
ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gemäß §10 Abs.4 BauGB

zum Bebauungsplan Nr. 13

„Wohnen in Prora“

DER GEMEINDE OSTSEEBAD BINZ



Geltungsbereich und bestehende Rechtsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.13 der Gemeinde Ostseebad Binz befindet sich in der Ortslage Prora und umfasst zum einen die Blöcke 1 und 2 der Zeilenbebauung sowie die Bauflächen an der Strandstraße, der Post- und der Südstraße und zum anderen die Gesamtheit der umliegenden Freiflächen bis zur westlichen Gebietserschließungsstraße entlang der Bahnlinie Binz / Sassnitz und östlich bis hin zur Prorer Wieck (Ostsee). Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 52,2 ha.

Die Geltungsdauer der Planung ist per Gesetz nicht festgesetzt bzw. eingeschränkt und gilt somit bis zu ihrer Aufhebung oder Änderung.

Der Planung lag der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Binz in der Fassung vom 24.10.2000 zugrunde. Dieser sah für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.13 Wohnbauflächen vor.

Die im Rahmen der Erarbeitung des Vorentwurfs durchgeführte Potentialanalyse hatte ergeben, dass für die angestrebte Nutzung Wohnen und Fremdenverkehr die nach §8 Abs.2 BauGB erforderliche Entwicklung aus dem geltenden Flächennutzungsplan nicht gegeben war. Damit wurde die Aufstellung der 16. FNP-Änderung notwendig, die parallel zum B-Planentwurf erarbeitet wurde. Mit Schreiben des Ministeriums für Bau, Verkehr und Landesentwicklung vom 16.11.2010 liegt für diese die Genehmigung bereits vor.

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1000, dem Teil B – Text, dem Teil C – Örtliche Bauvorschriften sowie der Begründung mit integriertem Umweltbericht und Anlagen.

Städtebauliche Planungsziele

Mit dem Bebauungsplan wird die Grundlage für die Umsetzung der in der Rahmenplanung und Flächennutzungsplanung formulierten Ziele einer nachhaltigen In-Nutzung-Nahme der Liegenschaft in diesem Teilbereich nach städtebaulichen, ökologischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten gelegt.

Insbesondere sollen die Voraussetzungen für die Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung als eines der angestrebten tragenden Segmente des Entwicklungskonzeptes "Prora für Rügen" (Bedarfs- und Wirtschaftlichkeitsstudie S.T.E.R.N. GmbH 1997) geschaffen werden, die aufgrund des vorhandenen Potentials in den Blöcken 1 und 2 mit einer Beherbergungsnutzung ergänzt und verknüpft werden soll.

Die Vorgaben des Entwicklungskonzeptes „Prora für Rügen“ im Hinblick auf Wohnungs- und Bettenkapazitäten sind als regionalplanerische Zielstellung im Raumordnungsprogramm verankert.

Die hier festgeschriebene maximale Zahl der Wohneinheiten von 900 und die maximale Bettenzahl von insgesamt 3000 ist für die gemeindliche Planung bindend und im Rahmen der gemeindlichen Planungen zu berücksichtigen.

Daneben ist auch die Versorgung der Strandbesucher und der zukünftigen Gäste der touristischen Einrichtungen ein wichtiger Aspekt bei der erfolgreichen Umsetzung des Konzeptes zur nachhaltigen Nutzung der Baugebiete und der gesamten Liegenschaft. Es wird davon ausgegangen, dass hier eine kleinteilige Ladenstruktur mit verschiedenen Sortimenten gute Zukunftschancen hat.

Es wird davon ausgegangen, dass mit der Umsetzung der Planung zum BP 13 zusätzliche Gäste und damit neues Kaufkraftpotential entsteht, dass zum einen die Einrichtung neuer Läden in Prora rechtfertigt und zum anderen eine Stärkung des Einzelhandels auch in der Ortslage Binz erwarten lässt.

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

Aufgrund des Denkmalstatus der Gebäude und Anlagen sind dabei den denkmalpflegerischen Belangen besondere Bedeutung beizumessen. Das Gleiche gilt für die Belange des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Küstenschutzes.

Verfahrensablauf

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.13 „Wohnen in Prora“ wurde auf der Sitzung der Gemeindevertretung Binz am 27.05. 1999 beschlossen.

Die erstmalige Auslegung erfolgte in der Zeit vom 13.10.2000 bis zum 14.11.2000 und parallel dazu die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

Nach erfolgter Abwägung der eingegangenen Hinweise, Anregungen und Bedenken am 03.07.2000 und entsprechender Überarbeitung der Planung ruhte das Planverfahren, weil der städtebauliche Vertrag mit dem damaligen Investor nicht zu Stande gekommen war, da dieser sich von dem Vorhaben zurückgezogen hatte.

Aufgrund des Erwerbs der Flächen durch neue Investoren erfolgte 2007 die Wiederaufnahme des Planverfahrens mit einer entsprechend den gewandelten Verhältnissen und Anforderungen umfassend überarbeiteten städtebaulichen Konzeption.

Den Maßgaben des an das Europarecht angepassten Baugesetzbuches von 2004 entsprechend, erfolgte dann als erster Verfahrensschritt die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.1 BauGB, um die notwendigen Stellungnahmen und Äußerungen im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprü-

fung einzuholen und Angaben zu den aktuellen Erschließungsvoraussetzungen zu erhalten.

Die gemäß §3 Abs.1 BauGB durchzuführende Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte als Bürgerveranstaltung am 13.06.2007.

Nach Auswertung des durchgeführten Scoping erfolgte die Detaillierung und notwendige Überarbeitung der Planung, die als Entwurf nach §4 Abs.2 BauGB erneut vorgelegt und für die Bürger nach §3 Abs.2 BauGB im November 2009 offen gelegt wurde.

Mit der Auswertung der eingegangenen Hinweise, Anregungen und Bedenken erfolgte die Abwägung der Belange und im Ergebnis die Einarbeitung der sich daraus ergebenden Änderungen und Ergänzungen der Planung. Da sich keine wesentlichen, die Grundzüge der Planung berührenden Änderungen ergeben hatten, konnte von der Gemeindevertretung auf der Grundlage dieses Entwurfs am 23.09.2010 der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Grundlage für die Durchführung der Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nunmehr die Satzung zum BP 13 und der mit den Investoren parallel dazu geschlossene städtebauliche Vertrag.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Mit der Planung soll gewährleistet werden, dass die Potentiale des Naturhaushaltes trotz der geplanten Bebauung und Nutzung soweit wie möglich erhalten bleiben bzw. entwickelt werden, um damit dem Gebot der Vermeidung und Minimierung zu entsprechen.

Der Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) enthält die Betrachtung sämtlicher von der Planung betroffenen Schutzgüter, Schutzobjekte und Schutzgebiete. In deren Auswertung (Umweltprüfung) wurden, um den jeweiligen Schutzziele zu entsprechen, umfangreiche Maßnahmen entwickelt, die auf den Ergebnissen der Beteiligung nach §4 Abs.1 und 2 und den umfassenden Bestandserhebungen und -bewertungen von Flora und Fauna basieren.

Mit dem Konzept des Grünordnungsplanes (GOP), der Bestandteil der Planung ist, wird für die Bebauung und die Gestaltung der Freiflächen das Ziel verfolgt, die vorhandenen Potentiale des Naturhaushaltes trotz der geplanten Bebauung soweit wie möglich zu erhalten und zu entwickeln.

Neben dem Erhalt und der Pflege der bestehenden Grünstrukturen und den Festlegungen zur Pflanzenverwendung und Gestaltung auf den festgesetzten Grünflächen sind auch Festsetzungen für die grünordnerische Gestaltung der privaten Grundstücke getroffen worden.

Schwerpunkte der städtebaulichen Überlegungen sind die grünordnerische Aufwertung der Baugebiete und die Erhaltung und Verknüpfung von Freiflächen bzw. bestehenden Grünflächen.

Mit dem GOP werden Eingriff vermeidende, Eingriff minimierende sowie Eingriff kompensierende landschaftspflegerische Maßnahmen entwickelt und als grünordnerische Festsetzungen und Hinweise in den Teil B Text des Bebauungsplanes übernommen.

Die detaillierte und abschließende Bilanzierung des zu erwartenden Eingriffs hat ergeben, dass die mit der Realisierung des Bebauungsplankonzeptes verbundenen Eingriffe mit den innerhalb des Geltungsbereichs festzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen nicht vollständig ausgeglichen werden können und das verbleibende Kompensationsdefizit durch entsprechende landschaftspflegerische Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs auszugleichen ist. Für die externe Kompensationsmaßnahme ist in Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde eine Waldersatzpflanzung auf einer geeigneten Fläche vorgesehen, die von den Vorhabensträgern bereitgestellt wird.

Die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe können damit unter Einhaltung der vorgesehenen Maßnahmen und Hinweise zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft als zulässig betrachtet werden.

Bezüglich des im Plangebiet vorhandenen Baumbestandes sind die Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Binz vom 25.05.2000 und das Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V - §26a) zu berücksichtigen.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die planungsrelevanten redaktionellen Hinweise der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf wurden von den Planverfassern in die Planunterlagen eingearbeitet. Die abwägungsrelevanten Belange sind in den Gemeindegremien behandelt worden und haben nach Beschlusslage in die Planung Eingang gefunden.

Der Landkreis Rügen regt in seiner Stellungnahme vom 21.02.2008 zu den Städtebaulichen und planungsrechtlichen Belangen an, dass in Anbetracht der zur Verfügung stehenden Nutzflächen im Plangebiet auf die Ergänzungsbauten zwischen den Blöcken verzichtet und die geplante Nutzung der Nahversorgung in die Blöcke integriert werden sollte. Auch wurde nach dessen Auffassung die Erforderlichkeit der hohen Versiegelung durch die Ergänzungsbauten nicht nachgewiesen. Durch die fehlende Höhenfestsetzung für diese Bauten können auf Grund der Größe der Baufenster erhebliche Gebäudehöhen entstehen. Ähnliches gilt auch für die 4 geplanten Anbauten zwischen den Treppenhäusern.

Ergebnis:

Die Gemeinde folgt dieser Auffassung nicht, sieht jedoch die Notwendigkeit, das städtebauliche Konzept in Verbindung mit den denkmalpflegerischen Belangen

detaillierter zu begründen. Grundsätzlich wurde dieses im Rahmen einer Vorabstimmung bezüglich der Ergänzungsbauten vom Landesamt für Denkmalpflege bestätigt.

In seiner Stellungnahme vom 09.12.2009 bekräftigt der **Landkreis Rügen** bezüglich der **Städtebaulichen und planungsrechtlichen Belangen** seine Auffassung, dass mit den zur Verfügung stehenden Nutzflächen im Plangebiet auf die Ergänzungsbauten zwischen den Blöcken verzichtet und die geplante Nutzung der Nahversorgung in die Blöcke integriert werden sollte. Die Erforderlichkeit der hohen Versiegelung durch die Ergänzungsbauten und die 5 geplanten Anbauten zwischen den Treppenhäusern sei nicht nachgewiesen.

Ergebnis:

Im Ergebnis der Abwägung ist die Gemeinde, auch unter Berufung auf die Aussagen der Raumstudie des planenden Architekten, zu der Auffassung gelangt, dass die Unterbringung in der vorhandenen Bausubstanz keine Alternative bietet, da die bautechnischen Möglichkeiten hier sehr begrenzt sind.

Die Unterbringung von Funktions- und Sondernutzungsflächen wie Restaurants, Sport- und Freizeiteinrichtungen und attraktiven Einzelhandelseinrichtungen nach modernen Ansprüchen ist hier nicht möglich.

Ein weiterer Aspekt ist aus städtebaulicher Sicht die Schaffung eines Identifikationspunktes als zentralen Mittelpunkt innerhalb des großflächigen Quartiers der Blöcke 1 und 2.

Im Übrigen sind diese Planungsansätze bereits Gegenstand des Bebauungsplanes Nr.14 und schon hier diskutiert und abgewogen worden.

Da selbst das Landesamt für Denkmalpflege diesem folgt, hält die Gemeinde an dem Konzept fest.

Der **Fachbereich Naturschutz** beim **Landkreis Rügen** gibt in seiner Stellungnahme Hinweise zum Umgang mit den Schutzgütern und Schutzgebieten, die von der Planung betroffen sind.

Ergebnis:

Die Hinweise wurden im Rahmen der Umweltprüfung abgearbeitet und mit Maßnahmen unterlegt, die als Festsetzungen Bestandteil der Satzung zum Bebauungsplan sind.

In seiner Stellungnahme vom 09.12.2009 teilt der **Fachbereich Naturschutz** beim **Landkreis Rügen** mit, dass der vorgelegte Planentwurf nicht abschließend beurteilt werden kann, weil im Ergebnis der Eingriffs-Ausgleichs-(E-A-) Bilanzierung ein Kompensationsdefizit in Höhe von 38.380 m² entsteht, für das noch keine Kompensationsmaßnahmevorschläge vorliegen.

Die allgemeine Aussage auf S.46 der E-A-Bilanzierung, dass das Defizit der vorzunehmenden Waldersatzpflanzung, für die ebenfalls noch keine Fläche genannt wird, zugeordnet werden soll, ist nicht ausreichend. Es sind konkrete Flächen und Maßnahmen vorzuschlagen und der UNB zur Prüfung vorzulegen. Für

die vorgesehenen Kompensationsflächen außerhalb des Plangebietes sind die Nachweise der dauerhaften Verfügbarkeit vorzulegen.

Bei der Bewertung und Berechnung von Kompensationsmaßnahmen im Wald ist unbedingt nach dem neuen Erlass des MLUV M-V vom 19.10.2009 „Ergänzung zu den Hinweisen zur Eingriffsregelung. Kompensationsmaßnahmen im Wald“ zu verfahren.

Ergebnis:

Die in der Stellungnahme erwähnte ausstehende abschließende Beurteilung bezog sich auf Nachfrage bei der Fachbehörde ausschließlich auf den fehlenden Nachweis einer Fläche für die zu erbringende Kompensation der Eingriffe.

Die Fläche wird in Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde und nach deren Prüfung auf Eignung vom bereitgestellt. Die Gemeinde hat die Durchführung der Maßnahme durch den Investor über einen entsprechenden Passus im städtebaulichen Vertrag gesichert.

Der **Fachbereich Wirtschaft und Kultur** beim **Landkreis Rügen** regt in seiner Stellungnahme an, die städtebauliche Konzeption auch mit den benachbarten Eigentümern der Blöcke 3 und 5 abzustimmen und detaillierter darzustellen.

Ergebnis:

Die Anregung wurde bei der weiteren Planung aufgegriffen. Es erfolgte eine weitere detaillierte Abstimmung zur nutzungs- und Betreiberkonzeption auf der Grundlage des Nutzungskonzeptes Prora für Rügen und die entsprechende Darlegung in den Planunterlagen.

Der **Fachbereich Denkmalschutz** beim **Landkreis Rügen** gibt in seiner Stellungnahme vom 21.02.2008 Anregungen zum Umgang mit den denkmalgeschützten Gebäuden im Hinblick auf die Festsetzungssystematik des Bebauungsplanes.

Ergebnis:

Die Gemeinde veranlasste aufgrund der mit der Stellungnahme aufgeworfenen Fragen eine gemeinsame Beratung zwischen Denkmalbehörde, Gemeinde, Vorhabenträger und Planer, um die Abarbeitung der denkmalpflegerischen Belange abzustimmen und das Ergebnis in die Planung einfließen zu lassen.

In seiner Stellungnahme vom 09.12.2010 teilt der **Fachbereich Denkmalschutz** beim **Landkreis Rügen** mit, dass *die Belange des Denkmalschutzes mit der am 8. September 2009 durch das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege bestätigten denkmalpflegerischen Zielstellung hinreichend berücksichtigt sind.*

Der **Fachbereich Immissionsschutz** beim **Landkreis Rügen** weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass zur Beurteilung der jetzigen Immissionssituation im Plangebiet eine Prognose mit den aktuellen Verkehrszahlen durchgeführt werden sollte. Als Datenquelle wurde das Straßenbauamt Stralsund genannt.

Ergebnis:

Die Notwendigkeit der Erarbeitung einer aktuellen Verkehrsprognose wurde von der Gemeinde anerkannt. Die Investoren wurden veranlasst hierzu einen Fachplaner zu beauftragen. Die Ergebnisse wurden in den Entwurf des Bebauungsplanes einzuarbeitet.

Das **Straßenbauamt Stralsund** weist in seiner Stellungnahme vom 31.01.2008 darauf hin, dass die für den benachbarten Bebauungsplan Nr.14 „Kultur in Prora“ vorgelegte verkehrstechnische Untersuchung unter Berücksichtigung des Gesamtkonzeptes Prora zur Beurteilung der Leistungsfähigkeit der drei vorgenannten Knotenpunkte zu überarbeiten ist, da diese in der vorgelegten Fassung keine eindeutige Prüfung und demzufolge keine korrekten Schlussfolgerungen zur Qualität des Verkehrsablaufes und zu den Ausbauerfordernissen ermöglicht. Erst nach Vorlage der überarbeiteten verkehrstechnischen Untersuchung können Aussagen zu den erforderlichen Ausbau- bzw. Umbaumaßnahmen an den betreffenden Knotenpunkten getroffen werden.

Ergebnis:

Die Notwendigkeit der Überarbeitung der verkehrstechnischen Untersuchung wurde von der Gemeinde anerkannt. Der Investor wurde veranlasst hierzu einen Fachplaner zu beauftragen.

In seiner Stellungnahme vom 10.02.2010 fordert das **Straßenbauamt Stralsund** dass die Verkehrserschließung des Bebauungsplangebietes im Rahmen eines noch zu entwickelnden Verkehrskonzeptes zur zukünftigen Nutzung der gesamten Liegenschaft Prora zu planen und darzustellen ist.

Ergebnis:

Die Gemeinde sieht die Notwendigkeit eines Verkehrskonzeptes als gegeben an und veranlasst die Vorhabenträger die Erstellung eines Verkehrskonzeptes für die gesamte Liegenschaft Prora bei einem Fachplaner zu beauftragen, das den möglichst störungsfreien Verkehrsfluss in den Baugebieten sicherstellt und im Ergebnis ein leistungsfähiges Verkehrsleit- und -lenkungssystem vorsieht.

Das **Landesamt für Kultur und Denkmalpflege** teilt in seiner Stellungnahme vom 28.01.2008 mit, dass gegen den vorgelegten Entwurf des Bebauungsplans Einwände bestehen.

Die Gestaltung der Blöcke ist im Einklang mit der Gestaltung von Block 3 vorzunehmen. Eine Bestätigung denkmalpflegerische Zielstellung ist durch das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege -Abt. Archäologie und Denkmalpflege bisher nicht erfolgt. Vielmehr sind wesentliche Sachverhalte mit dem Hinweis „Klärungsbedarf“ versehen worden, die bisher keine Erwidern erfahren haben. Durch den Entwurf der Zielstellung, die für die Blöcke 1 bis 3 nach Änderungen und Ergänzungen Gültigkeit erlangen kann, werden die Aussagen zum B-Plan 13 möglicherweise teilweise modifiziert. Es wird angeregt, die denkmalpflegerische Zielstellung für die Blöcke 1 und 2 fortzuschreiben, um eine einheitliche Gestaltung und Entwicklung der Blöcke 1 bis 3 zu erreichen.

Ergebnis:

Die Fortschreibung der denkmalpflegerischen Zielstellung wurde von der Gemeinde befürwortet und bei den Vorhabensträgern veranlasst.

Die im Bebauungsplan festgesetzten örtlichen Bauvorschriften wurden auf das von der Denkmalpflegebehörde am 8. September 2009 bestätigte Ergebnis abgestimmt.

Das **Landesamt für Umwelt und Natur** teilt in seiner Stellungnahme vom 28.02.2010 darauf hin, dass die in den artenschutzrechtlichen Fachbeiträgen zum Umweltbericht dargelegten Bestandsaufnahmen der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten eine geeignete Grundlage zur sachgerechten und gesetzeskonformen Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange im Rahmen der beiden Ebenen der Bauleitplanung bilden, aber noch einer Ergänzung bedürfen, um das gesamte Nutzungsspektrum durch streng geschützte Arten und Vogelarten abzubilden.

Der Einschätzung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages, dass nach vollinhaltlicher Berücksichtigung der Hinweise zur Vermeidung und der Umsetzung der Maßnahmen zum vorgezogen Ausgleich (CEF) davon ausgegangen werden kann, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden, wird grundsätzlich gefolgt.

Dies setzt allerdings voraus, dass der artenschutzrechtliche Fachbeitrag ernsthaft in die gemeindliche Planung integriert wird. Zwar sind die Maßnahmen in den Festsetzungen des Bebauungsplanes enthalten, aber im Umweltbericht wird unter Punkt 11 -Monitoring- die Erforderlichkeit eines Monitorings verneint. Die Überwachung der auf die geplanten Nutzungsänderungen zurückzuführenden ggf. negativen Umweltauswirkungen ist nicht Aufgabe der Umweltverwaltung, sondern des Verursachers. Die jährlichen Berichte der ökologischen Baubegleitung sind dem LUNG jeweils zum 1.3. des Folgejahres unaufgefordert zuzusenden.

Die ökologische Baubegleitung ist als Mittler zwischen Bauherren und zuständiger Artenschutzbehörde LUNG einzusetzen. Die ökologische Bauüberwachung hat durch räumlich und inhaltlich konkretisierte Planungen sicherzustellen, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nicht eintreten.

Ergebnis:

Bezüglich des Monitoring, also der Überwachung der Artenschutzbelange erfolgte eine den Aussagen der Fachbehörde entsprechende Änderung/Anpassung des Umweltberichtes.

Die mit dem B-Plan bereits festgesetzte ökologische Baubegleitung ist demnach vom Verursacher, hier dem Bauherren, durchzuführen bzw. zu veranlassen. Dies hat die Gemeinde über einen entsprechenden Passus im städtebaulichen Vertrag gesichert, der besagt, dass bei der Vergabe eines entsprechenden Auftrages an einen Fachplaner/Fachgutachter mit der Aufgabenstellung sicherzustellen ist, dass durch räumlich und inhaltlich konkretisierte Planungen entsprechend den gestellten Anforderungen, die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nicht eintreten und dabei die Hinweise der Fachbehörde zu berücksichtigen sind.

Der **BUND** fordert in seiner Stellungnahme vom 04.02.2010 bei der Planung zum Bebauungsplan Nr.13 „Wohnen in Prora“ eine Umsetzung im Sinne dieses sensiblen Naturraumes. Sowohl touristische Nutzung als auch die normalen Wohneinheiten müssten auf eine nachhaltige Nutzung und einen schonenden Umgang mit der Natur ausgerichtet sein. Durch Lenkung der Besucherströme müsste für eine Vermeidung von Beeinträchtigungen besonders sensibler und schätzenswerter Bereiche gesorgt werden. Vor allem dürften die angrenzenden nationalen und internationalen Schutzgebiete (SPA DE 1446-401 und FFH 1547-303) in ihrer Funktion auf keinen Fall gefährdet werden. Die innerhalb des Areals „Wohnen in Prora“ gelegenen Biotop- und Bestandteile des LSG Ostrügen müssen durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen geschützt werden. Beeinträchtigungen, die durch bauliche Maßnahmen (Straßen etc.) entstehen, sind im gleichen Maße räumlich und funktionell auszugleichen. Es sind alle Möglichkeiten der Vermeidung und Minderung anzuwenden, damit keine Tiere und Pflanzen nachhaltig geschädigt werden. Es sind auch Summationswirkungen mit weiteren Projekten zu prüfen.

Ergebnis:

Die Belange von Natur und Umwelt und damit auch die in der Stellungnahme erteilten Hinweise sind in den Planunterlagen, vgl. Umweltbericht hinreichend dargelegt und berücksichtigt. Die Planung entspricht sowohl nach Auffassung der Gemeinde als auch des Planverfassers dem nach §13 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigenden Minimierungsgebot. Dies wird in der Stellungnahme der zuständigen Fachbehörde, (UNB des LK Rügen) die die Planung geprüft hat, bestätigt.

Dies gilt auch für die angrenzenden Schutzgebiete SPA DE 1446-401 und FFH 1547-303 für die die Auswirkungen der Planung im Anhang zum Umweltbericht beschrieben werden.

Das für den vorgelegten Bebauungsplanentwurf im Ergebnis der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ermittelte Kompensationsdefizit in Höhe von 38.380 m² wird durch die außerhalb des Plangebietes vorgesehene Waldersatzpflanzung ausgeglichen.

Bei der Bewertung und Berechnung von Kompensationsmaßnahmen im Wald wurde nach dem aktuellen Erlass des MLUV M-V vom 19.10.2009 „Ergänzung zu den Hinweisen zur Eingriffsregelung Kompensationsmaßnahmen im Wald“ verfahren.

Regelungen zur Lenkung der Besucherströme sind für den/die Betreiber im städtebaulichen Vertrag festgeschrieben.

Das **Landesforstamt** teilt in seiner Stellungnahme vom 03.12.2009 mit, dass auf der Grundlage der bisherigen Planabstimmungen und Beteiligungen die forstbehördliche Zustimmung zum oben genannten B- Plan vorliegt. Die korrekte Berechnung des erforderlichen Waldersatzes wird bestätigt. Sowohl für die Umnutzung der Waldflächen als auch für die Ersatzaufforstungsfläche wird die forstbehördliche Zustimmung in Aussicht gestellt.

Da die auf diesem Standort zu erwartende Endhöhe der Kiefer max. 20m beträgt, wird eine Ausnahmegenehmigung bis auf 20m zugelassen.

Ergebnis:

Die Darstellung der Waldabstandsflächen und der daraus resultierende Berechnung der Umwandlungsflächen entsprechen der Ausnahme für 20m vom Abstandsgebot laut Landeswaldgesetz.

Die Durchführung der Waldersatzmaßnahme ist über den städtebaulichen Vertrag gesichert.

Der **Fachbereich Wasserwirtschaft** des **Landkreises Rügen** weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass auf der Grundlage des vorgelegten Nachweises der Versickerungsfähigkeit des Bodens (Geotechnischen Voruntersuchung zum Generalentwässerungsplan Prora) in der B-Plansatzung die entsprechenden Festsetzungen zur dezentralen NW-Versickerung zu treffen sind.

Ergebnis:

Die notwendigen Festsetzungen zur Regenwasserversickerung auf den Grundstücken sind in der Bebauungsplansatzung getroffen worden.

Der **Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung** regt an, dass das Regenwasser, soweit technisch möglich auf den Grundstücken zu versickern bzw. zu verwerten. Der Nachweis für die Versickerungsfähigkeit des Bodens des Plangebietes wurde mit der Geotechnischen Voruntersuchung, Projektnummer 01/43/04 durch das Ingenieurbüro Weiße vom 30.08.2004 erbracht. Im Ergebnis dessen und resultierend aus dem o.g. Generalentwässerungsplan Prora sowie den Abstimmungen mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Rügen sind dezentrale Anlagen zur Regenwasserableitung durch die jeweiligen Planträger vorzusehen, zu warten und zu betreiben.

Ergebnis:

Die Gemeinde hat dies zum Erlass der Satzung im städtebaulichen Vertrag gesichert. Damit kann davon ausgegangen werden, dass das für das Baugebiet

notwendige Entwässerungssystem zum Zeitpunkt der Fertigstellung der nach Plan zulässigen baulichen Anlagen in den Neubaugebieten tatsächlich vorhanden und funktionstüchtig sein wird.

Das **Staatliche Amt für Umwelt und Natur** gibt folgenden Hinweis:

Es werden wasserdurchlässige Befestigungen wie Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster und ein großporiges- bzw. offenfugiges Pflaster festgelegt. Das beiliegende Schallgutachten basiert auf der Annahme, dass alle Erschließungsstraßen in Asphalt ausgeführt werden. Erfahrungsgemäß geht von Pflasterstraßen ein höherer Schalldruck aus. Bei der Festsetzung der Lärmpegelbereiche sollte dieser Umstand Berücksichtigung finden.

Ergebnis:

Die Gemeinde geht aufgrund der Festsetzung 5.18, die die Fahrspuren der Erschließungsstraßen und Parkplätze von der Befestigung mit wasserdurchlässigem Pflaster ausnimmt, davon aus, dass für diese im Gutachten die Ausführung mit einer Asphaltdecke anzunehmen war und dies auch so erfolgt ist.

Die **Schutzgemeinschaft Deutscher Wald** geht in Ihrer Stellungnahme vom 25.11.2009 davon aus, dass Wald und Hecken nur einen geringen Stellenwert in der Planung genießen.

Ergebnis:

Die kritische Anmerkung, dass den natürlichen Lebensräumen Wald und Hecken mit der vorgelegten Planung nur ein geringer Stellenwert zuerkannt wird, konnte die die Gemeinde im Rahmen der Abwägung entkräften und damit zurückweisen.

Die Belange von Natur und Umwelt und damit auch die in der Stellungnahme erteilten Hinweise sind in den Planunterlagen, vgl. Umweltbericht hinreichend dargelegt und berücksichtigt.

Die Planung entspricht sowohl nach Auffassung der Gemeinde als auch des Planverfassers dem nach §13 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigenden Minimierungsgebot. Dies wird von der zuständigen Fachbehörde, Untere Naturschutzbehörde des LK Rügen, die die Planung geprüft hat, in ihrer Stellungnahme bestätigt.

Das für den vorgelegten Bebauungsplanentwurf im Ergebnis der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ermittelte Kompensationsdefizit in Höhe von 38.380 (m²) wird durch die außerhalb des Plangebietes vorgesehene Waldersatzpflanzung ausgeglichen. Bei der Bewertung und Berechnung von Kompensationsmaßnahmen im Wald wurde nach dem aktuellen Erlass des MLUV M-V vom 19.10.2009 „Ergänzung zu den Hinweisen zur Eingriffsregelung Kompensationsmaßnahmen im Wald“ verfahren.

Das **Amt für Raumordnung und Landesplanung** gibt in seiner Stellungnahme vom 07.12.2009 zur Kenntnis, dass die Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Nachbargemeinden

Zu dem Entwurf des Bebauungsplan Nr. 13 „Wohnen in Prora“ erteilt die **Gemeinde Ostseebad Sellin** als Nachbargemeinde das gemeindliche Einvernehmen nur unter Berücksichtigung folgender Anregung:

Die dem Fremdenverkehr dienenden Kapazitäten überschreiten auf Grund der geplanten Größe sowie unter Einbeziehung weitere gemeindlicher Planungen der Gemeinde Ostseebad Binz erheblich den unmittelbaren regionalen Bedarf der Fremdenverkehrsregion im Südosten der Insel Rügen und wirken sich somit nachteilig auf die in der Gemeinde Sellin bisher errichteten Ferien-, Sport- und Freizeiteinrichtungen aus. Die Gemeinde Ostseebad Sellin fordert eindringlich die Überprüfung und Reduzierung der geplanten Kapazitäten. Die stetige Steigerung der somit angebotenen Fremdenbeherbergungskapazitäten wirken sich äußerst negativ auf die vorhandenen verkehrlichen Infrastruktureinrichtungen. Das befürchtete zusätzliche Verkehrsaufkommen kann auf den vorhandenen Straßen der Region zumindest in der Hochsaison nicht kompensiert werden (erhebliche Probleme u.a. für Rettungsfahrzeuge, Lieferverkehr, öffentlicher Nahverkehr usw.).

Ergebnis:

In Abwägung der Stellungnahme der Gemeinde Sellin kommt die Gemeinde Binz zu folgendem Ergebnis:

Mit der vorgelegten Planung vollzieht die Gemeinde Binz die im ihrem rechtsgültigen Flächennutzungsplan formulierten Zielstellungen zur Entwicklung von Prora. Die Problematik der mit der Umsetzung der Planung zu realisierenden Wohn- und Beherbergungskapazitäten war also bereits in diesem Verfahren Gegenstand der Abwägung.

Aufgrund der im Nutzungskonzept „Prora für Rügen“ mit großem Konsens erarbeiteten Zielstellung der Weiternutzung bzw. Innutzungnahme der baulichen Anlagen (sh. Regionales Raumordnungsprogramm) und der hier vorzufindenden besonderen städtebaulichen Gegebenheiten bleibt die Gemeinde Binz bei dieser Zielstellung und schafft im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die notwendigen städtebaulichen Rahmenbedingungen.

Dies wird mit den positiven Stellungnahmen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung sowohl zur 16. Änderung des FNP als auch zum Bebauungsplan Nr.13 bestätigt.

In Bezug auf die zu erwartenden Verkehrsbelastung wurden im Rahmen des Planverfahrens verkehrstechnische Untersuchungen (vgl. Anlage zur Begründung) durchgeführt und mit dem Straßenbauamt abgestimmt. Die Verkehrlichen Belange sind ein Schwerpunkt der Planung und Abwägung und sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichen Auslegung nach §3 Abs.2 BauGB sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

Der Montessori- Arbeitskreis Stralsund e. V. als Träger der Kita „**Proraer Seesternchen**“, Poststraße 13, weist in seiner Stellungnahme vom 25.11.2009 auf die Notwendigkeit einer Lärmschutzwand hin, zu deren Errichtung sich der Investor bereit erklärt hat.

Ergebnis:

Das vorliegende Schallgutachten sieht keine Notwendigkeit, eine entsprechende Maßnahme im Bebauungsplan festzusetzen. Der Errichtung einer entsprechenden Schutzwand findet jedoch die Zustimmung der Gemeinde, da dieser aus Sicht der Gemeinde Binz nichts entgegensteht. Weitere Umstände sind privatrechtlich zu regeln. Es erfolgte hierzu unter Teil B-Text Nr. 5 eine dementsprechende redaktionelle Ergänzung über die Zulässigkeit einer begrünten Schallschutzwand mit einer Höhe von 1,50m innerhalb der Grünfläche zwischen dem Grundstück des Kindergartens und der Poststraße.

Ein Bürger gibt Anregungen und Hinweise im Hinblick auf die zukünftige Erschließung und die mit der zukünftigen Nutzung zu erwartende Lärmbelastung.

Ergebnis:

Das vorliegenden Schallgutachten, dass die Auswirkungen der geplanten Nutzungen und deren Erschließungswege auf die umliegenden Nutzungen untersucht hat, hat keine diesbezüglichen Beeinträchtigungen ermittelt, die die Notwendigkeit von Festsetzungen im Bebauungsplan zur Folge hätten. Zur Wahrung der Verhältnismäßigkeit werden daher keine derartigen Festlegungen im Bebauungsplan getroffen. Die Errichtung einer entsprechenden Schutzwand findet jedoch die Zustimmung der Gemeinde, da dieser aus Sicht der Gemeinde Binz nichts entgegensteht. Weitere Details sind hierzu zwischen den Betreibern der KiTa und dem Grundstückseigentümer/Investor privatrechtlich zu regeln. Nach Information der Gemeinde haben dazu bereits konstruktive Gespräche stattgefunden. Im Weiteren wird die Gemeinde Binz dabei gern unterstützend mitwirken. Mit der festgesetzten Zulässigkeit der Errichtung einer Lärmschutzwand auf der angrenzenden Grünfläche ist die planerische Voraussetzung für die Maßnahme geschaffen. Der Bebauungsplan wurde entsprechend modifiziert.

Der **Ortsbeirat Prora** gibt in seiner Stellungnahme vom 25.11.2009 zu bedenken, dass In dem Verkehrsgutachten Für Prora ist die Schließung des Bahnüberganges am Bahnhof Prora geplant ist. diesem Vorhaben wird entschieden widersprochen. Es wäre eine unzumutbare nicht hinzunehmende Mehrbelastung für unsere Bürger.

Ergebnis:

Die Schließung des Knotens L29/Mukraner Straße Süd- Bahnübergang Prora Nord mit Aufhebung des Bahnüberganges für den Fahrzeugverkehr wird von der Gemeinde Binz nicht befürwortet. Die Gemeinde sieht vor, in Zusammenarbeit mit dem Straßenbauamt Alternativen zu prüfen. Infrage kommt hier z.B. die Trennung von Individualverkehr und Lieferverkehr zur Entlastung des Knotens am Bahnübergang.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine in Betracht kommende Alternative zur vorliegenden Planung wäre lediglich der Verzicht auf das Vorhaben.

Der Regelungsbedarf im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auf der Grundlage des Nutzungskonzeptes Prora für Rügen, dass in einem diskursiven Verfahren unter Mitwirkung der Träger öffentlicher Belange, Fachverbände und der Öffentlichkeit erarbeitet wurde, rechtfertigt aus Sicht der Gemeinde die Entwicklung der Baugebiete und deren zukünftige Nutzung.



Der Bürgermeister