

# SATZUNG DER GEMEINDE GAGER

über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr.4 "Hafenrand Gager - Ost" mit Örtlichen Bauvorschriften ohne Umweltprüfung / Umweltbericht. Aufgrund §§ 10, 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), sowie nach § 86 der LBauO M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVBl. M-V S. 590), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 17.10.2016 folgende Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplan Nr. 4 "Hafenrand Gager - Ost" mit Örtlichen Bauvorschriften ohne Umweltprüfung / Umweltbericht erlassen.

## Textliche Festsetzungen

Änderungen in **fett** und *kursiv*.

Die übrigen textlichen Festsetzungen inklusive der örtlichen Bauvorschriften sowie die plangraphischen Festlegungen (Teil A) gelten ansonsten in der aktuellen Fassung der Ursprungsfassung unverändert fort. Angesichts unveränderter plangraphischer Festlegungen erfolgt die Änderung als rein textliche Änderung.

I) Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

I.1) Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

a) M: Mischgebiet nach § 6 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
  - Geschäfts- und Bürogebäude,
  - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, einschließlich Ferienhäuser,
  - sonstige Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für die Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Alle weiteren nach § 6 BauNVO zulässige oder ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind unzulässig.

I.2) Hochwasserschutz / bauliche Maßnahmen gegen Naturgewalten (§9 (5) BauGB)

I.2.1) Sockelhöhe EG

Die Höhenlage des Erdgeschosses (Bezugspunkt Fertigfußboden) von neu zu errichtenden Gebäuden muss mind. 2,45 m ü.HN. betragen.

I.3) Grünordnungsmaßnahmen

I.3.1) Grünordnungsmaßnahmen als Pflanzgebot (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Die folgend aufgeführten Baumpflanzungen sind in der festgesetzten Pflanzqualität zu erbringen. Die Mindestgröße der Pflanzstreifen beträgt 12 m<sup>2</sup> bei einer Mindestbreite von 2 m; sie sind gegen Überfahren zu schützen. Bestandteil der Ausgleichsmaßnahmen ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden. Die Pflanzungen können bis zu 5m von den in der Planzeichnung dargestellten Standorten abweichen.

A 1 Pflanzung von Einzelbäumen: Pflanzung von 7 Einzelbäumen in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm (Laubbäume) bzw. Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 10-12 cm (Obstbäume).

Die Artenauswahl ist der Liste 1 zu entnehmen.

Liste 1:

Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)	Betula pendula (Hänge-Birke)
Fraxinus monogyna (Weißdorn)	Fraxinus excelsior "Westhof's"
Glorie" (Esche)	Juglans regia (Walnuss)
Malus sylvestris (Holz-Apfel)	Pyrus communis (Wild-Birne)
Sorbus aucuparia (Eberesche)	Sorbus intermedia (Schwed. Mehlbeere)
Tilia in Sorten (Linde)	

A 2 Pflanzung von Einzelbäumen: Pflanzung von 4 Einzelbäumen in der Sorte Carpinus betulus "Fastigiata" (Säulen-Hainbuche), Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm.

I.3.2) Grünordnungsmaßnahmen als Erhaltungsgebot (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Der zum Erhalt festgesetzte Einzelbaum ist dauerhaft zu erhalten und bei Verlust durch Pflanzung eines Baumes der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm (Laubbäume) bzw. Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 10-12 cm (Obstbäume) im Verhältnis 1:1 zu ersetzen. Die Artenauswahl ist der Liste 1 (s.o.) zu entnehmen. Die Pflanzung kann bis zu 5m von dem in der Planzeichnung dargestellten Standort abweichen.

II) Örtliche Bauvorschriften (§9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

II.1) Gestaltung

II.1.1) Dachform / -material

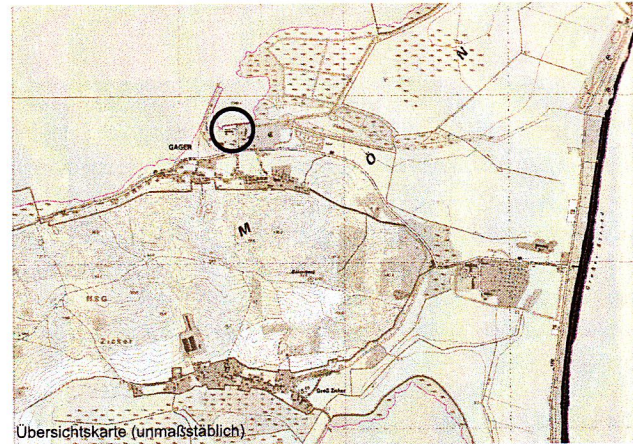
Dächer von Gebäuden mit 1 Vollgeschoss sind mit einer Dachneigung im Bereich von 40-50 Grad auszuführen.

Die Firstrichtung ist gemäß Darstellung der Planzeichnung auszuführen.

Als Dachform sind zulässig: Satteldächer; Walms- bzw. Krüppelwalmdächer. Solaranlagen (Solarkollektoren / Solarzellen) als Dachdeckung sind zulässig.

II.1.2) Gauben / Dacheinschnitte

Gauben müssen zum First einen Abstand von mind. 0,8 m, zur Traufe einen Abstand von mind. 0,5 m (jeweils gemessen in die Projektion in die Lotrechte) sowie zu den seitlichen Kanten der Dachfläche einen Abstand von mind. 1,5 m einhalten. Dacheinschnitte sind unzulässig.



II.1.3a) Einfriedungen gegenüber Verkehrsflächen

Grundstücke sind gegenüber den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen einzufrieden. Als Einfriedungen sind zulässig Feldsteinmauern, lebende Einfriedung (Gehölzhecke), Holzlattenzaun mit vertikaler Lattung und horizontalem oberem Abschluss.

II.1.3b) Einfriedungen gegenüber Nachbargrundstücken

Als Einfriedungen sind zulässig Feldsteinmauern, lebende Einfriedung (Gehölzhecken), Holzlattenzaun mit vertikaler Lattung und horizontalem Abschluss. Die maximale Höhe der Einfriedung ist gemessen entlang einer jeweiligen Seitenlänge im Mittel 0,90 m. Unterer Bezugspunkt für die Höhe der Einfriedung ist die natürliche Geländeoberfläche.

II.1.4) Stellplätze und Zufahrten

Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen (Rasengittersteine, Schotterrassen, Ökopflaster, etc.).

III) Nachrichtliche Übernahmen (III.1 bis III.4) und Hinweise

III.1) Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß §11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß §11DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

III.2) Biosphärenreservat Südost-Rügen

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III (Landschaftsschutzgebiet mit zentraler Bedeutung) des Biosphärenreservats Südost-Rügen.

III.3) Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach §19 LNatG M-V u. §89 LWaG M-V

Das Plangebiet liegt innerhalb des 200 m Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 19 LNatG M-V und § 89 LWaG M-V.

III.4) Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet liegt innerhalb der TWSZ III der Wasserfassung Gager. Diese TWSZ wurde mit dem Kreistagsbeschluss 66-15/77 vom 31.03.1977 beschlossen und hat gemäß § 136 Abs. 1 LWaG weiterhin Bestandsschutz, ebenso die auf der Grundlage der TGL 24 348 und 43 850 festgelegten Schutzanforderungen.

III.4) Sturmflutschutz

Der Bebauungsplan liegt innerhalb des Überflutungsgebiets der Having. Nach Neuberechnung der Wasserstände im Jahr 2006 ist im Küstengebiet des Standorts bei sehr schweren Sturmfluten mit Wasserständen bis 2,45 m HN zu rechnen. Der örtlich zu erwartende Wellenaufschlag ist dem hinzuzufügen. Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keine Haftung für Schäden, die bei Sturmfluten bzw. Eisaufschiebungen oder in deren Folge auftreten, unabhängig davon, ob das Gebiet durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht. Aus der Realisierung des Vorhabens können dem Land Mecklenburg-Vorpommern gegenüber keine Ansprüche abgeleitet werden, um nachträglich die Errichtung von Hochwasser- und Sturmflutschutzanlagen zu fordern.

III.5) schädliche Bodenveränderungen

Im süd-östlichen Bereich des B-Planes befindet sich ein Gebäude, bei dem der Verdacht besteht, dass durch die Lagerung von Öl und Treibstoffen während der langjährigen Nutzung es zu schädlichen Bodenveränderungen gekommen ist. Es ist daher bei den Tiefbauarbeiten mit mineralölbelastetem Boden zu rechnen. Werden Anzeichen einer schädlichen Bodenveränderung festgestellt, ist das Umweltamt des Landkreises Rügen zu informieren.

III.6) Beleuchtung

Es ist darauf zu achten, dass keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffführer durch Blendwirkung oder Spiegelungen irreführen. Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen.

Gager, den

## VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12.10.2015.

Gager, den 17.10.2016

Bürgermeister Quilitzsch

2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG über die Absicht, den Bebauungsplan und Örtlichen Bauvorschriften zu ändern, informiert worden.

Gager, den 01.11.2016

Bürgermeister Quilitzsch

3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) wurde durch Vorstellung und Erörterung der Planung, bestehend aus Textliche Festsetzungen, Örtlichen Bauvorschriften und der Begründung, am 12.10.2015 durchgeführt.

Gager, den 01.11.2016

Bürgermeister Quilitzsch

4) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 03.11.2015 nach § 4(2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gager, den 01.11.2016

Bürgermeister Quilitzsch

5) Die Gemeindevertretung hat am 12.10.2015 die Planung, bestehend aus Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

Gager, den 01.11.2016

Bürgermeister Quilitzsch

6) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Plans, bestehend aus Textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und der Begründung vom 30.11.2015 bis zum 15.01.2016 während folgender Zeiten im Amt Mönchgut-Granitz - montags, mittwochs und donnerstags 9.00 bis 16.00 Uhr, - dienstags 9.00 bis 18.00 Uhr und - freitags 9.00 bis 12.00 Uhr in der Kurverwaltung Gager - montags, mittwochs und freitags 08.00 bis 12.00 Uhr, - dienstags 08.00 bis 17.00 Uhr und - donnerstags 08.00 bis 15.00 Uhr durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 10.11.2015 bis zum 27.11.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Gager, den 01.11.2016

Bürgermeister Quilitzsch

7) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 17.10.2016 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Gager, den 01.11.2016

Bürgermeister Quilitzsch

8) Die Planung, bestehend aus Textlichen Festsetzungen, den Örtlichen Bauvorschriften und Begründung, wurde am 17.10.2016 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Gager, den 01.11.2016

Bürgermeister Quilitzsch

9) Die 1. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus Textlichen Festsetzungen, den Örtlichen Bauvorschriften und Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Gager, den 01.11.2016

Bürgermeister Quilitzsch

10) Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 22.11.2016 in ..... als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 22.11.2016 bis zum 03.12.2016 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs. 2 BauGB) und weitere auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind mit Ablauf des 03.12.2016 in Kraft getreten.

Gager, den 20.12.2016

Bürgermeister Quilitzsch

raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung

Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitektin

Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe

www.stadt-landschaft-region.de

Frankendamm 5, 18439 Stralsund

## Gemeinde Gager / Rügen

# 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Hafenrand Gager - Ost"

mit örtlichen Bauvorschriften ohne Umweltprüfung / Umweltbericht

Fassung vom 22.07.2015, Stand 28.09.2016