

---

# ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

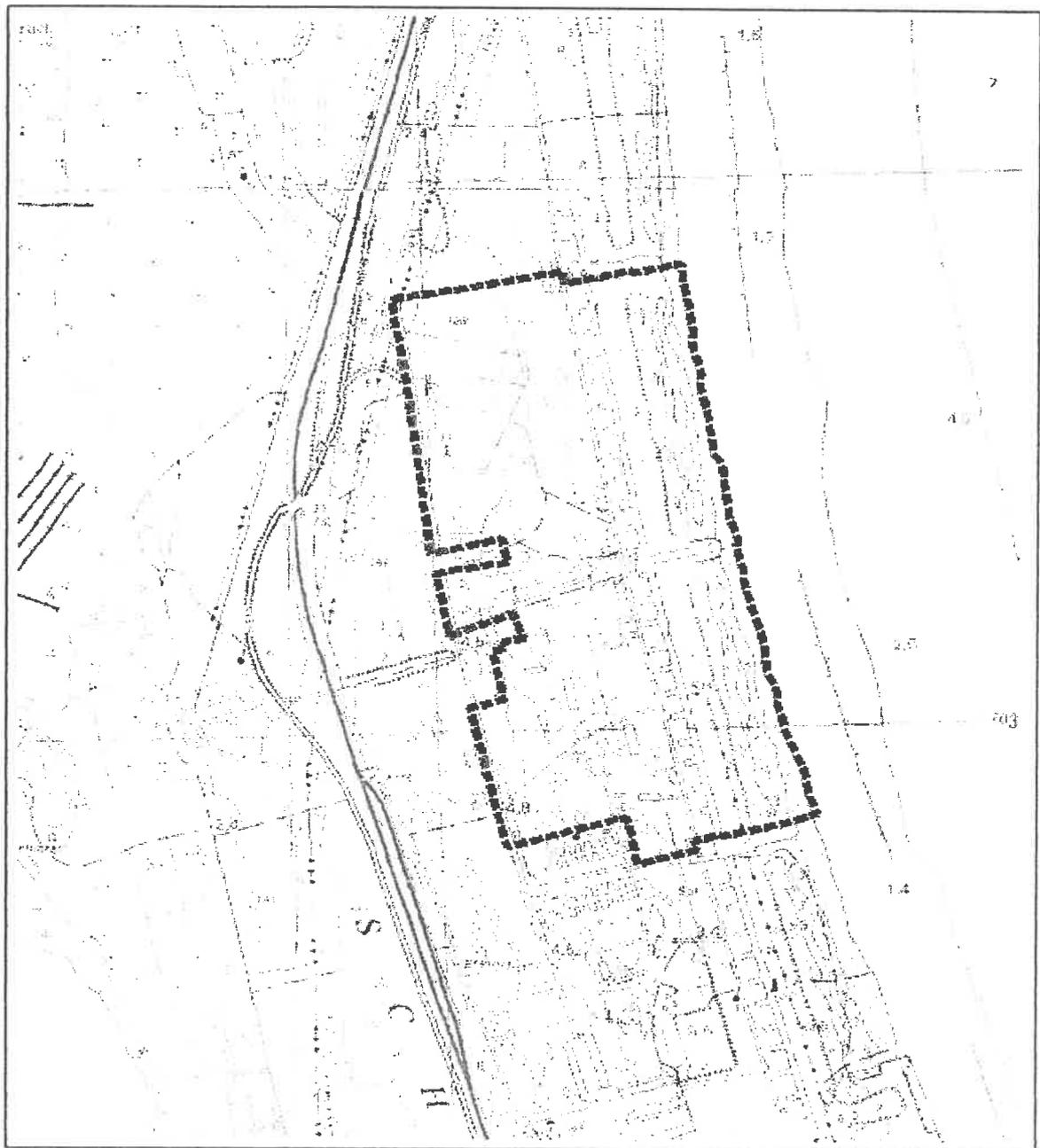
---

gemäß §10 Abs.4 BauGB

zum Bebauungsplan Nr.18

„Jugendzeltplatz-Jugendherberge Prora“

DER GEMEINDE OSTSEEBAD BINZ



## **Geltungsbereich und bestehende Rechtsverhältnisse**

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

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

Grundlage des Bebauungsplanes Nr.18. ist eine im Vorfeld der Planung durchgeführte Potentialanalyse zur möglichen Entwicklung des Areals. Die Auswertung der Potentialanalyse hatte ergeben, dass für den aufzustellenden Bauleitplan eine nach §8 Abs.2 BauGB erforderliche Entwicklung aus dem geltenden Flächennutzungsplan nicht gegeben und daher die parallele Aufstellung der 11. FNP-Änderung notwendig war.

Der Bebauungsplan Nr.18 besteht aus der Planzeichnung (Maßstab 1:1000) sowie der Begründung mit integriertem Umweltbericht. Parallel wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet.

## **Planungsziele**

Sowohl im Nutzungskonzept „Prora für Rügen“ (*Bedarfs- und Wirtschaftlichkeitsstudie S.T.E.R.N. GmbH 1997*) als auch im Flächennutzungsplan der Gemeinde Binz ist formuliert, dass für die Innutzungnahme von Prora von einem langfristigen Entwicklungsprozess auszugehen ist, der zum jeweils gegebenen Zeitpunkt mit konkreten Planungen zu lenken ist.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.18 wurde nunmehr eine konkretisierte räumliche Gliederung des Areals vorgenommen, die für den nördlichen Planbereich eine konzentrierte jugendtouristische Nutzung und im südlichen Teil des Gebietes weitere ergänzende kulturelle Einrichtungen, Bildungseinrichtungen sowie Einrichtungen für Gesundheit, Soziales und Verwaltung vorsieht.

Ziel der Planung ist es, Teile der vorhandenen Freiflächen als Jugendzeltplatz und als Festwiese für Großveranstaltungen zu entwickeln und diese mit einer breiten Palette touristischer, insbesondere kultureller Angebote zu ergänzen. Damit sollen hier die Voraussetzungen für die Entwicklung des Jugendtourismus als eines der angestrebten tragenden Segmente des Entwicklungskonzeptes "Prora für Rügen" geschaffen werden und ein multifunktionales internationales Jugendbegegnungszentrum entstehen.

Schwerpunktmäßig waren bei der Planung folgende Aspekte konzeptionell zu berücksichtigen:

- Sondergebiet Camping mit Stellflächen, Mehrzweckgebäude und Rezeption
- Sondergebiet Jugendherberge
- Sondergebiet Verwaltung, Kultur, Soziales, Bildung und Gesundheit
- Freiflächennutzung / Spiel und Sport, Wegeverbindungen
- Waldflächen

- Verkehr, überregionale Anbindung, Stellplätze u. ruhender Verkehr,
- Denkmalschutz
- Naturschutz/Schutzgebiete und Schutzobjekte

Die Planung erfordert einen besonders sensiblen Umgang mit den vorhandenen naturräumlichen Potentialen.

Daneben kommt auch dem Denkmalstatus der Gebäude und umliegenden Anlagen und Freiflächen vorrangige Bedeutung zu und ist bei der Umsetzung des Vorhabens besonders zu berücksichtigen.

Ein weiterer Schwerpunkt der mit dem Bebauungsplan zu entwickelnden Konzeption ist somit eine naturräumlich und denkmalpflegerisch verträgliche und verkehrstechnisch sinnvolle Erschließung der Flächen.

Und nicht zuletzt die im Entwicklungskonzept „Prora für Rügen“ und im Raumordnungsprogramm ausgewiesenen Kapazitäten für das Gesamtvorhaben Prora werden für die gemeindliche Planungen als bindend betrachtet und sind auch hier zu berücksichtigen.

Die Einrichtung von 500 Betten für die zentral geplante Jugendherberge entspricht den landesplanerischen Bindungen.

Die Sicherung der Erschließungsfragen und der Durchlässigkeit des Plangebietes für die Öffentlichkeit ist im städtebaulichen Vertrag zu regeln.

### **Verfahrensablauf**

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

Gemäß der Maßgaben des Baugesetzbuches (BauGB) von 2004 erfolgte als erster Verfahrensschritt der Planung die Beteiligung gemäß §4 Abs.1 mit der Vorstellung und Erörterung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes Nr.18 „Jugendzeltplatz-Jugendherberge Prora“ und der parallel aufzustellenden 11. FNP-Änderung. Hierzu wurden die wichtigsten Behörden im Rahmen eines Scoping-Termins eingeladen.

Nach Auswertung des Protokolls dieses Termins und der zusätzlich eingegangenen schriftlichen Äußerungen erfolgte die weitere Bearbeitung der Planentwürfe.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs.1 BauGB wurde als öffentliche Bürgerveranstaltung am 17.05.2006 durchgeführt, bei der über den Zweck und die Ziele der Planung informiert wurde.

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

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

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden am 30.11.2006 geprüft. Äußerungen von Bürgern lagen nicht vor.

Auf der Sitzung der Gemeindevertretung am 30.11.2006 wurde der Satzungsbeschluss gefasst.

### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Im Rahmen der Aufstellung Bebauungsplanes war zur Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Umwelt gemäß §1 Abs.6 Nr.7 BauGB und §1a BauGB nach §2 Abs.4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und deren Ergebnisse nach §2a Satz 2 Nr.2 BauGB in einem Umweltbericht als Teil der Begründung zum Bebauungsplan zu dokumentieren.

Zur Erarbeitung des Bebauungs- und Nutzungskonzeptes in Vorbereitung der Aufstellung des Bebauungsplanes für den Änderungsbereich wurde im Vorfeld auf der Grundlage einer ersten Aufnahme und Analyse des naturräumlichen Bestandes von den Planverfassern anhand des städtebaulichen Entwurfs die Umweltverträglichkeit des Vorhabens vorgeprüft und die größtmögliche Eingriffsminimierung abgestimmt.

Im Ergebnis war es möglich, die zukünftigen Nutzungen den Flächen detailliert zuzuordnen und die Flächen mit besonderen Schutzansprüchen klar abzugrenzen. Neben den Festsetzungen im Bebauungsplan sind diese Planungsziele zusätzlich in einem Grünordnungsplan dokumentiert. Damit wurde, dem Gebot der Vermeidung und Minimierung folgend, eine natur- und landschaftsräumlich verträgliche Einbindung der zukünftigen Nutzungen und des Gesamtvorhabens erreicht.

Die Einhaltung der in der Umweltprüfung beschriebenen Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und -vermeidung und die Umsetzung der Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen und der Maßnahmen zur Grünordnung werden mit dem städtebaulichen Vertrag gesichert.

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

Das Straßenbauamt Stralsund äußerte sich im Planverfahren dahingehend, dass die Verkehrserschließung des Bebauungsplangebietes über die Landesstraße 29 unter Berücksichtigung der gesamten Liegenschaft Prora zu planen ist und der Bebauungsplan Nr.18 bezüglich der verkehrlichen Erschließung im Zusammenhang mit dem benachbarten Bebauungsplan Nr.14 „Kultur in Prora“ steht. Die für den B-Plan Nr.14 geforderte verkehrstechnische Untersuchung zur Beurteilung der Auswirkungen der geplanten Erschließung des Vorhabens auf die Qualität des Verkehrsablaufes an den Knotenpunkten ist um den westlichen Knotenpunkt zu erweitern, da bezüglich der verkehrlichen Erschließung die Liegenschaft Prora insgesamt zu betrachten ist. Im Ergebnis sind Aussagen zur Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte und zu den Ausbauerfordernissen in die Planung aufzunehmen.

Der Hinweis wurde bei der weiteren gemeindlichen Planung berücksichtigt.

Hierzu wurde die Erstellung eines Verkehrsgutachtens in Auftrag gegeben, das die zu erwartende Belastung der Knotenpunkte ermittelt hat und eine Gesamtbeurteilung der zukünftig angestrebten Nutzung der Liegenschaft vornimmt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass mit dem geplanten Ausbau des zusätzlichen Knotenpunktes und einer effektiven Verkehrslenkung eine Lösung

für die zukünftige Verkehrsführung gefunden ist, die eine ausreichende Qualitätsstufe des Verkehrsflusses gewährleistet.

Das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege wies in seiner Stellungnahme darauf hin, dass im Bereich des Vorhabens nach gegenwärtigem Kenntnisstand mehrere Denkmale bekannt sind, die durch die geplanten Maßnahmen berührt werden und erteilte entsprechende Hinweise zum Umgang mit im Vorhabengebiet befindlichen Bodendenkmalen und Bau- und Kunstdenkmalen

Zum Schutzstatus der Denkmale und den geltenden rechtlichen Bestimmungen erfolgte eine Ergänzung der Begründung sowie die Kennzeichnung der Lage der vorhandenen Bodendenkmale in der Planzeichnung.

Die Forstbehörde teilte mit, in den Planunterlagen getätigten Ausführungen zu den forstbehördlichen Belangen im Rahmen der Zuständigkeit nach Landeswaldgesetz (§1) zeigen, dass diese ausreichend berücksichtigt werden und ein Ausgleich nach §15 Landeswaldgesetz in einem getrennten Verfahren erfolgt.

Aus der Planung ergibt sich insgesamt für den Wald eine Umwandlungsfläche von 22 198 qm und eine Fläche für Ersatzaufforstung von 23 876 qm. Die Forstbehörde weist darauf hin, dass die Umsetzung des B-Planes Nr.18 an die vorherige Realisierung der Ersatzaufforstung gebunden und dies als Bedingung in die Planunterlagen aufzunehmen ist.

Der Hinweis wurde bei der weiteren Planung insofern berücksichtigt, dass die notwendigen Angaben zum Eingriffs-Ausgleich als Bestandteil der Umweltprüfung in den Umweltbericht (Teil II der Begründung) aufgenommen wurden. Der Umweltbericht wurde zur Vervollständigung der Unterlagen an das Forstamt nachgereicht.

Das Staatliche Amt für Umwelt und Natur teilte in seiner Stellungnahme bezüglich der Belange des Küstenschutzes mit, dass der Bebauungsplan eine nicht korrekte Darstellung der Düne als Küstenschutzanlage enthält.

Die sich daraus ergebende notwendige Überarbeitung der Planzeichnung ist erfolgt.

Desweiteren wurde darauf hingewiesen, dass die Anlage neuer Wege im Bereich der Düne nicht möglich ist, da in der Küstenschutzanlage (Düne, Wald) ausreichend Wege vorhanden sind. Die Düne darf in ihrer Funktion als Hochwasserschutzanlage nicht zusätzlich belastet werden und es ist sicher zu stellen, dass durch unkontrolliertes Belaufen der Urlauber/Zelter ein Heruntertreten der Düne in jedem Fall vermieden wird. Zu diesem Zweck sind die Dünenüberwege, beginnend vom Küstenschutzwald bis zum seeseitigen Dünenfuß, mit Drahtabspannungen zu versehen.

Dieser Hinweis ist mit der Planung insofern berücksichtigt, dass die vorgesehenen Gehrechte für die Allgemeinheit nur an bereits vorhandene Dünenüberweg anbinden. Auf die notwendigen Abgrenzungen im Zuge der Ausführung und die Belange des Küstenschutzes wird in der Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen. Es erfolgte eine entsprechende Ergänzung der diesbezüglichen Erläuterungen.

Der Fachbereich Städtebau und Planungsrecht beim Landkreis Rügen bestätigt die Vorgehensweise der Gemeinde, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.18 und der 11. F-Planänderung als parallele Bauleitplanverfahren durchzuführen und

geht davon aus, dass damit die Einhaltung des Entwicklungsgebotes gemäß §8 Abs.2 BauGB sichergestellt ist.

Der Fachbereich Naturschutz beim Landkreis Rügen weist die Gemeinde in seiner Stellungnahme darauf hin, dass das gesamte Plangebiet sich im Landschaftsschutzgebiet Ostrügen befindet, jedoch die Ausweisung eines B-Planes nach aktueller Rechtsprechung mit den Belangen des Landschaftsschutzgebietes nicht vereinbar und daher durch die Gemeinde Binz im weiteren Verfahren die Herausnahme des Plangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rügen zu beantragen ist.

Es erfolgte im weiteren Verfahren diesbezüglich eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und die Beantragung der Entlassung der Bauflächen aus dem Landschaftsschutzgebiet. Die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde liegt der Gemeinde nunmehr vor und die entsprechende Überarbeitung der Planzeichnung und eine Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan ist erfolgt. Zusammenhängende Waldflächen und die Dünenbiotope sind im Landschaftsschutzgebiet verblieben.

Desweiteren wurde darauf hingewiesen, dass sich ein Teil des Plangebietes im nach §19 LNatG M-V geschützten 200m-Gewässerschutzstreifen befindet, eine entsprechende Ausnahme von den Verboten des §19 LNatG M-V jedoch in Aussicht gestellt wird, sobald der Plan einen Stand nach §33 BauGB erreicht hat.

Der Fachbereich Immissionsschutz beim Landkreis Rügen weist die Gemeinde in seiner Stellungnahme darauf hin, dass in den zur Stellungnahme vorgelegten Planunterlagen nicht ausreichend auf die Auswirkungen / Immissionen des Vorhabens auf die Umgebung eingegangen wurde und dies nachzuholen ist.

Aufbauend auf den Zahlen des Verkehrsgutachtens zum benachbarten Bebauungsplan Nr.14 (gem. DIN 18005) wurde daher eine überschlägige Berechnung der Immissionen (Schallprognose) durch den auf der Mukraner Straße im Abschnitt der Anbindung des Knotenpunktes 4 (Geltungsbereich des Bebauungsplanes) zu erwartenden Verkehr durchgeführt, die zu dem Ergebnis kommt, dass für das Sondergebiet der Jugendherberge, die benachbarten Verwaltungs- und Kulturbereiche und die umliegende Wohnbebauung (Nordstraße) die Immissionswerte für Räume die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, entsprechend der DIN 18005 eingehalten werden können.

Bezüglich der neu geplanten Nutzungen Zeltplatz und Jugendherberge wird die Situation von der Gemeinde so eingeschätzt, dass aufgrund der bereits vorhandene intensiven Nutzung der Parkplätze für Besucher von einer sehr starken Vorbelastung auszugehen ist und der Bebauungsplan diese Flächen im wesentlichen lediglich neu gliedert und zuordnet und keine zusätzliche Belastung hervorruft. Auch aufgrund der teilweise großen Entfernung und der abschirmenden Wirkung der umliegenden Waldflächen wird davon ausgegangen, dass keine zusätzlichen Beeinträchtigungen der Nachbarschaft zu erwarten sind.

Beim Konzept für die Nutzung des Jugendzeltplatzes und der Jugendherberge verfolgt die Gemeinde die Zielstellung, dass diese überwiegend von Gruppenreisen geprägt sein soll und sich die zu erwartende Verkehrsbelastung damit deutlich minimiert. Bezüglich der Nutzung der Bühne und der Festwiese wird von temporären Veranstaltungen ausgegangen, die nicht regelmäßig stattfinden und daher im Sinne des Immissionsrechtes als seltene Ereignisse zu werten sind.

## **Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung**

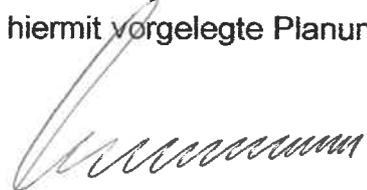
Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Anregungen, Hinweise oder Einwendungen von Betroffenen geäußert worden.

### **Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

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

mit der Aufstellung des Nutzungskonzeptes „Prora für Rügen“ auf der Grundlage der S.T.E.R.N.-Studie mit vorangegangenem diskursiven Verfahren ist jedoch erklärtes Ziel, sowohl der Gemeinde Ostseebad Binz als auch der dort beteiligten Behörden und Verbände, die Liegenschaft Prora in ihrer Eigenart zu erhalten und zu entwickeln und dabei einer sinnvollen Nutzung zuzuführen.

Die hiermit vorgelegte Planung dient der Umsetzung eben dieser Zielstellung.



Der Bürgermeister