ö
Gemeindevertretung Ostseebad Binz (Vorberatung)	10.07.2025	Ö

Beschlussvorschlag
Die Gemeindevertretung beschließt in Ihrer Sitzung am 10.07.2025 über die Offenlage der 5. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Alte Gärtnerei/MZO“ der Gemeinde Ostseebad Binz gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

Begründung
Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 24.09.2020 mit Beschluss-Nr. 327-14-2022 die Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Binz beschlossen.

Nach Beratung in den Gemeindegremien soll in einer 4. Änderung des Bebauungsplanes, die Sondergebiete (SO) als Wohngebiete (WA) festgesetzt werden.

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes weist für den geplanten Änderungsbereich ein SO-Gebiet aus. Bebauungspläne sind aus dem gültigen FNP zu entwickeln, Da die Planungsziele des gültigen FNP (SO) nicht mehr in der 4. Änderung des BP 9 geplanten WA – Ausweisung übereinstimmt ist der FNP zu ändern.

Durch das Normenkontrollverfahren der 3. Änderung des BP 9 musste eine Heilung nach §214 BauGB durchgeführt werden. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes weist für den Änderungsbereich eine Mischgebietsfläche aus. Es ist der FNP zu ändern. Mit der 5. Änderung soll die Ausweisung als Mischgebiet (MI) hin zu Wohngebiet (WA) geändert werden.

Finanzielle Auswirkungen

Einnahmen	Ja/Nein	Mittel stehen zur Verfügung Produkt/SK: 05110000-56255000	Ja/Nein
haushaltsmäßige Berührung	Ja/Nein	Mittel stehen nicht zur Verfügung	Ja/Nein
Bemerkungen:			

Anlage/n

1 - 992_5_Aenderung_PZ_FNP_250603_korr (öffentlich)

Gemeinde Ostseebad Binz - 5. Änderung des Flächennutzungsplans



Bisherige Planzeichnung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans (Ausschnitt), Maßstab 1:2.500



Bisherige Planzeichnung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans (Ausschnitt), Maßstab 1:2.500

ZEICHENKLÄRUNG

Planzeichen Erläuterung

I. Darstellungen § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB

- Wohnbauflächen (§ 4 BauNVO)
- Gemischte Bauflächen (§ 6 BauNVO)
- Sondergebiet "Ferienhausgebiet" (§ 10 BauNVO)
- Sonstiges Sondergebiet "Parkhaus" (§ 11 BauNVO)
- Flächen für den Gemeinbedarf "Bildung"
- Straßenverkehrsfläche
- Grünfläche
- Fläche für Wald
- Landschaftsschutzgebiet "Oströgen"

II. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Änderungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) sowie die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

VERFAHRENSVERMERKE

Information der Landesplanung und Raumordnung
Die für die Landesplanung und Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG über die Absicht, den Flächennutzungsplan zu ändern, informiert worden.

Ostseebad Binz, den __.__.20__ _____ Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
Die Gemeindevertretung des Ostseebades Binz hat in ihrer Sitzung am 14.09.2020 die 5. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.10.2020 durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ostseebad Binz, den __.__.20__ _____ Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat am 04.10.2022 von 17.30 bis 18.00 im Raum 117 der Gemeindeverwaltung des Ostseebades Binz stattgefunden.

Ostseebad Binz, den __.__.20__ _____ Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Die Behörden und die sonstigen von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig mit Schreiben vom 04.10.2022 informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Stellungnahmen zum Vorentwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplans mit der Begründung wurden vom 04.10.2022 bis __.__.20__ abgegeben.

Ostseebad Binz, den __.__.20__ _____ Bürgermeister

Formelle Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Die Behörden und sonstigen von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom __.__.20__ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Veröffentlichung
Die Gemeindevertretung des Ostseebades Binz hat in ihrer Sitzung am __.__.20__ dem Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplans und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am __.__.20__ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplans mit der Begründung hat vom __.__.20__ bis __.__.20__ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Gemeindeverwaltung Ostseebad Binz am Montag, Mittwoch und Donnerstag von 8.00-12.00 Uhr und 13.00-16.00 Uhr, Dienstag von 8.00-12.00 Uhr und 13.00-17.00 Uhr, Freitag von 8.00-12.00 Uhr öffentlich ausgelegen. Die Veröffentlichung ist mit dem Hinweis, das Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können als Bekanntmachung am __.__.20__ im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz bekannt gemacht worden.

Ostseebad Binz, den __.__.20__ _____ Bürgermeister

Abwägung
Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange am __.__.20__ geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Binz, den __.__.20__ _____ Bürgermeister

Beschluss
Die 5. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am __.__.20__ von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zum Flächennutzungsplan wurde von der Gemeindevertretung gebilligt.

Ostseebad Binz, den __.__.20__ _____ Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Genehmigung
Der Landkreis Vorpommern-Rügen hat die 5. Änderung des Flächennutzungsplans mit Bescheid vom __.__.20__ (Az.: _____) - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - genehmigt.

Ostseebad Binz, den __.__.20__ _____ Bürgermeister

Ausfertigung
Der Flächennutzungsplan in der Fassung der 5. Änderung der Gemeinde Ostseebad Binz wird hiermit ausgefertigt.

Ostseebad Binz, den __.__.20__ _____ Bürgermeister

Prüfung der Plangrundlage
Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes am __.__.20__ wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS-Grunddatenbestand) im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Stralsund, den __.__.20__ _____ Landkreis Vorpommern-Rügen FD Kataster und Vermessung

Bekanntmachung
Die Erteilung der Genehmigung der 5. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am __.__.20__ durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen gemäß § 215 Abs. 2 BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß § 44 BauGB hingewiesen worden.

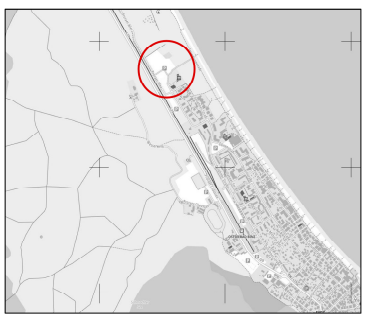
Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes tritt am Tag der Bekanntmachung in Kraft

Ostseebad Binz, den __.__.20__ _____ Bürgermeister

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635) i.V.m. § 22 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Binz vom __.__.20__ folgende Satzung über die 5. Änderung des Flächennutzungsplans für das Gebiet östlich der Proraer Allee im Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 "Alte Gärtnerei / MZO", bestehend aus den Flurstücken ..., bestehend aus der Planzeichnung erlassen.

Ostseebad Binz, den __.__.20__ _____ Bürgermeister



Übersichtsplan (Maßstab 1:30.000)

5. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS Gemeinde Ostseebad Binz

für das Gebiet östlich der Proraer Allee

E & P Stadtplanungsgesellschaft mbH
Ferdinand-Beit-Straße 7b
20299 Hamburg
Datum: Juni 2025

&EP Stadtplanung

Vorlagenummer: BV/25/276
Vorlageart: Beschlussvorlage
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Beschlussvorlage zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Alte Gärtnerei/MZO" der Gemeinde Ostseebad Binz

hier: Beschluss über die Offenlage nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Datum: 06.06.2025
Federführend: Planen und Bauen
Antragsteller/in:

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt (Vorberatung)	18.06.2025	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	30.06.2025	Ö
Gemeindevertretung Ostseebad Binz (Entscheidung)	10.07.2025	Ö

Beschlussvorschlag
Die Gemeindevertretung beschließt in ihrer Sitzung am 10.07.2025 über die Offenlage der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Alte Gärtnerei/MZO“ der Gemeinde Ostseebad Binz gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

Begründung
Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 25.03.2021 mit der Beschluss-Nr. 421-19-2021 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Alte Gärtnerei/MZO“ beschlossen.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Alte Gärtnerei/MZO“ weist in Richtung des Küstenschutzwaldes ein Ferienhausgebiet nach § 10 BauNVO aus. Nach Beratung in den Gemeindegremien ist, gegenüber der 3. Änderung des BP 9 in einer 4. Änderung des Bebauungsplanes, das Sondergebiet (SO) als Wohngebiet (WA) festzusetzen.

Zur Sicherung der Wohnnutzung werden konkurrierende störende Nutzungen ausdrücklich ausgeschlossen. Dies beinhaltet u. a. den Ausschluss touristischer Nutzungen wie Beherbergungsbetriebe sowie Ferienwohnungen, die als nicht störende Gewerbebetriebe in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig wären.

Finanzielle Auswirkungen

Einnahmen	Ja/Nein	Mittel stehen zur Verfügung Produkt/SK: 05110000-56255000	Ja/Nein
haushaltsmäßige Berührung	Ja/Nein	Mittel stehen nicht zur Verfügung	Ja/Nein

Bemerkungen:

Anlage/n

1 - 250606_PZ_Binz_4.Aend_Gaertnerei (öffentlich)

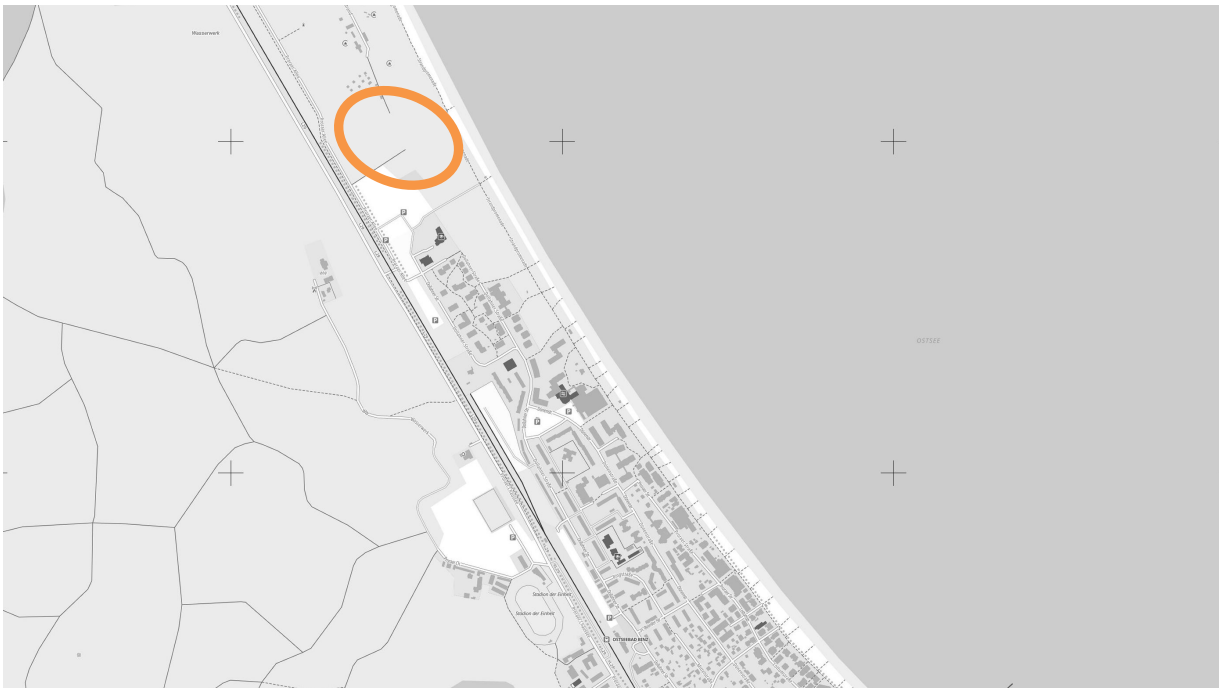
2 - 992_Entwurf_Begruendung_250605 (öffentlich)

4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 9 „ALTE GÄRTNEREI / MZO"

PLANZEICHNUNG (TEIL A):

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Mecklenburg-Vorpommerschen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2024 Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Mecklenburg-Vorpommern
Stand Auszug: 20.09.2023





4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Alte Gärtnerei / MZO“ der Gemeinde Ostseebad Binz

– ENTWURF –

Stand: **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Datum: **Juni 2025**

Planverfasser:
E&P Evers Stadtplanungsgesellschaft mbH
Ferdinand-Beit-Straße 7b
20099 Hamburg
Telefon: 040 - 257 767 37-0
E-Mail: mail@ep-stadtplaner.de

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen 1

1.1 Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen 1

1.2 Planerarbeitung, Untersuchungen 2

2. Anlass und Ziel der Planung, Geltungsbereich, Lage und Bestand 2

2.1 Anlass und Ziel der Planung / Änderungsumfang 2

2.2 Lage und Geltungsbereich 4

2.3 Bestand des Plangebietes 4

3. Übergeordnete Planungsvorgaben 5

3.1 Raumordnung und Landesplanung 5

3.2 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, Fortschreibung 2016 5

3.3 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern, 2010 6

3.4 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern, Fortschreibung 2009 8

3.5 Landschaftsplan Binz 10

3.6 Flächennutzungsplan 11

3.7 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände 11

3.7.1 Bestehende Bebauungspläne 11

3.7.2 Angrenzende Bebauungspläne 16

3.7.3 Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet 17

4. Inhalt der Planung / Begründung der Festsetzungen 17

4.1 Bebauungskonzept 17

4.2 Art der baulichen Nutzung 18

4.3 Maß der baulichen Nutzung 21

4.3.1 Grundflächenzahl (GRZ) 21

4.3.2 Höhe baulicher Anlagen 22

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise 24

4.5 Fläche für den Gemeinbedarf 26

4.6 Verkehrliche Erschließung 27

4.6.1 Erschließung 27

4.6.2 Ruhender Verkehr 29

4.7 Grünflächen und Flächen für Wald 30

4.8 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 30

4.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 33
4.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 34
4.11 Bewertung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter 38
4.12 Örtliche Bauvorschriften 45
4.13 Ver- und Entsorgung 47
5. Hinweise 48
6. Inhalt der Planung 50
6.1 Flächenangaben 50
6.2 Kostenangaben 50
6.3 Aufhebung bestehender Pläne 50
7. Umweltbericht 51
7.1 Einleitung 51
7.1.1 Anlass und Aufgabenstellung 51
7.1.2 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes (Abwägungsrelevante Belange) 51
7.1.3 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes 52
7.2 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands 58
7.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands und der Umweltmerkmale 58
7.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 68
7.2.3 Eingriffsermittlung 73
7.2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung 75
7.2.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich 76
7.2.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 78
7.3 Zusätzliche Angaben 78
7.3.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und verwendete Quellen 78
7.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung 79
7.4 Zusammenfassung des Umweltberichts 79

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (ohne Maßstab) 3
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem LEP M-V, Fortschreibung 2016 (ohne Maßstab) 6
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem RREP VR, 2010 (ohne Maßstab) 7
Abbildung 4: Ausschnitt aus der Karte I des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplans Vorpommern 2009 (ohne Maßstab) 8
Abbildung 5: Ausschnitt aus der Karte II des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplans Vorpommern 2009 (ohne Maßstab) 8
Abbildung 6: Ausschnitt aus der Karte III des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplans Vorpommern 2009 (ohne Maßstab) 9
Abbildung 7: Ausschnitt aus der Karte IV des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplans Vorpommern 2009 (ohne Maßstab) 9
Abbildung 8: Ausschnitt aus der Karte V des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplans Vorpommern 2009 (ohne Maßstab) 10
Abbildung 9: Ausschnitt aus der Karte VI des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplans Vorpommern 2009 (ohne Maßstab) 10
Abbildung 10: Ausschnitt aus dem FNP der Gemeinde Binz (ohne Maßstab) 11
Abbildung 11: Ausschnitt aus dem BP Nr. 9 „Alte Gärtnerei/MZO“ der Gemeinde Binz (ohne Maßstab) 13
Abbildung 12: Ausschnitt aus der 1. Änderung des BP Nr. 9 „Alte Gärtnerei/MZO“ der Gemeinde Binz (ohne Maßstab) 14
Abbildung 13: Ausschnitt aus der 2. Änderung des BP Nr. 9 „Alte Gärtnerei/MZO“ der Gemeinde Binz (ohne Maßstab) 15
Abbildung 14: Schutzgebiete im Bereich des Plangebiets 17
Abbildung 15: GLRP, Karte IV, Ausschnitt ohne Maßstab 56
Abbildung 16: Biotoptypenkartierung (Quelle: Umweltbericht zur 1. Änderung) 64

1. Grundlagen

1.1 Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung Ostseebad Binz hat in ihrer Sitzung am 25.03.2021 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Alte Gärtnerei / MZO“ beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch den Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz am _ _ . _ _ . _ _ _ _ .

Die Gemeindevertretung hat am _ _ . _ _ . _ _ _ _ den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Alte Gärtnerei / MZO“ mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Alte Gärtnerei / MZO“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom _ _ . _ _ . _ _ _ _ bis zum _ _ . _ _ . _ _ _ _ während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am _ _ . _ _ . _ _ _ _ im Amtlichen Bekanntmachungsblatt ortsüblich bekanntgemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am _ _ . _ _ . _ _ _ _ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am _ _ . _ _ . _ _ _ _ geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Gemeindevertretung hat die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Alte Gärtnerei / MZO“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am _ _ . _ _ . _ _ _ _ als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes am _ _ . _ _. _ _ _ _ wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS-Grunddatenbestand) im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen zu Grunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394, S. 1, 28)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176, S. 1, 6)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert am 18. März 2025 (GVOBI. M-V S. 130)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 23. Oktober 2024 (BGBl. I Nr. 323 S. 1, 22)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert am 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)
- Waldgesetz für das Land Mecklenburg – Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) vom 27. Juli 2011 (GS Meckl. - Vorp. Gl. Nr. 790-2), zuletzt geändert am 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790, 794)

1.2 Planerarbeitung, Untersuchungen

Als Kartengrundlage für den rechtlichen topographischen Nachweis der Flurstücke dient ein Auszug aus der Amtlichen Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1.000.

Als fachplanerische Grundlage für die ergänzende Erarbeitung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Alte Gärtnerei / MZO“ wurden folgende Grundlagen / Fachgutachten herangezogen:

- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, Fortschreibung 2016
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern, 2010
- Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern, Fortschreibung 2008
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Binz, 3. Änderung 2020
- Umweltbericht, September 2020
- Baugrunduntersuchung, September / Dezember 2019
- Verkehrstechnische Untersuchung, xx 2025 (noch in Erstellung)
- Schalltechnische Untersuchung, xx 2025 (noch in Erstellung)

2. Anlass und Ziel der Planung, Geltungsbereich, Lage und Bestand

2.1 Anlass und Ziel der Planung / Änderungsumfang

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 07.07.2016 die Entwicklung gemeindlicher Flächen beschlossen.

Mit der Gesamtentwicklung werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Sicherung der Wohnungsversorgung der örtlichen Bevölkerung, dabei sollen die Bedarfe verschiedenster Gesellschaftsgruppen, besonders jedoch die Belange älterer Menschen durch die Ansiedlung entsprechender Einrichtungen, ebenso berücksichtigt werden wie die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung

- Ausbau der Infrastruktur, die unter anderem auch touristischen Zwecken dient; insbesondere in Form des vorgesehenen Parkhauses, das Auffangparkraum für Tagesgäste des Ostseebades bietet und zur Reduzierung der Verkehrsbelastung im Ort beiträgt
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Innenentwicklung (Nutzung und Verdichtung vorgenutzter Siedlungsbereiche)

Ferner hat sich die Gemeinde entschieden, die bisher vorgesehen Ferienwohnnutzung zugunsten von Dauerwohnen aufzugeben. Auf den Flächen im Geltungsbereich der 4. Planänderung soll ein neues Wohnquartier entwickelt werden. Die Vielfalt der diversen vorgesehenen Wohnformen und ergänzenden Nutzungen soll dabei durch die Grundstücksvergabe gesteuert werden, was durch den vollständigen Besitz der Flächen durch die Gemeinde Ostseebad Binz möglich wird. Während die Planzeichnung der 4. Änderung auf der Planzeichnung der rechtskräftigen 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Alte Gärtnerei / MZO“ und den vorhergehenden Änderungen basiert, werden folgende Änderungen vorgenommen:

- Änderung des Sondergebiets „Ferienhausgebiet“ (SO) zugunsten der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA)
- Anpassung bzw. Ergänzung vereinzelter textlicher Festsetzungen

Der größtenteils bislang noch unbebaute Gesamtbereich soll durch die Änderungen nun vollständig als Quartier mit vielfältigen Formen des Dauerwohnens entwickelt werden. Somit ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets mit einem facettenreichen Wohnungsangebot vorgesehen, dass sich durch seine Nähe zu Wald und Küste als qualitätvolle Naturräume auszeichnet. Hierfür wurden nur partielle Änderungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen vorgenommen.

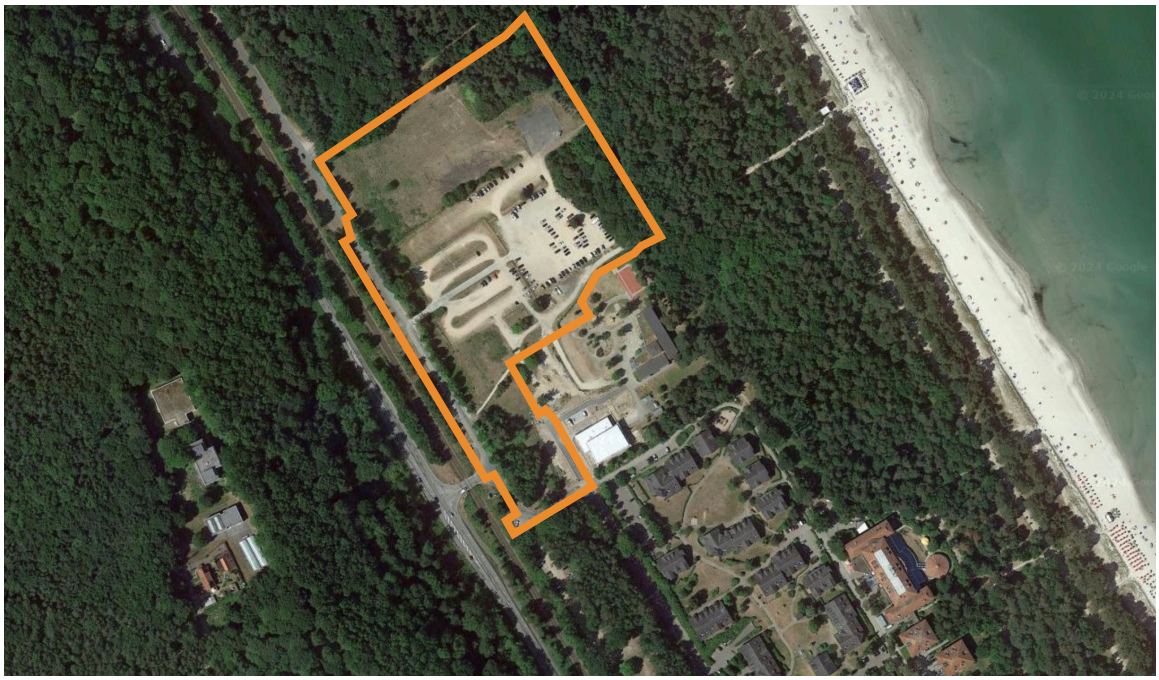


Abbildung 1: Lage des Plangebietes (ohne Maßstab)

2.2 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst den nördlichen Abschnitt des bestandskräftigen Bebauungsplan Nr. 9 „Alte Gärtnerei / MZO“, der vorwiegend als Großparkplatz genutzt wurde, während sich im südlichen Teil des Plangebiets ein im Betrieb befindliches öffentliches Parkhaus befindet. Insgesamt misst der Geltungsbereich eine Fläche von rund 5,7 ha. Dabei umfasst dieser die Flurstücke 5/78, 5/325, 5/326, 5/327, 5/328, 5/330, 5/331, 5/332, 5/333, 5/334, 5/335, 5/336, 5/338, 5/339, 5/340, 5/341, 5/342 sowie 14/1 und 14/2. Weiterhin einbezogen sind Teile der Proraer Allee.

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Alte Gärtnerei / MZO“ wird damit wie folgt begrenzt:

- Im Norden und Osten durch einen Wald im Landschaftsschutzgebiet Ostrügen sowie entlang des Küstenbereichs
- Im Süden durch die Grundschule Ostseebad Binz
- Im Westen durch die Proraer Allee

2.3 Bestand des Plangebietes

Umgebung

Das Plangebiet befindet sich nordwestlich der Innenstadt der Ostseegemeinde Binz, womit es den Abschluss des im Zusammenhang bebauten Ortsteils markiert. Nördlich und östlich des Plangebietes liegt das Landschaftsschutzgebiet Ostrügen mit Waldflächen. Darüber hinaus befindet sich östlich die ausschließlich für den nicht-motorisierten Verkehr zugängliche Strandpromenade in unmittelbarer Nähe zur Ostsee. In südlicher Richtung grenzen die Grundschule Ostseebad Binz sowie eine durch die Grundschule genutzte Sporthalle an das Plangebiet an. Darüber hinaus wird die südliche Umgebung durch touristische Beherbergungsangebote in Form von Ferienwohnen sowie Hotelgewerbe genutzt. Gebäudetypologisch schließen somit zum einen ein Ferienwohnpark samt einer Vielzahl an Apartmenthäusern von etwa zwei bis drei Vollgeschossen im Stile der Bäderarchitektur, zum anderen ein Hotelkomplex in Form eines dreigeschossigen und tiefen Hauptgebäudes sowie zweigeschossigen Solitären an die Grundschule sowie Sporthalle an. In südlicher wie westlicher Richtung befinden sich abseits der Landesstraße L29 weitere Waldflächen.

Plangebiet

Das Plangebiet wird gegenwärtig vorwiegend als Großparkplatz genutzt, während im südlichen Bereich ein sich im Betrieb befindliches öffentliches Parkhaus befindet. Das Zentrum des Plangebietes wird ausschließlich als unbefestigte Stellplatzflächen genutzt. Der nördliche Bereich wiederum liegt weitestgehend brach, dieser wird auch nicht durch den ruhenden Verkehr genutzt. Innerhalb des Plangebiets lässt sich vereinzelter Bewuchs in Form von Wiesen, Hecken und Sträuchern, einzelner Bäume sowie weiterer Ruderalvegetation vorfinden.

Erschließung

Das Plangebiet wird ausschließlich über die Proraer Allee erschlossen, die im Süden an die Dollahner Straße sowie den Bahnübergang an der Landesstraße L29 anschließt. Insbesondere in Folge des Verkehrsflusses entlang der L29, welche die Haupterschließungsstraße des Rügener Ostens markiert, ist das nähere Umfeld des Plangebiets verkehrlich stark belastet.

Die nächstgelegenen Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs befinden sich im Binzer Zentrum (ca. 20 Gehminuten). Die nächste Bahnstation stellt der Binzer Hauptbahnhof dar, von wo aus die Regionalbahn R9 im Stundentakt zwischen Rostock bzw. Stralsund und Binz verkehrt. Weiterhin verbinden verschiedene ICE-Verbindungen das Ostseebad mit Berlin, München, Frankfurt (Main) sowie Köln. Zudem liegen innerhalb des Binzer Zentrums einige Busstationen, von welchen mehrmals in der Stunde verschiedene Busverbindungen innerhalb des Ortes Binz sowie zu umliegenden Gemeinden verkehren.

3. Übergeordnete Planungsvorgaben

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen, d.h. Bedenken aus Sicht der Landesplanung unterliegen nicht der gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gemeindlichen Abwägung, wonach bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. Die Ziele der Raumordnung sind zu beachten. Sie sind im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern formuliert und werden im Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern konkretisiert. Im Folgenden sind die für die vorliegende Planung relevanten Ziele der Raumordnung und Landesplanung aufgeführt.

3.2 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, Fortschreibung 2016

Die Gemeinde Binz wird im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) von 1993, zuletzt fortgeschrieben im Juni 2016, zum Mittelbereich (zusammengesetzt aus dem eigenen Nahbereich und den Nahbereichen der Grundzentren Garz / Rügen, Putbus, Sagard, Samtens, Sassnitz, Sellin / Baabe) gezählt, der zum Mittelzentrum Bergen auf Rügen gehört. Grundzentren sind laut LEP M-V als überörtlich bedeutsame Standorte von Einrichtungen der Daseinsvorsorge zu sichern (vgl. LEP M-V 2016, S. 26) und in ihrer Funktion als räumliche Versorgungs- und örtliche Wirtschaftsschwerpunkte zu stärken (vgl. ebd., S. 30).



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem LEP M-V, Fortschreibung 2016 (ohne Maßstab)

Die Gemeinde Binz wird im LEP M-V als Vorbehaltsgebiet für Tourismus und als Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt. Des Weiteren durchläuft ein überregionales Eisenbahnnetz die Gemeinde.

Der Sicherung der Funktionen für Tourismus und Erholung soll in den entsprechenden Vorbehaltsgebieten besonderes Gewicht beigemessen werden (LEP M-V 2016, S. 61). Naturbetonte Räume sollen der Erholung dienen sowie für Gäste zugänglich sein. Schutzgebiete sollen der Allgemeinheit ebenfalls zugänglich sein, um naturkundliche Informationszwecken zu dienen. In den Vorbehaltsgebieten Naturschutz und Landschaftspflege ist diesen beiden Faktoren besonderes Gewicht in Abwägungsprozessen beizumessen (vgl. LEP M-V 2016, S. 80).

Südlich des Plangebiets endet eine aus Bergen kommende Achse des überregionalen Straßennetzes. Weiterhin liegt der Geltungsbereich innerhalb eines Vorrangraums für die Speicherung von Wärmeenergie. Alle raumbedeutsamen Maßnahmen im Zusammenhang mit der Nutzung des tieferen Untergrundes dürfen die Wasserdargebote nicht beeinflussen (vgl. LEP M-V 2016, S. 89-90).

3.3 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern, 2010

Im Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) wird die Gemeinde Binz als Grundzentrum eingestuft (vgl. RREP VP 2010, S. 33). Für das Plangebiet sind sowohl die 1. Änderung des RREP (2013) als auch die 2. Änderung des RREP (2023) nicht von Relevanz. Grundzentren haben gemäß RREP VP die Aufgabe, die Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs zu versorgen. Sie sollen außerdem als überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt werden und Arbeitsplätze bereitstellen.

Das Plangebiet ist als Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Binz als Tourismusschwerpunkt ausgewiesen. Im Süden und Osten grenzt zudem ein Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege an, dass sich zwischen der Bundesstraße B 106, der Ostseeküste sowie dem Siedlungsbereich des Ostseebades Sellin erstreckt. Zudem besteht Anschluss an das regionale Straßen-, das überregionale Schienen- und an das überregional bedeutsame Radroutennetz, da der Radweg eine für den Alltag wichtige Verbindung zwischen Binz und Sassnitz darstellt und gleichzeitig Teil des touristisch relevanten „Ostseeküstenradwegs“ und des „Rügenradwegs“ ist. Das regionale Straßennetz verläuft in der südwestlichen Umgebung des Plangebiets. Auch im RREP VP wird im Osten des Geltungsbereichs ein Vorranggebiet Trinkwasser dargestellt.

Nach 4.1(3) RREP VP sollen zentrale Orte die Schwerpunkte der Wohnbauflächenversorgung bilden und sich funktionsgerecht entwickeln. Binz als Grundzentrum ist ein regionaler Schwerpunkt der wirtschaftlichen Entwicklung, was sich auch an den hohen Einpendler:innenzahlen ablesen lässt.

Mit der Bereitstellung von Flächen für den Wohnungsbau wird das Grundzentrum Ostseebad Binz seiner regionalen Funktion als Grundzentrum gerecht. Die Forderung nach einer sparsamen Inanspruchnahme von Natur und Landschaft (vgl. 4.1(7) RREP) wird durch eine verdichtete Bauweise (hoher Anteil Geschosswohnungsbau) sowie die Nachnutzung vorgenutzter Flächen (Parkplatz) erfüllt.

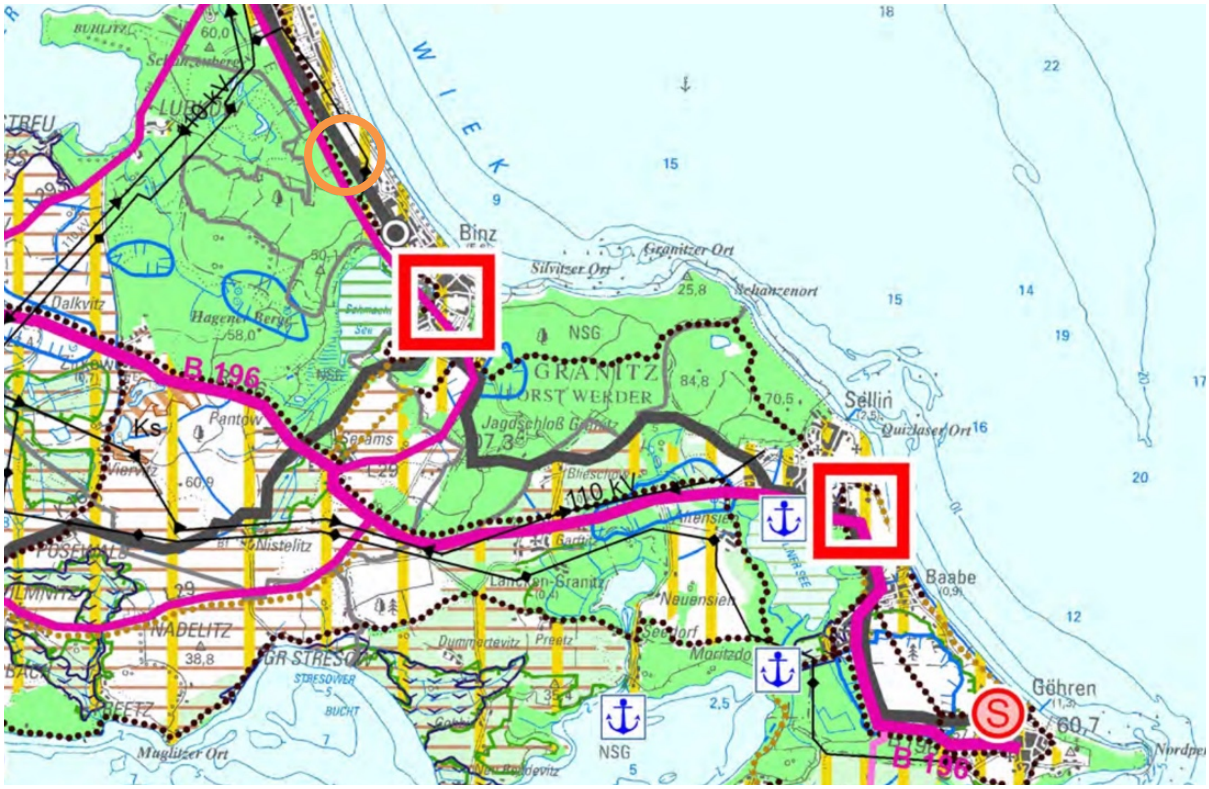


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem RREP VR, 2010 (ohne Maßstab)

Gemäß der Zielsetzung 4.1(4) RREP hat die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. Nach 4.1(2) RREP soll allgemein die Siedlungsentwicklung eine räumliche Zusammenführung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung,

Dienstleistung und Kultur befördern. Zudem ist nach Programmpunkt 4.1(6) der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben.

Mit der Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets auf einer großflächigen Parkplatzfläche entspricht die Gemeinde den regionalplanerischen Vorgaben. Der neue Wohnbaustandort liegt nah zu Angeboten der Nahversorgung (E-aktiv Markt in der Dünenstraße). Zudem beträgt die Entfernung zum Zentrum des Ostseebades lediglich 1,6 km, was rund 20 Gehminuten oder rund 6 Fahrtminuten mit dem PKW entspricht.

3.4 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern, Fortschreibung 2009

Der Gutachterliche Landschaftsrahmenplan (GRLP) weist für die Planungsregion 3 Vorpommern (VP) insgesamt sechs Fachkarten aus.



Abbildung 4: Ausschnitt aus der Karte I des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplans Vorpommern 2009 (ohne Maßstab)

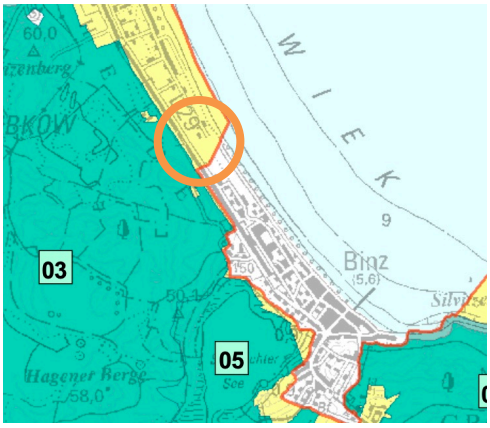


Abbildung 5: Ausschnitt aus der Karte II des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplans Vorpommern 2009 (ohne Maßstab)

Die Karte I „Analyse der Arten und Lebensräume“ stellt für die westliche, nördliche sowie südliche Umgebung des Plangebiets naturnahe Wälder sowie vereinzelt Wälder mit durchschnittlichen Strukturmerkmalen und im Norden Wälder mit deutlichen strukturellen Problemen dar. Die westlichen und nördlichen Wälder stellen größtenteils gleichwohl Schwerpunktvorkommen von Brut- und Rastvögeln europäischer Bedeutung dar. Im Osten des Gebiets ist ein naturnaher Küstenlebensraum mit einer natürlichen Küstendynamik und natürlichen Sukzessionsprozessen dar.

Gemäß der Karte II „Biotopverbundplanung“ liegt das Plangebiet in keinem Biotopverbundsystem. Es grenzt jedoch im Westen an einen Biotopverbund im engeren Sinne entsprechend §3 BNatSchG und im Norden an einen Biotopverbund im weiteren Sinne.

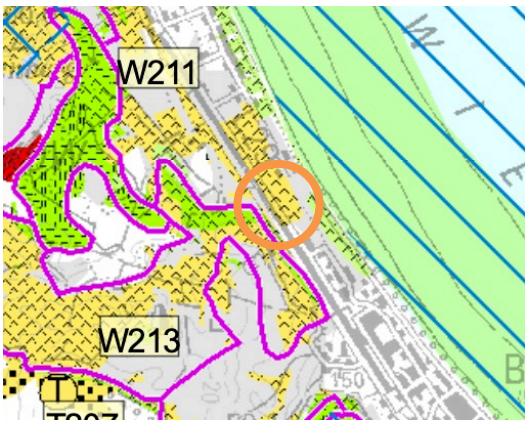


Abbildung 6: Ausschnitt aus der Karte III des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplans Vorpommern 2009 (ohne Maßstab)

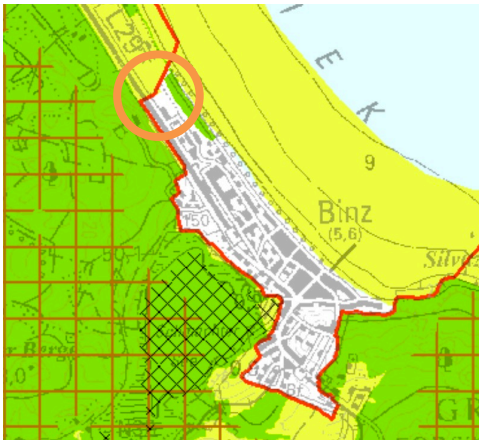


Abbildung 7: Ausschnitt aus der Karte IV des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplans Vorpommern 2009 (ohne Maßstab)

Während die Karte III „Schwerpunktbereiche und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen“ keine Inhalte für das Plangebiet aufweist, befindet sich in der Umgebung des Plangebiets eine erhaltende Bewirtschaftung überwiegend naturnaher Wälder mit überwiegend naturnahen Wäldern mit hoher naturschutzfachlicher Wertigkeit. Nordwestlich des Geltungsbereichs ist zudem eine ungestörte Naturentwicklung naturnaher Wälder ohne Nutzung vorzufinden.

In der Karte IV „Ziele der Raumentwicklung / Anforderungen an die Raumordnung“ grenzt das Plangebiet im Westen an einen Bereich mit herausragender Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen und einem Bereich mit besonderer Bedeutung zur Sicherung der Freiraumstruktur mit hoher Funktionsbewertung. Im Norden des Gebiets, sowie in der unmittelbaren östlichen Umgebung schließt sich ein Bereich mit besonderer Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen an.

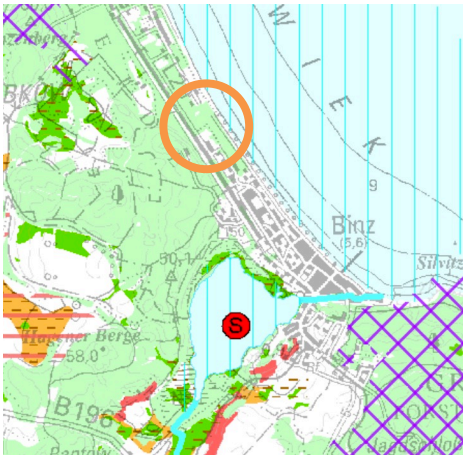


Abbildung 8: Ausschnitt aus der Karte V des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplans Vorpommern 2009 (ohne Maßstab)

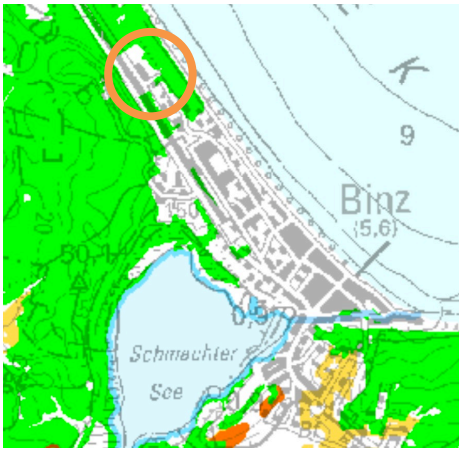


Abbildung 9: Ausschnitt aus der Karte VI des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplans Vorpommern 2009 (ohne Maßstab)

Während die Karte V „Anforderungen an die Landwirtschaft“ keine Inhalte für das Plangebiet selbst darstellt, sind jedoch in der direkten Umgebung gemeldete FHH-Gebiete sowie Europäische Vogelschutzgebiete dargestellt.

In Karte VI „Bewertung der potenziellen Wassererosionsgefährdung“ wird schließlich erkennbar, dass das Plangebiet in keinem potenziellen Wassererosionsgefährdungsgebiet im Offenland liegt.

3.5 Landschaftsplan Binz

Für die Gemeinde Binz liegt kein Landschaftsplan vor.

3.6 Flächennutzungsplan

Die wirksame 3. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Gemeinde Ostseebad Binz mit Stand vom 17.05.2019 stellt für das Plangebiet entlang der Proraer Allee gemischte Bauflächen, östlich angrenzend ein allgemeines Wohngebiet sowie weiter in Richtung Osten ein Sondergebiet „Ferienhäuser“ gemäß § 10 BauNVO dar. Weiter in Richtung Ostsee ist zudem eine Waldfläche dargestellt.

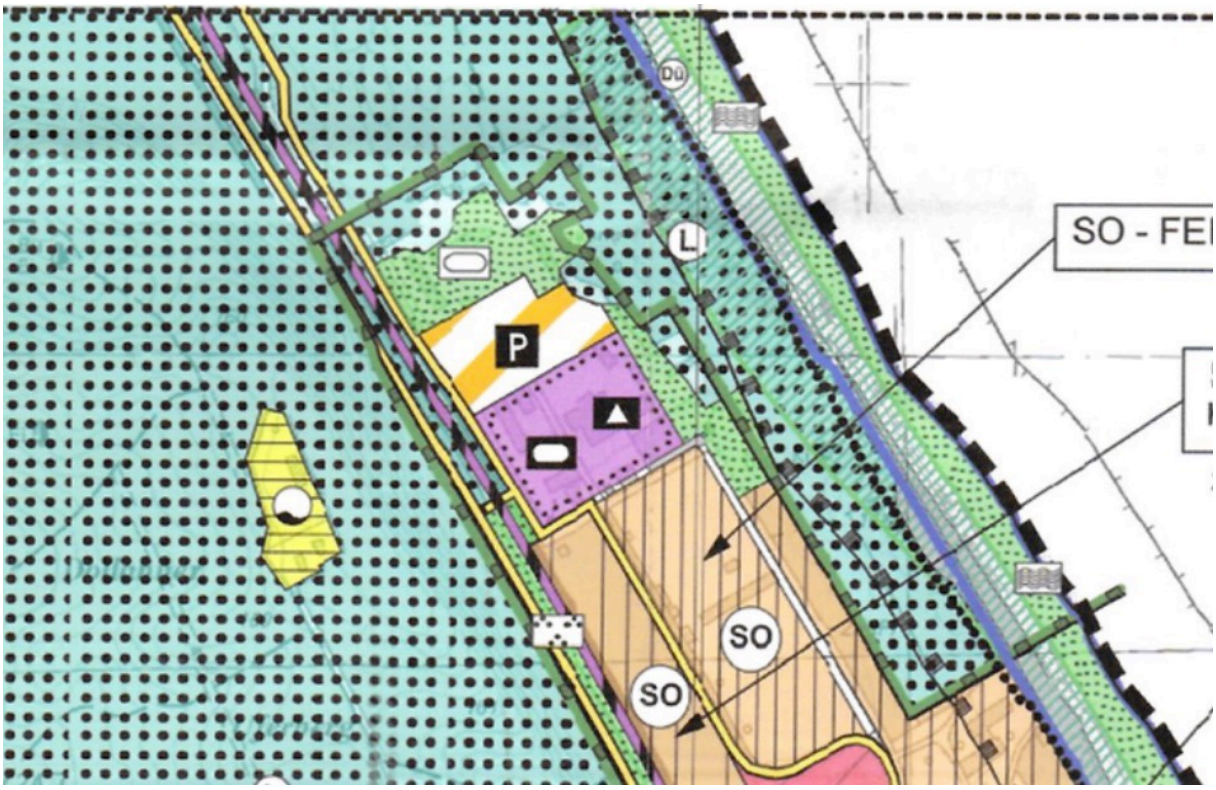


Abbildung 10: Ausschnitt aus dem FNP der Gemeinde Binz (ohne Maßstab)

Das Planvorhaben entspricht nicht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes in Form der 3. Änderung, weshalb es nicht die Vorgaben des Entwicklungsgebots nach § 8 Abs. 2 BauGB einhält. Aus diesem Grunde wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 geändert, damit die Bauleitplanung dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entspricht.

3.7 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.7.1 Bestehende Bebauungspläne

Nachfolgend soll eine chronologische Aufführung der zugrundeliegenden Bebauungsplanänderungen dargelegt werden, die für die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Alte Gärtnerei/MZO“ von Relevanz sind. Somit werden zunächst die wesentlichen Inhalte des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 9 von Mai 2006, dessen 1. Änderung von Mai 2011, die 2. Änderung von Dezember 2016 sowie die 3. Änderung von April 2025 erörtert. Die 2. Änderung grenzt dabei jedoch lediglich an das Plangebiet an und entwickelt damit keinen unmittelbaren Einfluss für die planungsrechtliche Situation des Plangebiets im Zuge der 4. Änderung.

Bebauungsplan Nr. 9 „Alte Gärtnerei/MZO“

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 9 „Alte Gärtnerei/MZO“ sah für den Geltungsbereich des aktuellen Plangebiets insbesondere die Planrechtschaffung von Freizeit-, Beherbergungs- und Sporteinrichtungen sowie den Schutz der vorhandenen Grün- und Waldflächen vor (vgl. Abbildung 11).

Im Wesentlichen setzte der westliche Teilbereich des Bebauungsplans die drei folgenden Sondergebiete fest:

- Ein Sondergebiet „Freizeiteinrichtungen“ (Gebäudegrundfläche von maximal 4.400 m^2; zwei Vollgeschosse; maximal zulässige Firsthöhe von 8 m) und eine Fläche für 302 Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
- Ein Sondergebiet „Beherbergungseinrichtungen“ (Gebäudegrundfläche von maximal 1.900 m^2; drei Vollgeschosse; maximal zulässige Firsthöhe von 15 m)
- Ein Sondergebiet „Sporteinrichtungen“ (Gebäudegrundfläche von maximal 3.700 m^2; ein Vollgeschoss; maximal zulässige Firsthöhe von 12 m)

Die öffentliche Zugänglichkeit einzelner Teilbereiche wurde über zusätzlich festgesetzte Gehrechte gesichert. Gemäß dem Schutz bestehender Grün- und Waldflächen setzte der nördliche Teilbereich öffentliche Grünflächen gemäß § 9 Abs. Nr. 1 BauGB mit zusätzlichen Anpflanzgeboten sowie „Flächen für Wald“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB fest. Teilbereiche der Waldflächen wurden hierbei jedoch als „zur Umwidmung in Grünflächen vorgesehene Bereiche“ ausgewiesen.

Darüber hinaus erstreckt sich über den gesamten Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB eine „Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“. Diese Umgrenzung behält ebenso für die 1. und 2. Änderung ihre Rechtskraft.

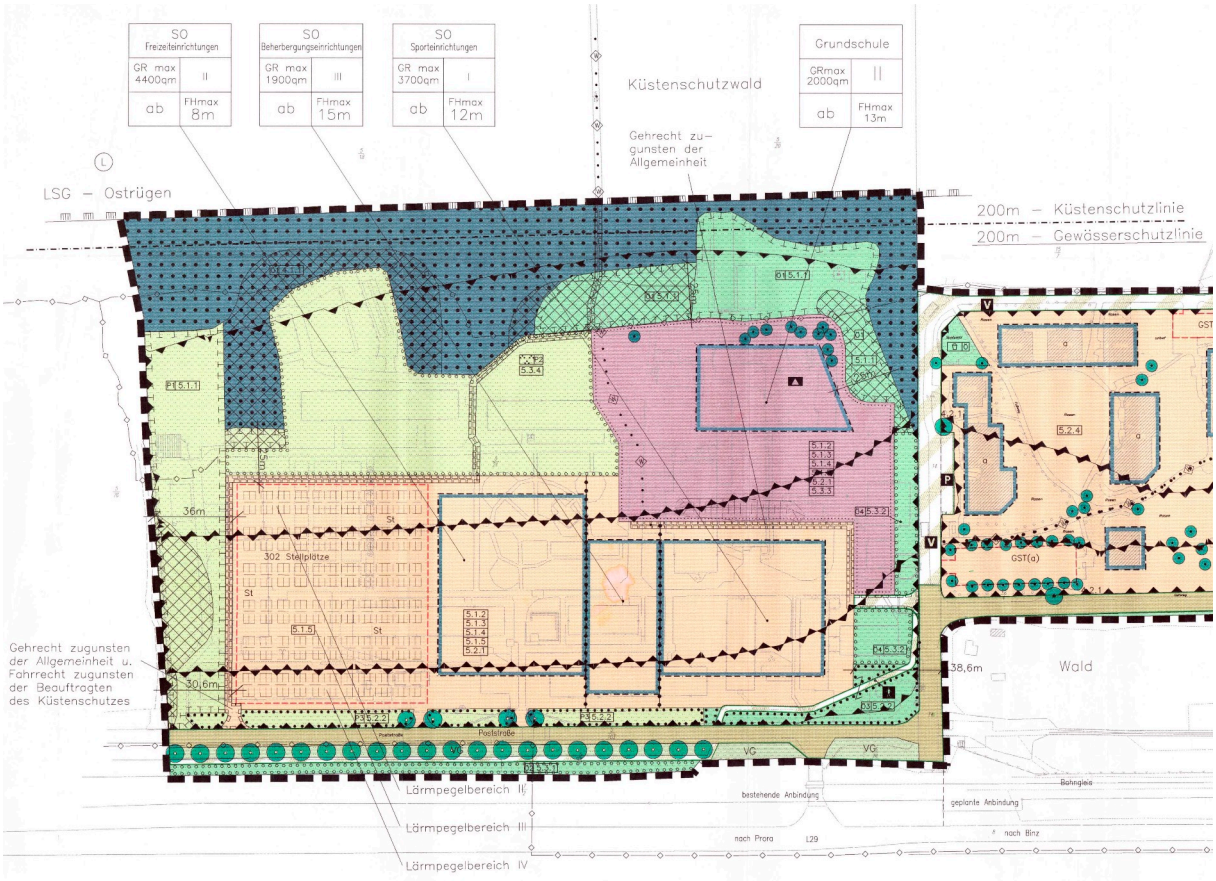


Abbildung 11: Ausschnitt aus dem BP Nr. 9 „Alte Gärtnerei/MZO“ der Gemeinde Binz (ohne Maßstab)

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Alte Gärtnerei/MZO“

Mit der 1. Änderung gingen folgende Änderungen zum ursprünglichen Bebauungsplan einher (vgl. Abbildung 12):

Der größte Teil des nördlichen Plangebiets wurde als private Grünanlage mit den Zweckbestimmungen „Sportplatz“ sowie „Parkanlage“ ausgewiesen. Damit wurden die zuvor an dieser Stelle festgesetzten Stellplätze im Wesentlichen aufgehoben. Darüber hinaus wurden im Norden sowie Nordosten des Bebauungsplans Teile des Landschaftsschutzgebiets Ostrügen sowie ein gemäß § 9 Abs. 6 BauGB freizuhaltender Waldabstand von 30 m festgesetzt. Die Grenze zwischen dem nördlichen zum zentralen Teilbereich des ursprünglichen Bebauungsplans markierte insbesondere eine zu erhaltende Baumreihe. Darüber hinaus wurde mit der 1. Änderung wiederum der zentrale Bereich des Bebauungsplans als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ festgesetzt. Südlich an diese Verkehrsfläche grenzte eine kleinere öffentliche Grünfläche an.

Der südliche Bereich des Bebauungsplans wurde als Fläche für den Gemeinbedarf mit der besonderen Zweckbestimmung „Sporteinrichtung“ festgesetzt. Darüber hinaus eröffnete eine mit Gehrechten versehene Wegeverbindung von der westlich gelegenen Straßenseite aus einen Strandzugang. Zudem wurde im südwestlichen Teilbereich eine weitere Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung als Fußgängerbereich festgesetzt. Diese führte durch einen Teil der westlich gelegenen öffentlichen Grünflächen.

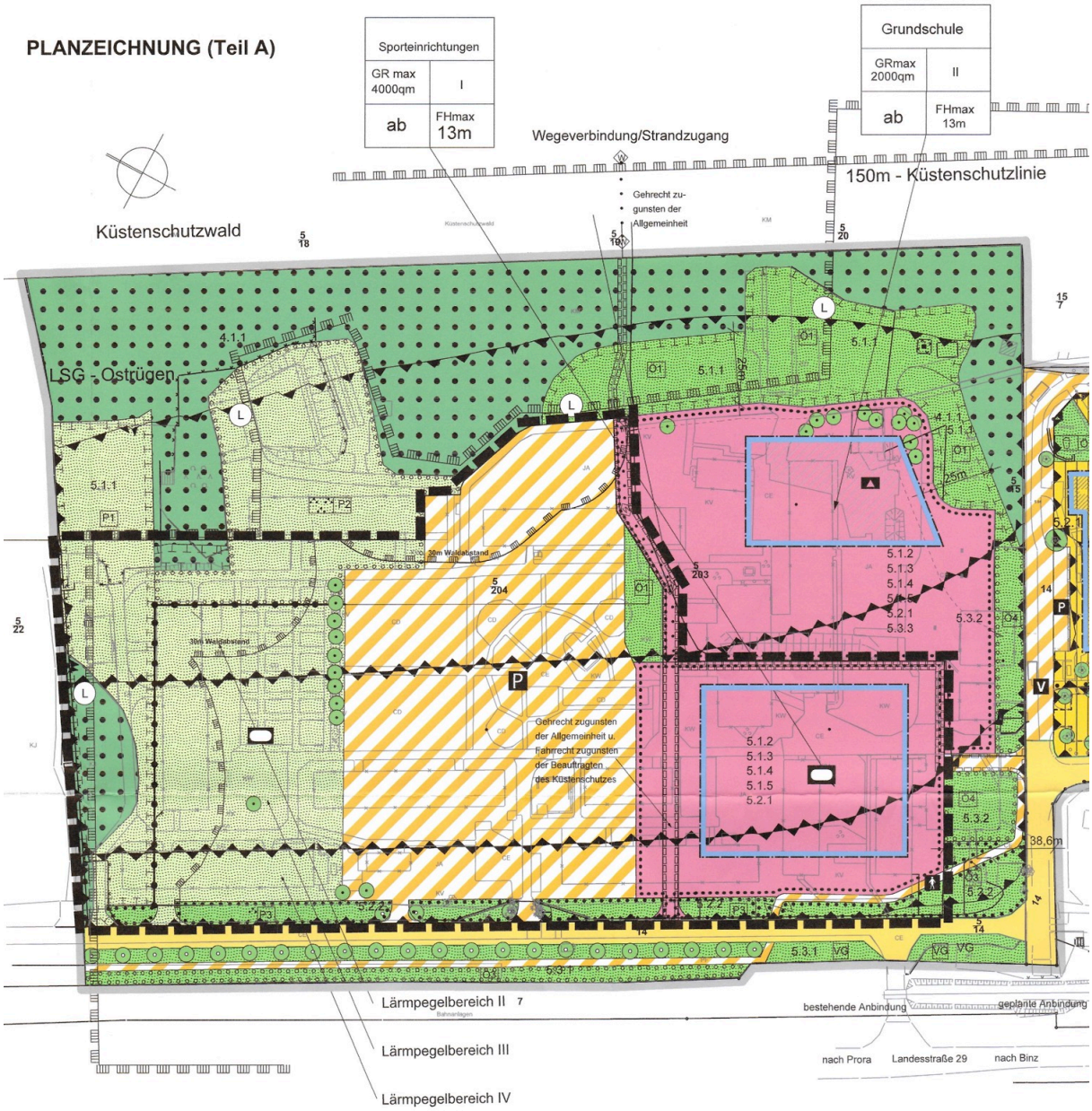


Abbildung 12: Ausschnitt aus der 1. Änderung des BP Nr. 9 „Alte Gärtnerei/MZO“ der Gemeinde Binz (ohne Maßstab)

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Alte Gärtnerei/MZO“ (angrenzendes, geltendes Planrecht)

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Alte Gärtnerei/MZO“ von Dezember 2016 grenzt südöstlich an das Plangebiet an (vgl. Abbildung 13). Mit der 2. Änderung wurde die funktionale Trennung der Gemeinbedarfsflächen bestehend aus den Teilbereichen „Grundschule“ und „Sporteinrichtungen“ aufgehoben. Diese sind folglich als Gemeinbedarfsfläche „Bildung“ zusammengefasst. Darüber hinaus wurden bestehende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche ersatzlos gestrichen. Nachdem die Sporthalle infolge dieser 2. Änderung des Bebauungsplans wiederum weiter östlich auf dem Gelände der Grundschule errichten worden ist, wurde die ursprüngliche Festsetzung aus Änderung Nr. 1 letztlich obsolet.

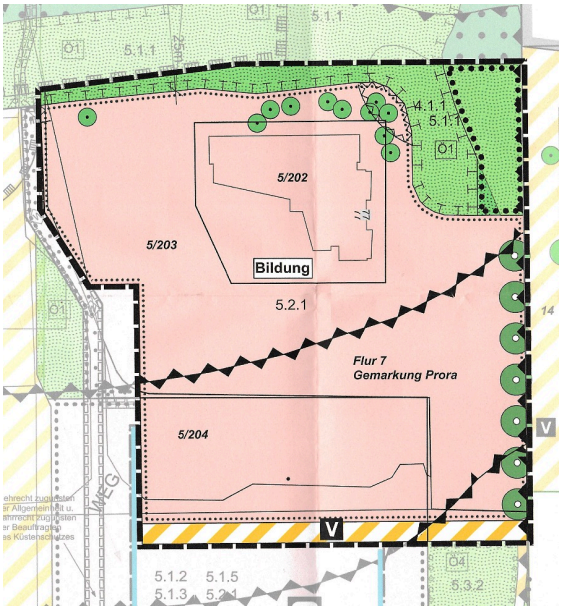


Abbildung 13: Ausschnitt aus der 2. Änderung des BP Nr. 9 „Alte Gärtnerei/MZO“ der Gemeinde Binz (ohne Maßstab)

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Alte Gärtnerei/MZO“

Der Bebauungsplan in der Fassung der 3. Änderung stellt das derzeit geltende Planungsrecht im Plangebiet dar. Es werden für das Plangebiet verschiedene Nutzungen festgelegt (vgl. Abbildung 14).

Im Großteil des Plangebiets werden entlang der Proraer Allee Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO festgesetzt. Der südliche Bereich der ehemals als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sportfläche“ ausgewiesenen Flächen wurde mit der 3. Änderung in ein Sonstiges Sondergebiet (SO) „Parkhaus“ überführt. Die ursprünglich dort vorgesehene Sporthalle wurde bereits auf dem Gelände der benachbarten Grundschule errichtet, wodurch die Flächen für eine Sportnutzung entbehrlich wurden. Als Ersatz für die wegfallende Parkplatzfläche wurde im Bereich des SO ein mehrgeschossiges, gewerblich betriebenes Parkhaus realisiert. In den allgemeinen Wohngebieten werden ergänzende Nutzungen bewusst nur untergeordnet zugelassen. Um die Wohnnutzung langfristig zu sichern werden konkurrierende und potenziell störende Nutzungen, insbesondere touristische Nutzungen wie Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen, ausgeschlossen. Ein weiterer Bestandteil der 3. Änderung war die Umwandlung einer bisher als Waldfläche festgesetzten Fläche im nordwestlichen Bereich in Bauflächen (WA). Begründet wird dies mit der Stärkung der zusammenhängenden

küstennahen Waldgebiete sowie der Verbesserung der städtebaulichen Nutzbarkeit angrenzender Flächen. In Richtung Küstenwald schließt an das allgemeine Wohngebiet ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ gemäß § 10 BauNVO an. Dieses wird für touristische Nutzungen vorgesehen. Südlich des WA 2 und des SO „Ferienhausgebiet“ ist schließlich eine Gemeinbedarfsfläche „Bildung“. Im nordöstlichen Bereich grenzen weiterhin Waldflächen an, die Teil des Landschaftsschutzgebiets Ostrügen sind. Die innere Erschließung im Plangebiet wird mittels Straßenverkehrsflächen sowie Straßenverkehrsflächen mit den besonderen Zweckbestimmungen „Fußgängerbereich“, „Verkehrsberuhigter Bereich“ und „Fuß- und Radweg“ gesichert.



Abbildung 14: Planzeichnung 3. Änderung

3.7.2 Angrenzende Bebauungspläne

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Alte Gärtnerei/MZO“ wird nicht von weiteren Bebauungsplänen tangiert, mit Ausnahme der oben aufgeführten 2. Änderung. Weitere Bebauungspläne grenzen ausschließlich an den Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 9 „Alte Gärtnerei/MZO“ an.

Somit befindet sich im Südwesten zwischen Dollahner Straße und L29 der Bebauungsplan Nr. 9a „Fischräucherei/ Museumsdorf“. Der Bebauungsplan setzt nach § 11 BauNVO das Sondergebiet „Museum, Kunsthandwerk und -handel“ fest. Ergänzend bestehen im Plangebiet Festsetzungen für die „Erhaltung von Bäumen“, eine Verkehrsfläche besonderer

Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ in Richtung Proraer Allee sowie eine private Grünfläche „Rondell“.

Südöstlich grenzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Schwimmhalle Thermalhotel“ an. Für die Teilfläche A im Westen ist ein sonstiges Sondergebiet „Hotel“, für die Teilfläche B im Osten im Wesentlichen eine Fläche für den „Erhalt von Bäumen“ ausgewiesen. Diese schließt Anpflanzungs-, Bindungs- sowie Erhaltungsgebote von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern mit ein.

3.7.3 Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Nördlich sowie östlich des Plangebiets befindet das LSG Ostrügen, welches geringfügig ebenso im Bereich von Waldflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt. Darüberhinausgehend grenzen weitere Waldflächen nach § 2 LWaldG M-V entweder an das Plangebiet an oder liegen ebenfalls innerhalb des Geltungsbereichs. Im Zuge des Ursprungsplans wurde für die Bebauung im Plangebiet eine Verringerung des Waldabstandes auf 25 m genehmigt. Diese Genehmigung wurde vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten ebenfalls für die 3. und 4. Änderung des Bebauungsplans bestätigt.

Des Weiteren befinden sich östlich des Geltungsbereichs Teile des Biotops Nr. 5925 „Küstendüne zwischen Binz und Prora“ nach § 20 LNatSchG M-V mit einer Fläche von insgesamt 158.681 m^2. Vorhabenbedingt sind jedoch keine Beeinträchtigungen des Biotops absehbar. Bodendenkmäler oder anderweitige Denkmäler sind nicht bekannt.



Abbildung 14: Schutzgebiete im Bereich des Plangebiets

4. Inhalt der Planung / Begründung der Festsetzungen

4.1 Bebauungskonzept

Im Plangebiet soll am nördlichen Siedlungsbereichsrand der Gemeinde Ostseebad Binz ein neues Quartier entstehen, welches sich neben der Vielfalt an Wohnnutzungen auch durch ein Großparkhaus für Tagesgäste sowie Pendler:innen auszeichnet. Mittels des Angebots verschiedener Wohnformen sollen unterschiedliche Bewohnergruppen angesprochen und eine sozial gemischte Bewohnerschaft gefördert werden. Entlang der Proraer Allee werden Mehrfamilienhäuser vorgesehen, in denen unter anderem auch altersgerechtes Wohnen angeboten

werden soll. Mittig zwischen den Gebäuden wird ein kleiner Quartiersplatz vorgesehen, der von der Proraer Allee kommend als Eingang zum Quartier dienen und entsprechend auch kleine gewerbliche Einheiten in der Erdgeschosszone aufweisen soll, die zur Belebung des Platzes beitragen. Ergänzt wird die Wohnbebauung entlang der Proraer Allee durch ein Großparkhaus im Süden des Plangebiets. Die Dollahner Straße umschließt jenes Parkhaus und schließt nördlich von diesem an die Proraer Allee an. Östlich der Bebauung in der „ersten Reihe“ führt zudem eine verkehrsberuhigte Erschließungsstraße von der Dollahner Straße kommend in das Quartier. In zweiter Reihe werden Townhouses vorgesehen, die eine Möglichkeit zur Eigentumsbildung bieten sollen. In Richtung Ostseeküste wird die Bebauung schließlich kleinteiliger, die verdichteten Strukturen lösen sich zugunsten freistehender Einzelhäuser auf, die als Villengebäude geplant werden. Durch die unregelmäßige Anordnung der fünf vorgesehenen Gebäude werden vielfältige Sichtachsen in Richtung des angrenzenden Küstenwalds ermöglicht. Während mittels der 3. Änderung des Bebauungsplans diese Gebäude in „dritter Reihe“ noch dem Ferienwohnen dienen sollten, werden hier nun auch Dauerwohnungen für Binzer:innen vorgesehen. Hierin besteht auch gleichzeitig die zentrale Anpassung im Rahmen der 4. Änderung. Ergänzend wird im Geltungsbereich weiterhin eine Fläche des angrenzenden Schulstandorts vorgesehen, welcher vorwiegend aufgrund bestehender Flurstücksgrenzen in den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung integriert wird und weitestgehend unabhängig von der weiteren baulichen Entwicklung besteht.

Der bauliche Entwicklungsstandort des Ostseebades Binz liegt angrenzend an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Grundschule, Sporthalle mit Vereinsnutzung) und ist bereits an das Verkehrsnetz und die Versorgungsinfrastruktur angeschlossen. Durch die Entwicklung des neuen Quartiers auf dem Gelände des ehemaligen Armeeferienlagers wird der bisher peripher gelegene Schulstandort städtebaulich integriert und der Siedlungskörper des Ostseebades durch dringend benötigten Wohnraum in unterschiedlichen Formen städtebaulich ergänzt.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Um die vorgesehene und städtebaulich gewünschte Nutzung des Wohnens zu ermöglichen, setzt der Bebauungsplan auf einer Fläche von insgesamt rund 2,8 ha und somit im Großteil des Plangebiets ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest.

Durch die Schaffung zusätzlicher baulicher Potenziale für Mehrfamilienhäuser mit Angeboten des altersgerechten Wohnens, Townhouses sowie Villen kann ein Beitrag zur Entlastung des Wohnungsmarktes geleistet werden. Die geplante Nutzung trägt zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums im Ostseebad Binz und damit zur Umsetzung der gemeindlichen Ziele bei. Ziel ist unter anderem die Realisierung von Wohnungen in nachgefragten, bereits erschlossenen Lagen. Hierfür soll das Flächenpotenzial für den Wohnungsbau erweitert und etwa durch die Schaffung von neuem Planrecht mobilisiert werden. Dem wird mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Alte Gärtnerei / MZO“ gefolgt. Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets soll darüber hinaus der Nachfrage nach naturbezogenem Wohnraum in qualitätvollen Lagen in Ostseeküstennähe entsprochen werden. Anstelle von Neubauten in dispersen Lagen soll durch die Aktivierung der bestehenden Brach- und Stellplatzfläche am Rand des Siedlungskörpers des Ostseebades benötigter Wohnraum entstehen. Hierbei wird auch den Bedarfen spezieller Nachfragegruppen entsprochen, indem Angebote des altersgerechten Wohnens in gut erschlossenen Lagen vorgesehen werden.

Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets wird gesichert, dass Wohnen die Hauptnutzung des Plangebiets bildet. Zugleich verbleiben Spielräume für eine wohngebietsverträgliche Form der Funktionsmischung. Die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete schließt nicht aus, dass einzelne Räume in Wohnungen gewerblich bzw. freiberuflich genutzt werden. Grundsätzlich sind freie Berufe, die im häuslichen Arbeitszimmer ausgeübt werden, denkbar. Somit kann der gewachsenen Bedeutung von Dienstleistungen, die im Zusammenhang mit der Wohnnutzung ausgeübt werden können, sowie von Telearbeitsplätzen, mit denen Unternehmen es ihren Mitarbeitern ermöglichen, ihre Arbeit vollständig oder zeitweise von zu Hause zu erledigen, Rechnung getragen werden. Zudem kann dadurch, dass untergeordnete gewerbliche oder freiberufliche Nutzungen in Wohnungen zulässig sind, eine sehr kleinteilige Funktionsmischung gefördert werden, die zu einer verkehrssparsamen Lebens- und Siedlungsform beiträgt. Innerhalb eines allgemeinen Wohngebiets sind planungsrechtlich zudem kleinere Dienstleistungsbetriebe, Arztpraxen, nicht störende Handwerksbetriebe und Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen, zulässig. Mit der Festsetzung wird daher auch der gesamtgemeindlichen Zielsetzung einer engen Verzahnung von Wohnen und Arbeiten entsprochen. Ausnahmsweise können auch Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden, sofern von diesen keine negativen Auswirkungen auf Wohnungen zu erwarten sind.

Planerisches Ziel ist, die Wohnnutzung im Quartier zu stärken und vor Verdrängung durch gewerbliche Nutzungen zu schützen. Hotels und Pensionen bieten nur temporäre Formen der Unterbringung an, tragen allerdings nicht zu einer stabilen und weitgehend konstanten Bewohnerschaft des Quartiers bei. Die Entstehung von Nachbarschaften und die Identifikation mit dem Wohnumfeld sind aber insbesondere für in relativ kurzen Zeiträumen entstehende und nicht über Jahrzehnte langsam wachsende Quartiere wichtig. Weiterhin soll die ermöglichte Wohnbauentwicklung der Bewohnerschaft des Ostseebades dienen. Aufgrund der prädestinierten Lage des Plangebiets in direkter Nähe der Ostseeküste besteht eine erhöhte Gefahr der Zweckentfremdung des vorgesehenen Wohnraums durch Ferienwohnungen, welcher jedoch langfristig zur Deckung des Wohnraumbedarfs gesichert werden soll. Mit der Ansiedlung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, sofern die Ferienwohnungen sind, können auch erhebliche Störungen verbunden sein, die in aller Regel mit der Größe des Betriebs zunehmen. Zum Beispiel lassen Betriebe des Beherbergungsgewerbes eine spürbare Zunahme des nächtlichen Verkehrs durch spät anreisende Gäste erwarten. Aus den genannten nutzungsstrukturellen und umweltrelevanten Gründen wird daher diese Nutzung im allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen.

Auch die sonst in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, da sie die gewünschte Art der Funktionsmischung bzw. den Quartierscharakter gefährden könnten. Im Plangebiet soll eine Wohnbebauung erfolgen, die sich in ihrer Dichte und Struktur in die bestehende, angrenzende Bebauung einfügt. Folglich sind an diesem Standort flächenintensive Betriebe städtebaulich nicht erwünscht. Insbesondere Gartenbaubetriebe sind im Plangebiet aufgrund ihrer nichtbaulichen Typik bei gleichzeitig hohen Flächenbedarfen nicht vertretbar und sollen deshalb unzulässig sein. Gartenbaubetriebe werden auch ausgeschlossen, weil sie in der Regel größere Flächen benötigen, um effizient wirtschaften zu können. Die damit einhergehenden Emissionen durch nächtliche Beleuchtung, den Betrieb von Bewässerungsanlagen und An- sowie Abfahrten können zu Störungen des Umfeldes führen und damit zu einer Einschränkung der betrieblichen Abläufe. Weiterhin sind die Flächen aufgrund ihrer qualitätvollen Lage (Nähe zu Waldflächen und zur Ostseeküste) für eine Wohnbauentwicklung prädestiniert.

Schließlich werden ergänzend Tankstellen ausgeschlossen, da ihr häufig 24-stündiger Betrieb ebenfalls ein erhebliches Störpotenzial für die Wohnnutzung mit sich bringt. Ihr Ausschluss beugt möglichen Störungen und Beeinträchtigungen durch Lärm- und Schadstoffimmissionen in Folge des Kunden- und Lieferverkehrs vor. Tankstellen sind zudem unerwünscht, weil sie sich nicht in die beabsichtigte Bebauung integrieren lassen und das Ortsbild – auch durch ihre Werbeanlagen – deutlich entwerten würden. Der Ausschluss ist von besonderer Bedeutung, dass die Hauptverkehrsstraße der Proraer Allee einen potenziell interessanten Standort für diese Nutzung darstellt.

Um die grundlegende planerische Zielsetzung planungsrechtlich abzusichern und um Fehlentwicklungen zu verhindern, werden aus dem im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen:

> *Im Allgemeinen Wohngebiet (Teilgebiete WA 1 – WA 3) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, sofern sie Ferienwohnungen sind, Gartenbaubetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO sowie Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO unzulässig.*
>
> (vgl. Textliche Festsetzung (Teil B) Nr. 1.1)

Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets und der diesbezüglich getroffenen Festsetzung werden zugleich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Nutzungsmischung am Quartiersplatz – der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ an der Proraer Allee – geschaffen. Gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im WA ausnahmsweise zulässig. Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 werden hierbei lediglich Ferienwohnungen ausgeschlossen. Demzufolge können auch im Bereich des Quartiersplatzes die erwünschten öffentlichkeitswirksamen Gewerbenutzungen, beispielsweise ein Bäcker, in der Erdgeschosszone realisiert werden. Diese sollen zur Belebung des Quartierseingangs beitragen und eine sinnvolle nutzungsstrukturelle Ergänzung der vielfältigen Wohnformen im Plangebiet darstellen.

Weiterhin wird im Rahmen der Bebauungsplanänderung das bestehende Großparkhaus planungsrechtlich gesichert. Dieses zeichnet sich aufgrund der Lage an der Proraer Allee durch eine gute Erreichbarkeit aus und dient unter anderem der Deckung der großen Nachfrage nach Stellplätzen für (Tages-)Besucher:innen sowie Pendler:innen im Gemeindegebiet. Zudem kann durch das Parkhaus der Pkw-Verkehr bereits am Gemeindeeingang in direkter Nähe zur Ostseeküste als beliebtes Besucherziel abgefangen und so zu einer Reduzierung der Verkehrsbelastung im Kernort des Ostseebades beigetragen werden.

Die geplante Nutzung des Parkhauses lässt sich nicht in den Baugebietstypen der §§ 2 bis 10 BauNVO abbilden. Keines der Baugebiete der BauNVO dient hauptsächlich dem Zweck, Stellplatzanlagen wie eben ein Großparkhaus unterzubringen, gleichwohl diese in verschiedenen Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässig wären. Da aber die geplante Nutzung des Parkhauses die alleinige Nutzung des Teilbereichs im Plangebiet darstellt, käme es bei der Ausweisung eines der in der BauNVO aufgeführten Baugebiete zu einem sogenannten Etikettenschwindel, da die Zweckbestimmung des Baugebiets zwangsläufig nicht gewahrt wäre. Aus diesem Grund bleibt nur die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebiets mit

entsprechender Zweckbestimmung, weshalb für die entsprechenden Flächen ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Parkhaus“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt wird.

Sämtliche andere Nutzungen, die dem geplanten Parkhaus entgegenstehen, sollen darüber hinaus verhindert werden, damit das Planungsziel sicher erreicht werden kann. Dementsprechend wird im Bebauungsplan festgesetzt:

> *Das Sonstige Sondergebiet „Parkhaus“ dient der Zulässigkeit eines Parkhauses einschließlich der dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen.*
>
> (vgl. Textliche Festsetzung (Teil B) Nr. 1.2)

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Die zur Realisierung des Bebauungsplanes erforderlichen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung werden durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), Zahl der Vollgeschosse sowie Gebäuden getroffen. Zusammen mit den Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche wird so das jeweils zulässige dreidimensionale Baufeld klar definiert. Diese Festsetzungen gewährleisten, dass sich die Bebauung ortsbildverträglich einfügt bzw. das Plangebiet in einer behutsamen Weise entwickelt. Diese Festsetzungen bilden den Rahmen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

4.3.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Im Allgemeinen Wohngebiet werden entsprechend der vorgesehenen Bebauung differenzierte Grundflächenzahlen festgesetzt. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung in den Baugebieten ist jeweils auskömmlich, um das beabsichtigte städtebauliche Konzept zu realisieren. Im WA 1 entlang der Proraer Allee wird eine GRZ von 0,6, im mittigen WA 2 von 0,4 sowie in Richtung des Küstenwaldes im WA 3 eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Schließlich wird im SO „Parkhaus“ eine GRZ von 0,8 planungsrechtlich gesichert. Durch die festgesetzten Grundflächenzahlen werden – mit Ausnahme des WA 1 – die Orientierungswerte des § 17 Abs. 1 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten und in Sonstigen Sondergebieten zum Maß der baulichen Nutzung eingehalten. Im WA 1 wird durch die GRZ der Orientierungswert von 0,4 überschritten. Dies ist städtebaulich gerechtfertigt, um durch eine Konzentration der Baukörper entlang der Proraer Allee eine möglichst flächensparende Entwicklung des neuen Quartiers in dem straßenseitigen Bereich zu bewirken, die auch hinsichtlich des Ortsbildes erstrebenswert ist. Zudem ermöglicht die verdichtete Bebauung, entlang der viel befahrenen Proraer Allee straßenbegleitende Gebäudekörper als Schallbarriere gegen den Verkehrslärm auszubilden. Durch die verdichtete Bebauung kann die östlich anschließende Bebauung im Plangebiet von Schallimmissionen abgeschirmt werden, was die Entwicklung qualitätvoller Wohnformen ermöglicht. Die in Teilen verhältnismäßig hohe bauliche Dichte ist somit im Sinne einer qualitätvollen Quartiersentwicklung städtebaulich gerechtfertigt.

Trotz der Überschreitung des Orientierungswertes verbleibt bei gesamtheitlicher Betrachtung des Plangebiets ein angemessener oberirdischer Flächenanteil für die Gartennutzung, sodass auch der Nähe zum Küstenwald und der Ostsee entsprechend ein durchgrüntes und naturnahes Quartier ermöglicht wird. So wird auch nicht davon ausgegangen, dass es durch die größere Beanspruchung von Fläche zu maßgeblich größeren Auswirkungen auf die

Umweltschutzgüter kommt. Weiterhin sind auch Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die über den Orientierungswerten des § 17 BauNVO liegende GRZ im WA 1 aus vorgenannten Gründen nicht zu befürchten.

In die Berechnung der überbaubaren Grundfläche sind alle baulichen Anlagen einzubeziehen. Dabei darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige Grundfläche für die Hauptnutzung durch die Grundflächen von Nebenanlagen um bis zu 50 v. Hundert überschritten werden. Nach aktuellem Planungsstand wird diese jedoch in Teilbereichen des Plangebiets überschritten, was aber für die Umsetzung des konkret beabsichtigten städtebaulichen Konzepts erforderlich ist. Der Bebauungsplan kann gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO abweichende Bestimmungen treffen, wie im Folgenden festgesetzt wird:

> *Im WA 2 und WA 3 ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bzw. 0,3 gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO für Tiefgaragen und ihre Zufahrten sowie erforderliche Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.*
>
> (vgl. Textliche Festsetzung (Teil B) Nr. 2.1)

Die Erforderlichkeit der ermöglichten Überschreitungen der festgesetzten GRZ von 0,4 bzw. 0,3 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 resultiert im Wesentlichen aus den vorgesehenen Tiefgaragen. Diese ermöglichen eine städtebaulich vorteilhafte Unterbringung der für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze. Es wird nicht davon ausgegangen, dass es durch die größere Beanspruchung von Fläche zu maßgeblich größeren Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter kommt, da beispielsweise die nicht überbauten und nicht durch Nebenanlagen beanspruchten Flächen von Tiefgaragen zu begrünen sind (vgl. Textliche Festsetzung (Teil B) Nr. 9.2) und somit ein reduzierter Grünflächenanteil vermieden wird. Weiterhin dient die höchstzulässige Versiegelung der Realisierung des zugrundeliegenden städtebaulichen Konzepts. So ermöglicht diese die Herstellung von Erschließungswegen, Fahrradabstellflächen, Standflächen für Abfallbehälter oder auch Stützmauern, auch wenn die hierfür erforderliche Versiegelung die festgesetzte GRZ in den WA 2 und 3 um mehr als 50 v. Hundert überschritten wird.

4.3.2 Höhe baulicher Anlagen

Um auch langfristig städtebauliche Missstände auszuschließen, werden nachfolgend die entsprechenden Festsetzungen zur Höhengestaltung der Neubauten getroffen. Für die Gebäude werden eine Anzahl der Vollgeschosse beziehungsweise die Gebäudehöhe in Metern über dem Bezugspunkt als Höchstmaß festgesetzt. Die festgesetzten Vollgeschosse im Sinne der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern, mit denen Regelgeschosse von meist drei Metern Höhe gemeint sind, und die Gebäudehöhen ermöglichen in Verbindung mit den getroffenen Baugrenzen die Umsetzung des planerisch gewünschten, architektonischen und städtebaulichen Konzepts.

Grundsätzlich wird festgesetzt, dass die Zahl der zulässigen Vollgeschosse um ein Vollgeschoss überschritten werden darf, sofern dieses Geschoss auf mindestens 90 Prozent der Außenwandlänge um mindestens 1,2 m eingerückt wird und maximal 66 Prozent der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses aufweist. Mit den Voraussetzungen für die Überschreitungsmöglichkeit wird sichergestellt, dass mit der Überschreitung keine städtebaulich

negativen Auswirkungen einhergehen. Mit der Begrenzung auf 2 Drittel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses wird der im deutschen Raum verbreiteten Maßgabe eines ohnehin zulässigen Dachgeschosses entsprochen, das jedoch nach § 2 Abs. 6 LBauO M-V als weiteres Vollgeschoss zu betrachten wäre. Durch den vorgesehenen Rücksprung des zusätzlichen Geschosses wird auch einer Verschärfung der Abstandsflächensituation entgegengewirkt. Mithilfe der folgenden Festsetzung wird somit die Vollgeschossdefinition nach § 2 Abs. 6 LBauO M-V im Rahmen des Bebauungsplans ergänzt, um somit eine Realisierung vermeintlicher klassischer Staffelgeschosses zuzulassen:

> *Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse darf um ein Vollgeschoss überschritten werden, wenn dieses Geschoss auf mindestens 90% der Außenwandlänge des darunterliegenden Geschosses um mind. 1,2 m eingerückt ist und maximal 66% der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses aufweist. Oberhalb dieses Vollgeschosses sind weitere Geschosse, die gemäß § 87 Abs. 2 LBauO M-V kein Vollgeschoss darstellen, nicht zulässig.*
>
> (vgl. Textliche Festsetzung (Teil B) Nr. 2.2)

Für die Bebauung im WA 1 und WA 2 werden drei Vollgeschosse, im WA 3 wiederum vier Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Im Bereich des SO „Parkhaus“ wird auf die Festsetzung der Geschossigkeit verzichtet. Stattdessen wird eine Gebäudehöhe von 17 m über dem definierten Bezugspunkt als Höchstmaß planungsrechtlich gesichert. Der Bezugspunkt wird entsprechend in der Planzeichnung zeichnerisch verortet und zusätzlich textlich festgesetzt:

> *Der Bezugspunkt für die Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe (GH) im SO „Parkhaus“ wird mit 5,30 m über Normalhöhennull (NHN) bestimmt.*
>
> (vgl. Textliche Festsetzung (Teil B) Nr. 2.4)

Mit diesem Maß der baulichen Nutzung wird im Hinblick auf das Ortsbild in etwa der südlich angrenzenden benachbarten Bebauung entsprochen, sodass sich die Gebäude trotz ihrer teils flächenmäßig größeren Bebauung in das bauliche Umfeld einfügen. Somit kann durch die Festsetzung der höchstzulässigen Vollgeschosse und der Gebäudehöhen verträgliche Gebäudekubaturen ermöglicht werden.

Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes können durch unmaßstäbliche Dachaufbauten hervorgerufen werden. Dachaufbauten sind jedoch für die Haustechnik sowie für Fahrstuhlüberfahrten erforderlich. Des Weiteren sind Überschreitungen der Gebäudehöhe zur Realisierung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen notwendig. Die festgesetzten Gebäudehöhen können daher für Dachzugänge, sonstige Dachaufbauten, technische Anlagen (wie zum Beispiel Zu- und Abluftanlagen, Fahrstuhlüberfahrten) sowie Geländer um bis zu 2 m überschritten werden. Zudem sind freistehende Antennenanlagen unzulässig. Um eine wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch unmaßstäbliche Dachaufbauten zu vermeiden, wird folgende Festsetzung getroffen:

> *Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe ist durch technische Aufbauten wie z.B. Anlagen der Haus- und Klimatechnik, Anlagen zur Nutzung von*

Solarenergie sowie andere technische Aufbauten nur bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Freistehende Antennenanlagen sind unzulässig.

(vgl. Textliche Festsetzung (Teil B) Nr. 2.3)

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen, innerhalb derer die Hauptanlagen errichtet werden dürfen, werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Im WA 1 werden mittels Baugrenzen entlang der Proraer Allee drei rechteckige Baufelder ausgewiesen. Das nördlichste weist hierbei eine Tiefe von 41 m sowie eine Länge von 65 m auf. Das mittlere Baufeld erstreckt sich bei einer Tiefe von 33,6 m über eine Länge von bis zu 92 m entlang der Proraer Allee. Schließlich misst das südlichste Baufeld eine Tiefe von 35,1 m sowie eine Länge von 55,9 m. In einigen Bereichen des Plangebiets wird die Regelungswirkung von Baugrenzen aus städtebaulichen Gründen nicht für ausreichend erachtet, um den gewünschten Städtebau zweifelsfrei zu erreichen. Es handelt sich dabei um jene Bereiche, in denen eine besondere architektonische Fassung des vorgesehenen Quartiersplatzes erreicht werden soll. Es werden in diesen Bereichen daher auf der Grundlage von § 23 Abs. 1 und 2 BauNVO Baulinien festgesetzt, die sicherstellen sollen, dass unabhängig von den späteren Eigentumsverhältnissen und etwaigen nachbarschaftlichen Regelungen die städtebaulich gewünschten Strukturen realisiert werden. Ein Zurückweichen der Bebauung ist hier nicht gewünscht. Das mittlere Baufeld des WA 1 wird im Süden durch eine Baulinie begrenzt, mithilfe derer der vorgesehene verkehrsberuhigte Bereich als eine Art Quartiersplatz städtebaulich gefasst werden soll. Auch im WA 2 wird der Fußgängerbereich mittels einer Baulinie städtebaulich gefasst. Ansonsten werden im WA 2 die beiden Baufelder ebenfalls mittels der zeichnerischen Festsetzung von Baugrenzen definiert. Für die Errichtung der vorgesehenen Townhouses werden hier ein nördliches, 13 m tiefes und 66,6 m langes Baufeld sowie ein südliches Baufeld mit einer Tiefe von 20 m sowie einer Länge von 92 m ausgewiesen. Im WA 3 werden entsprechend der angestrebten kleinteiligeren Bebauung mit Villengebäuden fünf deutlich kleinere, unregelmäßig angeordnete Baufelder mit einer quadratischen Grundfläche von 20 x 20 m festgesetzt.

In Richtung Ostseeküste wird die Bebauung schließlich kleinteiliger, die verdichteten Strukturen lösen sich zugunsten freistehender Einzelhäuser auf, die als Villengebäude geplant werden. Durch die unregelmäßige Anordnung der fünf vorgesehenen Gebäude werden vielfältige Sichtachsen in Richtung des angrenzenden Küstenwalds ermöglicht. Im Bereich des SO wird ein Baufeld für das vorgesehene Großparkhaus planungsrechtlich gesichert. Dieses weist eine Ausdehnung von 51,3 x 41,6 m auf.

Grundsätzlich müssen alle baulichen Hauptanlagen innerhalb der in den einzelnen Baugebieten festgesetzten Baugrenzen liegen. Zulässig sind lediglich geringfügige Unter- und/oder Überschreitungen. Dies gilt auch für Balkone und Terrassen, da diese in der Regel als Gebäudeteil im Sinne des § 23 Abs. 3 BauNVO anzusehen sind. Die genannten Elemente sind jedoch in den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nicht berücksichtigt und werden im Bebauungsplan auch nicht in Form einer präzisen Baukörperfestsetzung gesichert, da dies erst auf der Grundlage von durchgearbeiteten architektonischen Konzepten möglich wäre.

Dennoch soll die Realisierung von Balkonen und Terrassen planungsrechtlich ermöglicht werden, da sie zur Schaffung von Wohnungen nach heutigem Standard erforderlich sind. Die auf der Grundlage von § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO mögliche geringfügige Überschreitungsmöglichkeit von Baugrenzen um 1,5 m ist dabei für Balkone und insbesondere für Terrassen knapp bemessen. Der Bebauungsplan setzt daher auf Grundlage von § 23 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO dort, wo es städtebaulich verträglich ist, weitere nach Art und Maß bestimmte Ausnahmen fest, die über die geringfügigen Überschreitungsmöglichkeiten hinausgehen:

> *Im WA 3 können, außer an den mit (A) gekennzeichneten Fassaden, ausnahmsweise Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch Balkone bis zu einer Tiefe von 2 m auf höchstens einem Drittel der Länge der Fassade jeden Geschosses sowie in den Erdgeschossen durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 2 m zugelassen werden.*
>
> (vgl. Textliche Festsetzung (Teil B) Nr. 3.1)

Die in der Festsetzung genannten Bereiche sind städtebaulich vergleichsweise unempfindlich in Bezug auf eine variable Fassadengestaltung. Im Bereich des WA 1 und 2 werden durch die Ausweisung der Baugrenzen die zur Verfügung stehenden Flächen bereits großzügig ausgereizt, weshalb hier auf die planungsrechtliche Sicherung weiterer Überschreitungsmöglichkeiten verzichtet wird. Die Bereiche des WA 3 zeichnen sich hingegen durch ihre großzügige Dimensionierung aus, sodass die positiven Auswirkungen einer durch vortretende Bauteile gegliederten Fassade nicht durch eine zugleich hervorgerufene Beengung öffentlich wahrnehmbarer Räume konterkariert werden. Durch die festgesetzten maximalen Überschreitungen wird die Regelungswirkung der festgesetzten Baugrenzen im Hinblick auf die Schaffung einheitlicher Baufluchten nicht untergraben und die Gebäudefassaden können optisch nicht übermäßig von Balkonen dominiert werden. Da ein wesentliches Zurückbleiben des Hauptbaukörpers hinter der Baugrenze aufgrund der baukörperbezogenen Festsetzung der Baufelder, die nur kleine Spielräume lässt, insgesamt unwahrscheinlich ist, stellt das festgesetzte Maß von 2 m das Höchstmaß für Balkone und Terrassen dar. Die festgelegte Größenbeschränkung stellt somit sicher, dass das Verhältnis zwischen Wohngebäude und Balkonen beziehungsweise Terrassen in den Proportionen angemessen ist und ermöglicht gleichzeitig für die Bewohner gut nutzbare Außenwohnbereiche in angemessener Größe. Auch wenn vereinzelt größere Balkone und Terrassen entstehen sollten, weil Gebäude hinter der Baugrenze zurückbleiben, werden die Regelungsziele der Festsetzung nicht in Frage gestellt, da es sich wie beschrieben um die städtebaulich eher robusten Teilbereiche des Plangebiets handelt. Aufgrund der prominenten Lage der Bebauung im WA 3 entlang des Uferweges am Küstenwald soll durch eine Beschränkung der Überschreitungsmöglichkeit für Terrassen auch in der Erdgeschosszone die Außenwirkung von möglichen Vorbauten begrenzt werden. Daher werden auch Terrassen in ihrem Ausmaß beschränkt, während für sie sonst häufig ein größeres Maß hinsichtlich der Überschreitungsmöglichkeiten festgesetzt wird. Trotzdem wird auf eine Beschränkung in der Breite bezogen auf die jeweilige Fassadenlänge verzichtet, da Terrassen städtebaulich weniger wirksam werden als Balkone.

Durch die festgesetzten Ausnahmebedingungen ist sichergestellt, dass durch die Überschreitung die städtebauliche Grundordnung des Funktionsplans in ihrer Gesamtwirkung und insbesondere in ihrer hochbaulichen Raumwirkung nicht gefährdet wird. Zudem werden negative Auswirkungen von außerhalb der Baugrenzen gelegenen Balkonen und Terrassen im Hinblick

auf die Belichtung angrenzender Nutzungen gemindert. Weiterhin wird mithilfe des Ausschlusses der mit „(A)“ gekennzeichneten Fassaden ein Hineinragen von Balkonen oder Terrassen in den Waldabstand vermieden. Sofern die in der Festsetzung genannten Voraussetzungen erfüllt sind, sollen die Balkone und Terrassen genehmigt werden. Im Zusammenhang mit der Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone und Terrassen sind dabei in Einzelfällen auch Belange des Baumschutzes zu beachten (Straßenbäume und Privatbaumbestand).

Neben der planungsrechtlichen Steuerung der überbaubaren Grundstücksfläche durch die Festsetzung von Baugrenzen und -linien wird ergänzend eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan zur Zulässigkeit von oberirdischen Garagen und überdachten Stellplätzen getroffen, die verhindern soll, dass eine ortsbildunverträgliche Entwicklung stattfindet.

> *Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.*
>
> (vgl. Textliche Festsetzung (Teil B) Nr. 3.2)

Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass eine einheitliche Raumkante ausgebildet wird und eine schluchtartige Bebauung durch Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) verhindert wird. Mithilfe der textlichen Festsetzung sollen die unbebauten und naturbelassenen Bereiche im Plangebiet weitestgehend vor einer baulichen Beeinträchtigung geschützt werden. Diese ausschließend wirkende Regelung kommt dabei auch dem Schutz der natürlichen Bodenfunktionen und dem schonenden Umgang mit Boden und Fläche zugute.

Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird das Abstandsflächenrecht gemäß § 6 LBauO M-V nicht außer Kraft gesetzt. Durch die Ausweisung der Baufelder wird der Mindestabstand von 3 m gemäß § 6 Abs. 5 LBauO M-V zu den Grundstücksgrenzen eingehalten. Mit der Festlegung der o.a. Baugrenzen können somit ausreichend Abstandsflächen eingehalten sowie ein Mindestmaß an Eingrünung des Grundstücks ermöglicht werden.

Für die Baufelder im Bereich des WA 2 wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Im WA 1 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese entspricht der offenen Bauweise, jedoch ist die Längenbeschränkung von 50 m gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO aufgehoben. Hierdurch wird sichergestellt, dass parallel zur Proraer Allee ein durchgängiger Gebäuderiegel mit einer entsprechenden Länge entstehen kann, welcher hinsichtlich des Verkehrslärms ausgehend von der Proraer Allee als Lärmbarriere für die östlich angrenzenden Baufelder sowie den Küstenwaldbereich fungiert. Dementsprechend wird folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

> *Im WA 1 gilt die abweichende Bauweise. Diese entspricht der offenen Bauweise, jedoch ist die Längenbeschränkung aufgehoben.*
>
> (vgl. Textliche Festsetzung (Teil B) Nr. 4.1)

4.5 Fläche für den Gemeinbedarf

Im Plangebiet wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt. Diese liegt am Geltungsbereichsrand und gehört nutzungsstrukturell zum angrenzenden Schulstandort außerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung. Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf ist keine weitere bauliche Entwicklung des Schulstandorts

vorgesehen. Vielmehr resultiert die Berücksichtigung der Fläche im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans ausschließlich aus den bestehenden Flurstückszuschnitten, die eine Integration dieser Fläche in das Plangebiet erforderlich machen.

4.6 Verkehrliche Erschließung

4.6.1 Erschließung

Das Plangebiet liegt an der Proraer Allee und der Dollahner Straße, worüber die Erschließung sowie die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz erfolgen. Beide Straßen werden als Straßenverkehrsflächen zeichnerisch im Bebauungsplan festgesetzt. Die Dollahner Straße führt östlich und nördlich des SO „Parkhaus“ entlang und schließt erst nach „Umfahrung“ des Parkhauses an die Proraer Allee und den benachbarten Bahnübergang an. Westlich der Proraer Allee verläuft zu dieser parallel zunächst eine Schienenachse, weiter westlich schließt die Proraer Chaussee (L 29) an. Beide Verkehrsachsen liegen außerhalb des Geltungsbereichs. Direkt westlich des SO „Parkhaus“ ist zudem ein Bahnübergang verortet, der die Proraer Chaussee mit der Proraer Allee sowie der Dollahner Straße verbindet.

Zur Beurteilung der Erschließung des Plangebiets und der mit der Umsetzung des Planvorhabens zusammenhängende Verkehrsentwicklung wurde eine verkehrstechnische Untersuchung erstellt. Grundlage der Berechnungen waren prognostisch maßgebende Verkehrsbelastungen inklusive der induzierten Verkehre durch das Planvorhaben. Zur Ermittlung des Analyseverkehrs wurden im Sommer 2024 an allen zu untersuchenden Knotenpunkten 24-stündige Videodatenerfassungen durchgeführt und auswertet. Die relevanten Knotenpunkte stellen folgende dar:

- Knotenpunkt 1 (KN1): Proraer Chaussee und Proraer Allee (westlich des Bahnübergangs)
- Knotenpunkt 2 (KN2): Proraer Allee und Dollahner Straße (östlich des Bahnübergangs)

Die maßgebenden Spitzenstunden stellen hierbei die Zeitraume 10 Uhr bis 11 Uhr sowie an KN1 14 Uhr bis 15 Uhr und für KN2 16.45 bis 17.45 dar. Die Spitzenstunden dienten als Grundlage zur Berechnung der maßgebenden Verkehrsbelastungen und für Leistungsfähigkeitsberechnungen gemäß HBS-S 2015. Für die Hochrechnungen auf den Prognosehorizont 2035 (ohne Induzierung durch das Planvorhaben) wurde ein jährlicher Faktor von 0,225 % angesetzt. Schließlich wurden anhand der Inhalte der Bebauungsplanänderung die zu induzierenden maßgebenden Verkehrsmengen errechnet, um Leistungsfähigkeitsberechnungen für die untersuchten Knotenpunkte erstellen zu können.

Zur Beurteilung der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte werden Qualitätsstufen zur Bewertung des Verkehrsablaufes (QSV) nach HBS 2015 herangezogen. QSV D stellt hierbei die Mindestanforderung dar. Gemäß den Berechnungen zur maßgebenden Früh- und Spätspitze ist der Vorfahrtknoten KN1 im Bestand mit der Qualitätsstufe QSV B in der Analyse gut leistungsfähig. Der Vorfahrtknoten KN2 ist in der maßgebenden Früh- und Spätspitze im Bestand mit der Qualitätsstufe QSV A sehr gut leistungsfähig. Auch in der Prognose der Leistungsfähigkeitsberechnung ist der KN1 in der maßgebenden Frühspitze mit der Qualitätsstufe QSV C leistungsfähig. In der Spätspitze ist er mit QSV B sogar gut leistungsfähig. KN2 erreicht in der

Prognose in der maßgebenden Frühspitze mit QSV A und in der Spätspitze mit QSV B eine sehr gute bzw. gute Leistungsfähigkeit.

Abschließend hat die verkehrstechnische Untersuchung gezeigt, dass die untersuchten Knotenpunkte im bzw. im Umfeld des Plangebiets gemäß den Berechnungen grundsätzlich sowohl analytisch als auch prognostisch leistungsfähig abzuwickeln sind. Aufgrund der ungünstigen Vor-Ort-Bedingungen beider Knotenpunkte mit der dazwischenliegenden Gleisanlage ist jedoch das Risiko einer Verschlechterung der Situation durch die weitere Verkehrserzeugung zu berücksichtigen. Hierbei sind auch Defizite in der Führung des Radverkehrs zu beachten. Im Zuge der Realisierung der geplanten Bauvorhaben sollte daher ein zusätzlicher Fokus auf der Wegeführung für Radfahrende liegen. Aus Leistungsfähigkeitsgründen ist eine Abwicklung der durch das Planvorhaben induzierten Verkehre möglich.

Die innere Erschließung des Quartiers erfolgt über mehrere Verkehrsachsen. Zunächst wird im nördlichen Bereich eine Stichstraße mit Wendehammer als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, die von der Proraer Allee bis zur Waldfläche und somit in West-Ost-Richtung von WA 1 bis WA 3 führt. Zudem werden mehrere Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Im nordwestlichen Bereich des Plangebiets führt ein Fuß- und Radweg entlang der Proraer Allee. Weiterhin erstreckt sich ein verkehrsberuhigter Bereich zwischen WA 1 und WA 2, der als Weiterführung der Dollahner Straße in das Zentrum des Geltungsbereichs bis zur Planstraße führt. Senkrecht hierzu durchzieht eine weitere Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ das Plangebiet in West-Ost-Richtung. Zwischen beiden südlichen Baufeldern des WA 1 bildet diese am Quartierseingang einen Quartiersplatz aus, der sich in östlicher Richtung, nachdem er den verkehrsberuhigten Bereich gekreuzt hat, bis zum Strandzugang am östlichen Geltungsbereichsrand fortsetzt.

Auch im Rahmen der erforderlichen Erschließung soll dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Sinne des § 1a BauGB entsprochen werden. Daher werden die Zufahrtsbreiten der Baugrundstücke auf vier Meter begrenzt. Sofern für Grundstücke zu Erschließungszwecken mehrere Zufahrten vorgesehen sind, müssen diese mindestens einen Abstand von zehn Metern zueinander aufweisen. Ergänzend zur Reduzierung von Versiegelung dient diese Festsetzung darüber hinaus der Verkehrssicherheit, indem Einfahrts- und Kreuzungsbereiche im Quartier reduziert und so auch der Verkehrsfluss optimiert werden kann. Entsprechend wird in den Bebauungsplan folgende Festsetzung aufgenommen:

> *Je Baugrundstück ist eine Zufahrt mit einer Breite von maximal 4 m zulässig (gemessen an der Grundstücksgrenze zur erschließenden Verkehrsfläche). Ausnahmsweise können für ein Baugrundstück mehrere Zufahrten angelegt werden, sofern diese einen Abstand von 10 m zueinander aufweisen. Die Zufahrten sind zu beantragen.*
>
> (vgl. Textliche Festsetzung (Teil B) Nr. 5.1)

Die vorgesehene Bebauung im Plangebiet umfasst auch die Zielsetzung, entlang der bestehenden Waldflächen eine Fuß- und Radwegeverbindung zu sichern, um den Naturraum entlang des Küstenwaldes für die Öffentlichkeit erfahrbar zu machen. Weiterhin ist vorgesehen, den verkehrsberuhigten Bereich im Osten an den Strandzugang anzuschließen und im

Bereich der Fläche für Wald ebenfalls eine Fuß- und Radwegeverbindung für die Öffentlichkeit zu schaffen. So soll eine Durchwegung des Quartiers in Kombination mit einer Erschließung des qualitätvollen Naturraums des Landschaftsschutzgebiets Ostrügen mit den Waldflächen sowie der Ostseeküste ermöglicht werden. Ergänzend wird in diesem Bereich auch ein Fahrrecht vorgesehen, mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern (STALU) die Befahrbarkeit ermöglicht werden soll. Beide Wegeverbindungen werden zeichnerisch in der Planzeichnung über ein Geh- und teilweise Fahrrecht festgesetzt sowie durch ergänzende textliche Festsetzungen gesichert:

> *Das festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Gemeinde Ostseebad Binz, zu verlangen, dass ein allgemein zugänglicher Weg angelegt und unterhalten wird. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Gehrecht können zugelassen werden.*
>
> (vgl. Textliche Festsetzung (Teil B) Nr. 7.1)

> *Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht umfasst die Befugnis der Gemeinde Ostseebad Binz, zu verlangen, dass ein allgemein zugänglicher Fußweg sowie ein Fahrweg zugunsten des STALU angelegt und unterhalten wird. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Geh- und Fahrrecht können zugelassen werden.*
>
> (vgl. Textliche Festsetzung (Teil B) Nr. 7.2)

Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass im Rahmen des Bebauungsplans mithilfe der genannten Festsetzungen lediglich zur Flächenvorsorge beigetragen werden kann. Die Geh- und Fahrrechte sind mittels einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch noch näher zu bestimmen und zu sichern.

4.6.2 Ruhender Verkehr

Mit der zulässigen Bebauung und den vorgesehenen Wohnnutzungen geht ein entsprechend hoher Stellplatzbedarf einher. Ziel der Planung ist die Schaffung eines qualitätvollen Wohnumfeldes mit Zugang zu naturnahen Erholungsflächen. Maßgebend für die Qualität des öffentlichen Raums ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Um einen möglichst hohen Freiraumanteil im Plangebiet zu erreichen und das Zustellen der Freiräume durch Kraftfahrzeuge zu reduzieren, ist vorgesehen, den Großteil des Quell- und Zielverkehrs im motorisierten Individualverkehr über Tiefgaragen abzuwickeln. Diese werden hauptsächlich unter den Hauptgebäuden angeordnet. Weiterhin wird in diesem Zusammenhang erneut auf die Textliche Festsetzung Nr. 3.2 verwiesen, die planungsrechtlich sichert, dass überdachte Stellplätze sowie oberirdische Garagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden können. Auch diese Regelung soll dazu beitragen, die unbebauten und naturbelassenen Bereiche im Plangebiet zu schützen, den ruhenden Verkehr entsprechend unterzubringen und so zu einer qualitätvollen Freiraumgestaltung beizutragen.

Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung ist zur Ermittlung der notwendigen Stellplätze die Satzung über notwendige Stellplätze der Gemeinde Ostseebad Binz als örtliche Bauvorschrift (Stellplatzsatzung) zu berücksichtigen. Die konkrete Ausgestaltung der Tiefgaragen sowie von

Fahrradstellplätzen obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümer:innen, sodass hierfür keine weitergehenden Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplans getroffen werden. Entsprechende Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Im Südwesten des Plangebiets ist weiterhin ein Großparkhaus mit rund 300 Stellplätzen vorgesehen, welches gewerblich betrieben und somit vorwiegend (Tages-)Besucher:innen sowie Pendler:innen zur Verfügung stehen soll. Nichtsdestotrotz kann das Parkhaus auch dazu beitragen, die bereits hohe verkehrliche Belastung im Plangebiet und dessen Umfeld abwickeln zu können.

4.7 Grünflächen und Flächen für Wald

Im Plangebiet werden mehrere öffentliche Grünflächen sowie eine Fläche für Wald festgesetzt, die einerseits zum Erhalt und Schutz des bestehenden Küstenwaldes beitragen, andererseits zur Sicherung des Ziels eines durchgrünten und naturnahen Quartiers dienen. Entlang der Proraer Allee werden zunächst langgestreckte öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Begleitgrün“ vorgesehen, die den Straßenverlauf westlich begrenzen und so eine Trennung zwischen Proraer Allee und Schienenachse herstellen. Weitere kleine öffentliche Grünflächen östlich der Proraer Allee dienen zur räumlichen Gliederung der Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ und tragen somit zu einer Begrünung des Quartiersplatzes bei. Im Osten des Plangebiets liegt eine Fläche für Wald, die partiell Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Ostrügen“ ist. Westlich der Waldfläche schließt ein langgestreckter, schmaler Bereich einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Uferweg“ an. Diese dient als Wegeverbindung entlang des Waldes, sodass der Küstenwald für den Fuß- und Radverkehr erfahrbar gemacht werden kann. Weiterhin dient die Grünfläche der räumlichen Trennung des Waldes von dem angrenzenden WA 3.

Entsprechend § 20 Abs. 1 LWaldG M-B wird zur Verhütung von Waldbränden sowie zur Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ein einzuhaltender Waldabstand nachrichtlich übernommen. Durch Ausweisung der Baugrenzen wird dieser Abstand im gesamten Plangebiet planungsrechtlich gesichert. Gemäß vorangegangenen Abstimmungen wurde der Waldabstand im Geltungsbereich auf 25 m reduziert.

4.8 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Plangebiet werden aus gestalterischen, ökologischen und klinklimatisch-lufthygienischen Gründen entlang prägender Achsen räumlich verortete Anpflanzgebote für Bäume getroffen. Die Baumpflanzungen dienen dem teilweisen Ersatz entfallender Gehölze und der Gliederung und optischen Einbindung prägender Verkehrsachsen. Die Gehölze wirken durch Verschattung ausgleichend auf die kleinklimatische Situation versiegelter Flächen und filtern Staub- sowie Schadstoffe aus der Luft. Die Baumpflanzungen leisten einen kleinen Beitrag zur Optimierung der örtlichen Klimaverhältnisse und schaffen eine Mindestausstattung des Baugebiets mit ökologisch wirksamen Strukturen. Darüber hinaus erzeugen die räumlich verorteten Anpflanzgebote für Bäume entlang der Verkehrsachsen eine straßenraumwirksame Grünkulisse, die zu einer Begrünung des Straßenraumes beitragen sollen. Im Konkreten werden folgenden Anpflanzungen zeichnerisch festgesetzt:

- 5 Bäume entlang der Dollahner Straße im Süden des Plangebiets

- 8 Bäume entlang der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ an der Grenze zur Fläche für Gemeinbedarf „Schule“
- 5 Bäume entlang der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ an der Grenze zum WA 3

Die Bäume entlang der Dollahner Straße sollen den entsprechend Straßenraum fassen und begrünen. Weiterhin wird mithilfe der räumlich verorteten Baumpflanzungen zu einer visuellen Abschirmung des Parkhauses beigetragen, sodass dieses von der Wohnbebauung im WA 1 weniger eingesehen werden kann. Hierdurch wird die Aufenthalts- und Wohnqualität in den entsprechenden Bereichen maßgeblich verbessert.

Die Bäume entlang der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ dienen zunächst der räumlichen Fassung und Begrünung der gebietsprägenden Wegeverbindung im Quartier. Zudem wird mithilfe der verorteten Pflanzungen ein Übergang des Küstenwaldes als prägender Naturraum im Osten hin zum belebten Quartiersplatz und der sich anschließenden Proraer Allee geschaffen. Weiterhin ermöglichen die Baumpflanzungen entlang der Fläche für Gemeinbedarf „Schule“ eine räumliche Trennung des benachbarten Schulstandortes von der vorgesehenen Wohnbebauung im Plangebiet.

Eine geringfügige Abweichung von den festgesetzten Standorten ist zulässig, um Spielräume für die spätere Detailplanung zu lassen und so in der Abstimmung zwischen Hoch- und Freiraumplanung innerhalb eines städtebaulich angemessenen Rahmens den bestmöglichen Standort zu ermitteln.

In Ergänzung zu den Baumpflanzungen werden auch bereits bestehenden Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt. Diese befinden sich entlang der Proraer Allee im Bereich der dort festgesetzten öffentlichen Grünflächen „Begleitgrün“ sowie der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“. Auch diese Bäume stellen eine relevante räumliche Trennung zwischen der Proraer Allee und dem Fußgängerbereich sowie der Bebauung im WA 1 dar. So können die verschiedenen Nutzungszonen trotz ihrer unmittelbaren Nähe zueinander mittels Begrünung gegliedert werden.

Um die Entwicklung eines angemessenen Grünvolumens darüber hinaus zu gewährleisten, sind weitere Anpflanzungen erforderlich:

Im WA 3 sind auf den Baugrundstücken je angefangene 700 m^2 Grundstücksfläche 5 standortgerechte Bäume folgender Artenzusammensetzung und Pflanzqualität zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Bäume sind zu gleichen Teilen gemäß Pflanzliste 1 und Pflanzliste 2 zu pflanzen.

Pflanzliste 1: groß- und mittelkronige Bäume

- *Pinus nigra nigra Schwarz-Kiefer, Sol, 4 x v, mDB, 200-225*
- *Quercus petraea Trauben-Eiche, Ho oder StB, 3 x v, ew, mDB, 14-16*
- *Amelanchier arborea Felsenbirne, Ho, 4 x v, mDB, 14-16*
- *Sorbus intermedia Schwedische Mehlbeere, Ho oder StB, 3 x v, ew, mDB, 14-16*

Pflanzliste 2: kleinkronige Bäume

- *Acer campestre Feld-Ahorn, Ho, 3 x v, ew, mDB, 14-16 oder Sol, mehrstämmig, 3 x v, mDB, 300-350*
- *Betula pendula Hänge-Birke, Ho oder StB, 3 x v, ew, mDB, 14-16*
- *Malus sylvestris Wild-Apfel, Ho oder StB, 3 x v, ew, mDB, 14-16 oder Sol, 4 x v, mDB, 300-350*
- *Quercus robur „Fastigiata Koster" Säulen-Eiche, Ho, 3 x v, mDB, 14-16 oder Sol, 4 x v, mDB, 300-350*
- *Sorbus aucuparia Eberesche, Ho oder StB, 3 x v, ew, mDB, 14-16*
- *Pinus nigra var Pyramidata Säulen-Schwarz-Kiefer, Sol, 4 x v, mDB, 175-200*
- *Pinus sylvestris Wald-Kiefer, Sol, 4 x v, mDB, 200-225*

(vgl. Textliche Festsetzung (Teil B) Nr. 10.1)

Mit der Festsetzung soll eine angemessene Begrünung im Bereich des WA 3 mit Bäumen erreicht und das Wohnumfeld in Ergänzung zu den geplanten Gebäuden auch durch Anpflanzungen wirkungsvoll gestaltet werden. Es soll ein offener und freundlicher, vor allem aber mittels der festgesetzten Anpflanzung nicht ausschließlich durch bauliche Anlagen geprägter Eindruck erzeugt werden. Dies ist im Bereich des WA 3 aufgrund der nahegelegenen Naturräume von besonderer Bedeutung. Mithilfe der vorgesehenen Anpflanzungen wird der Übergang vom Küstenwald zu den Wohnnutzungen gärtnerisch gestaltet.
Da die Festsetzung als Referenzgröße für eine Begrünungspflicht auf die angefangene Grundstücksgröße abstellt, wird gewährleistet, dass auf jedem Grundstück mindestens fünf Bäume gepflanzt werden. Dies wird aufgrund der Nähe zu den prägenden und besonderen Naturräumen des Küstenwaldes sowie der Ostseeküste für die privaten Grundstücksflächen als auskömmliches Minimum betrachtet. Bei größeren Quadratwerten erhöht sich die Zahl der zu pflanzenden Bäume in angemessenem Umfang. Dies ist im Bereich des WA 3 auch geboten, um einen grünen Quartiersrand zu definieren und den vorgesehenen fließenden Übergang der Bebauung zur benachbarten Natur herzustellen.
Generell berücksichtigt das festgesetzte Verhältnis von anzupflanzenden Bäumen zur jeweiligen Grundstücksfläche im Unterschied zu einer absoluten Zahl je Grundstück die potenziell unterschiedlichen Größen der Grundstücke. Hierbei wird mit der gewählten Richtgröße von 700 m^2 den wahrscheinlichen Grundstücksgrößen im WA 3 entsprochen. Als Orientierung dienten hierbei die einheitlichen Größen der mittels Baugrenzen definierten Baufelder, die jeweils eine Bebauung von 400 m^2 ermöglichen. Zudem ermöglicht die Festsetzung die individuell vom Grundstückseigentümer wählbare Integration der Bäume in die jeweilige Gartenplanung, wobei die Pflanzung von Einzelbäumen städtebaulich erwünscht ist.
In Verbindung mit den Straßenbaumpflanzungen und öffentlichen Grünflächen wird so zusammenfassend im Quartier eine intensive Durchgrünung des gesamten Quartiers angestrebt.

Untersuchungen zu klimatischen Auswirkungen zeigen u.a. den positiven Einfluss von begrünten Oberflächen aufgrund deren Schadstofffilterung, Abmilderung der Abstrahlungswärme und Regenwasserrückhaltung. Eine vegetationsfähige Überdeckung der Tiefgaragen schafft Ersatz für den versiegelten Boden und trägt zum Teilausgleich für die beeinträchtigten Bodenfunktionen bei. Zur Minderung der Auswirkungen der Neubebauung auf Natur und Landschaft wird eine Dachbegrünung der Tiefgaragen festgesetzt. Die mindestens erforderliche Stärke des Substrataufbaus von 30 Zentimetern bietet Rasenflächen, Stauden und Sträuchern auch

über eine längere Trockenperiode geeignete Wuchsbedingungen. Dieser Maßnahme entsprechend wird im Bebauungsplan folgendes festgesetzt:

> *Die nicht überbauten und nicht durch Nebenanlagen beanspruchten Flächen von Tiefgaragen sind mit einem mindestens 30 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau herzustellen und dauerhaft zu pflegen.*
>
> (vgl. Textliche Festsetzung (Teil B) Nr. 10.2)

4.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um die Eingriffe des Bebauungsplanes in das Schutzgut Boden möglichst gering zu halten, auf ein unvermeidbares Maß zu beschränken und die Integration der zukünftigen Bebauungen und Nutzungen in den umliegenden Bestand zu erhöhen, sind alle Fußwege, Stellplätze und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss oder Asphaltierung, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindern, werden im Bebauungsplan ausgeschlossen. Als Richtwert wird vorgegeben, dass ein maximaler Abflussbeiwert von 0,5 eingehalten werden muss. Die Versiegelungsrate der befestigten Flächen wird damit im Plangebiet auf ein Minimum begrenzt sowie die Durchlässigkeit des Bodens und damit ein Teilerhalt von Bodenfunktionen ermöglicht. Der Bebauungsplan trifft folgende Festsetzung:

> *Fußwege, Stellplätze und ihre Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Ein maximaler Abflussbeiwert der Beläge von 0,5 ist einzuhalten.*
>
> (vgl. Textliche Festsetzung (Teil B) Nr. 6.1)

Die Grundstücke im Plangebiet können nicht an die Regenwasserkanalisation angeschlossen werden, weshalb eine Entwässerung auf den jeweiligen Grundstücken erforderlich ist. Diese kann oberflächennah über Rohrrigolen in den Dünensanden erfolgen.

Im Rahmen der Planung auf einer Teilfläche des Plangebiets wurden Erhebungen zur Versickerungsfähigkeit und Entwässerungssystematik durchgeführt. Diese Untersuchung hat ergeben, dass eine Versickerung in den Dünensanden aufgrund ihrer großen Durchlässigkeit möglich ist. Die Nachweise über die Bodenverhältnisse sind umfassend in den nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Sollte hierbei festgestellt werden, dass Niederschlagswasser nicht versickert werden kann, so ist ein Aufbau von öffentlichen Niederschlagswasserentsorgungsanlagen erforderlich. Da die entsprechenden Anlagen im Umfeld des Plangebiets hydraulisch bereits vollständig ausgelastet sind, wäre sodann der Bau von umfangreichen Anlagen erforderlich.

Um die angestrebte Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Geltungsbereich planungsrechtlich zu sichern, wird gemäß § 32 Abs. 4 LWaG M-V folgende Festsetzung getroffen:

> *In den Baugebieten anfallendes Oberflächenwasser ist im Planbereich zur Versickerung zu bringen, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen.*
>
> (vgl. Textliche Festsetzung (Teil B) Nr. 8.1)

4.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Grundsätzlich gilt, dass im Rahmen der Abwägung die Abwägungsdirektive des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu berücksichtigen ist. Demnach sind Bereiche mit emissionsträchtigen Nutzungen einerseits und solche mit immissionsempfindlichen Nutzungen andererseits möglichst räumlich zu trennen. Zur Lösung potenzieller Immissionskonflikte wurde die Immissionsbelastung des Plangebiets untersucht. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung von Januar 2025 wurden die Geräuschimmissionen der Straßen- und Schienenverkehre ermitteln. Die Darstellung der Ergebnisse erfolgte im Rahmen von Rasterlärmkarten, weiterhin wurden die ermittelten Immissionen anhand der städtebaulichen Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 beurteilt. Für allgemeine Wohngebiete liegen diese bei 55 dB tags sowie 45 dB nachts.

Bewertung der Schallimmissionen

Auf den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 wirken Geräuschimmissionen durch Straßen- und Schienenverkehr ein. Die Lärmbelastung dieser Verkehre wurde gemäß RLS-19 (Straßenverkehr) und Schall 03 (Schienenverkehr) mithilfe eines schalltechnischen Berechnungsmodells berechnet. Die zugrundeliegenden Straßenverkehrsmengen wurden hierbei der bereits dargelegten verkehrstechnischen Untersuchung sowie dem Prognosehorizont 2030 der Deutschen Bahn entnommen. Zur Beurteilung werden die Orientierungswerte für die städtebauliche Planung aus dem Beiblatt 1 der DIN 18005 herangezogen.

Die Untersuchungen haben ergeben, dass im überwiegenden Teil des allgemeinen Wohngebiets bei Umsetzung des Planvorhabens die schalltechnischen Orientierungswerte tags und nachts überschritten werden. Die Überschreitungen betragen tags bis zu 13 dB und nachts bis zu 14 dB. In vorbelasteten Bereichen – insbesondere bei bestehenden Verkehrswegen – können die Orientierungswerte häufig nicht eingehalten werden. Die Werte der Gesundheitsgefährdung ab 70 dB (tags) und ab 60 dB (nachts) werden nach den vorliegenden Berechnungen in den Gebieten mit schutzbedürftigen Nutzungen nicht überschritten. An der straßen- und somit lärmzugewandten Seite des WA 1 werden nachts Beurteilungspegel ab 55 dB erreicht. Dieser Wert liegt oberhalb der Grenzwerte der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete. Diese Verordnung ist im vorliegenden Fall zwar nicht einschlägig, legt aber mit ihren Grenzwerten Schutzniveaus für Wohnbauentwicklung an Straßen fest. Allerdings führt die Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV nicht zu einem Planungsverbot, sondern macht lediglich Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Grundsätzlich liegt die Planung demnach in einem durchaus lärmbelasteten Bereich des Gemeindegebietes. Allerdings stellt die Entwicklung von Wohnraum, insbesondere von dauerhaftem Wohnraum, ein übergeordnetes planerisches Ziel der Gemeinde dar. Andere Potenzialflächen stehen für eine Schaffung von Wohnraum in dieser Dimension nicht zur Verfügung. Dabei leistet die Planung einen wichtigen Beitrag zur bauleitplanerischen Grundlagenschaffung der städtebaulichen Entwicklung. Diese knüpft an das bereits bestehende Siedlungsgefüge des Binzer Stadtraums an und stellt die konsequente Fortführung der wohnbaulichen Nutzung entlang der Küstenlinie dar. Dabei sprechen insbesondere die bereits bestehende Erschließung der Flächen durch die Proraer Allee und die städtebauliche Nähe zum Binzer Zentrum für die Entwicklung der vorliegenden Flächen. Darüber hinaus können in dieser

Größenordnung, in der eine Vielzahl an Wohneinheiten hergestellt werden kann, derzeit keine vergleichbaren Flächen in Binz für die Entwicklung aktiviert werden.

Aus diesem Grund wurden im Rahmen der Bebauungsplanänderung Schallschutzmaßnahmen betrachtet, die eine qualitative Wohnnutzung und die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ermöglichen. Aktive Lärmschutzmaßnahmen an der Lärmquelle müssten in einem Umfang und einer Länge hergestellt werden, die vor allem aus Gründen der Stadtbildgestaltung von Seiten der Gemeinde nicht gewünscht sind. Darüber hinaus empfiehlt sich bei der Errichtung von aktiven Schallschutzmaßnahmen eine Positionierung unmittelbar an der Lärmquelle. Aufgrund der vorliegenden Situation zweier zentraler Lärmquellen (Straßen- und Schienenverkehr) mit unterschiedlichen Abständen zu den schützenswerten Wohngebäuden wurde die Errichtung einer Lärmschutzwand aus Kosten-Nutzen-Gründen nicht weiterverfolgt.

Aus diesem Grund trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zum passiven Lärmschutz:

> *Zum Schutz vor Verkehrslärm muss entlang der mit (B) gekennzeichneten Fassaden*
>
> - *in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen mindestens ein Aufenthaltsraum,*
> - *in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume*
>
> *mit jeweils einem Fenster von der Straße abgewandt sein. Von der Regelung ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.*
>
> (vgl. Textliche Festsetzung (Teil B) Nr. 9.1)

> *Für Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer straßenabgewandten Seite ausgerichtet sind, gilt Folgendes:*
>
> - *In Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum,*
> - *In Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume*
>
> *Durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.*
>
> (vgl. Textliche Festsetzung (Teil B) Nr. 9.2)

Mittels der zweiten Festsetzung wird auch eine Wohnbebauung mit beispielsweise Einzelappartements entlang der Proraer Allee ermöglicht. Trotz der hohen Lärmbelastung in diesem Bereich des Plangebiets können mithilfe von besonderen Fensterkonstruktionen oder anderen baulichen Maßnahmen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, mithilfe derer ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster eingehalten wird.

Für mögliche Außenwohnbereiche, die grundsätzlich im Rahmen der getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans möglich sind, kann dem Schallgutachten entnommen werden, dass insbesondere die straßenseitigen Bereiche der Baufelder, zumindest bei der Betrachtung der freien Schallausbreitung, von erhöhten Lärmwerten betroffen sind. Aufgrund der Eigenschaften eines Angebotsbebauungsplans kann zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Aussage dazu getroffen werden, ob und in welchem Umfang überhaupt Außenwohnbereiche von Lärmimmissionen betroffen wären. Entsprechende Untersuchungen sind im Rahmen der Baugenehmigung anzulegen und zu prüfen. Anhand der vorliegenden Untersuchungen lassen sich keine Sachverhalte feststellen, die der vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung innerhalb des Geltungsbereichs entgegenstehen. Rechtliche Vorgaben für eine zulässige Lärmbelastung von Außenwohnbereichen gibt es nicht. Das BVerwG hat in Bezug auf Fluglärm und Außenwohnbereiche über mögliche Entschädigungen ab bestimmten Lärmwerten entschieden. Diese Entscheidung ist auf den Städtebau jedoch nicht übertragbar. Die Lärmbetroffenheit der Außenwohnbereiche ist daher im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Eine konkrete Beurteilung kann erst im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren erfolgen, da erst dort sicher beurteilt werden kann, ob welchem Lärm bestimmte Außenwohnbereiche nach der konkreten Planung ausgesetzt sind. So kann eine Bebauung an der Straße abschirmende Wirkung auf rückwärtige Außenwohnbereiche entfalten bzw. auf Balkone zu Straße entweder nicht geplant oder abgeschirmt geplant werden.

Von etwaigen weiteren Festsetzungen wird aus diesen Gründen abgesehen.

Schallschutz gegen Außenlärm

Für die Auslegung des baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm für zukünftige Bauvorhaben im Geltungsbereich ist der maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-2 heranzuziehen. Dabei werden mögliche gewerbliche Schallimmissionen pauschal in Höhe der Immissionsrichtwerte der TA Lärm bei der Berechnung des maßgeblichen Außenlärmpegels berücksichtigt. Schließlich konnten neben den maßgeblichen Außenlärmpegeln auch die erforderlichen Schalldämmungen der Fassaden berechnet werden. Letztere werden mittels textlicher Festsetzung im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert:

> *Innerhalb des Geltungsbereichs müssen in den Teilbereichen A bis D Fassaden von schutzbedürftigen Räumen von Wohnungen folgende gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ aufweisen:*
>
> *Teilbereich A* $R'_{w,ges} \geq 42$ *dB*
>
> *Teilbereich B* $R'_{w,ges} \geq 43$ *dB*
>
> *Teilbereich C* $R'_{w,ges} \geq 38$ *dB*
>
> *Teilbereich D* $R'_{w,ges} \geq 37$ *dB*
>
> (vgl. Textliche Festsetzung (Teil B) Nr. 9.3)

Bei der Ermittlung der Bau-Schalldämm-Maße der Fassaden sind die Korrekturwerte K_{AL} gemäß DIN 4109-2 zu berücksichtigen. Die Bau-Schalldämm-Maße sind auch unter Berücksichtigung von Lüftungsanlagen einzuhalten.

An den lärmabgewandten (nordöstlichen) Fassaden geplanter Gebäude dürfen die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-2 ohne besonderen Nachweis um 5 dB gemindert werden.

(vgl. Textliche Festsetzung (Teil B) Nr. 9.4)

Verkehrslärm außerhalb des Geltungsbereichs

Schließlich erfolgte auch eine Untersuchung des Verkehrslärms an schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld des Plangebiets in Hinblick auf die durch den Bebauungsplan induzierten Verkehre. Hierfür werden die Verkehrsmengen im Ist-Fall (Bestand), im Prognose-Nullfall (ohne durch das Planvorhaben induzierten Verkehr) sowie im Prognose-Planfall (mit durch das Planvorhaben induzierten Verkehr) aus der verkehrstechnischen Untersuchung zugrunde gelegt. Zusätzlich werden die Schallimmissionen der Bahnstrecke mit den vorliegenden Prognosedaten in allen drei Fällen angesetzt. Die Berechnungen zeigen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte in allen betrachteten Fällen überschritten werden. Die Berechnungen zeigen zwischen dem Ist-Fall sowie dem Prognose-Nullfall nur geringe Erhöhungen der Beurteilungspegel von 0,1 bis 0,2 dB. Zwischen dem Prognose-Nullfall sowie dem Prognose-Planfall sind Erhöhungen der Beurteilungspegel von 0,5 bis 0,9 dB tags sowie von 0,2 bis 0,4 dB nachts zu erwarten. Entsprechend der gutachterlichen Einschätzung sind diese Erhöhungen ebenfalls als gering zu bewerten und führen somit zu keinen prinzipiellen Veränderungen der Verkehrslärmsituation. Die Werte der Gesundheitsgefährdung von 70 dB tags und von 60 dB nachts werden in keinem untersuchten Fall überschritten.

Sofern durch weitere schalltechnische Untersuchungen für konkret zu realisierende Vorhaben nachgewiesen wird, dass sich beispielsweise durch die Abschirmung des eigenen Gebäudes oder andere Maßnahmen geringere maßgebliche Außenlärmpegel ergeben, so sind diese zur erneuten Ermittlung der erforderlichen Schalldämmungen der Fassaden heranzuziehen. Daher wird folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

Von den Festsetzungen § 9 Abs. 1 bis 4 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

(vgl. Textliche Festsetzung (Teil B) Nr. 9.5)

Schalltechnische Immissionsprognose Parkhaus

Ergänzend zur schalltechnischen Untersuchung wurde im Rahmen einer Immissionsprognose die schalltechnische Verträglichkeit des vorgesehenen Großparkhauses im Bereich des SO „Parkhaus“ mit der Nachbarschaft beurteilt. Die ermittelte Geräuschbelastung wurde hierfür gemäß der TA Lärm bewertet. Die maßgeblichen Immissionsorte befinden sich im Plangebiet an den nächstgelegenen Baugrenzen des allgemeinen Wohngebiets, an der benachbarten

Schule, der Ferienhausbebauung im Süden sowie an den Baugrenzen des Bebauungsplans Nr. 9a „Fischräuchereimuseum/Museumsdorf“.

Die höchsten Beurteilungspegel wurden an der Baugrenze gegenüber der Parkhauszufahrt ermittelt. Hier werden die Immissionsrichtwerte um mindestens 3,3 dB unterschritten. Nach der gutachterlichen Einschätzung ist keine maßgebliche Vorbelastung zu erwarten. An allen weiteren Immissionsorten werden die Richtwerte um mehr als 6 dB unterschritten, sodass sie gemäß 3.2.1 der TA Lärm als nicht relevant zu beurteilen sind.

Das Gutachten kommt schließlich zu dem Ergebnis, dass auch unter Berücksichtigung von Vorbelastungen an den Immissionsorten die Immissionsbeiträge des Parkhauses als genehmigungsfähig zu bewerten sind. Die zulässigen Werte für kurzzeitige Geräuschspitzen werden in allen Fällen eingehalten. Darüber hinaus werden die beabsichtigten Änderungen der Baugebietstypen innerhalb des Geltungsbereiches mit den zu erwartenden Nutzungen des Parkhauses als verträglich bewertet.

4.11 Bewertung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter

Der Geltungsbereich der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 entspricht dem der vorhergehenden 3. Änderung. Die planerischen Festsetzungen bleiben weitgehend unverändert, lediglich in einem Teilbereich erfolgt eine Änderung der Art der baulichen Nutzung von einem Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ (SO) in ein Allgemeines Wohngebiet (WA). Die äußeren Rahmenbedingungen sowie die strukturelle und funktionale Prägung des Plangebiets bleiben davon unberührt.

Die im Zuge der 3. Änderung durchgeführten artenschutzrechtlichen Untersuchungen behalten daher weiterhin ihre fachliche Gültigkeit. Sie basieren auf anerkannten Methoden und wurden im Einklang mit den maßgeblichen gesetzlichen Anforderungen erhoben. Da keine Änderungen der räumlichen Abgrenzung oder der ökologischen Strukturen innerhalb des Geltungsbereichs erfolgen, sind keine erheblichen neuen Auswirkungen auf besonders oder streng geschützte Arten zu erwarten.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine zwischenzeitliche Veränderung der Habitatstrukturen, der Nutzungen oder des Artenvorkommens vor, die eine Wiederholung oder Aktualisierung der Erhebungen erforderlich machen würden. Aus diesem Grund ist das Heranziehen der vorhandenen artenschutzrechtlichen Erkenntnisse im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans aus fachlicher Sicht gerechtfertigt.

Für die Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter müssen zunächst die relevanten Vorgaben der Fachgesetze berücksichtigt werden. Mit der Planung auf einer bereits anthropogen überformten und genutzten Fläche wird den Vorgaben des Baugesetzbuches entsprochen, Eingriffe auf bereits genutzten Flächen, die bereits verkehrstechnisch erschlossen sind, vorzusehen. Darüber hinaus liegt bereits die rechtsverbindliche 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 vor, die Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Es soll zu einem schonenden Umgang mit Grund und Boden beigetragen werden, um die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Gemäß des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) wird durch die geplanten Vorhaben zudem nicht in unberührte Naturräume eingegriffen, sondern die Bebauung beschränkt sich auf einen bereits genutzten Bereich am Siedlungsrand

des Ostseebades Binz. Ergänzend dazu sind die Anforderungen des Baumschutzes (§§ 18 und 19 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V), Baumschutzsatzung) bei der Umsetzung der Planvorhaben zu berücksichtigen und eventuell erforderliche Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen vorzusehen. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung erfolgt dabei keine pauschale Festlegung des Ausgleichs für Bäume, die möglicherweise der zukünftigen Bebauung weichen müssen, da für das Plangebiet keine gesamtheitliche konkrete Vorhabenplanung vorliegt und darüber hinaus der Zeitpunkt der Realisierung der Bauvorhaben nicht bekannt ist. Demnach erfolgt ein potenzieller Ausgleich für Baumfällungen im Zuge der nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren. Gemäß des Biotopschutzes nach § 20 NatSchAG M-V und § 30 BNatSchG ist zu beachten, dass im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung keine gesetzlich geschützten Biotope vorhanden sind. Weiterhin liegt der Geltungsbereich außerhalb des Gewässerschutzstreifens der Ostsee, auch sind keine Seen oder Teiche mit einer Größe über 1 ha oder Gewässer erster Ordnung im näheren Planumfeld vorhanden. Dies ist hinsichtlich des Küsten- und Gewässerschutzes nach § 29 NatSchAG M-V von Relevanz. Bezüglich des Schutzes der Wälder gemäß LWaldG M-V werden die erforderlichen Eingriffe in den Waldbestand plangebietsintern kompensiert. Vor dem Hintergrund des Wasserhaushaltsgesetzes wird im Rahmen der Planung vorgesehen, das unbelastete Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern. Auch den Vorgaben der Wasserrahmenrichtlinie wird im Plangebiet entsprochen. Dieses befindet sich im Bearbeitungsgebiet „Küstengebiet Ost – Teilgebiet Rügen und Hiddensee“ des Bewirtschaftungsplans Warnow/Peene. Mit der in rund 220 m Entfernung liegenden Ostsee wird es jedoch nicht zu einem stofflichen Austausch kommen, da das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert werden soll. Schließlich sind das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und das Landesbodenschutz-gesetz Mecklenburg-Vorpommern (LBodSchG M-V) bei der Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter zu berücksichtigen. Durch die Nutzung bereits anthropogen veränderter Böden können negative Auswirkungen reduziert werden. Die Versiegelung im Plangebiet wird zwar erhöht, hiervon sind jedoch vorbelastete, anthropogen überformte Flächen betroffen. Das Vorhaben wird weiterhin auf die unbedingt benötigte Fläche beschränkt. Ergänzend ist zu berücksichtigen, dass sämtliche NATURA 2000-Gebiete in großem Abstand zum Plangebiet liegen, sodass auch hier keine Beeinflussung zu erkennen ist. Weiterhin sind Art und Dimension des geplanten Vorhabens nicht geeignet, die Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes Ostrügen erheblich zu beeinträchtigen.

Basierend auf den Vorgaben der Fachgesetze können schließlich die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter umfassend beurteilt werden. Hierfür erfolgen zunächst eine Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands. Davon ausgehend wird schließlich die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Vorhabenplanung prognostiziert.

Da im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 keine zusätzlichen Eingriffe in die Schutzgüter ermöglicht werden und ein zeitlich enger Zusammenhang mit der vorhergehenden 3. Änderung des Bebauungsplans besteht, werden die umwelt- und artenschutzrechtlichen Untersuchungen sowie deren Ergebnisse – insbesondere der Umweltbericht – auch zur Beurteilung der Schutzgüter in der 4. Änderung herangezogen. Durch die Änderungen der planungsrechtlichen Regelungen kommt es nicht zu einer Verschlechterung der Lärm- und Verkehrssituation, es wird keine zusätzliche Versiegelung ermöglicht und es werden keine Änderungen des Maßes der baulichen Nutzung vorgenommen. Durch die Änderung der Art

der baulichen Nutzung von einem Sondergebiet für Ferienwohnungen zu einem Allgemeinen Wohngebiet ist keine Verschlechterung der Lärm- und Verkehrssituation zu erwarten. Vielmehr kann davon ausgegangen werden, dass sich die Fahrhäufigkeit durch die Umnutzung verringert. Dauerhafte Wohnnutzung führt typischerweise zu einer gleichmäßigeren und insgesamt geringeren Verkehrsbelastung im Vergleich zur Nutzung als Ferienwohnungen, bei der ein häufigerer Wechsel der Nutzer und damit verbundener An- und Abreiseverkehr zu verzeichnen sind. Es ist weiterhin von einem gleichen Zustand des Plangebiets wie zum Zeitpunkt der Erarbeitung der 3. Änderung auszugehen.

Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben

Die rechtsverbindliche 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 bereitet bereits Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Durch die nun vorliegende 4. Änderung werden keine zusätzlichen Eingriffe verursacht. Die mit dem Bebauungsplan vorbereitete Planung wird bei Ihrer Realisierung unvermeidbare Eingriffe mit sich bringen, die unter Berücksichtigung der vorgesehenen Nutzungen jedoch nicht zu vermeiden sind. Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen sind im Vergleich zur derzeitigen Nutzung als Parkplatz nicht zu befürchten. Die Verkehrszunahme sowie die daraus resultierenden Veränderungen der Lärmbelastung wurden gutachterlich untersucht (s. Kap. 4.10). Baubedingt sind durch die planungsrechtlich ermöglichten Neubauten lediglich kurzzeitige Auswirkungen zu erwarten, die jedoch wegen des zeitlich befristeten Charakters der Baumaßnahmen bei sachgerechter Ausführung als nicht erheblich eingeschätzt werden.

Fläche und Boden

Im Rahmen der vorbereitenden Erschließungsplanung für das Plangebiet wurde 2019 eine Baugrunduntersuchung angefertigt. Die ursprüngliche, flachwellige Dünenlandschaft der Schmalen Heide ist im Geltungsbereich aufgrund der vorangegangenen Nutzungen kaum noch vorhanden. Die Geländehöhen liegen zwischen 4 und 5 m üNHN. Die Uferlinie der Ostsee ist ca. 300 m entfernt.

Das Plangebiet befindet sich auf der Schmalen Heide, die eine holozäne Nehrung zwischen den pleistozänen Inselkernen von Jasmund und der Granitz darstellt. Gemäß geologischen Karten liegt der Geltungsbereich im Bereich von holozänen Dünensanden über holozänen See-/Strandwallsanden als Bildungen des Postglazials.

Zur weiteren Untersuchung des Baugrundes wurden drei Bohrsondierungen als Rammkernsonden nach DIN 4020 bis 3 m Tiefe geschlagen. Als Ergebnis wurde erkannt, dass bis 3 m Tiefe ausschließlich holozöne Dünensande vorhanden sind. Eine obere Schicht davon, in lokal deutlich unterschiedlicher Mächtigkeit zwischen 0,2 und 1,6 m, ist als humoser Oberboden vorhanden. Wegen der derzeitigen Parkplatzbefestigung ist der humose Oberboden jedoch überwiegend von Auffüllungen überdeckt. Infolge der Umlagerung dieser Erdstoffe sind Durchmischungen mit Fremdstoffen möglich, die Kontaminationen verursachen können. Der aufgefüllten Erdstoffen wurde ein positiver organoleptischer Befund erteilt. Weitergehende Untersuchungen ergaben, dass in genommenen Proben keine Schadstoffe in erhöhtem Umfang enthalten waren, jedoch die Summenwerte für polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe generell erhöht sind. Anfallender Aushub der vorhandenen Bauschuttauffüllungen ist damit bei

den geplanten Maßnahmen gemäß Schadstoffprüfung nicht mehr uneingeschränkt wiedereinbaufähig. Die übrigen natürlich gewachsenen Schichten erhielten einen negativ organoleptischen Befund. Im Zuge baulicher Aktivitäten ist ein Bodenaustausch im Bereich der betroffenen Grundstücke erforderlich, sofern die Errichtung von Wohnbebauung oder sonstigen Nutzungen vorgesehen wird, die eine umfassende Baufeldfreimachung erfordern. Die einzuhaltenden Bodenwerte sind schließlich im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Grundwasser wurde zum Untersuchungszeitpunkt ab einem Tiefenbereich zwischen 1,8 und 2,5 m festgestellt. Es kann dabei davon ausgegangen werden, dass das Grundwasser von den Dollahner Bergen ausgehend in Richtung Ostsee mit entsprechendem Grundwassergefälle fließt. Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet, jedoch ist der Standort aufgrund der herrschenden Wasser- und Bodenverhältnisse als hydrogeologisch ungünstig zu bewerten.

Abschließend wurden im Geltungsbereich weitgehend normale Untergrundverhältnisse festgestellt. Die vorhandenen Auffüllungen und Oberbodenschichten werden als nur bedingt tragfähig eingestuft, da eine humose und insgesamt heterogene Zusammensetzung existiert. Beim Rohrleitungsbau ist das hohe Grundwasser zu beachten.

Hinsichtlich der Beurteilung des aktuellen Bestands im Plangebiet ist abschließend festzuhalten, dass die Bodenbedingungen durch menschliche Nutzungen gekennzeichnet sind. Auch in der unmittelbaren Umgebung sind flächenhafte Versiegelungen vorzufinden. Im Zuge der Bauarbeiten sind zusätzliche Versiegelung sowie Bodenarbeiten und -verdichtungen zu erwarten. Das Vorhaben wird jedoch auf die unbedingt benötigte Fläche beschränkt und beansprucht bereits vorbelastete Böden. Hinweise auf Altlasten liegen derzeit nicht vor. Weiterhin wird die Nutzung im Plangebiet intensiviert, jedoch werden dabei die Ziele des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Sinne von § 1a BauGB umgesetzt. Durch die Vorhaben kommt es nicht zu Eingriffen in unberührte Naturräume, sodass auch keine Zerschneidungseffekte vom Vorhaben ausgehen. Somit werden resümierend die Schutzgüter Fläche und Boden nicht erheblich beeinträchtigt.

Wasser

Im Plangebiet und dessen Umfeld sind keine Fließgewässer vorhanden, die Prorer Wiek der Ostsee liegt in rund 220 m Entfernung östlich des Geltungsbereichs. In der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets sind somit auch keine Wasserrahmenrichtlinien (WRRL)-berichtspflichtigen Gewässer vorzufinden. Der Grundwasserflurabstand liegt im Umfeld des Plangebiets bei über 2 m bis 5 m. Die Grundwasserneubildung und das nutzbare Grundwasserdargebot sind im Plangebiet von sehr hoher Bedeutung. Das Plangebiet liegt weiterhin außerhalb überflutungsgefährdeter Bereiche. Schließlich kommt es nicht zu einem stofflichen Austausch mit dem Gewässerkörper der Ostsee.

Durch die Planung kommt es nicht zu Eingriffen in Oberflächengewässer. Es kommt nicht zu Eingriffen in den lokalen Wasserhaushalt, die Grundwasserneubildungsrate wird ebenfalls nicht negativ beeinflusst. Die Vorhaben stellen keine potenzielle Gefährdung für das Schutzgut Wasser dar. Zudem sehen sie keine Veränderungen vor, die den derzeitigen Zustand des

Schutzgutes erheblich beeinträchtigen können. Auch sind die geplanten Vorhaben mit den Umweltzielen der EG-WRRL vereinbar.

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Im Rahmen eines Artenschutzfachbeitrags wurden im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplans die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ermittelt, die durch die Planung erfüllt werden könnten. Im Rahmen der Erstellung des Artenschutzfachbeitrags wurde eine Kartierung von Brutvögeln und Reptilien durchgeführt, die zwischen April und Juni 2020 zu verschiedenen Tag- und Nachtzeiten vorgenommen wurde. Insgesamt sind festzuhalten, dass aufgrund der Vorprägung des Plangebiets größere Vorkommen von Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie nicht zu erwarten sind. Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie wurden im Plangebiet ebenfalls nicht angetroffen.

Reptilien

Die offenen, sonnigen Flächen im Plangebiet bieten zwar potenzielle Habitatstrukturen für Reptilien, sind jedoch aufgrund intensiver Nutzung, Störwirkungen durch Urlaubsgäste und fehlender Rückzugsräume ungeeignet. Ein Vorkommen der Glattnatter konnte weder im Plangebiet noch im weiteren Umfeld nachgewiesen werden. Bei der Kartierung 2020 wurden Blindschleichen und Waldeidechsen festgestellt, die artenschutzrechtlich bei privilegierten Vorhaben jedoch nicht relevant sind.

Vögel

Das Plangebiet weist aufgrund seiner anthropogenen Prägung und Nutzung vorwiegend allgemeine Lebensraumfunktionen auf. Eine Kartierung der Artengruppe Brutvögel im Jahr 2020 ergab, dass aufgrund der Habitatbedingungen sowie der vorhandenen Störwirkungen vor allem Generalisten zu erwarten sind, die in Gehölzbeständen brüten. Im zu entnehmenden Baumbestand wurden keine Baumhöhlen gefunden, sodass lediglich eine mögliche Betroffenheit von Gehölzfreibrütern besteht. Insgesamt wurden 12 Vogelarten beobachtet, die jedoch überwiegend über keinen gesonderten Gefährdungsstatus verfügen. Lediglich der beobachtete Gartenrotschwanz und der Baumpieper stehen auf der Vorwarnliste einer Gefährdung. Als wertgebender, gefährdeter und besonders geschützter Brutvogel wurde der Feldsperling (Passer montanus) festgestellt (Brutverdacht). Diese Art nutzt ein System mehrerer Nester oder Nistplätze, die in der Regel abwechselnd genutzt werden. Eine Beeinträchtigung einzelner Nester außerhalb der Brutzeit hat keine Auswirkungen auf die Fortpflanzungsstätte der Art. Der Eintritt eines Verbotstatbestandes gem. § 44 BNatSchG kann demnach ausgeschlossen werden.

Fledermäuse

Das Plangebiet weist aufgrund des Gehölzbestandes ein erhöhtes Potenzial für Fledermausvorkommen auf. Rodungsarbeiten sollten deshalb nur unter ökologischer Baubegleitung

erfolgen, wobei gefundene Individuen umzusiedeln und Ersatzquartiere zu schaffen sind. Eine populationsrelevante Beeinträchtigung wird aufgrund der geringen Vorhabengröße, fehlender geeigneter Quartiere und der starken Störwirkungen durch die Parkplatznutzung jedoch nicht erwartet.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Um die Einschlägigkeit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden, sind die folgenden drei Maßnahmen erforderlich:

Während der gesamten Bauphase sollte eine ökologische Baubegleitung eingesetzt werden, um sicherzustellen, dass alle artenschutzrechtlichen Anforderungen eingehalten werden. Eine ökologische Baubegleitung gewährleistet eine fachkundige Kontrolle und schnelle Reaktion auf mögliche Konflikte.

Um Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind potenzielle Quartiere für Fledermäuse in Gehölzen vor Beginn der Bauarbeiten artenschutzfachlich zu kontrollieren. Sollten Fledermäuse vorgefunden werden, müssen diese eingefangen und in einem sicheren, von der Baustelle abgewandten Bereich ausgesetzt werden. Falls erforderlich, sind geeignete Ersatzhabitate bereitzustellen, um den Schutz der Tiere sicherzustellen.

Schließlich ist eine konfliktvermeidende Bauzeitenregelung zu beachten. Rodungsarbeiten und Bauarbeiten am Gebäudebestand sollten ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober bis 01. März erfolgen. Falls Arbeiten außerhalb dieses Zeitraums erforderlich sind, müssen potenzielle Quartiere vorab auf besiedelte Brutplätze kontrolliert werden. Für die meisten nachgewiesenen oder vermuteten Brutvogelarten erlischt der Schutz der Fortpflanzungsstätte mit Ende der jeweiligen Brutperiode. Eine Ausnahme bildet der Feldsperling (Passer montanus), der ein System mehrerer Nester nutzt. Eine Beeinträchtigung einzelner Nester außerhalb der Brutzeit stellt jedoch keine Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte dar.

In den Bebauungsplan werden für die vorgesehenen Maßnahmen entsprechende Hinweise aufgenommen (s. Kap. 5). Unter Berücksichtigung der zulässigen Rodungszeiten nach § 39 BNatSchG, den artenschutzrechtlichen Kontrollen sowie der derzeitigen Nutzung des Plangebiets werden keine Verbotstatbestände im Zusammenhang mit der Durchführung der Planung ersichtlich.

Neben den Tieren sind auch Pflanzen und die biologische Vielfalt als Schutzgut zu betrachten. Das Plangebiet ist derzeit mittig mit niedrigen Gräsern und vereinzelten Großgehölzen bewachsen. An den Randbereichen sind ebenfalls Großgehölze vorzufinden, ansonsten ist die Fläche frei von Bewuchs. Entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze zur Proraer Allee ist ein abgrenzender Gehölzbestand vorhanden. Die Bäume im Plangebiet wurden bereits im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans erfasst. Die dort nicht zum Erhalt vorgesehenen Gehölze wurden darüber hinaus bereits im Rahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans als Verlust bilanziert. Der entsprechend erforderliche Ausgleich wurde bereits erbracht. Vorhabenbedingt wird es nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des gemäß § 20 NatSchAG M-V besonders geschützten Biotops RUE05925 „Küstendüne zwischen Binz und Prora“ kommen. Auch sind keine erheblichen Beeinträchtigungen von Biotoptypen mit übergeordneter

Bedeutung zu erwarten. Darüber hinaus erfüllt das Plangebiet keine besonderen Funktionen für die Biodiversität.

Da im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplans keine neuen Eingriffe ermöglicht werden kann eine erhebliche Beeinträchtigung der lokalen Flora und Fauna ausgeschlossen werden. Die geplanten Nutzungen stellen keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt dar.

Luft und Klima

Aufgrund der Nähe zu Waldflächen, der küstennahen Lage sowie der daraus resultierenden guten Luftzirkulation ist der Standort des Plangebiets klimatisch weitestgehend ungestört. Er übernimmt zudem keine bedeutende klimatische Funktion im überörtlichen Zusammenhang.

Da durch die Planung keine zusätzliche Versiegelung ermöglicht wird ist nicht von Auswirkungen auf die klimatische Situation auszugehen. Es werden keine klimatisch wirksamen Flächen beansprucht. Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen der klimatischen Situation sind nicht abzusehen. Somit ergibt sich abschließend kein schutzbezogener Kompensationsbedarf.

Landschafts- und Ortsbild

Die Planung beansprucht keine ungestörten Landschaftsräume. Das Plangebiet liegt zudem angrenzend an der vorhandenen Grundschule sowie an bestehenden Verkehrstrassen. Das Landschafts- und Ortsbild bleibt erhalten. Von den Vorhaben geht keine Fernwirkung aus. Das Landschafts- und Ortsbild wird somit durch die geplanten Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt.

Mensch und seine Gesundheit

Während derzeit im Plangebiet keine schutzbedürftigen Nutzungen vorzufinden sind, liegen in näherer Umgebung Ferienwohnungsnutzungen sowie eine Grundschule. Die Vorhaben beeinträchtigen jedoch insgesamt keine schutzbedürftigen Nutzungen oder der Erholung dienenden Flächen. Mit der Entwicklung von Flächen für vielfältige Wohnungsformen wird den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung entsprochen. Gesundheitsgefährdende Auswirkungen in Bezug auf Schadstoff- oder Lärmemissionen gehen vom geplanten Vorhaben nicht aus. Somit sind die Vorhaben im Plangebiet zusammenfassend für das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit als positiv zu bewerten.

Kultur- und Sachgüter sowie Störfallbetriebe

Im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung sind keine Bodendenkmale oder Denkmale bekannt. Darüber hinaus sind derzeit im Plangebiet und dessen Umgebung keine Störfallbetriebe gemäß der 12. BImSchVO (Bundesimmissionsschutzverordnung) bekannt, zu denen ein Abstand einzuhalten wäre. Unfälle oder Katastrophen sind somit nicht zu erwarten.

Aufgrund der bestehenden Nutzung des Plangebiets und des Umfeldes sind die Auswirkungen der Vorhaben auf die Belange von Natur und Umwelt als nicht erheblich einzustufen. Es sind zudem keine ökosystemaren Zusammenhänge mit hoher Wertigkeit beeinträchtigt. Umweltrelevante Wechselwirkungen werden nicht festgestellt.

Eingriffsermittlung; Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich

Der Ausgleich für die vorangegangenen Änderungen des Bebauungsplans wurde bereits erbracht. Im Vergleich zur 3. Änderung finden keine zusätzlichen Eingriffe statt, sodass kein Kompensationserfordernis im Rahmen der 4. Änderung besteht.

Neben den oben dargestellten Vermeidungsmaßnahmen für das Schutzgut Tiere sind hinsichtlich der Bäume die Bestimmungen der RASLP 4 sowie der DIN 18920 einzuhalten. Hinsichtlich des Schutzgutes Boden sind nach den Bautätigkeiten die bauzeitlichen Einrichtungen vollständig zurückzubauen und durch die Maßnahme verdichtete Böden tiefgründig zu lockern.

Da keine zusätzlichen Eingriffe zur 3. Änderung des Bebauungsplans ermöglicht werden, ist auch die erforderliche Kompensation bereits im Rahmen der 3. Änderung hinreichend geregelt.

Die Vorhaben im Plangebiet berühren zusammenfassend keine besonders wertvollen Bestandteile von Natur und Landschaft und führen insgesamt zu keinen erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter. Die Auswirkungen der Planung sind insgesamt aufgrund der Vorbelastung und der genannten Vermeidungsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit.

4.12 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 86 LBauO M-V werden Festsetzungen, die dem Schutz einer ansprechenden Gestaltung des Plangebiets dienen, festgesetzt. Somit werden Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen definiert.

Dachform

In der Umgebung des Plangebiets sind verschiedene Dachformen und somit kein einheitliches Ortsbild vorzufinden, wobei jedoch mit der benachbarten Turnhalle und in weiterer Entfernung bestehenden Mehrfamilienhäusern entlang der Dollahner Straße mehrere prägende Gebäude mit Flachdach vorzufinden ist. Somit stellen Flachdächer keine ortsbildfremde Dachform dar, vielmehr fügen sich die Gebäude durch diese geplante Dachform in die Heterogenität der umgebenden Bebauung ein. Des Weiteren wird mit der Festsetzung eine zeitgenössische Dachform beabsichtigt, die ebenso die Möglichkeit bietet, Dachflächen aus ökologischen Gründen zu begrünen. Durch die Festsetzung von Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern wird den ökologischen Zielen der Plangeberin derart in besonderer Weise nachgekommen.

> *Dächer von Hauptgebäuden sind mit einer Dachneigung von maximal 30 Grad auszuführen.*
>
> (vgl. Textliche Festsetzung (Teil B) Nr. 11.1)

Fassaden

Die Gemeinde Ostseebad Binz hat für den historischen Kern eine Gestaltungssatzung erlassen. Diese hat das Ziel, das historisch geprägte Erscheinungsbild des Ostseebades zu bewahren. Neubauten sollen dabei die besondere Gestaltung und städtebauliche Atmosphäre der Bäderarchitektur aufgreifen und sich somit zurückhaltend in das bauliche Ensemble integrieren. Eine Weiterentwicklung der Architektur sowie eine neue Formensprache sollen dabei im Rahmen der gestalterischen Grundprinzipien der Bäderarchitektur ermöglicht werden.

Im Bereich des WA 3 sollen die Gestaltungsprinzipien der klassischen und historisch geprägten Bäderarchitektur aufgegriffen werden. Hierdurch soll entlang des Uferweges im Osten des Plangebiets ein bewusster architektonischer Akzent geschaffen werden, der am nördlichen Siedlungsrand unvermittelt die Zugehörigkeit der Bebauung zum Ort Binz suggeriert. So soll weiterführend ein Kontrast zur weiter nördlich liegenden Bebauung in Prora geschaffen werden. Entsprechend des Binzer Ortsbildes werden daher im Bereich des WA 3 zunächst Stadtvillen vorgesehen, die bereits durch die Ausweisung der Baufelder mittels Baugrenzen begünstigt werden. Darüber hinaus werden auch örtliche Bauvorschriften der Gestaltungssatzung in den Bebauungsplan aufgenommen, da das Plangebiet der vorliegenden 3. Änderung außerhalb des Geltungsbereichs der Satzung liegen.

Die Hauptbaukörper der historischen Bäderarchitektur erfahren regelmäßig eine geschossweise Gliederung durch Gesimse, sodass sie in eine untere Erdgeschosszone, eine mittlere Wandzone sowie eine obere Abschlusszone gegliedert werden. Obwohl historisch eine große Bandbreite an Materialien überliefert ist, werden das Ortsbild und die Bäderarchitektur des Ostseebades Binz vor allem durch die weiße Putzarchitektur geprägt. Die zukünftigen Neubauten im WA 3 der Bebauungsplanänderung sollen daher ausschließlich in putzsichtiger Oberfläche errichtet werden, um den Charakter des Ortes Binz vom Uferweg aus aufzugreifen und den Eingang in das Ostseebad von Prora kommend entsprechend der ortstypischen Bäderarchitektur zu gestalten. Dem § 3 der Gestaltungssatzung entsprechend wird daher folgende örtliche Bauvorschrift in den Bebauungsplan übernommen:

> *Im Bereich des WA 3 sind Fassaden als Lochfassaden zu gestalten. Die Summe der Öffnungen in der Fassade darf nicht mehr als 75 % der Fassadenfläche betragen.*
> *Die Fassaden sind durch Veranden, Loggien und Applikationen wie Lisenen, Friese und Gesimse plastisch je nach Geschosszahl deutlich in eine untere Zone (Sockel, Erdgeschoss), eine mittlere Zone und eine obere Abschlusszone mit Trauf- und/oder Dachgeschoss zu gliedern; bei dreigeschossigen Gebäuden können die beiden Obergeschosse zusammengefasst werden. Fassaden sind mit putzsichtiger Oberfläche auszuführen, die mit einem weißen Anstrich zu versehen ist.*
>
> (vgl. Textliche Festsetzung (Teil B) Nr. 11.2)

Balkone

Prägendes Element vieler Fassaden der historischen Bäderarchitektur ist die vor das Hauptvolumen gestellte Loggia, die sowohl als Holz- oder Metallkonstruktion als auch als Steinbauwerk überliefert ist. Die Loggia setzt sich dabei deutlich vom Hauptbaukörper ab, indem sie einen Abstand zur seitlichen Kante sowie zur Traufe des Hauptdachs aufweist. Alternativ wird sie seitlich durch turmartige Elemente gerahmt. Vor dem Hintergrund dieser historischen Gestaltungsprinzipien sollen auch zukünftig im Plangebiet nur Balkone, Loggien oder Veranden vorgesehen werden, die als Vorbau vor die Fassade gestellt werden. Die Vorbauten sollen dabei von den seitlichen Außenkanten des Hauptkörpers eingerückt und aus Mauerwerk, als Metall- oder Holzskelettbau in spezifischen Farbtönen hergestellt werden. Die im Bebauungsplan getroffene örtliche Bauvorschrift zu Balkonen entspricht dabei den Vorgaben des § 4 der Gestaltungssatzung.

> *Im Bereich des WA 3 sind Balkone, Loggien und Veranden nur zulässig, wenn sie als Vorbau vor die Fassade gestellt werden,*
> - *die mit einer Tiefe von maximal 0,4 m als horizontal die Fassade gliederndes Element ausgebildet sind oder*
> - *die zwischen zwei giebelständigen Vorbauten (Seitenrisalite) eingespannt sind.*
>
> *Vorbauten entsprechend Satz 1 müssen von den seitlichen Außenkanten des Hauptkörpers mindestens 0,5 m eingerückt werden und sind ihrer Gestalt nach*
> - *aus putzsichtigem, hell gestrichenem Mauerwerk oder*
> - *als dunkelgrau oder anthrazit gestrichener Metallskelettbau oder*
> - *als Holzskelettbau in hellen Anstrichen auszuführen.*
>
> (vgl. Textliche Festsetzung (Teil B) Nr. 11.3)

4.13 Ver- und Entsorgung

Wasser- und Stromversorgung

Das Plangebiet ist bereits an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde Ostseebad Binz bzw. der zuständigen Ver- und Entsorger (Wasser, Energie, Telekommunikation usw.) angeschlossen und muss im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigung und Umsetzung geplanter Bauvorhaben mit den Versorgungsträgern abgestimmt werden. Dabei obliegen dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) als ver- und entsorgungspflichtige Körperschaft gemäß Landeswassergesetz M-V die Aufgaben der Wasserver- und Abwasserentsorgung. Die Anschlüsse für die geplanten Gebäude sind gemäß § 9 Abs. 3 Wasserversorgungssatzung / ZWAR und § 5 Abs. 1 Abwasseranschlusssatzung / ZWAR von den jeweiligen Grundstückseigentümer:innen bzw. Anschlussnehmer:innen beim ZWAR zu beantragen.

Niederschlagswasser

Die Grundstücke im Plangebiet können nicht an die Regenwasserkanalisation angeschlossen werden, weshalb eine Entwässerung auf den jeweiligen Grundstücken erforderlich ist. Diese kann oberflächennah über Rohrrigolen in den Dünensanden erfolgen.

Brandschutz und Löschwasser

Für das Plangebiet bestehen keine besonderen Vorgaben zum Brandschutz und zur Löschwasserversorgung. Das Plangebiet wird im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen, sodass zukünftig eine druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung mit Löschwasser gesichert ist. Die richtige Dimensionierung der Wasserleitungen auf dem Grundstück, insbesondere im Hinblick auf den Brandschutz, wird gemäß Brandschutzgesetz durch die Gemeinde Ostseebad Binz selbst vorgenommen.

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.

5. Hinweise

Mutterboden

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Bodendenkmale

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

Fällzeiten gemäß BNatSchG

Baumfäll- und Pflegearbeiten gem. § 39 BNatSchG sind generell nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. eines jeden Jahres zulässig.

Artenschutz

Für die Baufeldfreimachung, die Erschließung und die weitere Umsetzung des Bebauungsplanes sind Festlegungen und Genehmigungen der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen in Bezug auf § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz erforderlich. Möglicherweise sind teilweise vor Beginn der Arbeiten funktionsfähige Ersatzhabitate zu schaffen oder es sind die Voraussetzungen auf Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu prüfen. Entsprechend frühzeitig sind die Arbeiten bei der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen zu beantragen. Mit dem Antrag ist ein höchstens 5 Jahre altes artenschutzrechtliches Gutachten vorzulegen.

Fledermausquartiere

Vor dem Beginn von Bauarbeiten ist ganzjährig zur Vermeidung der Tötung von Fledermäusen eine Untersuchung erforderlich, ob aktuell besetzte Sommer- oder Winterquartiere vorhanden sind. Potenzielle Quartiere geschützter Fledermausarten sind rechtzeitig vor Beginn von Bauarbeiten auf dort lebendige Tiere zu überprüfen.

Ökologische Baubegleitung

Zur Sicherstellung der Einhaltung aller naturschutzrechtlichen Vorgaben und zur Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen geschützter Arten ist während der gesamten Bauphase eine ökologische Baubegleitung einzusetzen. Diese hat insbesondere darauf zu achten, dass alle notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in den Naturhaushalt sowie zur Einhaltung artenschutzrechtlicher Vorgaben ordnungsgemäß umgesetzt werden.

Maßnahmen am Waldrand

Durch Baumaßnahmen dürfen keine Schäden im angrenzenden Waldbestand, weder im oberirdischen Bereich noch durch Erdarbeiten im Wurzelbereich verursacht werden. Gegebenenfalls sind die im angrenzenden Bereich vorhandenen Waldbestände während der Baumaßnahmen durch geeignete Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Baugrunduntersuchungen

Im Rahmen der nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren sind Nachweise über die Bodenverhältnisse zu erbringen, anhand derer beurteilt werden kann, ob das anfallende Oberflächenwasser zur Versickerung gebracht werden kann.

Gemeindliche Satzungen

Für den Planbereich gelten ergänzend folgende gemeindliche Satzungen in der jeweils aktuellen Fassung:

- Baumschutzsatzung (zum Schutz des Bestandes an Bäumen und Gehölzen)
- Satzung über notwendige Stellplätze der Gemeinde Ostseebad Binz als örtliche Bauvorschrift (Stellplatzsatzung)
- Örtliche Bauvorschrift der Gemeinde Ostseebad Binz (Werbeanlagensatzung)

DIN-Vorschriften

Mit der Festsetzung der Maßnahmen zum Immissionsschutz verweist der Bebauungsplan auf DIN-Vorschriften. Die DIN-Vorschriften werden in der bei Beschluss gültigen Fassung bei der Verwaltungsstelle, bei der der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten.

6. Inhalt der Planung

6.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 5,6 ha groß. Davon entfallen voraussichtlich auf

das Allgemeine Wohngebiet	28.073 m^2
das Sonstige Sondergebiet „Parkhaus“	2.526 m^2
die Fläche für den Gemeinbedarf „Schule“	897 m^2
die Straßenverkehrsfläche	5.747 m^2
die Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	4.284 m^2
die öffentlichen Grünflächen	4.379 m^2
die Flächen für Wald	10.459 m^2
Plangebiet insgesamt	**56.365 m^2**

6.2 Kostenangaben

Die Gemeinde Ostseebad Binz übernimmt die Kosten zur Verwirklichung des Bebauungsplans.

6.3 Aufhebung bestehender Pläne

Es werden keine existierenden Bebauungspläne außer Kraft gesetzt.

7. Umweltbericht

Hinweis: Der Umweltbericht wurde bereits im Rahmen der ersten Ausarbeitung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Alte Gärtnerei / MZO“ erstellt. Daher ist zu berücksichtigen, dass einzelne Darstellungen bzw. Verweise noch aus dem ursprünglichen Erarbeitungszeitraum des Umweltberichts resultieren. Inhaltliche Mängel bzw. Fehler folgen hieraus nicht.

7.1 Einleitung

7.1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Nach § 2a BauGB ist für die Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bauleitplänen ein Umweltbericht zu erstellen. Der Umweltbericht dient der Dokumentation des Vorgehens bei der Umweltprüfung. Er fasst alle Informationen zusammen, die als Belange des Umwelt- und Naturschutzes (§ 1a BauGB) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind.

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

Als Nullvariante wurde eine Umsetzung des unveränderten Bebauungsplans (Stand 1. / 2. Änderung) unterstellt.

Auf eine Biotoptypenkartierung gem. Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, 2013, Heft 2 konnte folglich verzichtet werden, da für das Plangebiet Baurecht nach § 30 BauGB besteht. Die Bewertung von Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft durch planungsbedingt zusätzliche Eingriffe muss auf Grundlage der zulässigen Bodennutzung erfolgen. Dabei sind die planungsrechtlich zulässigen Bodennutzungen gem. Hinweise zur Eingriffsregelung (Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999/ Heft 3) zu bewerten, da es sich um eine bei der Neufassung bereits laufende Altplanung handelt. Bereits zulässige Eingriffe wurden bei der Aufstellung des Ursprungsplans bewertet sowie ausgeglichen und sind daher nicht noch einmal zu betrachten (vgl. § 1a BauGB).

7.1.2 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes (Abwägungsrelevante Belange)

Das Plangebiet liegt am Rand des Siedlungsgebiets des Ostseebades Binz auf der Insel Rügen. Es grenzt nordwestlichen an bestehende Bebauung an und wird derzeit als großflächiger Parkplatz genutzt. Mit der Planung soll der bestehende Bebauungsplan geändert werden, sodass die Fläche neben Parkmöglichkeiten zukünftig vorwiegend für vielfältige Wohnnutzungen genutzt werden kann.

Mit Realisierung des Vorhabens werden bereits baulich vorgenutzte Flächen in einer Größenordnung von rund 4,9 ha entwickelt. Die Versiegelung im Plangebiet kann um bis zu 4.680 m² erhöht werden.

7.1.3 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Der Umweltbericht erfordert gem. § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB die Darstellung der für den Bebauungsplan relevanten Ziele des Umweltschutzes der Fachgesetze und Fachpläne.

Fachgesetze und einschlägige Vorschriften

Baugesetzbuch (BauGB)

Entsprechend BauGB (i.V.m. den gesetzlichen Verpflichtungen des Landes- und Bundesnaturschutzgesetzes) sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

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

Die Planung sieht im Wesentlichen Eingriffe in bereits genutzte Flächen vor (bestandskräftiges Baurecht nach § 30 BauGB). Die Fläche ist bereits verkehrstechnisch erschlossen.

Der schonende Umgang mit Grund und Boden schließt darüber hinaus die Forderung ein, die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

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

Das geplante Vorhaben greift nicht in unberührte Naturräume ein und beschränkt sich auf einen bereits genutzten Bereich am Rand des Siedlungsbereichs der Ortslage Binz.

Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

Für Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und für die europäischen Vogelarten ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen zu prüfen, ob durch die Umsetzung

der Planung Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG eintreten und somit ein Vollzugshindernis für die Bauleitplanung verursachen können.

Eine Prüfung der Planung auf die Verbotstatbestände erfolgt im Rahmen des Artenschutzfachbeitrages (siehe Anlage) auf Grundlage einer Potenzialanalyse. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können durch CEF- und Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

Baumschutz (§§ 18 und 19 NatSchAG M-V, Baumschutzsatzung)

Gemäß § 18 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Dies gilt jedoch u.a. nicht für

- Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,
- Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,
- Pappeln im Innenbereich.

Im Falle einer Rodung ist Ausgleich entsprechend des Baumschutzkompensationserlasses zu erbringen.

Gemäß § 19 NatSchAG M-V sind zudem Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen gesetzlich geschützt. Im Falle einer Rodung ist Ausgleich entsprechend des Alleenerlasses zu erbringen.

Der Gemeindliche Baumschutz gem. *Satzung zum Schutz des Bestandes an Bäumen und Gehölzen in der Gemeinde Ostseebad Binz* gilt für Bäume mit Stammumfängen von > 50 cm bis 99 cm.

Der Baumschutz ist in der Umsetzung zu berücksichtigen. Die Entnahme von Bäumen, die nicht als zu erhaltend festgesetzt wurden, ist bei der zuständigen Behörde zu beantragen und gemäß der jeweils gültigen Rechtsgrundlage zum Baumschutz auszugleichen. Auf eine pauschale Festlegung des Ausgleichs für Bäume, die eventuell einer zukünftigen Bebauung weichen müssen, wird verzichtet, da weder der Umfang einer eventuell zu planenden Bebauung noch der mögliche Zeitpunkt der Realisierung bekannt sind.

Biotopschutz (§ 20 NatSchAG M-V und § 30 BNatSchG)

Gemäß § 20 NatSchAG M-V sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstige erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der folgenden Bio- oder Geotope führen können, unzulässig:

- naturnahe Moore und Sümpfe, Sölle, Röhrichtbestände und Riede, seggen- und binsenreiche Nasswiesen,
- naturnahe und unverbaute Bach- und Flussabschnitte, Quellbereiche, Altwässer, Torfstiche und stehende Kleingewässer jeweils einschließlich der Ufervegetation, Verlandungsbereiche stehender Gewässer,
- Zwergstrauch- und Wacholderheiden, Trocken- und Magerrasen sowie aufgelassene Kreidebrüche,

- Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder, Gebüsche und Wälder trockenwarmer Standorte, Feldgehölze und Feldhecken,
- Findlinge, Blockpackungen, Gesteinsschollen und Oser,
- Trockentäler und Kalktuff-Vorkommen,
- offene Binnendünen und Kliffranddünen,
- Kliffs und Haken.

§ 30 BNatSchG schließt zudem unter anderem eine Vielzahl von Küstenbiotopen ein.

Innerhalb des Plangebiets sowie in der unmittelbar angrenzenden Umgebung sind keine gesetzlich geschützten Biotope vorhanden. In das im Nordosten rund 50 m entfernt liegende Biotop RUE05925 *Küstendüne zwischen Binz und Prora* wird nicht eingegriffen.

Küsten- und Gewässerschutz (§ 29 NatSchAG M-V)

An Gewässern erster Ordnung sowie Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hektar und mehr dürfen bauliche Anlagen in einem Abstand von bis zu 50 m land- und gewässerwärts, von der Mittelwasserlinie an gerechnet, nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. An Küstengewässern ist abweichend von Satz 1 ein Abstand von 150 m land- und gewässerwärts von der Mittelwasserlinie einzuhalten.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Gewässerschutzstreifen. Seen oder Teiche mit einer Größe über einem Hektar oder Gewässer erster Ordnung sind im näheren Planumfeld nicht vorhanden.

Schutz der Wälder gemäß Landeswaldgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG M-V)

Gemäß §1 (2 und 3) des Landeswaldgesetzes MV (LWaldG M-V) ist der Wald innerhalb der Landesgrenzen Mecklenburg-Vorpommerns wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Klima allgemein, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Biodiversität, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrar- und Infrastruktur sowie die Erholung der Bevölkerung zu schützen, zu erhalten und zu mehren. Eine Verschlechterung des allgemeinen Zustandes des Waldes durch Vorhaben in direkter oder indirekter Weise ist nicht hinzunehmen.

Erforderliche Eingriffe in den Waldbestand werden plangebietsintern kompensiert.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

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

Die Planung sieht eine Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers auf dem

Grundstück vor.

Vorgaben der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

Die EU-WRRL hat nach Artikel 1 das Ziel, den Zustand der aquatischen Ökosysteme und der unmittelbar von ihnen abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete zu schützen und zu verbessern, eine nachhaltige Wassernutzung zu fördern, die Einleitung und Freisetzung sogenannter prioritärer Stoffe und prioritärer gefährlicher Stoffe in die aquatische Umwelt zu reduzieren bzw. einzustellen, die Verschmutzung des Grundwassers zu verringern und die Auswirkungen von Überschwemmung und Dürre zu mindern. Für alle Gewässer und das Grundwasser sollte bis 2015 (Fristverlängerung bis 2027) der gute ökologische Zustand erreicht werden. Für den zweiten Bewirtschaftungszeitraum von 2016 bis 2021 erfolgte eine Fortschreibung der Bewirtschaftungspläne und Maßnahmenprogramme, die nach Öffentlichkeitsbeteiligung mit ihrer Bekanntmachung am 22. Dezember 2015 behördenverbindlich festgesetzt wurden [§ 130a Absatz 4 Landeswassergesetz (LWaG) M-V].

Das Plangebiet befindet sich im Bearbeitungsgebiet Küstengebiet Ost Teilgebiet Rügen und Hiddensee des Bewirtschaftungsplans Warnow/Peene. Der Wasserkörper der Ostsee (WP_15) liegt in einer Entfernung von gut 220 m Richtung Nordosten. Laut vorliegenden Entwurfsunterlagen soll das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wie bisher auf dem Grundstück versickert werden, so dass kein stofflicher Austausch besteht.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) i.V.m. Bodenschutzgesetz M-V (LBodSchG M-V)

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

Durch die Nutzung bereits anthropogen veränderter Böden werden negative Auswirkungen reduziert bzw. gemindert. Die Versiegelung im Plangebiet wird erhöht, betroffen sind jedoch vorbelastete, anthropogen überformte Flächen. Das Vorhaben wird auf die unbedingt nötige Fläche beschränkt.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Entsprechend der Grundsätze des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und Auswirkungen von schweren Unfällen so weit wie möglich vermieden werden (vgl. § 50 BImSchG). Der Schutz der Betroffenen vor unzumutbaren Geräuschimmissionen an einem Immissionsort ist dann sichergestellt, wenn die berechneten Beurteilungspegel die jeweils zutreffenden Orientierungs-, Richt- oder Grenzwerte unterschreiten. Die

maßgeblichen Hinweise für die Berechnung und Beurteilung von Geräuschimmissionen bei der Bauleitplanung sind in der DIN 18005 sowie für Gewerbelärm ergänzend in der TA Lärm gegeben. Bei Überschreitung der vorgegebenen Orientierungswerte sind Lärmminderungsmaßnahmen vorzuschlagen.

Die Auswirkungen der neu zugelassenen Nutzungen wurden gutachterlich untersucht; die Verträglichkeit nachgewiesen. Für die schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet wurden Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Im Plangebiet und seiner Umgebung sind derzeit keine Störfallbetriebe gem. der 12. BImSchVO bekannt, zu denen ein angemessener Abstand einzuhalten wäre. Schwere Unfälle oder Katastrophen sind somit nicht zu erwarten.

Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V)

Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. Der Denkmalschutz umfasst den Schutz, die Pflege und die wissenschaftliche Erforschung der Denkmale und das Hinwirken auf ihre sinnvolle Nutzung (§ 1 DSchG M-V). Die Berücksichtigung bei der Planaufstellung erfolgt durch Beachtung der Hinweise und Informationen der Denkmalschutzbehörden.

Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt.

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

Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen

Vorgaben der Raumordnung / GLRP

Gemäß Gutachtlichem Landschaftsrahmenplan Vorpommern (GLRP VP, Erste Fortschreibung) vom Oktober 2009 liegt das Plangebiet außerhalb wertgebender Bereiche (vgl. Abbildung 15).

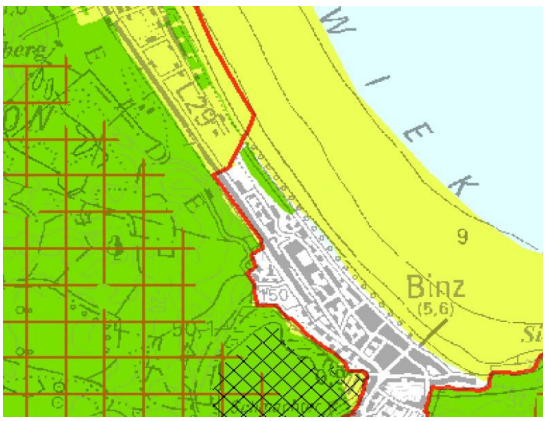


Abbildung 15: GLRP, Karte IV, Ausschnitt ohne Maßstab

Der seeseitig anschließende Wald ist als Bereich für eine weitgehend ungestörte Entwicklung naturnaher Wälder, der nördlich anschließende Wald als Bereich für eine erhaltende Bewirtschaftung überwiegend naturnaher Wälder mit hoher naturschutzfachlicher Wertigkeit dargestellt.

Generell gelten die Aussagen des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplanes nicht für in Flächennutzungsplänen ausgewiesene Bauflächen und -gebiete.

Flächennutzungsplan

Der Planbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Binz als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sport“, als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ sowie im Süden als Gemeinbedarfsfläche „Schule/Sport“ ausgewiesen (vgl. Abschnitt 1.3.2, Abbildung 1). Die Planung kann damit nicht nach § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet werden. Dieser wird im Parallelverfahren den neuen Planungszielen angepasst.

Landschaftsplan

Für die Gemeinde Ostseebad Binz liegt kein Landschaftsplan vor.

Schutzgebiete

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

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

Die Gebiete nach Art. 4 der EU-Richtlinie über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie, Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 2. April 1979, zuletzt geändert durch Richtlinie 2006/105/EG des Rates vom 20. November 2006) wurden durch die Beschlüsse des Kabinetts der Landesregierung Mecklenburg-Vorpommerns vom 25.09.2007 und 29.01.2008 festgelegt. Sie werden als „Besondere Schutzgebiete“ bzw. „Special Protected Areas (SPA)“ bezeichnet. Am 5. Juli 2011 hat das Kabinett der Landesregierung dem Erlass der Landesverordnung über die Europäischen Vogelschutzgebiete in Mecklenburg-Vorpommern (Vogelschutzgebietslandesverordnung – VSGLVO M-V) zugestimmt. Mit der Veröffentlichung vom 21.07.2011 wurde dem Erlass Rechtskraft verliehen. Schutzzweck der Europäischen Vogelschutzgebiete ist nach § 1 (2) VSGLVO M-V der Schutz der wildlebenden Vogelarten als maßgebliche Gebietsbestand- teile sowie ihrer Lebensräume.

Die das Gemeindegebiet berührenden NATURA 2000-Gebiete liegen in einem großen Abstand, so dass keine Beeinflussung zu erkennen ist.

Nationale Schutzgebiete

Nördlich und östlich teilweise unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Ostrügen L 81 (vgl. Abbildung 4) und überlagert zum Teil die Waldflächen innerhalb des Geltungsbereichs. Gemäß “Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Ost- Rügen“ vom 10. März 2009, § 4 Abs. 1“ ist durch nachhaltige land-, forst- und

fischereiwirtschaftliche sowie touristische Nutzung die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und den Erholungswert der Landschaft zu erhalten.

Art und Dimension des geplanten Vorhabens sind nicht geeignet, die Schutzziele des LSG erheblich zu beeinträchtigen.

7.2 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

7.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands und der Umweltmerkmale

Boden

Nach Aussage der Geologischen Karten herrschen im Untersuchungsgebiet Sande sickerwasserbestimmt vor. Gemäß Gutachterlichem Landschaftsplan der Region Vorpommern gehört das Plangebiet einem Bodenfunktionsbereich an, welcher mit Stufe 4 (sehr hoch) bewertet wird. Dies gründet in der Einordnung des Plangebietes sowie dessen weiterer Umgebung in den Bodenfunktionsbereich „Sande sickerwasserbestimmt".

Die vorgefundene Situation zeigt Bodenbedingungen auf, die durch menschliche Nutzungen gekennzeichnet sind. Der mittlere Bereich des Plangebietes wird nach Abbruch der ehemaligen Bebauung bereits als Parkplatz genutzt und ist teilversiegelt (geschottert). Im westlichen Teil wachsen hauptsächlich in den Randbereichen Großgehölze, der Rest der Fläche ist mit niedrigen Gräsern bewachsen. Im östlichen Planbereich befinden sich voll- und teilbefestigte Erschließungsflächen sowie vereinzelt Großgehölze.

Auch die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist durch flächenhafte Versiegelungen (Erschließungsflächen, Grundschule, Ferienanlage Dünenpark) gekennzeichnet.

Fläche

Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit Baurecht für umfangreiche Verkehrsanlagen. Derzeit ist ein Großparkplatz mit ca. 520 Stellplätzen auf rund der Hälfte der Fläche vorhanden. Während nordwestlich und –östlich Waldbereiche anschließen, liegen südwestlich die Verkehrstrassen von Landes- und Kreisstraßen sowie der Bahn. Südöstlich grenzt die Grundschule der Gemeinde an.

Wasser

Oberflächenwasser

Fließgewässer sind im und im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. In einer Entfernung von ca. 240 m östlich zum Plangebiet befindet sich die Prorer Wiek.

Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand wird im Kartenportal Umwelt des Landes M-V im Umfeld des Plangebietes mit >2 - 5m angegeben. Die Tiefenlage der Grundwasserhöhengleichen des

oberen zusammenhängenden Grundwasserleiters beträgt westlich des Plangebietes 2,5m zu NN. Die Grundwasserneubildung besitzt bei einer Neubildungsrate von 20 – 25% im Plangebiet eine sehr hohe Bedeutung (Stufe 4). Dem nutzbaren Grundwasserdargebot wird eine hohe Bedeutung (>1.000 < 10.000m³/d) beigemessen. (Quelle: Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern).

Überflutungsgefährdung

Das Plangebiet liegt außerhalb überflutungsgefährdeter Bereiche.

Wasserrahmenrichtlinie

Die EG-Wasserrahmenrichtlinie (EG-WRRL) setzt den Mitgliedstaaten das Ziel, innerhalb realisierbarer Zeiträume einen „guten Zustand" der Gewässer herzustellen. Gemäß dieser Richtlinie und in Folge erlassenen Rechtsvorschriften des Bundes und des Landes M-V hatte die Wasserwirtschaftsverwaltung des Landes bis Ende 2009 Bewirtschaftungspläne und Maßnahmenprogramme zur Erreichung der Umweltziele in den Gewässern Mecklenburg-Vorpommerns im ersten Bewirtschaftungszeitraum von 2010 bis 2015 aufzustellen. Für den zweiten Bewirtschaftungszeitraum von 2016 bis 2021 erfolgte eine Fortschreibung der Bewirtschaftungspläne und Maßnahmenprogramme, die nach Öffentlichkeitsbeteiligung mit ihrer Bekanntmachung am 22. Dezember 2015 behördenverbindlich festgesetzt wurden (§ 130a Absatz 4 LWaG M-V).

Gemäß WRRL sind Eingriffe, welche den ökologischen oder chemischen Zustand von Gewässern verschlechtern, zu vermeiden. Es befinden sich keine WRRL-berichtspflichtigen Gewässer in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets. Die Ostsee liegt in etwa 220 m Entfernung Richtung Nordosten. Derzeit wird unbelastetes Oberflächenwasser innerhalb des Plangebiets versickert, sodass kein direkter stofflicher Austausch mit dem Gewässerkörper der Ostsee besteht.

Klima

Rügen und somit auch das UG gehören großräumig zum „Ostdeutschen Küstenklima". Hierbei handelt es sich um einen Bereich entlang der deutschen Ostseeküste, der unter maritimem Einfluss steht. Das Klima wird bestimmt durch relativ ausgeglichene Temperaturen mit kühlen Sommern und milden Wintern. Die Luftgüte im Plangebiet ist aufgrund geringer Emissionen in der Umgebung sowie der guten Windzirkulation als unbelastet zu betrachten.

Aufgrund der Nähe zu Waldflächen, der küstennahen Lage sowie der daraus resultierenden guten Luftzirkulation ist der Standort als klimatisch weitestgehend ungestört anzusprechen. Er übernimmt keine im überörtlichen Zusammenhang bedeutende klimatische Funktion.

Anpassung an den Klimawandel

Bedingt durch den Klimawandel kann es immer häufiger zu Extremwetterereignissen kommen, welche zu projektbezogenen Umweltrisiken auf andere Schutzgüter führen können, beispielsweise bei der Überschwemmung gelagerter Giftstoffe. Daraus ergeben sich besondere

Anforderungen an Maßnahmen für die menschliche Gesundheit und das Wohlbefinden, an Erosionsschutz, Wasserrückhaltung und Maßnahmen zum Schutz der biologischen Vielfalt.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Überflutungsgebieten bei Extremereignissen. Das Vorhaben ist in einem klimatisch unbelasteten, von Wald umgebenen Bereich nahe der Ostseeküste am Siedlungsrand des Ostseebades Binz geplant. Belastende Hitzeentwicklung für empfindliche Menschen ist hier nicht zu erwarten. Im Umfeld sind keine Bereiche mit Wassererosionsgefährdung vorhanden. Die Fläche erfüllt keine besonderen Funktionen hinsichtlich Klima, Mensch und menschlicher Gesundheit, biologischer Vielfalt oder Hochwasserrisikomanagement.

Pflanzen und Tiere

Pflanzen

Die Karte der Heutigen Potenziellen Natürlichen Vegetation Mecklenburg-Vorpommerns (Schriften-reihe des LUNG M-V 2005, Heft 1) weist für das nördliche und östliche Umfeld des Plangebietes Weißmoos- Krähenbeeren- Kiefern- Küstenwald im Übergang zu Moorbirken-Stieleichenwald auf nassen mineralischen Standorten auf und für das westliche Umfeld des Plangebietes Flattergras-Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Hainrispen-Buchenwald und Waldschwingel-Buchenwald auf. Diese Bestände würden sich einstellen, wenn jegliche Nutzung der Flächen aufgegeben würde.

Der mittlere Bereich des Plangebietes wird als Parkplatz genutzt und ist durch Aufschotterung teilversiegelt. Im nördlichen Bereich befindet sich eine derzeit ungenutzte Fläche, die im wirksamen Bebauungsplan als Grünfläche für Sportnutzungen ausgewiesen ist. Die Fläche ist mit niedrigen Gräsern und vereinzelten Großgehölzen bewachsen. An den Randbereichen stehen ebenfalls Großgehölze, ansonsten ist die Fläche frei von Bewuchs. Entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze zur Proraer Allee hin ist ein abgrenzender Gehölzbestand vorhanden.

Die Vertreter der Baumschicht im Plangebiet wurden im Zuge der 1. Änderung erfasst und sind in folgender Tabelle dargestellt. Hinsichtlich der Spalte „geplanter Umgang gem. Ursprungsplanung“ ist zu berücksichtigen, dass die nicht zum Erhalt vorgesehenen Gehölze im Rahmen der rechtskräftigen Bebauungsplanung bereits als Verlust bilanziert wurden; ein Ausgleich wurde bereits erbracht. Die südlich rahmenden Gehölzbestände bleiben weitgehend zum Erhalt festgesetzt (Lage in Fläche mit Pflanzbindung), evtl. sind im Rahmen der Gehölzentwicklung Umbaumaßnahmen erforderlich (einzelne Entnahmen und Nachpflanzungen).

Tabelle 1: Bestand Gehölze, 26. Mai 2011 (Quelle Umweltbericht zur 1. Änderung), aktualisiert am 19.10.2018

Nr.	Baumart	StU in cm	Kr. Ø in m	Bemerkungen	Gepl. Umgang gem. Ursprungsplanung
1	Pinus nigra	120	6,0	**§**	F
2	Pinus nigra	109,95	8,0	**§**	F
3	Tilia cordata	44	4		F

4	Tilia cordata	64	5		F
5	Tilia cordata	60	4		F
6				Nicht mehr vorhanden	F
7	Tilia cordata	76	5		F
8	Tilia cordata	106	7	**§**	F
9	Tilia cordata	72	6		F
10	Tilia cordata	73	6		F
11	Tilia cordata	92	6		F
12	Acer campestre	49	5		
13	Acer platanoides	91	6	Lage in Fläche mit Pflanzbindung	
14	Acer platanoides	60	4	Lage in Fläche mit Pflanzbindung	
15	Acer platanoides	58	4	Lage in Fläche mit Pflanzbindung	
16	Acer platanoides	54	4	Lage in Fläche mit Pflanzbindung	
17	Acer pseudoplatanus	82	5	Lage in Fläche mit Pflanzbindung	
18	Betula pendula	93, 98, 90	7	Lage in Fläche mit Pflanzbindung	
19	Acer pseudoplatanus	55	4	Lage in Fläche mit Pflanzbindung	
20	Acer pseudoplatanus	47	4	Lage in Fläche mit Pflanzbindung	
21	Acer pseudoplatanus	58	4	Lage in Fläche mit Pflanzbindung	
22	Acer platanoides	70	5	Lage in Fläche mit Pflanzbindung	
23	Betula pendula	88	5	Lage in Fläche mit Pflanzbindung	
24	Acer platanoides	24	2	Lage in Fläche mit Pflanzbindung	
25	Betula pendula	82, 81	7	Lage in Fläche mit Pflanzbindung	

26	Acer platanoides	19	1	Lage in Fläche mit Pflanzbindung	
27	Acer platanoides	48	5	Lage in Fläche mit Pflanzbindung	
28	Acer platanoides	75	7	Lage in Fläche mit Pflanzbindung	
29	Acer platanoides	31	2	Lage in Fläche mit Pflanzbindung	
30	Acer platanoides	62	7	Lage in Fläche mit Pflanzbindung	
31	Betula pendula	87	6	Lage in Fläche mit Pflanzbindung	
32	Acer pseudoplata-nus	38, 52	5		
33	Betula pendula	93, 98	8		
34	Betula pendula	103	5	**§** Lage in Fläche mit Pflanzbindung	
35	Pinus nigra	88	4	Lage in Fläche mit Pflanzbindung	
36	Betula pendula	85	4	Lage in Fläche mit Pflanzbindung	
37	Pinus nigra	107	6	**§** Lage in Fläche mit Pflanzbindung	
38	Betula pendula	68	4	Lage in Fläche mit Pflanzbindung	
39	Acer platanoides	66	5	Lage in Fläche mit Pflanzbindung	
40	Acer platanoides	66	6	Lage in Fläche mit Pflanzbindung	
41	Acer platanoides	60	4	Lage in Fläche mit Pflanzbindung	
42	Acer platanoides	35	4		
43	Pinus nigra	52	5		
44	Acer platanoides	45	4		
45	Pinus nigra	31	3		
46	Larix decidua	29	2		

47	Larix decidua	109	7	**§** Lage in Fläche mit Pflanzbindung	
48	Larix decidua	58	4		
49	Acer platanoides	62	6		
50	Larix decidua	114	8	**§**	
51	Acer platanoides	46	3		
52	Acer platanoides	35	3		
53	Acer platanoides	35	3		
54	Acer platanoides	55	5		
55	Carpinus betulus	45	4	Lage in Fläche mit Pflanzbindung	
56	Carpinus betulus	38, 40	3		
57	Carpinus betulus	28	1		
58	Acer pseudoplatanus	69	6	Lage in Fläche mit Pflanzbindung	
59	Acer platanoides	34	3	Lage in Fläche mit Pflanzbindung	
60	Carpinus betulus	20, 14	2	Lage in Fläche mit Pflanzbindung	
61	Acer pseudoplatanus	64	5	Lage in Fläche mit Pflanzbindung	E
62	Acer platanoides	70	7	Lage in Fläche mit Pflanzbindung	E
63	Acer platanoides	72	7		E
64	Acer platanoides	58	6		E
65	Acer platanoides	50	2		E
66	Acer pseudoplatanus	40	2		E
67	Acer pseudoplatanus	52	3		E
68	Acer platanoides	69	7		E
69	Acer platanoides	51	55		E
70	Acer platanoides	53	55		
71	Pinus nigra			Flächiger Bestand	
72	Betula pendula	127, 121	11	**§** 2er-Gruppe	

73	Betula pendula (Gruppe)	114, 120, 112	12	§ 3er-Gruppe	
74	Prunus cerasifera	Stbu		Mehrstämmiger Strauch	
75	Betula pendula	89	5		

E = Erhalt (Festsetzung als Gehölzbestand), F = Fällung, Ausgleich bereits erbracht, Stb = Stammbusch, mehrstämmig

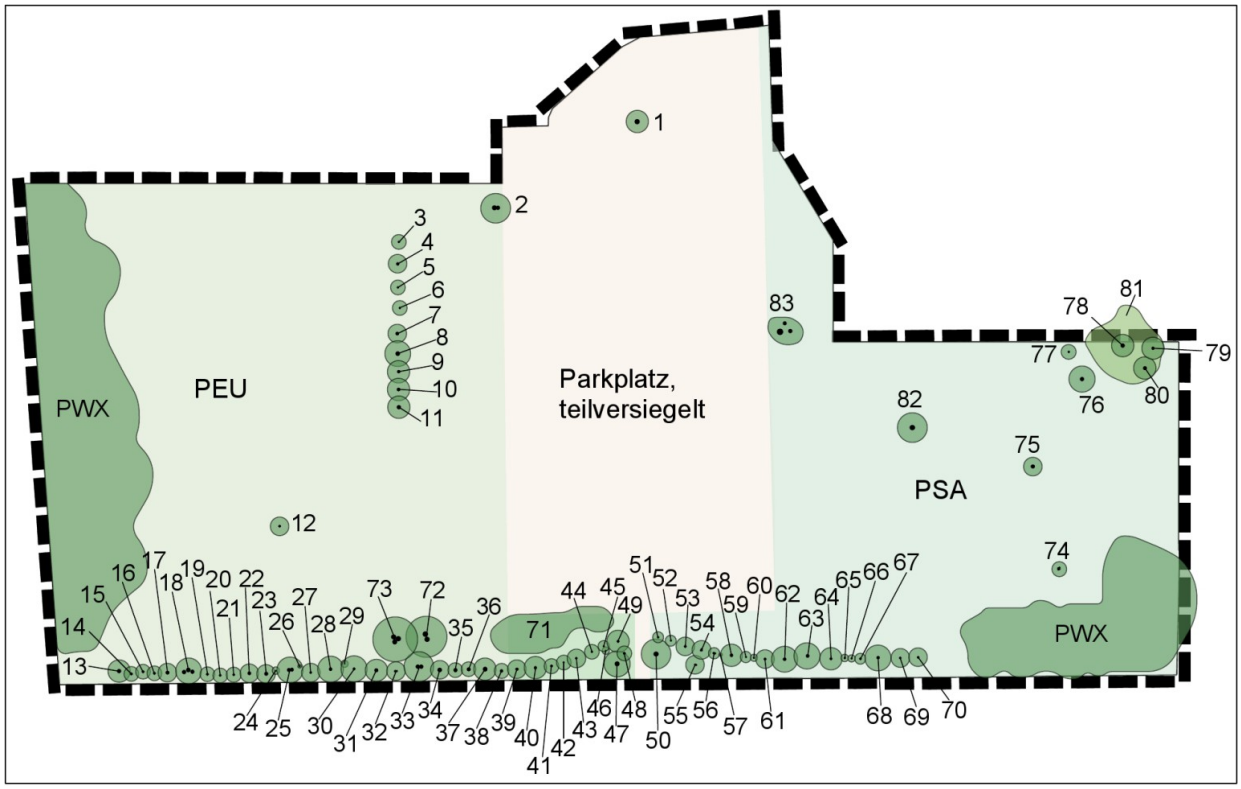


Abbildung 16: Biotoptypenkartierung (Quelle: Umweltbericht zur 1. Änderung)

Legende Biotope

PWX Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten

PEU Nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation PSA Sonstige Grünanlage mit Altbäumen

In einer Entfernung von ca. 75 m östlich zum Plangebiet befindet sich das Biotop RUE05925 Küstendüne zwischen Binz und Prora, es wird unter dem Gesetzesbegriff Dünen geführt und nimmt eine Fläche von 158.681m² ein. Vorhabenbedingt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des gem. § 20 NatSchAG M-V besonders geschützten Biotops absehbar. Es ist davon

auszugehen, dass Parkplatznutzer sowie die zukünftigen Bewohner über die vorhandenen öffentlichen Wege zu Strand und Promenade gelangen.

Die innerhalb des Änderungsbereichs vorgefundenen Biotoptypen weisen keinen besonderen floristischen Wert auf. Erhebliche Beeinträchtigungen von Biotoptypen mit übergeordneter Bedeutung werden vom Vorhaben nicht verursacht.

Tiere

Das Plangebiet bietet den kartierten Biotoptypen entsprechend hauptsächlich allgemeine Lebensraumfunktionen, so beispielsweise die Gehölzbestände für Fledermäuse und Brutvögel. Amphibien, Reptilien und Bodenbrüter können aufgrund fehlender Habitate (keine Gewässer, keine ruhigen Sonnenplätze / Rückzugsräume) und die bestehenden Störwirkungen durch Urlaubsgäste und Verkehr ausgeschlossen werden. Das Vorhaben liegt innerhalb anthropogen geprägter und ständig in Nutzung befindlicher Biotoptypen. Es werden von der Planung keine FFH- Lebensraumtypen oder besonders geschützte Biotope beansprucht, welche das Vorhandensein dieser Arten bzw. relevante Lebensräume vermuten ließen.

Die Potenzialansprache wurde in Vorbereitung der Umsetzung 2020 durch eine Kartierung der Artengruppen Brutvögel und Reptilien validiert (Dipl.-Biol. Thomas Frase, Kartierbericht zum Projekt Bebauungsplan Nr. 9 „Alte Gärtnerei / MZO“ Gemeinde Binz, Rostock 09/2020)

Säugetiere

Das Plangebiet bietet aufgrund der vorhandenen Störwirkungen sowie der großflächigen Teilversiegelung durch die Parknutzung keine geeigneten Lebens- oder Rückzugsräume. Gemäß Kartenportal Umwelt M-V wurde der vom Vorhaben betroffene Messtischblattquadrant 1547-4 nicht auf das Vorkommen des Fischotters untersucht, innerhalb des Plangebiets bieten sich jedoch keine Habitatstrukturen, die ein Vorkommen der Art vermuten ließe. Totfunde wurden erst in einer Entfernung von knapp 3 km in nördlicher Richtung verzeichnet.

Fledermäuse

Aufgrund fehlender baulicher Strukturen ist das Vorkommen gebäudebewohnender Arten ausgeschlossen, Winterquartiere können aufgrund fehlender frostfreier oder –beständiger Räumlichkeiten ausgeschlossen werden. Allgemein betrachtet bietet der Baumbestand im Plangebiet ein gewisses Lebensraumpotenzial, sodass vor Beginn von Rodungsarbeiten artenschutzrechtliche Kontrollen durchzuführen sind. Baumhöhlen, welche als Wochenstubenquartier dienen könnten, wurden im Zuge der Kartierung nicht vorgefunden.

Brutvögel

Aufgrund der Habitatausstattung sowie der vorhandenen Störwirkungen sind hauptsächlich Generalisten zu erwarten, welche in Gehölzbeständen brüten. Baumhöhlen wurden nicht vorgefunden, sodass lediglich eine Betroffenheit von Gehölzfreibrütern nicht auszuschließen ist.

Innerhalb des vom Vorhaben betroffenen MTBQ sind gem. Kartenportal Umwelt M-V keine Vorkommen von Brutvögeln verzeichnet, jedoch wurden überwiegend keine Kartierungen

vorgenommen, da der Quadrant nur einen kleinen Anteil an terrestrischen Lebensräumen bietet und zudem großflächige Siedlungsbereiche vorhanden sind. Horststandorte sind im näheren Umfeld nicht bekannt, zudem bietet das Plangebiet keine geeigneten Lebensräume für Großvögel.

Als wertgebender gefährdeter und besonders geschützter Brutvögel wurde der Feldsperling (Passer montanus) festgestellt. Die Art nutzt ein System mehrerer i.d.R. jährlich abwechselnd genutzter Nester/Nistplätze; Beeinträchtigung eines oder mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit führt nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte.

Rastvögel

Es sind keine Rastgebiete im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung vorhanden, lediglich die Ostsee, welche durch den Küstenwald vom Plangebiet abgeschirmt ist, ist als Rastgebiet mariner Vogelarten ausgewiesen. Aufgrund der umgebenden Waldbestände sowie der intensiven Nutzung des Plangebiets ist keine Eignung als Rastgebiet vorhanden.

Reptilien

Prinzipiell sind zwar mit den offenen, sonnigen Flächen potenzielle Habitatstrukturen vorhanden, jedoch eignen sie sich aufgrund der intensiven Nutzung, den Störwirkungen durch Urlaubsgäste (mit Kindern und Hunden) sowie dem regen Verkehr auf der zu Parkzwecken genutzten Fläche nicht als Sonnenplätze oder Rückzugsräume. Reproduktionsräume in Form von Spalten oder Hohlräumen sind nicht vorhanden. Auch ein Vorkommen der Glattnatter, für welche im Bereich der Schmalen Heide eines der vier Hauptvorkommen in M-V nachgewiesen wurde (GRUNEWALD 2015: *Lebensraumpotenzialanalyse Glattnatter auf Rügen*), ist somit nicht zu erwarten. Zudem erfolgten auch im weiteren Umfeld der Planung bislang keine Nachweise der Art.

Im Rahmen der Kartierung 2020 konnten bei den Begehungen vor allem im nördlichen und westlichen Teil des Untersuchungsraums Blindschleichen und Waldeidechsen gewiesen werden, wobei die Waldeidechse häufiger als die Blindschleiche vorkam. Artenschutzrechtlich sind beide Arten bei privilegierten Vorhaben nicht relevant.

Biologische Vielfalt

Vom Vorhaben werden Siedlungsbiotoptypen in Anspruch genommen, die überwiegend intensiv genutzt werden. Es besteht eine starke Vorbelastung durch die Parkplatznutzung und die zahlreichen Urlaubsgäste, welche vom Plangebiet zum nahegelegenen Strand gehen. Auch vom südöstlich angrenzenden Siedlungsbereich und den südwestlich angrenzenden Verkehrstrassen gehen diverse Störwirkungen aus. Ein Vorkommen seltener, störungsempfindlicher Arten ist daher auszuschließen. Wertgebende Biotopstrukturen sind nicht vorhanden, auch für den Biotopverbund weist die Fläche keinen besonderen Wert auf. Das Vorhabengebiet erfüllt somit keine besonderen Funktionen für die Biodiversität.

Landschaftsbild

Entsprechend der „Naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommerns“ liegt das Plangebiet innerhalb der Landschaftseinheit „Nord- und ostrügensches Hügel- und Boddenland“, welches durch vielgestaltige Küstenbereiche sowie in Teilen durch eine starke Reliefierung gekennzeichnet ist. Dem Landschaftsbild wird aufgrund des an zwei Seiten angrenzenden Landschaftsschutzgebietes Ost-Rügen eine besondere Bedeutung beigemessen.

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

Das Plangebiet liegt anschließend an die Ortslage Binz. Im Norden und Nordosten wird das Plangebiet begrenzt durch Waldflächen im Südosten durch die Binzer Grundschule. Im Süden schließt sich eine Ferienanlage (Dünenpark Binz) an. In Richtung Westen wird das Plangebiet durch die Proraer Allee und die dahinter liegende L29 begrenzt. Entlang dieser Grundstücksgrenze ist ein Gehölzbestand vorhanden. Aufgrund der randlichen Gehölzstrukturen ist das Plangebiet von außen kaum einsehbar.

Der wichtigste Aspekt hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild im Untersuchungsgebiet ist die Lage innerhalb eines Siedlungsbereiches sowie eines ausgewiesenen Bebauungsplangebiets. Die Planung beansprucht keine ungestörten Landschaftsräume, es liegt angrenzend an eine vorhandene Grundschule sowie an bestehende Verkehrstrassen (Proraer Allee, Bahntrasse, L29). Im Plangebiet ist ein Großparkplatz für rund 520 Stellplätze vorhanden und zulässig.

Mensch / menschliche Gesundheit / Bevölkerung

Im Plangebiet bestehen derzeit keine schutzbedürftigen Nutzungen. In der näheren Umgebung (südöstlich des Plangebiets) sind Ferienwohnungsnutzungen vorhanden, östlich angrenzend befindet sich die Grundschule der Gemeinde. Der vorhandene Großparkplatz kann ohne Störung anderer Siedlungsbereiche von der nahen Landesstraße erreicht werden.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich der Planung sind keine Bodendenkmale oder Denkmale bekannt. Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Störfallbetriebe

Im Plangebiet und seiner Umgebung sind derzeit keine Störfallbetriebe gem. der 12. BImSchVO bekannt, zu denen ein angemessener Abstand einzuhalten wäre. Schwere Unfälle oder Katastrophen sind somit nicht zu erwarten.

7.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Realisierung des Vorhabens wird ein neues Quartier mit vielfältigen Wohnformen entstehen. Die bestehende Parkplatznutzung wird in einem mehrgeschossigen Parkhaus mit rund 300 Stellplätzen konzentriert.

Durch die Planung werden Eingriffe in Natur und Umwelt verursacht, die unter Berücksichtigung der Nutzungsanforderungen nicht zu vermeiden sind. Dabei wird in der Umweltprüfung von folgenden möglichen Auswirkungen der Planung ausgegangen:

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans werden insgesamt 3,06 ha Nettobauland neu ausgewiesen. Davon gehen rund 50% zulasten der Grünflächen (v.a. Zweckbestimmung Sport), rund 30% zulasten von Verkehrsflächen sowie knapp 20% zulasten von Gemeinbedarfsflächen. Angesichts der (bestehenden wie zulässigen) Vornutzung nimmt die zulässige Versiegelung nur vergleichsweise geringfügig um 4.680 qm zu. Die Zunahme entfällt nicht zuletzt auf die Verbreiterung der Proraer Allee (mit Bushaltestelle und Tasche).

Anlagebedingt entstehen zusätzliche Eingriffe durch die Entwicklung von insgesamt knapp 3,0 ha Nettobauland; davon gehen rund 50% zulasten von Grünflächen (v.a. Zweckbestimmung Sport), rund 30% zulasten von Verkehrsflächen sowie knapp 20% zulasten von Gemeinbedarfsflächen (vgl. die vollständige Flächenbilanz unter Abschnitt 2.3 der Begründung).

Die ermöglichte Versiegelung nimmt dabei gegenüber dem bisher zulässigen Maß nur vergleichsweise geringfügig um 4.981 qm zu, was zum Teil auf die Verbreiterung der Proraer Allee sowie die Änderung der Anbindung der Dollahner Straße zurückzuführen ist. Mit der Planung ist eine Begradigung der Waldgrenze verbunden; einem Waldverlust von insgesamt 1.385 qm steht eine interne Aufforstung auf 2.038 qm gegenüber.

Erhebliche *betriebsbedingte* Auswirkungen von den landseitigen Nutzungen sind im Vergleich zur derzeitigen Nutzung nicht zu erkennen. Die der Planung kausal zuzuschreibende Verkehrszunahme (vgl. Abschnitt 2.4.1; zusätzliche Verkehrsmenge (DTV) 517 Kfz/2h als Summe von Ziel- und Quellverkehr) wird angesichts des direkten Anschlusses an das überörtliche Straßennetz nicht zu einer spürbaren Verkehrszunahme im Ort und damit zu zusätzlichen Belastungen etwa für das Schutzgut Mensch führen. Durch den Umbau der Verkehrsführung (Anbindung Dollahner Straße) können Veränderungen der Lärmbelastung auch für angrenzende Bereiche entstehen, die gutachterlich untersucht wurden.

Baubedingt sind durch die Neubauten kurzzeitige Auswirkungen u.a. durch Baustellenlärm und erhöhten (Schwerlast-)Verkehr zu erwarten, die jedoch angesichts des zeitlich befristeten Charakters der Baumaßnahmen bei sachgerechter Ausführung (z.B. Einhaltung artenschutzrechtlicher Verbotszeiten, Einhaltung der AVV für Baulärm, etc.) als nicht erheblich eingeschätzt werden. § 39 BNatSchG sieht zum Schutz des Brutgeschehens allgemein Zeitfenster für Maßnahmen am Gehölzbestand vor, so dass spezifische Festsetzungen hierzu entbehrlich sind. Demnach ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

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

Boden

Im Rahmen der baulichen Entwicklung kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung im Plangebiet sowie zu Bodenarbeiten und Bodenverdichtungen im Zuge der Bauarbeiten. Bodenfunktionen im Sinne von § 2 (2) Nr. 1 und 2 BBodSchG gehen auf den aktuell nicht baulich beanspruchten Flächen anteilig verloren. Das Vorhaben wird auf seine unbedingt nötige Fläche beschränkt und beansprucht bereits vorbelastete Böden. Wertgebende Bodenbildungen sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Bei der Umsetzung sind die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundesbodenschutzgesetzes zu berücksichtigen. Danach haben alle, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen, auf den Boden einzuwirken, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse, nicht hervorgerufen werden. Bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktion, wie Verdichtungen, Verschlämmungen und Erosionen des Bodens sowie Fremdstoffeinträge in den Boden zu vermeiden bzw. möglichst gering und in räumlich engen Grenzen zu hatten. Die während der Bauphase in Anspruch genommenen, später unversiegelten Böden sind nach Bauabschluss so herzustellen, dass die Bodenfunktionen wiederhergestellt werden. Dabei sind ggf. eingetretene Schäden wie Verdichtungen durch geeignete Rekultivierungsmaßnahmen zu beseitigen.

Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig, Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 9 bis 12 der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten.

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

Fläche

Die Nutzung des Plangebiets wird mit der Planung intensiviert. Mit der Lenkung der Entwicklung auf bereits vorgenutzte Standorte (Bereich mit Baurecht nach § 30 BauGB) werden die Ziele des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Sinne § 1a BauGB umgesetzt. Eine verdichtete Nutzung (mehrgeschossiges Parkhaus, Geschosswohnungsbau) trägt zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzung bei.

Es erfolgt kein Eingriff in unberührte Naturräume, sodass auch keine Zerschneidungseffekte vom Vorhaben ausgehen.

Wasser

Es erfolgt kein Eingriff in Oberflächengewässer. Das unbelastete Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück versickert, sodass trotz der zusätzlichen Versiegelung kein erheblicher Eingriff in den lokalen Wasserhaushalt stattfindet und die Grundwasserneubildungsrate nicht negativ beeinflusst wird. Art und Dimension der geplanten Nutzung stellen keine potenzielle Gefährdung des Schutzgutes Wasser dar.

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizölanlage) ist gem. § 20 Abs. 1 des Landeswassergesetzes M-V der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen anzuzeigen. Die ordnungsgemäße Abwasserentsorgung ist sicherzustellen.

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

Wasserrahmenrichtlinie

Im Plangebiet bzw. der näheren Umgebung sind keine gem. WRRL berichtspflichtigen Gewässer vorhanden, das Vorhaben steht zudem nicht im Konflikt zu Maßnahmen zur Umsetzung der WRRL.

Das geplante Vorhaben gilt somit als mit den Umweltzielen der EG-WRRL (§§ 27, 44, 47 WHG) vereinbar.

Klima / Luft

Da das Plangebiet bereits zu großen Teilen teilversiegelt ist und als Großparkplatz genutzt wird, kann die Fläche lokalklimatisch betrachtet nicht als unvorbelastet angesprochen werden. Die mit der Planung einhergehende zusätzliche Versiegelung wird sich nicht erheblich auf die klimatische Situation auswirken.

Aufgrund der küstennahen Lage sowie der daraus resultierenden guten Luftzirkulation übernimmt der Standort keine im überörtlichen Zusammenhang bedeutende klimatische Funktion. Es werden keine klimatisch wirksamen Flächen wie Frischluftentstehungsgebiete oder Frischluftschneisen beansprucht. Anlage und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen der klimatischen Situation sind nicht abzusehen. Es entsteht kein schutzgutbezogener Kompensationsbedarf.

Anpassung an den Klimawandel

Das Plangebiet liegt außerhalb überflutungsgefährdeter Bereiche und ist auch bei Extremwetterereignissen nicht von Überflutungen betroffen, zudem sieht die Planung keine Lagerung von Gefahrenstoffen vor, sodass vom Vorhaben keine Gefährdungen in diesem Zusammenhang ausgehen. Auch steht das Projekt nicht im Konflikt zu Maßnahmen im Rahmen des Hochwasserrisikomanagements und belegt keine Retentionsflächen.

Die Planung ist schon in Anbetracht der Lage nicht geeignet, sich negativ auf das Klima auszuwirken und somit den Klimawandel zu verstärken. Eine verstärkte Hitzeentwicklung, welche sich negativ auf den Menschen und seine Gesundheit auswirken könnte, geht vom Vorhaben nicht aus.

Pflanzen / Tiere

Das Vorhaben beansprucht ausschließlich geringwertige Siedlungsbiotoptypen. Unter Berücksichtigung der zulässige Rodungszeiten nach § 39 BNatSchG, artenschutzrechtlichen Kontrollen sowie der derzeitigen Nutzung des Plangebiets sind keine Verbotstatbestände im Zusammenhang mit der Durchführung der Planung ersichtlich. Baubedingt kommt es möglicherweise zu Stör- und Scheuchwirkungen auf die Avifauna und Fledermäuse im Gebiet sowie im Randbereich der angrenzenden Waldflächen durch visuelle Reize und Bauverkehr. Im Vergleich zur bestehenden Nutzung stellt dies jedoch nur eine geringfügige Belastung von kurzer Dauer für den Landschaftsraum dar.

Mit Umsetzung der Maßnahmen ist aufgrund des geringen Umfanges des Eingriffs eine erhebliche Beeinträchtigung der lokalen Flora und Fauna nicht gegeben.

Ein Vorkommen geschützter Arten (z.B. Brutvögel, Fledermäuse) in den Gehölzbeständen im Plangebiet ist nicht vollständig auszuschließen, konnte jedoch aktuell nicht nachgewiesen werden. Nach aktueller Kartierung im Jahr 2020 (Dipl.-Biol. Thomas Frase, Kartierbericht zum Projekt Bebauungsplan Nr. 9 „Alte Gärtnerei / MZO“ Gemeinde Binz, Rostock 09/2020) . Als wertgebender und besonders geschützter Brutvögel wurde lediglich der Feldsperling (Passer montanus) festgestellt. Die Art nutzt ein System mehrerer i.d.R. jährlich abwechselnd genutzter Nester/Nistplätze; Beeinträchtigung eines oder mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit führt nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte.

Allgemein sollte vor Beginn jeglicher Bauarbeiten / Baumfällarbeiten eine artenschutzrechtliche Kontrolle durchgeführt werden, um die Befunde zu aktualisieren. Im positiven Fall sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen. Durch Baumaßnahmen könnte es zu Störungen während der Brutperiode und in der Folge zur Aufgabe von Brutplätzen kommen. Das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kann ausgeschlossen werden, indem die Umsetzung des Vorhabens außerhalb der Brutzeit der Vögel durchgeführt wird.

Durch Nutzung von Flächen, die bereits unter anthropogenen Einfluss stehen, werden Eingriffe in die Belange von Natur und Umwelt minimiert. Das Vorhaben beansprucht keine ungestörten Landschaftsräume. Biotoptypen mit übergeordneter Bedeutung bzw. übergeordnete Habitatstrukturen sind vom Vorhaben nicht betroffen. Art und Dimension der geplanten Nutzung stellen keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen und Tiere dar.

Das Vorhaben beschränkt sich auf das intensiv genutzte Umfeld vorhandener Bebauung, liegt also innerhalb langjährig anthropogen geprägter Biotoptypen. Bei Umsetzung der Planung werden angesichts der intensiven Vornutzung als Großparkplatz keine bedeutenden Vegetationsstrukturen zerstört, welche Vögeln als Rast- oder Nistplatz bzw. Fledermäusen als Orientierungslinien in der Landschaft dienen können. Vorkommen streng geschützter Arten sind innerhalb des Bereichs nicht bekannt. Es werden von der Planung keine FFH-Lebensraumtypen oder besonders geschützten Biotope beansprucht, welche das Vorhandensein dieser Arten bzw. relevante Lebensräume vermuten ließen. Auch im Rahmen der im Jahr 2020 vorgenommenen Kartierung wurden keine mehrjährig geschützten Lebensstätten nachgewiesen, so dass eine artenschutzrechtkonforme Umsetzung unter Berücksichtigung der einschlägigen Zeitfenster möglich ist.

Landschaftsbild

Das Plangebiet ist Teil des Siedlungsraumes und nahezu vollständig gegenüber der offenen Landschaft eingegrünt (Wald), sodass vom Vorhaben keine Fernwirkung ausgeht. Das Ortsbild bleibt erhalten, es erfolgt kein Eingriff in orts- oder landschaftsbildprägende Gehölzbestände. Das Landschaftsbild wird durch das geplante Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt.

Mensch / menschliche Gesundheit / Bevölkerung

Das Vorhaben beeinträchtigt keine schutzbedürftigen Nutzungen oder der Erholung dienende Flächen. Vor allem bei den Wohn- bzw. Ferienwohngebieten handelt es sich vielmehr um schutzbedürftige Nutzungen ohne nennenswerte eigene Emissionen.

Durch die zugelassenen Nutzungen werden auch an den benachbarten Ferienhäusern (Dünenpark) keine schalltechnischen Orientierungswerte überschritten.

Die Auswirkungen der Änderung der Anbindung der Dollahner Straße auf angrenzende Privatgrundstücke (Dünenpark) wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung untersucht. Wie die Berechnungsergebnisse zeigen, halten die Beurteilungspegel, die von der Dollahner Straße bei alter und neuer Straßenführung hervorgerufen werden, die Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV ein. Am nächstgelegenen Immissionsort im Dünenpark wurde eine Erhöhung der Schallimmissionen durch die geplante Veränderung der Straßenführung wurde mit 0,1 dB(A) dB berechnet.

Für das geplante Parkhaus wurde im Rahmen der Schallimmissionsprognose berechnet, dass die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm (d.h. einschließlich der Berücksichtigung des Zuschlags für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit) um mindestens 3 dB unterschritten werden. Die zulässigen Werte für kurzzeitige Geräuschspitzen werden in allen Fällen eingehalten. Im direkten Umfeld sind keine weiteren gewerblichen Nutzungen vorhanden, so dass die berechnete Unterschreitung der Immissionsrichtwerte ausreichend ist. Das geplante Parkhaus kann – wie der bereits vorhandene Großparkplatz - ohne Störung anderer Siedlungsbereiche von der nahen Landesstraße erreicht werden. Im gesamten Ortsbereich wird die Planung daher tendenziell zu einer Verkehrsreduzierung (Vermeidung von Parksuchverkehr/ Zielverkehr) beitragen.

Mit der Entwicklung von Flächen für einen sozialorientierten Wohnungsbau (altersgerechte Wohnungen, preiswerte Mietwohnungen) wird den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung entsprochen.

Zusätzliche Versiegelungen sowie die Zunahme des Verkehrs werden an einem klimatisch unbedenklichen Ort in unmittelbarer Küstennähe keine klimatischen Belastungen bzw. sonstigen Beeinträchtigungen für die Wohn- / Ferienwohnnutzung verursachen. Gesundheitsgefährdende Auswirkungen in Bezug auf Schadstoff- oder Lärmemissionen gehen vom geplanten Vorhaben nicht aus. Für den Mensch ist das Vorhaben positiv zu bewerten.

Vom Vorhaben gehen keine das Schutzgut Mensch (Wohnen, Wohnumfeld, Gesundheit) beeinträchtigenden Wirkungen aus. Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch und seiner Gesundheit ist das Vorhaben als positiv zu bewerten.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Vorhaben greift nicht in Kultur- oder sonstige Sachgüter ein, Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes können ausgeschlossen werden.

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gem. § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstätte bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 (3) DSchG M-V).

Störfallbetriebe

Im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung sind keine Störfallbetriebe vorhanden. Die Planung weist die Fläche als urbanes Mischgebiet, Wohngebiet und Ferienwohngebiet aus, eine Ansiedlung von Störfallbetrieben gem. der 12. BImSchV ist nicht vorgesehen. Die zulässige Nutzung verursacht keine Störfälle, welche das Risiko eines schweren Unfalls erhöhen oder die Folgen eines solchen Unfalls weitreichender machen könnten. Ausgehend vom Vorhaben kommt es zu keiner Zunahme der Gefährdung der Bevölkerung.

Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

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

Durch das Vorhaben findet eine Nutzungsintensivierung der Fläche statt. Der Nutzungsdruck auf den angrenzenden Naturraum wird sich angesichts des Anschlusses an die Ortslage insgesamt jedoch nur geringfügig erhöhen.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Belange von Natur und Umwelt sind aufgrund der bestehenden Nutzung des Plangebietes und des Umfeldes als nicht erheblich einzustufen. Es werden keine ökosystemaren Zusammenhänge mit hoher Wertigkeit beeinträchtigt. Umweltrelevante Wechselwirkungen wurden nicht festgestellt.

7.2.3 Eingriffsermittlung

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a BauGB analog zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Naturschutzausführungsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen.

Der Bewertung von Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft wurde der Vergleich der Flächenbilanz zwischen der bestandskräftigen Ursprungsplanung (1. Änderung) und der Planung (3. Änderung) zugrunde gelegt (siehe hierzu 2.3 Flächenbilanz). Nach § 1a BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen

Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Der Ausgleich für die Ursprungsplanung wurde erbracht.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans werden insgesamt knapp 3,0 ha Nettobauland neu ausgewiesen. Davon gehen rund 50% zulasten der Grünflächen (v.a. Zweckbestimmung Sport und randlich private Parkanlage (P1, P2)), rund 30% zulasten von Verkehrsflächen sowie knapp 20% zulasten von Gemeinbedarfsflächen. Angesichts der (bestehenden wie zulässigen) Vornutzung nimmt die zulässige Versiegelung nur vergleichsweise gering um 4.981 qm zu.

Der zur Überbauung vorgesehene Bereich der neuen Baugebiete ist derzeit flächig als Verkehrsfläche (Parkplatz) sowie als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz festgesetzt. Die zusätzliche Versiegelung findet damit im Wesentlichen auf bereits festgesetzten Siedlungs- und Verkehrsflächen statt, so dass hier nur der Versiegelungszuschlag zu berücksichtigen ist.

Die Baugebiete wurden darüber hinaus in die randlichen Bereiche der bisherigen Grünfläche [P1, P2] mit der Zweckbestimmung private Parkanlage ausgeweitet. Betroffen hiervon sind 4.440 qm. Nach Ursprungsplan sind hier bisher jegliche Nutzung und weitere Flächenversiegelungen unzulässig. Angesichts der Lage im Waldabstand ist auch zukünftig nur eine untergeordnete bauliche Nutzung möglich, mit der Einbeziehung in die privaten Baugrundstücke kommt es jedoch zu einer Nutzungsintensivierung (Nutzung als Hausgarten für Wohn- und Ferienwohnnutzung).

Der Freiraumbeeinträchtigungsgrad wird entsprechend des Status als Plangebiet nach § 30 BauGB mit 1 festgesetzt, d.h. der Abstand des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Flächen vom Schwerpunkt des Vorhabens beträgt ≤ 50m. Dies entspricht einem Korrekturfaktor von 0,75.

<u>Biotopbeseitigung mit Voll- bzw. Teilversiegelung</u>

Folgend wird die insgesamt zulässige Neuversiegelung unabhängig von den betroffenen Biotoptypen dargestellt.

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m^2)	Wertstufe	Zuschlag Versiegelung	Flächenäquivalent für Kompensation
Versiegelung als Zuschlag zum Funktionsverlust		4.981	-	0,5	2.491
Gesamt:		4.981			**2.491**

<u>Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust</u>

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m^2)	Wertstufe	Zuschlag Versiegelung	Flächenäquivalent für Kompensation
Private Grünfläche mit Spontanveg.		4.440	-	1,0 x 0,75	3.330
Gesamt:		4.440			**3.330**

Mittelbare Eingriffswirkungen

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

Da der Geltungsbereich nicht ausgeweitet wird, ergeben sich keine Änderungen hinsichtlich der anzusetzenden Wirkzonen. Zusätzliche mittelbare Eingriffswirkungen werden für die zusätzlichen Eingriffe nicht geltend gemacht.

Ermittlung des Gesamteingriffs

Biotopbeseitigung mit Totalverlust	2.491 Kompensationsflächenpunkte
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	3.330 Kompensationsflächenpunkte
Mittelbare Eingriffswirkungen	0 Kompensationsflächenpunkte
Gesamteingriff	5.821 Kompensationsflächenpunkte

Eingriffsermittlung gem. Landeswaldgesetz M-V

Mit der Planung ist eine Begradigung der Waldgrenze verbunden; einem Waldverlust von insgesamt 1.385 qm vor allem im Norden des Plangebiets steht eine interne Aufforstung auf einer derzeit versiegelten Sport- bzw. Freizeitfläche in Größe von 2.038 qm gegenüber.

Mit der Planung wird der Anteil des Küstenschutzwaldes im 300 m-Bereich zur Mittelwasserlinie erhöht. Für die Kompensation der Waldumwandlung von 1.385 qm sind nach der Berechnung des Forstamts Ausgleichspflanzungen in Höhe von 4.799 Waldpunkten notwendig (entsprechend des Berechnungsmodells). Die oben genannte Ersatzaufforstungsfläche ist 2.038 qm groß und die Aufforstung ergibt 4.799 Waldpunkte. Damit wird die Forderung der Forstbehörde erfüllt, die Waldumwandlung innerhalb des Plangebietes auszugleichen.

7.2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung

Die allgemeine Situation des Umweltzustandes wird sich bei Nichtdurchführung der Planung kurz- bis mittelfristig nicht erheblich verändern. Die bestehende Nutzung würde in ihrem

jetzigen Bestand als Großparkplatz erhalten bleiben und gemäß den Vorgaben des bestandskräftigen Bebauungsplans (im Stand der 1. Änderung) ausgebaut werden. Evtl. würden sich randlich gemäß geltendem Baurecht ergänzende Sporteinrichtungen ansiedeln (z.B. Minigolf- od. Tennisanlage).

7.2.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich

Die Planung ist auf ein Mindestmaß an Flächeninanspruchnahme reduziert, es werden Flächen in Anspruch genommen, für welche bereits eine anthropogene Vorbelastung bestehen. Eine Beanspruchung ungestörter Naturräume und damit potenziell einhergehende Zerschneidung werden vermieden.

Vermeidungsmaßnahmen

Schutz von Tieren

Zum Schutz der Brutvögel sind Baumfäll- und -pflegearbeiten gem. § 39 BNatSchG generell nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. zulässig. Grundsätzlich ist vor Beginn jeglicher Bauarbeiten eine artenschutzrechtliche Kontrolle betroffener Gehölze in Hinblick auf die Artengruppen Fledermäuse und Brutvögel durchzuführen. Im positiven Fall sind geeignete Schutzmaßnahmen mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

Schutz von Bäumen

Zum Schutz und zum Erhalt des Baumbestandes sind die Bestimmungen der RASLP 4 (Ausgabe 1999) "Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" und der DIN 18920 zum "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" einzuhalten. Die Stämme der Bäume, bei denen die Entfernung zwischen Stamm und zu erwartendem Arbeitsbereich 50 cm oder weniger beträgt, sind dazu mit einem Bretterzaun (h = 2 m) (nach DIN 18920) zu versehen. Eine Verdichtung des Wurzelbereiches in den Nebenanlagen durch das Befahren oder Abstellen von Baufahrzeugen oder das Ablagern von Baumaterial ist unzulässig. Falls im Wurzelbereich von Bäumen Bodenauftrag erforderlich wird, ist zur Gewährleistung des Sauerstoffaustausches am Wurzelhals eine Grobkiesschicht 32/63 in 1 m Breite ringförmig um die Bäume vor Anschütten des übrigen Materials auszubringen. Aufgrabungen im Wurzelbereich sind zu vermeiden. Während der Bauphase sind die Schutzeinrichtungen einer regelmäßigen Wartung zu unterziehen. Nach Beendigung der Baumaßnahme sind die Schutzeinrichtungenabzubauen und zu entsorgen. Gegebenenfalls sind baubedingte Beeinträchtigungen zu beseitigen. Die Maßnahme ist mit dem Rückbau des Baufeldes abzuschließen.

Schutz des Bodens

Mit Zulassen einer GRZ von 0,3 im WA 3 werden die Obergrenzen nach § 17 BauNVO bewusst nicht ausgeschöpft.

Nach Umsetzung der Baumaßnahme sind alle bauzeitlichen Einrichtungen vollständig zurückzubauen. Die durch die Maßnahme verdichteten Böden sind nach dem Rückbau tiefgründig

zu lockern. Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind nach § 8 LBauO M-V zu begrünen oder zu bepflanzen. Somit können die Flächen anteilig einige Bodenfunktionen übernehmen.

Schutz des Klimas

Die Planung schränkt die lokalklimatischen Besonderheiten nicht ein. Minimierungsmaßnahmen können nicht benannt werden.

Maßnahmen zum Ausgleich negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Kompensationsmaßnahmen

Die Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft der genannten Vorhaben wurden flächenscharf ermittelt. Die Kompensation erfolgt über das in der Landschaftszone *Ostseeküstenland* gelegene Ökokonto des Landschaftspflegeverbands „BRASOR - 001“ (Nutzungsverzicht im Wald – NSG).

Gemäß der im Zuge der Ursprungsplanung anzuwendenden Hinweise zur Eingriffsregelung können auch Gestaltungsmaßnahmen, wie z.B. die Durchgrünung neuer Baugebiete, beim Ausgleich Berücksichtigung finden, da diese Maßnahmen nicht ohne Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind (LUNG 1999, Kap. 3.4.4). Sie sind aber gesondert zu bezeichnen und machen Kompensationsmaßnahmen nicht entbehrlich.

In der Bilanz werden die Hausgärten des WA 3 (0,55 * 11.506 qm = 6.345 qm) als kompensationsmindernde Maßnahme eingestellt, da diese aufgrund der insgesamt geringen baulichen Dichte dieser Bereiche (GRZ 0,3) sowie der randlichen Lage im Übergang zum Wald (Lage im 25 m-Waldabstand) eine vergleichsweise hohe Wertigkeit erreichen können. Zudem wurde für den Bereich eine Bepflanzung je angefangene 700 qm Grundstücksfläche mit fünf Bäumen festgesetzt.

Da die Anlage von Hausgärten keine Kompensationsmaßnahme darstellt, wird die Wertstufe mit 0 angesetzt. Der Kompensationswert wird angesichts der vergleichsweise geringen Dichte des WA 3 sowie der randlichen Lage als Puffer zu den angrenzenden Waldflächen im mittleren Bereich der Spanne festgelegt. Der Leistungsfaktor wird mit 1 angesetzt, da Hausgärten per Definition an Häuser gebunden sind und die Hausnähe nicht wertmindernd in Ansatz gebracht werden kann.

Biotoptyp	Fläche (m^2)	Wertstufe	Leistungsfaktor	Kompensationswertzahl	Flächenäquivalent
Hausgärten im Ferienhausgebiet	6.345	0	1	0,5	3.172
Gesamt:	6.345				**3.172**

Der Gesamteingriff in Höhe von 5.821 Kompensationsflächenpunkten verringert sich durch die kompensationsmindernde Maßnahme um 2.649 Kompensationsflächenpunkte auf nunmehr

3.578 Kompensationsflächenpunkte.

Dem Eingriff im rechnerisch ermittelten Umfang von 2.649 Kompensationsflächenpunkten erfolgt durch Anrechnung auf das Ökokonto des Landschaftspflegeverbands „BRASOR - 001“ (Nutzungsverzicht im Wald – NSG).

Die Kompensation, die erst im Zuge der tatsächlichen Waldumwandlungsgenehmigung / Rodungsgenehmigung nachzuweisen ist, kann innerhalb des Plangebiets erfolgen und wird durch entsprechende planungsrechtliche Festsetzung abgesichert. Die Rechtskraft des Bebauungsplans ist nach § 15a (3) LWaldG M-V Voraussetzung für die Erteilung der tatsächlichen Waldumwandlungsgenehmigung.

7.2.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Planerische Alternativen zur geordneten Entwicklung (d.h. Verdichtung) des Grundstücks bestehen nicht. Die Gemeinde Ostseebad Binz verfügt über keine alternativen Entwicklungsflächen, die die für Wohnungsbau zu fordernden Kriterien (Anschluss an bestehende Siedlungsbereiche, fußläufige Distanz zu sozialer Infrastruktur, Anschluss an ÖPNV) erfüllen.

Es handelt sich beim Plangebiet insgesamt um ein bereits baulich genutztes, durch flächige Versiegelung geprägtes Areal mit Baurecht nach § 30 BauGB, so dass die Entwicklung von insgesamt knapp 3,1 ha Nettobauland nur eine vergleichsweise geringfügige Zunahme der zulässigen Versiegelung um 4.680 qm nach sich zieht. Die Kriterien des Bodenschutzes (vgl. § 1a BauGB, sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden) können im Plangebiet in besonderem Maße berücksichtigt werden.

7.3 Zusätzliche Angaben

7.3.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und verwendete Quellen

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen des Vorhabens erfolgt verbal argumentativ.

Die Umweltprüfung konzentriert sich auf das unmittelbare Plangebiet sowie möglicherweise vom Plangebiet ausgehende Wirkungen auf das Umfeld. Betrachtet werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturraums und der Landschaft (Boden / Fläche, Wasser, Wasserrahmenrichtlinie, Klima / Luft / Folgen des Klimawandels, Pflanzen und Tiere / Biodiversität, Störfälle, Landschaft / Landschaftsbild), die Schutzgüter Mensch / menschliche Gesundheit / Bevölkerung und Kultur- und Sachgüter / Kulturelles Erbe sowie deren Wechselwirkungen.

Weiterhin liegen insb. folgende Fachgutachten und sonstigen umweltrelevanten Informationen vor, die für den Umweltbericht ausgewertet wurden:

- Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 9 „MZO – Alte Gärtnerei“,
- Umweltbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 9 „Alte Gärtnerei/MZO“, Raith Hertelt Fuss Karlsruhe/Stralsund 09/2011
- 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Alte Gärtnerei / MZO‘ – schalltechnische Untersuchung - Verkehrslärm und Schallschutz gegen Außenlärm. Bericht Nr.: B2315-3,

acouplan GmbH, Ingenieurbüro für Akustik, Schallschutz und Schwingungstechnik, Berlin 09/2020
- 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Alte Gärtnerei / MZO‘ – schalltechnische Immissionsprognose – Parkhaus. Bericht Nr.: B2315-4, acouplan GmbH, Ingenieurbüro für Akustik, Schallschutz und Schwingungstechnik, Berlin 09/2020
- Dipl.-Biol. Thomas Frase, Kartierbericht zum Projekt Bebauungsplan Nr. 9 „Alte Gärtnerei / MZO“ Gemeinde Binz, Rostock 09/2020

Ergänzend wurden folgende Datengrundlagen genutzt:

- Kartenportal Umwelt M-V (LUNG, www.umweltkarten.mv-regierung.de),
- Heutige Potenziell Natürlich Vegetation Mecklenburg-Vorpommerns (Schriftenreihe des LUNG M-V 2005, Heft 1).

Angesichts der umfangreich vorliegenden Unterlagen traten keine Schwierigkeiten beim Zusammenstellen der Angaben zum Plangebiet auf. Für das Plangebiet besteht Baurecht nach § 30 BauGB.

7.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

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

Durch die Realisierung des Vorhabens werden keine erheblichen Beeinträchtigungen der Belange von Natur und Umwelt verursacht, so dass besondere Monitoringprogramme zur Entwicklung der Belange von Natur und Umwelt nicht erforderlich sind.

7.4 Zusammenfassung des Umweltberichts

Die Planung zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Alte Gärtnerei/MZO“ ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bzgl. der Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Wasserrahmenrichtlinie, Klima, Luft, Folgen des Klimawandels, Pflanzen und Tiere, Biodiversität, Landschaftsbild sowie Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind durch das geplante Vorhaben in einer bereits baulich vorgeprägten und intensiv genutzten und gepflegten Umgebung sowie den festgesetzten Zulässigkeitsbeschränkungen nicht zu erkennen. Die neu zugelassenen Eingriffe wurden bilanziert und werden durch Abbuchung vom Ökokonto „BRASOR - 001“ (Nutzungsverzicht im Wald – NSG) ausgeglichen.

Die Belange der EG-WRRL werden vom Vorhaben nicht berührt.

Aktuell wurde kein Verbotstatbestand gem. § 44 BNatSchG festgestellt. Zur Vermeidung eventueller im Zuge der Bauvorbereitung auftretender artenschutzrechtlicher Konflikte, die

Artengruppe Brutvögel und Fledermäuse betreffend, sind die Vorgaben des § 39 BNatSchG einzuhalten und evtl. artenschutzfachliche Kontrollen im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen.

Das Vorhaben berührt keine besonders wertvollen Bestandteile von Natur und Landschaft. Betroffen von Total- bzw. Funktionsverlust sind ausschließlich intensiv genutzte Siedlungsflächen. Die Auswirkungen der mit dieser Planung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vorbelastung und die ausgewiesenen Vermeidungsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit.

Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts sowie gem. § 20 NatSchAG M-V geschützte Bio- oder Geotope werden nicht beeinträchtigt.

Tabelle 2: Auswirkungen der Planung

Schutzgut	**Erheblichkeit**
Boden / Fläche	Geringe Erheblichkeit
Wasser	Geringe Erheblichkeit
Wasserrahmenrichtlinie	Nicht betroffen
Klima / Luft / Folgen des Klimawandels	Geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen, Biodiversität	Geringe Erheblichkeit
Mensch, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	Positive Entwicklung
Störfälle	Nicht relevant
Landschaft / Landschaftsbild	Geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter / Kulturelles Erbe	Nicht betroffen

Wechselwirkungen zwischen umweltrelevanten Belangen sind nicht zu erwarten.

Billigung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Binz am …… gebilligt.

Ostseebad Binz, den ……

(Unterschrift)

Vorlagenummer: BV/25/277
Vorlageart: Beschlussvorlage
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Beschlussvorlage zum Bebauungsplanes Nr. 43 A "Quartier an der Kleinbahn - Nord" der Gemeinde Ostseebad Binz

hier: Beschluss über die Offenlage nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Datum: 10.06.2025
Federführend: Planen und Bauen
Antragsteller/in:

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt (Vorberatung)	18.06.2025	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	30.06.2025	Ö
Gemeindevertretung Ostseebad Binz (Entscheidung)	10.07.2025	Ö

Beschlussvorschlag
Die Gemeindevertretung beschließt in ihrer Sitzung am 10.07.2025 über die Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 43 A „Quartier an der Kleinbahn – Nord“ der Gemeinde Ostseebad Binz gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

Begründung
Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 01.03.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Quartier an der Kleinbahn“ der Gemeinde Ostseebad Binz beschlossen. Nach Analyse des Bestandes wurde es erforderlich, den Bebauungsplan in zwei Teilpläne aufzuteilen (BP 43 A – Nord und BP 43 B – Süd)

Das Plangebiet im Ostseebad Binz umfasst nahezu vollständig bebaute Bereiche, und zwar entlang der Bahnhofstraße (südliche Seite) sowie die Flächen östlich der Rabenstraße bis fast zum Kleinbahnhof in der Gemarkung Binz Flur 1.

Das Plangebiet wird begrenzt
- im Westen durch den Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 19, Nr. 33 und Nr. 43B.,
- im Norden durch die Bahnhofstraße,
- im Osten durch die Bahnhofanlage der Kleinbahn und den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 43B und
- im Süden ebenfalls durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 43B.

und umfasst ca. 2,3 ha.

Mit der Planung soll die Wohnfunktion gegenüber einer schleichenden Umnutzung in Richtung eines Feriengebiets mit gemischter Nutzung gesichert werden. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (in Kraft getreten mit Ablauf des 27.01.2014) hat sich die Gemeinde zur Sicherung des Plangebiets als Wohnstandort bekannt und möchte dies zusätzliche auf eine weitere im FNP bislang als Mischgebiet ausgewiesene Fläche in der Nachbarschaft ausweiten, da diese sich in der Örtlichkeit tatsächlich als Wohnbaufläche entwickelt hat. Mit einer Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet sowie zur Sicherung einer bestehenden Hotelanalge soll die weitere Zunahme der Ferienwohnnutzung eingeschränkt

werden und die Gebietsnutzung als Wohnstandort erhalten bleiben.

In Beibehaltung des bestehenden Gebietscharakters als allgemeines Wohngebiet im Sinne § 4 BauNVO sieht die Planung die Sicherung der Wohnfunktion vor. Auch zukünftig soll der prägende Charakter vom (Dauer-)Wohnen ausgehen.

Für die Bebauungspläne Nr. 43A „Quartier an der Kleinbahn – Nord“ und Nr. 43B „Quartier an der Kleinbahn – Süd“ der Gemeinde Ostseebad Binz wurde 07/2022 eine schalltechnische Untersuchung durch UmweltPlan GmbH erstellt. Für den bestehenden Hotelbetrieb war die genehmigte zulässige Nutzung zu berücksichtigen. Die aktuelle Schalluntersuchung ist als Anhang Bestandteil der Planung.

Finanzielle Auswirkungen

Einnahmen	Ja/Nein	Mittel stehen zur Verfügung Produkt/SK: 05110000-56255000	Ja/Nein
haushaltsmäßige Berührung	Ja/Nein	Mittel stehen nicht zur Verfügung	Ja/Nein
Bemerkungen:			

Anlage/n

1 - Binz-43A-plankopf-offenlage-II georef-26-05-2025 (öffentlich)

2 - Binz-43A-plan-offenlage-II georef-26-05-2025 (öffentlich)

3 - Binz-43A-begr-offenlage-II-26-05-2025 (öffentlich)

SATZUNG

über den einfachen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 43A „Quartier an der Kleinbahn - Nord" als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a bauG ohne Umweltbericht im beschleunigten Verfahren.
Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist sowie der LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den einfachen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 43A „Quartier an der Kleinbahn - Nord" als Bebauungsplan der Innenentwicklung , bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), ohne Umweltbericht im beschleunigten Verfahren erlassen.



Übersichtsplan ohne Maßstab *Quelle: www.umweltkarten-mv.de*

lars hertelt | stadtplanung und architektur
Freier Stadtplaner und Architekt

Frankendamm 5 18439 Stralsund
Wilhelmstraße 58 76137 Karlsruhe

Gemeinde Ostseebad Binz
Einfacher Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

Nr. 43A "Quartier an der Kleinbahn - Nord“
als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
im beschleunigten Verfahren ohne Umweltbericht / Umweltbetrachtung

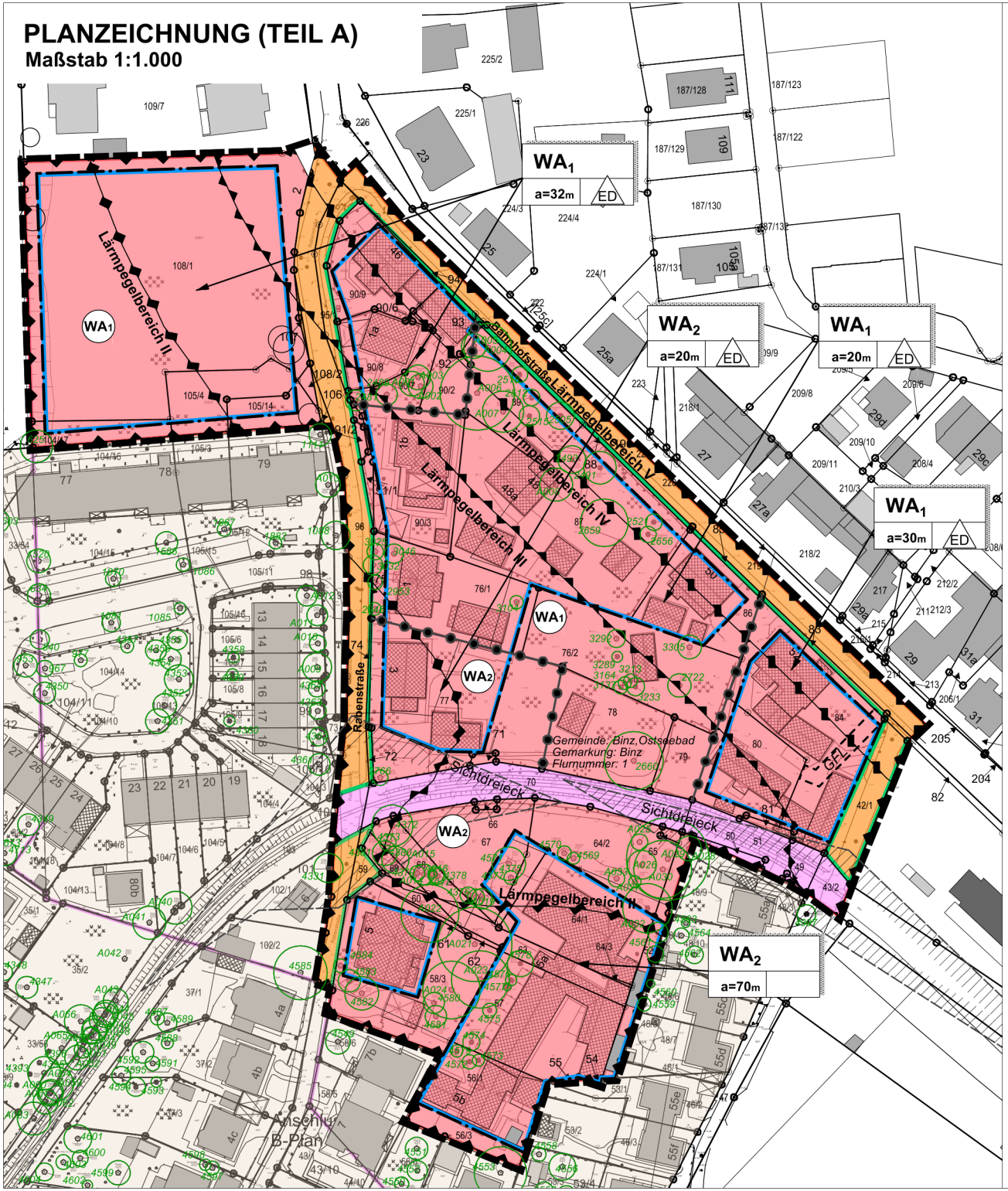
Offenlage
(§ 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB)

Fassung vom 08.04.2020, Stand 26.05.2025

Maßstab 1:1000

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1:1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanZV

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)

- WA1 — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- WA2 — Allgemeines Wohngebiet / Bereich der Fremdkörperregelung (§ 4 BauNVO) / § 1 Abs.10 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenzen
- a=20m — abweichende Bauweise/ max. Gebäudelänge = 20m
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

ÜBERÖRTLICHER VERKEHR UND ÖRTLICHE HAUPTVERKEHRSZÜGE

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Bahnanlagen

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Verkehrsflächen öffentlich mit Straßenbegrenzungslinie

SONSTIGE PLANZEICHEN

- III — Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen hier: Lärmpegelbereiche
- GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belegende Fläche, hier: zugunsten der Hinterlieger
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung / Bauweise
- A027 — Baumstandort mit Baumnummer
- Sichtdreiecke, s. Hinweise II.6) Rügensche Bäderbahn

N

0 10 20 50m

lars hertelt |
stadtplanung und architektur

Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt
76137 Karlsruhe, Wilhelmstraße 58
18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel: 0178 2014033
info@hertelt-stadtplanung.de

Gemeinde Ostseebad Binz

Einfacher Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

Nr. 43A „Quartier an der Kleinbahn - Nord“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
im beschleunigten Verfahren nach §13 BauGB ohne Umweltbericht / Umweltbetrachtung

Offenlage-II

(§ 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

I) Planungsrechtliche Festsetzungen

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

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Entgegen § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO bleiben Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ferienhäuser, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Im WA bleiben Fremdenzimmer oder Ferienwohnungsnutzung grundsätzlich ausgeschlossen, sowohl als nicht störende Gewerbebetriebe als auch bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung.

Ausnahmsweise sind zulässig sonstige nicht störende Gewerbebetriebe mit Ausnahme von Ferienhäusern sowie Anlagen für die Verwaltung.

Fremdkörperregelung § 1 Abs. 10 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 sind Erneuerungen von vorhandenen Anlagen allgemein zulässig. Dies gilt für

- die Hotelanlage auf den Fl.-St. 52, 54, 55, 56/1, 56/3, 57, 58/3, 59, 60, 61, 62, 63, 64/1, 64/2, 64/3, 65, 66, 67, 68 und 69 und
- die Ferienanlage auf den Flurstücken 71 und 77.

Dies schließt neben der Hotelanlage auch die diesem Betrieb zugeordneten Einrichtungen wie z.B. Schank- und Speisewirtschaften, Räume für touristische Dienstleistungen, Räume für Veranstaltungen im Rahmen des Hotelbetriebes sowie Indoor-Anlagen für die sportliche Betätigung wie Fitnessraum oder Sauna sowie Wohnungen für Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und für das betriebserforderliche Personal ein. Änderungen und Erweiterungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn an den Grenzen der bezeichneten Fl.-St. nachts (22-6 Uhr) ein Beurteilungspegel von 40 dB(A), zu allen übrigen Zeiten ein Beurteilungspegel von 55 dB(A) nicht überschritten wird.

I.2) Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

a) Im Plangebiet gilt eine abweichende Bauweise. Es gelten die Regeln der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO mit folgenden Abweichungen:

a20 Es dürfen Einzel- und Doppelhäuser bis zu einer Länge von 20 m errichtet werden,
a30 Es dürfen Einzel- und Doppelhäuser bis zu einer Länge von 30 m errichtet werden.
A70 Es sind Gebäudelängen bis zu einer Länge von 70 m zulässig.

I.3) überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, überdachte Stellplätze / Carports, Überdachungen und Nebengebäude nur zulässig, sofern ein Abstand von mindestens 3,0 m zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie eingehalten wird. Nicht überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig, sofern ein Abstand von mindestens 2,0 m zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie eingehalten wird.

I.4) Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

a) Zum Schutz gegen Außenlärm sind die in der DIN 4109-1:2018-01 festgelegten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen zu beachten. Zur Bemessung des baulichen Schallschutzes ist das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen auf Basis des maßgeblichen Außenlärmpegels La zu ermitteln.

Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß ergibt sich dabei aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel abzüglich eine Korrekturwertes für die zu schützende Raumnutzung nach Gleichung der DIN 4109-1:2018-01:

$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$

mit $R'_{w,ges}$ gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile in dB

L_a maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 in dB(A)

$K_{Raumart}$ = 25 dB für Bettenräume in Krankenstationen und Sanatorien,

$K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches,

$K_{Raumart}$ = 35 dB für Büroräume und Ähnliches.

Es gelten folgende Mindestanforderungen:

$R'_{w,ges}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume u.ä.

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von $R'_{w,ges}$ > 50 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Innerhalb der in der Planzeichnung ausgewiesenen Lärmpegelbereiche sind die Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafräume, Wohnräume, Büroräume etc.) entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße gemäß der im Folgenden wiedergegebenen Tabelle nach DIN 4109 eingehalten werden.

Zeile	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils erf. R'w,res in dB			
	Lärmpegel-bereich	'Maßgeblicher Außenlärmpegel' dB(A)	Aufenthaltsräume für Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und ähnliches	Büroräume* und ähnliches
1	I	bis 55	30	-
2	II	56 bis 60	30	30
3	III	61 bis 65	35	30
4	IV	66 bis 70	40	35
5	V	71 bis 75	45	40

Tabelle: Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils in Abhängigkeit vom Lärmpegelbereich nach DIN 4109

Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf das Schalldämm-Maß ohne besonderen Nachweis

- bei offener Bebauung um 5 dB und
- bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB

gemindert werden.

1. b) Für eine Bebauung innerhalb Lärmpegelbereich V und IV sollten bei der Grundrissgestaltung schalltechnische Gesichtspunkte derart berücksichtigt werden, dass Schlafräume auf der von der Bahnhofstraße abgewandten Gebäudeseite liegen. Sofern eine Anordnung dieser Räume an der lärmzugewandten Fassade nicht vermieden werden kann, sind passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster und Schalldämmlüfter insbesondere für Schlafräume zur Gewährleistung einer ausreichenden natürlichen Belüftung) gemäß DIN 4109 vorzusehen. Die schallgedämmten Lüfter sind beim Nachweis der erforderlichen Schalldämm-Maße zu be-

rücksichtigen.

I.5) Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)

Grundstückszufahrten sind bis zu einer Breite von maximal 4,0 m zulässig. Mehrere Grundstückszufahrten auf einem Grundstück müssen untereinander einen Abstand von mind. 10 m einhalten.

I.6) Grünordnungsmaßnahmen zur Grundwasserneubildung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Fußwege und Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Betonierung oder Asphaltierung sind unzulässig.

I.7) Ausnahmen für bestehende Gebäude (§ 31 Abs. 1 BauGB) i.V.m. (§ 23 Abs. 3 BauNVO

Gebäude und Gebäudeteile dürfen bei Änderungen und Nutzungsänderungen die Baugrenze um bis zu 2,0 m überschreiten, sofern die bisherige Überschreitung nicht vergrößert wird.

II) Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

II.1) Dachform / -material

Dächer von Hauptgebäuden sind mit symmetrisch geneigten Dächern auszuführen. Der First muss sich über die Längsseite der Grundfläche des Daches erstrecken. Als Dachform sind zulässig: Satteldächer; Walm- bzw. Krüppelwalmdächer. Als Dacheindeckung sind zulässig: Ziegel, Bitumenschindeln, Blecheindeckung, jeweils in den Farben weinrot, schwarzrot, oxidrot, braunrot, kastanienbraun, anthrazitgrau, schwarzgrau/schwarz. Solaranlagen (Solarkollektoren / Solarzellen) als Dachdeckung sind zulässig.

Im Falle eines Neubaus von Hauptgebäuden mit einem Vollgeschoss muss die Dachneigung 35 bis 50 Grad, von Hauptgebäuden mit mindestens zwei Vollgeschossen 20 bis 45 Grad betragen.

Gebäude sind im Falle von Neubau mit ihrem Hauptdach traufständig zur erschließenden Straße zu errichten. Giebelständige Bauteile (Mittelrisalit, Seitenrisalite) sind nur bis zu einer Breite von 6,0 m zulässig. Abweichend hiervon ist für Gebäude mit höchstens zwei Vollgeschossen eine giebelständige Stellung zulässig, sofern die Giebelbreite 9,0 m nicht überschreitet.

II.2) Gauben / Dacheinschnitte

Gauben müssen zum First einen Abstand von mind. 0,5 m sowie zu den seitlichen Kanten der Dachfläche einen Abstand von mind. 1,5 m einhalten. Die Summe der Breiten aller auf einer geneigten Dachfläche eingebauten Gauben darf 1/2 der gesamten Dachlänge nicht überschreiten.

II.3) Einfriedungen

Grundstücke sind gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen einzufrieden. Ausgenommen sind Bereiche, in denen eine Stützmauer zur Straßenverkehrsfläche mit einer Höhe von mind. 0,5 m vorhanden ist. Als Einfriedung zulässig sind:

- Einfriedungen aus lebenden Materialien als Laubgehölzhecken bis zu einer Hohe von 1,6 m,
- Einfriedungen mit bepflanzten Steinwällen bis zu einer Höhe von max. 0,8 m (Steinwall).

II) Hinweise

II.1) Fällzeiten gemäß BNatSchG

Gemäß § 39 BNatSchG sind Baumfäll- und -pflegearbeiten nur im Zeitraum zwischen dem 01.10.

und dem 28.02. eines jeden Jahres zulässig.

II.2) Gemeindliche Satzungen

Für den Planbereich gelten ergänzend u.a. folgende gemeindliche Satzungen in der jeweils aktuellen Fassung:

- Baumschutzsatzung (zum Schutz des Bestandes an Bäumen und Gehölzen),
- Satzung über notwendige Stellplätze der Gemeinde Ostseebad Binz als örtliche Bauvorschrift (Stellplatzsatzung),
- Örtliche Bauvorschrift der Gemeinde Ostseebad Binz (Werbeanlagensatzung).

II.3) DIN-Vorschriften

Mit der Festsetzung der Maßnahmen zum Immissionsschutz verweist der Bebauungsplan auf DIN-Vorschriften. Die DIN-Vorschriften werden bei der Verwaltungsstelle, bei der der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten.

II.4) Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind nach § 8 Abs. 1 LBauO M-V wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

II.5) Artenschutz

Im Baugenehmigungsverfahren 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 von qualifizierten Fachkräften vorzulegen.

II.6) Rügensche Bäderbahn

Das überplante Gebiet grenzt teilweise unmittelbar an Grundstücke der Rügenschen BäderBahn als Betreiber der Eisenbahn Infrastruktur Lauterbach Mole - Putbus - Göhren an. Bauherren haben etwaige Einwirkungen aller Art und gleich welchen Umfangs, die sich aus dem Eisenbahnbetrieb ergeben, insbesondere durch Fahr-, Pfeif-, Läute- und Bremsgeräusche, Abdampf, unvollständige Verbrennung (wie Qualm, Funkenflug), Elektrosmog und elektrische Strahlung, die von den Bahnanlagen, von dem Bahnbetrieb sowie von den auf dem Bahngelände befindlichen Telekommunikationsanlagen auf das Baugrundstück einwirken können, entschädigungslos zu dulden. Auf die sich aus der Nutzung ergebenden Verkehrssicherungspflichten gemäß Allgemeinem Eisenbahngesetz AEG, § 24, wird verwiesen. Brandempfindliche Dächer, wie Rohrdächer, in unmittelbarer Nähe zu Bahnanlagen dürfen nicht neu errichtet werden. Die Inanspruchnahme der Grundstücke der Bahnanlage z. B. für Baustraßen, Gerüste, Schalungen, Baukräne, Drainagen usw. ist nicht zulässig.

Eine Kennzeichnung der Sichtflächen als nichtbebaubare Flächen in der Planzeichnung ist nachrichtlich in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt. Außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen dürfen unabhängig von den Ausweisungen des Bebauungsplans keine den Regelungen zur Ausführung der Sichtflächen an Bahnübergängen entgegenstehenden Nebenanlagen nach § 14 BauNVO errichtet werden. Die im Zuge eines Bestandsschutzes gewährten Entwicklungsmöglichkeiten sind den öffentlichen Belangen des sicheren Verkehrs unterzuordnen. Die Beschränkungen hinsichtlich der Nutzung der Sichtflächen gelten auch während Bauphasen und betreffen z. B. bauzeitliche Einrichtungen, Ausrüstungen, Materialien, Container oder Ablagerungen. Grünanlagen, auch bestehende, wie Hecken, Bäume sind so zu pflanzen bzw. zu pflegen, dass die Grundstücke der Eisenbahninfrastruktur von jeglichem Bewuchs, von hereinragenden Ästen, herabfallendem Laub u. ä. freigehalten werden.

II.7) Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß §11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß §11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

einfacher Bebauungsplan Nr. 43A „Quartier an der Kleinbahn - Nord“
Gemeinde Ostseebad Binz

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1) Ziele und Grundlagen der Planung 9
1.1 Lage des Plangebiets / Geltungsbereich 9
1.2 Plangrundlage 9
1.3 Planungserfordernis und Planungsziele 9
1.4 Rechtsgrundlagen 9
1.5 Verfahren 10
1.5.1 Einfacher Bebauungsplan 10
1.5.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung / beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB 10
1.6 Übergeordnete Planungen 11
1.6.1 Erfordernisse der Raumordnung 11
1.6.2 Ableitung aus dem Flächennutzungsplan 11
1.6.3 Aussagen im Landschaftsplan 12
1.6.4 Lärmaktionsplan 12
1.7 Bestandsaufnahme 13
1.7.1 Bebauung und Nutzung im Plangebiet 13
1.7.2 Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet 16
2. Städtebauliche Planung 18
2.1 Festsetzungen 18
2.1.1 Art der baulichen Nutzung 18
2.1.2) Überbaubare Grundstücksflächen 19
2.1.3 Schalluntersuchung 20
2.1.3.1 Lärmschutzmaßnahmen gegenüber Verkehrslärm 20
2.1.3.2 Lärmschutzmaßnahmen gegenüber Gewerbelärm 21
2.1.3.3 Passiver Schallschutz gegenüber Verkehrslärm 22
2.1.3.4 Zusammenfassung Verkehrslärmimmissionen 23
2.1.3.5 Zusammenfassung Gewerbelärm 23
2.1.3.6 Zusammenfassung Maßgebliche Außenlärmpegel 24
2.1.3.7 Zusammenfassung Lärmschutzmaßnahmen gegenüber Verkehrslärm 24
2.1.3.8 Zusammenfassung Lärmschutzmaßnahmen gegenüber Gewerbelärm 24
2.1.4) Ausnahmen für bestehende Anlagen 25

2.1.5 Grünordnung 25
2.1.7 Gestaltung 25
2.2 Flächenbilanz 26
2.3 Erschließung 26
2.3.1 Verkehrliche Erschließung 26
2.3.2 Ver- und Entsorgung 26
3 Auswirkungen 27
3.1 Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung 27
3.2 Private Belange 28
3.3 Auswirkungen auf Natur und Umwelt 29
3.3.1 Allgemeines .....**Fehler! Textmarke nicht definiert.**

1) Ziele und Grundlagen der Planung

1.1 Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet im Ostseebad Binz umfasst nahezu vollständig bebaute Bereiche, und zwar entlang der *Bahnhofstraße* (südliche Seite) sowie die Flächen östlich der Rabenstraße bis fast zum Kleinbahnhof in der Gemarkung Binz Flur 1.

Konkret werden von der Planung vollständig erfasst die Flurstücke:

42/1, 49, 50 bis 52, 54, 55, 56/1, 56/3, 57, 58/3 und 59, 60 bis 63, 64/1 bis 64/3, 65 bis 69, 70 bis 72, 74, 75, 76/1, 76/2, 77 bis 79, 80, 81, 84 bis 89, 90/2, 90/6 bis 90/9, 90/1, 90/2, 92, 94, 95/1, 96, 104/17, 105/4, 105/14, 106, 107, 108/1, 108/2.

Teilweise erfasst werden die Flurstücke 43/2 und 196.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Westen durch den Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 19, Nr. 33 und Nr. 43B.,
- im Norden durch die Bahnhofstraße,
- im Osten durch die Bahnhofanlage der Kleinbahn und den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 43B und
- im Süden ebenfalls durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 43B.

und umfasst ca. 2,3 ha.

1.2 Plangrundlage

Die Planung beruht auf einem Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster des Landes www.laiv.geodaten-mv.de, ergänzt durch Höhenvermessungen durch das Vermessungsbüro Krawutschke Meißner Schönemann vom November 2021.

1.3 Planungserfordernis und Planungsziele

Mit der Planung soll die Wohnfunktion gegenüber einer schleichenden Umnutzung in Richtung eines Feriengebiets mit gemischter Nutzung gesichert werden. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (in Kraft getreten mit Ablauf des 27.01.2014) hat sich die Gemeinde zur Sicherung des Plangebiets als Wohnstandort bekannt und möchte dies zusätzliche auf eine weitere im FNP bislang als Mischgebiet ausgewiesene Fläche in der Nachbarschaft ausweiten, da diese sich in der Örtlichkeit tatsächlich als Wohnbaufläche entwickelt hat. Mit einer Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet sowie zur Sicherung einer bestehenden Hotelanalge soll die weitere Zunahme der Ferienwohnnutzung eingeschränkt werden und die Gebietsnutzung als Wohnstandort erhalten bleiben.

1.4 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634, das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130).

1.5 Verfahren

1.5.1 Einfacher Bebauungsplan

Der Planbereich liegt innerhalb des örtlichen Bebauungszusammenhanges im Sinne des § 34 BauGB. Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut, die Nutzungsart im Geltungsbereich ist -bis auf erkennbare Ausnahmen- als Wohnnutzung identifizierbar. Der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab soll aus Gründen des Gebietserhaltungsanspruchs nicht wesentlich geändert werden. Auch die wenigen noch nicht bebauten Bereiche sollen zukünftig zu Wohnzwecken unter Ausschluss der Feriennutzung genutzt werden. Mit der Lage innerhalb des örtlichen Bebauungszusammenhanges richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach der Art der baulichen Nutzung nach § 34 Abs. 2 BauGB.

Vor dem Hintergrund der planerischen Sicherung und Intensivierung der Wohnnutzung bleibt die Festsetzungstiefe auf das zur Umsetzung der Planungsziele erforderliche Minimum beschränkt. Mit Festsetzungen lediglich zur Art der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche wird der Mindestfestsetzungsumfang nach § 30 Abs. 1 BauGB für einen qualifizierten Bebauungsplan nicht erreicht, so dass es sich bei der vorliegenden Planung um einen sog. *einfachen Bebauungsplan* handelt. Für zukünftige Bauvorhaben werden somit auch zukünftig Bauanträge zu stellen sein, die ergänzend nach dem Einfügegebot des § 34 BauGB zu beurteilen sind.

1.5.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung / beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Da es sich zudem um eine bereits vorgenutzte und als Bestandteil der im Zusammenhang bebauten Ortslage nach § 34 BauGB in einer Innenbereichslage handelt und es sich bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes gleichzeitig um eine Maßnahme im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB handelt, die der Innenentwicklung dient, kann der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20 000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Für den vorliegenden Bebauungsplan wird kein Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Dies gilt auch für den in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang entwickelten Bebauungsplan Nr. 43B.

Im vorliegenden Plangebiet besteht eine Versiegelung mit Hauptanlagen von ca. 4.696 m², der Bebauungsplan Nr. 43B weist eine Grundfläche von ca. 8.966 m², sodass in beiden Bebauungsplänen eine gemeinsame Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 von ca. 13.662 m² besteht. Der Schwellenwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche wird nicht erreicht.

Im beschleunigten Verfahren

1. gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend;

2. kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;

3. soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden;

4. gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Weitere Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, welche in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, sind bei dem Schwellenwert zu berücksichtigen. In Betracht kommt hier insbesondere der angrenzende Bebauungsplan Nr. 43B.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgestellt und es soll von einer Umweltprüfung abgesehen werden. Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Nutzungen und den oben genannten Planungszielen ist es ausgeschlossen, dass Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Bst. b) BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes; z.B. Vogelschutzgebiete) liegen aufgrund der größeren Distanz des Plangebiets zum jeweiligen Schutzgebiet nicht vor.

Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären.

1.6 Übergeordnete Planungen

1.6.1 Erfordernisse der Raumordnung

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

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

Nach 4.1(3) RREP sollen die zentralen Orte die Schwerpunkte der Wohnbauflächenversorgung bilden und sich funktionsgerecht entwickeln. Grundsätzlich ist nach Programmpunkt 4.1(6) RREP der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben.

Mit der Sicherung der Wohnnutzung innerhalb eines bestehenden Baugebiets wird ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden sichergestellt.

1.6.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Binz stellt für das Plangebiet westlich bzw. nördlich der Kleinbahntrasse ein Allgemeines Wohngebiet, im Nordwesten ein Mischgebiet sowie südlich der Kleinbahntrasse ein Mischgebiet dar. Die *Bahnhofstraße* ist als örtlicher Hauptverkehrszug in der Planzeichnung berücksichtigt.

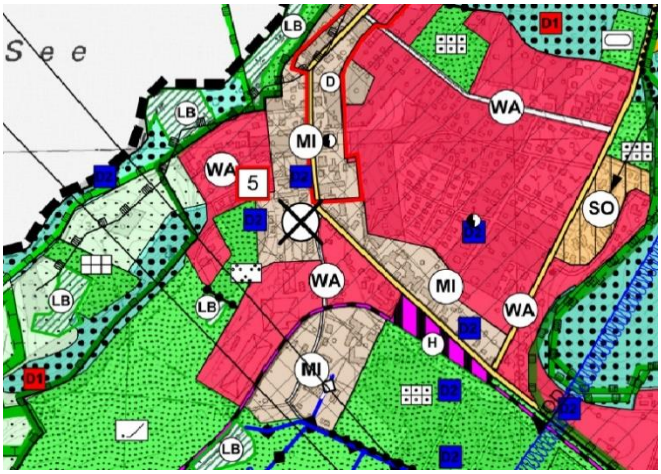


Abbildung 1: Flächennutzungsplan Ausschnitt ohne Maßstab

Mit der Ausweisung eines allgemeinen

Wohngebiets ist der Bebauungsplan nur teilweise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der als Mischgebiet ausgewiesene Bereich ist im Rahmen einer Berichtigung verfahrensfrei anzupassen.

1.6.3 Aussagen im Landschaftsplan

Für die Gemeinde Ostseebad Binz liegt kein Landschaftsplan vor.

1.6.4 Lärmaktionsplan

Die Ortsdurchfahrt der L 29 *Bahnhofstraße* ist Gegenstand des Lärmaktionsplans Gemeinde Binz - Stufe II (Umweltplan Stralsund 04/2018). Die zugrunde gelegten Verkehrsmengen stammen aus der Lärmkartierung 2017 des LUNG MV.

Als Schwerpunkthandlungsfelder für die Gemeinde Binz wurden

- eine Geschwindigkeitsreduzierung in der Nacht (22 bis 6 Uhr) auf eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h als relativ kostengünstige Maßnahme mit spürbarem Reduzierungspotenzial sowie
- eine Verbesserung der Fahrbahnoberfläche mit schallmindernden Asphaltdecken und Minderungswerten für D_{StrO} von -2 oder -3 dB(A)

identifiziert.

Die Möglichkeiten für eine Reduzierung betroffener Einwohner über den gesamten Tag mit dem Mischwert aus den Beurteilungszeitbereichen 06.00 bis 18.00 Uhr (tags), 18.00 bis 22.00 Uhr (abends) sowie 22.00 bis 06.00 Uhr (nachts) entlang der Bahnhofstraße wurden für unterschiedliche Maßnahmen untersucht. Die größte Reduzierung durch Straßenverkehrslärm betroffener Einwohner wird bei Einbau eines stark lärmmindernden Belags erzielt (v PKW/LKW tags wie nachts 50 km/h mit D_{StrO} = -3 dB(A)). Die Maßnahmen Geschwindigkeitsreduzierung (v PKW/LKW tags wie nachts 30 km/h mit D_{StrO} = 0) und Einbau eines einfacheren lärmmindernden Belags (v PKW/LKW tags wie nachts 50 km/h mit D_{StrO} = -2 dB(A)) sind in ihrer Wirkung vergleichbar. Aufgrund der Unabhängigkeit der Wirkung von der Einhaltung des Tempolimits wäre der Verbesserung der Straßenoberfläche der Vorzug zu geben.

Ergänzend wurden Berechnungen nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen RLS-90 durchgeführt. Demnach ergeben sich im Bereich der *Bahnhofstraße* an 11 Gebäuden Richtwertüberschreitungen nach der Lärmschutz-Richtlinien-StV für den Zeitbereich Nacht. bei einer zulässigen Geschwindigkeit von 30 km/h für alle Kfz sind keine Überschreitungen der Richtwerte zu verzeichnen und es werden Pegelminderungen von 2,4 dB(A) am Tag und in der Nacht erzielt. Dies stellt nach Lärmschutz-Richtlinien-StV grundsätzlich eine ausreichend gute Pegelminderung dar.

Im Gegensatz hierzu bewirkt eine partielle Geschwindigkeitsbeschränkung für Lkw nur eine Pegelminderung von 0,8 bis 1,1 dB(A). Unter Berücksichtigung der Entstetigung des Verkehres hebt sich der Minderungseffekt durch die niedrigere zulässige Höchstgeschwindigkeit für Lkw fast vollständig auf. Vor diesem Hintergrund konnte auch nach Lärmschutz-Richtlinien-StV eine nur partielle Geschwindigkeitsbeschränkung nicht empfohlen werden.

1.7 Bestandsaufnahme

1.7.1 Bebauung und Nutzung im Plangebiet

Bebauung

Das Plangebiet stellt einen vergleichsweise alten Siedlungsbereich der Gemeinde Ostseebad Binz dar.

Schon auf der Karte von 1900 sind Bebauungen im Dreieck Rabenstraße, Bahnhofstraße und Gleisanlage zu erkennen. Auch jenseits der Gleisanlage ungefähr am Standort des heutigen Hotels Landhaus Waechter ist eine Bebauung dokumentiert.

1991 ist eine unterschiedliche Gebäudeverteilungen im Planbereich zu erkennen. Die Bebauung scheint im Laufe der Jahre eher in einzelnen individuellen kleinen Abschnitten gewachsen zu sein als einem Plan zu folgen.

Letztendlich ist hier aber auch bereits die heute bestehende Siedlungsstruktur angelegt. Bis auf einige Ergänzungen und Erweiterungsbauten hat sich diese bis heute weitgehend erhalten.

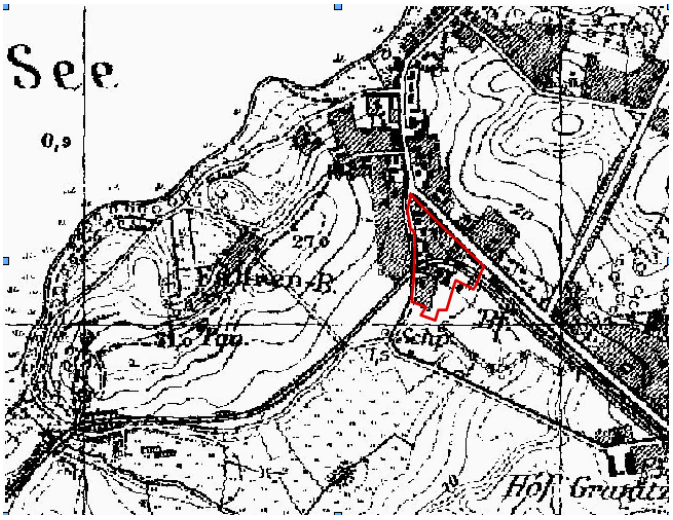


Abbildung 2: Historische Karte um 1900 mit der damals neu angelegten Straße Klünderberg sowie der das Plangebiet kreuzenden Bahnlinie (https://www.umweltkarten-regierung-mv.de)



Abbildung 4: aktuelles Luftbild (https://www.umweltkarten-regierung-mv.de)

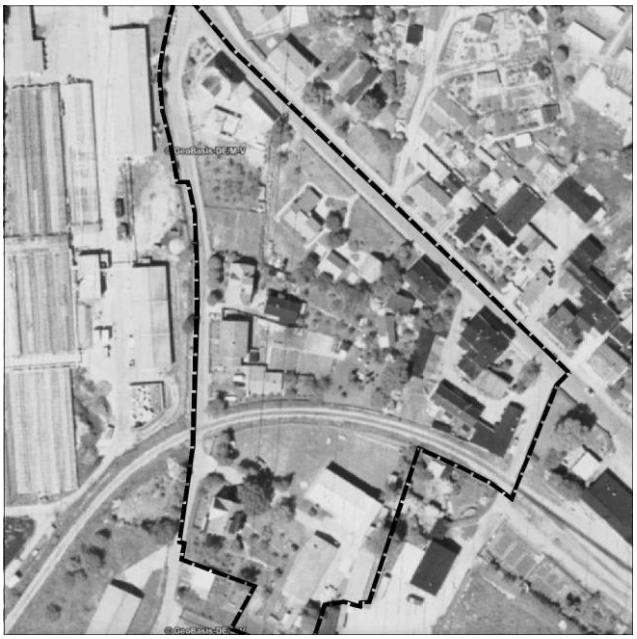


Abbildung 3: Luftbild 1991 (https://geoport.lk-vr.de)

In der grafischen Darstellung werden Gemeinsamkeiten der in manchen Aspekten heterogen erscheinenden Bebauung erkennbar. Fasst man die Bebauung entlang und in die Rabenstraße weiterführende Bebauung in der Bebauungsstruktur zusammen, ist die zu den Verkehrsflächen ausgerichtete Entwicklung erkennbar (rote Flächen). Gut sichtbar ist auch, dass die projektierte Neu-

bebauung in der Bahnhofstraße den Bestand in diesem Sinne ergänzt. Die neue Bebauung im Nordwesten bildet in der Einzelhausbebauung eher eine ensembleartige Struktur, die die nördlich bestehende Bebauung fortsetzt. Beide Neubebauungen sollen als Wohnbauten genutzt werden und sind auf der Basis § 34 BauGB genehmigt worden.

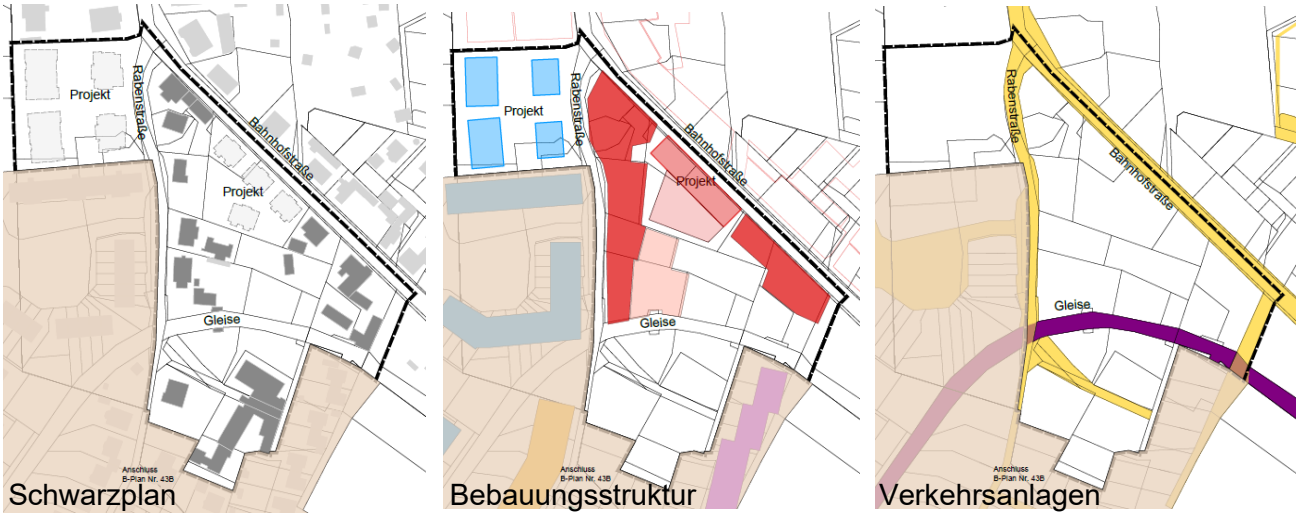


Abbildung 5: Bebauungsanalyse I; stadtplanung und architektur

Das Maß der Bebauung liegt bei einer GRZ zwischen 0,29 und 0,40 entlang der Bahnhofstraße. In der Rabenstraße besteht eine dichtere Bebauung nördlich der Bahngleise der Bäderbahn zwischen 0,2 und 0,33. Eine GRZ von 0,13 ist ehr als Ausnahme zu bezeichnen. Südlich der Bäderbahn nimmt die Bebauungsdichte deutlich ab, was sich bereits bei der straßenbegleitenden Bebauung (GRZ=0,14) zeigt. Die Hotelanlage jedoch ist auf Grund ihrer Funktion höher versiegelt und stellt ihrerseits ebenfalls eine Ausnahme dar. Für die Gebäudehöhen sind gruppenweise (Bahnhofstraße, nördliche Rabenstraße) einheitlich gestaltet, eine erkennbare Regelung ist nicht erkennbar. Die Gebäudeausrichtungen sind entlang der Erschließungen im Wesentlichen als traufständig erkennbar.

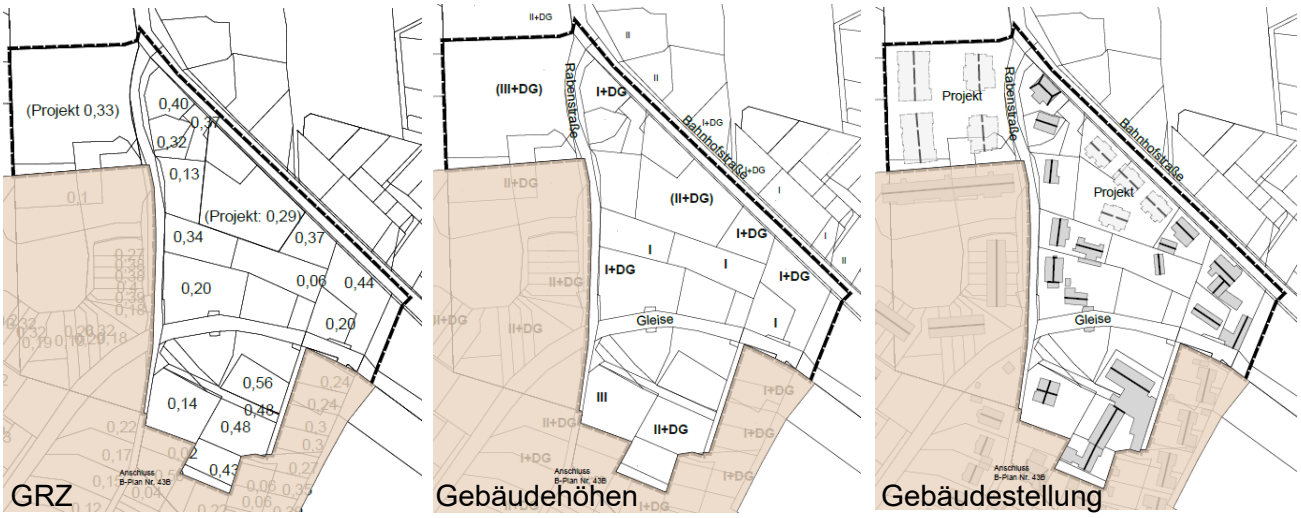


Abbildung 6: Bebauungsanalyse II; stadtplanung und architektur

Nutzungen

Im Rahmen der Bestandsermittlung wurden für das Plangebiet grundstücksweise die genehmigten Nutzungen dokumentiert:

Tabelle: grundstücksweise Nutzungen / Genehmigungen Rabenstraße

Straße	H.-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Baugenehmigung	genehmigte Nutzung
Rabenstraße	1	Binz	1	75, 76/1, 76/2		
	1a	Binz	1	90/5 (Alt) ; 90/2, 90/6	11.09.1996	Umbau vor. Gebäude zu Wohnhaus und Errichtung Carport
		Binz	1	90/5 (Alt) ; 90/2, 90/6	21.11.1996	Nachtrag zur BG zum Umbau eines Wohnhauses und zur Errichtung eines Carports, Inhalt dieser BG ist der Neubau eines Wohnhauses mit Carport
	1b	Binz	1	90/3	16.11.1995	Einfamilienwohnhaus
		Binz	1	90/3	14.04.2015	Neubau eines Wohnhauses mit Garage
		Binz	1	90/3	23.10.2015	Neubau eines Anbaus als Wintergarten
	3	Binz	1	78	09.09.1999	Neubau eines Ferienhauses

Tabelle: grundstücksweise Nutzungen / Genehmigungen Bahnhofstraße

Bezeichnung	H.-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Baugenehmigung	genehmigte Nutzung
	46	Binz	1	90/9	06.04.1992	Errichtung einer Laube Typ "Sylt"
		Binz	1	90/2	22.09.1993	Umbau zu einem Wohnhaus
	48 / 48 a	Binz	1	87; 89, 92	29.10.1984	Anbau an Massivgebäude Ferienobjekt
					29.03.1999	Einbau Dachgaube
					13.08.1998	Neubau eines Carports
					01.09.1998	Umbau eines Ferienhauses zu einem Bürogebäude
4 Wohnhäuser					Neubebauung	
Wohnhaus	50	Binz	1	86	07.10.1998	Umbau eines Mehrfamilienwohnhauses
Wohnhaus	52	Binz	1	79, 80; 81; 84	09.01.2001	Umbau Sanierung des Einfamilienwohnhauses

Darüber hinaus wurde die Gemeinde Ostseebad mit Schreiben vom 03. Mai 2024 darüber in Kenntnis gesetzt, dass der Fachdienst *Bau und Planung - Bauverwaltung* des Landkreis Vorpommern Rügen z. Z. mehrere bauaufsichtliche Überprüfungen zur Ferienwohnnutzung u.a. im Bereich des hier vorliegenden Bebauungsplans verfolgt. Die entsprechenden Objekte sind der Gemeinde bekannt, werden aus datenschutzrechtlichen Gründen hier jedoch nicht dargestellt.

<u>Rügensche Bäderbahn</u>

Im Plangebiet bestehen Bahngrundstücke der Eisenbahninfrastruktur Lauterbach Mole — Putbus - Göhren der Rügenschen Bäderbahn. Diese sind für den Eisenbahnbetrieb gewidmet und gelten als planfestgestellt. Dies gilt unabhängig von der ausgeübten Nutzung. Es gelten die Gesetze, Regeln und Verordnungen für Eisenbahnen bzw. Schmalspurbahnen. Die aktuelle Betreiberin der Eisenbahninfrastruktur ist die Eisenbahn-Bau- und Betriebsgesellschaft Pressnitztalbahn (PRESS) mit ihrer Zweigniederlassung Rügensche BäderBahn (RüBB). Die Eisenbahnstruktur ist in der Pla-

nung nachrichtlich gemäß § 9 Abs. 6 BauGB als *Fläche für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge* dargestellt (Planzeichen 5.2.1. Bahnanlagen).

Eine Kennzeichnung der Sichtflächen als nichtbebaubare Flächen in der Planzeichnung ist nachrichtlich dargestellt. Insofern dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen unabhängig von den Ausweisungen des Bebauungsplans keine den Regelungen zur Ausführung der Sichtflächen an Bahnübergängen entgegenstehenden Nebenanlagen nach § 14 BauNVO errichtet werden. Die im Zuge eines Bestandsschutzes gewährten Entwicklungsmöglichkeiten sind den öffentlichen Belangen des sicheren Verkehrs unterzuordnen. Die Beschränkungen hinsichtlich der Nutzung der Sichtflächen gelten auch während Bauphasen und betreffen z. B. bauzeitliche Einrichtungen, Ausrüstungen, Materialien, Container oder Ablagerungen.

Grünanlagen, auch bestehende, wie Hecken, Bäume sind so zu pflanzen bzw. zu pflegen, dass die Grundstücke der Eisenbahninfrastruktur von jeglichem Bewuchs, von hereinragenden Ästen, herabfallendem Laub u. ä. freigehalten werden. Die jeweilige Größe der Sichtflächen wird durch das EIU gemäß BÜV-NE ermittelt und mitgeteilt. Eigentümer, Besitzer, Nutzer, Mieter, Pächter, usw. haben etwaige Einwirkungen aller Art und gleich welchen Umfangs, die sich aus dem Eisenbahnbetrieb ergeben, insbesondere durch Fahr-, Pfeif-, Läute- und Bremsgeräusche, Abdampf, unvollständige Verbrennung (wie Qualm, Funkenflug), Elektrosmog und elektrische Strahlung, die von den Bahnanlagen, von dem Bahnbetrieb sowie von den auf dem Bahngelände befindlichen Telekommunikationsanlagen auf das Baugrundstück einwirken können, entschädigungslos zu dulden.

1.7.2 Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Natura 2000-Gebiete

In rund 260 m Entfernung zum Plangebiet in östlicher Richtung schließt an den Siedlungsbereich das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung DE 1647-303 *Granitz* sowie das EU-Vogelschutzgebiet DE 1647-401 *Granitz* an. Angesichts des großen Abstands sowie der Trennung durch den Siedlungsbereich sind keine Auswirkungen auf die Schutzgebiete erkennbar.

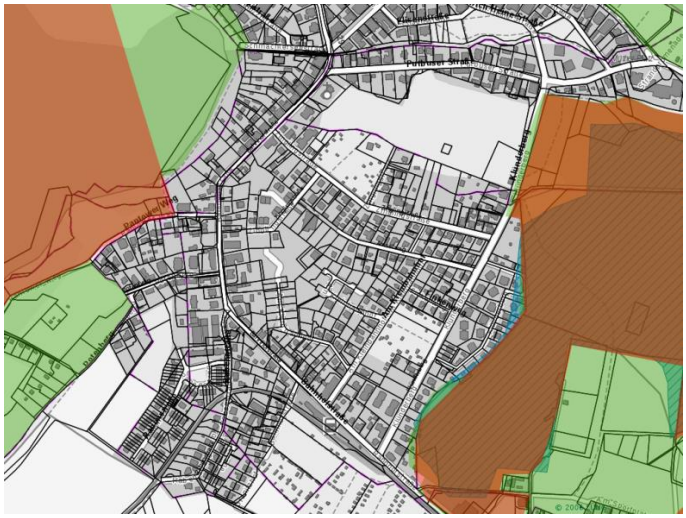


Abbildung 6: Schutzgebiete: Quelle Umweltkarten M-V

Nationale Schutzgebiete

Im Nordwesten des Plangebiets beginnt in einem Abstand von gut 100 m (jenseits des *Pantower Weges*) das Landschaftsschutrzgebiet L 81 *Ostrügen*, festgesetzt gemäß Beschluss Nr. 18-3/66 RdB Rostock v. 4.2.1966. Das LSG wird im Bereich nördlich des *Pantower Weges* überlagert durch das Naturschutzgebiet 292 *Schmachter See und Fangerien*. Gemäß Verordnung zur einstweiligen Sicherung des geplanten Naturschutzgebietes „Schmachter See und Fangerien" vom 7. Dezember 1994 dient das Naturschutzgebiet dem Schutz, der Erhaltung und Pflege eines vielfältigen und artenreichen Biotopkomplexes im Bereich der beiden jüngsten ostrügenschen Endmoränenstaffeln mit Gletscherzungenbecken, Schmelzwasserbahn und Osrest. Die Verbote erstrecken sich ausschließlich auf das Schutzgebiet selber.

Das Plangebiet liegt zudem in einem Abstand von rund 260 m zum *Biosphärenreservat Südost-Rügen*, das gemäß Verordnung vom 12. September 1990 als Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung mit ein- / angeschlossenen Naturschutzgebieten festgesetzt wurde. Der an das Siedlungsgebiet von Binz angrenzende Wald ist Teil der Schutzzone II des Biosphärenreservat

Südost-Rügens und als NSG *Granitz sowie überlagernd als* Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung DE 1647-303 *Granitz* sowie als EU-Vogelschutzgebiet DE 1647-401 *Granitz* ausgewiesen. Angesichts des großen Abstands sowie der Trennung durch den vorhandenen Siedlungsbereich sind keine Auswirkungen auf die Fläche des Biosphärenreservats erkennbar.

Sonstiges

Im Plangebiet befinden sich keine nach § 20 NatSchAG M-V besonders geschützten Biotope oder Geotope.

Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine unter Denkmalschutz stehenden Anlagen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Gebiet des o.g. Vorhabens auch keine Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jederzeit weitere archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hier der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen

Im Plangebiet befinden sich keine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen. Ferner befindet sich das Plangebiet auch nicht im Einwirkbereich einer solchen Anlage.

2. Städtebauliche Planung

2.1 Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO

In Beibehaltung des bestehenden Gebietscharakters als allgemeines Wohngebiet im Sinne § 4 BauNVO sieht die Planung die Sicherung der Wohnfunktion vor. Auch zukünftig soll der prägende Charakter vom (Dauer-)Wohnen ausgehen.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Die Wohnnutzung ist dabei durch eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie Freiwilligkeit des Aufenthalts gekennzeichnet (BVerwG Beschluss vom 25.,03.1996 – 4 B 302.95).

Ergänzend können nach § 4 BauNVO regelmäßig das Wohnen unterstützende Einrichtungen wie die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke dem Gebietscharakter entsprechen.

Abweichend von § 4 BauNVO werden vor dem Hintergrund der Planungsziele im Bebauungsplan folgende Nutzungen ausgeschlossen:

- Gartenbaubetriebe und Tankstellen: Gartenbaubetriebe unterliegen gem. § 201 BauGB dem Begriff der Landwirtschaft, wären folglich nach § 35 BauGB auch im Außenbereich privilegiert zulässig und sind nicht auf knappe Flächen innerhalb ausgewiesener Wohngebiete angewiesen. Tankstellen würden an der bereits durch den Verkehrslärm belasteten Bahnhofstraße für die Nachbarschaft zu weiteren deutlichen Qualitätseinbußen führen.
- Beherbergungsbetriebe und Ferienhäuser / Ferienwohnungen (vgl. § 13a BauNVO): Besonderes Augenmerkt muss im Ostseebad Binz auf die Sicherung der Wohnfunktion gegenüber touristischen Nutzungen gerichtet werden. Mit dem Ausschluss der Ferienwohnungen wird eine bestimmte Art der nicht störenden Gewerbebetriebe ausgeschlossen (§ 1 Abs. 9 BauNVO). Die weiterhin ausnahmsweise zulässigen nicht störenden Gewerbebetriebe umfassen z.B. den freien Berufen ähnlich wohnungsnah ausgeübte Dienstleistungen wie etwa Nagelstudios, die nach Urteil des Bayerischen VGH nicht unter die freien Berufe fallen (Beschluss vom 29.5.2015, Az: 9 ZB 14.2580).
  Der Ausschluss von Ferienhäusern und feriengenutzter Räumlichkeiten (als Teilmenge der nicht störenden Gewerbebetriebe nach § 13a BauNVO) erfolgt nach § 1 Abs. 9 BauNVO. Nach § 1 Abs. 9 BauNVO ist ein Ausschluss nur bestimmter Arten ansonsten ausnahmsweise zulässiger Nutzungen zulässig. Dies ist hier rechtssicher erfolgt, da die spezifische Festsetzung des Bebauungsplans die allgemeine Anwendung des § 13a BauNVO blockiert. Der Ausschluss ist städtebaulich besonders begründet, da im Ostseebad Binz der Schutz von Wohnraum gegenüber einer Zweckentfremdung durch wirtschaftlich durchsetzungsfähige Fremdenverkehrsnutzungen hohe Bedeutung“ genießt - v.a. auch angesichts der wirtschaftlichen Ertragskraft der touristischen Nutzung im Ostseebad. Angesichts der hohen ökonomischen Durchsetzungsfähigkeit der Ferienwohnungen würde bei allgemeiner Zulässigkeit touristischer Nutzungen zu befürchten sein, dass die Wohnnutzung schrittweise aufgegeben und ganz oder zumindest weitgehen aus dem Gebiet herausgedrängt werden könnte. Damit würde der Gebietscharakter als Wohngebiet durch den als fremdenverkehrlich ausgerichtetes Sondergebiet (evtl. mit noch untergeordneter Wohnnutzung) abgelöst.

Gemäß des Nutzungsartenkatalogs des Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO bleiben damit im Plangebiet regelmäßig zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ergänzt werden können diese Nutzungen im Einzelfall (d.h. ausnahmeweise) durch:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe mit Ausnahme von Ferienhäusern,
- Anlagen für die Verwaltung,

Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 6, 7 BauNVO):

- Gartenbaubetriebe und Tankstellen
- Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen,
- Ferienhäuser als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Es bleiben Fremdenzimmer oder Ferienwohnungsnutzung grundsätzlich ausgeschlossen, auch bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung.

Für die bestehende Hotelanlage (Landhaus Waechter) wird eine Fremdkörperregelung im Sinne § 1 Abs. 10 BauNVO vorgesehen, um den Bestand des Betriebs über den reinen baulichen Bestandsschutz hinaus auch für den Fall erforderlicher baulicher Maßnahmen zu sichern. Auch wenn die Hotelanlage die einzige gewerbliche Nutzung in einem größeren Bereich darstellt, der ansonsten einheitlich als Wohngebiet anzusprechen ist, kann mit dem bisher ausgeübten Angebotsspektrum von einer akzeptierten Nutzung im Wohnumfeld ausgegangen werden. Mit der Fortführung ist von keiner Etablierung eines städtebaulichen Missstandes auszugehen.

Die Überlegung alternativ den Bereich des Hotels ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet ohne Fremdkörperregelung auszuweisen wurde nicht weiterverfolgt. In einem Allgemeinen Wohngebiet gehören zwar Beherbergungsbetriebe ebenfalls zum Zulässigkeitskatalog. Jedoch können Betreibermodelle mit mehreren Ferienhäusern ebenfalls zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes zählen. Dies ist jedoch eine Nutzung, die mit der vorliegenden Planung gerade ausgeschlossen werden soll.

2.1.2) Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird straßenseitig durch grundstücksübergreifende Baufenster angegeben. Straßenseitig wird ein 3 m tiefer Vorbereich / Vorgarten berücksichtigt, wobei bestehende Gebäude berücksichtigt werden, was in Einzelfällen zu einer Verringerung der Vorgartentiefe führt.

Einschränkend wird als Voraussetzung festgesetzt, dass mit Garagen, überdachten Stellplätzen / Carports, Überdachungen und Nebengebäuden ein Abstand von mindestens 3,0 m zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie einzuhalten ist. Damit soll eine räumliche Einengung des Straßenraums durch straßennahe raumhaltige Nebenanlagen ausgeschlossen und eine allzu große Präsenz der Nebenanlagen im Straßenbild verhindert werden. Für nicht überdachte Stellplätze wird ein Abstand von mindestens 2,0 m zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie gefordert, um eine Störung des Straßenbilds durch geparkte Pkw auszuschließen. Die *Bahnhofstraße* ist als Ortsdurchfahrt sowie Fußgängerachse vom Kleinbahnhof ins Zentrum Aushängeschild des Ostseebades, insofern sollte hier die Gebäude und nicht parkende PKW den örtlichen Gesamteindruck bestimmen.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen können nach § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Neubauten mit Hauptnutzungen sollen insbesondere straßenbegleitend erhalten bleiben, wo Wohnen bereits in der sog. zweiten Reihe entstanden ist, wird dies ebenfalls durch Darstellungen von überbaren Grundstücksflächen bestätigt. Im Grund sollen jedoch Blockinnenbereiche von Verkehr und Hauptnutzungen freigehalten werden, sodass keine neuen Baufenster für Neubauten in der

zweiten oder gar dritten Reihe ausgewiesen werden.

2.1.3 Schalluntersuchung

Für die Bebauungspläne Nr. 43A „Quartier an der Kleinbahn – Nord“ und Nr. 43B „Quartier an der Kleinbahn – Süd“ der Gemeinde Ostseebad Binz wurde 07/2022 eine schalltechnische Untersuchung durch UmweltPLan GmbH erstellt. Für den bestehenden Hotelbetrieb war die genehmigte zulässige Nutzung zu berücksichtigen.

In der vorliegenden Untersuchung wurden folgende relevante Geräuschemissionen einbezogen:

- Straßenverkehrsgeräusche der L 29 (Bahnhofstraße),
- Geräusche der Kleinspurbahn mit zugehörigem Bahnhof und
- Gewerbelärm einer Hotelanlage und eines Ferienhauses.

Die aktuelle Schalluntersuchung ist als Anhang Bestandteil der Planung. Im Folgenden werden die ermittelten Lärmschutzmaßnahmen sowie die Zusammenfassung der Schalluntersuchung ((Kap. 6 und 8) leicht gekürzt wiedergegeben.

2.1.3.1 Lärmschutzmaßnahmen gegenüber Verkehrslärm

Im Plangebiet Nr. 43A wurden an den zur Bahnhofstraße gelegenen Immissionsorten IO1.2, IO2.1, IO2.2 und IO3.1 Beurteilungspegel für den Verkehrslärm bestimmt, die teilweise die grundrechtliche Zumutbarkeitsschwelle für Wohngebiete von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts erreichen bzw. überschreiten. Durch die Planung selbst werden die Beurteilungspegel nicht erhöht.

Mit dem B-Plan Nr. 43A ist der Lärmkonflikt nur durch Maßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereiches zu lösen. Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches bedürfen aus Sicht des Schallgutachters einer gesonderten Regelung, wie z.B. eines städtebaulichen Vertrages.

Prinzipiell kann eine Lösung des Lärmkonfliktes angestrebt werden, indem die grundrechtliche Zumutbarkeitsschwelle durch Änderung der Gebietsart von WA (Wohngebiet) zu MI (Mischgebiet) angehoben wird. Anstelle der für Wohngebiete geltenden Schwellenwerte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts sind bei Mischgebieten 72 dB(A) tags und 62 dB(A) nachts anzusetzen. Eine Änderung des Gebietstyps für die zur Bahnhofstraße gelegenen Bauflächen entspricht nicht dem Planungsziel. Außerdem würde mit den an IO1.2 und IO3.1 berechneten Beurteilungspegeln von 62 dB(A) nachts die grundrechtliche Zumutbarkeitsschwelle für Mischgebiete im Nachtzeitraum weiterhin erreicht werden.

Ein alternativer Verzicht auf eine Bebauung entlang der besonders belasteten erste Reihe wäre angesichts der bereits vorhandenen Bebauung entlang der *Bahnhofstraße* sowie des für die dazwischen liegenden Baulücken bestehenden Baurechts nach § 34 BauGB ein unverhältnismäßiger Eingriff in Privateigentum. Aktive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzeinrichtungen entlang der Verkehrsfläche kommen aufgrund der innerörtlichen Situation nicht in Frage.

Straßenverkehrsrechtliche Regelungen

Nach § 45 Abs. 1 der StVO können Straßenverkehrsbehörden „zum Schutz der Wohnbevölkerung vor Lärm und Abgasen die Benutzung bestimmter Straßen oder Straßenstrecken beschränken, umleiten oder auch verbieten“. Das gleiche Recht haben die Straßenverkehrsbehörden in Bade- und heilklimatischen Kurorten, in Luftkurorten … die überwiegend der Erholung dienen.

Die Entscheidung über Geschwindigkeitsbeschränkungen für Straßen aus Lärmschutzgründen trifft die zuständige Straßenverkehrsbehörde auf Grundlage von § 45 STVO. Die Festsetzung einer Geschwindigkeitsbegrenzung ist auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und damit im Bebauungsplan nicht möglich.

Nach § 45 Abs. 1c können die Straßenverkehrsbehörden – im Einvernehmen mit der Gemeinde innerhalb geschlossener Ortschaften, insbesondere in Wohngebieten Tempo 30-Zonen anordnen.

Die Zonen-Anordnung darf sich allerdings weder auf Straßen des überörtlichen Verkehres noch auf weitere Zufahrtsstraßen erstrecken. Jedoch dürfen Beschränkungen und Verbote des frei fließenden Verkehres nur dann angeordnet werden, wenn aufgrund der besonderen Verhältnisse eine Gefahrenlage besteht, die das allgemeine Risiko einer Beeinträchtigung der in den vorstehenden Absätzen genannten Rechtsgüter erheblich übersteigt. Um Gesundheitsgefahren abzuwehren setzt sich in der Rechtsprechung sowie bei den Straßenverkehrsbehörden tatsächlich immer öfter durch, auf innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen Tempo 30 anzuordnen.

Durch eine Begrenzung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf v = 30 km/h für Pkw und Lkw im Tag- und Nachtzeitraum ist eine Reduzierung des Verkehrslärms unterhalb der grundrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle für Wohngebiete von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts möglich. Sofern diese Maßnahme auf den Nachtzeitraum begrenzt werden soll, ist der Einbau einer Straßendeckschicht aus Splittmastixasphalten SMA5 oder SMA8 bzw. eines lärmtechnisch optimierten Asphalts notwendig.

2.1.3.2 Lärmschutzmaßnahmen gegenüber Gewerbelärm

Im Umfeld des Hotelstandortes sind in östlicher, südlicher und westlicher Richtung Nutzungen im unbeplanten Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) entstanden. Der Schutzanspruch wird durch die entstandenen und ausgeübten Nutzungen vorgegeben.

Nach Bundesimmissionsschutzgesetz sind nichtgenehmigungsbedürftige Anlagen, wie der Hotelbetrieb so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind. Nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken (§22 Abs. 1 BImSchG). Dies gilt auch, wenn sich der Stand der Technik nicht geändert hat, aber durch heranrückende Wohnbebauung neue Immissionsorte, also Orte an denen künftig bei Beschwerden gemessenen wird, entstehen und die Umwelteinwirkungen erst dadurch als schädlich eingestuft werden.

Im Plangebiet Nr. 43A entstehen in der Bestandsituation innerhalb der Bauflächen WA1 und WA2 Beurteilungspegel, die am Tag noch 12 dB(A), aber in der Nacht teilweise nur 1 dB(A) unterhalb der Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete liegen. Im FNP der Gemeinde Ostseebad Binz ist das Gebiet nördlich und westlich der Kleinbahn als Wohnbaufläche dargestellt. Somit folgt die Planung zum B-Plan Nr. 43A den im FNP dargestellten Planungsabsichten der Gemeinde.

Im südlich, westlich und östlich angrenzenden Plangebiet Nr. 43B, also außerhalb des hier gegenständlichen Vorhabens, wurde den im Umfeld des Hotels entstandenen Nutzungen der Schutzstatus eines allgemeinen Wohngebietes mit Immissionsrichtwerten von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts zugeordnet. Die Planung darf die Entwicklungsmöglichkeit des Hotels nicht unverhältnismäßig einschränken. Durch die Zuordnung der Gebietsart WA wird bis zum Erreichen der Immissionsrichtwerte eine Pegelreserve bis

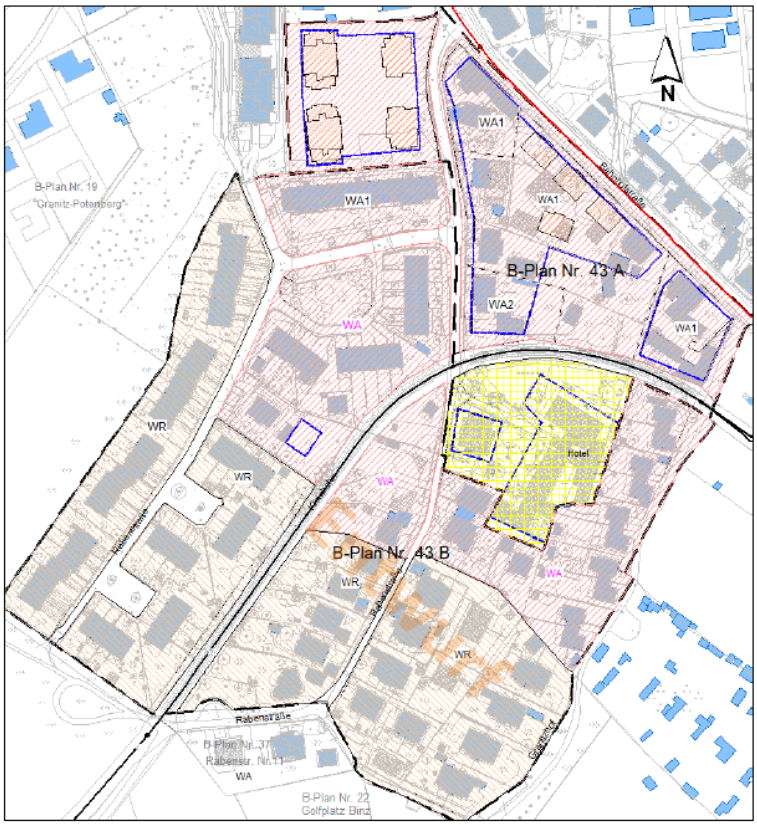


Abbildung 7: Empfehlung der Baugebietsausweisung gemäß Schalluntersuchung, Quelle UmweltPlan GmbH 2025)

12 dB(A) am Tag und bis 3 dB(A) in der Nacht vorgehalten, die der Entwicklung des Hotelstandortes zur Verfügung steht.

Im Rahmen einer Abwägung ist der Gebietsstatus der Bauflächen unter Berücksichtigung des Hotelstandortes und dessen Entwicklungsmöglichkeit, aber auch unter Beachtung der in der Nachbarschaft entstandenen Nutzungen so festzulegen, dass Lärmkonflikte vermieden werden. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wurde die Gebietszuordnung gemäß den Ergebnissen des Schallgutachten insbesondere im angrenzenden Bebauungsplans Nr. 43B angepasst (s. Abb. 7).

2.1.3.3 Passiver Schallschutz gegenüber Verkehrslärm

Zum Schutz gegen Außenlärm sind die in der DIN 4109-1:2018-01 festgelegten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen zu beachten. Zur Bemessung des baulichen Schallschutzes wird das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen auf Basis des maßgeblichen Außenlärmpegels La ermittelt.

Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß ergibt sich dabei aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel abzüglich eine Korrekturwertes für die zu schützende Raumnutzung nach Gleichung der DIN 4109-1:2018-01:

$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$

mit $R'_{w,ges}$ *gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile in dB*

L_a *maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 in dB(A)*

$K_{Raumart}$ *= 25 dB für Bettenräume in Krankenstationen und Sanatorien,*

$K_{Raumart}$ *= 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches,*

$K_{Raumart}$ *= 35 dB für Büroräume und Ähnliches.*

Es gelten folgende Mindestanforderungen:

$R'_{w,ges} = 35$ dB *für Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien*

$R'_{w,ges} = 30$ dB *für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume u.ä.*

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von $R'_{w,ges} > 50$ *dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.*

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ *sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche des Raumes* S_s *zur Grundfläche des Raumes* S_G *nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, Pkt. 4.4.1.*

Zur Bestimmung des maßgeblichen Außenlärmpegels werden die Lärmbelastungen in der Regel berechnet. Der maßgebliche Außenlärmpegel ergibt sich für den Tag aus dem zugehörigen Beurteilungspegel (06:00 bis 22:00 Uhr) oder, sofern der Beurteilungspegel nachts weniger als 10 dB(A) gegenüber dem Tageswert absinkt, für die Nacht aus dem zugehörigen Beurteilungspegel (22:00 bis 06:00 Uhr) unter Berücksichtigung eines um 10 dB(A) erhöhten Beurteilungspegels zum Schutz des Nachtschlafes (dies gilt für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden). Maßgeblich ist die Lärmbelastung derjenigen Tageszeit, bei der sich die höheren Anforderungen ergeben.

Bei Verkehrslärmimmissionen sind die Beurteilungspegel rechnerisch zu ermitteln, wobei zur Bildung des maßgeblichen Außenlärmpegels 3 dB(A) zu addieren sind. Da in der Regel für Schienen- und Straßenverkehrslärm die gleichen Beurteilungskriterien gelten, sich diese jedoch in ihrer spektralen Verteilung unterscheiden, sind die Beurteilungspegel des Schienenverkehrs gem. DIN 4109-2:2018-01 pauschal um 5 dB(A) zu mindern.

Bei Gewerbelärmimmissionen sind mindestens die gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Beurteilungszeitraum Tag heranzuziehen. Werden die Immissionsrichtwerte überschritten, sind die errechneten Beurteilungspegel (tatsächliche Geräuschimmission) zu berücksichtigen. Bei der Bildung des maßgeblichen Außenlärmpegels sind zu den errechneten Mittelungspegeln 3 dB(A) zu addieren.

Ergibt sich die vorhandene Geräuschimmissionssituation als Überlagerung mehrerer gleich- oder verschiedenartiger Quellen, so berechnet sich der resultierende Außenlärmpegel als energetische Summe der einzelnen maßgeblichen Außenlärmpegel. Der Zuschlag von 3 dB(A) ist dabei nur einmal zu berücksichtigen.

In den Anlage A4.1 und A4.2 der Schalluntersuchung sind die maßgeblichen Außenlärmpegel für den Tag- und Nachtzeitraum dargestellt. Im nördlichen und nordöstlichen Teil der Plangebiete Nr. 43A (und Nr. 43B), wo die Straßenverkehrsanteile der Bahnhofstraße den Außenlärmpegel prägen, entstehen im Nachtzeitraum die höheren Anforderungen an den baulichen Schallschutz. Im südlichen und südwestlichen Teil der Plangebiete wird der Außenlärmpegel durch die Geräuschanteile der Kleinbahn bestimmt. Da deren Betrieb auf den Tagzeitraum beschränkt ist, entstehen dort die höheren Anforderungen im Tagzeitraum.

Innerhalb des Plangebietes Nr. 43A entstehen im Nachtzeitraum maßgebliche Außenlärmpegel bis 73 dB(A). Die höchsten Außenlärmpegel treten an der zur Bahnhofstraße L29 gelegenen Plangrenze auf. Der Korrekturwert für die Raumart beträgt für Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches 30 dB. ES ergeben sich für die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen in Wohnungen somit gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße R´w,ges bis 43 dB.

Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis

- bei offener Bebauung um 5 dB(A),

- bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.

2.1.3.4 Zusammenfassung Verkehrslärmimmissionen

Die für die Verkehrslärmimmissionen berechneten Beurteilungspegel sind in der Anlage A3.1 tabellarisch aufgeführt (s. Anhang). An der nordöstlichen Grenze des Plangebietes Nr. 43A werden an den zur Bahnhofsstraße L29 orientierten Immissionsorten die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts bis 15 dB(A) am Tag und bis 17 dB(A) in der Nacht überschritten. D.h., mit Beurteilungspegel bis 70 dB(A) am Tag und 62 dB(A) in der Nacht werden die Werte der grundrechtliche Zumutbarkeitsschwelle für Wohngebiete von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts erreicht bzw. überschritten.

2.1.3.5 Zusammenfassung Gewerbelärm

Im Bereich des Plangebietes Nr. 43A wurden an den schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld des Hotelstandortes Beurteilungspegel bestimmt, die im Tagzeitraum den Immissionsrichtwert um mindestens 9 dB(A) unterschreiten. Im Nachtzeitraum wird der Immissionsrichtwert von 40 dB(A) mindestens um 1 dB(A) unterschritten.

Geräuschimmissionen beim geplanten Restaurantbetrieb (nur informativ)

Zur Zeit findet in der Hotelanlage kein genehmigter Restaurantbetrieb statt. Bei einem Restaurantbetrieb würden sich durch den Gästeparkverkehr und durch die verhaltensbezogenen Geräusche der Gäste im Freien die Beurteilungspegel für den Gewerbelärm am Tag um teilweise bis zu 5 dB(A) und in der Nacht um teilweise bis zu 18 dB(A) erhöhen.

Im Tagzeitraum lägen die Beurteilungspegel unterhalb bis maximal in Höhe des Immissionsrichtwertes. Am ehesten würd der Immissionsrichtwert Tag von 55 dB(A) am IO6.24 mit einem Beurtei-

lungspegel von 55 dB(A) erreicht. Im Nachtzeitraum hingegen wurden Beurteilungspegel ermittelt, die im Plangebiet 43A um bis zu 7 dB(A) (und im Plangebiet 43B um teilweise bis zu 18 dB(A)) über dem Immissionsrichtwert von 40 dB(A) liegen. Auf Basis der vorliegenden Berechnungsergebnisse ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht der geplante Restaurantbetrieb daher kritisch zu bewerten.

Veranstaltungsbetrieb (nur informativ)

Z.Z. sind Veranstaltungen bei der zuständigen Genehmigungsbehörde zu beantragen. Bei Veranstaltungen, die bis 22:00 begrenzt sind, erhöhen sich gegenüber dem Hotelbetrieb die Beurteilungspegel um teilweise bis zu 23 dB(A) am Tag und um bis zu 14 dB(A) in der Nacht.

Beim Veranstaltungsbetrieb werden im Tagzeitraum die Immissionsrichtwerte innerhalb des Plangebietes Nr. 43A um bis zu 7 dB(A) überschritten. Fällt das Veranstaltungsende in den Nachtzeitraum wird der Nachtrichtwert von 40 dB(A) im Plangebiet Nr. 43A um bis zu 11 dB(A) überschritten.

Aufgrund der Höhe der entstehenden Geräuscheinwirkung wären daher Veranstaltungen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nur zulässig, sofern die Bestimmungen für seltene Ereignisse gemäß Pkt. 7.2 der TA-Lärm erfüllen werden. In diesem Fall kann die zuständige Genehmigungsbehörde prüfen, ob die Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse von 70 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts als Beurteilungsmaßstab herangezogen werden können.

2.1.3.6 Zusammenfassung Maßgebliche Außenlärmpegel

Innerhalb des Plangebietes Nr. 43A entstehen im Nachtzeitraum maßgebliche Außenlärmpegel bis 73 dB(A). Die höchsten Außenlärmpegel treten im Bereich der Bahnhofstraße L29 auf. Für die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen in Wohnungen ergeben sich gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße R´w,ges bis 43 dB.

2.1.3.7 Zusammenfassung Lärmschutzmaßnahmen gegenüber Verkehrslärm

Im Bereich der Bahnhofstraße wurden für den Verkehrslärm Beurteilungspegel bestimmt, die Werte der grundrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle für Wohngebiete von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts erreichen und teilweise überschreiten. Zur Verminderung der Verkehrslärmimmissionen sind bauliche Maßnahmen, wie lärmmindernde Straßendeckschichttypen allein nicht ausreichend. Um die Beurteilungspegel unterhalb der grundrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle für Wohngebiete abzusenken, sind straßenverkehrsrechtliche Regelungen, wie die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h erforderlich.

Die Entscheidung über Geschwindigkeitsbeschränkungen für Straßen aus Lärmschutzgründen trifft die zuständige Straßenverkehrsbehörde auf Grundlage von §45 STVO. Die Festsetzung einer Geschwindigkeitsbegrenzung ist auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und damit im Bebauungsplan nicht möglich.

2.1.3.8 Zusammenfassung Lärmschutzmaßnahmen gegenüber Gewerbelärm

Durch die Gebietsart WA wird bis zum Erreichen der Immissionsrichtwerte eines WA-Gebietes eine Pegelreserve bis 12 dB(A) am Tag und bis 3 dB(A) in der Nacht vorgehalten, die der Entwicklung des Hotelstandortes zur Verfügung steht.

Für einen geplanten Restaurantbetrieb am Hotelstandort ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht die Verträglichkeit gegenüber den umliegenden Nutzungen im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

Veranstaltungen auf dem Gelände des Hotels sind aus immissionsschutzrechtlicher Sicht aufgrund der in der Nachbarschaft entstehenden Geräuscheinwirkung ausschließlich im Rahmen der Bedingungen für seltene Ereignisse im Sinne der TA – Lärm bzw. der Freizeitlärm-Richtlinie MV zuläs-

sig. Zur Einhaltung des Immissionsrichtwertes für seltene Ereignisse von 70 dB(A) tags am maßgebenden Immissionsort muss die Gesamt-Schalle-mission der Beschallungsanlage auf LWA ≤ 98 dB begrenzt werden.

2.1.4) Ausnahmen für bestehende Anlagen

Angesichts des umfangreichen Gebäudebestands, der nach § 34 BauGB und damit unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans entstanden ist, werden Ausnahmen vorgesehen, die im Sinne der Berücksichtigung der privaten Belange des Eigentumsschutzes sicherstellen sollen, dass eine angemessene Nutzungsmöglichkeit auch für solche Bestandsgebäude erhalten bleibt, die den Planungszielen nicht vollständig entsprechen. Mit den im Bebauungsplan vorgesehenen Ausnahmen kann verhindert werden, dass baugenehmigungspflichtige Maßnahmen am Bestand nicht von vorneherein wegen bestandsbedingter Abweichungen von den Festsetzungen scheitern. Dabei wird in Entsprechung zu § 1 Abs. 10 BauNVO unterschieden in Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerung.

Erweiterung und Änderung sind bauliche Maßnahmen, die eine Umgestaltung einer baulichen Anlage durch Anbau, Umbau, Ausbau sowie Vergrößerung oder Verkleinerung bewirken. Nutzungsänderung (mit oder ohne bauliche Maßnahme) ist eine Änderung von der bisherigen in eine andere Nutzungsart. Erneuerung bedeutet nach einem Verfall, einer Zerstörung oder Beseitigung erfolgende Neuerrichtung einer der Altanlage gleichartigen Anlage von gleicher Nutzungsart an gleicher Stelle in moderner Form und Ausstattung.

Die Ausnahmen beziehen sich dabei auf folgende Fälle:

- Baugrenze: Mit der Zulassung einer Überschreitung der Baugrenze um bis zu 2,0 m soll gewährleistet werden, dass für Gebäude, die im Neubaufall von der Straße zurückgezogen werden sollen und daher teilweise außerhalb des Baufensters liegen, nichtsdestotrotz eine angemessene Bestandsentwicklung gewährleistet bleibt. Betroffen ist z.B. das Gebäude Bahnhofstraße 52.

2.1.5 Grünordnung

Anfallendes Oberflächenwasser soll im Planbereich zur Versickerung gebracht werden, soweit es die Bodenverhältnisse ohne Einschränkungen zulassen. Eine Versickerung reduziert die Abflussmenge und wirkt sich wegen der entstehenden Verdunstungskälte vorteilhaft auf das Klima im Siedlungsbereich aus. Fußwege, Stellplätze und ihre Zufahrten sind daher in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Betonierung oder Asphaltierung sind dabei unzulässig.

Hinsichtlich des Baumbestands gilt allgemein die Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Binz sowie ergänzend der gesetzliche Baumschutz nach § 18 NatSchAG M-V. Da sich der Status der Flächen im Plangebiet nicht ändert (Siedlungsbereich, Hausgarten), ergeben sich durch die Planung keine Auswirkungen auf den Baumschutz.

2.1.7 Gestaltung

Gestalterisch sollen die neu hinzutretenden Gebäude den Charakter der bestehenden Gebäude aufnehmen und weiterführen. Dabei umfassen die vorhandenen Dachneigungen sowohl klassische Steildächer mit ca. 45 Grad als auch vergleichsweise flach geneigte Sattel- bzw. Walmdächer. Bei den Gebäuden mit steilem Dach handelt es sich durchweg um eingeschossige Gebäude, während mehrgeschossige Gebäude flachere Dachneigungen aufweisen. Insgesamt bewegen sich damit die Firsthöhen in einem engen Bereich. Im Falle eines Neubaus von Hauptgebäuden mit einem Vollgeschoss soll sich die Dachneigung daher auch zukünftig zwischen 35 bis 50 Grad bewegen, während für Hauptgebäude mit mindestens zwei Vollgeschossen mit 20 bis 45 Grad auch flachere Dächer zugelassen werden.

Prägend für das Erscheinungsbild ist zudem die traufständige Ausrichtung der Hauptgebäude entlang der Bahnhofstraße. Dies gilt sowohl für die historische Architektur im Bäderstil (vgl. allgemein die Ortsbildanalyse in der Begründung zur „Gestaltungssatzung für das Ostseebad Binz“) als auch für die Wohngebäude des 20. Jahrhunderts. Im Plangebiet fallen die abweichend giebelständig errichteten Gebäude als Fremdkörper störend auf. Gebäude sollen daher im Falle von Neubau auch zukünftig mit ihrem Hauptdach traufständig zur erschließenden Straße errichtet werden. Giebelständige Bauteile (Mittelrisalit, Seitenrisalite) sind nur als untergeordnete Gestaltungselemente bis zu einer Breite von 6,0 m zulässig.

Gauben müssen sich den Dachflächen unterordnen und werden daher hinsichtlich der einzuhaltenden Abstände zum First (mind. 0,5 m) und zu den seitlichen Kanten der Dachfläche (mind. 1,5 m) sowie der zulässigen Maximalgröße (als Summe aller Gauben einer jeden Seite) festgelegt. Mit der Beschränkung auf maximal 1/2 der gesamten Dachlänge ist sichergestellt, dass die Dachaufbauten nicht die Dachfläche unangemessen überformen.

2.2 Flächenbilanz

Durch die Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Nutzung	***Fläche***
WA	19.763 qm
Verkehrsflächen (Bestand)	2.585 qm
Bahnanlage	1.096 qm
Gesamtgebiet	**23.444 qm**

2.3 Erschließung

2.3.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die anliegenden Straßen erschlossen (*Rabenstraße, Bahnhofstraße, Granitzhof*). Die Straßen sind hergestellt und verkehrsrechtlich gewidmet.

2.3.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist hinsichtlich der Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung erschlossen.

Die Trinkwasserversorgung aller bebauten Grundstücke im Plangebiet erfolgt über die öffentlichen Anlagen des ZWAR. Neubauten sind dementsprechend an die öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen anzuschließen.

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist Abwasser gemäß § 39 Landeswassergesetz (LWaG). Mit Ausnahme des von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließenden Niederschlagswassers (Träger der Straßenbaulast) unterliegt die Abwasserbeseitigungspflicht der zuständigen Körperschaft (§ 40 Abs.1 und 4 LWaG). In diesem Fall ist der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) Entsorgungspflichtiger.

Grundlegend soll gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserrechtliche Belange entgegenstehen. Wenn mit entsprechendem Gutachten nachgewiesen wurde, dass die dafür erforderlichen örtlichen Voraussetzungen gegeben sind, entfällt gemäß § 40 Abs. 3 Nr. 2 LWaG M-V die Pflicht zur Beseitigung des Niederschlagswassers durch den ZWAR.

Dazu ist dann derjenige verpflichtet, bei dem das Niederschlagswasser anfällt. Dies bedarf gemäß § 32 Abs. 4 LWaG M-V der satzungsrechtlichen Regelung im B-Plan.

Die Errichtung von Grundstücksanlagen zur Versickerung, Verrieselung oder Ableitung von Niederschlagswasser bedarf der Anzeige bei der zuständigen unteren Wasserbehörde bzw. deren Genehmigung im Falle der Einleitung in ein öffentliches Gewässer.
In der *Bahnhofstraße* befindet sich ein öffentlicher Regenwasserkanal. Die angrenzenden Grundstücke sind an diesen angeschlossen. In den übrigen Bereichen des Plangebietes sind keine öffentlichen Niederschlagswasserentsorgungsanlagen vorhanden. Dort erfolgt die Niederschlagswasserentsorgung der Grundstücke, über private Anlagen zur Versickerung bzw. Ableitung.

Im Zusammenhang mit dem fortschreitenden Straßenbau im südlichen Teilabschnitt der Rabenstraße und weiter bis zum Vorflutgraben 6/4 ist es geplant, öffentliche Niederschlagswasserentsorgungsanlagen zu bauen. Damit sollen auch die Voraussetzungen für die öffentliche Erschließung der südlichen Grundstücke im Plangebiet und der süd-östlichen Grundstücke im B-Plangebiet Nr. 43B „Quartier an der Kleinbahn - Süd" sowie den angrenzenden B-Plangebieten Nr. 32 „Wohnbebauung Rabenstraße - Hangbebauung" und Nr. 37 „Rabenstraße 11" geschaffen werden.

Die Löschwasserversorgung kann über die sich im Umfeld des Plangebietes befindlichen drei Hydranten in der *Bahnhofstraße* (Hy-Nr. 05017, 05019 und 05020) erfolgen, über die jeweils maximal 96,00 m³/h Löschwasser bereitgestellt werden.

Der Aufbau einer *Breitbandinfrastruktur* im Ostseebad Binz ist nicht Bestandteil derzeit bestehender Förderaufrufe. Ob der für den Ausbau zuständige Zweckverband (ZWAR) hier in Zukunft tätig wird, ergibt sich aus den diesbezüglich weiterführenden politischen Entscheidungen und Planungen, die derzeit noch nicht konkret absehbar sind.

Das Plangebiet ist gemäß Konzessionsvertrag durch Anlagen des Versorgungsunternehmens EWE AG (Energieversorgung Weser Ems AG) erschlossen.

Im Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen des Energieversorgungsunternehmens E.ON edis. Die Leitungsführungen sind als Erdkabel ausgeführt.

Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallwirtschaft im Landkreis Vorpommern-Rügen in der aktuellen 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.

3 Auswirkungen

3.1 Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung

Angesichts der genannten Planungsziele sowie des Bestands im Plangebiet sind bei Planung und Abwägung insbesondere folgende städtebauliche Belange nach § 1 BauGB zu berücksichtigen:

- Die *Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile:* Mit der Planung soll die weitere bauliche Entwicklung des bestehenden Wohngebiets in geordnete Bahnen gelenkt werden. Dabei soll die Wohnfunktion gegenüber einer schleichenden Umstrukturierung in Richtung eines Feriengebiets gesichert werden.
- Den *Wohnbedürfnissen der Bevölkerung* ist nicht zuletzt vor dem Hintergrund des hohen Arbeitskräftebedarfs in der Gemeinde Binz eine hohe Stellung zuzumessen. Bestehende Wohngebiete sind daher gegen konkurrierende Nutzungen zu sichern.
- *Gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen* sind angesichts der Lärmbelastung durch die stark befahrene *Bahnhofstraße* (L29) sicherzustellen. Angesichts der Bestandssituation sind städtebauliche Maßnahmen (Vergrößerung der Abstände zur Schallquelle, Lärmschutzwand, Grundrisslösungen) nicht möglich. Der Lärmaktionsplan sieht die Reduzierung der Geschwindigkeit v.a. im Zeitraum nachts vor, wodurch Pegelminderungen von rund 2,4

dB(A) erzielt werden könnten. Planungsrechtlich wird die Verpflichtung zum Selbstschutz (passiver Schallschutz an den Gebäuden nach DIN 4109) festgesetzt.

- Der Planbereich liegt angrenzend an die Schutzgebiete um den Schmachter See. Den *Belangen des Naturschutzes* ist angesichts der bestehenden Bebauung sowie der Zugehörigkeit zum Siedlungsbereich dennoch nur eine eher untergeordnete Bedeutung in der Abwägung einzuräumen. Angesichts der Bestandsorientierung (Sicherung der Gebietscharakteristik) ist die Planung nicht geeignet, sich auf die Anforderungen des Naturschutzes erheblich negativ auszuwirken. Der Abstand der Bebauung zu den Schutzgebieten wird gemäß bestehender örtlicher Prägung beibehalten; das Maß der baulichen Nutzung wird nicht verändert. Für den Baumbestand gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Binz, auf die im Textteil der Satzung (Teil B) hingewiesen wird. Einzelne wertgebende bzw. stadtbildwirksame Bäume werden mit Erhaltungsgebot belegt.
- Die *Belange der Baukultur*, insbesondere des Orts- und Landschaftsbilds. Allgemein kommt dem Schutz des Orts- und Landschaftsbilds in der Gemeinde schon wegen seiner Bedeutung für den Tourismus eine hohe Bedeutung zu. Insgesamt ist für die zukünftig zu errichtenden Gebäude eine Bauweise anzustreben, die sich harmonisch in den Bestand einfügt.

Darüber hinaus sind die privaten Belange auf Eigentumsschutz angemessen in der Abwägung zu berücksichtigen.

3.2 Private Belange

Beim Plangebiet handelt es sich um einen unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB, so dass private Belange umfangreich betroffen sind. Der Innenbereich ist bisher im Rahmen des Einfügegebots nach § 34 BauGB bebaubar. Das bestehende Baurecht unterliegt im Rahmen der Sozialbindung des Eigentums der Eigentumsgarantie des § 14 GG.

Entsprechend der Planungsziele (Sicherung der Wohnnutzung) soll das bestehende Baurecht grundsätzlich nicht erheblich eingeschränkt werden. Nicht zuletzt vor dem Hintergrund der im Plangebiet genehmigten Nutzungen sowie des bestehenden Baurechts nach § 34 BauGB wird der Festsetzungsumfang dabei strikt auf die zu sichernden Planungsziele begrenzt (einfacher Bebauungsplan). Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ, Geschossigkeit oder Gebäudehöhe) werden keine planungsrechtlichen Festlegungen getroffen, so dass mögliche Entwicklungsspielräume erhalten bleiben. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung gilt weiterhin das Einfügegebot des § 34 BauGB. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden bestandsorientiert festgesetzt.

Beim Plangebiet handelt es sich um einen unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB. Der Innenbereich ist bisher im Rahmen des Einfügegebots des § 34 BauGB bebaubar. Das bestehende Baurecht unterliegt im Rahmen der Sozialbindung des Eigentums grundsätzlich der Eigentumsgarantie des § 14 GG.

Bei der Beurteilung der bisher möglichen Entwicklung sind insbesondere Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaute Grundstücksfläche / Stellung der Gebäude zu berücksichtigen. Da der einfache Bebauungsplan keine Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung der privaten Baugrundstücke enthält, sind hier keine grundsätzlichen Einschränkungen bisheriger Nutzungsoptionen zu erwarten. Mit der bestandsorientierten Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet wird ein bestandsorientierter Nutzungsartenkatalog berücksichtigt. Die Baufenster richten sich an der vorhandenen Bebauung aus.

Zur Wahrung der Eigentumsbelange werden bestandssichernde Ausnahmen im Bebauungsplan vorgesehen, die verhindern, dass baugenehmigungspflichtige Maßnahmen am Bestand von vorneherein wegen bestandsbedingter Abweichungen von den Festsetzungen scheitern. Damit wird auch bei Abweichungen von den Festsetzungen für den Bestand über den reinen Bestandschutz hinaus eine angemessene Nutzungs- / Entwicklungsmöglichkeit berücksichtigt. Dies bezieht sich zum einen auf die Überschreitung der mit der abweichenden mit der Bauweise verbundenen ma-

ximalen Gebäudelänge. Zum Anderen wird für den Hotelbetrieb eine Fremdkörperregelung berücksichtigt, nach der die gewerbliche Nutzung - auch wenn sie nicht einem im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen nicht störenden Gewerbebetrieb entspricht – unter Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte des Allgemeinen Wohngebiets auf den Nachbargrundstücken weiterentwickelt werden kann.

3.3 Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Angesichts des bestehenden Baurechts sind keine erheblichen umweltbezogenen Auswirkungen zu erwarten. Bei Bebauungsplänen ist nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ein Ausgleich für Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren, nicht erforderlich. Der gesamte als Baugrundstück überplante Bereich ist derzeit bereits nach § 34 BauGB fast vollständig bebaut bzw. bebaubar. Der Siedlungsbereich wird nicht vergrößert. Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan nicht festgelegt und ergibt sich aus der Umgebungsbebauung. Die Prüfung der Auswirkungen auf Natur und Umwelt konzentriert sich auf das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das Umfeld.

Von der Planung gehen die folgenden erkennbaren umweltrelevanten Auswirkungen aus:

- *Anlagebedingt Auswirkungen* durch die Überplanung des bereits vollständig bebauten Gebiets sind nicht zu erkennen. Es besteht auch bisher Baurecht nach § 34 BauGB. Eine Verdichtung des Plangebiets über das bisher zulässige Maß wird nicht zugelassen, der (einfache) Bebauungsplan enthält keine Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung.
- *Betriebsbedingte Auswirkungen* sind schon angesichts der bestandsorientierten Planungsziele (Sicherung der ausgeübten Wohnfunktion) nicht zu erwarten.
- *Baubedingte* Auswirkungen werden bei fach- und sachgerechter Ausführung (z.B. Einhaltung der gesetzlich geregelten Zeiten für Baumfällungen, Schutz des Mutterbodens) als nicht erheblich eingeschätzt und können vernachlässigt werden. Da es sich um einen Bereich mit Baurecht nach § 34 BauGB handelt und folglich Baumaßnahmen auch ohne Planung zulässig sind, sind der Planung kausal zuzuschreibende baubedingte Auswirkungen nicht zu erkennen.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich für zusätzliche Versiegelung ist demnach nicht erforderlich, da die Eingriffe bei Maßnahmen der Innenentwicklung bereits als vor der planerischen Entscheidung zulässig anzusehen sind. Ausgenommen von der generellen Befreiung von der Ausgleichsverpflichtung sind geschützte Biotope und sonstige geschützte Landschaftsbestandteile.

Im Plangebiet gilt unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplans der gesetzliche Baumschutz des § 18 NatSchAG M-V sowie die Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Binz, die nach § 2 auch im Geltungsbereich von Bebauungsplänen gilt. Da sich der Status der Grundstücke durch die Planung nicht ändert (Siedlungsbereich, Hausgarten), wirkt sich die Planung nicht auf den Baumschutz aus. Grundstücksübergreifende Gartenflächen werden von der überbaubaren Grundstücksfläche ausgespart.

Nachrichtlich wird der Baumbestand tabellarisch dargestellt:

Nummer	Art1	Art2	Umfang1	Umfang2	Umfang3	Kronendurchmesser
2481	Kirschpflaume		U=0.7			K=5.0
2489	Vogelkirsche		U=1.0			K=5.2
2491	Stechfichte		U=1.8			K=8.0
2493	Fichte		U=1.5			K=6.8
2505	Stechfichte		U=1.6			K=6.6
2512	Fichte		U=2.4			K=4.0

2515	Fichte	U=1.2		K=5.0
2518	Fichte	U=2.0		K=4.0
2521	Stechfichte	U=1.5		K=4.0
2656	Stechfichte	U=1.5		K=4.0
2659	Stechfichte	U=3.0		K=11.4
2660	Wallnuss	U=2x1.5		K=14.2
2722	Apfel	U=0.5		K=5.6
2766	Apfel	U=2.0		K=3.8
2946	Linde	U=1.3		K=3.2
2953	Linde	U=1.5		K=3.6
3025	Linde	U=1.5		K=4.0
3032	Linde	U=1.5		K=4.6
3046	Fichte	U=0.4		K=4.6
3104	Apfel	U=0.3		K=3.2
3137	Lebensbaum			K=3.4
3164	Lebensbaum			K=3.4
3213	Lebensbaum			K=3.4
3233	Lebensbaum			K=4.4
3289	Lebensbaum			K=2.6
3292	Apfel	U=0.4		K=4.4
3305	Apfel	U=0.4		K=5.6
4372	Birke	U=1.4		K=10.0
4373	Birke	U=1.2		K=4.0
4375	Lebensbaum			K=3.2
4376	Birke	U=2x0.6		K=4.0
4377	Birke	U=2x1.0		K=5.0
4378	Birke	U=0.5		K=4.0
4379	Birke	U=2x0.5		K=3.8
4380	Birke	U=1.4		K=6.6
4381	Birke	U=1.5		K=6.0
4561	Linde			K=4.0
4569	Haselnuss	U=2x30		K=2.8
4570	Haselnuss	U=2x0.3		K=3.4
4571	Ahorn	U=1.4		K=8.0
4572	Lebensbaum			K=3.4
4573	Lebensbaum			K=3.0
4574	Lebensbaum			K=4.2
4575	Lebensbaum			K=3.4
4576	Lebensbaum			K=2.8
4577	Lebensbaum			K=2.0
4578	Tannne	U=1.2		K=6.4
4579	Tanne	U=0.7		K=3.0
4580	Flieder			K=5.0
4581	Kirschlorbeer	U=2x0.3	U=0.2	K=3.4
4582	Birken	U=1.6		K=8.2
4583	Kastanie	U=1.2		K=5.4
4584		U=0.3		K=3.2
A001	Maulbeere	U=2.0		K=6.0
A002	Maulbeere	U=2.0		K=6.0
A003	Kirschpflaume	U=0.6		K=6.0
A004	Ahorn	U=2x0.8	U=2x0.9	K=11.6
A005	PyrusCalleryana	U=1.0		K=6.0
A006	Esche	U=3.4		K=18.0
A007	Ahorn	U=2.7		K=10.0

A008	Kirschpflaume		U=1.5			K=8.0
A014						
A015	Birke		U=0.6			K=5.0
A016	Birke		U=0.6			K=2.0
A017	Birke		U=0.8			K=4.0
A021	Hängeweide		U=4.6	U=2.2		K=18.0
A022	Eiche		U=2.6			K=14.0
A023	Hängeweide	Apfel	U=0.7	U=0.4	U=0.5	K=8.0
A024	Birne		U=0.9			K=14.0
A025	Apfel		U=2x0.3			K=4.0
A026	Apfel		U=0.7			K=7.0
A027	Weißdorm		U=0.4			K=3.0
A028	Kirsche		U=1.3			K=6.0
A029	Eiche		U=2.4			K=20.0
A030	Eiche		U=1.6			K=14.0
A032	Magnolie		U=0.5			K=5.0
A033	Hasselnuss		U=0.3			K=4.0

Da angesichts der Innenbereichslage und auf Grund der Planungsziele keine der Planung kausal zuzurechnenden Auswirkungen zu erkennen sind, erübrigen sich vertiefende Betrachtungen der Schutzgüter.

Ostseebad Binz, Mai 2025

Vorlagenummer: BV/25/278
Vorlageart: Beschlussvorlage
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Beschlussvorlage zum Bebauungsplan Nr. 43 B "Quartier an der Kleinbahn - Süd" der Gemeinde Ostseebad Binz

hier: Beschluss über die Offenlage nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Datum: 10.06.2025
Federführend: Planen und Bauen
Antragsteller/in:

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt (Vorberatung)	18.06.2025	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	30.06.2025	Ö
Gemeindevertretung Ostseebad Binz (Entscheidung)	10.07.2025	Ö

Beschlussvorschlag
Die Gemeindevertretung beschließt in ihrer Sitzung am 10.07.2025 über die Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 43 B „Quartier an der Kleinbahn – Süd“ der Gemeinde Ostseebad Binz gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

Begründung
Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 01.03.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Quartier an der Kleinbahn“ der Gemeinde Ostseebad Binz beschlossen. Nach Analyse des Bestandes wurde es erforderlich, den Bebauungsplan in zwei Teilpläne aufzuteilen (BP 43 A – Nord und BP 43 B – Süd)

Das Plangebiet umfasst ca. 5,0 ha und wird begrenzt
im Norden durch den Geltungsbereich des Bebauungspläne Nr.43A,
im Westen durch die B-Plane 19 und 22,
im Osten durch zum Teil aufgegebene Gartenflächen,
im Süden durch die Gemeindestraße Granitzhof.

Mit der Planung soll die Wohnfunktion gegenüber einer schleichenden Umnutzung in Richtung eines Feriengebiets mit gemischter Nutzung gesichert werden. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (in Kraft getreten mit Ablauf des 27.01.2014) hat sich die Gemeinde zur Sicherung des Plangebiets als Wohnstandort bekannt und möchte dies zusätzliche auf eine weitere im FNP bislang als Mischgebiet ausgewiesene Fläche in der Nachbarschaft ausweiten, da diese sich in der Örtlichkeit tatsächlich als Wohnbaufläche entwickelt hat. Der Planbereich ist Bestandteil der im Zusammenhang bebauten, nach § 34 BauGB bebaubaren Ortslage. Vor diesem Hintergrund soll die Festsetzungstiefe auf das zur Umsetzung der Planungsziele erforderliche Minimum beschränkt bleiben. Mit ausschließlich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wird der Mindestfestsetzungsumfang nach § 30 Abs. 1 BauGB nicht erreicht, so dass es sich um einen „einfachen“

Bebauungsplan handelt.

Mit der Planung soll das Gebiet bestandsorientiert weiterentwickelt werden. Dabei kommt vor allem dem Schutz des Gebietscharakters eine hohe Bedeutung zu. Da die bisher für die Bestimmung der Gebietsart relevante nähere Umgebung über das Plangebiet hinausgeht, ist zur Begründung der vorgenommenen funktionalen Gliederung ergänzend auf die angrenzenden Bereiche zu verweisen. In Beibehaltung des bestehenden Gebietscharakters Wohngebiet sieht die Planung für alle nicht an die Bahnhofstraße grenzenden Baugrundstücke die Sicherung der Wohnfunktion vor. Auch zukünftig soll der prägende Charakter vom (Dauer)Wohnen ausgehen. Dabei soll zwischen Allgemeinen Wohngebieten im Sinne § 4 BauNVO sowie Reinen Wohngebieten im Sinne § 3 BauNVO unterschiedene werden.

Finanzielle Auswirkungen

Einnahmen	Ja/Nein	Mittel stehen zur Verfügung Produkt/SK: 05110000-56255000	Ja/Nein
haushaltsmäßige Berührung	Ja/Nein	Mittel stehen nicht zur Verfügung	Ja/Nein
Bemerkungen:			

Anlage/n

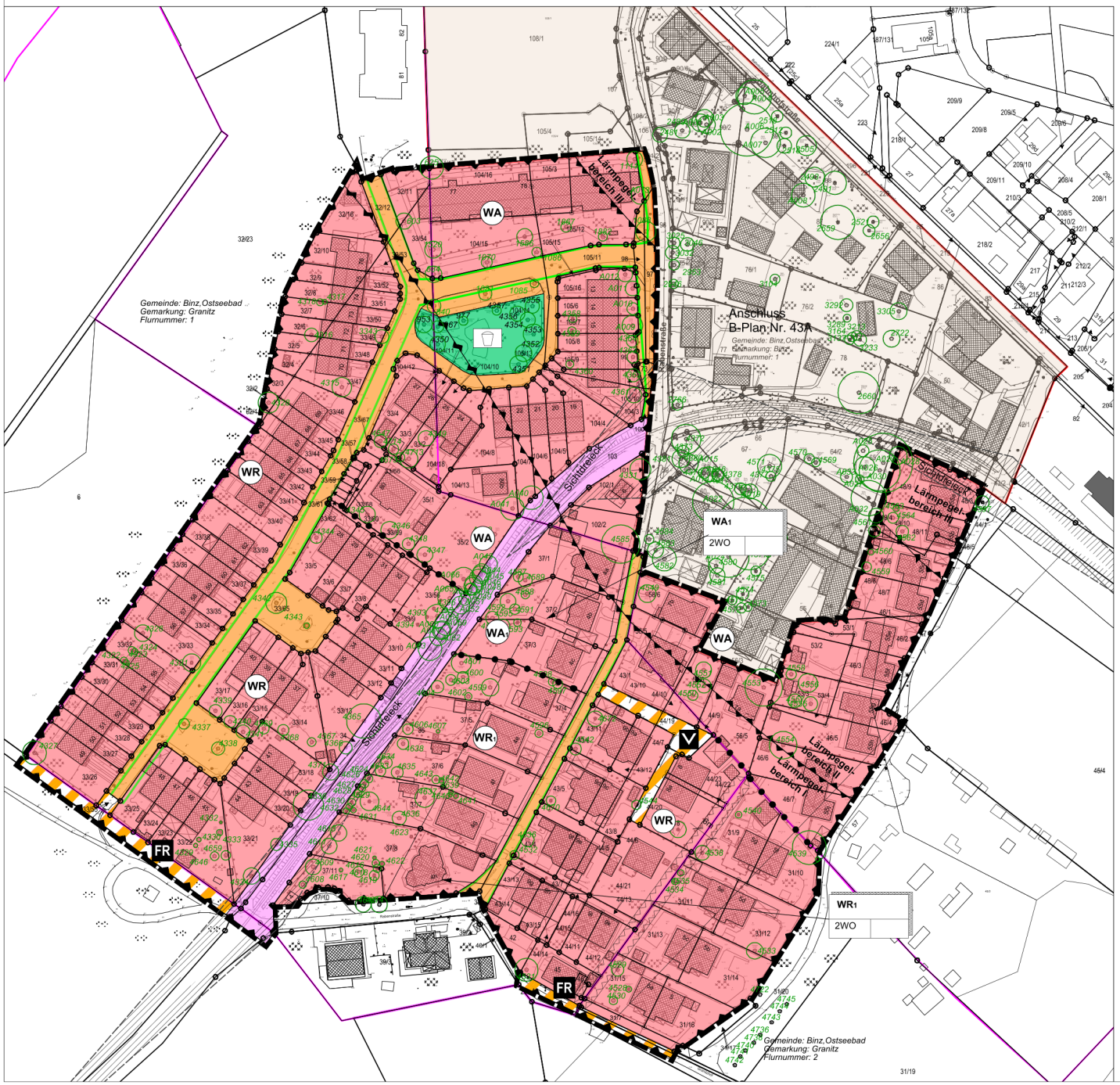
1 - Binz-43B-plan-offenlage-II georef-26-05-2025-1-1.000-A2 (öffentlich)

2 - Binz-43B-begr-offenlage-II-26-05-2025 (öffentlich)

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1:1.000

0 10 20 50m



SATZUNG

über den einfachen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 43B „Quartier an der Kleinbahn - Süd" als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauG ohne Umweltbericht im beschleunigten Verfahren.
Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den einfachen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 43A „Quartier an der Kleinbahn - Süd" als Bebauungsplan der Innenentwicklung , bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), ohne Umweltbericht im beschleunigten Verfahren erlassen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG gem. PlanZV

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)

- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- WR — Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

- Grünfläche öffentlich
- Zweckbestimmung Spielplatz

ÜBERÖRTLICHER VERKEHR UND ÖRTLICHE HAUPTVERKEHRSZÜGE
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

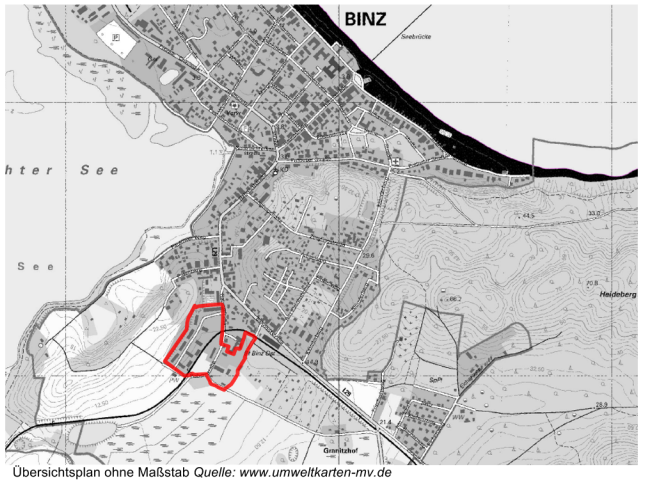
- Bahnanlagen

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Verkehrsflächen öffentlich mit Straßenbegrenzungslinie
- V / FR — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentlich mit Straßenbegrenzungslinie; hier: Verkehrsberuhigter Bereich Fuß- und Radweg

SONSTIGE PLANZEICHEN

- III — Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen hier: Lärmpegelbereiche
- Fläche, die von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten sind, hier: Grabenschutz für den verrohrten Graben 06/06 im Anlagenbestand des Wasser- und Bodenverbandes "Rügen"
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: Art der baulichen Nutzung
- A021 — Baumstandort mit Baumnummer
- Sichtdreiecke, s. Hinweise II.6) Rügensche Bäderbahn



Übersichtsplan ohne Maßstab *Quelle: www.umweltkarten-mv.de*

lars hertelt | stadtplanung und architektur
Freier Stadtplaner und Architekt

Frankendamm 5 18439 Stralsund
Wilhelmstraße 58 76137 Karlsruhe

Gemeinde Ostseebad Binz
Einfacher Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

Nr. 43B "Quartier an der Kleinbahn - Süd“
als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
im beschleunigten Verfahren ohne Umweltbericht / Umweltbetrachtung

Offenlage
(§ 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB)

Fassung vom 08.04.2020, Stand 26.05.2025 Maßstab 1:1.000

lars hertelt |
stadtplanung und architektur

Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt
76137 Karlsruhe, Wilhelmstraße 58
18439 Stralsund, Frankendamm 5

Tel: 0178 2014033
info@hertelt-stadtplanung.de

Gemeinde Ostseebad Binz

Einfacher Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

Nr. 43A „Quartier an der Kleinbahn - Süd“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
im beschleunigten Verfahren nach §13 BauGB ohne Umweltbericht / Umweltbetrachtung

Offenlage-II

(§ 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

I) Planungsrechtliche Festsetzungen

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

WR Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO.

Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen. Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zu zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Nicht zulässig sind:

- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, auch nicht als Räume bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung.

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmeweise zulässig sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe mit Ausnahme von Ferienhäusern,

Abweichend von § 4 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6, 7 BauNVO):

- Anlagen für die Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen
- Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen,
- Ferienhäuser als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Im WA bleiben Fremdenzimmer oder Ferienwohnungsnutzung grundsätzlich ausgeschlossen, auch bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung.

Zu zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

I.4) Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

a) Zum Schutz gegen Außenlärm sind die in der DIN 4109-1:2018-01 festgelegten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen zu beachten. Zur Bemessung des baulichen Schallschutzes ist das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen auf Basis des maßgeblichen Außenlärmpegels La zu ermitteln.

Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß ergibt sich dabei aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel abzüglich eine Korrekturwertes für die zu schützende Raumnutzung nach Gleichung der DIN 4109-1:2018-01:

$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$

mit $R'_{w,ges}$ gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile in dB

L_a maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 in dB(A)

$K_{Raumart}$ = 25 dB für Bettenräume in Krankenstationen und Sanatorien,

$K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches,

$K_{Raumart}$ = 35 dB für Büroräume und Ähnliches.

Es gelten folgende Mindestanforderungen:

$R'_{w,ges}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume u.ä.

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von $R'_{w,ges}$ > 50 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Innerhalb der in der Planzeichnung ausgewiesenen Lärmpegelbereiche sind die Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafräume, Wohnräume, Büroräume etc.) innerhalb des festgesetzten Lärmpegelbereiches entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße gemäß der im Folgenden wiedergegebenen Tabelle nach DIN 4109 eingehalten werden.

Zeile	Erforderliches resultierendes Schalldämm Maß des Außenbauteils erf. R'w,res in dB			
	Lärmpegel-bereich	'Maßgeblicher Außenlärmpegel' dB(A)	Aufenthaltsräume für Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und ähnliches	Büroräume* und ähnliches
1	I	bis 55	30	-
2	II	56 bis 60	30	30
3	III	61 bis 65	35	30
4	IV	66 bis 70	40	35
5	V	71 bis 75	45	40

Tabelle: Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils in Abhängigkeit vom Lärmpegelbereich nach DIN 4109

Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf das Schalldämm-Maß ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB gemindert werden.

Bei der Ermittlung des erforderlichen gesamten Schalldämm-Maßes der Fassaden sind die Korrekturwerte K_{AL} gemäß DIN 4109-2 zu berücksichtigen.

I.6) höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)

Im WR1 sowie WA1 werden die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf 2 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt.

Für Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen vorhandener Gebäude kann ausnahmsweise eine Überschreitung der zulässigen genehmigten Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude zugelassen werden, sofern sich die bisher vorhandene Zahl genehmigter Wohnungen je Wohngebäude nicht erhöht.

II) Hinweise

II.1) Fällzeiten gemäß BNatSchG

Gemäß § 39 BNatSchG sind Baumfäll- und -pflegearbeiten nur im Zeitraum zwischen dem 01.10.

und dem 28.02. eines jeden Jahres zulässig.

II.2) Gemeindliche Satzungen

Für den Planbereich gelten ergänzend u.a. folgende gemeindliche Satzungen in der jeweils aktuellen Fassung:

- Baumschutzsatzung (zum Schutz des Bestandes an Bäumen und Gehölzen),
- Satzung über notwendige Stellplätze der Gemeinde Ostseebad Binz als örtliche Bauvorschrift (Stellplatzsatzung),
- Örtliche Bauvorschrift der Gemeinde Ostseebad Binz (Werbeanlagensatzung).

II.3) DIN-Vorschriften

Mit der Festsetzung der Maßnahmen zum Immissionsschutz verweist der Bebauungsplan auf DIN-Vorschriften. Die DIN-Vorschriften werden bei der Verwaltungsstelle, bei der der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten.

II.4) Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind nach § 8 Abs. 1 LBauO M-V wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

II.5) Artenschutz

Im Baugenehmigungsverfahren 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 von qualifizierten Fachkräften vorzulegen.

II.6) Rügensche Bäderbahn

Das überplante Gebiet grenzt teilweise unmittelbar an Grundstücke der Rügenschen BäderBahn als Betreiber der Eisenbahn Infrastruktur Lauterbach Mole - Putbus - Göhren an. Bauherren haben etwaige Einwirkungen aller Art und gleich welchen Umfangs, die sich aus dem Eisenbahnbetrieb ergeben, insbesondere durch Fahr-, Pfeif-, Läute- und Bremsgeräusche, Abdampf, unvollständige Verbrennung (wie Qualm, Funkenflug), Elektrosmog und elektrische Strahlung, die von den Bahnanlagen, von dem Bahnbetrieb sowie von den auf dem Bahngelände befindlichen Telekommunikationsanlagen auf das Baugrundstück einwirken können, entschädigungslos zu dulden. Auf die sich aus der Nutzung ergebenden Verkehrssicherungspflichten gemäß Allgemeinem Eisenbahngesetz AEG, § 24, wird verwiesen. Brandempfindliche Dächer, wie Rohrdächer, in unmittelbarer Nähe zu Bahnanlagen dürfen nicht neu errichtet werden. Die Inanspruchnahme der Grundstücke der Bahnanlage z. B. für Baustraßen, Gerüste, Schalungen, Baukräne, Drainagen usw. ist nicht zulässig.

Eine Kennzeichnung der Sichtflächen als nichtbebaubare Flächen in der Planzeichnung ist nachrichtlich in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt. Außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen dürfen unabhängig von den Ausweisungen des Bebauungsplans keine den Regelungen zur Ausführung der Sichtflächen an Bahnübergängen entgegenstehenden Nebenanlagen nach § 14 BauNVO errichtet werden. Die im Zuge eines Bestandsschutzes gewährten Entwicklungsmöglichkeiten sind den öffentlichen Belangen des sicheren Verkehrs unterzuordnen. Die Beschränkungen hinsichtlich der Nutzung der Sichtflächen gelten auch während Bauphasen und betreffen z. B. bauzeitliche Einrichtungen, Ausrüstungen, Materialien, Container oder Ablagerungen. Grünanlagen, auch bestehende, wie Hecken, Bäume sind so zu pflanzen bzw. zu pflegen, dass die Grundstücke der Eisenbahninfrastruktur von jeglichem Bewuchs, von hereinragenden Ästen, herabfallendem Laub u. ä. freigehalten werden.

II.7) Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß §11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß §11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

einfacher Bebauungsplan Nr. 43B „Quartier an der Kleinbahn - Süd“
Gemeinde Ostseebad Binz

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1 Ziele und Grundlagen der Planung 8
1.1 Lage des Plangebiets / Geltungsbereich 8
1.2 Plangrundlage 8
1.3 Planungserfordernis und Planungsziele 8
1.4 Rechtsgrundlagen 9
1.5 Verfahren 9
1.5.1 Einfacher Bebauungsplan 9
1.5.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung / beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB 9
1.6 Übergeordnete Planungen 11
1.6.1 Erfordernisse der Raumordnung 11
1.6.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 11
1.6.3 Aussagen im Landschaftsplan 11
1.6.4 Lärmaktionsplan 11
1.7 Bestandsaufnahme 12
1.7.1 Bebauung und Nutzung im Plangebiet 12
1.7.2 Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet 21
2. Städtebauliche Planung 23
2.1 Festsetzungen 23
2.1.1 Art der baulichen Nutzung 23
2.1.2 Immissionsschutz 26
2.1.2.1 Lärmschutzmaßnahmen gegenüber Verkehrslärm 26
2.1.2.2 Lärmschutzmaßnahmen gegenüber Gewerbelärm 27
2.1.2.3 Passiver Schallschutz gegenüber Verkehrslärm 27
2.1.2.4 Zusammenfassung Verkehrslärmimmissionen 29
2.1.2.5 Zusammenfassung Gewerbelärm 29
2.1.2.6 Zusammenfassung Lärmschutzmaßnahmen gegenüber Verkehrslärm 29
2.1.2.7 Zusammenfassung Lärmschutzmaßnahmen gegenüber Gewerbelärm 30
2.1.3 Grünordnung 30
2.2 Flächenbilanz 30
2.4 Erschließung 31
2.4.1 Verkehrliche Erschließung 31

2.4.2 Ver- und Entsorgung 31
3) Auswirkungen 33
3.1 Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung 33
3.2 Private Belange 33
3.3 Auswirkungen auf Natur und Umwelt.....36

1 Ziele und Grundlagen der Planung

1.1 Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst einen bebauten Bereich südlich der *Bahnhofstraße* im Bereich der *Rabenstraße*. Einbezogen ist der Bereich *Bahnhofstraße 55* a – j, der über einen Stichweg am östlichen Rand des Geltungsbereichs erschlossen wird und nahtlos an die Bebauung der Rabenstraße anschließt.

Bestandteil des Geltungsbereiches sind folgende Flurstücke:

Gemarkung Binz, Flur 1:

46/1, 46/2, 46/3, 48/2, 48/4, 48/5, 48/6, 48/7, 48/8, 48/10, 48/9 48/11, 53/1, 53/2,
52, 56/4, 58/1, 58/2, 102/1, 102/2, 104/3, 104/4, 104/5, 104/6, 104/7, 104/8, 104/9, 104/10, 104/11, 104/12, 104/13, 104/15, 104/16, 104/18, 105/3, 105/6, 105/7, 105/8, 105/9, 105/10, 105/12, 105/13, 105/16,

Gemarkung Granitz, Flur 1:
32/1, 32/2, 32/3, 32/4, 32/5, 32/6, 32/7, 33/52, 32/8, 32/9, 32/10, 32/11, 32/16
33/1, 33/2, 33/3, 33/4, 33/5, 33/6, 33/7, 33/8, 33/9, 33/10,33/11, 33/12, 33/13, 33/14, 33/15, 33/16, 33/17, 33/18, 33/19, 33/20, 33/21, 33/22, 33/23, 33/24, 33/25, 33/26, 33/27, 33/28, 33/29, 33/30, 33/31, 33/32, 33/33, 33/34, 33/35, 33/36, 33/37, 33/38, 33/39, 33/40, 33/41, 33/42, 33/43, 33/44, 33/45, 33/46, 33/47, 33/ 48, 33/49, 33/50, 33/51, 33/53, 33/54, 33/56,33/57, 33/58, 33/59, 33/60, 33/61, 33/62, 33/66, 33/68, 33/56, 35/1, 37, 37/1, 37/2, 37/5, 37/7, 37/8, 37/11, 42, 43/1, 43/2, 43/4,43/5, 43/6, 43/7, 43/8, 43/10, 43/12, 43/14, 43/15, 44/1, 44/2 (Alt), 44/5, 44/7, 44/8, 44/10, 44/11, 44/12, 44/14, 44/15, 44/19, 44/20, 44/21, 44/23, 45, 46, 56/5, 56/6, 58/2, 58/4,

Gemarkung Granitz, Flur 2:
31/8, 31/9, 31/10, 31/11, 31/12; 31/13, 31/14, 31/15, 31/16.

Das Plangebiet umfasst ca. 5,0 ha und wird begrenzt

- im Norden durch den Geltungsbereich des Bebauungspläne Nr.43A,
- im Westen durch die B-Plane 19 und 22,
- im Osten durch zum Teil aufgegebene Gartenflächen,
- im Süden durch die Gemeindestraße *Granitzhof* .

Die Planung beruht auf einer Vermessung des Vermessungsbüros Krawutschke aus Bergen auf Rügen vom Oktober 2021.

1.2 Plangrundlage

Die Planung beruht auf einem Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster des Landes www.laiv.geodaten-mv.de, ergänzt durch Höhenvermessungen durch das Vermessungsbüro Krawutschke Meißner Schönemann vom November 2021.

1.3 Planungserfordernis und Planungsziele

Mit der Planung soll die Wohnfunktion gegenüber einer schleichenden Umnutzung in Richtung eines Feriengebiets mit gemischter Nutzung gesichert werden. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (in Kraft getreten mit Ablauf des 27.01.2014) hat sich die Gemeinde zur Sicherung des Plangebiets als Wohnstandort bekannt und möchte dies zusätzliche auf eine weitere im FNP bislang als Mischgebiet ausgewiesene Fläche in der Nachbarschaft ausweiten, da diese sich in der Örtlichkeit tatsächlich als Wohnbaufläche entwickelt hat. Der Planbereich ist Bestandteil der

im Zusammenhang bebauten, nach § 34 BauGB bebaubaren Ortslage. Vor diesem Hintergrund soll die Festsetzungstiefe auf das zur Umsetzung der Planungsziele erforderliche Minimum beschränkt bleiben. Mit ausschließlich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wird der Mindestfestsetzungsumfang nach § 30 Abs. 1 BauGB nicht erreicht, so dass es sich um einen „einfachen" Bebauungsplan handelt (s.u.).

Durch die angestrebten Planungsziele ist ersichtlich, dass der Bebauungsplan keine Zulässigkeit von 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 Bst. b BauGB genannten Schutzgüter ist nicht gegeben. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären.

1.4 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634, das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,

1.5 Verfahren

1.5.1 Einfacher Bebauungsplan

Der Planbereich liegt innerhalb des örtlichen Bebauungszusammenhanges im Sinne des § 34 BauGB. Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut, die Nutzungsart im Geltungsbereich ist -bis auf erkennbare Ausnahmen- als Wohnnutzung identifizierbar. Der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab soll aus Gründen des Gebietserhaltungsanspruchs nicht wesentlich geändert werden. Auch die wenigen noch nicht bebauten Bereiche sollen zukünftig zu Wohnzwecken unter Ausschluss der Feriennutzung genutzt werden. Mit der Lage innerhalb des örtlichen Bebauungszusammenhanges richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach der Art der baulichen Nutzung nach § 34 Abs. 2 BauGB.

Vor dem Hintergrund der planerischen Sicherung und Intensivierung der Wohnnutzung bleibt die Festsetzungstiefe auf das zur Umsetzung der Planungsziele erforderliche Minimum beschränkt. Mit Festsetzungen lediglich zur Art der baulichen Nutzung wird der Mindestfestsetzungsumfang nach § 30 Abs. 1 BauGB für einen qualifizierten Bebauungsplan nicht erreicht, so dass es sich bei der vorliegenden Planung um einen sog. *einfachen Bebauungsplan* handelt. Für zukünftige Bauvorhaben werden somit auch zukünftig Bauanträge zu stellen sein, die ergänzend nach dem Einfügegebot des § 34 BauGB zu beurteilen sind.

1.5.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung / beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Da es sich zudem um eine bereits vorgenutzte und als Bestandteil der im Zusammenhang bebauten Ortslage nach § 34 BauGB in einer Innenbereichslage handelt und es sich bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes gleichzeitig um eine Maßnahme im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB

handelt, die der Innenentwicklung dient, kann der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20 000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Für den vorliegenden Bebauungsplan wird kein Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Dies gilt auch für den in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang entwickelten Bebauungsplan Nr. 43A.

Im vorliegenden Plangebiet besteht eine Versiegelung mit Hauptanlagen von ca. 8.966 m², der Bebauungsplan Nr. 43B weist eine Grundfläche von ca. 4.696 m², sodass in beiden Bebauungsplänen eine gemeinsame Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 von ca. 13.662 m² besteht. Der Schwellenwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche wird nicht erreicht.

Im beschleunigten Verfahren

1. gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend;

2. kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;

3. soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden;

4. gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Weitere Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, welche in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, sind bei dem Schwellenwert zu berücksichtigen. In Betracht kommt hier insbesondere der angrenzende Bebauungsplan Nr. 43B.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgestellt und es soll von einer Umweltprüfung abgesehen werden. Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Nutzungen und den oben genannten Planungszielen ist es ausgeschlossen, dass Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Bst. b) BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes; z.B. Vogelschutzgebiete) liegen aufgrund der größeren Distanz des Plangebiets zum jeweiligen Schutzgebiet nicht vor.
Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären.

1.6 Übergeordnete Planungen

1.6.1 Erfordernisse der Raumordnung

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

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

Nach 4.1(3) RREP sollen die zentralen Orte die Schwerpunkte der Wohnbauflächenversorgung bilden und sich funktionsgerecht entwickeln. Grundsätzlich ist nach Programmpunkt 4.1(6) RREP der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben.

Mit der Sicherung der Wohnnutzung innerhalb eines bestehenden Baugebiets wird ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden sichergestellt.

1.6.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Binz stellt für das Plangebiet westlich bzw. nördlich der Kleinbahntrasse ein Allgemeines Wohngebiet, im Nordwesten ein Mischgebiet sowie südlich der Kleinbahntrasse ein Mischgebiet dar. Die *Bahnhofstraße* ist als örtlicher Hauptverkehrszug in der Planzeichnung berücksichtigt.

Mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets ist der Bebauungsplan lediglich teilweise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der als Mischgebiet ausgewiesene Bereich ist im Rahmen einer Berichtigung verfahrensfrei anzupassen.



Abbildung 1: Flächennutzungsplan Ausschnitt ohne Maßstab

1.6.3 Aussagen im Landschaftsplan

Für die Gemeinde Ostseebad Binz liegt kein Landschaftsplan vor.

1.6.4 Lärmaktionsplan

Die Ortsdurchfahrt der L 29 *Bahnhofstraße* ist mit einer DTV von bis zu 9.091 Kfz/24 h Gegenstand des Lärmaktionsplans Gemeinde Binz - Stufe II (Umweltplan Stralsund 04/2018). Die zugrunde gelegten Verkehrsmengen stammen aus der Lärmkartierung 2017 des LUNG MV.

Als Schwerpunkthandlungsfelder für die Gemeinde Binz wurden

- eine Geschwindigkeitsreduzierung in der Nacht (22 bis 6 Uhr) auf eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h als relativ kostengünstige Maßnahme mit spürbarem Reduzierungspotenzial sowie

- eine Verbesserung der Fahrbahnoberfläche mit schallmindernden Asphaltdecken und Minderungswerten für D_{StrO} von -2 oder -3 dB(A)

identifiziert.

Die Möglichkeiten für eine Reduzierung betroffener Einwohner über den gesamten Tag mit dem Mischwert aus den Beurteilungszeitbereichen 06.00 bis 18.00 Uhr (tags), 18.00 bis 22.00 Uhr (abends) sowie 22.00 bis 06.00 Uhr (nachts) entlang der Bahnhofstraße wurden für unterschiedliche Maßnahmen untersucht. Die größte Reduzierung des Straßenverkehrslärms für betroffene Einwohner gelingt bei Einbau eines stark lärmmindernden Belags (v PKW/LKW tags wie nachts 50 km/h mit D_{StrO} = -3 dB(A)). Die Maßnahmen Geschwindigkeitsreduzierung (v PKW/LKW tags wie nachts 30 km/h mit D_{StrO} = 0) und Einbau eines einfacheren lärmmindernden Belags (v PKW/LKW tags wie nachts 50 km/h mit D_{StrO} = -2 dB(A)) sind in ihrer Wirkung vergleichbar. Aufgrund der Unabhängigkeit der Wirkung von der Einhaltung des Tempolimits wäre der Verbesserung der Straßenoberfläche der Vorzug zu geben.

Ergänzend wurden Berechnungen nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen RLS-90 durchgeführt. Demnach ergeben sich im Bereich der *Bahnhofstraße* Richtwertüberschreitungen nach der Lärmschutz-Richtlinien-StV für den Zeitbereich Nacht. Es wurde weiterhin aufgezeigt, dass bei einer zulässigen Geschwindigkeit von 30 km/h für alle Kfz keine Überschreitungen der Richtwerte zu verzeichnen sind und Pegelminderungen von 2,4 dB(A) am Tag und in der Nacht erzielt werden. Dies stellt nach Lärmschutz-Richtlinien-StV grundsätzlich eine ausreichend gute Pegelminderung dar. Im Gegensatz hierzu bewirkt eine p artielle Geschwindigkeitsbeschränkung für Lkw nur eine Pegelminderung von 0,8 bis 1,1 dB(A). Unter Berücksichtigung der Entstetigung des Verkehres hebt sich der Minderungseffekt durch die niedrigere zulässige Höchstgeschwindigkeit für Lkw fast vollständig auf. Vor diesem Hintergrund konnte auch nach Lärmschutz-Richtlinien-StV eine nur partielle Geschwindigkeitsbeschränkung nicht empfohlen werden.

1.7 Bestandsaufnahme

1.7.1 Bebauung und Nutzung im Plangebiet

Bebauung

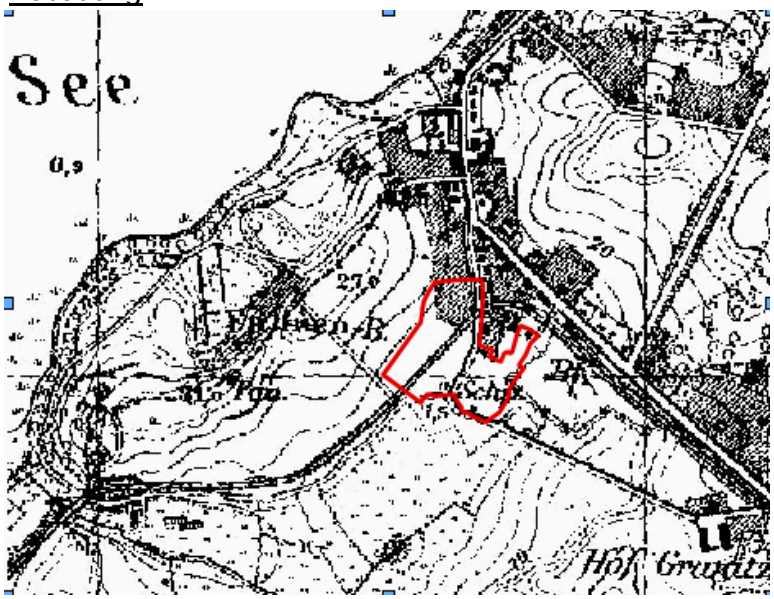


Abbildung 2: Historische Karte um1900 mit der damals neu angelegten Straße Klünderberg sowie der das Plangebiet kreuzenden Bahnlinie (https://www.umweltkarten-regierung-mv.de)

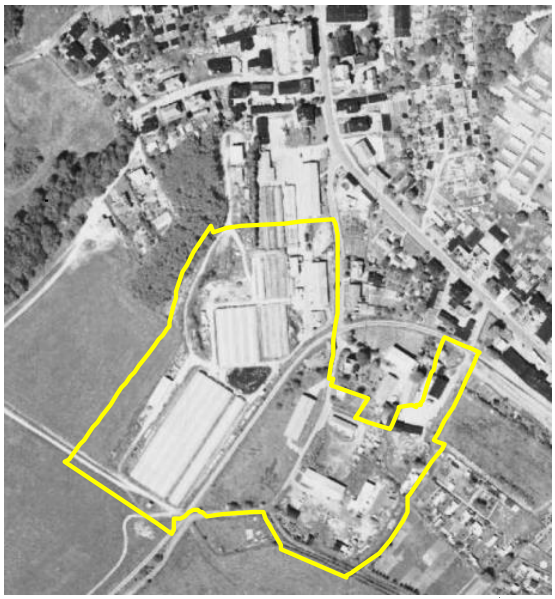


Abbildung 3: Luftbild 1991 (https://geoport.lk-vr.de)

Das Plangebiet besteht aus vergleichsweise jungen Siedlungsbereichen der Gemeinde Ostseebad Binz.

Noch zur Wende ins 20 Jahrhundert gänzlich unbebaut (vgl. Abbildung 2), wurde der Bereich zu DDR-Zeiten vorwiegend gewerblich genutzt (vgl. Abbildung 3). Es entstanden umfangreiche Gewächshäuser einer Gärtnerei an den Ausläufern des Fahrenbergs nördlich der Kleinbahntrassen sowie weitere Gewerbebauten südlich der Kleinbahntrasse. Nur ganz im Süden am *Granitzhof* entstanden einzelne Wohngebäude (Rabenstraße 12).

Nach der Wende 1990 wurde der Bereich neu parzelliert und die gewerbliche Nutzung schrittweise durch eine Wohnnutzung ersetzt.

Im Westen zwischen Fahrenberg und Kleinbahntrasse entstand noch in den 90er Jahren des 20.



Abbildung 4: Luftbild (https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/)

Jahrhunderts eine größere Reihenhaussiedlung (Rabenstraße 13 bis 79). Die vorhandene Bebauung besteht im nordwestlichen Abschnitt nahezu einheitlich aus zweigeschossigen Reihenhäusern mit zumeist nur einer Wohneinheit. Nur im Norden wurde eine Zeile mit Geschosswohnungsbau realisiert (Rabenstraße 77 – 79). Aufgrund der klaren städtebaulichen Struktur sowie unterstützt durch das einheitliche Erscheinungsbild der weiß verputzen Satteldachhäuser stellt sich der Bereich auch heute noch als planvoll angelegter Siedlungsbereich dar.

Südlich bzw. östlich der Kleinbahntrasse bis zum *Granitzhof* schließt ein Einfamilienhausgebiet, bestehend aus größeren Einzelhäusern (westlich der *Rabenstraße*) sowie vorwiegend Doppelhäusern (östlich), an. Die Wohngebäude sind durchweg eingeschossig mit ausgebautem Steildach. Während der Großteil der Bebauung auch hier noch in den späten 90er Jahren entstand, wurde ab 2003 als letzter größerer Entwicklungsschritt der südöstliche, nur über *Granitzhof* erreichbare Bereich ebenfalls mit Doppelhäusern bebaut.

In den letzten Jahren fand im gesamten Plangebiet eine deutliche Nachverdichtung statt; die ursprünglichen Freiflächen wurden weitgehend bebaut, sofern eine Erschließung gesichert werden konnte (vgl. Abbildung 4). Dies betrifft im Bereich der Reihenhausanlage die Gebäude Rabenstraße 80 und 80b, ansonsten die in zweiter Reihe auf einer früheren Rasenfläche errichteten Gebäude *Rabenstraße* 7a, 8, 8a.

Gewässer

Im südlichen Planbereich befindet sich ein verrohrter Graben im Anlagenbestand des Wasser- und Bodenverbandes „Rügen“. Zur Gewährleistung der Unterhaltungspflicht des WBV sind durch den öffentlichen Nutzer, hier Gemeinde Binz die Leitungstrasse sowie beidseitig ein Sicherheitsstreifen von 3,0m für Havariemaßnahmen und Reparaturen an der Rohrleitung durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu sichern. In der Planzeichnung ist eine entsprechende Signatur für die Freihaltung von jeglicher Bebauung und Bepflanzung für den Grabenverlauf dargestellt.

Nutzungen

Im Rahmen der Bestandsermittlung wurden für das Plangebiet grundstücksweise die zulässige und tatsächlich vorhandene Nutzung dokumentiert:

Tabelle: grundstücksweise Nutzungen / Genehmigungen

Nr	Bemerkung	Gemarkung	Flur	Flur-St.	Baugenehm.	genehmigte Nutzung
Rabenstraße						
1		Binz	1	75, 76/1, 76/2		
1a		Binz	1	90/5 (Alt); 90/2, 90/6	11.09.1996	Umbau vor. Gebäude zu Wohnhaus und Errichtung Carport
		Binz	1	90/5 (Alt) ; 90/2, 90/6	21.11.1996	Neubau eines Wohnhauses mit Carport
4		Granitz	1	37/11		
4a		Granitz	1	37/1	13.11.2001	Neubau eines Zweifamilienwohnhauses mit Doppelcarport
4 b		Granitz	1	37/2	14.11.2001	Neubau Einfamilienwohnhaus

4 c		Granitz	1	37	27.05.2002	Neubau Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung / Carports
4 d		Granitz	1	37	13.11.2001	Neubau Einfamilienwohnhaus
4 e		Granitz	1	37/5	14.11.2001	Neubau Einfamilienwohnhaus / Doppelcarport
4 f		Granitz	1	37	23.05.2002	Neubau Einfamilienwohnhaus mit 2 Einliegerwohnungen
4 g		Granitz	1	37/7	03.12.2001	Neubau Einfamilienwohnhaus
		Granitz	1	37/7	17.12.2001	Neubau eines Doppelcarports
4 h		Granitz	1	37/8	18.01.2002	Neubau Einfamilienwohnhaus / Doppelgarage
5b		Binz	1	52	12.08.2002	Errichtung von zwei Schleppdächern an ein Wirtschaftsgebäude zur Unterbringung landwirtschaftlicher Geräte
6		Binz	1	102	02.12.2004	Errichtung eines Gartenhauses
	Wohnhaus	Binz	1	102/A	gemeindliches Einvernehmen 14.12.2021	Neubau eines Wohngebäudes mit 2 Wohneinheiten zur dauerhaften Vermietung (keine Ferienwohnung) mit Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre
7		Binz	1	58/1, 58/2,	14.06.2000	Neubau Einfamilienwohnhaus mit Garage
7		Granitz	1	43/1, 44/1	14.06.2000	Neubau Einfamilienwohnhau mit Garage
7		Binz; Granitz	1	56/6 ; 44/10	02.08.2017	Neubau einer Garage
7a	Wohnhaus	Binz	1	56/5	28.06.2001	Neubau Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage
7a	Wohnhaus	Granitz	1	44/1	28.06.2001	Neubau Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage
7 b		Binz	1	58/2		
8 / 8a		Granitz	1	44/8	12.06.2006	Neubau eines Doppelhauses zu Wohnzwecken
		Granitz	1	44/8	12.06.2006	Neubau eines Carports
		Granitz	1	44/8	23.08.2006	Neubau eines Doppelhauses mit Carport
		Granitz	1	44/23	22.07.2008	Neubau Carport
8 b		Granitz	1	44/21, 43/10, 44/19, 44/20	22.07.2010	Neubau eines Wohnhauses
		Granitz	1	44/21, 43/10, 44/19, 44/20	12.06.2012	Neubau eines Saunahauses
		Granitz	1	44/21, 43/10, 44/19, 44/20	12.06.2012	Neubau eines Wintergartens
9 a	Wohnhaus	Granitz	1	43/2, 44/2 (Alt) 43/12, 44/7	23.02.2000	Neubau eines Doppelhauses DHH I Az. 4867-99, DHH II Az. 4868-99
		Granitz	1	43/12, 44/7	gemeindliches Einvernehmen 10.14.2021	Neubau eines Carports mit Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre
9 b	Wohnhaus	Granitz	1	43/1, 43/6	04.06.2003	Neubau eines Carports (zwei Einzelcarport)

9c	Wohn-haus	Granitz	1	43/2, 44/2	28.02.2000	Neubau eines Doppelhauses DHH
	Wohn-haus	Granitz	1	43/8	15.12.2005	Neubau eines Carports
9 d	Wohn-haus	Granitz	1	43/5	12.08.2004 02.12.2004	Neubau eines Windfangs Errichtung eines Gartenhauses
		Granitz	1	43/5	26.07.2001	Neubau Carports für einen PKW
9 e	Wohn-haus	Granitz	1	43/7, 44/5	23.02.2000	Neubau eines Doppelhauses DHH I Az. 4873-99, DHH II Az. 4874-99
9 f	Wohn-haus	Granitz	1	43/4		
9 g	Wohn-haus	Granitz	1	43/14	21.03.2012	Neubau eines Doppelhauses DHH I
9 h	Wohn-haus	Granitz	1	43/15, 44/14	21.03.2012	Neubau eines Doppelhauses DHH II
9 i	Wohn-haus	Granitz	1	44/11, 44/15	21.03.2002	Neubau eines Doppelhauses DHH I Az 88.02, DHH II Az 89-02
9 k	Wohn-haus	Granitz	1	44/12		
12	Wohn-haus	Granitz	1	42, 45, 46	09.07.2008	Neubau Einfamilienwohnhaus mit Garage
13		Binz	1	105/16	20.05.1998	Neubau von 36 Einfamilien-Reihenwohnhäusern Typ Binz
14		Binz	1	105/6	20.05.1998	Neubau von 36 Einfamilien-Reihenwohnhäusern Typ Binz
15		Binz	1	105/7	20.05.1998	Neubau von 36 Einfamilien-Reihenwohnhäusern Typ Binz
16		Binz	1	105/8	20.05.1998	Neubau von 36 Einfamilien-Reihenwohnhäusern Typ Binz
17		Binz	1	105/9	20.05.1998	Neubau von 36 Einfamilien-Reihenwohnhäusern Typ Binz
18		Binz	1	104/3, 105/10	20.05.1998	Neubau von 36 Einfamilien-Reihenwohnhäusern Typ Binz
19		Binz	1	104/4, 105/13	20.05.1998	Neubau von 36 Einfamilien-Reihenwohnhäusern Typ Binz
20		Binz	1	104/5	20.05.1998	Neubau von 36 Einfamilien-Reihenwohnhäusern Typ Binz
21		Binz	1	104/6	20.05.1998	Neubau von 36 Einfamilien-Reihenwohnhäusern Typ Binz
22		Binz	1	104/7	20.05.1998	Neubau von 36 Einfamilien-Reihenwohnhäusern Typ Binz
23		Binz	1	104/8	20.05.1998	Neubau von 36 Einfamilien-Reihenwohnhäusern Typ Binz
24		Binz	1	104/18	20.05.1998	Neubau von 36 Einfamilien-Reihenwohnhäusern Typ Binz
24		Binz ; Granitz	1	104/9 ; 331	14.05.2009	Neubau eines Anbaus als Wintergarten
25		Binz ;Granitz	1	104/10 ; 33/2	20.05.1998	Neubau von 36 Einfamilien-Reihenwohnhäusern Typ Binz

26		Binz ; Granitz	1	104/11 ; 33/3	20.05.1998	Neubau von 36 Einfamilien-Reihenwohnhäusern Typ Binz
27		Binz ; Granitz	1	104/12 ; 33/4	20.05.1998	Neubau von 36 Einfamilien-Reihenwohnhäusern Typ Binz
28		Granitz	1	33/5, 33/66, 33/68, 33/62	20.05.1998	Neubau von 36 Einfamilien-Reihenwohnhäusern Typ Binz
29		Granitz	1	33/6, 33/66, 33/68, 33/61	20.05.1998	Neubau von 36 Einfamilien-Reihenwohnhäusern Typ Binz
30		Granitz	1	33/7, 33/66, 33/68, 33/60	20.05.1998	Neubau von 36 Einfamilien-Reihenwohnhäusern Typ Binz
31		Granitz	1	33/8, 33/66, 33/68, 33/59	20.05.1998	Neubau von 36 Einfamilien-Reihenwohnhäusern Typ Binz
32		Granitz	1	33/9, 33/57, 33/58, 33/56	20.05.1998	Neubau von 36 Einfamilien-Reihenwohnhäusern Typ Binz
33		Granitz	1	33/10	20.05.1998	Neubau von 36 Einfamilien-Reihenwohnhäusern Typ Binz
34		Granitz	1	33/11	20.05.1998	Neubau von 36 Einfamilien-Reihenwohnhäusern Typ Binz
35		Granitz	1	33/12	20.05.1998	Neubau von 36 Einfamilien-Reihenwohnhäusern Typ Binz
36		Granitz	1	33/13	20.05.1998	Neubau von 36 Einfamilien-Reihenwohnhäusern Typ Binz
37		Granitz	1	33/14	20.05.1998	Neubau von 36 Einfamilien-Reihenwohnhäusern Typ Binz
37		Granitz	1	33/14	12.05.2005	Anbau eines Schornsteins
38		Granitz	1	33/15	20.05.1998	Neubau von 36 Einfamilien-Reihenwohnhäusern Typ Binz
39		Granitz	1	33/16	20.05.1998	Neubau von 36 Einfamilien-Reihenwohnhäusern Typ Binz
40		Granitz	1	33/17	20.05.1998	Neubau von 36 Einfamilien-Reihenwohnhäusern Typ Binz
41		Granitz	1	33/18	20.05.1998	Neubau von 36 Einfamilien-Reihenwohnhäusern Typ Binz
42		Granitz	1	33/19	20.05.1998	Neubau von 36 Einfamilien-Reihenwohnhäusern Typ Binz
43		Granitz	1	33/20	20.05.1998	Neubau von 36 Einfamilien-Reihenwohnhäusern Typ Binz
44		Granitz	1	33/21	20.05.1998	Neubau von 36 Einfamilien-Reihenwohnhäusern Typ Binz
45		Granitz	1	33/22	20.05.1998	Neubau von 36 Einfamilien-Reihenwohnhäusern Typ Binz
46		Granitz	1	33/22	20.05.1998	Neubau von 36 Einfamilien-Reihenwohnhäusern Typ Binz
46		Granitz	1	33/23	06.04.1992 22.09.1993	Errichtung einer Laube Typ "Sylt" Umbau zu einem Wohnhaus

47		Granitz	1	33/24	20.05.1998	Neubau von 36 Einfamilien-Reihenwohnhäusern Typ Binz
48		Granitz	1	33/25	20.05.1998	Neubau von 36 Einfamilien-Reihenwohnhäusern Typ Binz
49		Granitz	1	33/26	20.05.1998	Neubau von 28 Einfamilien-Reihenwohnhäusern mit Garage
50		Granitz	1	33/27	20.05.1998	Neubau von 28 Einfamilien-Reihenwohnhäusern mit Garage
51		Granitz	1	33/28	20.05.1998	Neubau von 28 Einfamilien-Reihenwohnhäusern mit Garage
52		Granitz	1	33/29	20.05.1998	Neubau von 28 Einfamilien-Reihenwohnhäusern mit Garage
53		Granitz	1	33/30	20.05.1998	Neubau von 28 Einfamilien-Reihenwohnhäusern mit Garage
54		Granitz	1	33/31	20.05.1998	Neubau von 28 Einfamilien-Reihenwohnhäusern mit Garage
55		Granitz	1	33/32	20.05.1998	Neubau von 28 Einfamilien-Reihenwohnhäusern mit Garage
56		Granitz	1	33/33	20.05.1998	Neubau von 28 Einfamilien-Reihenwohnhäusern mit Garage
57		Granitz	1	33/34	20.05.1998	Neubau von 28 Einfamilien-Reihenwohnhäusern mit Garage
58		Granitz	1	33/35	20.05.1998	Neubau von 28 Einfamilien-Reihenwohnhäusern mit Garage
59		Granitz	1	33/36	20.05.1998	Neubau von 28 Einfamilien-Reihenwohnhäusern mit Garage
60		Granitz	1	33/37	20.05.1998	Neubau von 28 Einfamilien-Reihenwohnhäusern mit Garage
61		Granitz	1	33/38	20.05.1998	Neubau von 28 Einfamilien-Reihenwohnhäusern mit Garage
62		Granitz	1	33/39	20.05.1998	Neubau von 28 Einfamilien-Reihenwohnhäusern mit Garage
63		Granitz	1	33/40	20.05.1998	Neubau von 28 Einfamilien-Reihenwohnhäusern mit Garage
64		Granitz	1	33/41	20.05.1998	Neubau von 28 Einfamilien-Reihenwohnhäusern mit Garage
65		Granitz	1	33/42	20.05.1998	Neubau von 28 Einfamilien-Reihenwohnhäusern mit Garage
66		Granitz	1	33/43	20.05.1998	Neubau von 28 Einfamilien-Reihenwohnhäusern mit Garage
67		Granitz	1	33/44, 32/1	20.05.1998	Neubau von 28 Einfamilien-Reihenwohnhäusern mit Garage
68		Granitz	1	33/45, 32/2	20.05.1998	Neubau von 28 Einfamilien-Reihenwohnhäusern mit Garage
69		Granitz	1	33/46, 32/3	20.05.1998	Neubau von 28 Einfamilien-Reihenwohnhäusern mit Garage

70		Granitz	1	33/47, 32/4	20.05.1998	Neubau von 28 Einfamilien-Reihenwohnhäusern mit Garage
71		Granitz	1	33/ 48, 32/5	20.05.1998	Neubau von 28 Einfamilien-Reihenwohnhäusern mit Garage
72		Granitz	1	33/49, 32/6	20.05.1998	Neubau von 28 Einfamilien-Reihenwohnhäusern mit Garage
73		Granitz	1	33/50, 32/7	20.05.1998	Neubau von 28 Einfamilien-Reihenwohnhäusern mit Garage
74		Granitz	1	33/ 51, 32/8	20.05.1998	Neubau von 28 Einfamilien-Reihenwohnhäusern mit Garage
75		Granitz	1	33/52, 32/9	20.05.1998	Neubau von 28 Einfamilien-Reihenwohnhäusern mit Garage
76		Granitz	1	33/53, 32/10, 32/16	20.05.1998	Neubau von 28 Einfamilien-Reihenwohnhäusern mit Garage
77		Granitz	1	32/11, 33/54	26.08.1998	Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 24 WE
77		Binz	1	104/15, 104/16, 105/12	26.08.1998	Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 24 WE
78		Granitz	1	32/11, 33/54	26.08.1998	Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 24 WE
78		Binz	1	104/15, 104/16, 105/3, 105/12	26.08.1998	Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 24 WE
79		Granitz	1	32/11, 33/54	26.08.1998	Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 24 WE
79		Binz	1	104/15, 105/3, 105/12	26.08.1998	Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 24 WE
80		Granitz	1	35/1	28:01:2009	Neubau Einfamilienwohnhaus mit zwei Stellplätzen
80		Granitz	1	35/1	21.02.2011	Neubau eines Carports mit Satteldach und Abstellkammer
80 b		Binz	1	104/13	06.01.2010	Neubau Einfamilienwohnhaus

Nr.	Bemerkung	Gemarkung	Flur	Flur-St.	Baugenehm.	genehmigte Nutzung
Granitzhof						
	DHH	Granitz	2	31/8	03.06.2002	Neubau von 4 Doppelhäusern mit Carport
					03.06.2002	Neubau von 4 Doppelhäusern mit Carport
					03.06.2002	Neubau von 4 Doppelhäusern mit Carport
					03.06.2002	Neubau von 4 Doppelhäusern mit Carport
5	Doppelhaus	Granitz	2	31/16	03.06.2002	Neubau von 4 Doppelhäusern mit Carport
5 a	Doppelhaus	Granitz	2	31/15	03.06.2002	Neubau von 4 Doppelhäusern mit Carport
5 b	Doppelhaus	Granitz	2	31/13 ; 31/14	03.06.2002	Neubau von 4 Doppelhäusern mit Carport

	Doppel-haus	Granitz	2	31/13 ; 31/14	16.12.2003	Neubau von 4 Doppelhäusern mit Carport Haus 3 hier: 3. Nachtrag zur BG vom 03.06.2002 mit AZ 04179-01, Einbau von 2 Wohneinheiten in jede Doppelhaushälfte
5 c	Doppel-haus	Granitz	2	31/13 ; 31/14	03.06.2002	Neubau von 4 Doppelhäusern mit Carport
	Doppel-haus	Granitz	2	31/13 ; 31/14	16.12.2003	Neubau von 4 Doppelhäusern mit Carport Haus 3 hier: 3. Nachtrag zur BG vom 03.06.2002 mit AZ 04179-01, Einbau von 2 Wohneinheiten in jede Doppelhaushälfte
5 d	Doppel-haus	Granitz	2	31/12	03.06.2002	Neubau von 4 Doppelhäusern mit Carport
5 e	Doppel-haus	Granitz	2	31/11	03.06.2002	Neubau von 4 Doppelhäusern mit Carport
	Doppel-haus	Granitz	2	31/11	11.02.2005	Neubau eines Nebengebäudes (Büro und Schuppen)
5 f	Doppel-haus	Granitz	2	31/10	03.06.2002	Neubau von 4 Doppelhäusern mit Carport
	Doppel-haus	Granitz	2	31/10	27.01.2003	Neubau eines Doppelhauses / Haus Nr. 1 hier: Errichtung Kellergeschoss (unterkellerte Haushälfte als 1. Nachtrag zur BG vom 03.06.2002 mit AZ 04175-01
5 g	Doppel-haus	Granitz	2	31/9	03.06.2002	Neubau von 4 Doppelhäusern mit Carport
	Doppel-haus	Granitz	2	31/9	27.01.2003	Neubau eines Doppelhauses / Haus Nr. 1 hier: Errichtung Kellergeschoss (unterkellerte Haushälfte als 1. Nachtrag zur BG vom 03.06.2002 mit AZ 04175-01
	Doppel-haus	Granitz	2	31/9		Neubau eines Doppelhauses hier: 2. Nachtrag zur BG vom 03.06.2002 mit AZ 04175-01, Ändderung Spitzboden, Anbau Balkon für Doppelhaus 1, Parzelle 1
	Doppel-haus	Granitz	2	31/8	28.03.2003	Neubau einer Doppelgarage

Nr.	Bemerkung	Gemar-kung	Flur	Flur-St.	Bauge-nehm.	genehmigte Nutzung
Bahnhofstraße						
55 a	Doppelhaushälfte	Binz	1	48/9	29.05.1998	Neubau von 5 Doppelwohnhäusern mit Garage (55 a-j)
55 b	Doppelhaushälfte	Binz	1	48/4; 48/5; 48/10	29.05.1998	Neubau von 5 Doppelwohnhäusern mit Garage (55 a-j)
		Binz	1	48/2	14.02.2003	Einbau einer Dachgaube und Anbau einer Außen-treppe an ein Wohnhaus
		Binz	1	48/2	21.01.2008	Erweiterung der Wohnfläche durch den Anbau eines Erkers mit aufgesetztem Balkon
55 c	Doppelhaushälfte	Binz	1	48/6; 48/11	29.05.1998	Neubau von 5 Doppelwohnhäusern mit Garage (55 a-j)
		Binz	1	48/6	08.10.2003	Neubau eines Carports
55 d	Doppelhaushälfte	Binz	1	46/1; 48/7	29.05.1998	Neubau von 5 Doppelwohnhäusern mit Garage (55 a-j)
55 e	Doppelhaushälfte	Binz	1	46/2; 48/8; 53/1	29.05.1998	Neubau von 5 Doppelwohnhäusern mit Garage (55 a-j)

55 f	Doppelhaushälfte	Binz	1	46/3; 53/2	29.05.1998	Neubau von 5 Doppelwohnhäusern mit Garage (55 a-j)
55 g	Doppelhaushälfte	Binz	1	46/4; 53/3	29.05.1998	Neubau von 5 Doppelwohnhäusern mit Garage (55 a-j)
55 h	Doppelhaushälfte	Binz	1	46/5; 53/4	29.05.1998	Neubau von 5 Doppelwohnhäusern mit Garage (55 a-j)
55 i	Doppelhaushälfte	Binz	1	46/6	29.05.1998	Neubau von 5 Doppelwohnhäusern mit Garage (55 a-j)
55 j	Doppelhaushälfte	Binz	1	46/7	29.05.1998 -	Neubau von 5 Doppelwohnhäusern mit Garage (55 a-j)
		Binz	1	46/7	03.02.2004	Neubau eines Carports

1.7.2 Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Natura 2000-Gebiete

In rund 260 m Entfernung zum Plangebiet in östlicher Richtung schließt an den Siedlungsbereich das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung DE 1647-303 *Granitz* sowie das EU-Vogelschutzgebiet DE 1647-401 *Granitz* an. Angesichts des großen Abstands sowie der Trennung durch den Siedlungsbereich sind keine Auswirkungen auf die Schutzgebiete erkennbar.

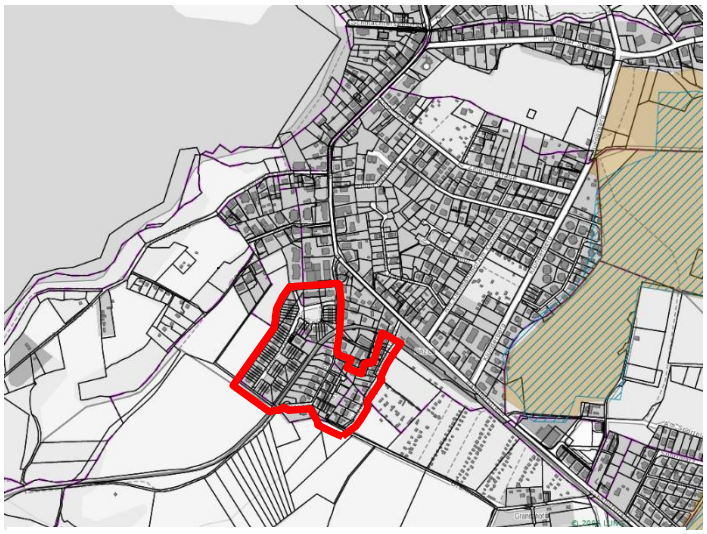


Abbildung 5: Internationale Schutzgebiete: Quelle Umweltkarten M-V

Nationale Schutzgebiete

Im Nordwesten des Plangebiets beginnt in einem Abstand von gut 110 m (jenseits des *Pantower Weges*) das Landschaftsschutzgebiet L 81 *Ostrügen*, festgesetzt gemäß Beschluss Nr. 18-3/66 RdB Rostock v. 4.2.1966. Das LSG wird im Bereich nördlich des *Pantower Weges* überlagert durch das Naturschutzgebiet 292 *Schmachter See und Fangerien*. Gemäß Verordnung zur einstweiligen Sicherung des geplanten Naturschutzgebietes „Schmachter See und Fangerien" vom 7. Dezember 1994 dient das Naturschutzgebiet dem Schutz, der Erhaltung und Pflege eines vielfältigen und artenreichen Biotopkomplexes im Bereich der beiden jüngsten ostrügenschen Endmoränenstaffeln mit Gletscherzungenbecken, Schmelzwasserbahn und Osrest. Die Verbote erstrecken sich ausschließlich auf das Schutzgebiet selber.

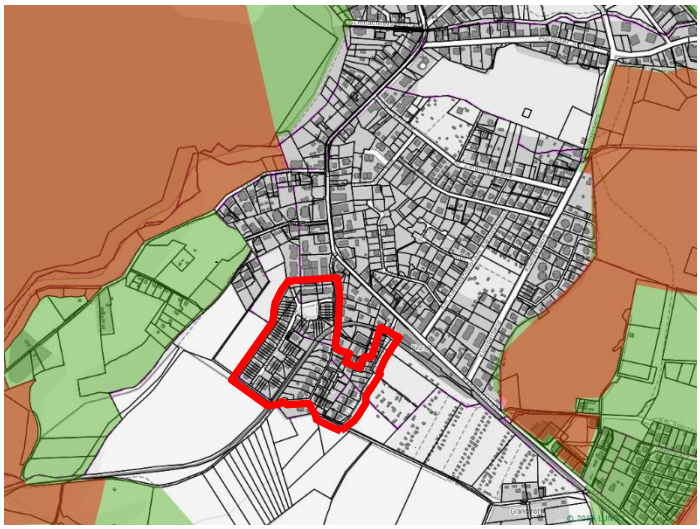


Abbildung 6: Nationale Schutzgebiete: Quelle Umweltkarten M-V

Das Plangebiet liegt zudem in einem Abstand von rund 260 m zum *Biosphärenreservat Südost-Rügen*, das gemäß Verordnung vom 12. September 1990 als Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung mit ein- / angeschlossenen Naturschutzgebieten festgesetzt wurde. Der an das Siedlungsgebiet von Binz angrenzende Wald ist Teil der Schutzzone II und als NSG *Granitz sowie überlagernd als* Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung DE 1647-303 *Granitz* sowie als EU-Vogelschutzgebiet DE

1647-401 *Granitz* ausgewiesen. Angesichts des großen Abstands sowie der Trennung durch den vorhandenen Siedlungsbereich sind keine Auswirkungen auf die Fläche des Biosphärenreservats erkennbar.

Sonstiges

Im Plangebiet befinden sich laut Landesportal keine nach § 20 NatSchAG M-V besonders geschützten Biotope oder Geotope.

Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine unter Denkmalschutz stehenden baulichen Anlagen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Gebiet des o.g. Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jederzeit weitere archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hier der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

2. Städtebauliche Planung

2.1 Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der Planung soll das Gebiet bestandsorientiert weiterentwickelt werden. Dabei kommt vor allem dem Schutz des Gebietscharakters eine hohe Bedeutung zu. Da die bisher für die Bestimmung der Gebietsart relevante nähere Umgebung über das Plangebiet hinausgeht, ist zur Begründung der vorgenommenen funktionalen Gliederung ergänzend auf die angrenzenden Bereiche zu verweisen.

In Beibehaltung des bestehenden Gebietscharakters Wohngebiet sieht die Planung für alle nicht an die *Bahnhofstraße* grenzenden Baugrundstücke die Sicherung der Wohnfunktion vor. Auch zukünftig soll der prägende Charakter vom (Dauer)Wohnen ausgehen.

Dabei soll zwischen Allgemeinen Wohngebieten im Sinne § 4 BauNVO sowie Reinen Wohngebieten im Sinne § 3 BauNVO unterschiedene werden.

Reine Wohngebiete nach § 3 BauNVO

Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen. Dabei stellt die Zweckbestimmung der Gebietskategorie auf die Ausschließlichkeit des Wohnens hin. Die Beifügung „ausschließlich" dem Wohnen dienen, ist bei der ÄndVO 1990 entfallen, da die seinerzeit zusätzlich aufgenommenen Anlagen „für soziale Zwecke", nicht ausschließlich auf das Wohnen abstellen können. Der Fortfall des „ausschließlich" hat ansonsten keine Auswirkung auf den Gebietscharakter.

Die Wohnnutzung ist dabei durch eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie Freiwilligkeit des Aufenthalts gekennzeichnet (BVerwG Beschluss vom 25.03.1996 – 4 B 302.95) und damit sowohl von der Beherbergungsnutzung als auch einer Ferienhausnutzung abgegrenzt.

Der zwar vielschichtige aber doch gut abgrenzbare Begriff des Wohnens von anderen Lebensbereichen und Betätigungen, wie z.B. gewerblicher Arbeit, Gemeinbedarfseinrichtungen oder Dienstleistungen, bestimmt den Charakter des reinen Wohngebiets. Die Zweckbestimmung des WR-Gebiets zum Wohnen macht deutlich, dass an das Gebiet besondere Anforderungen hinsichtlich der Wohnruhe gestellt werden dürfen.

Die Bestandsbebauung als Reihenhausbebauung mit zugeordneten Stellplätzen, Vorgärten und Wohnhöfen deutet deutlich auf die Zielsetzung eines nur dem Wohnen dienenden Quartiers hin. Raum für ergänzende Nutzungen sind nicht erkennbar, wenn auch in zwei Teilbereichen in sog. Zweiter Reihe noch Raum für ein Nachverdichtungspotential besteht (Fl.St. 35/2 und 33/56). Gerade wegen der Lage in der zweiten Reihe, macht es planerisch wenig Sinn, hier publikumsintensivere und damit die ruhebedürftigen Vorbereiche der ersten Reihe verlärmenden Nutzungen anzuordnen.

Das Plangebiet ist bis auf die beiden genannten Flurstücke im Sinne der Reihenhaustypologie durchparzelliert und es dominiert ausschließlich die auf *Dauer angelegte Häuslichkeit,* die *Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises* inklusive bestehender Nachbarschaft *sowie Freiwilligkeit des Aufenthalts*. Die Wahl dieses Standortes gewährleistet und verspricht eine entsprechende Wohnruhe inklusive nachbarschützendem Charakter. In der Rechtsprechung wird § 3 BauNVO bzw. auch schon das entsprechende Gebiet nach § 34 BauGB als nachbarschützend anerkannt (BVerwG U. v. 16.09.1993- 4 C 28.91).

Der östliche bzw. südöstliche Bereich der Rabenstraße stellt sich als ein Ein- und Zweifamilienhausgebiet dar. Für den Planbereich soll die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude im WR beschränkt werden. Dabei werden vor dem Hintergrund der Geschossigkeit zwei Wohnungen je Wohngebäude als Obergrenze festgesetzt. Neben der Hauptwohnung im Erdgeschoss könnte z.B. eine kleinere

Wohnung jeweils im Souterrain oder im Dachgeschoss entstehen. Eine höhere Nutzungsdichte etwa durch Zulassen von Appartementhäusern mit vielen kleinen Wohnungen würde hingegen mehr Stellplätze auf den privaten Grundstücken, mehr Verkehr und damit zusätzliche Störungen auch für die Nachbarschaft bedeuten. Mit der Möglichkeit der Errichtung z.B. einer zusätzlichen kleineren Einliegerwohnung könnte in einer grundsätzlich auf Wohnen ausgerichteten Nachbarschaft Wohneinheiten mit dem Ziel zur Wohnraumbeschaffung für Saisonkräfte etabliert werden.

Vor diesem Hintergrund soll der Zulässigkeitskatalog des § 3 BauNVO im Wesentlichen übernommen und der schleichenden Umstrukturierung in Richtung eines Feriengebiets und der daraus entstehenden Verknappung des Wohnangebots die Wohnfunktion gesichert werden. Im Vordergrund steht das Wohnen. Es ergibt sich als Zulässigkeitskanon die Errichtung von Wohngebäuden und Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Zusätzlich können unter Ausnahmevorbehalt stehend Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, errichtet werden, da deren Einrichtungen sich explizit auf das Plangebiet beziehen und somit von einem so geringen Umfang der Anlagen auszugehen ist, dass sie Kundschaft von außerhalb des Gebiets nicht anziehen werden. Ebenfalls unter Ausnahmevorbehalt stehen sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Auch hierbei schränkt der Gebietsbezug den Umfang des Publikumsverkehrs mehr oder weniger auf die Nachbarschaft, sodass zusätzliche Verkehre kaum entstehen werden.

Auch wenn die private Fremdenvermietung in der Küstenregion eine lange Tradition hat, so soll das störungsfreie Wohnen im Vordergrund stehen. Nicht zulässig sind daher kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, auch nicht als Räume bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung. Der Ausschluss von kleinen Betrieben des Beherbergungsgebietes und damit auch von Räumen, wenn sie baulich der Hauptnutzung untergeordnet sind (§ 13a BauNVO), steht in direktem Zusammenhang mit dem Ziel der Planung, nicht nur weiteren Feriennutzungen in den randlichen Siedlungsgebieten zu vermeiden, sondern insbesondere der Bevölkerung im Wohnbereich den Ruheraum zu verschaffen, den sie zur täglichen Erholung benötigt.

Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Die Wohnnutzung ist wie im Reinen Wohngebiet durch eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie Freiwilligkeit des Aufenthalts gekennzeichnet und damit sowohl von der Beherbergungsnutzung als auch einer Ferienhausnutzung abgegrenzt.

Ergänzend werden in Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 BauNVO jedoch im Gegensatz zum Reinen Wohngebiet regelmäßig das Wohnen unterstützende Einrichtungen wie die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke dem Gebietscharakter entsprechen.

Abweichend von § 4 BauNVO werden vor dem Hintergrund der Planungsziele im Bebauungsplan für das Wohngebiet folgende (nach BauNVO ansonsten ausnahmsweise zulässigen) Nutzungen ausgeschlossen:

- Anlagen für die Verwaltung: Diese würden in der kleinteiligen Struktur des Wohngebiets als Fremdkörper wirken und sind besser direkt an der *Bahnhofstraße* oder zentral im Ortszentrum angesiedelt, auch um dessen Funktion durch den von einer Verwaltung erzeugten Publikumsverkehr zu stärken.
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen: Gartenbaubetriebe unterliegen gem. § 201 BauGB dem Begriff der Landwirtschaft, wären folglich nach § 35 BauGB auch im Außenbereich privilegiert zulässig und sind nicht auf knappe Flächen innerhalb ausgewiesener Wohngebiete angewiesen. Tankstellen würden gebietsfremden Verkehr auf die verkehrsberuhigten Anliegerstraßen

in das Wohngebiet hineinziehen und damit für die Nachbarschaft zu deutlichen Qualitätseinbußen führen. Tankstellen sind zudem an der *Bahnhofstraße* auf den als MI-Gebiet ausgewiesenen Grundstücken zulässig und würden dort auch eine angemessene Erschließung vorfinden.

- Beherbergungsbetriebe und Ferienhäuser / Ferienwohnungen (vgl. § 13a BauNVO): Besonderes Augenmerkt muss im Ostseebad Binz auf die Sicherung der Wohnfunktion gegenüber touristischen Nutzungen gerichtet werden. Mit dem Ausschluss der Ferienwohnungen wird nur eine bestimmte Art der nicht störenden Gewerbebetriebe ausgeschlossen (§ 1 (9) BauNVO). Die weiterhin ausnahmsweise zulässigen nicht störenden Gewerbebetriebe umfassen z.B. den freien Berufen ähnlich wohnungsnah ausgeübte Dienstleistungen wie etwa Nagelstudios, die nach Urteil des Bayerischen VGH nicht unter die freien Berufe fallen (Beschluss vom 29.5.2015, Az: 9 ZB 14.2580).
  Der Ausschluss von Ferienhäusern (als Teilmenge der nicht störenden Gewerbebetriebe nach § 13a BauNVO) erfolgt nach § 1 (9) BauNVO, wonach auch ein Ausschluss nur bestimmter Arten ansonsten ausnahmsweise zulässiger Nutzungen zulässig ist. Dies ist hier rechtssicher erfolgt, da die spezifische Festsetzung des Bebauungsplans die allgemeine Anwendung des § 13a BauNVO blockiert. Der Ausschluss ist städtebaulich besonders begründet, da im Ostseebad Binz der Schutz von Wohnraum gegenüber einer Zweckentfremdung durch wirtschaftlich durchsetzungsfähige Fremdenverkehrsnutzungen hohe Bedeutung“ genießt - v.a. auch angesichts der wirtschaftlichen Ertragskraft der touristischen Nutzung im Ostseebad. Angesichts der hohen ökonomischen Durchsetzungsfähigkeit der Ferienwohnungen würde bei allgemeiner Zulässigkeit touristischer Nutzungen zu befürchten sein, dass die Wohnnutzung schrittweise aufgegeben und ganz oder zumindest weitgehen aus dem Gebiet herausgedrängt werden könnte. Damit würde der Gebietscharakter als Wohngebiet durch den als fremdenverkehrlich ausgerichtetes Sondergebiet (evtl. mit noch untergeordneter Wohnnutzung) abgelöst.

Der Bereich ist im nördlichen Zugang zum Plangebiet von einem größeren Mehrfamilienhaus geprägt (Rabenstraße 77-79), was sich nicht zuletzt auch in der Nutzung der gebäudenahen Freiflächen zeigt. Statt der ansonsten vorherrschenden Gärten dominiert hier eine größere, flächig versiegelte Parkierungsflächen. Die durch den Parkverkehr entstehende Lärmbelastung (Fahrbewegungen, Türenschlagen, z.T. auch im Zeitraum nachts) ist zwar als nutzungs- bzw. gebietstypisch auch von den Nachbarn hinzunehmen, die hohe Anzahl an Wohneinheiten führt aber im Ergebnis zu einer deutlich verringerten Wohnqualität.

Für den Geschosswohnungsbau des WA ist eine ausnahmsweise beschränkte Zulassung von Ferienwohnen weder sinnvoll noch aus sozialen Gründen erforderlich. Zum Einen ermöglichen die anonymen Mehrfamilienhäuser (mit teilweise bis zu 14 Wohnungen je Wohngebäude) eine geringere soziale Kontrolle als bei Einfamilien- oder Doppelhäusern, zum anderen würde der wirtschaftliche Ertrag der touristischen Nutzung nicht direkt der Verbesserung der Eigentumsbildung einer eigengenutzten Wohnimmobilie dienen. Bei Mehrfamilienhäusern mit wohnungsweise unterschiedlichen Eigentümern würden vielmehr zusätzliche Spannungen entstehen, wenn nur einige (wenige) Eigentümer ihre Wohnung touristisch nutzen könnten und diese Möglichkeit wegen der zu fordernden baulichen Unterordnung den übrigen verwehrt bleiben müsste. Bei Wohnungseigentümergemeinschaft würde durch die Ausnahmemöglichkeit ein Windhundrennen losgetreten, dass die schnellsten Antragsteller auf Kosten der Restlichen begünstigen würde.

Gemäß des Nutzungsartenkatalogs des Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO bleiben damit im Plangebiet regelmäßig zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ergänzt werden können diese Nutzungen im Einzelfall (d.h. ausnahmeweise):

- durch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe mit Ausnahme von Ferienhäusern,

Abweichend von § 4 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6, 7 BauNVO):

- Anlagen für die Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen
- Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen,
- Ferienhäuser als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Im WA bleiben Fremdenzimmer oder Ferienwohnungsnutzung grundsätzlich ausgeschlossen, auch bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung.

Zu zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Im Rahmen der Ausnahmeentscheidung ist durch die Baugenehmigungsbehörde sicherzustellen, dass die Ausnahmen allgemein ein für das allgemeine Wohngebiet insgesamt verträgliches Maß nicht überschreiten. Nach Ansicht der Gemeinde sollte mit den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen jedoch ein Umfang von 8 bis 12 % der Gesamtnutzfläche nicht überschritten werden. Dabei wird auch auf eine räumlich ausgewogene Verteilung der ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen im Gebiet zu achten sein.

2.1.2 Immissionsschutz

Für die Bebauungspläne Nr. 43A „Quartier an der Kleinbahn – Nord“ und Nr. 43B „Quartier an der Kleinbahn – Süd“ der Gemeinde Ostseebad Binz wurde 07/2022 eine schalltechnische Untersuchung durch UmweltPLan GmbH erstellt. Nach Erweiterung des Geltungsbereiches vom B-Plan 43A und weiteren Ergänzungen war die Schalluntersuchung dem aktuellen Planungsstand anzupassen. Für den bestehenden Hotelbetrieb, der zwar nicht Bestandteil der vorliegenden Planung ist, jedoch auf Grund des Betriebs mit Auswirkungen des Gewerbelärms in den BP 43B zu rechnen ist, war die genehmigte zulässige Nutzung zu berücksichtigen.

In der überarbeiteten Untersuchung wurden für den BP 43B folgende relevante Geräuschemissionen einbezogen:

- Straßenverkehrsgeräusche der L 29 (Bahnhofstraße),
- Geräusche der Kleinspurbahn mit zugehörigem Bahnhof und
- Gewerbelärm einer Hotelanlage und eines Ferienhauses.

Dabei ist zu beachten, dass die vom Verkehrslärm der Bahnhofstraße ausgehenden Emissionen nur geringe Flächen (Lärmpegelbereich III) in den nördlichen Bereichen des Plangebiets des BP 43 B betreffen. Die aktuelle Schalluntersuchung ist als Anhang Bestandteil der Planung. Im Folgenden werden die ermittelten Lärmschutzmaßnahmen sowie die Zusammenfassung der Schalluntersuchung ((Kap. 6 und 8) leicht gekürzt wiedergegeben.

2.1.2.1 Lärmschutzmaßnahmen gegenüber Verkehrslärm

Im Plangebiet des nördlichen Nr. 43A wurden an den zur Bahnhofstraße gelegenen Immissionsorten IO1.2, IO2.1, IO2.2 und IO3.1 Beurteilungspegel für den Verkehrslärm bestimmt, die teilweise die grundrechtliche Zumutbarkeitsschwelle für Wohngebiete von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts erreichen bzw. überschreiten. Durch die Festsetzungen der Bebauungspläne selbst werden die Beurteilungspegel nicht erhöht. Entsprechende Immissionsorte sind im BP 43B nicht gegeben.

2.1.2.2 Lärmschutzmaßnahmen gegenüber Gewerbelärm

Im Umfeld des Hotelstandortes im Bebauungsplan BP 43A sind in östlicher, südlicher und westlicher Richtung Nutzungen im unbeplanten Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) entstanden. Der Schutzanspruch wird durch die entstandenen Nutzungen vorgegeben.

Nach Bundesimmissionsschutzgesetz sind nichtgenehmigungsbedürftige Anlagen, wie der Hotelbetrieb so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind. Nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken (§22 Abs. 1 BImSchG). Dies gilt auch, wenn sich der Stand der Technik nicht geändert hat, aber durch heranrückende Wohnbebauung neue Immissionsorte, also Orte an denen künftig bei Beschwerden gemessenen wird, entstehen und die Umwelteinwirkungen erst dadurch als schädlich eingestuft werden.

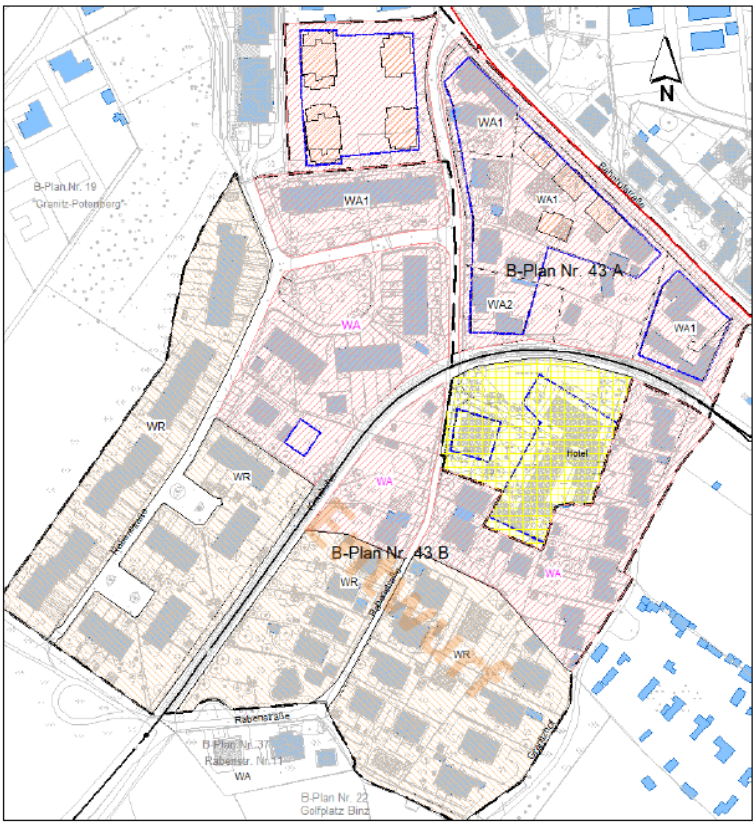


Abbildung 7: Empfehlung der Baugebietsausweisung gemäß Schalluntersuchung, Quelle UmweltPlan GmbH 2025)

Im Plangebiet Nr. 43B wurde den im Umfeld des Hotels entstandenen Nutzungen der Schutzstatus eines allgemeinen Wohngebietes mit Immissionsrichtwerten von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts zugeordnet. Die Planung darf die Entwicklungsmöglichkeit des Hotels nicht unverhältnismäßig einschränken. Durch die Zuordnung der Gebietsart WA wird bis zum Erreichen der Immissionsrichtwerte eine Pegelreserve bis 12 dB(A) am Tag und bis 3 dB(A) in der Nacht vorgehalten, die der Entwicklung des Hotelstandortes zur Verfügung steht.

Im Rahmen einer Abwägung ist der Gebietsstatus der Bauflächen unter Berücksichtigung des Hotelstandortes und dessen Entwicklungsmöglichkeit, aber auch unter Beachtung der in der Nachbarschaft entstandenen Nutzungen so festzulegen, dass Lärmkonflikte vermieden werden. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wurde die Gebietszuordnung gemäß den Ergebnissen des Schallgutachten angepasst (s. Abb. 7).

2.1.2.3 Passiver Schallschutz gegenüber Verkehrslärm

Zum Schutz gegen Außenlärm sind die in der DIN 4109-1:2018-01 festgelegten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen zu beachten. Zur Bemessung des baulichen Schallschutzes wird das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen auf Basis des maßgeblichen Außen-lärmpegels La ermittelt.

Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß ergibt sich dabei aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel abzüglich eine Korrekturwertes für die zu schützende Raumnutzung nach Gleichung (6)

der DIN 4109-1:2018-01:

$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$

mit $R'_{w,ges}$ *gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile in dB*

L_a *maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 in dB(A)*

$K_{Raumart}$ *= 25 dB für Bettenräume in Krankenstationen und Sanatorien,*

$K_{Raumart}$ *= 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches,*

$K_{Raumart}$ *= 35 dB für Büroräume und Ähnliches.*

Es gelten folgende Mindestanforderungen:

$R'_{w,ges} = 35$ dB *für Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien*

$R'_{w,ges} = 30$ dB *für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume u.ä.*

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von $R'_{w,ges} > 50$ dB *sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.*

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ *sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche des Raumes* S_S *zur Grundfläche des Raumes* S_G *nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, Pkt. 4.4.1.*

Zur Bestimmung des maßgeblichen Außenlärmpegels werden die Lärmbelastungen in der Regel berechnet. Der maßgebliche Außenlärmpegel ergibt sich für den Tag aus dem zugehörigen Beurteilungspegel (06:00 bis 22:00 Uhr) oder, sofern der Beurteilungspegel nachts weniger als 10 dB(A) gegenüber dem Tageswert absinkt, für die Nacht aus dem zugehörigen Beurteilungspegel (22:00 bis 06:00 Uhr) unter Berücksichtigung eines um 10 dB(A) erhöhten Beurteilungspegels zum Schutz des Nachtschlafes (dies gilt für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden). Maßgeblich ist die Lärmbelastung derjenigen Tageszeit, bei der sich die höheren Anforderungen ergeben.

Bei Verkehrslärmimmissionen sind die Beurteilungspegel rechnerisch zu ermitteln, wobei zur Bildung des maßgeblichen Außenlärmpegels 3 dB(A) zu addieren sind. Da in der Regel für Schienen- und Straßenverkehrslärm die gleichen Beurteilungskriterien gelten, sich diese jedoch in ihrer spektralen Verteilung unterscheiden, sind die Beurteilungspegel des Schienenverkehrs gem. DIN 4109-2:2018-01 pauschal um 5 dB(A) zu mindern.

Bei Gewerbelärmimmissionen sind mindestens die gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Beurteilungszeitraum Tag heranzuziehen. Werden die Immissionsrichtwerte überschritten, sind die errechneten Beurteilungspegel (tatsächliche Geräuschimmission) zu berücksichtigen. Bei der Bildung des maßgeblichen Außenlärmpegels sind zu den errechneten Mittelungspegeln 3 dB(A) zu addieren.

Ergibt sich die vorhandene Geräuschimmissionssituation als Überlagerung mehrerer gleich- oder verschiedenartiger Quellen, so berechnet sich der resultierende Außenlärmpegel als energetische Summe der einzelnen maßgeblichen Außenlärmpegel. Der Zuschlag von 3 dB(A) ist dabei nur einmal zu berücksichtigen.

In den Anlage A4.1 und A4.2 der Schalluntersuchung sind die maßgeblichen Außenlärmpegel für den Tag- und Nachtzeitraum dargestellt. Im nördlichen und nordöstlichen Teil der Plangebiete Nr. 43B (und Nr. 43A), wo die Straßenverkehrsanteile der Bahnhofstraße den Außenlärmpegel prägen, entstehen im Nachtzeitraum die höheren Anforderungen an den baulichen Schallschutz. Im südlichen und südwestlichen Teil der Plangebiete wird der Außenlärmpegel durch die Geräuschanteile der Kleinbahn bestimmt. Da deren Betrieb auf den Tagzeitraum beschränkt ist, entstehen dort die höheren Anforderungen im Tagzeitraum.

Im Plangebietes Nr. 43B entstehen an der nördlichen Seite im Nachtzeitraum maßgebliche Außenlärmpegel bis 65 dB(A). Im Bereich der Kleinbahntrasse wirken im Tagzeitraum Außenlärmpegel bis 60 dB(A) ein. Für die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen in Wohnungen ergeben sich somit gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße R´w,ges bis 35 dB.

Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis

- bei offener Bebauung um 5 dB(A),

- bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.

2.1.2.4 Zusammenfassung Verkehrslärmimmissionen

Im Plangebiet des B-Planes Nr. 43B entstehen die höchsten Verkehrslärmimmissionen im nördlichen Teil der Baufläche WR an der östlichen Grenze des Plangebietes. An den zur Kleinbahntrasse orientierten Immissionsorten werden die Orientierungswerte für reine Wohngebiete von 50 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts teilweise bis 11 dB(A) am Tag und bis 12 dB(A) in der Nacht überschritten.

Östlich und westlich der zur Kleinbahntrasse gelegenen Bauflächen WR wurden für die Verkehrslärmimmissionen Beurteilungspegel Tag bestimmt, die bis 9 bzw. bis 7 dB(A) über dem Orientierungswert von 50 dB(A) liegen. Im Nachtzeitraum wird mit Ausnahme vom IO8.6 der Orientierungswert Nacht eingehalten. Im Bereich von IO8.6 wird mit einem Beurteilungspegel Nacht von 41 dB(A) der Orientierungswert um 1 dB(A) überschritten. Die Pegelunterschiede zwischen Tag- und Nachtzeitraum sind darauf zurückzuführen, dass im Nachtzeitraum die Kleinbahn nicht betrieben wird.

2.1.2.5 Zusammenfassung Gewerbelärm

Die für den Gewerbelärm berechneten Beurteilungspegel sind in der Anlage A3.2 der Schalluntersuchung tabellarisch aufgeführt (s. Anhang). An den schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld des Hotelstandortes wurden Beurteilungspegel bestimmt, die im Tagzeitraum den Immissionsrichtwert um mindestens 9 dB(A) unterschreiten. Im Nachtzeitraum wird der Immissionsrichtwert von 40 dB(A) mindestens um 1 dB(A) unterschritten.

Innerhalb des Plangebietes Nr. 43B sind im Umfeld des Hotelstandortes Nutzungen im Innenbereich gemäß §34 BauGB entstanden. Der Schutzanspruch orientiert sich an der vorhandenen Nutzung. Zur Beurteilung der Gewerbelärmimmissionen wurden die für allgemeine Wohngebiete geltenden Immissionsrichtwerten von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts herangezogen.

Damit durch die Planung keine Lärmkonflikte entstehen, wurde es im Laufe des Verfahrens notwendig, die in der Entwurfsplanung vorgesehene Gebietsnutzung WR (reines Wohngebiet) teilweise durch die Gebietsnutzung WA (allgemeines Wohngebiet) zu ersetzen (s. Abb. 9).

In den Tabellen der Anhänge A3.1 (Verkehrslärm) und A3.2 (Gewerbelärm) sind die Immissionsorte, bei denen die Gebietsarten von WR zu WA geändert wurden, gelb hinterlegt.

Mit der empfohlenen Gebietszuordnung werden für den Gewerbelärm Beurteilungspegel bestimmt, die bis 12 dB(A) am Tag und bis 3 dB(A) in der Nacht unterhalb der Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete liegen. Die Pegelreserve bis zum Erreichen der Immissionsrichtwerte steht der Entwicklung des Hotelstandortes zur Verfügung.

2.1.2.6 Zusammenfassung Lärmschutzmaßnahmen gegenüber Verkehrslärm

Im Bereich der Bahnhofstraße wurden für den Verkehrslärm Beurteilungspegel bestimmt, die Werte der grundrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle für Wohngebiete von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts erreichen und teilweise überschreiten. Zur Verminderung der Verkehrslärmimmissionen sind bauliche Maßnahmen, wie lärmmindernde Straßendeckschichttypen allein nicht ausreichend. Um die Beurteilungspegel unterhalb der grundrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle für Wohngebiete abzusenken, sind straßenverkehrsrechtliche Regelungen, wie die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h erforderlich.

Die Entscheidung über Geschwindigkeitsbeschränkungen für Straßen aus Lärmschutzgründen trifft die zuständige Straßenverkehrsbehörde auf Grundlage von §45 STVO. Die Festsetzung einer Geschwindigkeitsbegrenzung ist auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und damit im Bebauungsplan nicht möglich.

2.1.2.7 Zusammenfassung Lärmschutzmaßnahmen gegenüber Gewerbelärm

Durch die Gebietsart WA wird bis zum Erreichen der Immissionsrichtwerte eines WA-Gebietes eine Pegelreserve bis 12 dB(A) am Tag und bis 3 dB(A) in der Nacht vorgehalten, die der Entwicklung des Hotelstandortes zur Verfügung steht.

Für einen geplanten Restaurantbetrieb am Hotelstandort ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht die Verträglichkeit gegenüber den umliegenden Nutzungen im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

Veranstaltungen auf dem Gelände des Hotels sind aus immissionsschutzrechtlicher Sicht aufgrund der in der Nachbarschaft entstehenden Geräuscheinwirkung ausschließlich im Rahmen der Bedingungen für seltene Ereignisse im Sinne der TA – Lärm bzw. der Freizeitlärm-Richtlinie MV zulässig. Zur Einhaltung des Immissionsrichtwertes für seltene Ereignisse von 70 dB(A) tags am maßgebenden Immissionsort muss die Gesamt-Schalle-mission der Beschallungsanlage auf LWA ≤ 98 dB begrenzt werden.

2.1.3 Grünordnung

Angesichts der bereits erfolgten Bebauung sowie des flächendeckend bestehenden Baurechts nach § 34 BauGB können werden keine Grünordnungsmaßnahmen formuliert. Allgemein gilt, dass die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke nach § 8 Abs. 1 LBauO M-V wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen sind, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Der Schutz von Einzelbäumen ist bereits durch die Baumschutzsatzung (Satzung zum Schutz des Bestandes an Bäumen und Gehölzen) sowie § 18 NatSchAG gewährleistet, so dass sich ergänzende planungsrechtliche Festlegungen erübrigen. Gemäß *Baumschutzsatzung* sind Bäume vor allem zur Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts aus allgemeinen naturschutzfachlichen Gründen zu erhalten. Mit Erhaltungsgebot belegt werden daher nur solche Bäume, denen entweder als für das Straßenbild prägende eine besondere städtebauliche Bedeutung zuzuschreiben ist, oder die dem gesetzlichen Baumschutz unterliegen.

2.2 Flächenbilanz

Das Plangebiet ist vollständig bebaut und als Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortes nach § 34 BauGB anzusprechen.

Angesichts der spezifischen Planungsziele (Sicherung der Wohnfunktion) werden keine

Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen, es gilt weiterhin das Einfügegebot des § 34 BauGB.

Nutzung	Größe Planung	Anteil
Reine Wohngebiete	25.248 m²	%
Allgemeine Wohngebiete	16.693 m²	%
Verkehrsflächen mit Verkehrsgrün	4.739 m²	%
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	914 m²	%
Eisenbahnflächen	2391 m²	%
Grünfläche	843 m²	%
Geltungsbereich	**50.828 m²**	**100%**

2.4 Erschließung

2.4.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die anliegenden Straßen erschlossen (*Rabenstraße, Bahnhofstraße, Granitzhof*). Die Straßen sind hergestellt und verkehrsrechtlich gewidmet.

2.4.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist hinsichtlich der Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung erschlossen.

Die Trinkwasserversorgung aller bebauten Grundstücke im Plangebiet erfolgt über die öffentlichen Anlagen des ZWAR. Neubauten sind dementsprechend an die öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen anzuschließen.

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist Abwasser gemäß § 39 Landeswassergesetz (LWaG). Mit Ausnahme des von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließenden Niederschlagswassers (Träger der Straßenbaulast) unterliegt die Abwasserbeseitigungspflicht der zuständigen Körperschaft (§ 40 Abs.1 und 4 LWaG). In diesem Fall ist der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) Entsorgungspflichtiger.

Grundlegend soll gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserrechtliche Belange entgegenstehen. Wenn mit entsprechendem Gutachten nachgewiesen wurde, dass die dafür erforderlichen örtlichen Voraussetzungen gegeben sind, entfällt gemäß § 40 Abs. 3 Nr. 2 LWaG M-V die Pflicht zur Beseitigung des Niederschlagswassers durch den ZWAR. Dazu ist dann derjenige verpflichtet, bei dem das Niederschlagswasser anfällt. Dies bedarf gemäß § 32 Abs. 4 LWaG M-V der satzungsrechtlichen Regelung im B-Plan.

Die Errichtung von Grundstücksanlagen zur Versickerung, Verrieselung oder Ableitung von Niederschlagswasser bedarf der Anzeige bei der zuständigen unteren Wasserbehörde bzw. deren Genehmigung im Falle der Einleitung in ein öffentliches Gewässer.
In der *Bahnhofstraße* befindet sich ein öffentlicher Regenwasserkanal. Die angrenzenden Grundstücke sind an diesen angeschlossen. In den übrigen Bereichen des Plangebietes sind keine öffentlichen Niederschlagswasserentsorgungsanlagen vorhanden. Dort erfolgt die Niederschlagswasserentsorgung der Grundstücke, über private Anlagen zur Versickerung bzw. Ableitung.

Im Zusammenhang mit dem fortschreitenden Straßenbau im südlichen Teilabschnitt der Rabenstraße und weiter bis zum Vorflutgraben 6/4 ist es geplant, öffentliche Niederschlagswasserentsorgungsanlagen zu bauen. Damit sollen auch die Voraussetzungen für die öffentliche Erschließung

der südlichen Grundstücke im Plangebiet und der süd-östlichen Grundstücke im B-Plangebiet Nr. 43B „Quartier an der Kleinbahn - Süd" sowie den angrenzenden B-Plangebieten Nr. 32 „Wohnbebauung Rabenstraße - Hangbebauung" und Nr. 37 „Rabenstraße 11" geschaffen werden.

Die Löschwasserversorgung kann über die sich im Umfeld des Plangebietes befindlichen drei Hydranten in der *Bahnhofstraße* (Hy-Nr. 05017, 05019 und 05020) erfolgen, über die jeweils maximal 96,00 m³/h Löschwasser bereitgestellt werden.

Der Aufbau einer *Breitbandinfrastruktur* im Ostseebad Binz ist nicht Bestandteil derzeit bestehender Förderaufrufe. Ob der für den Ausbau zuständige Zweckverband (ZWAR) hier in Zukunft tätig wird, ergibt sich aus den diesbezüglich weiterführenden politischen Entscheidungen und Planungen, die derzeit noch nicht konkret absehbar sind.

Das Plangebiet ist gemäß Konzessionsvertrag durch Anlagen des Versorgungsunternehmens EWE AG (Energieversorgung Weser Ems AG) erschlossen.

Im Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen des Energieversorgungsunternehmens E.ON edis. Die Leitungsführungen sind als Erdkabel ausgeführt.

Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallwirtschaft im Landkreis Vorpommern-Rügen in der aktuellen 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.

3) Auswirkungen

3.1 Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung

Angesichts der genannten Planungsziele sowie des Bestands im Plangebiet sind bei Planung und Abwägung insbesondere folgende städtebauliche Belange nach § 1 BauGB zu berücksichtigen:

- Die *Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile:* Mit der Planung soll die weitere bauliche Entwicklung des bestehenden Wohngebiets in geordnete Bahnen gelenkt werden. Dabei soll die Wohnfunktion gegenüber einer schleichenden Umstrukturierung in Richtung eines Feriengebiets gesichert werden.
- Den *Wohnbedürfnissen der Bevölkerung* ist nicht zuletzt vor dem Hintergrund des hohen Arbeitskräftebedarfs in der Gemeinde Binz eine hohe Stellung zuzumessen. Bestehende Wohngebiete sind daher gegen konkurrierende Nutzungen zu sichern.
- *Gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen* sind angesichts der Lärmbelastung durch die stark befahrene *Bahnhofstraße* (L29) sicherzustellen. Angesichts der Bestandssituation sind städtebauliche Maßnahmen (Vergrößerung der Abstände zur Schallquelle, Lärmschutzwand, Grundrisslösungen) nicht möglich. Der Lärmaktionsplan sieht die Reduzierung der Geschwindigkeit v.a. im Zeitraum nachts vor, wodurch Pegelminderungen von rund 2,4 dB(A) erzielt werden könnten. Planungsrechtlich wird die Verpflichtung zum Selbstschutz (passiver Schallschutz anden Gebäuden nach DIN 4109) festgesetzt.
- Der Planbereich liegt unweit der Schutzgebiete um den Schmachter See. Den *Belangen des Naturschutzes* ist angesichts der bestehenden Bebauung sowie der Zugehörigkeit zum Siedlungsbereich dennoch nur eine eher untergeordnete Bedeutung in der Abwägung einzuräumen. Angesichts der Bestandsorientierung (Sicherung der Gebietscharakteristik) ist die Planung nicht geeignet, sich auf die Anforderungen des Naturschutzes erheblich negativ auszuwirken. Der Abstand der Bebauung zu den Schutzgebieten wird gemäß bestehender örtlicher Prägung beibehalten; das Maß der baulichen Nutzung wird nicht verändert. Für den Baumbestand gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Binz, auf die im Textteil der Satzung (Teil B) hingewiesen wird.

Darüber hinaus sind die privaten Belange auf Eigentumsschutz angemessen in der Abwägung zu berücksichtigen.

3.2 Private Belange

Beim Plangebiet handelt es sich um einen unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB, so dass private Belange umfangreich betroffen sind. Der Innenbereich ist bisher im Rahmen des Einfügegebots nach § 34 BauGB bebaubar. Das bestehende Baurecht unterliegt im Rahmen der Sozialbindung des Eigentums der Eigentumsgarantie des § 14 GG.

Die Anforderungen an den Abwägungsvorgang ergeben sich aus den verfahrensrechtlichen Vorgaben des § 2 (3) BauGB, die sich mit den Anforderungen decken, die die Rechtsprechung aus dem Abwägungsgebot des § 1 (7) BauGB entwickelt hat (BVerwG, Urteile vom 9. April 2008 - 4 CN 1.07 und vom 13. Dezember 2012 - 4 CN 1.11) sowie - materiell-rechtlich - aus § 1 (7) BauGB (vgl. BVerwG, Beschluss vom 30. Juni 2014 - 4 BN 38.13), wonach bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. Das Abwägungsgebot ist verletzt, wenn eine Abwägung überhaupt nicht stattfindet oder in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss, oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, der zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Die für eine Bauleitplanung angeführten beachtlichen Allgemeinbelange müssen umso gewichtiger sein, je stärker die Festsetzungen eines Bebauungsplans die Befugnisse des Eigentümers einschränken oder Grundstücke von einer Bebauung ganz ausschließen. Denn das durch Art. 14

GG gewährleistete Eigentumsrecht gehört in hervorgehobener Weise zu den von der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen (BVerfG, Beschluss vom 19. Dezember 2002 - 1 BvR 1402/01; BVerwG, Urteil vom 1. September 2016 - 4 C 2.15). Daher hat die Gemeinde die Nachteile einer Planung für den Planunterworfenen zu berücksichtigen. Schränkt sie bestehende Baurechte ein, muss sie diese Tatsache und den möglichen Umfang hierfür zu leistender Entschädigungen in die Abwägung einstellen.

Entsprechend der Planungsziele (Sicherung der Wohnnutzung) soll das bestehende Baurecht grundsätzlich nicht erheblich eingeschränkt werden. Nicht zuletzt vor dem Hintergrund der im Plangebiet genehmigten Nutzungen sowie des bestehenden Baurechts nach § 34 BauGB wird der Festsetzungsumfang dabei strikt auf die zu sichernden Planungsziele begrenzt (einfacher Bebauungsplan). Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ, Geschossigkeit oder Gebäudehöhe) werden keine planungsrechtlichen Festlegungen getroffen, so dass mögliche Entwicklungsspielräume erhalten bleiben. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung gilt weiterhin das Einfügegebot des § 34 BauGB. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden bestandsorientiert festgesetzt.

Durch die getroffenen Festsetzungen wird die Wohnfunktion gegenüber einer schleichenden Umnutzung in Richtung eines Feriengebiets gesichert; touristisch genutzte Gebäude werden sowohl im reinen sowie allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen, da in diesem Fall die Gebietscharakteristik, d.h. die Prägung durch das Wohnen nur noch durch einen gänzlichen Ausschluss der touristischen Nutzung auf den Nachbargrundstücken gesichert werden könnte und folglich nur wenige Eigentümer von einer Ausnahmeregelung profitieren können.

Für genehmigte Nutzungen besteht Bestandsschutz. Ein Eingriff in eine ausgeübte Nutzung nach § 42 (4) BauGB wird nicht stattfinden, da die Nutzung im Rahmen der Baugenehmigung auch zukünftig ohne Einschränkungen zulässig ist, auch wenn das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entspricht. Voraussetzung für den Bestandsschutz ist jedoch, dass die ausgeübte Nutzung auch baurechtlich genehmigt wurde.

Die genehmigte Nutzung muss der Baugenehmigung eindeutig zu entnehmen sein. Dies gilt auch für gemischt genutzte Gebäude: Nach OVG Greifswald (Urteil vom 30.04.2015 – 3 M 116/14) hat „die Zuordnung der Nutzungsarten der Baunutzungsverordnung … für jede einzelne Nutzungseinheit gesondert [zu erfolgen]. Dies gilt unabhängig davon, dass die Baunutzungsverordnung teilweise die Bezeichnung von Nutzungsarten mit dem Begriff des Gebäudes verbindet.“ Der Aufenthalt in Ferienwohnungen ist kein Wohnen im Sinne der Baunutzungsverordnung (BVerwG, Urteil vom 18.10.2017 - 4 C 5.16). Bei einer Genehmigung als Wohngebäude ohne weitergehende qualifizierende Angabe (z.B. Wohngebäude zur Ferienwohnnutzung) ist eine touristische Nutzung durch wechselnde Nutzer unzulässig, da es in diesem Fall typischerweise an der auf Dauer angelegten Häuslichkeit fehlt, die Grundvoraussetzung der Wohnnutzung ist (OVG Greifswald, Urteil vom 19.02.2014 – 3 L 212/12).

Auch wenn ein entsprechendes Problembewusstsein für die Anforderungen an die Bestimmtheit einer Baugenehmigung bei vielen Bauherren erst in den letzten Jahren entstanden ist, ist die Unterscheidung der Nutzungsarten gemäß der in der BauNVO benannten Begriffe seit langem Praxis. Bereits 1984 unterschied das BVerwG auch zwischen kurzfristig vermieteten möblierten Wohnungen und Betrieben des Beherbergungsgewerbes (Urt. v. 07.09.1984 - 4 N 3/84): „Vieles spricht dafür, dass bereits die Nutzung "Betriebe des Beherbergungsgewerbes" nicht die allgemeine Wohnnutzung (einschließlich der Nutzung als Zweitwohnung) und nicht die Ferienwohnung im Sinne des § 10 Abs. 4 BauNVO umfasst, weil die Baunutzungsverordnung die allgemeine Wohnnutzung und die Ferienwohnnutzung als städtebaulich relevante, eigenständige Nutzungsarten neben der Nutzungsart "Beherbergungsbetriebe" regelt.“ Von der Möglichkeit einer Austauschbarkeit der Nutzungen konnte daher zu keinem Zeitpunkt ausgegangen werden.

Nach dem Kenntnisstand der Gemeinde kann festgestellt werden, dass einige der größeren, vorwiegend oder gänzlich touristisch genutzten Appartementhäuser zweifelsfrei als Wohngebäude genehmigt wurden. Für die ausgeübte Ferienwohnnutzung besteht damit kein Bestandsschutz. Allgemein

hat das OVG Greifswald hierzu ausgeführt (Urteil 3K253/15 vom 4. April 2017): „Es ist feststehende Rechtsprechung, dass die Planungsbehörde bei der Abwägung diejenigen privaten Belange außer Acht lassen darf, die nicht schutzwürdig sind. Hierzu sind alle Positionen zu zählen, denen der Schutz durch die Rechtordnung versagt ist. Eine Grundstücksnutzung, die nicht genehmigt ist und auch nicht genehmigt werden kann, da sie dem materiellen Baurecht widerspricht, braucht die Planungsbehörde – von Ausnahmen abgesehen (z.B. Duldung) – nicht in ihre planerischen Erwägungen miteinzubeziehen, auch wenn offensichtlich ist, dass sich das Planvorhaben nachteilig auf sie auswirkt (vgl. BVerwG, Beschluss vom 20. Oktober 1993 – 4B170/93)“.

Nach allgemeiner Auffassung kann neben den genehmigten oder genehmigungsfähigen Bauten und Nutzungen zur Eigenart der näheren Umgebung auch eine Bebauung prägend beitragen, die in einer Weise geduldet wird, die erkennen lässt, dass sich die zuständigen Behörden mit ihrem Vorhandensein abgefunden haben (BVerwG, Urteile vom 14. September 1992 - 4 C 15.90). Das Vorliegen von auf Dauer geduldeten Nutzungen wurde durch die Gemeinde jedoch geprüft und verneint.

Bestandssichernde Festsetzungen im Sinne § 1 Abs. 10 BauNVO (sog. Fremdkörperregelung) kommen für ungenehmigte Nutzungen nicht in Betracht. Die Möglichkeit, in einem Bebauungsplan festzusetzen, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von baulichen Anlagen, die durch die Festsetzung eines Baugebiets unzulässig werden, dennoch allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können, bedingt zum einen, dass diese begünstigten Anlagen rechtmäßig errichtet und genutzt werden. Schließlich ist nicht erkennbar, wieso Eigentümer, die von einer erteilten Baugenehmigung abweichen, nachträglich durch Legalisierung des Rechtsverstoßes belohnt werden sollten, während Nachbarn, die sich rechtskonform verhalten, weiterhin ausgeschlossen bleiben sollen. Zum anderen ist zu berücksichtigen, dass die Bereiche mit Sonderregelungen nach § 1 (10) BauNVO nur einen untergeordneten Prozentanteil des gesamten Baugebiets einnehmen dürfen (vgl. Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, U. v. 04. 08. 2017). Dies wäre im vorliegenden Fall angesichts des Umfangs der Fehlnutzung nicht gewährleistet.

Eine Beibehaltung der ungenehmigt ausgeübten Ferienwohnnutzung könnte damit nur bei Genehmigung der Nutzungsänderung erfolgen. Nach BVerwG (Urteil vom 01.03.1989 - 4 B 24.89) ist „von einer Nutzungsänderung im bebauungsrechtlichen Sinne … immer dann auszugehen, wenn die - jeder Art von Nutzung eigene - Variationsbreite der bestehenden Nutzung überschritten wird und wenn ferner durch die Aufnahme dieser veränderten Nutzung bodenrechtliche Belange neu berührt werden können, so dass sich die Genehmigungsfrage unter bodenrechtlichen Aspekten neu stellt.“ Dies ist bei Nutzungsänderung von Wohngebäude in Ferienwohnhaus der Fall, da es sich um bauplanungsrechtlich unterschiedliche, sich gegenseitig ausschließende Nutzungen handelt (vgl. zur Abgrenzung von Wohnen und anderen wohnungsnahen Nutzungen BVerwG B. Urteil vom 25.03.2004 - 4 B 15.04). Bislang wurden keine Anträge auf Nutzungsänderung gestellt.

Die Ermöglichung von Umnutzungsgenehmigungen für Ferienwohnnutzung widerspricht jedoch den erklärten Planungszielen (Sicherung des Wohngebietscharakters sowie der Wohnnutzung). Dabei ist nicht zuletzt die Vorbildwirkung solcher Genehmigungen zu berücksichtigen. Sofern die Gemeinde im Rahmen des Bebauungsplans eine Genehmigungsgrundlage für Umnutzungen schaffen würde, könnten alle (Wohnungs-)Eigentümer davon Gebrauch machen – ungeachtet der derzeitigen Nutzung der jeweiligen Einheit. Im Falle einer Ausnahmeregelung wären nur die schnellsten Antragsteller begünstigt; ein solches bereits im Vorfeld erkennbares Windhundrennen ist aber als ungerecht abzulehnen.

Der Umfang der ungenehmigten Ferienwohnnutzung überschreitet den Umfang der unter Wahrung der Gebietscharakteristik möglichen Ausnahmen noch nicht. Jedoch ist absehbar, dass auf Grund der ökonomisch vorteilhafteren Vermietung als Ferienwohnungen, sich das Verhältnis von Dauerwohnen und Ferienwohnen umkippen und die beabsichtigte Zielstellung der Wohnraumversorgung bzw. die genehmigte Nutzung als dauerwohnraum unterlaufen wird.

Allgemein besteht auch keine Veranlassung, einen durch ungenehmigte Nutzung entstandenen Wertzuwachs zu bewahren. Die Verpflichtung zur Beibehaltung einer genehmigten Wohnnutzung ist auch nicht unverhältnismäßig und bietet Möglichkeiten für eine wirtschaftliche Verwertung des Grundstücks.

Neben der genehmigten Nutzung sind in der Abwägung der privaten Belange auch die bislang zulässigen (d.h. nach § 34 BauGB genehmigungsfähigen) Nutzungen zu berücksichtigen. Welche Nutzungen zum Zeitpunkt der jeweiligen Errichtung der Gebäude genehmigungsfähig gewesen wären, kann heute jedoch nicht mehr eingeschätzt werden und ist für die Bewertung der privaten Belange unerheblich, da aus einem früheren Zustand heraus heute keine Genehmigungen mehr entstehen können. Abzustellen ist bei der Berücksichtigung der privaten Belange im Rahmen der Abwägung damit ausschließlich auf die zum Zeitpunkt der Planaufstellung zulässigen Nutzungen.

Ein gewisser regulierender Eingriff in bislang möglicherweise genehmigungsfähige Nutzungen entspringt dem Planungsziel. Schließlich soll mit der Planung die Wohnfunktion und damit der Gebietscharakter gegenüber einer schleichenden Umnutzung in Richtung eines Feriengebiets gesichert werden. Wie die Entwicklung unbeplanter Innenbereiche sowohl in der Gemeinde Ostseebad Binz als auch allgemein in vielen Urlaubsgebieten regelmäßig zeigt, ziehen erste (ausnahmsweise) Genehmigungen von Ferienwohnungen angesichts des hohen Ertrags einer Ferienwohnungsvermietung regelmäßig weitere Umnutzungen nach sich – zumal eine Umnutzung von Wohnen in Ferienwohnen in der Regel keinerlei bauliche Maßnahmen erfordert.

Lässt man ungenehmigte Nutzungen außen vor, entspricht die Bebauung im WR derzeit einem reinen Wohngebiet im Sinne § 3 BauNVO. In einem faktischen reinen Wohngebiet sind Ferienwohnungen nur als untergeordnete Nutzung in einem Wohngebäude zulässig. Reine Ferienhäuser hingegen sind als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe in reinen Wohngebieten nicht genehmigungsfähig. Mit den Ausweisungen als reines und allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO entspricht die Gemeinde hier dem aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung sich ergebenden Zulässigkeitsmaßstab.

Nach BVerwG Urteil vom 21.03.2002 - 4 C 1.02 ist eine Ausnahme nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig, wenn sie „den Gebietscharakter des allgemeinen Wohngebiets gefährdet und damit gebietsunverträglich ist. Das ist der Fall, wenn das Vorhaben - bezogen auf den Gebietscharakter des allgemeinen Wohngebiets - aufgrund seiner typischen Nutzungsweise störend wirkt. Die Gebietsunverträglichkeit beurteilt sich für § 4 BauNVO in erster Linie nach dem Kriterium der gebietsunüblichen Störung.“ Das dem Wohngebiet immanente "Ruhebedürfnis" ist dabei nicht gleichbedeutend mit einer immissionsschutzrechtlich relevanten Lärmsituation. Es handelt sich um die Vermeidung als atypisch angesehener Nutzungen, die den Charakter einer kollektiven Wohngemeinschaft im Sinne des Gebietscharakters stören.

Grundsätzlich werden ausnahmsweise zulässige Nutzungen häufiger genehmigt werden können, je weniger die beantragte Nutzung den Gebietscharakter des allgemeinen Wohngebiets in Frage stellt. Durch die Vorgabe einer Integration der touristischen Nutzung in Wohngebäude und der Unterordnung unter die Wohnnutzung wird damit nicht nur Nutzungskonflikten vorgebeugt, sondern auch der Kreis der möglichen Nutznießer von Ausnahmen im Sinne aller Eigentümer im Gebiet vergrößert.

Die Sicherung des Gebietscharakters als allgemeines Wohngebiet dient dabei auch den Interessen der Eigentümer, die einen Anspruch auf Abwendung von Nutzungskonflikten haben. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung ist nachbarschützend.

3.3 Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Angesichts des bestehenden Baurechts sind keine erheblichen umweltbezogenen Auswirkungen zu erwarten. Bei Bebauungsplänen ist nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ein Ausgleich für Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren, nicht erforderlich. Der gesamte als Baugrundstück überplante Bereich ist derzeit bereits nach § 34 BauGB fast vollständig bebaut bzw. bebaubar. Der Siedlungsbereich wird nicht vergrößert. Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan nicht festgelegt und ergibt sich aus der Umgebungsbebauung. Die Prüfung der Auswirkungen auf Natur und Umwelt konzentriert sich auf das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das Umfeld.

Von der Planung gehen die folgenden erkennbaren umweltrelevanten Auswirkungen aus:

- *Anlagebedingt Auswirkungen* durch die Überplanung des bereits vollständig bebauten Gebiets sind nicht zu erkennen. Es besteht auch bisher Baurecht nach § 34 BauGB. Eine Verdichtung des Plangebiets über das bisher zulässige Maß wird nicht zugelassen, der (einfache) Bebauungsplan enthält keine Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung.
- *Betriebsbedingte Auswirkungen* sind schon angesichts der bestandsorientierten Planungsziele (Sicherung der ausgeübten Wohnfunktion) nicht zu erwarten.
- *Baubedingte* Auswirkungen werden bei fach- und sachgerechter Ausführung (z.B. Einhaltung der gesetzlich geregelten Zeiten für Baumfällungen, Schutz des Mutterbodens) als nicht erheblich eingeschätzt und können vernachlässigt werden. Da es sich um einen Bereich mit Baurecht nach § 34 BauGB handelt und folglich Baumaßnahmen auch ohne Planung zulässig sind, sind der Planung kausal zuzuschreibende baubedingte Auswirkungen nicht zu erkennen.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich für zusätzliche Versiegelung ist demnach nicht erforderlich, da die Eingriffe bei Maßnahmen der Innenentwicklung bereits als vor der planerischen Entscheidung zulässig anzusehen sind. Ausgenommen von der generellen Befreiung von der Ausgleichsverpflichtung sind geschützte Biotope und sonstige geschützte Landschaftsbestandteile.

Im Plangebiet gilt unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplans der gesetzliche Baumschutz des § 18 NatSchAG M-V sowie die Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Binz, die nach § 2 auch im Geltungsbereich von Bebauungsplänen gilt. Da sich der Status der Grundstücke durch die Planung nicht ändert (Siedlungsbereich, Hausgarten), wirkt sich die Planung nicht auf den Baumschutz aus. Grundstücksübergreifende Gartenflächen werden von der überbaubaren Grundstücksfläche ausgespart.

Nachrichtlich wird der Baumbestand tabellarisch dargestellt:

Nummer	Art1	Art2	Umfang1	Umfang2	Umfang3	Kronendurchmesser
603	Weide		U=0.6			K=5.8
625	Eiche		U=2x0.9			K=7.8
634	Linde		U=0.8			K=5.6
840	Linde		U=0.7			K=4.6
953	Birke		U=0.7			K=5.6
967	Birke		U=0.4			K=4.0
977	Kastanie		U=0.4			K=3.2
1070	Linde		U=0.6			K=3.6
1081	Ahorn		U=0.4			K=4.4
1085	Linde		U=0.5			K=2.8
1086	Linde		U=0.5			K=3.2
1088	Rotbuche		U=1.5			K=7.0
1111	Linde		U=0.7			K=5.4
1520	Weide		U=0.5			K=5.8
1586	Weide		U=0.5			K=5.4
1867	Weide		U=0.4			K=2.4
1882	Weide		U=0.4			K=3.0
3343	Zeder		U=0.6			K=4.8
4315	Ahorn		U=1.2			K=6.6
4316	Ahorn					K=4.6
4317	Stechfichte					K=1.8
4318	Stechfichte					K=2.4

4321	Tanne	U=0.6	K=6.0
4322	Lebensbaum		K=2.4
4323	Lebensbaum		K=1.8
4324	Lebensbaum		K=2.0
4325	Lebensbaum		K=2.6
4326	Hängeweide		K=5.6
4327	Ahorn	U=0.9	K=8.0
4328			
4329	Apfel	U=0.3	K=1.4
4330	Kirsche	U=0.3	K=1.6
4331	Fichte	U=2.0	K=7.0
4332	Apfel	U=0.2	K=0.8
4333	Apfel	U=0.4	K=2.2
4334	Ahorn	U=1.5	K=5.6
4335	Ahorn	U=1.5	K=4.2
4336	Ahorn	U=0.5	K=10.2
4337		U=0.4	K=3.6
4338		U=0.6	K=4.4
4339	Vogelbeere	U=0.5	K=4.4
4340	Vogelbeere	U=0.5	K=4.4
4341	Vogelbeere	U=0.6	K=4.6
4342	Pappel	U=0.8	K=7.2
4343	Kastanie	U=0.3	K=2.0
4344	Vogelbeere	U=0.3	K=4.0
4345	Ahorn	U=1.2	K=5.6
4346	Ahorn	U=0.8	K=6.0
4347	Ahorn	U=0.6	K=5.4
4348	Ahorn	U=0.6	K=4.2
4349	Eiche	U=0.5	K=2.6
4350	Kastanie	U=0.8	K=5.2
4351	Kastanie	U=0.8	K=6.0
4352	Kastanie	U=0.9	K=5.8
4353	Ahorn	U=3x0.4	K=7.0
4354	Birke	U=0.6	K=5.2
4355	Birke	U=0.7	K=5.0
4356	Birke	U=0.7	K=4.8
4357	Kastanie	U=0.5	K=3.2
4358	Lebensbaum		K=2.7
4359	Lebensbaum		K=2.7
4360	Tanne	U=0.3	K=2.7
4361	Ulme	U=0.5	K=5.2
4362	Ulme	U=0.5	K=4.4
4363	Ulme	U=0.5	K=4.0
4364	Ulme	U=0.5	K=4.0
4365	Eiche	U=1.0	K=11.6
4366	Tanne	U=0.8	K=4.2
4367	Flieder		K=3.0
4368	Kirsche		K=3.8
4369	Flieder		K=3.6
4371	Kirsche	U=0.5	K=5.4
4393			
4394			
4395			

4396			
4528	Ahorn	U=0.3	K=2.7
4529	Kirschpflaume	U=0.3	K=4.2
4530	Lebensbaum		K=2.0
4531	Eiche	U=1.2	K=7.8
4532	Rotbuche	U=0.7	K=3.0
4533	Walnuss	U=0.3	K=5.6
4534	Eibe		K=2.2
4535	Eibe		K=2.2
4536	Essigbaum	U=0.5	K=4.6
4538	Weide		K=5.0
4539	Eiche	U=1.9	K=11.4
4540	Tanne		K=2.2
4542		U=0.5	K=4.2
4544	Weide	U=0.5	K=3.2
4547	Kirsche	U=0.4	K=3.6
4550	Apfel	U=0.5	K=3.4
4551	Kirsche	U=0.5	K=5.4
4552	Kastanie	U=0.4	K=4.8
4553	Walnuss	U=1.9	K=12.6
4554	Weide		K=9.4
4555	Apfel	U=1.0	K=4.8
4556	Apfel	U=0.8	K=6.4
4557	Apfel	U=2x0.5	K=4.6
4558	Kirsche	U=0.5	K=3.4
4559			K=3.4
4560			K=2.0
4561	Linde		K=4.0
4562	Kirsche	U=0.5	K=4.2
4563	Apfel	U=0.3	K=2.0
4564	Apfel	U=0.5	K=3.6
4585			
4588	Kirsche		K=4.6
4589	Apfel	U=0.5	K=2.4
4591	Apfel	U=0.4	K=3.6
4592	Kirsche	U=0.9	K=5.2
4593	Lebensbaum		K=2.6
4594	Lebensbaum		K=4.6
4595	Kirschpflaume		K=4.6
4596		U=0.3	K=2.4
4597	Schneeball	U=0.2	K=3.4
4598	Schneeball	U=0.2	K=2.8
4599	Pfirsich	U=0.3	K=6.0
4600	Apfel	U=0.4	K=2.8
4601	Haselnuss		K=6.8
4602	Kirschpflaume	U=2x0.3	K=2.4
4603	Apfel	U=0.4	K=2.6
4604	Flieder		K=4.4
4606	Kirschpflaume	U=0.5	K=3.6
4607	Apfel	U=0.6	K=1.2
4608	Magnolie		K=2.4
4609	Kirsche	U=0.7	K=5.4
4611	Apfel	U=1.0	K=5.4

4613	Kirsche	U=0.9		K=5.6
4614	Japanische Blütenkirsche	U=0.7		K=5.4
4615	Japanische Blütenkirsche	U=0.9		K=5.6
4616	Kirschpflaume	U=0.1		K=1.4
4617	Kirsche	U=4x0.3		K=3.6
4618	Fichte			K=3.4
4619	Lebensbaum			K=2.8
4620	Lebensbaum			K=2.4
4621	Fichte			K=1.2
4622	Lebensbaum			K=1.6
4623				
4624	Tanne	U=0.5		K=2.6
4626	Tanne	U=0.4		K=2.8
4627	Tanne	U=0.4		K=2.4
4628	Tanne	U=0.5		K=2.6
4629	Tanne	U=0.4		K=2.8
4630	Tanne	U=0.4		K=2.2
4631	Tanne	U=0.4		K=1.8
4632	Tanne	U=0.3		K=2.2
4633	Apfel	U=0.6		K=3.6
4634	Apfel	U=0.6		K=4.0
4635	Apfel	U=0.7		K=4.0
4636	Kirschpflaume	U=4x0.3	U=0.5	K=4.6
4637	Ahorn	U=1.0		K=6.6
4638		U=0.4		K=2.8
4639	3xSchneeball			K=1.6
4640				
4641				
4642	Lebensbaum			K=1.8
4643	Fichte	U=0.5		K=2.8
4644	Lebensbaum	U=2x0.7	U=0.4	K=6.4
4646	Apfel	U=0.4		K=3.0
4659	Apfel	U=0.3		K=3.2
4670	Chilenische Araukarie	U=2x0.6		K=3.2
4672	Gemeiner Wacholder	U=2x0.4	U=0.2	K=5.4
4673	Ahorn	U=0.3		K=3.0
4713	Weißdorn			K=6.0
4714	Weißdorn	U=0.3		K=4.4
A009	Ulme	U=0.8		K=7.0
A010	Ulme	U=0.5		K=4.0
A011	Ulme	U=0.8		K=5.0
A012	Vogelkirsche	U=0.5		K=5.0
A013	Vogelkirsche	U=0.7		K=6.0
A028	Kirsche	U=1.3		K=6.0
A040	Ahorn	U=0.9		K=8.0
A041	Ahorn	U=0.9		K=8.0
A042	Ahorn	U=0.9		K=8.0
A043	Pappel	U=2x0.7		K=6.0
A044	Pappel	U=1.0		K=6.0
A045	Pappel	U=0.7		K=6.0
A046	Pappel	U=0.6		K=6.0
A047	Pappel	U=0.3		K=6.0

A048	Pappel	U=0.9		K=6.0
A049	Pappel	U=0.3		K=4.0
A050	Pappel	U=0.3		K=4.0
A051	Pappel	U=0.5		K=4.0
A052	Pappel	U=0.8		K=6.0
A059	Pappel	U=0.8		K=8.0
A060	Pappel	U=0.6		K=6.0
A061	Pappel	U=2x0.8		K=6.0
A062	Pappel	U=0.5		K=6.0
A063	Vogelbeere	U=0.8	U=2.0	K=8.0
A064	Ahorn	U=0.9		K=8.0
A065	Ahorn	U=0.9		K=8.0
A066	Ahorn	U=0.9		K=8.0

Da angesichts der Innenbereichslage und auf Grund der Planungsziele keine der Planung kausal zuzurechnenden Auswirkungen zu erkennen sind, erübrigen sich vertiefende Betrachtungen der Schutzgüter.

Ostseebad Binz, Mai 2025

Vorlagenummer: BV/25/271
Vorlageart: Beschlussvorlage
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Beschlussvorlage zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5 "Campingplatz Meier - Prora"

hier Aufstellungsbeschluss

Datum: 04.06.2025
Federführend: Planen und Bauen
Antragsteller/in:

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt (Vorberatung)	18.06.2025	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	30.06.2025	Ö
Gemeindevertretung Ostseebad Binz (Entscheidung)	10.07.2025	Ö

Beschlussvorschlag

1. Die Gemeindevertretung beschließt in ihrer Sitzung am 10.07.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 "Campingplatz Meier - Prora" der Gemeinde Ostseebad Binz
2. Das Planverfahren ist gemäß § 3 Abs. 1 und 2 sowie § 4 Abs. 1 und 2 BauGB durchzuführen

Begründung

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans ist die zukunftsorientierte Entwicklung und nachhaltige Modernisierung des Campingplatzes. Die Planung dient insbesondere folgenden Zwecken:

- **Verbesserung der Infrastruktur**: Der aktuelle Zustand des Campingplatzes entspricht nicht mehr den heutigen technischen und funktionalen Anforderungen. Insbesondere die Infrastruktur ist veraltet und bedarf umfassender Modernisierung. Geplant sind: Die Erneuerung und Erweiterung der Strom- und Wasserversorgung, um eine stabile und leistungsfähige Versorgung für alle Stellplätze sicherzustellen. Die Erweiterung und Optimierung der Parkflächen sowie der internen Zufahrtswege, um einen reibungslosen Verkehr auf dem Gelände zu ermöglichen und Engpässe zu vermeiden.
- **Anpassung an veränderte Bedürfnisse der Camper**: Das Freizeit- und Reiseverhalten hat sich in den letzten Jahren deutlich verändert. Moderne Camper stellen höhere Ansprüche an Komfort, Technik und Raumangebot. Um diesen Entwicklungen Rechnung zu tragen, sind folgende Maßnahmen geplant: Vergrößerung und Umstrukturierung der Stellflächen für Wohnwagen und Caravans, insbesondere für größere Fahrzeuge. Erweiterung der Versorgungseinrichtungen durch zusätzliche Strom- und Wasseranschlüsse an den Stellplätzen. Ausbau der sanitären Anlagen, insbesondere durch mehr

Duschen, Waschgelegenheiten und barrierefreie Einrichtungen.

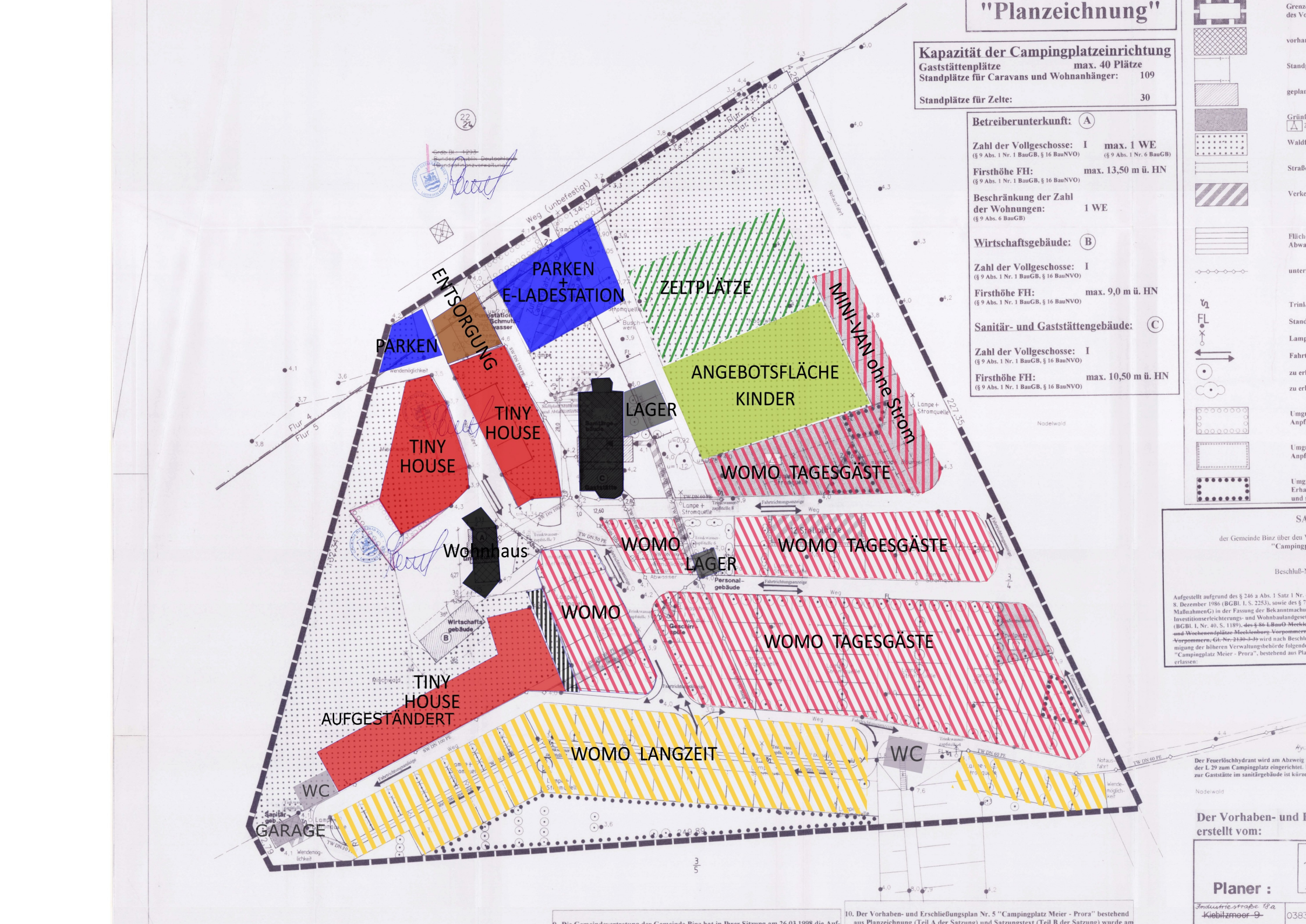
- **Erhöhung von Sicherheit und Komfort**: Ein wesentliches Ziel der Planung ist die Erhöhung der Aufenthaltsqualität und der Sicherheit auf dem Campingplatz. Dazu sollen unter anderem folgende Maßnahmen umgesetzt werden: Installation eines modernen Kamera-Überwachungssystems zur Prävention von Diebstahl und Vandalismus. Verbesserung der Beleuchtung entlang der Wege, Straßen und Gemeinschaftsbereiche sowie eine optimierte Verkehrsführung innerhalb des Platzes. Ausbau der Erste-Hilfe- und Notrufeinrichtungen (z.B. Notrufstationen, Defibrillatoren), um in Notfällen schneller reagieren zu können.
- **Schutz der Umwelt und der natürlichen Ressourcen**: Die Weiterentwicklung des Campingplatzes soll im Einklang mit Umwelt- und Naturschutz erfolgen. Nachhaltigkeit spielt dabei eine zentrale Rolle. Geplant sind unter anderem: Einrichtung von Regenwassersammelanlagen, um Ressourcen zu schonen und das gesammelte Wasser für die Platzpflege zu nutzen. Optimierung der Abwasserbehandlung, um Umweltbelastungen zu minimieren. Erweiterung von Grünflächen und gezielte Neupflanzungen, um das Mikroklima zu verbessern, Lebensräume für Tiere zu schaffen und die Aufenthaltsqualität zu erhöhen.
- **Steigerung der Wirtschaftlichkeit und Attraktivität**: Eine zukunftsfähige Weiterentwicklung des Campingplatzes ist auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten notwendig. Ziel ist es, die Einnahmesituation langfristig zu verbessern und den Standort touristisch zu stärken. Maßnahmen sind u.a.: Erweiterung der Übernachtungskapazitäten durch neue Stellplätze und ggf. ergänzende Mietunterkünfte (z.B. Tiny Houses). Verbesserung der Gastronomie- und Freizeitangebote auf dem Platz, um auch bei längeren Aufenthalten attraktive Anreize zu bieten. Ausbau der Marketing- und Werbemaßnahmen, um die Sichtbarkeit des Campingplatzes überregional zu erhöhen und neue Zielgruppen anzusprechen.

Finanzielle Auswirkungen

Einnahmen	Ja/Nein	Mittel stehen zur Verfügung	Ja/Nein
haushaltsmäßige Berührung	Ja/<u>Nein</u> Kosten werden auf Antragsteller umgelegt	Mittel stehen nicht zur Verfügung	Ja/Nein
Bemerkungen:			

Anlage/n

1 - Flächenkonzeption (öffentlich)


"Planzeichnung"
Kapazität der Campingplatzeinrichtung
Gaststättenplätze max. 40 Plätze
Standplätze für Caravans und Wohnanhänger: 109
Standplätze für Zelte: 30
Betreiberunterkunft: A
Zahl der Vollgeschosse: I max. 1 WE
Firsthöhe FH: max. 13,50 m ü. HN
Beschränkung der Zahl der Wohnungen: 1 WE
Wirtschaftsgebäude: B
Zahl der Vollgeschosse: I
Firsthöhe FH: max. 9,0 m ü. HN
Sanitär- und Gaststättengebäude: C
Zahl der Vollgeschosse: I
Firsthöhe FH: max. 10,50 m ü. HN
PARKEN + E-LADESTATION
ENTSORGUNG
PARKEN
ZELTPLÄTZE
MINI-VAN ohne Strom
ANGEBOTSFLÄCHE KINDER
LAGER
TINY HOUSE
TINY HOUSE
WOMO TAGESGÄSTE
Wohnhaus
WOMO LAGER
WOMO TAGESGÄSTE
WOMO
WOMO TAGESGÄSTE
TINY HOUSE AUFGESTÄNDERT
WOMO LANGZEIT
WC
WC
GARAGE
Planer :

Vorlagenummer: BV/25/281
Vorlageart: Beschlussvorlage
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Beschlussvorlage über das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag:

„Sanierung und Neubau einer ehem. Werkstatt zur Nutzung von Einzelhandel und Mitarbeiterwohnen – Vierte Straße 1, 3“

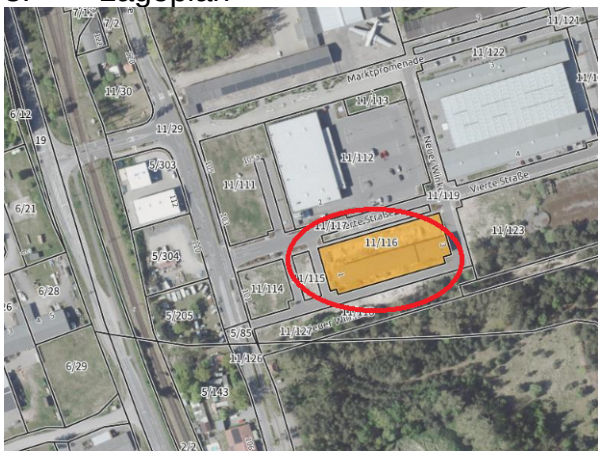
hier: Antrag auf Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 23B „Block IV Südwest“ der Gemeinde Ostseebad Binz (Art der baulichen Nutzung)

Datum: 11.06.2025
Federführend: Planen und Bauen
Antragsteller/in:

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt (Vorberatung)	18.06.2025	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	30.06.2025	Ö
Gemeindevertretung Ostseebad Binz (Entscheidung)	10.07.2025	Ö

Beschlussvorschlag
Die Gemeindevertretung beschließt in ihrer Sitzung am 10.07.2025 im Rahmen des Bauantrages: „Sanierung und Neubau einer ehem. Werkstatt zur Nutzung von Einzelhandel und Mitarbeiterwohnen – Vierte Straße 1, 3“ das gemeindliche Einvernehmen zu einer Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 23B „Block IV Südwest“ der Gemeinde Ostseebad Binz (Art der baulichen Nutzung) zu erteilen.

Begründung
Angaben zur örtlichen Lage:
1. Vierte Straße 1, 3
2. Bebauungsplan Nr. 23B „Block IV Südwest“
3. Lageplan



Das Vorhaben befindet sich im Bereich des Bebauungsplans Nr. 23B „Block IV

Südwest“ der Gemeinde Ostseebad Binz. Der Antragssteller beabsichtigt die Errichtung von 19 Wohnungen für Mitarbeiter des Sondergebietes „Tourismus“ im Speziellen des im Block IV ansässigen „Mariandl am Meer“ (9 Wohnungen) und weiteren Betrieben der näheren Umgebung (10 Wohnungen).
Der Bauherr begründet seinen Antrag auf Befreiung wie folgt:

„Das oben benannte Bauvorhaben liegt im rechtskräftig festgelegten Bebauungsplan Nr. 23B-1 "Block IV Südwest" der Gemeinde Ostseebad Binz und ist Teil der bestehenden Bebauung des ehemaligen "KdF" - Seebades Prora verbunden mit den Bauten der nachfolgenden Nutzung durch die Streitkräfte der ehemaligen DDR.
Im Zuge der Aufstellung der Bauleitplanung wurden den Sondergebieten verschiedene Nutzungen zugesprochen. Das aktuelle Bauvorhaben soll im Sondergebiet „Zentrum Prora“ entstehen. Es wurde festgeschrieben, dass eine Ausnahmenutzung für „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Sondergebiet zugeordnet sind“ zugelassen werden kann. Abweichend zur festgeschriebenen Ausnahmenutzung sollen 19 Wohnungen für Mitarbeiter des Sondergebietes „Tourismus“ im Speziellen des im Block IV ansässigen „Mariandl am Meer“ (9 Wohnungen) und weiteren Betrieben der näheren Umgebung (10 Wohnungen) entstehen. Die Wohnungen werden als Einzimmerapartments mit kleiner Kochecke konzipiert. Weiterhin stehen den Mietern Gemeinschaftsräume (Gemeinschaft A+B mit Loggia, Wellness und Fitness) zur Verfügung.“

Beurteilung der Verwaltung
Das zur Genehmigung beantragte Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23B „Block IV Südwest“ der Gemeinde Ostseebad Binz.
Das Vorhaben liegt im Bereich des SO „Zentrum Prora“.

In der textlicher Festsetzung Teil B ist folgende Festsetzung getroffen:
Ausnahmsweise können zugelassen werden:
-Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Sondergebiet zugeordnet sind.

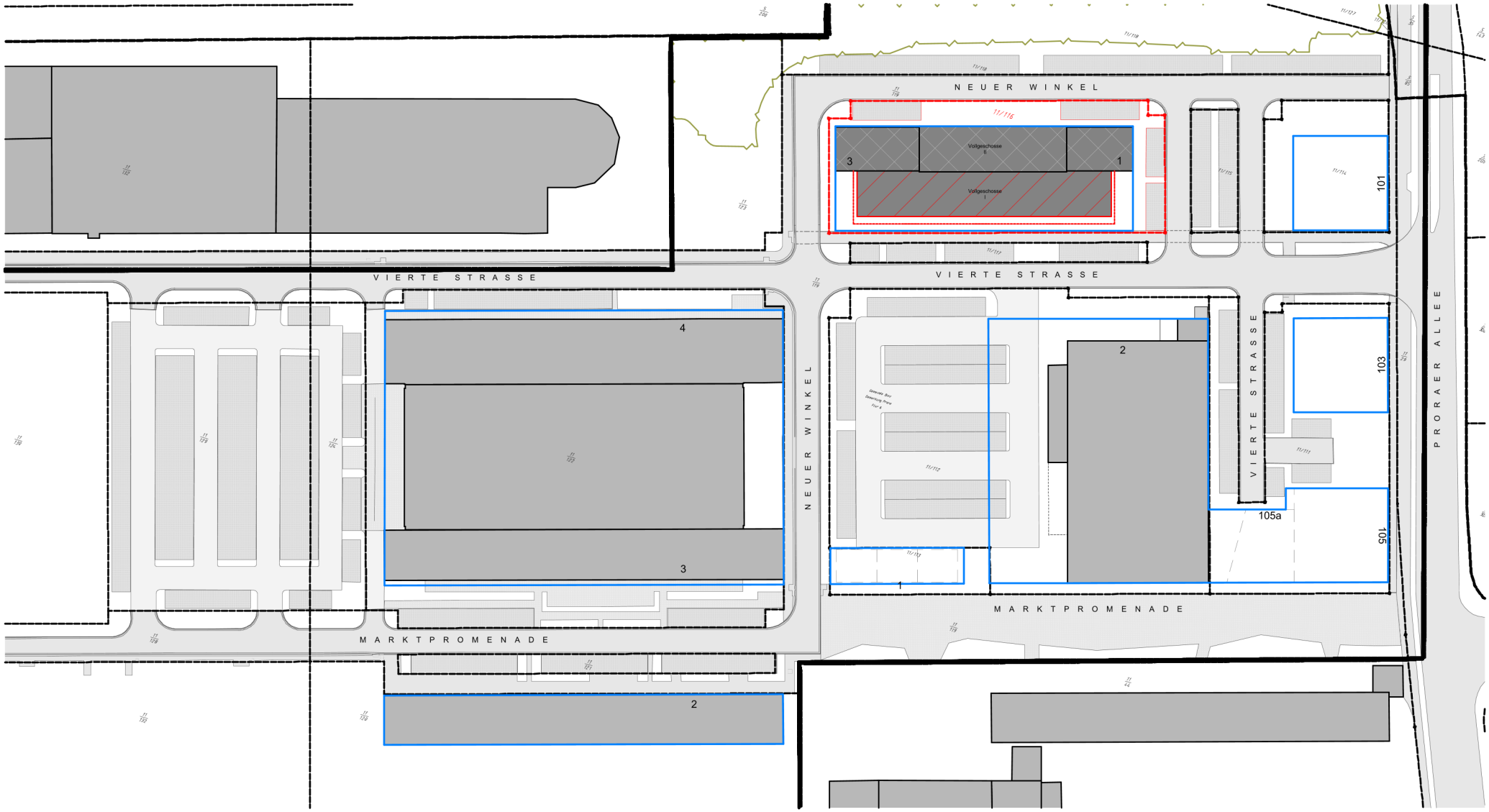
Laut § 31, Abs. 1 BauGB können von den Festsetzungen des Bebauungsplans Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind.

Die Gemeindeverwaltung empfiehlt dem Antrag zuzustimmen.

Finanzielle Auswirkungen

Einnahmen	Ja/Nein	Mittel stehen zur Verfügung Produkt/SK:	Ja/Nein
haushaltsmäßige Berührung	Ja/Nein	Mittel stehen nicht zur Verfügung	Ja/Nein
Bemerkungen:			

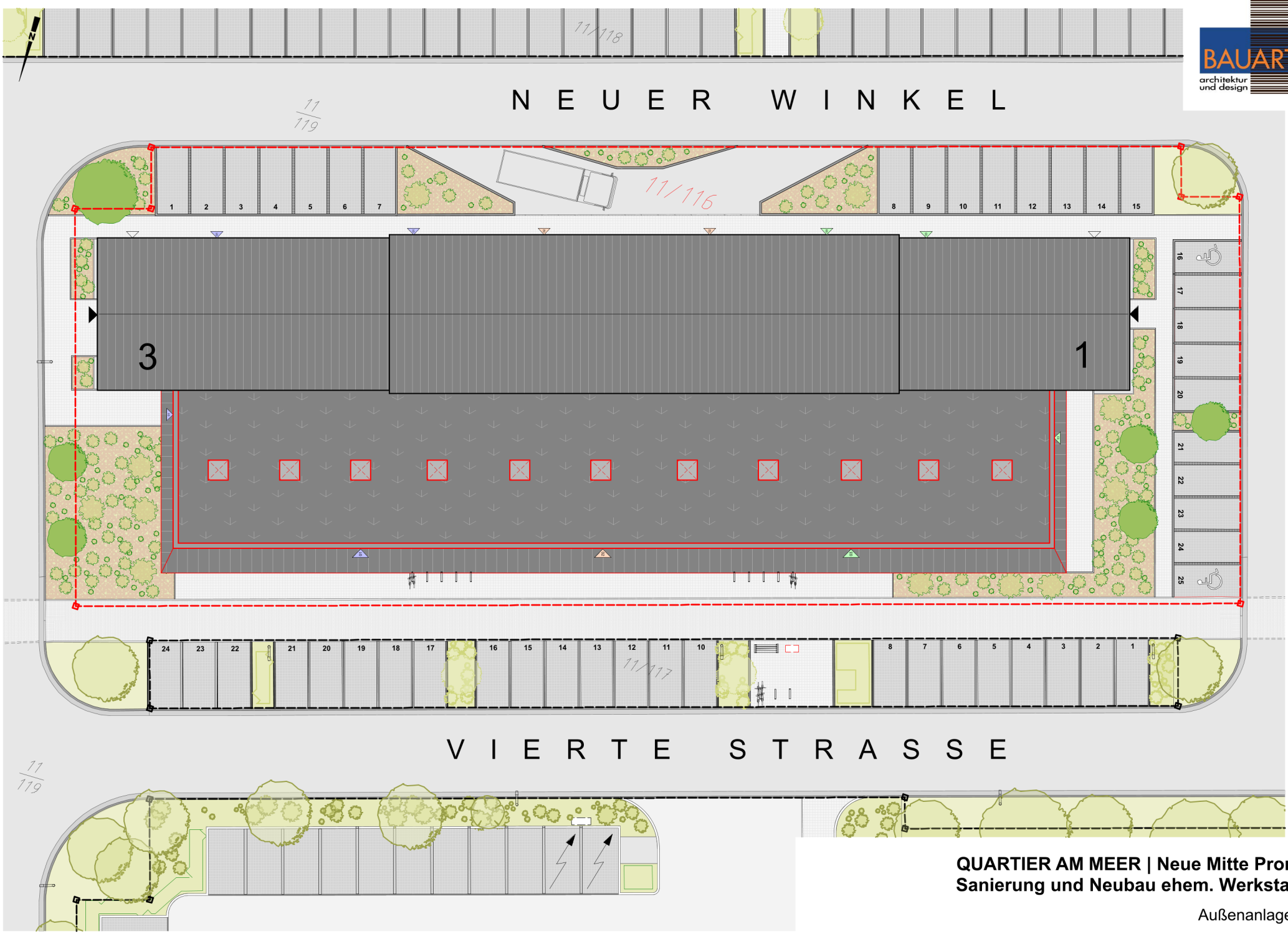
Anlage/n
1 - QAM_GZ_W Genehmigungsplanung 20250605 M200 (öffentlich)



QUARTIER AM MEER | Neue Mitte Prora
Sanierung und Neubau ehem. Werkstatt

Lageplan

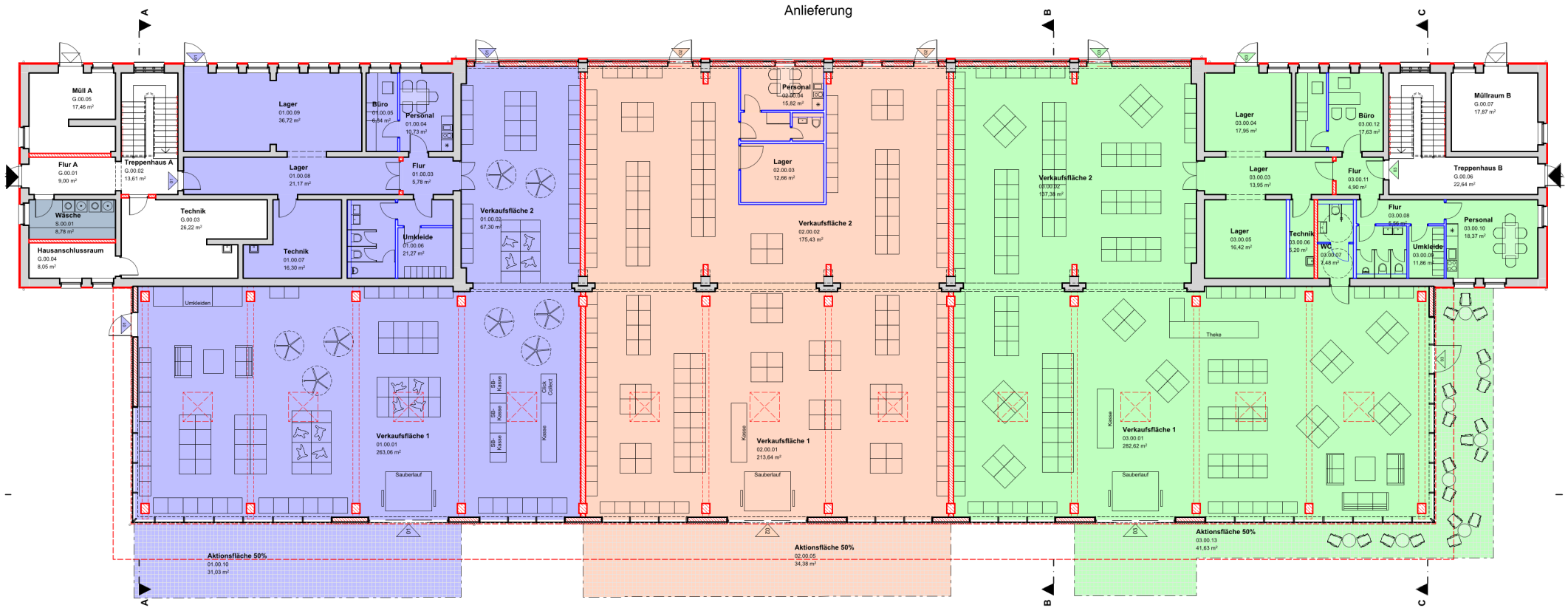
1:1000 / 05.06.2025 / langguth



QUARTIER AM MEER | Neue Mitte Prora
Sanierung und Neubau ehem. Werkstatt

Außenanlagen

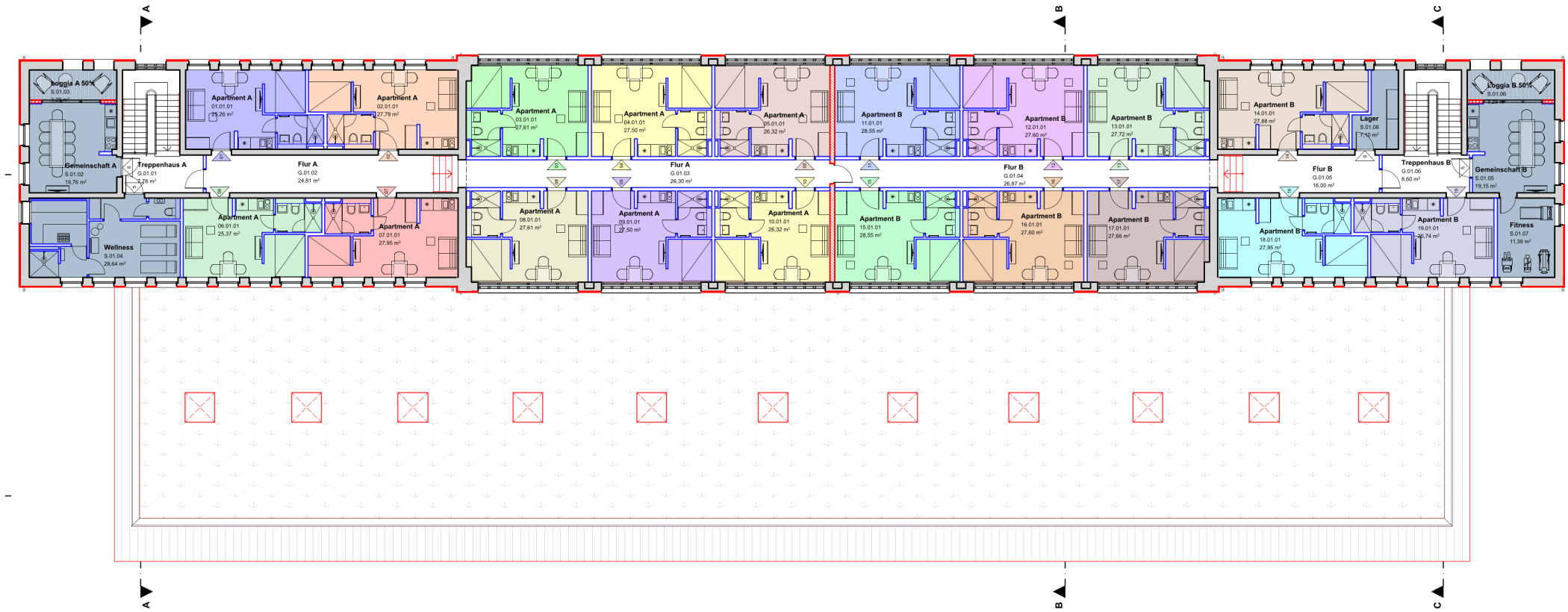
1:250 / 05.06.2025 / langguth



QUARTIER AM MEER | Neue Mitte Prora
Sanierung und Neubau ehem. Werkstatt

Erdgeschoss

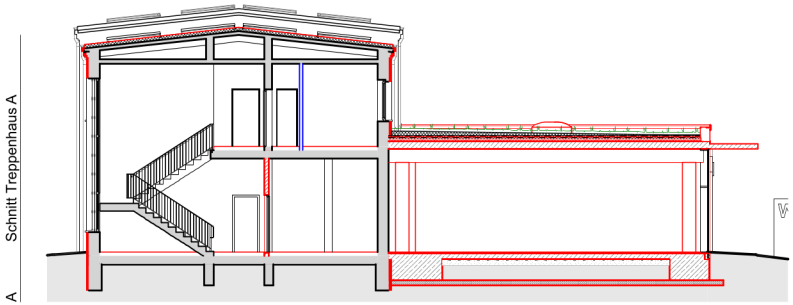
1:200 / 05.06.2025 / langguth

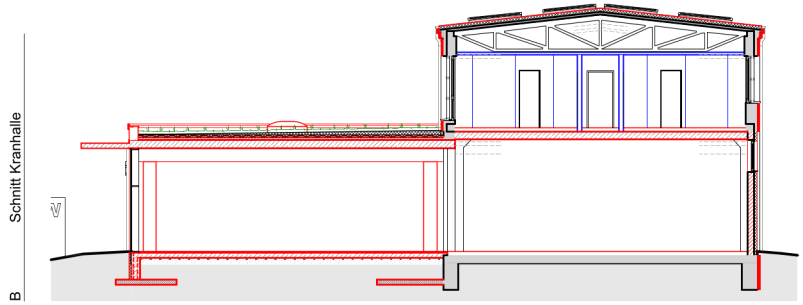


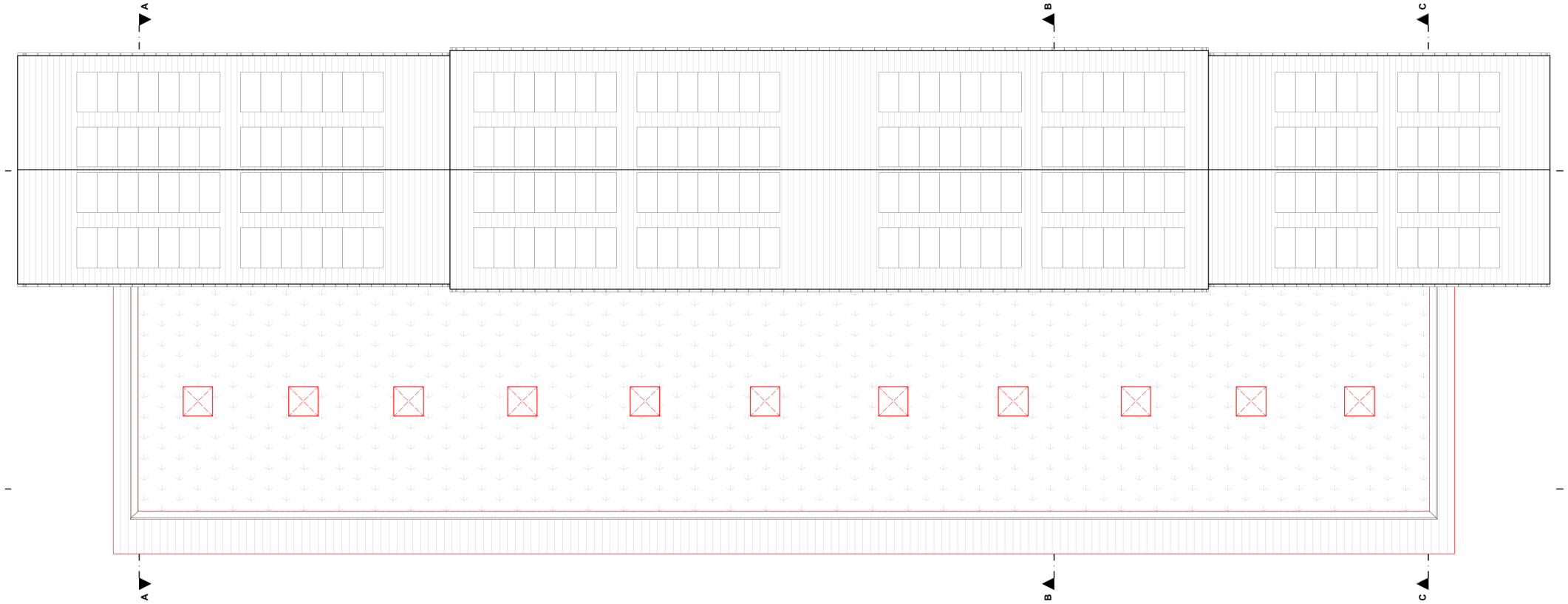
QUARTIER AM MEER | Neue Mitte Prora
Sanierung und Neubau ehem. Werkstatt

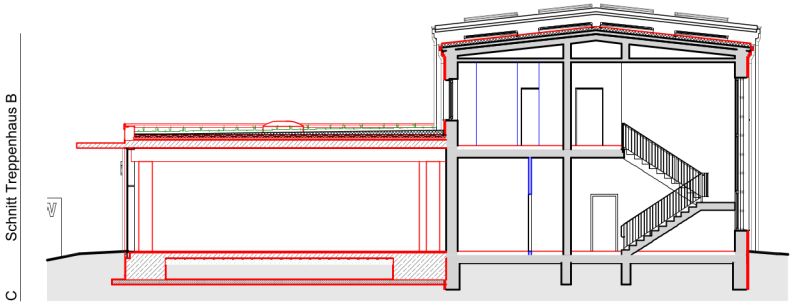
Obergeschoss

1:200 / 05.06.2025 / langguth





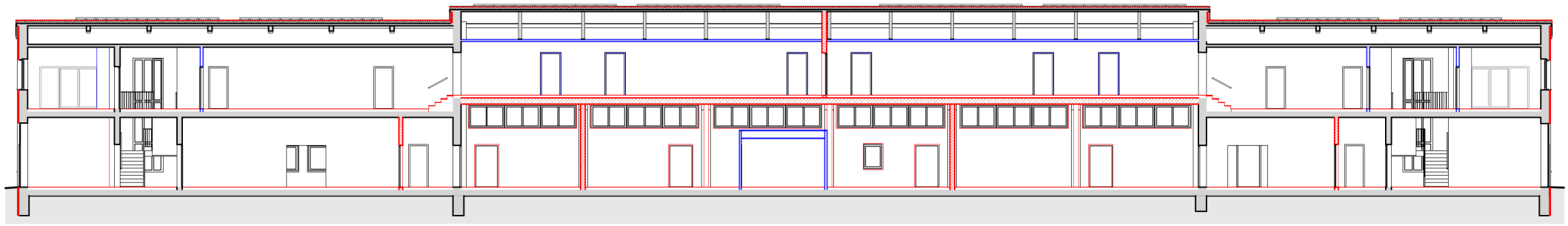




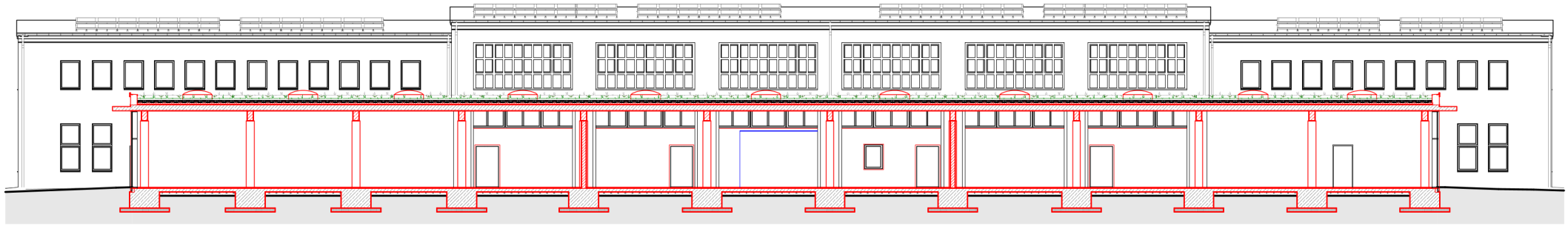
QUARTIER AM MEER | Neue Mitte Prora
Sanierung und Neubau ehem. Werkstatt

Dachgeschoss | Schnitte

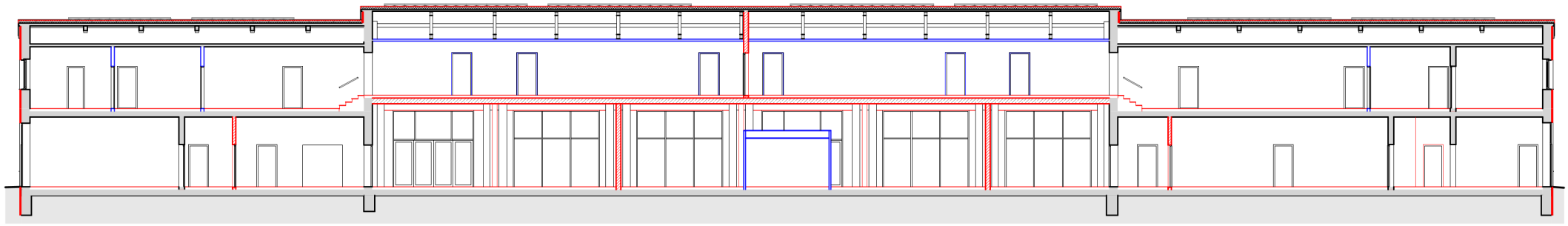
1:200 / 05.06.2025 / langguth



D Schnitt Bestand



E Schnitt Anbau



F Schnitt längst Blick zum EDEKA

QUARTIER AM MEER | Neue Mitte Prora
Sanierung und Neubau ehem. Werkstatt

Längsschnitt

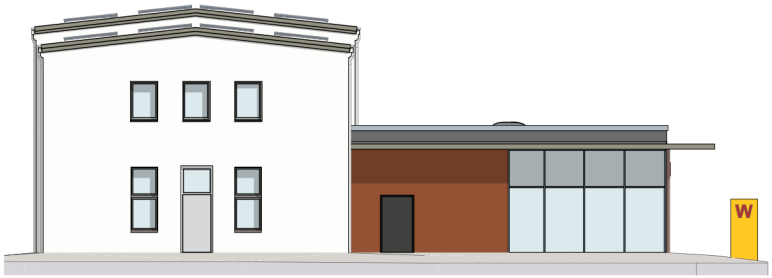
1:200 / 05.06.2025 / langguth



Ansicht Süden



Ansicht Norden



Ansicht Osten



Ansicht Westen

QUARTIER AM MEER | Neue Mitte Prora
Sanierung und Neubau ehem. Werkstatt

Ansichten

1:200 / 05.06.2025 / langguth

Vorlagenummer: BV/25/288
Vorlageart: Beschlussvorlage
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Beschlussvorlage zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 26 „Wohnquartier am Rasenden Roland" der Gemeinde Ostseebad Binz

hier: Erweiterung des Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB

Datum: 30.06.2025
Federführend: Planen und Bauen
Antragsteller/in:

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Gemeindevertretung Ostseebad Binz (Entscheidung)	10.07.2025	Ö

Beschlussvorschlag
1.Die Gemeindevertretung beschließt in ihrer Sitzung am 10.07.2025 die überarbeitete Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 26 „Wohnquartier am Rasenden Roland" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.

2.Das Verfahren ist nach §§ 3 und 4 BauGB durchzuführen. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB).

3.Die Durchführung der weiteren Schritte des Verfahrens ist an die Vorlage der erforderlichen Unterlagen und zusätzlich an die im Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt am 26.06.2025 ausgearbeiteten Bedingungen gebunden.

4. Die Gemeinde bleibt kostenfrei.

Begründung
Anlass und rechtliche Grundlage:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Binz hat mit Beschluss vom 03.02.2022 die städtebauliche Entwicklung des Geländes der ehemaligen Kleingarten- und Kleintierzuchtanlage südlich des Kleinbahnhofs beschlossen. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 26 „Wohnquartier am Rasenden Roland" soll dort ein Wohnquartier für dauerhaftes Wohnen entstehen. Eine Nutzung für Ferienwohnungen ist ausgeschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt und am 06.07.2023 wurde die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

Aufgrund des fortschreitenden Planungsstands und Anforderungen aus Anwohnerschaft wird eine Überarbeitung der Planvorlage notwendig. Die Inhalte des Aufstellungsbeschlusses bleiben bestehen und werden durch folgende Punkte ergänzt:

1.Anpassung der Planung:

Die Planunterlagen sind entsprechend der Anforderungen des Ausschusses für Bau, Verkehr und Umwelt, der Verwaltung und Anwohnerschaft zu überarbeiten. Insbesondere betrifft dies:

- Versetzung der Grenze der Privatgrundstücke zur Straße um ca. 2m und Einräumung der Möglichkeit des Verkaufs (ggfls. auch Erbbaupacht) der Flächen an HauseigentümerInnen

- Erneute Prüfung der Gebäudehöhen der drei Mehrfamilienhäuser gegenüber dem Kleinbahnhof durch realitätsnahe Nachbildung eines Baukörpers. Hierfür soll der Vorhabenträger ein Gerüst in tatsächlicher Ausdehnung eines Baukörpers errichten und die Seitenwände mit Planen verschließen. Diese bauliche Nachbildung der Baukörperdimensionen dient der Überprüfung der Wirkung der geplanten Gebäude im aktuellen baulichen Kontext.
  Dazu soll eine Vor-Ort-Besichtigung durch die Mitglieder des zuständigen Ausschusses stattfinden. Die gewonnenen Erkenntnisse fließen in die Überarbeitung der Planung ein.





2. Anpassung des Durchführungsvertrag:

Im Durchführungsvertrag ist die verbindliche Festlegung, dass die Erschließungsstraße vor Beginn der Hochbaumaßnahmen vollständig fertiggestellt wird, zu verankern. Damit soll die verkehrstechnische Erschließung sichergestellt und nachbarschaftliche Interessen (z.B. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) gewahrt werden.

3. Voraussetzungen für die Offenlage:

Die Durchführung der Offenlage ist erst möglich, wenn folgende Unterlagen vollständig vorliegen:

- ein prüffähiger Vorhabens- und ein aussagekräftiger Erschließungsplan,
- der Nachweis der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Vorhabenträgers,
- der Nachweis über die Reservierung einer Ökokontomaßnahme,
- eine belastbare Spielplatzkonzeption
- der vom Vorhabenträger unterzeichnete Durchführungsvertrag.

Neben dem formalen Beteiligungsverfahren gemäß BauGB wird empfohlen, durch die Verwaltung eine ergänzende Bürgerbeteiligung durchzuführen.

Die Gemeinde bleibt im Verfahren weiterhin kostenfrei. Eine entsprechende vertragliche Erklärung des Vorhabenträgers liegt vor.

Finanzielle Auswirkungen

Einnahmen	Ja/Nein	Mittel stehen zur Verfügung Produkt/SK:	Ja/Nein
haushaltsmäßige Berührung	Ja/<u>Nein</u>	Mittel stehen nicht zur Verfügung	Ja/Nein
Bemerkungen:			

Anlage/n

Vorlagenummer: BV/25/284
Vorlageart: Beschlussvorlage
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Beschlussvorlage für die erste Fortschreibung des Brandschutzbedarfsplans (BSBP) des Gemeinde Ostseebad Binz

Datum: 23.06.2025
Federführend: Planen und Bauen
Antragsteller/in:

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Gemeindevertretung Ostseebad Binz (Entscheidung)	10.07.2025	Ö

Beschlussvorschlag
Die Gemeindevertretung beschließt in ihrer Sitzung am 10.07.2025 die 1. Fortschreibung des Brandschutzbedarfsplans für die Gemeinde Ostseebad Binz zu beauftragen.

Begründung
Anlass und rechtliche Grundlage:
Die Erstellung eines Brandschutzbedarfsplans ist kein freiwilliger Schritt, sondern eine gesetzlich verankerte Pflicht der Gemeinde im Rahmen ihrer Verantwortung für den abwehrenden Brandschutz und die technische Hilfeleistung. Der derzeitige gültige Brandschutzbedarfsplan der Gemeinde Ostseebad Binz wurde im Jahr 2019 durch Beschluss-Nr. 30-36-2019 beschlossen.

Gemäß § 2 Absatz 3 des Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (BrSchG M-V) ist die Gemeinde Ostseebad Binz als Träger des örtlichen Brandschutzes verpflichtet, regelmäßige – mindestens alle fünf Jahre einen Brandschutzbedarfsplan aufzustellen bzw. fortzuschreiben.

Gemäß § 2 Absatz 1 des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren in Mecklenburg-Vorpommern (BrSchG M-V) sind die Gemeinden verpflichtet, den abwehrenden Brandschutz und die technische Hilfeleistung im eigenen Gebiet sicherzustellen.

Diese Verpflichtung umfasst auch die systematische Ermittlung des konkreten Bedarfs an Personal, Technik, Infrastruktur und Organisation – ein Prozess, der üblicherweise im Rahmen eines Brandschutzbedarfsplans erfolgt.

Die Verpflichtung zur Bedarfsermittlung wird weiter konkretisiert durch:
- die Verordnung über die Bedarfsermittlung und die Organisation der Feuerwehren (FwOV M-V, § 7),
- die Verwaltungsvorschrift für die Erstellung von Brandschutzbedarfsplänen in Mecklenburg-Vorpommern (Oktober 2017)

Diese Vorschriften enthalten klare Anforderungen an die Eintreffzeiten, die Einsatzstärke und den Erreichungsgrad. Sie schreiben vor, dass Gemeinden ihre

Gefahrenabwehr strukturiert und nachvollziehbar planen müssen.
Ein Brandschutzbedarfsplan bietet der Gemeinde rechtliche und strategische Sicherheit.

Er unterstützt bei:

- vorausschauender Haushaltsplanung
- der sachgerechten Investitionsentscheidung (z.B. Fahrzeugbeschaffung, Neubauten)
- dem Nachweis der Leistungsfähigkeit gegenüber Aufsichtsbehörden
- der Minimierung von Haftungsrisiken für EntscheidungsträgerInnen

Laut Verwaltungsvorschrift ist der Brandschutzbedarfsplan spätestens alle fünf Jahre fortzuschreiben. Da der aktuelle Plan aus dem Jahr 2019 stammt, ist die erste Fortschreibung spätestens im Jahr nun fällig.

Die Kosten für die geplante Fortschreibung belaufen sich auf ca. 5.000 Euro. Die Finanzierung erfolgt deckt die Haushaltsstelle 012600-52370000 (Brand- und Zivilschutz I Feuerwehr).

Finanzielle Auswirkungen

Einnahmen	Ja/Nein	Mittel stehen zur Verfügung Produkt/SK: 01260000-52370000	Ja/Nein
haushaltsmäßige Berührung	Ja/Nein	Mittel stehen nicht zur Verfügung	Ja/Nein
Bemerkungen:			

Anlage/n

1 - Übersicht der Aufgaben aus dem BBP 2019 und Umsetzungen bzw. Arbeitsstände 2025 (öffentlich)

Tabelle: Aufgaben und Empfehlungen für die Gemeinde Binz laut Brandschutzbedarfsplan 2018
Zusammenfassung zur Fortschreibung

Bereich	Aufgaben / Maßnahmen	Abschnitt im BBP	Umsetzung Arbeitsstand	Bemerkungen
Fahrzeugbestand (2018)	HLF 20, DLK 23/12, TLF 24/50, ELW 1, MTW, Schlauchboot, Amphibienfahrzeug Argo 8x8	Pkt. 8.4.1 *Priorität 1*	Von 2018 bis 2023 wurde der Fuhrpark erneuert	NEU: HLF20, MZF, HRB32, TLF4000
Veraltete Fahrzeuge	Ersatzbeschaffung prüfen bei DLK, TLF, ELW 1, MTW (>15 Jahre alt)	Pkt. 8.4.1 *Priorität 1*	Ersatzbeschaffung von TLF, MTW und HRB32	Fortlaufend und wiederkehrend
Fahrzeug-Empfehlung (SOLL)	ELW 1, HLF 20, TLF 2000 (oder 4000), DLAK 23/12 oder Fahrzeugsonderbau, MTW, Schlauchboot, ggf. LF 10, ggf. Hubarbeitsbühne	Pkt. 8.4.1 *Priorität 1*	2022: neu HRB32 2023: neu TLF4000, 2024: neu MZF,	2023 war die Fahrzeugbeschaffung abgeschlossen
PSA & Einsatzhygiene	Erhöhung der PSA nach DIN EN 469, Schwarz-/Weißtrennung, Hygienebords auf Fahrzeugen, Reinigungseinrichtungen im Gerätehaus, Verbesserung Einsatzhygiene	Pkt. 9.1	2019: neu PSA und Wechselanzüge	Fortlaufend und wiederkehrend
Technik & Umweltgefahren	Beschaffung von schwimmenden Ölsperren für Seebrücke/Ostsee, technische Ausstattung für Wassergefahren	Pkt. 9.5.3 *Priorität 2*	Nicht notwendig da Ölschadensbekämpfung läuft über LK VR	abgeschlossen
Löschwasserversorgung	Optimierung in Außenbereichen (Prora, Jagdschloss), Trockenleitung an Seebrücke, zusätzliche Löschwasserbrunnen	Pkt. 9.4.1	Prora hat mit Ausbau ein Hydranten-Netz bekommen. Beim Jagdschloss wurde der Löschteich erneuert. Direkt am Schloss noch ein zusätzlichen Löschwasserbehälter installiert	abgeschlossen

Tabelle: Aufgaben und Empfehlungen für die Gemeinde Binz laut Brandschutzbedarfsplan 2018
Zusammenfassung zur Fortschreibung

Gerätehaus	Neubau empfohlen, Mängel: keine Schwarz-/Weißtrennung, fehlende Umkleiden, zu kleine Stellflächen, keine getrennten Lagerbereiche	Pkt. 9.4.1 *Priorität 1*	Siehe Anhang, Gutachten HFUK Nord, Bodengutachten Alte Wache; Fördermittelanträge in Bearbeitung für neue Wache	In Bearbeitung
Zusätzlicher Standort Prora	Prüfung eines zusätzlichen Feuerwehrstandorts in Prora wegen unzureichender Hilfsfrist	Pkt. 9.4.1	Veränderung des Standortes zwischen Prora und Binz, damit hinfällig	abgeschlossen
Bauliche Maßnahmen Prora	Zweiter Rettungsweg nicht über DLK möglich, Empfehlung: Rauchschutz-Druckbelüftungsanlagen, bauliche Fluchtergänzungen	*BrSchG M-V*	DLK wurde verkauft und eine neue Hubrettungsbühne32 wurde beschafft.	abgeschlossen, über die neue HRB32 ist der zweite Rettungsweg sichergestellt
Reinigung PSA	FTZ reicht nicht aus, lokale Lösungen prüfen, Priorität: zeitnahe Reinigung nach Einsätzen	Pkt. 9.1	Es wurde eine Waschmaschine im FWGH aufgestellt	abgeschlossen
Verträge mit Nachbarn	Kooperationsverträge abschließen, klare Regelungen zu Leistungen und Finanzierung		(aufgrund DLRG Verträgen ist Wasserrettung abgesichert)	weitere sind zu neu zu prüfen
	Ausbildungen von Truppmann/-führer, Atemschutzgeräteträger	Pkt. 9.6	2018 bis 2023: 4 Bootsführer, 6 LKW-Führerscheine	Ausbildung fortlaufend
Kettensägen & Ausbildung	Mind. eine Kettensäge mit PSA, Ausbildung im Umgang	Pkt. 9.6	8 Kettensägenführer wurden ausgebildet	abgeschlossen
Gaswarngeräte & CBRN	Mind. zwei Gaswarngeräte, ergänzende Ausrüstung für Gefahrstoffeinsätze, Beteiligung an CBRN-Einheit	Pkt.	Feuerwehr Binz verfügt über 2 Gaswarnmessgeräte	Abgeschlossen, 1x CBRN FZ, 1x auf TLF4000; CBRN Einheit ist Landkreis Aufgabe FW Binz stellt Personal

Tabelle: Aufgaben und Empfehlungen für die Gemeinde Binz laut Brandschutzbedarfsplan 2018
Zusammenfassung zur Fortschreibung

Wasserrettung	Schlauchboot vorhanden, entspricht Bedarf. Ölsperren und ggf. MZB für technische Hilfe prüfen	Pkt. 9.5.4	Nutzung der Materialien Wasser Rettung zusammen mit der DLRG	Derzeit kein Platz in Fahrzeughallen, geplant im Neubau, Zuwegung ins Wasser in Bearbeitung mit BBT
Zweiter Rettungsweg allgemein	Fluchthauben, Rauchmelder, Feuerlöscher, Leerzug oberer Geschosse, Ergänzungen baulicher Rettungswege	Pkt. 9.5.4	2020: 4 zusätzliche Brandfluchthauben beschafft	abgeschlossen; wiederkehrende Brandverhütungsschau unter Leitung LK VR und Neubewertung
	Prüfen der Möglichkeiten für eine bedarfsgerechte Abdeckung des aufgezeigten Bereiches (Anleiter-Bereitschaft)	Pkt. 9.4.2 - 9.5.2 - 9.5.3	Fortlaufend durch Brandschutzbegehungen in Hotels, Schule usw.	Fortlaufend und wiederkehrend
Personal & Tagesverfügbarkeit	Erhöhung der verfügbaren Kräfte am Tag, ggf. hauptamtliche Kräfte, Nutzung Gemeindepersonal	Pkt. 9.4.1 - Pkt. 9.6 *Priorität 1*	Fortlaufend und wiederkehrend	Werbung 365 T/J über Social Media (Instagram, Facebook usw.) sowie Brandschutzerziehung in KiTa und Schulen; Tag der offenen Tür; Unterweisungen von Dritten (z.B. jährlich Naturerbezentrum)
Jugendfeuerwehr	Förderung und Mitgliederbindung, sehr gute Ausgangslage erhalten	Pkt. 9.7	Umbau von einer Umkleide für JFW 2019	Fortlaufend und wiederkehrend
Aktuelle Anlässen, durch Neubewertung	Beschaffung von Rollcontainer für verschiedene Einsätzen	zusätzlich	2024: Lieferung Rollcontainer	Für Unwetter, Logistik-Einsätze
Aktuelle Anlässen, durch Neubewertung	Umstellung Alarmierung auf Digital, Divera24/7	zusätzlich	2018: umgestellt DME 2020: Divera	Fortlaufende Ersatzbeschaffungen
Aktuelle Anlässen, durch Neubewertung	Überlebensanzüge für die Wasserrettung	zusätzlich	2024: umgesetzt	Einsätze auf dem Wasser und Argo
Aktuelle Anlässen, durch Neubewertung	DJI Drohne mit Wärmebildkamera	zusätzlich	2021: umgesetzt	Für Personensuche, Doku Lage

Tabelle: Aufgaben und Empfehlungen für die Gemeinde Binz laut Brandschutzbedarfsplan 2018
Zusammenfassung zur Fortschreibung

Aktuelle Anlässen, durch Neubewertung	PKW-Löschdecke Leader Stop 6x8 m	zusätzlich	2023: umgesetzt	Für Fahrzeugbrände in Tiefgaragen

Vorlagenummer: BV/25/285
Vorlageart: Beschlussvorlage
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Beschlussvorlage über die Veräußerung des gebrauchten TLF24/50 der Freiwilligen Feuerwehr Binz

Datum: 25.06.2025
Federführend: Planen und Bauen
Antragsteller/in:

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Gemeindevertretung Ostseebad Binz (Entscheidung)	10.07.2025	Ö

Beschlussvorschlag

1. Die Gemeindevertretung beschließt in ihrer Sitzung am 10.07.2025 die Veräußerung des gebrauchten Tanklöschfahrzeugs 24/50 (TLF24/50).

2. Der Bürgermeister wird beauftragt, das Tanklöschfahrzeug24/50 für den Höchstpreis zu verkaufen

Begründung

Nach der Ersatzbeschaffung eines neuen Tanklöschfahrzeugs (TLF4000) soll das bisher genutzte TLF24/50 gemäß § 22 Abs. 4 Nr. 3 Kommunalverfassung M-V an Höchstbietenden verkauft werden.

Mit Zuwendungsbescheid vom 01.10.2020 des Landkreises VR für die Zuweisung von Feuerschutzsteuermitteln für die Beschaffung des neuen TLF4000 wurde festgelegt, dass das vorhandene TLF24/50 auszusondern ist. Der Nutzungsbedarf ist nunmehr erloschen und ein Verkauf kann durchgeführt werden.

Das Fahrzeug ist ein LKW DaimlerChrysler TLF24/50, Baujahr 1996 (lt. Fahrzeugschein). Es handelt sich um ein Sonder-Kfz für Löschzwecke mit Schaumbehälter und weiteren feuerwehrtechnischen Ausstattungen. Die Veräußerung dient der Verwertung gemeindlichen Vermögens nach Wirtschaftlichkeitsgrundsätzen.

Finanzielle Auswirkungen

Einnahmen	Ja/Nein	Mittel stehen zur Verfügung Produkt/SK:	Ja/Nein
haushaltsmäßige Berührung	Ja/Nein	Mittel stehen nicht zur Verfügung	Ja/Nein

Bemerkungen:

Anlage/n

Vorlagenummer: BV/25/283
Vorlageart: Beschlussvorlage
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Beschlussvorlage über die Zustimmung zur Fortschreibung des Medienentwicklungsplanes (MEP) der Schulen der Gemeinde Ostseebad Binz

Datum: 19.06.2025
Federführend: Allgemeine Verwaltung
Antragsteller/in:

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Hauptausschuss (Vorberatung)	30.06.2025	Ö
Gemeindevertretung Ostseebad Binz (Entscheidung)	10.07.2025	Ö

Beschlussvorschlag
Die Gemeindevertretung beschließt in ihrer Sitzung am 10.07.2025 die Fortschreibung des Medienentwicklungsplanes (MEP) für die Schulen der Gemeinde Ostseebad Binz in der vorliegenden Fassung.

Begründung
Mit Abschluss der Maßnahme zur Förderung der digitalen Bildungsinfrastruktur in Mecklenburg-Vorpommern erfolgte die Fortschreibung des Medienentwicklungsplanes der Schulen der Gemeinde Ostseebad Binz für die Jahre 2025 bis 2029.

Die Klassen- und Fachräume der Grundschule und Regionalen Schule Binz konnten alle mit WLAN-Accesspoints und Smartboards im Rahmen der Fördermaßnahme "DigitalPakt Schule" ausgestattet werden.

Die Fortschreibung des MEP umfasst die Auflage des Landesförderinstitutes Mecklenburg-Vorpommern (LFI M-V) zur Benennung des externen IT- Dienstleisters.

Abgebildet wurde der aktuelle Ausstattungsstand Schul-IT beider Schulen sowie die voraussichtlichen Plankosten für die Jahre 2025-2029. Die Plankosten umfassen die Ersatz- und Neuanschaffungen im Bereich Digitale Arbeitsgeräte, Anzeigegeräte und mobile Schülerendgeräte sowie die laufenden Kosten für Betrieb und Service.

Finanzielle Auswirkungen

Einnahmen	Ja/Nein	Mittel stehen zur Verfügung	Ja/~~Nein~~
		Produkt/SK: 02.11.00 / 02.15.00	
Keine haushaltsmäßige Berührung	Ja/Nein	Mittel stehen nicht zur Verfügung	Ja/Nein
Bemerkungen:			

Anlage/n

1 - Fortschreibung Medienentwicklungsplan 2025-2029 (öffentlich)

FORTSCHREIBUNG MEDIENENTWICKLUNGSPLAN (MEP) FÜR DIE SCHULEN DER GEMEINDE OSTSEEBAD BINZ



Schule.
Digital.
Gemeinsam!

Version 2.0 vom 1.1.2025

Fortschreibung Medienentwicklungsplan für die Schulen der Gemeinde Ostseebad Binz (2025 – 2029)

ENTWURF

Versionskontrolle

Version	Datum	Beschreibung	Verfasser
1.0	04.01.2021	Urfassung MEP	Zweckverband Elektronische Verwaltung in M-V; Frau Katja Wendt
2.0	01.01.2025	Fortschreibung des MEP; Aktualisierung und Benennung externer Dienstleister	Gemeindeverwaltung Ostseebad Binz; Amt Allgemeine Verwaltung

1. INHALTSVERZEICHNIS

1. Inhaltsverzeichnis 2
2. Abbildungsverzeichnis 3
3. Tabellenverzeichnis 4
4. Abkürzungsverzeichnis 5
5. Aufbau und Zielsetzung des MEP 6
6. Rollen im System Schule 8
7. Die Schulen der Gemeinde Ostseebad Binz im Überblick 9
7.1. Grundschule Binz 10
7.2. Regionale Schule Binz 11
8. Der Bildungspolitische Rahmen des MEP - Der Pädagogische Rahmen 13
8.1. Der Bildungspolitische Auftrag an Schulen/Schulträger - Medienbildung 14
8.2. Das schuleigene Medienbildungskonzept - Leitthemen 16
8.3. Aufbau und Gliederung des schuleigenen Medienbildungskonzepts 16
8.4. Erarbeitung des schuleigenen Medienbildungskonzepts – MBK-Prozess 17
9. Technisches Konzept 19
9.1. Übergeordnete Anforderungen 20
9.2. Anforderungen bezogen auf Lernende 20
9.3. Anforderungen bezogen auf Lehrende 21
10. Betriebs- und Servicekonzept 22
10.1. First-Level-Support 23
10.2. Second-Level-Support 23
10.3. Third-Level-Support 24
10.4. externer IT-Dienstleister 25
11. Fortbildungskonzept 26
12. Finanzierungskonzept und Umsetzungsplan 27
12.1. Finanzierung und Umsetzung in der Grundschule 28
12.2. Finanzierung und Umsetzung in der Regionalen Schule Binz 30
12.3 Umsetzungsplan 33
13. Quellenverzeichnis 34
Impressum 35

ENTWURF

2. ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Rollen im System Schule 8
Abbildung 2: Lage der Schulen der „Gemeinde Ostseebad Binz“ 9
Abbildung 3: Grundschule Binz 10
Abbildung 4: Regionale Schule Binz 11
Abbildung 5: MBK Erstellungsprozess 17
Abbildung 6: Chancen und Risiken BYOD und SYOD 32
Abbildung 7: Prozess MEP 33

ENTWURF

3. TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Schulen des Schulträgers „Gemeinde Ostseebad Binz“ 9
Tabelle 2: Steckbrief Grundschule Binz 10
Tabelle 3: Kennzahlen Grundschule Binz 10
Tabelle 4: Steckbrief Regionale Schule Binz 11
Tabelle 5: Kennzahlen Regionale Schule Binz 11
Tabelle 6: Übersicht Schul-IT in der Grundschule Binz 28
Tabelle 7: Plankosten Grundschule Binz 29
Tabelle 8: Übersicht Schul-IT in der Regionalen Schule Binz 30
Tabelle 9: Plankosten Regionale Schule Binz 31

ENTWURF

4. ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

AfA	Absetzung für Abnutzung
BM	Ministerium für Bildung, Wissenschaft und Kultur Mecklenburg-Vorpommern
BSK	Betriebs- und Servicekonzept
BYOD	Bring Your Own Device
FM	Fördermittel
FWU	Institut für Film und Bild in Wissenschaft und Unterricht gemeinnützige GmbH
GDSBaS	Gemeinsame Datenschutzbeauftragte an Schulen
GYOD	Get Your Own Device
IQ M-V	Institut für Qualitätsentwicklung Mecklenburg-Vorpommern
KMK	Kultusministerkonferenz
MBK	Medienbildungskonzept
MEP	Medienentwicklungsplan
MPZ	Medienpädagogisches Zentrum
PmsA	Personal mit sonderpädagogischer Aufgabenstellung
SuS	Schülerinnen und Schüler
TK	Technisches Konzept

ENTWURF

5. AUFBAU UND ZIELSETZUNG DES MEP

Digitalisierung in den Schulen ist eine Herausforderung, der wir uns als Schulträger stellen wollen und die wir nur partnerschaftlich, mit allen an Bildung Beteiligten bewältigen können. Digitalisierung im Bildungsbereich ist dabei Chance und Herausforderung zugleich. Je besser die Positionen, Bedarfe und Prämissen aller Beteiligten eingeschätzt und definiert werden können, desto zielgerichteter kann an Lösungen gearbeitet werden.

Der Begriff Digitalisierung wird inflationär verwandt. Im Wesentlichen handelt es sich aber um die Gestaltung von Veränderungen in unserer Gesellschaft, die durch die zunehmende Verbreitung digitaler Medien in allen Lebensbereichen hervorgerufen werden. Wesentliche Aufgabe der Akteure ist es, Risiken zu managen, Ängsten zu begegnen und Chancen zu realisieren.

„[…] Schulische Medienbildung versteht sich als dauerhafter, pädagogisch strukturierter und begleiteter Prozess der konstruktiven und kritischen Auseinandersetzung mit der Medienwelt. Sie zielt auf den Erwerb und die fortlaufende Erweiterung von Medienkompetenz; also jener Kenntnisse, Fähigkeiten und Fertigkeiten, die ein sachgerechtes, selbstbestimmtes, kreatives und sozial verantwortliches Handeln in der medial geprägten Lebenswelt ermöglichen. Sie umfasst auch die Fähigkeit, sich verantwortungsvoll in der virtuellen Welt zu bewegen, die Wechselwirkung zwischen virtueller und materieller Welt zu begreifen und neben den Chancen auch die Risiken und Gefahren von digitalen Prozessen zu erkennen. […]“ [1]

Die Strategie der Kultusministerkonferenz (KMK) zur Bildung in der digitalen Welt spricht sich für das **Primat der Pädagogik** aus. Das bedeutet, dass pädagogisch begründete Medienbildungskonzepte (MBK) der Schulen Handlungsgrundlage für die Schulträger sind, Medienentwicklungspläne (MEP) zu erarbeiten und umzusetzen, um die technische Infrastruktur für das Lehren und Lernen mit digitalen Medien zu schaffen und deren Funktionalität zu sichern.

Wir als Schulträger erstellen den Medienentwicklungsplan zur Förderung der Medienbildung und schaffen damit einen Rahmen für die Schulen in unserer Trägerschaft und deren Umsetzung ihrer Medienbildungskonzepte (MBK).

Der MEP beschreibt die grundsätzlichen Anforderungen, Rahmenbedingungen und die Methodik zu folgenden Bereichen:

Technik
Betrieb und Service
Fortbildung
Finanzen
Umsetzung

[1] Rahmenplan Medienerziehung M-V, Erprobungsfassung 2004

Dieser Medienentwicklungsplan schafft somit die planerischen Rahmenbedingungen, mit denen Medienbildung (Digitale Bildung) als erweiterter schulischer Bildungs- und Erziehungsauftrag auf der Grundlage des KMK-Kompetenzmodells[2] [3] an unseren Schulen ermöglicht wird. Medienbildung in der Schule bedeutet, mit und über (digitale) Medien zu lernen.

„[…] Das Lernen mit und über Medien wird sich immer an den vorherrschenden, pädagogisch/didaktischen Lern- und Lehrszenarien innerhalb der Schule, dem Kenntnisstand der Lehrkräfte sowie dem Entwicklungsstand der Schülerinnen und Schüler orientieren. Deshalb werden Medienbildungskonzepte in ihrer pädagogischen Schwerpunktsetzung sowie in der Vereinbarung programmatischer Entwicklungsziele von Schule zu Schule variieren. […]“[4]

Medienbildung soll konzeptioneller Bestandteil schulischer Programmarbeit werden, wobei die Medienbildungskonzepte (MBKs) und der Medienentwicklungsplan (MEP) als Steuerungsinstrumente für die Bereitstellung bedarfsgerechter Bildungsorte und -angebote eingesetzt werden sollen.

Von grundlegender Bedeutung sind die Koordinierung aller beteiligten Ebenen und ein gemeinsames Verständnis der jeweiligen Rollen und Zuständigkeiten.

Wir begleiten als Sachaufwandsträger einen Austausch mit der Schule als funktionale Einheit des MEP-MBK-Erarbeitungs- und Umsetzungsprozesses.

Unabhängig von Ausstattungsmodellen, die sich aus den jeweiligen pädagogisch-didaktischen Anforderungen ergeben, lassen sich folgende Komponenten bzw. zu kalkulierende Kostenpositionen verallgemeinernd benennen:

- Prozesse für (Bedarfs-) Planung, Umsetzung und Steuerung,
- Präsentationstechnik und Peripherie,
- Zentrale Dienste (Identitätsmanagementsystem, Dateiablage, Kommunikationsmittel, Lernplattform),
- Sichere Netzübergänge mit Zugriffsmöglichkeiten auf das Internet (Bandbreite abhängig von der Zahl der Endgeräte),
- LAN (bei mobilen Endgeräten auch WLAN),
- Software- und Medienlizenzen,
- Endgeräte (mobil und stationär),
- Technischer Betrieb und Support,
- Ggf. Programmier-Baukästen (Mikrocontroller, Robotik-Sets, usw.).

[2] Vgl. Rahmenplan Digitale Kompetenzen M-V 2018
[3] Vgl. Ministerium für Bildung, Wissenschaft und Kultur M-V / Medienpädagogisches Zentrum (MPZ): Handreichung zur Entwicklung eines schulischen Medienbildungskonzeptes als Bestandteil des Schulprogramms einer Schule in M-V
[4] Vgl. Bertelsmann Stiftung 2017

6. ROLLEN IM SYSTEM SCHULE



Abbildung 1: Rollen im System Schule

Durch den Einbezug aller beteiligten Rollen wird einerseits Transparenz gewährleistet, aber auch die Planbarkeit erhöht, indem Zielszenarien für Ausstattung, Infrastruktur und Medieneinsatz auf Basis medienpädagogischer Konzepte beschrieben, Abläufe sowie Strukturen geplant und diese jeweils in einen finanziellen Rahmen gebettet werden.

ENTWURF

7. DIE SCHULEN DER GEMEINDE OSTSEEBAD BINZ IM ÜBERBLICK

Medienentwicklungsplanung ist als ein Prozess zu verstehen, der nicht mit der einmaligen Erstellung eines Plans endet, sondern dessen Umsetzung und Fortschreibung stetige Aufgabe bleibt und fortlaufend evaluiert werden muss. Dieser Medienentwicklungsplan gilt für den Zeitraum von 2025 bis 2029.

Wir, die „Gemeinde Ostseebad Binz“, sind als Schulträger und Sachaufwandsträger für folgende zwei Schulen zuständig:

Schule	**Grundschule Binz**	**Regionale Schule Binz**
Adresse	Dollahner Straße 77 18609 Ostseebad Binz	Ringstraße 5 18609 Ostseebad Binz
Schulleiter/in	Frau Dohrmann	Herr Thiede
Dienststellennummer	75136106	75436132
Schulträger	Gemeinde Ostseebad Binz	Gemeinde Ostseebad Binz
Rolloutplan BM	2021	2021
Umsetzung DigitalPakt Schule	2024	2024

Tabelle 1: Schulen des Schulträgers „Gemeinde Ostseebad Binz“



Abbildung 2: Lage der Schulen der „Gemeinde Ostseebad Binz“

7.1. GRUNDSCHULE BINZ



Abbildung 3: Grundschule Binz

Schulname	Grundschule Binz
Zügigkeit	2-zügig Klassenstufe 1 bis 4
Anzahl der Schulgebäude	1
Anzahl SuS (SJ 2024/25)	151
Anzahl der Klassen (SJ 2024/25)	8
Anzahl Lehrkräfte	12
Anzahl Räume gesamt	25
Anzahl Unterrichtsräume	13
Besondere Merkmale	Ganztägig arbeitende Grundschule
Status MBK / Beschluss MBK	fertiggestellt und durch Schulkonferenz beschlossen am 18.05.2020
Rolloutplan BM	2021
Umsetzung DigitalPakt Schule	2024

Tabelle 2: Steckbrief Grundschule Binz

Kennzahlen Grundschule Binz	**IST**
Glasfaser	ja
Anbindung	1 Gbit/s
U-Räume mit LAN	100 %
U-Räume mit WLAN	100 %
passive Verkabelung/Elektro	ja
U-Räume mit Präsentationsmöglichkeiten	100 %
davon interaktiv	100 %
Einsatz Mediathek z.B. FWU	ja
Netztrennung	ja
Bereiche der Netztrennung	Verwaltungsnetz, Pädagogisches Netz, Gästenetz
Jugendschutz/Schulfilter	ja
Lernmanagementsystem	itslearning
Anzahl der Server in der Schule	keine
Serverdienste	Zweckverband eGo MV
Schüler/in je Endgerät (stationär und mobil)	2:1
Lehrer/in je Endgerät (stationär und mobil)	1:1

Tabelle 3: Kennzahlen Grundschule Binz

7.2. REGIONALE SCHULE BINZ



Abbildung 4: Regionale Schule Binz

Schulname	Regionale Schule Binz
Zügigkeit	2-zügig Klassenstufe 5 und 6, 8 1-zügig Klassenstufe 7, 9, 10
Anzahl der Schulgebäude	2
Anzahl SuS (SJ 2024/25)	168
Anzahl der Klassen (SJ 2024/25)	10
Anzahl Lehrkräfte	22
Anzahl Räume gesamt	32
Anzahl Unterrichtsräume	21
Besondere Merkmale	Gebundene Ganztagsschule
mögliche Schulabschlüsse	Berufsreife, Mittlere Reife
Status MBK / Beschluss MBK	fertiggestellt und durch Schulkonferenz beschlossen am 14.12.2020
Rolloutplan BM	2021
Umsetzung DigitalPakt Schule	2024

Tabelle 4: Steckbrief Regionale Schule Binz

Kennzahlen Regionale Schule Binz	**IST**
Glasfaser	ja
Anbindung	1 Gbit/s
U-Räume mit LAN	100 %
U-Räume mit WLAN	100 %
passive Verkabelung/Elektro	ja
U-Räume mit Präsentationsmöglichkeiten	100 %
davon interaktiv	100 %
Einsatz Mediathek z.B. FWU	ja
Netztrennung	ja
Bereiche der Netztrennung	Verwaltungsnetz, Pädagogisches Netz, Gästenetz
Jugendschutz/Schulfilter	ja
Lernmanagementsystem	IServ
Anzahl der Server in der Schule	2
Serverdienste	Verzeichnisdienste, DNS,DHCP, Dateidienste
Schüler/in je Endgerät (stationär und mobil)	1:1
Lehrer/in je Endgerät (stationär und mobil)	1:1

Tabelle 5: Kennzahlen Regionale Schule Binz

ENTWURF

Wir verpflichten uns, unsere Schulen auf ihrem Weg zur Umsetzung des erweiterten Bildungsauftrages in einer zunehmend digitalisierten Gesellschaft im Rahmen unserer finanziellen Möglichkeiten zu unterstützen. Grundlage sind die vorliegenden Medienbildungskonzepte unserer Schulen sowie die Empfehlungen aus dem Kooperationsprojekt Schul-IT des Landes M-V.

ENTWURF

8. DER BILDUNGSPOLITISCHE RAHMEN DES MEP – DER PÄDAGOGISCHE RAHMEN

In diesem Kapitel wird der bildungspolitische Rahmen des Landes MV, insbesondere die Vorgehensweise auf dem Weg der Schule zum Medienbildungskonzept dargestellt.

„[…] Kompetenzen für ein Leben in der digitalen Welt werden zur zentralen Voraussetzung für soziale Teilhabe, denn sie sind zwingend erforderlich für einen erfolgreichen Bildungs- und Berufsweg. Das Lernen im Kontext der zunehmenden Digitalisierung und das kritische Reflektieren werden künftig integrale Bestandteile dieses Bildungsauftrages sein. Die Länder haben nichts weniger getan als den Bildungsauftrag zu erweitern.“[5]

Der Prozess der Entwicklung neuer Rahmenpläne, die den KMK-Kompetenzrahmen zur Bildung in der digitalen Welt berücksichtigen, ist angelaufen. Für die Übergangszeit bis zum Inkrafttreten neuer Rahmenpläne hat das Institut für Qualitätsentwicklung Mecklenburg-Vorpommern (IQ M-V) eine Zusammenstellung (Rahmenplan „Digitale Bildung“) veröffentlicht, in der die einzelnen Fächer ihren Beitrag zum Kompetenzerwerb ausweisen, um erste Anregungen zur schulinternen Umsetzung des Kompetenzmodells zu geben. Dazu wurden auch entsprechende Kompetenzerwartungen formuliert.

Sowohl der Rahmenplan Medienerziehung, als auch der Medienkompass M-V (erschienen 2011, seit 2013 Online-Version verfügbar), geben bereits jetzt zahlreiche Hinweise und Anregungen zur Umsetzung fachintegrativer sowie fächerverbindender Medienbildung.

Eine Besonderheit in Mecklenburg-Vorpommern ist die Implementierung eines durchgängigen, einstündigen Faches „Informatik und Medienbildung“, das sich mit den digitalen Werkzeugen, den Grundlagen der digitalen Verbreitung und Verarbeitung von Informationen sowie der Programmierbarkeit von digitalen Endgeräten befasst, um Schülerinnen und Schüler zu befähigen, bereits vorhandene digitale Medien zu nutzen und diese aktiv zu gestalten.

„[…] Die digitalen Möglichkeiten können von unseren Schulen effektiv für die Bildungs- und Erziehungsarbeit genutzt werden,

- wenn die Schulen über die entsprechende technische Ausstattung verfügen, insbesondere schnelle Internetzugänge, WLAN und LAN in Unterrichtsräumen und Lehrerzimmern sowie geeignete Präsentationstechnik und Endgeräte;
- wenn leistungsfähige digitale Bildungsumgebungen verlässlich zur Verfügung stehen, die eine datenschutzkonforme und rechtssichere digitale Zusammenarbeit und Kommunikation im schulischen Umfeld ermöglichen und digitale Bildungsmedien systematisch über entsprechende Portale recherchiert und eingesetzt werden können, die nicht nur fachlich hochwertig, sondern auch mit den notwendigen Rechten für den Einsatz im Unterricht ausgestattet sind;
- wenn die Kompetenzen in der digitalen Welt bei den Schülerinnen und Schülern in allen Schulstufen und Schulformen und in allen Unterrichtsfächern systematisch gefördert und aufgebaut werden;
- wenn Lehrkräfte für diesen Zweck nachhaltig qualifiziert sind und sie auf Unterstützung bei der Integration digitaler Medien in Lehr- und Lernprozesse zurückgreifen können.“ [6]

[5] Bildung in der digitalen Welt - Strategie der Kultusministerkonferenz, Dezember 2016
[6] DigitalPakt Schule von Bund und Ländern - Gemeinsame Erklärung, Juli 2017

8.1. DER BILDUNGSPOLITISCHE AUFTRAG AN SCHULE/SCHULTRÄGER - MEDIENBILDUNG

Das Lernen mit digitalen Medien bzw. der Einsatz digitaler Medien erweitert die bestehenden pädagogisch-didaktischen Möglichkeiten und eröffnet so zum einen neue Formen der Informationsbereitstellung, der Vernetzung von Bildungsressourcen sowie der Kommunikation und Kooperation im Kontext von Lehr- und Lernprozessen. Zum anderen erfordert die zunehmende Digitalisierung die Erweiterung des schulischen Bildungs- und Erziehungsauftrags um den Bereich der „Digitalen Kompetenzentwicklung/Medienbildung“ in den Unterrichtsfächern. Diese zwei Dimensionen stellen inhaltliche, aber auch infrastrukturelle Anforderungen, die konzeptuell in einem schuleigenen Medienbildungskonzept und übergreifend in einer abgestimmten Medienentwicklungsplanung (bezogen auf die Schulen in Trägerschaft) vereint werden. Die Schulträger verantworten im Rahmen ihrer Schulträgerschaft die daraus resultierende angemessene und bedarfsorientierte Bereitstellung digitaler Medienlandschaften (technische/mediale Infrastruktur und Ausstattung: Hardware/Software) und fassen diese Medienausstattungsplanung innerhalb der Medienentwicklungspläne zusammen.

„[…] Die Aufgaben der Schaffung und Unterhaltung der technischen Infrastruktur sowie der Bereitstellung digitaler Lehr- und Lernmedien der kommunalen Schulträger lassen sich in vier Teilbereiche gliedern:

- Anbindung der Schulen an das Breitbandnetz,
- Schaffung einer flächendeckenden Netzinfrastruktur für das komplette Schulgebäude,
- Ausstattung der Lehrer/innen und Schüler/innen mit digitalen Endgeräten,
- Ausstattung der Lehrer/innen und Schüler/innen mit digitalen Lehr- bzw. Lernmedien.[…] [7]

Die Schulen erstellen nunmehr als Bestandteil ihres Schulprogramms ein **Medienbildungskonzept,** in dem die fachspezifische und fachübergreifende Umsetzung ihres erweiterten Erziehungs- und Bildungsauftrags dargelegt wird. Hierzu beschreiben die Schulen, unterstützt durch Rahmenlehrpläne (u. a. den neu erschienenen Rahmenlehrplan „Digitale Kompetenzen“), **Unterrichts-, Lehr- und Lernwelten** operationalisiert nach folgenden Dimensionen (schulischer) Medienkompetenz[8]:

- **Suchen, Verarbeiten und Aufbewahren** (von Informationen und Daten)
    - Suchen und Filtern
    - Auswerten und Bewerten
    - Speichern und Abrufen

- **Kommunizieren und Kooperieren**
    - Interagieren
    - Teilen
    - Zusammenarbeiten
    - Umgangsregeln kennen und einhalten (Netiquette)
    - An der Gesellschaft aktiv teilhaben

[7] Lehren und Lernen im digitalen Zeitalter, Positionspapier des Deutschen Städtetages, 25. April 2017

[8] Vgl. Ministerium für Bildung, Wissenschaft und Kultur M-V / Medienpädagogisches Zentrum (MPZ): Handreichung zur Entwicklung eines schulischen Medienbildungskonzeptes als Bestandteil des Schulprogramms einer Schule in M-V

- **Produzieren und Präsentieren**
    - Entwickeln und Produzieren
    - Weiterverarbeiten und Integrieren
    - Rechtliche Vorgaben beachten

- **Schützen und sicher Agieren**
    - Sicher in digitalen Umgebungen agieren
    - Persönliche Daten und Privatsphäre schützen
    - Gesundheit schützen
    - Natur und Umwelt schützen

- **Problemlösen und Handeln**
    - Technische Probleme lösen
    - Werkzeuge bedarfsgerecht einsetzen
    - Eigene Defizite ermitteln und nach Lösungen suchen
    - Digitale Werkzeuge und Medien zum Lernen, Arbeiten und Problemlösen nutzen
    - Algorithmen erkennen und formulieren

- **Analysieren und Reflektieren**
    - Medien analysieren und bewerten
    - Medien in der digitalen Welt verstehen und reflektieren

Diese Beschreibung begründet die Zielstellung eines schulspezifischen Medieneinsatz- und Nutzungskonzeptes und enthält insbesondere Aussagen zur Einbindung des „**Lernen mit und über Medien**“ im Rahmen des erweiterten Bildungs- und Erziehungsauftrags.

Somit werden im schuleigenen MBK, dem Primat der Pädagogik folgend, die pädagogisch-didaktischen, materiell-sächlichen Bedarfe an Unterrichts-, Lehr- und Lernmitteln durch die Schule/Beteiligten benannt und einsatzorientiert beschrieben.

Das Ministerium für Bildung, Wissenschaft und Kultur stellt den Schulen eine „***Handreichung zur Entwicklung eines schulischen Medienbildungskonzepts als Bestandteil der Fortschreibung des Schulprogramms***“ [9] bereit.

[9] Ministerium für Bildung, Wissenschaft, Kultur M-V: MPZ-Handreichung zur Entwicklung eines schulischen Medienbildungskonzepts als Bestandteil der Fortschreibung des Schulprogramms einer Schule in M-V

8.2. DAS SCHULEIGENE MEDIENBILDUNGSKONZEPT - LEITTHEMEN

Für das schuleigene Medienbildungskonzept sind die nachfolgenden Leitthemen als Hilfestellung und Rahmen definiert worden.

1. **Lernen mit und über Medien (analog und digital)**
2. **Entwicklung von Schule/Beteiligten vor Ort**
3. **Bedarf an passender IT-Basisausstattung**
4. **Anfertigen von Beschaffungs- und Umsetzungsaufträgen**

8.3. AUFBAU UND GLIEDERUNG DES SCHULEIGENEN MEDIENBILDUNGSKONZEPTS

Im Medienbildungskonzept haben Schulen die Möglichkeit über den derzeitigen Stand von Medienbildung (Lernen mit und über Medien) zu reflektieren und davon ausgehend Nutzungspotentiale sowie Bedarfe an Infrastruktur/Ausstattung und Fortbildung zu erkennen.

Der Schulträger begleitet den MBK-Erstellungsprozess unter Einbezug der zu gründenden MBK-Steuerungsgruppe der Schule sowie weiteren Beteiligten (schulintern und schulextern).

Das MBK gliedert sich in acht Kapitel:

1. **Einleitung und Zielsetzung**
2. **Unsere Schule im Profil**
   - 2.1 Schulstandort und -profil
   - 2.2 Schulorganisation und Beteiligte (Rollen)
   - 2.3 Schulstätte und Infrastruktur
   - 2.4 MBK-Steuerungsgruppe und Beteiligung
3. **Schul- und Unterrichtsentwicklung**
   - 3.1 schulische Medienarbeit/-bildung heute
   - 3.2 fachliche Medienarbeit/-bildung heute – pädagogische Arbeit
   - 3.3 Ziele der schulischen Medienarbeit/-bildung
   - 3.4 Ziele der fachlichen Medienarbeit/-bildung
4. **IT-Ausstattung (Ist-Zustand) und Ausstattungsbedarf**
   - 4.1 IT-Basisdaten unserer Schule (derzeitige IST-Ausstattung/Anbindung)
   - 4.2 SOLL-Medienausstattung nach Arbeitsorganisation/Nutzung
   - 4.3 SOLL-Medienausstattung für pädagogische Medienarbeit/-bildung
5. **Betriebs- und Service-Konzept**
6. **Fortbildungskonzept**
   - 6.1 ermittelte Bedarfe
   - 6.2 Zusammenfassung der Bedarfe nach Art/Anzahl
7. **Zeitplanung/Meilensteine**
8. **Evaluation**

ENTWURF

8.4. ERARBEITUNG DES SCHULEIGENEN MEDIENBILDUNGSKONZEPTS – MBK-PROZESS

MBK-Erstellungsprozess:

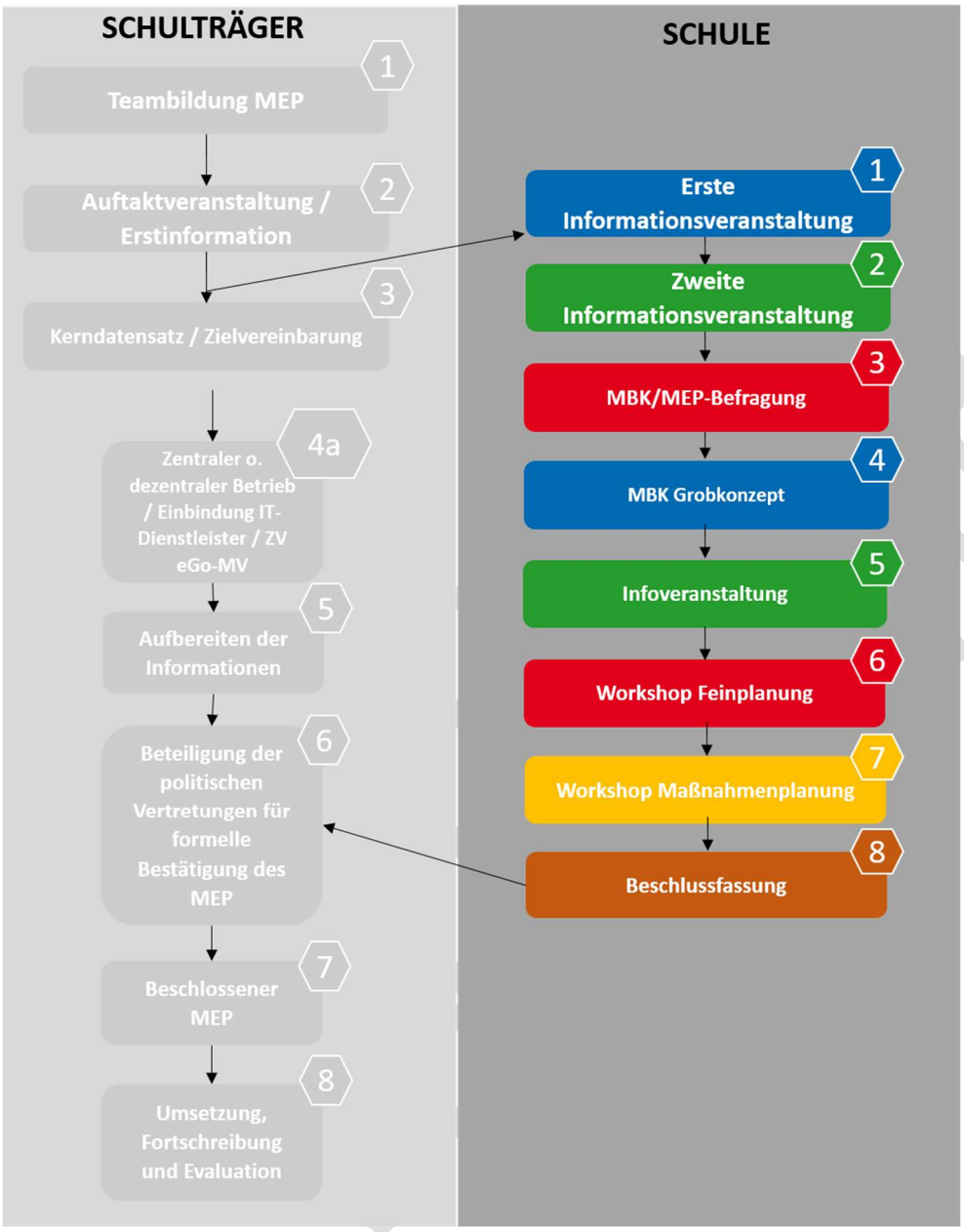


Abbildung 5: MBK Erstellungsprozess

1. Erste Informationsveranstaltung [kleiner Kreis] ggf. Abstimmung zum Abschluss einer **Zielvereinbarung** mit allen Partnern im Prozess und Verständigung auf die nächsten Teilschritte und Gründung einer MBK-Steuerungsgruppe.

2. Zweite Informationsveranstaltung [alle Beteiligten]

3. Teilnahme der Schule an der **MBK/MEP-Befragung** [alle an Schule Tätige] und Zusammenfassung der Ergebnisse der Befragung in Form eines **Datenreports** je Schule und schulspezifische Analyse.

4. Erarbeitung des **MBK-Grobkonzeptes** auf Grundlage der schulspezifischen Ergebnisse aus der Befragung [Steuerungsgruppe]. Abstimmung des schulinternen Fortbildungsprogramms.

   Informationsveranstaltung zur Vorstellung des MBK-Grobkonzeptes [Koordination durch Steuerungsgruppe]. Die Schule erhält ihre Befragungsergebnisse sowie aufbereitet das MBK-Grobkonzept zur internen Verbreitung und Bearbeitung (insbesondere Kapitel 3 / Detailplanung Schul- und Unterrichtsentwicklung). Auftrag zur Erarbeitung der Kompetenzmatrix in den Fachschaften

5. **Workshop *Feinplanung*** zur Präzisierung der pädagogischen, organisatorischen und medialen (Fach-) Bedarfe auf Grundlage der Kompetenzmatrix. [Koordination durch MBK-Steuerungsgruppe, Unterstützung durch Schulträger, Dritte (z.B.: Multiplikatoren/regional zuständige Medienberater des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft und Kultur M-V, Vertreter des Zweckverbands eGo-MV, oder (kommunale) IT-Dienstleister)].

6. **Workshop *Maßnahmenplanung*** [Koordination durch MBK-Steuerungsgruppe, Unterstützung durch Schulträger, Dritte]

   Erarbeitung und Abstimmung sowohl didaktisch-methodischer als auch technisch-organisatorischer Maßnahmen zur Umsetzung der im *Workshop Feinplanung* definierten Ziele und Bedarfe sowie Festschreibung der daraus abgeleiteten Vorgehensplanung im MBK.

7. **Beschlussfassung** des MBK [Schulkonferenz]
   Schulen verantworten im Rahmen ihres Bildungs- und Erziehungsauftrages den Erwerb digitaler Kompetenzen auf der Grundlage des Kompetenzmodells[10] und beschreiben die daraus resultierenden pädagogisch begründeten Einsatz- und Nutzungsszenarien. Das MBK ist Bestandteil der schulischen Programmarbeit und wird durch die Schulkonferenz beschlossen sowie in regelmäßigen Abständen geprüft und in Abstimmung mit dem Schulträger fortgeschrieben.

ENTWURF

[10] Vgl. Ministerium für Bildung, Wissenschaft und Kultur M-V / Medienpädagogisches Zentrum (MPZ): Handreichung zur Entwicklung eines schulischen Medienbildungskonzeptes als Bestandteil des Schulprogramms einer Schule in M-V

9. TECHNISCHES KONZEPT

Im Technischen Konzept (TK) sind die Anforderungen und Voraussetzungen aus unterschiedlichen Blickwinkeln für die informations- und kommunikationstechnische Unterstützung der Bildungsvermittlung in Form von technischen Infrastrukturen und Ausstattungen definiert, die ein weitestgehend störungsfreies und zielorientiertes Arbeiten im Funktionsraum Schule sicherstellen sollen. Das TK wird für unsere beiden Schulen intern durch den IT-Administrator der „Gemeinde Ostseebad Binz“ (Jasmunder Straße 11, 18609 Ostseebad Binz) bzw. den jeweiligen Verantwortlichen der Schulen zur Verfügung gestellt. Das TK basiert auf den pädagogischen Anforderungen (Primat der Pädagogik) des jeweiligen Medienbildungskonzeptes (MBK) der Schule und bildet die Grundlage für die Planung des notwendigen Betriebs- und Servicekonzeptes sowie damit einhergehender Wartungs- und Pflegeaktivitäten für Soft- und Hardware.
Mit dem TK soll nicht in die Lehrmittelfreiheit der Lehrerinnen und Lehrer eingegriffen werden. Dennoch setzen eine praktikable und wirtschaftliche Betreuung sowie eine hohe Nutzungssicherheit entsprechende Mindestanforderungen an Standardisierung und Zentralisierung voraus.

Mit Bezug auf die Umsetzung der EU-Datenschutzgrundverordnung sind die Auswirkungen für die Schulen zu überprüfen und Abläufe in den Schulen neu zu betrachten. Dies insbesondere vor dem Hintergrund eines stetig steigenden Grades der Digitalisierung von Schul- und Schülerdaten, die mit erhöhten Anforderungen an den Datenschutz einhergehen müssen. Grundlage für die datenschutzrechtlichen Betrachtungen bildet dann ebenfalls das novellierte Schulgesetz M-V und die Schuldatenschutzverordnung.

Hierzu hat das landesweite „Kooperationsprojekt Schul-IT“ unter Federführung des Projektträgers Landkreis Vorpommern-Greifswald in einem Arbeitspaket datenschutzrechtliche Belange beleuchtet und die Ergebnisse dem Bildungsministerium, den Schulen und den Schulträgern zur Verfügung gestellt. Als Projektpartner des Kooperationsprojektes stellt der Zweckverband eGo-MV seitdem für alle öffentlichen Schulen in Mecklenburg-Vorpommern die Gemeinsamen Datenschutzbeauftragten an Schulen (GDSBaS) und unterstützt in dieser Rolle die Schulen dabei, die rechtlichen Datenschutzbestimmungen umzusetzen und steht in allen datenschutzrelevanten Themen beratend zur Seite. Die GDSBaS sind regional verteilt und können auf diese Weise regelmäßige Schulbesuche vor Ort gewährleisten.

Von zentraler Bedeutung ist die Bereitstellung einer Infrastruktur, die alle Rollen und Anforderungsprofile in der Schule berücksichtigt, insbesondere die Trennung der Netze in Verwaltung, Bildung und Gebäudetechnik, wobei die jeweiligen Segmente abgeleitet aus dem Schutzbedarf, weiter unterteilt werden müssen.

Dabei müssen Zugangsmöglichkeiten für alle an Schule Tätige realisiert werden.

1. Schulleitung
2. Mitarbeiter Schulverwaltung
3. Lehrer/innen
4. Servicepersonal
5. Sozialarbeiter, Integrationshelfer, PmsA etc.
6. Schüler/innen
7. Eltern
8. Kooperationspartner (z.B. Ausbildungsbetriebe)

Als Schulträger streben wir IT-Lösungen des Landes M-V zur Homogenisierung und Konsolidierung der Schul-IT an. Daher schließen wir uns dem zentralen Betrieb in Verbindung mit dem dezentralen, schnell verfügbaren Vor-Ort-Service unseres internen IT-Administrators an, welcher die Betreuung der IT-Lösungen und der IT-Infrastruktur an den Schulen in unserer Trägerschaft übernimmt sowie bei Bedarf bzw. Notwendigkeit die Inanspruchnahme externer Dienstleister.

9.1. ÜBERGEORDNETE ANFORDERUNGEN

Mit der Umsetzung des technischen Konzeptes soll die Veränderung von Unterricht begleitet und insbesondere kollaboratives und schülerzentriertes Lernen unterstützt werden. Dies schließt auch eine Veränderung der Lernorte sowie einen zeitunabhängigen Zugriff auf digitale Lerninhalte mit ein. Es sollen mindestens folgende Anforderungen in verschieden ausgeprägten Schutzbedarfszonen in unseren Schulen erfüllt werden:

- Jeder an der Schule Tätige erhält eine digitale Identität.
- Jede digitale Identität erhält einen personenbezogenen Zugang mit privatem Speicherplatz und E-Mail-Adresse (in Abstimmung mit dem ISY-Projekt des Bildungsministeriums).
- Bereitstellung einer verlässlichen und gleichartigen Arbeitsumgebung.
- Möglichkeit der schnellen, pädagogisch sinnvollen Zuweisung von Benutzerrechten an Gruppen zur Realisierung von Gruppen- und Projektarbeiten, als Bestandteil einer einfachen, intuitiv bedienbaren Lernumgebung (in Abstimmung mit dem ISY-Projekt des Bildungsministeriums).
- Sichere Zugriffsmöglichkeiten aus der Schule und von außerhalb (über das Internet) auf die zentral, sicher vorgehaltenen Datenspeicherorte.
- Alle digitalen Ressourcen sollen auch mobil im gesamten Lehrgebäude (ggf. auch auf dem Schulhof) erreichbar sein.
- Sicherer, handhabbarer Zugriff ins Internet bei Sicherstellung des Jugendschutzes.
- Einhaltung der Bestimmungen der DSGVO.

Im Sinne einer einheitlichen Bedienung aller Endgeräte innerhalb einer Bildungseinrichtung soll die Hard- und Software in Abstimmung mit den Schulen weitestgehend vereinheitlicht werden.

Die Umsetzung dieser Anforderungen soll intern durch unseren eigenen IT-Administrator sowie bei Bedarf bzw. Notwendigkeit durch externe Dienstleister realisiert werden.

9.2. ANFORDERUNGEN BEZOGEN AUF LERNENDE

- Die Schülerinnen und Schüler sollen mit spezifischen Zugriffsrechten versehen werden (klassen-, projekt- oder fachbezogen).
- Technisch ist eine Umgebung bereitzustellen, die den Lernenden auch selbständig und nach dem Unterricht Zugang zur Lernumgebung ermöglicht, ohne dass die Anwesenheit eines Lehrenden erforderlich ist.

- Die Filterung und Blockierung problematischer Internetinhalte bei Nutzung aus den Schulnetzen heraus muss gegeben sein.
- Die Anforderungen an Projektarbeiten müssen realisierbar sein, insbesondere müssen Möglichkeiten bestehen, schnell und flexibel Arbeits- und Projektgruppen auch über die Klassengrenzen hinaus bilden zu können, um kollaboratives Lernen zu ermöglichen.

9.3. ANFORDERUNGEN BEZOGEN AUF LEHRENDE

- Die Lehrkräfte müssen Zugriffsrechte auf die Schülerdaten ihrer Klassen besitzen.
- Die Möglichkeit des kurs- oder klassenbezogenen Austeilens und Einsammelns von Materialien muss gegeben sein.
- Der Lehrende muss technisch die Möglichkeit haben, Zugriffe auf Drucker, Internet und Dateiaustauschverzeichnisse zu aktivieren und wieder zu deaktivieren.
- Die Führung eines elektronischen Klassenbuches inkl. elektronischer Notenvergabe soll datenschutzkonform ermöglicht werden.
- Der Zugriff auf digitale Medien soll in allen Unterrichtsräumen und Lehrerzimmern der Schule gewährleistet sein.
- Die Infrastruktur soll den Einsatz von Mediatheken ermöglichen.

Die Umsetzung dieser Anforderungen insbesondere der zentrale Betrieb soll ebenfalls intern durch unseren eigenen IT-Administrator in Zusammenarbeit mit den verantwortlichen Lehrern realisiert werden.

ENTWURF

10. BETRIEBS- UND SERVICEKONZEPT

Das Betriebs- und Servicekonzept beschreibt die Abgrenzung der Aufgaben zwischen den beteiligten Rollen:

1. Schulträger
2. Medienbildungsbeauftragter (Erstansprechpartner) in der Schule
3. Medienzentrum
4. IT-Administrator (intern)
5. externer IT-Dienstleister

Diese Abgrenzung dient der Sicherstellung einer hohen Verfügbarkeit der digitalen Medien und der Einhaltung des Meldewegs bei technischen Störungen, um eine schnelle Wiederherstellung der Einsatzbereitschaft der Infrastruktur der Schule zu realisieren. Nur so kann Vertrauen und Akzeptanz in den Einsatz digitaler Medien im Schulalltag erreicht werden.

Um einen reibungslosen IT- Betrieb zu gewährleisten, streben wir ein 3-stufiges Servicemodell an. Folgende Verantwortlichkeiten haben wir dabei wie folgt vereinbart und festgelegt:

Die Schule benennt einen Medienbildungsbeauftragten, der als Erstansprechpartner für Schülerinnen und Schüler sowie Lehrkräfte im 1st Level Support an der Schule fungiert. Der 2nd und 3rd Level Support wird durch unseren IT-Administrator (intern) zusammen mit dem externen IT-Dienstleister erbracht. Die Wartung der bereitgestellten und betriebenen Infrastrukturen und Systeme folgt nach dem Wartungsplan in regelmäßigen Intervallen. Um einen schnellen Support gewährleisten zu können, sollte die Störungsmeldung möglichst klar und sachlich unter Angabe folgender Informationen telefonisch, per E-Mail oder Ticketversand an den IT-Administrator bzw. externen IT-Dienstleister formuliert werden:

- Schule
- Ansprechpartner
- Kontakttelefonnummer
- Problembeschreibung (Hardware & Software).

Die Aufgaben des Schulträgers und von ihm beauftragten internen IT-Administrator sind:

- Realisierung der logischen und physikalischen Netzwerkstruktur nach den Vorgaben des Medienbildungskonzeptes der Schule
- Hard- und Software-Beschaffung jeglicher Art
- zentrale Inventarisierung
- Unterstützung des Medienbildungsbeauftragten
- Meldung technischer Probleme beim externen IT-Dienstleister
- Einweisung des Verwaltungs- und Schulleitungspersonals in die Bedienung der Hard- und Software-Komponenten des Schulverwaltungsnetzes,
- Planung und Koordination des Haushaltes
- Unterstützung des Datenschutzbeauftragten, Zuhilfenahme des DSB

10.1. FIRST-LEVEL-SUPPORT

Eine wichtige und verantwortungsvolle Aufgabe im Zusammenhang mit schulischen IT-Komponenten liegt in der Schnittstelle zwischen Pädagogik und Technik und erfordert daher eine entsprechende (medien-) pädagogische Unterstützung des Schulträgers durch einen Erstansprechpartner innerhalb der Schule.

Der 1st Level Support wird durch einen oder mehrere Erstansprechpartner in der Schule gewährleistet. Der Medienbildungsbeauftragte (Erstansprechpartner) betreut und berät die Lehrerinnen und Lehrer, Schülerinnen und Schüler bei der Nutzung der schulischen IT-Landschaft im Unterricht und berät auch den Schulträger bei der Konzeption der IT-Systeme aus pädagogischer Sicht.

Die Aufgaben eines Medienbildungsbeauftragten (Erstansprechpartners) der Schule sind:

- Konfiguration und Dokumentation des Schulnetzes auf Grundlage der pädagogischen Anforderungen
- Erarbeitung und Abstimmung pädagogischer Vorgaben für die Hard- und Software-Struktur der Schule,
- Begleitung der Entscheidungsprozesse in den Fachschaften bzw. Fachbereichen über die Auswahl von Hardware und Unterrichtssoftware,
- Koordination der Bedarfsermittlung zwischen den einzelnen Fachschaften bzw. Fachbereichen,
- Meldung technischer Probleme beim Schulträger,
- Begleitung bei der Erarbeitung von Strategien für die Vergabe und Pflege von Kennwörtern, persönlichen Datenbereichen und Gruppenarbeitsbereichen auf der Grundlage pädagogischer Überlegungen,
- Formale Abnahme der durch externe Techniker erbrachten Leistungen zur Wiederherstellung der technischen Einsatzfähigkeit (keine technische Prüfung).
- Einweisung der Lehrkräfte in die Bedienung neuer Hard- und Software
- Unterstützung des Datenschutzbeauftragten, Zuhilfenahme des DSB

Ist eine Problemlösung durch den 1st Level Support nicht möglich, wird das Problem an den 2nd Level Support weitergeleitet.

10.2. SECOND-LEVEL-SUPPORT

Der 2nd Level Support wird von unserem IT-Administrator (intern) in Zusammenarbeit mit dem externen IT-Dienstleister geleistet. Die Aufgabe des Second Level Support ist die Entstörung von IT- Problemen, welche durch den First Level Support nicht bewerkstelligt werden kann, sowie die Pflege und Wartung der IT-Systeme vor Ort. Dabei wird eine vertretbare Verfügbarkeit angestrebt, die durch entsprechende Verträge mit dem externen Dienstleister erreicht werden soll. Der Second Level Support übernimmt deshalb folgende Aufgaben:

Allgemeine Aufgaben

- Installation und Bereitstellung einer Netzwerkstruktur
- Systemüberwachung der Infrastrukturkomponenten
- Backupkontrolle für Infrastrukturkomponenten
- LifeCycle und Asset Management
- Pflege und Wartung der Hard- und Softwarekomponenten

- Koordination der Eskalation zwischen Second und Third Level Support

Installation und Einrichtung

- Einrichtung und Installation von Hardwarekomponenten
- Einrichtung und Installation von Peripheriekomponenten
- Installation und Einrichtung von Software und Sicherheitsanwendungen (AV Scanner)

Wartung und Pflege zugunsten des reibungslosen IT-Betriebs

- Einspielen von Updates
- Erarbeitung eines Backups und Desaster Recovery Konzeptes
- Kontrolle, Pflege und Wartung nach Backupkonzept
- Überwachung und Aktualisierung der Security-Komponenten Benutzerverwaltung
- Anlegen und Verwaltung von Benutzern / Zugängen in Abstimmung mit First Level Support
- speziell aber Verwaltung, Pflege und Dokumentation der administrativen Accounts Dokumentation und Organisation
- Erstellung und Aktualisierung einer IT- Dokumentation

Grundlage zur einwandfreien Zusammenarbeit zwischen der Schule, dem Schulträger, dem externen Dienstleister und dem Third-Level-Support ist die einvernehmliche Beschaffung der zum Einsatz geplanten IT-Komponenten und deren Hersteller, da der Dienstleister sich nicht kurzfristig auf alle Produkte spezialisieren kann. Spezielle Probleme, welche nicht durch den Second-Level-Support gelöst werden können, werden an den Third-Level-Support weitergeleitet.

10.3. THIRD-LEVEL-SUPPORT

Zum 3rd Level-Support gehören komplexe Administrationsmaßnahmen und Lösungen spezieller Probleme, die insbesondere Eingriffe in die Programme, Betriebssysteme, Datenbanken und Komponentensteuerung erfordern. Insbesondere wenn Fehlerquellen nicht auf Installations- bzw. Konfigurationsebene gefunden werden können bzw. größere Neubeschaffungen oder Inbetriebnahmen anstehen. Der 3rd Level-Support wird von einem externen IT-Dienstleister geleistet. Im schulischen Umfeld sind das beispielsweise:

- Aufbau und Konfiguration von Nutzerstrukturen
- Aufbau und Konfiguration der Netzwerkinfrastruktur
- systemgerechte Anbindung der Systeme an die IT-Infrastruktur der Schule
- vorrangiger Einsatz der vom Bildungsministerium empfohlenen Lösungen
- Fehleranalyse und -behebung im Netzwerk
- Erstellen und Anpassen von Images bzw. Konfigurationsprofilen für schulgebundene Endgeräte und Server
- Installation und Einrichtung der Schulserversysteme
- Bereitstellung und Pflege der Schulserverkomponenten
- Bereitstellung der Schulserversysteme und Schnittstellen zur zentralen Verwaltung der Identitäten und Geräte
- Eskalation zum Hersteller

10.4. EXTERNER IT-DIENSTLEISTER

Der Betrieb, die Wartung und der Support werden durch einen externen Dienstleister erbracht und sind im Betriebs- und Servicekonzept der „Gemeinde Ostseebad Binz“ für die Schulen in Trägerschaft geregelt.
Die Wartung, der durch den externen Dienstleister bereitgestellten und betriebenen Infrastrukturen und Systeme, folgt nach dem Wartungsplan in regelmäßigen Intervallen.

Der Support für die Schulen ist so eingerichtet, dass Vertreter beider Schulen ihre Anfrage oder Störungsmeldung telefonisch, per E-Mail oder Ticketsystem an den externen Dienstleister stellen können. Der externe Dienstleister ist mit den technischen Gegebenheiten und der eingesetzten Hard- und Software vertraut und löst auftretende Probleme und einhergehende Anfragen im Second- und Third-Level-Support innerhalb von 24 Stunden nach Störungsmeldung. Reaktions- und Erledigungszeiten können je nach Störungsklasse abweichen.

Der Schulträger schließt mit dem externen IT-Dienstleister einen Rahmenvertrag über IT-Serviceleistungen ab.

Externer Dienstleister:

IKT-Ost AöR
Flurstr. 2
17034 Neubrandenburg

Tel. 0395 555 -1010
E-Mail: service@ikt-ost.de

ENTWURF

11. FORTBILDUNGSKONZEPT

Um Lehrerbildung zukunftsfähig zu gestalten sollte die Förderung von Medienkompetenz fester Bestandteil sowohl der Aus- wie auch der Fort- und Weiterbildung sein. Hierbei geht es einerseits um ein positives Grundverständnis und Motivation zum Einsatz digitaler Medien, um konkrete Möglichkeiten der Nutzung in pädagogischen Angeboten (methodische Konzepte), aber auch um die Vermittlung von Rechtssicherheit.

Das Fortbildungskonzept soll den Schulen Möglichkeiten bieten, ihre spezifischen Fortbildungsanstrengungen koordiniert mit den Beschaffungsthemen der neuen Medien zu planen und durchzuführen. Von zentraler Bedeutung für den erfolgreichen Weg zur Nutzung digitaler Medien im Unterricht ist eine den tatsächlichen Bedarfen entsprechende Fortbildung der Lehrerinnen und Lehrer.

Die Fortbildungen werden kategorisiert nach

a. technischer Einweisung/Fortbildung (Schulträger),
b. schulinterner Fortbildung (Einbindung schulischer Medienbildungsbeauftragter und/oder medienpädagogischer Multiplikatoren des MPZ),
c. schulexterner Fortbildung (IQ M-V),
d. individueller Fortbildung (in Eigenverantwortung der Lehrkräfte).

Wir als Sachaufwandsträger gewährleisten bei Neu- oder Ersatzbeschaffungen eine bedarfsgerechte Ersteinweisung in die technischen Komponenten. Bei Bedarf können Wiederholungsschulungen angeboten werden. Die technischen Einweisungen sind mit den Fortbildungsbedarfen der anderen Kategorien abzustimmen.

Innerhalb der Schule unterstützt der Medienbildungsbeauftragte den Prozess der Schul- und Unterrichtsentwicklung u. a. durch folgende Aufgaben:

- Organisation und Durchführung schulinterner Fortbildungen
- Beratung und Betreuung zur Medienbildung, insbesondere zur Nutzung von Mediatheken und zum Einsatz von digitalen Unterrichtsmitteln
- Beratung und Unterstützung bei der Planung und Durchführung von schulischen Medienprojekten

ENTWURF

12. FINANZIERUNGSKONZEPT UND UMSETZUNGSPLAN

Die Umsetzung eines Medienentwicklungsplanes bedarf des Einsatzes umfangreicher finanzieller Mittel, welche – in erster Linie – durch den jeweiligen Schulträger zur Verfügung gestellt werden müssen.[11] Folglich ist ein Finanzierungsplan zu erstellen, um die Mittel im Rahmen der jährlichen Haushaltsplanung berücksichtigen und veranschlagen zu können und diese im Zuge der Feststellung des Haushaltes durch die jeweils zuständigen politischen Gremien bestätigen zu lassen. Die Zuständigkeit für die Erstellung eines Finanzkonzeptes liegt bei uns als Schulträger. Die konkrete Finanzierung muss passend zu den jeweiligen Medienbildungskonzepten für jede Schule selbst bedarfsgerecht und individuell angepasst werden.

Bei den Planungen sind neben den einmaligen Investitionskosten zwingend auch die Positionen der laufenden Aufwendungen zu taxieren. Diese umfassen sämtlichen Werteverzehr, bspw. für Instandhaltungsaufwendungen und Aufwendungen für Personal,- Sach- und Dienstleistungen zur Absicherung des laufenden Betriebes.

Ziel und Sinn bestehen darin, die im Rahmen der Umsetzung eines Medienentwicklungsplanes anfallenden Kosten, insbesondere für die notwendige Ausstattung und Vernetzung von Schulen mit entsprechender moderner IT-Technik darzustellen und unter Berücksichtigung der laufenden Aufwendungen sowie (investiver) Folgekosten einen nachhaltigen Schulbetrieb entsprechend der Anforderungen und Festlegungen des beschlossenen und umzusetzenden Medienentwicklungsplanes sicherzustellen.[12]

Eine detaillierte Kostenaufstellung im Rahmen des übergreifenden Medienentwicklungsplans soll und kann das hier veranschlagte Finanzkonzept nicht leisten. Aus Studien, Erfahrungs- und Vergleichswerten sowie festen kalkulierbaren Komponenten können jedoch finanzielle Orientierungsgrößen geliefert werden.

Es lassen sich für die Umsetzung des MEP, die in den nachfolgenden Abschnitten aufgeführten Aufwände für die Schulen der Gemeinde Ostseebad Binz identifizieren. Einige Werte basieren zum Teil auf Schätzungen, denen Durchschnittspreise und Mischkalkulationen zugrunde liegen, so dass es in der konkreten Umsetzung zu Abweichungen kommen kann.

Es ist zu erwarten, dass sich in den kommenden Jahren die Kosten für Wartung & Service stetig erhöhen werden. Anzumerken ist, dass in einigen Bereichen Entscheidungen der Landespolitik (Bildungsministerium) hinsichtlich der anzuschaffenden digitalen Lösungen getroffen werden müssen, sodass wir als Schulträger ggf. die Kostenplanung an diesen Stellen mit der Identifizierung und Konzipierung konkreter Vorhaben anpassen müssen (z.B. bei Lernplattformen).

[11] Zu berücksichtigen sind Fördermöglichkeiten, allen voran der DigitalPakt Schule.
[12] Gleichzeitig sind Investitionszyklen und Zeiträume der Haushaltsdurchführung abzustimmen und in Einklang zu bringen.

12.1. FINANZIERUNG UND UMSETZUNG IN DER GRUNDSCHULE

Ausstattung Schul-IT in der Grundschule Binz:

Kategorie	Gerät	Anzahl	Jahr
Schulisches WLAN	Accesspoints	19	2023
	WLAN Mobility Controller	1	2023
Anzeige- und Interaktionsgeräte	Monitor	12	2023
	SMART Board	14	2023
	Dokumentenkamera	8	2024
digitale Arbeitsgeräte	PC (Computerkabinett)	12	2022
Schulgebundene mobile Endgeräte	Apple iPad (Schülerendgeräteprogramm)	24	2021
	Apple iPad (Schülerendgeräte)	75	2024
	Ladewagen iPad	2	2024
	Notebook (Lehrerendgeräteprogramm)	10	2022
	Notebook (Computerkabinett)	2	2024

Tabelle 6: Übersicht Schul-IT in der Grundschule Binz

Mit der Umsetzung des DigitalPakt Schule (2019-2024) wurden die technischen Voraussetzungen und die Infrastruktur für eine digitale Transformation an der Grundschule Binz geschaffen. Mit Blick in die Zukunft geht es nun darum, die digitale Transformation als festen Bestandteil einer systemischen Schulentwicklung zu begreifen, die den Gedanken der Digitalisierung im System Schule fest verankert und etabliert, Strukturen dafür schafft sowie alle Beteiligten in den Prozessen mitnimmt und fördert. Mit den Mitteln des DigitalPakts konnten wir moderne digitale Klassenzimmer und Fachräume mit interaktiven Tafeln gleichen Bautyps einrichten und den Aufbau eines flächendeckenden WLAN-Netzwerks vornehmen. Ebenso konnte eine 2:1 Ausstattung mit iPads als schulgebundene Endgeräte für Schülerinnen und Schüler realisiert werden. Durch diese Maßnahmen wurde die Schule auf das digitale Zeitalter vorbereitet. Die Nutzung digitaler Medien, insbesondere von digitaler Unterrichtssoftware oder Angeboten, die auf Internetseiten bereitgestellt werden, hat den Unterricht wesentlich verbessert. Die Umsetzung eines Breitbandanschlusses auf Glasfaserebene ist mit der Anbindung auf 1 Gbit/s erfolgt.

ENTWURF

Das Schuldienste-Management (SDM) beinhaltet alle landesseitigen Dienste wie das Lernmanagementsystem (LMS) itslearning mit der FWU Mediathek sowie das IDM.

Die Aufwendungen für Schul-IT in der Grundschule Binz sind in den folgenden Tabellen beziffert.

Jahr	Investitionen Schul-IT Schulträger	Koordinationspauschale Schul-IT (anteilig)	Betrieb & Service laufende Kosten	Lizenzen
2025	40.000,00 €	1.500,00 €	40.000,00 €	1.500,00 €
2026	40.000,00 €	1.500,00 €	50.000,00 €	1.500,00 €
2027	40.000,00 €	1.500,00 €	50.000,00 €	1.500,00 €
2028	40.000,00 €	1.500,00 €	50.000,00 €	1.500,00 €
2029	40.000,00 €	1.500,00 €	50.000,00 €	1.500,00 €
Summe	**200.000,00 €**	**7.500,00 €**	**240.000,00 €**	**7.500,00 €**

Tabelle 7: Plankosten Grundschule Binz

Ab dem Jahre 2025 ff. planen wir in unserem Haushalt Investitionskosten für Ersatz- bzw. Neuanschaffungen im Bereich Digitale Arbeitsgeräte, Anzeigegeräte und mobile Schülerendgeräte ein. Zusätzlich sollen 2 Drucker für Lehrkräfte und 4 Ladewagen für iPads angeschafft werden.

Unsere Grundschule verpflichtet sich:

- zur Fortschreibung des Medienbildungskonzeptes zur Erreichung pädagogisch-didaktischer Ziele (Ausstattung, Medienerziehung);
- das schulische Medienbildungskonzept mit Blick auf die erweiterten Nutzungsmöglichkeiten des neuen digitalen Bildungsnetzes für den Unterricht jährlich zu aktualisieren und in die schulische Programmarbeit inkl. Qualitätssicherung zu integrieren;
- Innovationsprojekte im Rahmen der schulischen Qualitätssicherung zu evaluieren.

Wir als Schulträger verpflichten uns:

- die Gebäudevernetzung der Schule bedarfsorientiert auszubauen;
- den Medienentwicklungsplan in Abstimmung mit der Schule und dem staatlichen Schulamt rechtzeitig fortzuschreiben;
- die/den Medienbildungsbeauftragte/-n (Erstansprechpartner) in der Schule für die Zusammenarbeit mit dem IT-Support einzuweisen.

ENTWURF

12.2. FINANZIERUNG UND UMSETZUNG IN DER REGIONALEN SCHULE BINZ

Ausstattung Schul-IT in der Regionale Schule Binz:

Kategorie	Gerät	Anzahl	Jahr
Schulisches WLAN	Accesspoints	23	2024
	WLAN Mobility Controller	1	2024
Anzeige- und Interaktionsgeräte	Monitor	3	2024
	SMART Board	18	2024
digitale Arbeitsgeräte	PC (Lehrerzimmer)	3	2024
	IMAC (Zukunftswerkstatt)	2	2024
	3D-Drucker	1	2024
Schulgebundene mobile Endgeräte	Apple iPad (Lehrerendgeräteprogramm)	22	2022
	Apple iPad (Schülerendgeräte)	36	2020
	Apple iPad (Schülerendgeräteprogramm)	28	2021
	Apple iPad (Schülerendgeräte)	40	2021
	Apple iPad (Schülerendgeräte)	105	2022
	iPad Koffer	4	2020/2021

Tabelle 8: Übersicht Schul-IT in der Regionale Schule Binz

Mit der Umsetzung des DigitalPakt Schule (2019-2024) wurden die technischen Voraussetzungen und die Infrastruktur für eine digitale Transformation an der Regionalen Schule Binz geschaffen. Mit Blick in die Zukunft geht es nun darum, die digitale Transformation als festen Bestandteil einer systemischen Schulentwicklung zu begreifen, die den Gedanken der Digitalisierung im System Schule fest verankert und etabliert, Strukturen dafür schafft sowie alle Beteiligten in den Prozessen mitnimmt und fördert. Mit den Mitteln des DigitalPakts konnten wir moderne digitale Klassenzimmer und Fachräume mit interaktiven Tafeln gleichen Bautyps einrichten und den Aufbau eines flächendeckenden WLAN-Netzwerks vornehmen. Durch diese Maßnahmen wurde die Schule auf das digitale Zeitalter vorbereitet. Die Nutzung digitaler Medien, insbesondere von digitaler Unterrichtssoftware oder Angeboten, die auf Internetseiten bereitgestellt werden, hat den Unterricht wesentlich verbessert. Die Umsetzung eines Breitbandanschlusses auf Glasfaserebene ist mit der Anbindung

ENTWURF

auf 1 Gbit/s erfolgt. Die bereits bestehende Schulplattform IServ wird weiterhin genutzt. Das Schuldienstemanagement beinhaltet alle landesseitigen Dienste wie das Lernmanagementsystem (LMS) mit der FWU Mediathek sowie das IDM.

Die Aufwendungen für Schul-IT in der Regionalen Schule Binz sind in den folgenden Tabellen beziffert.

Jahr	Investitionen Schul-IT Schulträger	Koordinationspauschale Schul-IT (anteilig)	Betrieb & Service laufende Kosten	Lizenzen
2025	50.000,00 €	1.500,00 €	40.000,00 €	2.000,00 €
2026	50.000,00 €	1.500,00 €	40.000,00 €	2.000,00 €
2027	50.000,00 €	1.500,00 €	40.000,00 €	2.000,00 €
2028	50.000,00 €	1.500,00 €	40.000,00 €	2.000,00 €
2029	50.000,00 €	1.500,00 €	40.000,00 €	2.000,00 €
Summe	**250.000,00 €**	**7.500,00 €**	**200.000,00 €**	**10.000,00 €**

Tabelle 9: Plankosten Regionale Schule Binz

Ab dem Jahre 2025 ff. planen wir in unserem Haushalt Investitionskosten für Ersatz- bzw. Neuanschaffungen im Bereich Digitale Arbeitsgeräte, Anzeigegeräte und mobile Schülerendgeräte ein.

Unsere Regionale Schule Binz verpflichtet sich:

- zur Fortschreibung des Medienbildungskonzeptes zur Erreichung pädagogisch-didaktischer Ziele (Ausstattung, Medienerziehung);
- das schulische Medienbildungskonzept mit Blick auf die erweiterten Nutzungsmöglichkeiten des neuen digitalen Bildungsnetzes für den Unterricht jährlich zu aktualisieren und in die schulische Programmarbeit inkl. Qualitätssicherung zu integrieren;
- Innovationsprojekte im Rahmen der schulischen Qualitätssicherung zu evaluieren.

Wir als Schulträger verpflichten uns:

- die Gebäudevernetzung der Schule bedarfsorientiert auszubauen;
- den Medienentwicklungsplan in Abstimmung mit der Schule und dem staatlichen Schulamt rechtzeitig fortzuschreiben;
- die/den Medienbildungsbeauftragte/-n (Erstansprechpartner) in der Schule für die Zusammenarbeit mit dem IT-Support einzuweisen.

Wir als Schulträger setzen perspektivisch sowohl für unsere Grundschule als auch für unsere Regionale Schule nicht auf elternfinanzierte Endgeräte unserer SuS - weder auf die Bring Your Own Device- (BYOD) noch auf die Get Your Own Device-Strategie (GYOD). Unseren SuS werden die Endgeräte in einer 1:1-Ausstattung Schüler/in je Endgerät durch uns als Schulträger bereitgestellt. Dies erscheint uns pädagogisch sinnvoll. Neben diesen

Investitionen für unsere SuS wollen wir weiterhin, entsprechend den Empfehlungen der KMK, die notwendige Investition in Grundlagen (Infrastruktur und Ausstattung) und Inhalte (Mediatheken) als dringliche Aufgabe realisieren.

Die Chancen und Risiken von BYOD oder auch GYOD sind im Folgenden kurz genannt.

BYOD und GYOD (Bring Your Own Device BYOD) - Es werden die privaten Endgeräte der Nutzerinnen und Nutzer in die Schule mitgebracht. (Get Your Own Device GYOD) - Die Nutzerinnen und Nutzer erwerben ein in Hard- und Software vom Schulträger in Abstimmung mit der Schule definiertes und somit einheitliches Endgerät.



Abbildung 6: Chancen und Risiken BYOD und GYOD

12.3. UMSETZUNGSPLAN

Das Medienbildungskonzept mit all seinen Bestandteilen wird nach Diskussion und letzten Abstimmungen durch die jeweiligen **schulischen Gremien** Grundlage für die Fortschreibung des **Medienentwicklungsplanes** und dieser wird durch die Gemeindevertretung Binz **verabschiedet**.

Diese Beschlussfassung ist Voraussetzung für die **haushaltsrechtliche Realisierung** und Basis der **pädagogischen Verwirklichung** im Rahmen des Schulprogramms der Schule.

Im Zuge einer Meilensteinplanung wird ein Zeitplan erstellt, in dem die konkretisierten Ziele zeitlich fixiert werden. Während der Umsetzung ist fortlaufend zu prüfen, inwieweit die Umsetzung sich im Rahmen des vom Haushalt vorgegebenen Korridors bewegt.

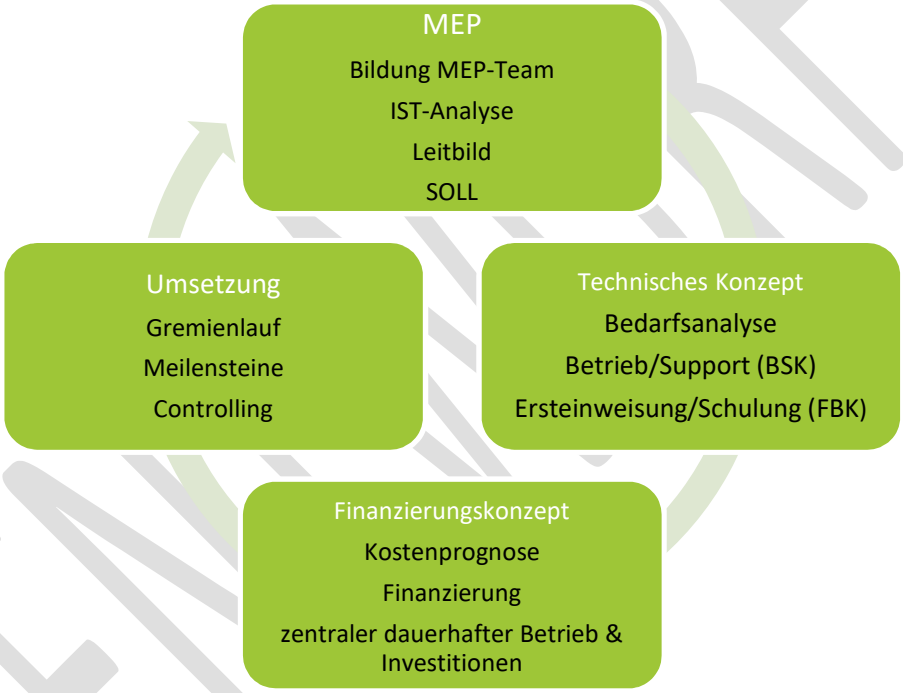


Abbildung 7: Prozess MEP

Dieser Medienentwicklungsplan hat für den beschlossenen Zeitraum Gültigkeit und gibt den Rahmen für die handelnden Akteure vor, er dient als Leitfaden mit Verbindlichkeit für die festgesetzte Periode. Es ist erforderlich, in regelmäßigen Abständen den Medienentwicklungsplan zu evaluieren und fortzuschreiben.

Um auf den vorhandenen Arbeiten aufbauen und – wo es geboten ist – Veränderungen vornehmen zu können, empfiehlt es sich während der Durchführungsphase des MEP parallel bzw. im Nachgang eine Evaluierung zu realisieren. Die hier gewonnenen Erkenntnisse sind – zusammen mit möglichen pädagogischen Anpassungen sowie Aktualisierungen – Basis für die sich anschließende Fortschreibung des MEP.

13. QUELLENVERZEICHNIS

Rahmenplan Medienerziehung M-V, Erprobungsfassung 2004

Ministerium für Bildung und Kindertagesförderung M-V (vormals Ministerium für Bildung, Wissenschaft und Kultur Mecklenburg-Vorpommern) (Hrsg.): Rahmenplan Digitale Kompetenzen M-V, August 2018

Ministerium für Bildung und Kindertagesförderung M-V (vormals Ministerium für Bildung, Wissenschaft und Kultur Mecklenburg-Vorpommern) (Hrsg.): Handreichung zur Entwicklung eines schulischen Medienbildungskonzeptes als Bestandteil der Fortschreibung des Schulprogramms einer Schule in Mecklenburg-Vorpommern, November 2018

Ministerium für Bildung und Kindertagesförderung des Landes M-V (vormals Ministerium für Bildung, Wissenschaft und Kultur Mecklenburg-Vorpommern) (Hrsg.): Betriebserlass eines zentralen Identitätsmanagementsystems für die öffentlichen allgemein bildenden und beruflichen Schulen des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Version 1.0 – Stand Mai 2021,

Bundesministerium für Bildung und Forschung und Kultusminister Konferenz (Hrsg.): DigitalPakt Schule von Bund und Ländern. Gemeinsame Erklärung, Januar 2017

Kultusministerkonferenz (Hrsg.): Beschluss der Kultusministerkonferenz: Bildung in der digitalen Welt – Strategie der Kultusministerkonferenz, Dezember 2016

Deutscher Städtetag (Hrsg.): Lehren und Lernen im digitalen Zeitalter. Positionspapier des Deutschen Städtetages, April 2017

ENTWURF

IMPRESSUM

Gemeinde Ostseebad Binz

Der Bürgermeister

Jasmunder Str. 11

18609 Ostseebad Binz

Telefon: 038393 / 374 10

E-Mail: post@gemeinde-binz.de

Internet: www.gemeinde-binz.de

ENTWURF

Schule. Digital. Gemeinsam!

Gemeinde Ostseebad BINZ