

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10(4) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 36

„Gewerbegebiet III Prora“ der Gemeinde Ostseebad Binz / Rügen

Das Plangebiet besteht aus dem schmalen Streifen zwischen der Poststraße und der Eisenbahntrasse in Prora sowie der anteiligen Straßenfläche. Es umfasst mit den Flurstücken 5/205, 5/143, 5/144, 5/145, 5/146, 5/209, 5/210, 5/211, 5/212, 5/213, 5/214, 5/215 (teilweise) der Gemarkung Prora, Flur 7 sowie den angrenzenden Straßenflächen der Poststraße (Flst. 5/35 (teilw.), 5/85 (teilw.) der Flur 7 sowie 11/29 (teilw.) der Flur 6 eine Fläche von ca. 1,5 ha.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die bestehende Bebauung gesichert und als Gewerbegebiet entwickelt werden. Ohne Anbindung an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil ist die bestehende Bebauung derzeit als Siedlungssplitter im Außenbereich nach § 35 BauGB einzustufen, so dass keine über den Bestandsschutz hinausgehenden Maßnahmen genehmigt werden können.

Der Bereich entspricht den Anforderungen an gewerblich genutzte Flächen. Angrenzend an das Plangebiet bzw. in der näheren Umgebung befinden sich keine schutzbedürftigen Nutzungen, so dass keine Immissionskonflikte zu erwarten sind. Der Bereich liegt außerhalb von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts. Der Bereich ist über die Poststraße erschlossen; es werden keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Binz ist das Plangebiet als Gewerbegebiet ausgewiesen. Der Bebauungsplan kann damit nach § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Seitens des Forstamtes Rügen wurde dem Bebauungsplan unbeschadet privater Rechte Dritter forstbehördlich zugestimmt. Östlich des bereits vorhandenen Gewerbegebietes befindet sich in einem Abstand von ca. 20 m Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz. Zwischen den schon bestehenden Gebäuden und dem Wald befindet sich eine öffentliche, viel befahrene Straße (Poststraße), für die bereits eine erhöhte Verkehrssicherungspflicht besteht. Da die Baugrenze entlang der jetzigen Bebauung vorgesehen ist, wird der Waldabstand nicht verringert. Deshalb ist von einer erhöhten Gefahr sowohl für die Gebäude als auch für den Wald nicht auszugehen.

Von der Industrie- und Handelskammer zu Rostock wurde die Planung ausdrücklich begrüßt, da mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die bestehenden gewerblichen Flächen gesichert und ein weiterer Ausbau ermöglicht wird. Neben dem Bestandsschutz für die dort ansässigen Unternehmen wird der weiteren Entwicklung der gewerblichen Wirtschaft an einem dafür geeigneten Standort entsprochen.

Von einem privaten Grundstückseigentümer wurde angeregt, in untergeordnetem Umfang Beherbergung zuzulassen. Die Gemeinde hat Gewerbebetriebe jedoch bewusst ausdrücklich ausgeschlossen, um eine Verdrängung der bestehenden gewerblichen Nutzungen zu verhindern. Genehmigte Nutzungen genießen ungeachtet der Festsetzungen Bestandsschutz. Eine genehmigte Beherbergungsnutzung gibt es jedoch im Geltungsbereich bislang nicht.

Weitere Hinweise betrafen die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) und konnten berücksichtigt werden.

Erhebliche Auswirkungen auf Natur- und Umwelt und damit auf die angrenzenden Schutzgebiete waren nicht zu erkennen. Das Plangebiet ist weitgehend bebaut. Das Plangebiet ist insgesamt dem Biotoptyp Gewerbegebiet (OIG) zugeordnet. Ergänzend wurden Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX) sowie ein Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX), einzelne Baumgruppen (BBG) sowie Ziergehölze als Siedlungshecken aus heimischen Gehölzarten (PHZ) oder Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX) sowie Artenarmer Zierrasen (PER) kartiert. Das Gelände mit seiner intensiven Nutzung verfügt aus faunistischer Sicht über kein höheres Lebensraumpotenzial. Die vor allem randlichen Hecken und Gebüsche sowie Einzelbäume bietet der Avifauna ein allgemeines Lebensraumpotential, zu rechnen ist hier hauptsächlich mit Ubiquisten. Schutzgebiete sowie Schutzobjekte wie geschützte Biotope sind nicht betroffen.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die durch bauliche Verdichtung entstehenden zusätzlichen Eingriffe bilanziert; die Eingriffe werden durch eine externe Maßnahme ausgeglichen (Abbuchung von Ökokonto).

Binz, den 14.03.2017



Bürgermeister