

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10(4) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 23a „Block IV Nord“ der Gemeinde Ostseebad Binz / Rügen

Das Plangebiet umfasst den nördlichen Abschnitt von Block IV des ehemaligen KdF-Bades Prora. Mit der Planung soll auf der Grundlage der S.T.E.R.N.-Studie die planungsrechtliche Zulässigkeit für die Entwicklung des nördlichen Abschnitts von Block IV gesichert werden.

Unter Berücksichtigung der rechtskräftigen bzw. in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne für die übrigen Blöcke sind gemäß S.T.E.R.N.-Studie bzw. gemäß Ausweisung im Flächennutzungsplan für den Block IV neben Gewerbeflächen insgesamt 200 Wohneinheiten sowie rund 590 Gästebetten möglich. Davon sollen als Ziel der Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 23A 150 Wohnungen in den Treppenhäusern 7 bis 10 sowie 160 Betten als Hotel oder Ferienwohnungen im Bereich des Gemeinschaftshauses entstehen. Mit der Planung sollen die bestehenden denkmalgeschützten Gebäude einer geeigneten Nachnutzung zugeführt und damit die Gesamtanlage Prora gemäß ihrem kulturhistorischen Rang erhalten werden.

Ausgewiesen werden als Art der Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und ein Sonstiges Sondergebiet „Tourismus“ nach § 11 BauNVO. Das Maß der Nutzung bzw. die Bebauungsdichte sowie die Baukörpergröße sind bereits durch den Bestand weitgehend festgelegt.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Binz ist das Plangebiet als Sonderbaufläche Fremdenverkehr ausgewiesen. Im Zuge der laufenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wird die Flächendarstellung auch für Block IV gemäß der inzwischen vorgenommenen räumlichen Verteilung der Nutzungen angepasst, so dass die Planung zukünftig in Übereinstimmung mit der Planzeichnung des Flächennutzungsplans sein wird.

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.

Die **Untere Naturschutzbehörde** thematisierte die Eignung der für die Erstaufforstung vorgesehenen Flächen. Die im B-Plan aufgeführten Reptilienarten (Schlingnatter, Blindschleiche, Waldeidechse) könnten mit der Aufforstung einen wichtigen Lebensraum verlieren. Diese Problematik sei entweder im B-Plan oder im forstrechtlichen Genehmigungsverfahren durch eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zu untersuchen. Zur Bepflanzung der Fläche wurden keine Aussagen (Baumarten, 30 % Sukzession) getroffen. Die zur Berechnung verwendete Kompensationswertzahl könne daher nicht bestätigt werden. In Abstimmung mit UNB und Forst wurde daraufhin das Maßnahmenkonzept überarbeitet.

Die **Denkmalschutzbehörde** des LK stellte fest, dass ohne Kenntnisnahme der denkmalpflegerische Zielstellung keine abschließende Stellungnahme abgegeben werde. Hier wurde festgestellt, dass der B-Plan Fragen der Bodennutzung, nicht aber der Gestaltung (sprich der denkmalgemäßen Ausbildung architektonischer Umbaumaßnahmen) regelt.

Die **Landesforst MV** 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** regt an die Lage des neuen Knotens sollte auf den Knotenpunkt L29/L293 abzustimmen, um eine gegenseitige Behinderungen zu vermeiden. Es wurde darauf verwiesen, dass Die Lage des Knotens durch die dort bereits bestehenden Brückenbauwerke vorgegeben ist.

Das **Amt für Raumordnung und Landesentwicklung MV** stimmte in seiner Stellungnahme dem Vorhaben zu.

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

Die Umweltbetrachtung kommt zu dem Schluss, dass das Vorhaben auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung 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.

Die mit der Planung verbundenen Eingriffe können durch geeignete Maßnahmen im näheren Umfeld des Plangebiets ausgeglichen werden. Das Vorhaben steht in keiner Wechselwirkung zu anderen Planungen. Das Maß des Eingriffs in die Belange von Natur und Landschaft wurde ermittelt und entsprechende Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Das Vorhaben berührt keine besonders wertvollen Bestandteile von Natur und Landschaft. Die Auswirkungen der mit dieser Planung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vorbelastung, die bestehende Darstellung und die Vermeidungsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit. Die gem. § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope bleiben in ihrer derzeitigen Abgrenzung erhalten und werden nicht beeinträchtigt.

Es werden ausschließlich Biotope des Siedlungsraumes verändert. Die festgesetzten Pflanzungen (Einzelbäume) sind auf einen Anwuchserfolg hin, die Kompensationsmaßnahme (Sicherung einer dauerhaft offenen Waldlichtung) auf ihre Umsetzung hin zu kontrollieren.

Darüber hinaus ist der Erhalt der bekannten Lebensstätten streng geschützter Tiere zu überwachen und zu dokumentieren.