

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10(4) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 14 „Kultur in Prora“ der Gemeinde Ostseebad Binz / Rügen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 ist in der Ortslage Prora gelegen und umfasst den Block III (Zeilenbebauung und die südliche Platzrandbebauung) mit den umliegenden Wald- und Freiflächen. Auf der Grundlage der S.T.E.R.N.-Studie "Prora für Rügen" (Bedarfs- und Wirtschaftlichkeitsstudie S.T.E.R.N. GmbH 1997) soll die planungsrechtliche Zulässigkeit für die Entwicklung von Block III gesichert werden. Unter Berücksichtigung der (rechtskräftigen / in Aufstellung befindlichen) Bebauungspläne für die übrigen Blöcke sind gemäß S.T.E.R.N.-Studie für den Block III neben zentralen Einrichtungen (Museum/Dokumentationszentrum, Sport- und Veranstaltungsbereiche, Gewerbeflächen) insgesamt rund 1.150 Gästebetten als Hotel und Ferienwohnungen vorgesehen.

Die Gemeindevertretung Binz hat auf ihrer Sitzung am 29.09.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Kultur in Prora“ beschlossen. Eine Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde durchgeführt. Nach einer längeren Planungspause wurde 2012 ein hinsichtlich der räumlichen Zuordnung der Nutzungen überarbeitetes Konzept vorgelegt und Anfang 2013 eine neue Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt.

Ausgewiesen werden nunmehr als Art der Nutzung ein Sondergebiet SO Tourismus mit 250 Ferienwohnungen / Wohnungen mit 750 Betten, ein Sondergebiet SO Beherbergung für Beherbergungsbetriebe der Hotellerie mit ca. 410 Betten. Weiterhin werden ausgewiesen ein Sondergebiet SO Versorgung sowie ein Sondergebiet SO Zentrum Prora. Die Planung ist aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet. Ergänzt werden die planungsrechtlichen Festsetzungen mit zahlreichen grünordnerischen Festsetzungen, u.a. mit Pflanzlisten, Aussagen zum Erhalt der Parkanlage, zur Regenwasserversickerung sowie Maßnahmen zum Artenschutz (insbesondere Fledermäuse, Rauchschwalben).

Im Rahmen der Träger- und Behördenbeteiligung wurden u.a. folgende wesentliche Anregungen und Bedenken geäußert:

In Bezug auf **städtebauliche und planungsrechtliche Belange** stellt der **Landkreis Vorpommern-Rügen (LK)** in seiner Stellungnahmen die geplante Gebäudehöhe in Frage. Diese ist jedoch mit den denkmalschützerischen Belangen abgestimmt. In der Planzeichnung seien die Bodendenkmäler nicht eingetragen, diese jedoch in den B-Plan nachrichtlich zu übernehmen. Die Bodendenkmäler werden nachrichtlich in der Planung dargestellt.

Die **Untere Naturschutzbehörde** stellte fest, dass im Plangebiet Vorkommen besonders geschützter Tierarten kartiert wurden. Im B-Planverfahren wurden daher erarbeitet. Die in der Planung formulierten Maßnahmen zum Schutz von besonders und streng geschützten Arten, insbesondere die Beeinträchtigung deren Lebensstätten durch das Planvorhaben seien unverständlich formuliert. Die Formulierung wurde dahin gehend geändert, dass Ersatzquartiere zeitlich so umzusetzen sind, dass eine kontinuierliche ökologische Funktionalität sichergestellt ist. Grundsätzlich wurden im Rahmen der Eingriffsregelung die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen angezweifelt. In Abstimmung mit UNB und Forst wurde daraufhin das Maßnahmenkonzept überarbeitet.

Die **Denkmalschutzbehörde** des LK begrüßte es, dass die archäologischen Relikte im Bereich der ehemaligen „Siemens-Bauhütte“ in die Planung einbezogen wurden. Vor Beginn der Erdarbeiten sei eine fachgerechte Dokumentation der archäologischen Überreste vorzunehmen. Auf den Umstand wurde ergänzend nachrichtlich verwiesen.

Die **Landesforst MV** bestätigte die Erbringung der notwendigen Ersatzaufforstungen und erteilte vorbehaltlich der Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) zu den Ersatzaufforstungsflächen ihre Zustimmung zur Planung. Die Absprache mit der UNB ist erfolgt, die Zustimmung der Landesforst liegt vor.

Das **Straßenbauamt Stralsund** schlägt in seiner Stellungnahme eine Veränderung des Verkehrsführungssystems vor. Hier wurde auf die Begründung verwiesen, in der der Vorschlag des Straßenbauamtes bereits seinen Niederschlag gefunden hatte.

Das **Polizeipräsidium Neubrandenburg** stellte eine zu geringe Ausweisung an Stellplätzen für die Strandbesucher fest. Eine Vergrößerung des Parkplatzangebots ist jedoch angesichts fehlender Flächen nicht möglich. Bereits für das in der Planung vorgesehene Parkplatzangebot müssen erhebliche Eingriffe in den Waldbestand sowie in Vorkommen geschützter Pflanzenarten hingenommen werden. Ein mehrgeschossiger Ausbau (Parkpalette) scheidet wegen der für eine rein saisonale Nutzung unverhältnismäßigen Kosten aus.

Das **Amt für Raumordnung und Landesentwicklung MV** begrüßte grundsätzlich das Vorhaben.

Der **Kreisjagdverband** stimmte als Teil der Öffentlichkeit der Planung zu.

Von **Privaten** wurde eingewendet, dass im Bereich der bestehende Einrichtung KulturKunststatt Prora die Ausweisung eines Sondergebietes SO Beherbergung dem Ist-Zustand nicht gerecht wird. Es wurde seitens der Gemeinde darauf verwiesen, dass sie eine räumliche Verteilung der verschiedenen Nutzungsbausteine im Plangebiet anstrebt.

Außerdem wird von **Privaten** eine das Baufeld erweiternde Anschlussplanung im Bereich Block 3 angeregt. Die Planung wird entsprechend angepasst.

Die Umweltbetrachtung kommt zu dem Schluss, dass das Vorhaben bzgl. der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild sowie Mensch als umweltverträglich einzustufen ist. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind durch das geplante Vorhaben in einer bereits baulich vorgeprägten Umgebung, sowie den festgesetzten Zulässigkeitsbeschränkungen nicht zu erkennen. Das Maß des Eingriffs in die Belange von Natur und Landschaft wurde ermittelt, der Eingriff kann durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Das Vorhaben berührt in kleineren Teilbereichen wertvolle Bestandteile von Natur und Landschaft. Es erfolgt ein geringer, unvermeidbarer Eingriff in die gem. § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope zur Anlage der notwendigen Freifläche im direkten Umfeld des denkmalgeschützten Gebäudes des ehemaligen KdF-Bades (Bauraum, später Feuerwehrzufahrt). Zudem erfolgt ein Eingriff in die Bereiche mit Vorkommen besonders geschützter Pflanzenarten (Breitblättrige Sitter (Epipactis helleborine), Kleines Wintergrün (Pyrola minor), Sparriges Torfmoos (Sphagnum

squarrosom)). Alle drei Arten gelten in der Region als nicht gefährdet. Sitter und Wintergrün kommen darüber hinaus mehr oder weniger im gesamten Plangebiet verstreut vor.

Ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatSchG hinsichtlich streng geschützter Tierarten kann durch umfangreiche Maßnahmen, insbesondere zu den Artengruppen Fledermäuse, gebäudebewohnende Vogelarten und Reptilien, verhindert werden. Durch die bereits erfolgte Aufforstung auf Ackerfläche in einer Größenordnung von 6,7ha wird die Waldbilanz ausgeglichen. Hinsichtlich der naturschutzfachlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung entsteht durch die Umsetzung der festgesetzten Pflanzungen sowie die der Planung zugeordneten externen Maßnahmen ein erheblicher Überschuss an Ökopunkten. Die Auswirkungen der mit dieser Planung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vorbelastung und die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit.