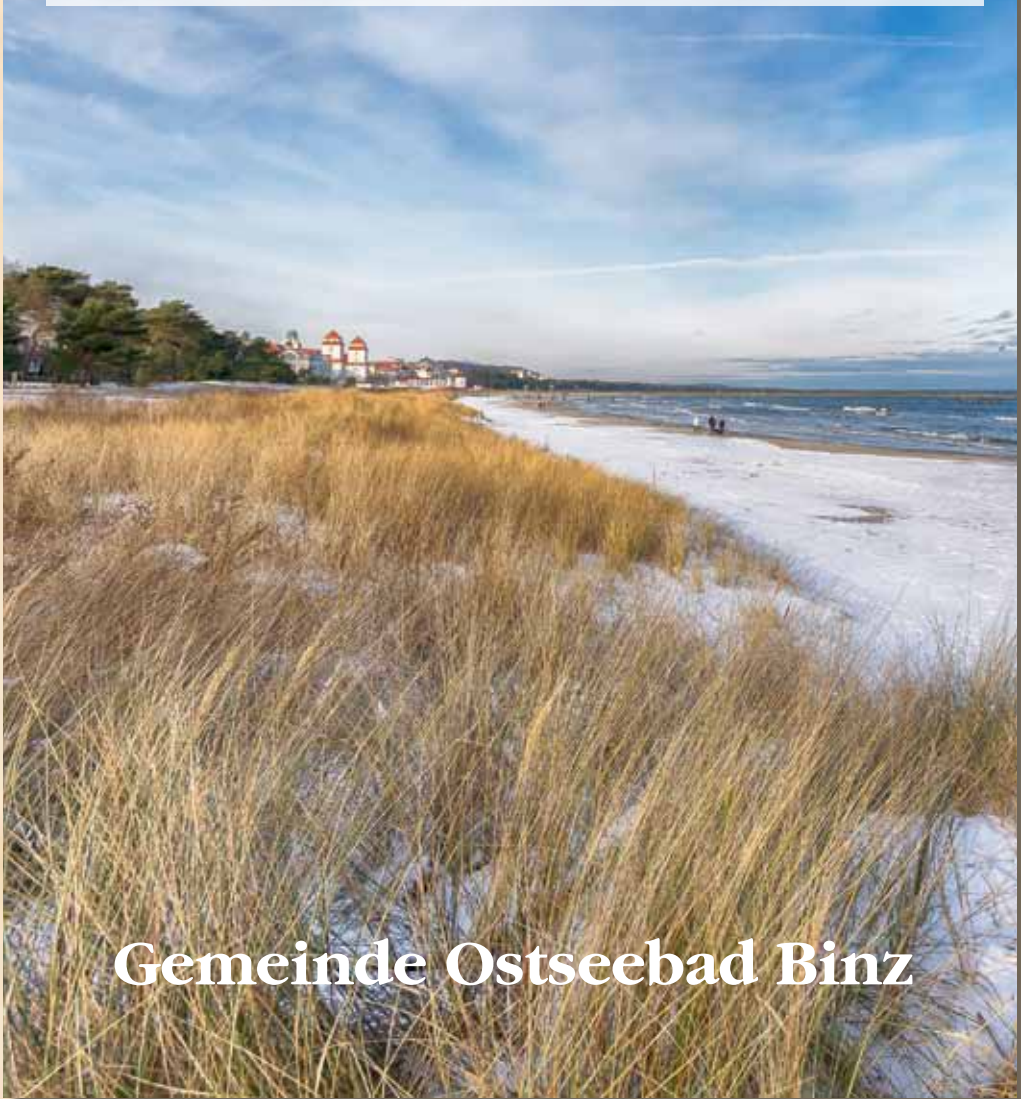
Amtliches Bekanntmachungsblatt

25. Jahrgang | Nr. 02 | 8. März 2017



Gemeinde Ostseebad Binz

Inhaltsverzeichnis

1647. Bekanntmachung Seite 3
Aufhebung der 1646. Bekanntmachung vom 28. Februar 2017 -Öffentliche Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan Nr. 31 "Parken am Klünderberg" der Gemeinde Ostseebad Binz

1648. Bekanntmachung Seite 3
Öffentliche Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan Nr. 31 „Parken am Klünderberg" der Gemeinde Ostseebad Binz

1649. Bekanntmachung Seite 8
Öffentliche Auslegung (Offenlage) gemäß § 4a Abs. 3 Satz i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 38 „Einkaufsmarkt Bahnhofstraße" als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a ohne Umweltbericht der Gemeinde Ostseebad

Impressum

Amtliches Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz

Herausgegeben von der
Gemeindeverwaltung Ostseebad Binz
Jasmunder Str. 11
18609 Ostseebad Binz
Tel. (03 83 93) 37 40 · Fax 23 89
E-Mail: post@gemeinde-binz.de

· Erscheinungsweise: nicht regelmäßig
· Bezugsmöglichkeit: Abholung im Amt oder im Abonnement bei der Gemeindeverwaltung Binz
· veröffentlicht unter www.gemeinde-binz.de (Rubrik Gemeindevertretung)

Gesamtherstellung: sieblistdruck · Pestalozzistr. 14 · 18609 Ostseebad Binz · Tel. (03 83 93) 3 23 84 · Fax 3 39 04

Titelfoto mit freundlicher Genehmigung von Mirko Boy, www.ruegenfotos.de

1647. Bekanntmachung

Aufhebung der 1646. Bekanntmachung vom 28. Februar 2017 -Öffentliche Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan Nr. 31 "Parken am Klünderberg" der Gemeinde Ostseebad Binz

1648. Bekanntmachung

Die 1646. Bekanntmachung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Nr. 1 vom 28.Februar 2017 litt unter einem Mangel und ist daher aufzuheben. Die neue Fassung wird nachstehend bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan Nr. 31 „Parken am Klünderberg" der Gemeinde Ostseebad Binz

Die Gemeindevertretung Binz hat in ihrer Sitzung am 19.2.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Parken am Klünderberg" Gemeinde Ostseebad Binz mit Umweltbericht beschlossen.

Das Plangebiet umfasst die am Klünderberg gelegenen Flurstücke 96 bis 100 der Flur 7 sowie Flurstück 8/3 der Flur 1, alle Gemarkung Jagdschloss mit einer Gesamtfläche von ca. 1,4 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt durch:
- die Straße Klünderberg im Westen
- den bereits bestehenden Wanderparkplatz im Süden und
- einer Waldfläche im Norden und Osten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll der bestehende Wanderparkplatz am Klünderberg in nördlicher Richtung erweitert werden. Hierzu wurde durch die Gemeinde eine Voruntersuchung in Auftrag gegeben. Auf der bereits terrassierten vorgenutzten Fläche können demnach bei ebenerdiger Anordnung rund 167 Stellplätze entstehen, bei mehrgeschossigen Lösungen bis zu 231 Stellplätzen (als Parkdeck) bzw. bis zu 400 Stellplätze (als Parkhaus).
Die Fläche liegt zentral zum Ortszentrum (Nähe zu Kurpark, Haus des Gastes, Hauptstraße) und ist über den Klünderberg auch für den überörtlichen Verkehr (vor allem aus Richtung Mönchgut-Granitz) gut zu erreichen. Aufgrund der isolierten Lage am Waldrand sind keine Immissionskonflikte zu angrenzenden Nutzungen zu erwarten.
Mit dem Ausbau des öffentlichen Stellplatzangebots in der Ortslage soll die touristische Infra-struktur ausgebaut werden. Das zusätzliche Stellplatzangebot wird die Erreichbarkeit des Ost-seebads Binz verbessern und gleichzeitig die Verkehrsbelastung des Zentrums durch Parksuch-verkehr verringern. Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse

der Umweltprüfung zusammen und dokumentiert die Auswirkungen auf Natur und Umwelt. Grundlage der Umweltprüfung sind die Ziele und Inhalte der Planung, die ausführlich in den Kapiteln 1 und 2 der Begründung dargestellt sind. Mit der Planung soll eine vorgenutzte Fläche von gut 0,6 ha am Rand des Ortszentrums als öffentlicher Parkplatz entwickelt werden, um dem Parkraumbedarf im Ortszentrum zu entsprechen und die Verkehrsbelastung (u.a. durch Parksuchverkehr) zu reduzieren.

Die Umweltprüfung konzentriert sich auf das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das direkte Umfeld. Betrachtet werden die Auswir-kungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturraums und der Landschaft (Boden / Was-ser, Klima / Luft, Pflanzen und Tiere sowie Landschaft / Landschaftsbild), das Schutzgut Mensch sowie deren Wechselwirkungen.

Zur Abschätzung der Auswirkungen wurden folgende Fachgutachten angefertigt:
- Baugrunduntersuchung durch das Büro Weiße, Kaiseritz vom Juni 2016 (Weiße 2016)
- Geräuschimmissionsprognose durch Ingenieurbüro AKUSTIK UND BAUPHYSIK Gunter Ehrke Beratender Ingenieur, Stralsund vom Februar 2017 (Ehrke 2017)

In der Umweltprüfung wird von folgenden Auswirkungen ausgegangen:
- *Anlagebedingt* wird die Gesamtversiegelung zunehmen; insgesamt ist für den öffentlichen Parkplatz in eventuell mehrgeschossiger Anordnung bei vollständigem Ausbau mit einer Versiegelung von rund 6.100 qm zu rechnen. Dabei ist die Vorprägung durch die frühere Sportanlagennutzung (mit entsprechender Überformung der Topographie) sowie die Prägung durch die angrenzende Ortslage zu berücksichtigen. Auf der Fläche des bestehenden Waldparkplatzes wird der bisherige Bewuchs (vor allem Einzelbäume) verloren gehen, eine Verjüngung findet derzeit auf der durch das Befahren stark verdichteten Fläche nicht statt. Durch die zusätzliche Versiegelung wird die bisherige Biotopausstattung auf den zukünftig versiegelten Flächen verlorengehen; dies betrifft auch Waldflächen im Sinne § 2 LWaldG M-V sowie nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Einzelbäume.
- *Betriebsbeding*t kommt es durch die Nutzung zu einer Lärmbelastung durch die Parkplatzgeräusche (An- und Abfahren, Türenschlagen, Verkehrsbewegungen zwischen den Ebenen) sowie zu einer Verkehrszunahme auf den erschließenden Gemeindestraßen. Durch die bei mehrgeschossiger Anordnung entstehenden bis zu 400 Stellplätze. Hierdurch entsteht im Maximalfall ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von tags bis zu 163,2 Kfz/h sowie nachts bis zu 20,4 Kfz/h. Die Emissionsentwicklung wurde gutachterlich untersucht.
- Die *baubedingten Auswirkungen* werden bei fach- und sachgerechter Ausführung (Einhaltung gesetzlich zulässiger Zeiten für Rodungen, Schutz des Mutterbodens) als nicht erheblich eingeschätzt.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes liegen folgende Gutachten und Stellungnahmen mit umweltbezogenen Informationen vor:

- Geräuschimmissionsprognose , erstellt durch das Ingenieuerbüro Akustik und Bauphysik, Kosegartenweg 11a, 18435 Stralsund (vom Februar 2017 - Ehrke 2017)
- Baugrunduntersuchung, erstellt durch das Ingenieuerbüro Weiße, Kaiseritz 6, 18528 Bergen auf Rügen, (vom Juni 2016 - Weiße 2016)
- Umweltbericht mit Aussagen zu den Schutzgütern Klima, Wasser, Boden / Geologie, Pflanzen und Tiere, Landschaft / Landschaftsbild, sowie das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- Naturschutzfachliche und forstliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzen
- Stellungnahme der Landesforst M-V zu Belangen des Waldes,
- Stellungnahme des Landkreises Vorpommern Rügen / Wasserwirtschaft zu Erfordernissen der Niederschlagsbehandlung
- Stellungnahme des Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt zur Erfordernissen des Immissionsschutzes
- Stellungnahme des Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie zur Erfordernissen des Immissionsschutzes
- Stellungnahme des Biosphärenreservates Südost-Rügen mit Hinweisen auf die Lage des Geltungsbereiches des B-Planes innerhalb des EU- Vogelschutzgebietes DE 1647-401 „Granitz", sowie in einer Entfernung von ca. 45m zum FFH-Gebiet DE 1647-303, Granitz.
- Stellungnahme des Biosphärenreservates Südost-Rügen mit dem Erfordernis einer Verträglichkeitsvorprüfung hinsichtlich der Verträglichkeit der Planung mit den Erhaltungszielen der Natura 2000-Gebiete

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung, Gutachten, sowie die der Gemeinde vorliegenden Stellungnahmen mit umweltbezogenen Informationen liegen nach § 3 Abs.2 BauGB vom

16.03.2017 – 20.04.2017

in der Gemeindeverwaltung Binz ,18609 Ostseebad Binz , Jasmunder Straße 11, Zimmer 111, während der Dienststunden öffentlich aus.

Es wird Gelegenheit zur Erörterung der Planung gegeben. Während o.g. Zeit können von jedermann Anregungen zum Entwurf schriftlich oder während der angegebenen Dienststunden zur Niederschrift gebracht werden.

Die Dienststunden sind:

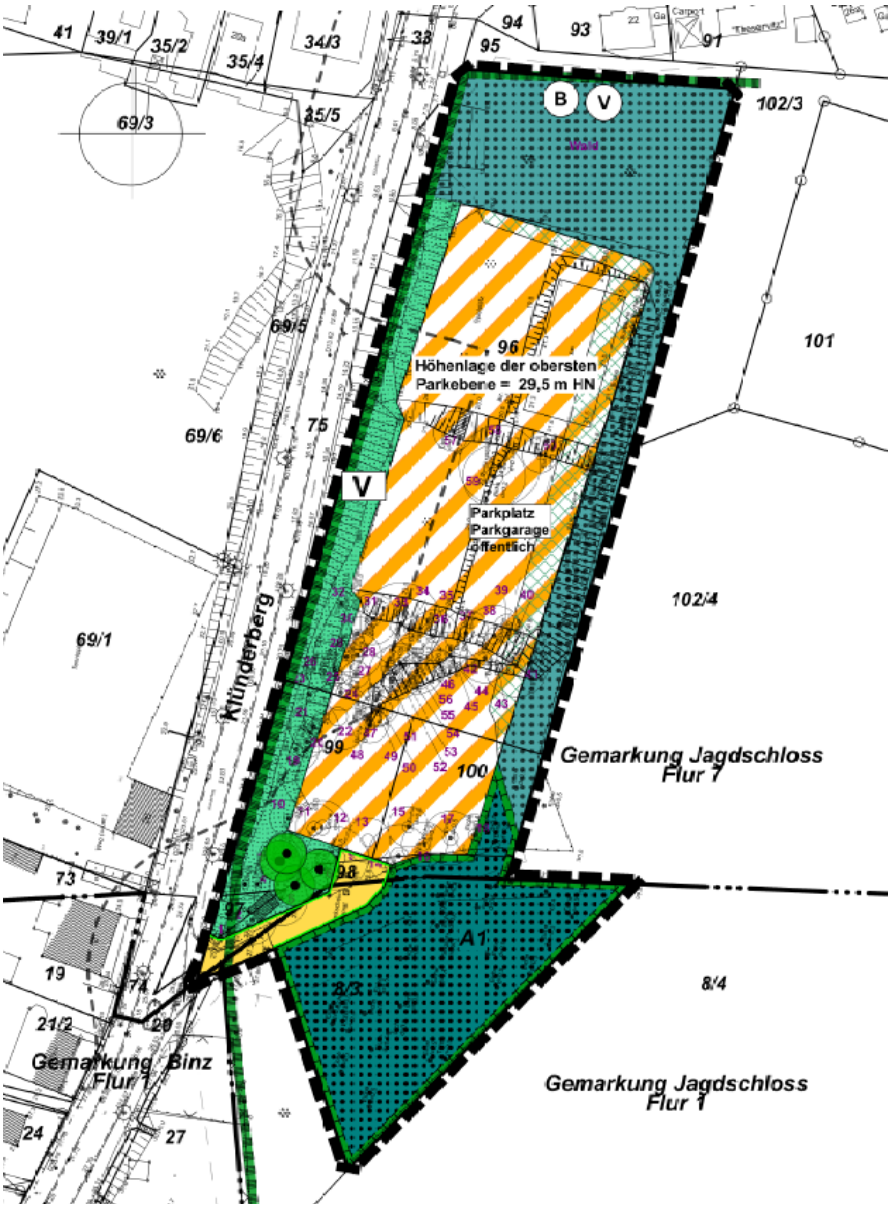
Montag, Mittwoch, Donnerstag	08.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr
Dienstag	08.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 17.00 Uhr
Freitag	08.00 - 12.00 Uhr

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen (Fristende 10.04.2017) werden im weiteren Verfahren nicht berücksichtigt (Präklusion verspäteter Stellungnahmen). Weiterhin wird darauf verwiesen, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht werden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Ostseebad Binz, den 08.03.2017

gez. Karsten Schneider
Bürgermeister

Lageübersicht Geltungsbereich:
Bebauungsplan Nr. 31 „Parken am Klünderberg“ der Gemeinde Ostseebad Binz



1649. Bekanntmachung

Öffentliche Auslegung (Offenlage) gemäß § 4a Abs. 3 Satz i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 38 „Einkaufsmarkt Bahnhofstraße“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a ohne Umweltbericht der Gemeinde Ostseebad Binz

Die Gemeindevertretung Binz hat in ihrer Sitzung am 26.05.2016 mit Beschluss-Nr. 285-14-2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Einkaufsmarkt Bahnhofstraße“ der Gemeinde Ostseebad Binz als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB ohne Umweltbericht beschlossen.

Das im Übergang zur Granitz nördlich der Bahnhofstraße gelegene Plangebiet besteht aus einem derzeit leerstehenden Einkaufszentrum (früher Aldi, Schlecker mit zusammen gut 1400 qm Verkaufsfläche) sowie einem gewerblich bewirtschafteten Ausflugsparkplatz einschließlich der angrenzenden Flächen des Friedhofsweges.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 47/1, 47/6, 47/8, 48/1, 48/101, 48/37, 48/39, 49/3, 49/4 der Flur 1, Gemarkung Granitz sowie der Flurstücke 160/7 (teilw.) der Flur 7, Gemarkung Jagdschloss mit der Gesamtfläche von ca. 1,3 ha.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die Neubebauung des Plangebiets mit einem zeitgemäßen Vollsortimenter (REWE-Markt) mit insgesamt 2.200qm Verkaufsfläche ermöglicht werden. Nach den Vorgaben des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern ist großflächiger Einzelhandel im Sinne § 11 BauNVO in zentralen Orten wie Binz zulässig. Zentrenrelevante Sortimente sind auf städtebaulich integrierte Standorte festgelegt, wie es am Standort gegeben ist. Mit der Überplanung soll der bestehende Nahversorgungsstandort an der Bahnhofstraße im Südosten des Gemeindegebiets langfristig gesichert werden, die Verkehrsführung im Gebiet neu geordnet werden (Aufgabe eines Teilstücks des Friedhofswegs sowie Verbreiterung des Friedhofswegs auf den verbleiben Abschnitten), durch Entwicklung eines bereits baulich vorgeprägten und erschlossenen Bereichs eine gute Nutzung öffentlicher Infrastruktur sowie ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a BauGB gewährleistet werden.
Der Planentwurf ist dahingehend geändert worden, dass ein in der Planung zur 1. Offenlage ausgewiesenes Baufeld WA (allgemeines Wohngebiet), angrenzend an den Friedhofsweg, entfällt. Dieses Grundstück ist nunmehr teilweise als eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz – öffentlich - und teilweise als WA mit der Zweckbestimmung Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen ausgewiesen. Auf diesem Grundstück sind straßenbegleitend Straßenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (öffentlich) – Parkplatz festgesetzt.

Durch den Neubau eines REWE-Markts als Vollsortimenter mit Nahversorgungsfunktion mit 2.200 qm Verkaufsfläche (einschließlich eines Backshops im Eingangsbereichs) sowie die ergänzende Wohnbebauung im Siedlungsbereich der Gemeinde Ostseebad Binz erfahren die Schutzgüter Mensch, Wasser, Boden, Pflanzen und Tiere, Klima/Luft sowie Natur und Landschaft keine wesentliche nachhaltige Verschlechterung im Vergleich zur Ausgangslage. Die durchgeführte Umweltverträglichkeitsprüfung – Vorprüfung (UVP-Vorprüfung) ist Bestandteil der Begründung.

In der UVP – Vorprüfung wird von folgenden Auswirkungen ausgegangen:

- Anlagebedingt wird die Gesamtversiegelung im Plangebiet durch Gebäude und Nebenflä-chengering um bis zu 693qmzunehmen. Mit Ausnahme des Ausbaus der geplanten Ver-bindungstraße zum Sportplatz (212qm), der bereits im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 5 bewertet und ausgeglichen wurde, sind ausschließlich Siedlungsbereiche betroffen,für die Baurecht nach §§30 oder 34 BauGB besteht. 155 qm entfallen auf die Anlage eines Gehwegs entlang der Bahnhofstraße. Erhebliche anlagebedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, da das Plangebiet vollständig innerhalb des Siedlungsbereichs liegt und eine umfangreiche bauliche Vorprägung vorhanden ist.

- Betriebsbedingt kommt es durch die Nutzung zu Lärmemissionen vor allem Geräusche durch Anlieferung, Parkplatzlärm und Anlagengeräusche. Im Vergleich zum Ist-Zustand (mit Einkaufszentrum und Ausflugsparkplatz) ist keine grundsätzliche Änderung zu verzeichnen, tendenziell wird die Verkehrserzeugung durch den Wegfall des Ausflugsparkplatzes sowie den Wechsel der Betriebsform zurückgehen . Durch die neue Anordnung von Einkaufsmarkt, Stellplätzen und Anlieferung werden sich die Auswirkungen jedoch im Einzelfall verändern. Die Einhaltung der Grenzwertenach TA-Lärm an den relevanten Immissionsorten im Umfeld des Plangebiets wird nachgewiesen.

- Die baubedingten Auswirkungen werden bei fach- und sachgerechter Ausführung als nicht erheblich eingeschätzt und können daher vernachlässigt werden.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes liegen folgende Gutachten und Stellungnahmen mit umweltbezogenen Informationen vor:
- das Fachgutachten Zentrenkonzept – mit dem Schwerpunkt Nahversorgung und Bewertung aktueller vorliegender Planungen für das Ostseebad Binz auf Rügen, erstellt durch BBE Handelsberatung GmbH, Wendenstraße 1a in 20097 Hamburg (vom Februar 2017)
- Geräuschimmissionsprognose , erstellt durch das Ingenieuerbüro Akustik und Bauphysik, Kosegartenweg 11a, 18435 Stralsund (vom August 2016)

- Umweltverträglichkeitsprüfung - Vorprüfung (UVP-Vorprüfung) mit Aussagen zu den Schutzgütern Klima, , Luft, Wasser, Boden / Geologie, Pflanzen und Tiere, Natur und Landschaft / Landschaftsbild, sowie das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- forstliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanz zum Wald
- Stellungnahme der Landesforst M-V zu Belangen des Waldes mit in Aussichtstellung einer Ausnahme von der Einhaltung des Waldabstandes,
- Stellungnahme des Landkreises Vorpommern Rügen / Wasserwirtschaft zu Erfordernissen der Niederschlagsbehandlung
- Stellungnahme des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen/ zu Erfordernissen der Niederschlagswasser- und Schmutzwasserentsorgung und Trinkwasserversorgung
- Stellungnahme des Landkreises Vorpommern Rügen / zur Erfordernissen des Trinkwasserschutzes
- Stellungnahme des Landkreises Vorpommern Rügen / zur Erfordernissen des Immissionsschutzes
- Stellungnahme des Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie zur Erfordernissen des Immissionsschutzes
- Stellungnahme des Biosphärenreservates Südost-Rügen mit Hinweisen auf die angrenzende Lage des Geltungsbereiches des B-Planes an das EU- Vogelschutzgebiet DE 1647-401 „Granitz", sowie das FFH-Gebiet DE 1647-303, Granitz.
- Stellungnahme des Biosphärenreservates Südost-Rügen mit dem Erfordernis einer Verträglichkeitsvorprüfung hinsichtlich der Verträglichkeit der Planung mit den Erhaltungszielen der Natura 2000-Gebiete
- Stellungnahme der Rügensche BäderBahn / Hinweise auf wahrscheinlichen Eintrag von Emissionen in den räumlichen Geltungsbereich des B-Planes
- Hinweis des Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt, Abteilung Naturschutz, Wasser und Boden, dass durch die Planung keine Belange berührt werden
- Hinweis des Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt, Abteilung Landwirtschaft und Flurneuordnungsbehörde, dass durch die Planung keine Belange berührt werden

Die geänderten Entwurfsunterlagen des Bebauungsplanes Nr. 38 „Einkaufsmarkt Bahnhofstraße" als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht der Gemeinde Ostseebad Binz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Text Teil B), der Begründung, den umweltbezogenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange und den umweltbezogenen Informationen, liegen nach § 3 Abs.2 BauGB vom

16.03.2017 - 20.04.2017

in der Gemeindeverwaltung Binz,18609 Ostseebad Binz, Jasmunder Straße 11, Zimmer 111, während der Dienststunden öffentlich aus.

Es wird Gelegenheit zur Erörterung der Planung gegeben. Während o.g. Zeit können von jedermann Anregungen zum Entwurf schriftlich oder während der angegebenen Dienststunden zur Niederschrift gebracht werden.

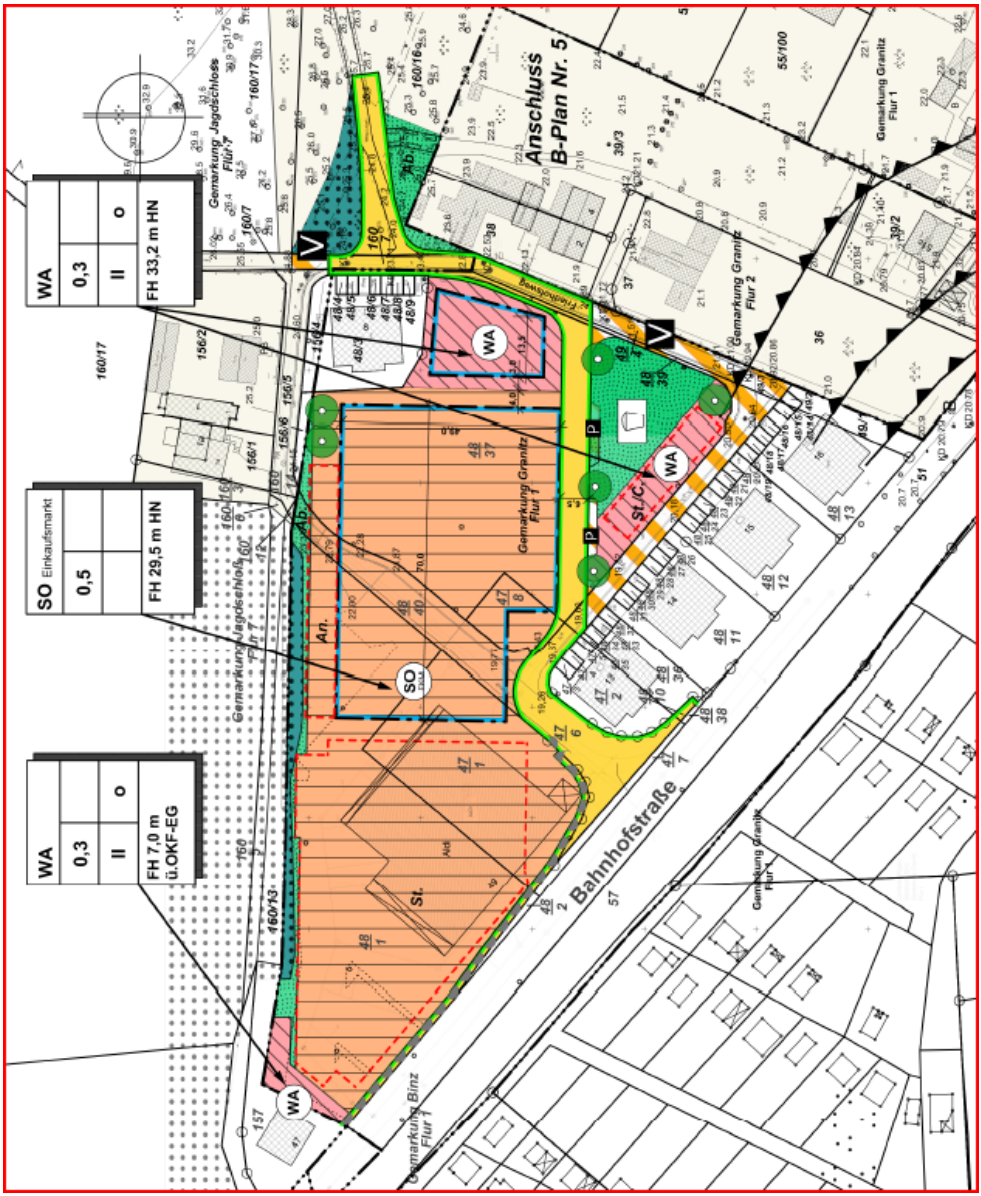
Die Dienststunden sind:

Montag, Mittwoch, Donnerstag	08.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr
Dienstag	08.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 17.00 Uhr
Freitag	08.00 - 12.00 Uhr

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen werden im weiteren Verfahren nicht berücksichtigt (Präklusion verspäteter Stellungnahmen). Weiterhin wird darauf verwiesen, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht werden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Ostseebad Binz, den 08.03.2017

gez. Karsten Schneider
Bürgermeister

Lageübersicht Geltungsbereich: siehe Seite 11

Bebauungsplan Nr. 38 „Einkaufsmarkt Bahnhofstraße“ der Gemeinde Ostseebad Binz