

## Zusammenfassende Erklärung gem. § 10(4) BauGB zum B-Plan Nr. 12 "Landseitiges Gewerbegebiet Prora"

Das Plangebiet besteht aus dem ehemaligen Militärforstamt Prora sowie den nördlich angrenzenden, früher militärisch, heute gewerblich genutzten Flächen (Gewerbepark 1). Mit der Planung sollen die gewerblichen Flächen für ortsansässiges Gewerbe gesichert und ausgebaut werden: Das Gebiet wurde in den letzten Jahren durch den Voreigentümer (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben für Bundesrepublik Deutschland) erschlossen und an Gewerbetreibende veräußert (insb. Bauhandwerk, Strandkorbblager/-reparatur, Einzelhandel). Die Nutzungsintensivierung ist zudem ein Beitrag zum *Flächensparen (Ressourcenschutz)*, da so Flächenbedarfe ohne zusätzliche Inanspruchnahme von Landschaft erfüllt werden können.

Sinnvolle Alternativen zu einer geordneten Entwicklung der bestehenden Siedlungsflächen bestehen nicht.

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde bestanden gegen die vorgelegte Planung keine Einwände. Die externe Kompensation kann im Rahmen der Sammelkompensationsmaßnahme „Fahrenberg“ der Gemeinde Binz erbracht werden.

Im Geltungsbereich befindet sich eine Waldfläche von rund 0,5 ha, die umgenutzt und durch Ersatzaufforstung einer Fläche in der Gemeinde Wittenhagen, Gemarkung Abtshagen (Flur 3 das Flurstück 7/5) ausgeglichen werden soll. Dem Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Binz wurde forstbehördlich vorbehaltlich der Absicherung der Ersatzaufforstung zugestimmt.

Die vereinfachte Vorprüfung des FFH-Gebiet DE 1547-303 und des SPA-Gebiet 29 wurde durch die zuständige Fachbehörde bestätigt. Durch die Planung werden die genannten Natura 2000-Gebiete voraussichtlich nicht erheblich beeinträchtigt werden. Die Herausnahme des Plangebiets aus dem LSG „Ostrügen“ ist mit der 46. Verordnung zur Änderung der Kreisverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Ostrügen“ erfolgt.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde seitens der Umweltschutzverbände BUND und vor allem Nabu Maßnahmen zum Schutz von Tieren und Pflanzen gefordert. Die Forderung nach Berücksichtigung der Glattnatter und der Fledermäuse sowie weiterer geschützter Arten konnte angesichts des Zustands des bestehenden Gebiets zurückgewiesen werden. Das Gebiet ist bebaut und verkehrstechnisch durch Straßen erschlossen. Eine Ausweitung der Gewerbenutzung außerhalb des durch die Erschließungsstraße eingegrenzten Bereichs erfolgt nicht. Im Gebiet sind überwiegend sanierte und in Nutzung befindliche Gebäude vorhanden. Es ist der Umbau / Abbruch nur eines Gebäudes (ehemaliges Forstamt) vorgesehen, welcher bereits genehmigt (und teilweise erfolgt ist). Alle übrigen Gebäude bleiben die nächsten Jahre voraussichtlich im derzeitigen Zustand erhalten.

Seitens eines Grundstückseigentümers wurde für den südlichen Bereich der Wunsch nach Festsetzung der „Abweichenden Bauweise mit Einzelgebäuden, Doppelhäusern oder Gebäudegruppen, deren Länge von höchstens 70m betragen darf,“ geäußert. Angesichts der Lage im Kurvenbereich sowie der solitären Erscheinung des Baukörpers sind durch die größere Gebäudelänge weder für das Orts- und Landschaftsbild noch hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeit / Nutzungsqualität der Nachbargrundstücke negative Auswirkungen zu erwarten, so dass der Forderung gefolgt werden konnte.