



Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdlA
Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt dwb
Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023
76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel: 0721 37 85 64
Tel: 0172 96 83 511
18439 Stralsund, Neuer Markt 5
Tel: 03831 203 496
Fax: 03831 203 498
www.stadt-landschaft-region.de
stralsund@stadt-landschaft-region.de

1. Änderung des einfachen Bebauungsplans Nr. 10A

"Markt an der Proraer Chaussee"

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung / Umweltbericht

Gemeinde Ostseebad Binz / Rügen

Satzung

Ostseebad Binz, 14.05.2013

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1) Grundsätze / Ausgangslage.....	2
1.1) Umfang der Änderung.....	2
1.2) Ausgangspunkt / Ziele der Planung.....	4
1.3) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan.....	4
1.4) Bestehende / zulässige Nutzungen.....	4
1.5) Schutzgebiete.....	4
1.6) Abwägungsrelevante Belange.....	4
2) Städtebauliche Planung.....	5
2.1) Überbaubare Grundstücksfläche.....	5
2.2) Hinweise zum Umgang mit Bodenmaterial.....	5
3) Auswirkungen auf Natur und Umwelt.....	6
3.1) Zusammenfassung.....	6

1) Grundsätze / Ausgangslage

1.1) Umfang der Änderung

Die 1. Änderung erstreckt sich auf den Bereich des Binzer Baumarkts (Flst. 217/60, 217/61, 217/89, 218/5, 218/12, 218/13, 592/16, 592/21 (teilw.), der Flur 2, Gemarkung Binz) mit insgesamt gut 0,4 ha. Die Änderung umfasst folgende Festsetzungen:

- Anpassung der Abgrenzung der Art der baulichen Nutzung im Detail gemäß der vorgenommenen Flurstücksneuordnung im Plangebiet, dabei werden in Summe rund 940 qm früheres SO Lebensmittelmarkt neu als SO Fachmarkt und rund 100 qm früheres SO Lebensmittelmarkt neu als Mischgebiet dargestellt.
- Ausweitung der überbaubaren Grundstücksfläche nach Süden, um die Errichtung eines eingehausten Kaltlagers zu ermöglichen; gleichzeitig wird das Baufenster um den im Zuge einer Befreiung genehmigten Eingangsvorbau erweitert.
- Geringfügige Anhebung der GFZ von 0,39 auf 0,4.

Die Festlegungen zum Schallschutz (Festlegung eines maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels (IIFSP) in den Sondergebieten) wird entsprechend dem damaligen Schallschutzgutachten um die Angabe des zu verwendenden Ermittlungsverfahrens ergänzt, um dem Erfordernis der Bestimmtheit zu genügen.

Die Kennzeichnung der Altlastenverdachtsfläche im Bereich der Sondergebiete kann nach Durchführung der Baumaßnahmen entfallen. Die Darstellung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten innerhalb des SO Fachmarkt sind zur Sicherung der Erschießung des Baumarkts überflüssig und wird entfernt. Die nachrichtlichen Übernahmen werden redaktionell einer inzwischen geänderten Rechtslage angepasst (50 m Küsten- und Gewässerschutzstreifen).

Die Textlichen Festsetzungen gelten mit den oben genannten Ausnahmen im Planbereich in der aktuellen Fassung unverändert fort.

Die Grundzüge der Planung, insbesondere die generellen Festlegungen zu den im Plangebiet zulässigen Arten der baulichen Nutzung, zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl) sowie zur Bauweise, werden unverändert beibehalten. Die Änderung des Bebauungsplans kann deshalb im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden. Umweltprüfung / Umweltbericht sind nicht notwendig.

Die Planzeichnung der 1. Änderung beruht auf der Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplan, Stand 06.11.2006 (vgl. Abbildung 1). Der Bestandsplan mit Katasterdarstellung (ÖbVI Krawutschke, Bergen) wird nachrichtlich hinterlegt.

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

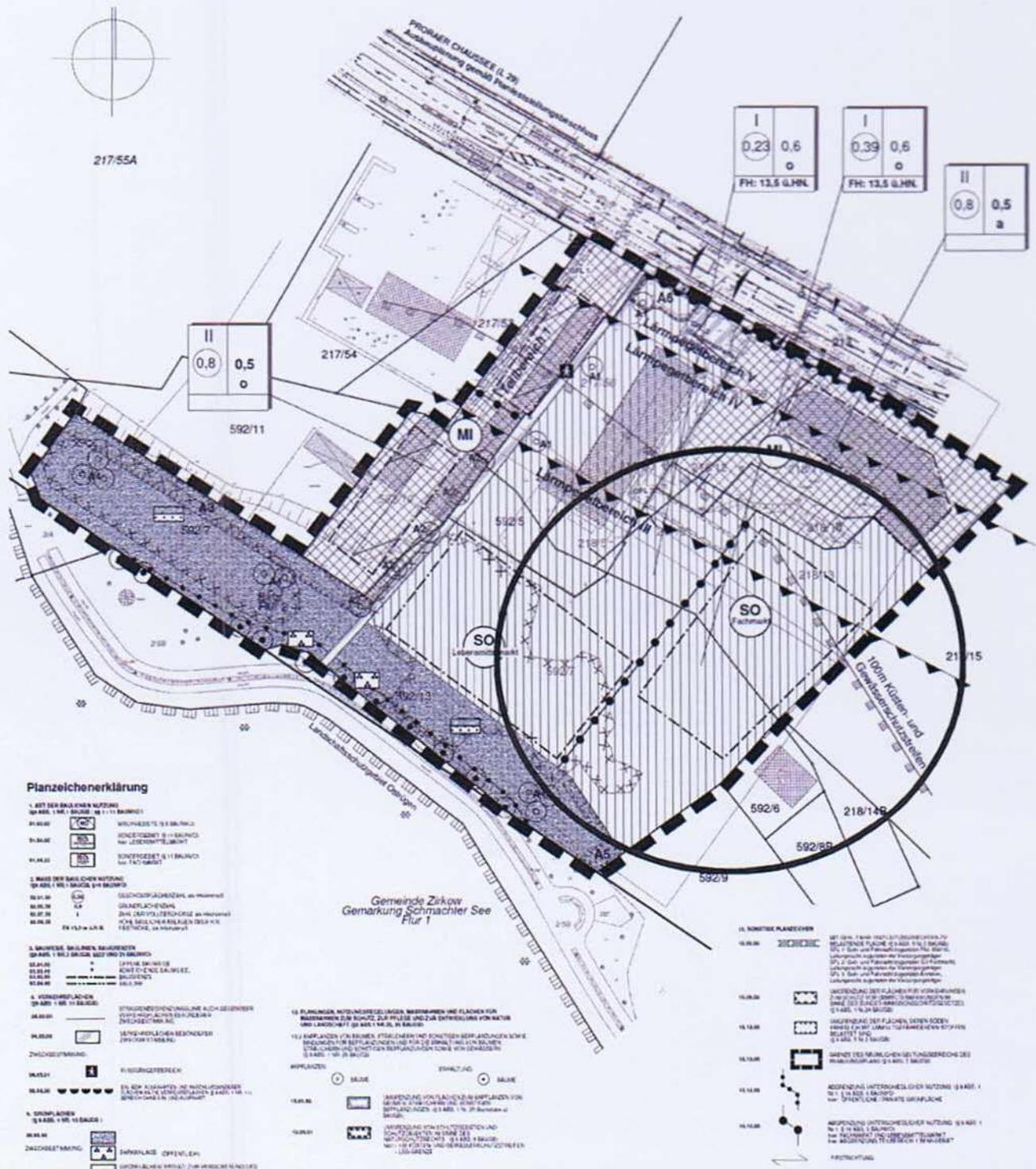


Abbildung 1: B-Plan Nr. 1, Ausschnitt Ursprungsfassung vom 06.11.2006 mit Darstellung der Lage der 1. Änderung

1.2) Ausgangspunkt / Ziele der Planung

Im Plangebiet wurde nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans der beabsichtigte Lebensmittelmarkt sowie der Binzer Baumarkt mit gemeinsamem großem Kundenparkplatz errichtet.

1.3) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Binz verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan, der derzeit neu aufgestellt wird. Der Planbereich der 1. Änderung ist als Mischgebiet ausgewiesen. Da es sich bei den Einzelhandelseinrichtungen im Plangebiet nicht um großflächigen Einzelhandel im Sinne des § 11 BauNVO handelt, ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet.

1.4) Bestehende / zulässige Nutzungen

Im Bereich der Änderung besteht der Binzer Baumarkt mit seinen umfangreichen Freiflächen. Insgesamt verfügt der Baumarkt über eine Grundstücksfläche von gut 4.090 qm sowie über eine Gebäudegrundfläche von 1.025 qm. Die Außenflächen sind als Zufahrten, Stellplatzflächen und Außenlager fast vollständig versiegelt.

Der Ursprungsbebauungsplan setzt für den Bereich des SO Fachmarkt eine GRZ von 0,6 mit Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19(4) BauNVO sowie eine GFZ von 0,39 fest.



Abbildung 2: Luftbild (Quelle <http://www.umweltkarten.mv-regierung.de>)

Die Entwässerung der Dachflächen und der befestigten Grundstücksflächen vom LIDL-Markt und vom Baumarkt Binz erfolgt durch die Ableitung des gefassten Niederschlagswassers über den Sandfang- und Absetzschacht in das Grundwasser in eigener Verantwortung des Grundstückseigentümers (LIDL Dienstleistungs GmbH & Co. KG). Die Niederschlagswasserbeseitigung ist weiterhin gemäß der wasserrechtlichen Erlaubnis WE 05/RW/33/2006 vom 15. September 2006 vorzunehmen. Die erlaubte Einleitmenge von 99 l/s darf nicht überschritten werden.

1.5) Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt mit dem südlichen Abschnitt teilweise innerhalb des 50 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens des Schmachter Sees nach § 29 NatSchAG M-V.

1.6) Abwägungsrelevante Belange

Öffentliche Belange sind durch die 1. Änderung nicht erheblich betroffen. Bezüglich der Gesamtplanung bleiben allgemein die in der Begründung zur Ursprungsplanung aufgeführten abwägungsrelevanten Belange gültig.

Die *privaten Belange* sind angemessen zu berücksichtigen.

Darunter fallen zum Einen die Belange der im Plangebiet liegenden Grundstückseigentümer (Berücksichtigung des bestehenden Baurechts nach § 30 BauGB, Angemessenheit der

Festsetzungen).

Zum Anderen sind die Belange der für Wohnzwecke genutzten Nachbargrundstücke zu berücksichtigen. Die Ausweitung der Gebäude auf der bereits gewerblich genutzten Fläche des Binzer Baumarkts erzeugt bei Einhaltung der Grenzabstände nach LBauO M-V keine unzumutbare Belastung, zumal der Ausblick in Richtung Südwesten zum Schmachter See auch zukünftig unverbaut bleibt. Die zulässigen Immissionsgrenzen für eine mögliche Lärmbelastung wurden bereits im Ursprungsplan festgelegt. Mit der Einhausung des Außenlagers werden für die Nachbarschaft die aus dem Geschäftsbetrieb entstehenden Lärmbelastungen (z.B. durch Ein-/Auslagerung) reduziert.

2) Städtebauliche Planung

2.1) Überbaubare Grundstücksfläche

Planerisches Ziel der 1. Änderung ist die Erweiterung des Baufensters in Richtung Süden, um die Einhausung des bestehenden Außenlagers des Binzer Baumarkts planungsrechtlich abzusichern. Dabei wird für die maximale Ausdehnung die südliche Flucht des benachbarten Lebensmittelmarktes vorgegeben.

Durch die Einhausung der Lagerflächen werden keine zusätzlichen Verkaufsflächen entstehen, so dass auch keine zusätzlichen Stellplätze erforderlich sind. Eine Erweiterung der Verkaufsflächen ist durch die bestehende Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung (Einzelhandel unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit) rechtssicher ausgeschlossen.

Mit der Einhausung des Außenlagers werden für die Nachbarschaft die aus dem Geschäftsbetrieb entstehenden Lärmbelastungen (z.B. durch Ein-/Auslagerung) reduziert.

2.2) Hinweise zum Umgang mit Bodenmaterial

Aufgrund der ehemaligen Nutzung als Ablagerungsfläche für Hausmüll, Aschen und belasteten Bodenaushub kann nicht sicher ausgeschlossen werden, dass sich im Untergrund der Freilagerfläche des Baumarktes noch kontaminierte Bodenpartien befinden. Ich verweise in diesem Zusammenhang auch auf meine Stellungnahme vom 26.10.2005. Auf Flächen, auf denen die bestehende Versiegelung erhalten wird, besteht jedoch kein Handlungsbedarf.

Bei Tiefbauarbeiten anfallender Bodenaushub ist zu separieren. Vom zwischengelagerten Bodenaushub ist eine repräsentative Mischprobe zu gewinnen und nach dem Mindestuntersuchungsprogramm für Bodenmaterial gemäß Tabelle I1. 1.2.1 der LAGA TR Boden zu untersuchen (Feststoff- und Eluatuntersuchung).

Entsprechend der so festgestellten Zuordnungsklasse kann der Bodenaushub entweder im Plangebiet wiederverwertet werden oder ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Bis zur LAGA Zuordnungsklasse Z 1.1 ist der Wiedereinbau unterhalb von technischen Bauwerken (z. B. Pflasterung) möglich. Sofern anfallender Bodenaushub die Parameter der Zuordnungsklasse Z 1.1 überschreitet, ist das zuständige Umweltamt des Landkreises zu informieren. Bodenaushub der Zuordnungsklasse Z 1.2 könnte unter günstigen hydrogeologischen Bedingungen, die nachzuweisen sind, ebenfalls wieder eingebaut werden.

Bodenaushub der Zuordnungsklasse Z 2 und höher ist in jedem Fall entsprechend den gesetzlichen Vorschriften zu entsorgen.

3) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

3.1) Zusammenfassung

Erhebliche Auswirkungen auf Natur und Umwelt ergeben sich durch die Planung nicht. Die für die zulässige Flächenversiegelung maßgebliche Grundflächenzahl bleibt im Änderungsbereich unverändert. Aus der geringfügigen Anhebung der Geschossflächenzahl entstehen unter ökologischen Gesichtspunkten keine zusätzlichen Eingriffe. Die Fläche, auf die das Baufenster erweitert wird, ist bereit als Außenlager genutzt und dementsprechend vollflächig versiegelt.

Das zusätzliche Kaltlager wird zwischen den bestehenden Gebäuden eingeordnet, die durch den angrenzenden Lebensmittelmarkt definierte südliche Bauflucht (in Richtung Schmachter See) wird nicht überschritten.

Durch die Einhausung des bestehenden Außenlagers werden für die Nachbarschaft die aus dem Geschäftsbetrieb entstehenden Lärmbelastungen (z.B. durch Ein-/Auslagerung) reduziert.

Durch die Planung (1. Änderung) entstehen keine zusätzlichen Eingriffe. Die Aussagen des ursprünglichen B-Plans zu den Auswirkungen auf Natur und Umwelt bleiben deshalb in vollem Umfang gültig.

Ostseebad Binz, Februar 2013