

SATZUNG DER GEMEINDE GAGER

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 "Hafen Groß Zicker".
 Aufgrund §§ 10, 12 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. S. 2585), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 28.02.2011 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 "Hafen Groß Zicker", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

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

I.1.1) Art der baulichen Nutzung
 Zulässig sind nur solche Vorhaben aus dem Katalog der unten aufgeführten Nutzungen und Anlagen (SO Hafen), zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger zuvor im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 9(2) BauGB).

SO: Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO, hier: „Hafen“
 Das Sondergebiet „Hafen“ dient den landseitigen Funktionen des Hafens Groß Zicker als Fischereihafen und Wasserwanderrastplatz. Zulässig sind:
 - Anlagen für die Fischerei (Werkstatt, Lager) mit Möglichkeit zum Direktverkauf und zur Weiterverarbeitung von Fisch (insb. Räucherei),
 - Anlagen für die Schifffahrt (Bootszubehör und -ersatzteilservice / Bootsverleih / Bootsschuppen),
 - Sanitäre Einrichtungen (Dusche, Waschgelegenheiten, WC),
 - Hafengebäude mit Aufenthaltsraum, Büro und Betriebswohnung für Betreiber / Aufsichtspersonen,
 - Stellplätze für den durch die Nutzung verursachten Bedarf.

I.1.2) Maß der baulichen Nutzung
 Das Maß der baulichen Nutzung darf abweichend von § 19(4) BauNVO mit den Grundflächen von flächig versiegelten Flächen, Stellplätzen und ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GR von 1.500qm überschritten werden.

I.1.3) Höhenlage Baugelände / Bebauung

a) Baugelände
 Im Baugelände ist als durchgängige Verbindung zwischen den im Südwesten bzw. Nordosten angrenzenden Deichabschnitten auf einer Breite von mindestens 5m eine Geländehöhe von mindestens 1,50m HN zu gewährleisten.

b) Bebauung (Erdgeschossfußboden)
 Der Erdgeschossfußboden von Hafenmeisterbüro mit Hafenmeisterwohnung muss eine Höhenlage von mindestens von 2,45mHN aufweisen. Die Erdgeschossfußbodenhöhe aller übrigen Gebäude müssen eine Höhenlage von mindestens 1,70m HN aufweisen.

I.2) Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

I.2.1) überbaubare Grundstücksfläche
 Nebenanlagen als Gebäude sind nur innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

I.2.2) Bauweise
 a = abweichende Bauweise. Es sind verringerte seitliche Grenzabstände entsprechend der durch seitliche Baulinien vorgegebenen Gebäudestellungen einzuhalten.

I.3) Grünordnungsmaßnahmen

I.3.1) Grünordnungsmaßnahmen als Pflanzung (§9 (1) Nr. 25a BauGB)
 Alle Bäume sind dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang im Verhältnis 1:1 in der Pflanzqualität 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 16-18 cm Stammumfang nachzupflanzen. Es sind Baumarten der Pflanzenliste 1 zu verwenden.

A 1 Pflanzung von 3 Einzelbäumen der Baumart *Alnus glutinosa* (Schwarz-Erle) in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, StU 16-18 cm. Eine 3-jährige Entwicklungspflege inklusive bedarfsweiser Bewässerung ist Bestandteil der Maßnahme.

A 2 Pflanzung einer freiwachsenden Hecke aus folgenden Arten: *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel), *Crataegus monogyna* (Weißdorn), *Lonicera xylosteum* (Heckenkirscbaum), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Rosa spec.* (Wild-Rosen in Arten), *Viburnum opulus* (Gewöhnlicher Schneeball) in der Pflanzqualität Heister: $\geq 150/175$, Sträucher: $\geq 80/100$. Die Erstellung von Schutzvorrichtungen und eine 3-jährige Entwicklungspflege inklusive bedarfsweiser Bewässerung ist Bestandteil der Maßnahme.

I.3.2) Maßnahmen Artenschutz (§9 (1) Nr. 20 BauGB)

In die Gestaltung der Fassade des neuen Hafengebäudes sind 3 Fledermauskästen zu integrieren.

II) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (III.1-4) UND HINWEISE (III.5-10)

II.1) Biosphärenreservat
 Das Plangebiet liegt gänzlich innerhalb der Schutzzone II (Naturschutzgebiet Mönchgut-Zicker (Nr. 189)) des Biosphärenreservates Südost-Rügen.

II.2) 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V
 Das Plangebiet liegt gänzlich innerhalb des 150m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 29 NatSchAG M-V.

II.3) Bundeswasserstraße
 Das Plangebiet grenzt an die Bundeswasserstraße Zickersee. Nach § 31 und § 34 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) vom 2. April 1968 in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 971 und 972)

- ist für die Errichtung, die Veränderung und den Betrieb von Anlagen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihren Ufern eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung einzuholen, in der die Belange der Schifffahrt gegebenenfalls durch Auflagen berücksichtigt werden, - dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Projekte von Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen in oben genanntem Bebauungsplan, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig zur Stellungnahme / Genehmigung vorzulegen.

II.4) Bodendenkmäler
 Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V 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 Denkmalschutz 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 § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (Vgl. § 11 (3) DSchG M-V).

II.5) Altlasten
 Werden bei Bauarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen festgestellt (wie unnatürliche Bodenverfärbung, anomaler Geruch, Austritt von Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Abfallablagerungen), ist der Aushubboden gem. Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft (LAGA) zu untersuchen. Über derartige Anzeichen ist das Umweltamt des Landkreises umgehend zu informieren.

II.6) Lagerung wassergefährdender Stoffe
 Die Lagerung wassergefährdender Stoffe (Altöl, Diesel, usw.) ist schriftlich bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Rügen anzuzeigen.

II.7) Hochwassergefährdung
 Bei sehr schweren Sturmfluten ist nach neuesten Berechnungen mit Wasserständen von 2,45m HN zu rechnen. Der örtlich zu erwartende Wellenauflauf ist dem hinzuzufügen. Bei extremen HW kann nicht ausgeschlossen werden, dass das gesamte Hafengebiet einschließlich der Bebauungen überspült und es zu Schädigung bis hin zum Abbruch der einzelnen Anlagen kommen kann. Schäden auf Grund von Hochwasser- bzw. Sturmflutereignissen gehen zu Lasten des Bauherrn. Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keine Haftung für Schäden infolge von Hochwasserereignissen.

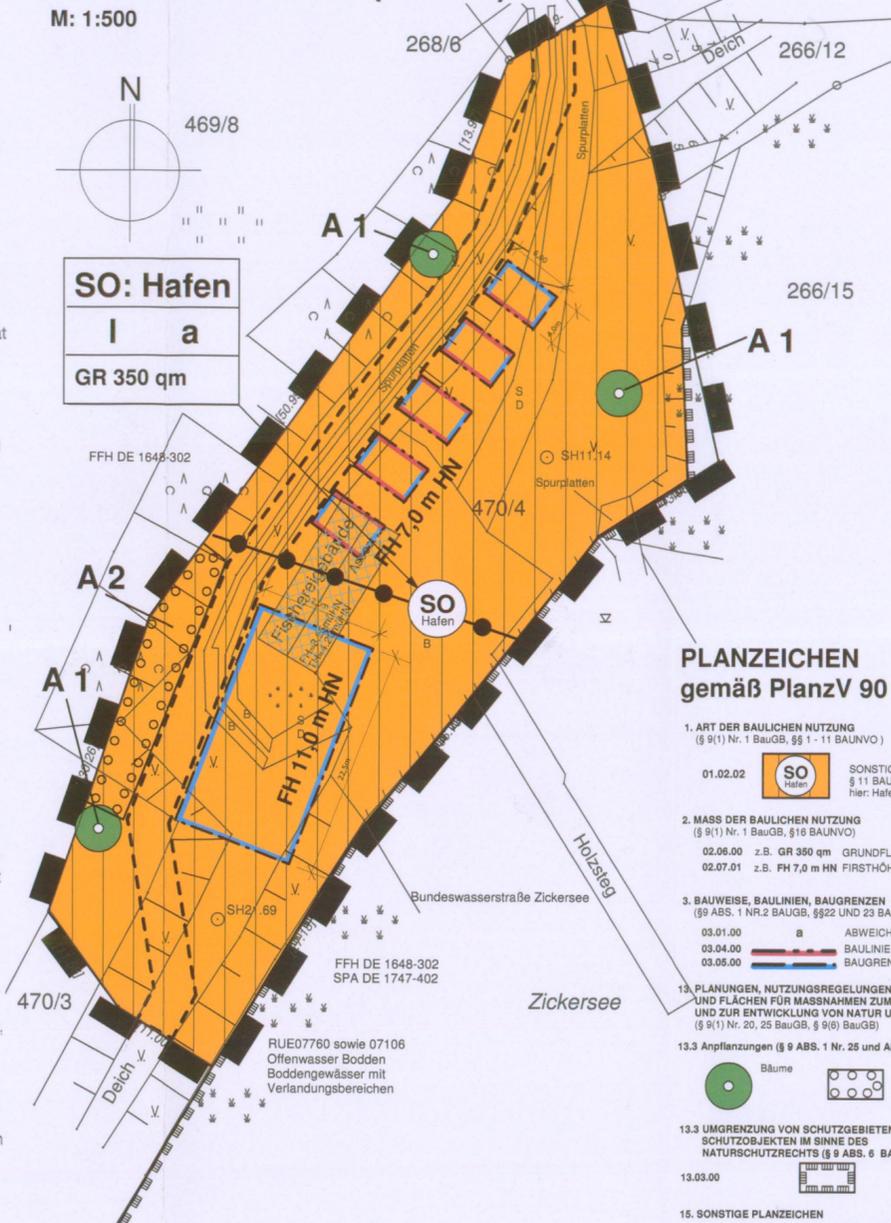
II.8) Hochwasserschutzanlagen
 Der Deich mit seinen Anlagen (Deichinstandhaltungsflächen und Rampen) darf durch die Baumaßnahme und die spätere Nutzung des gesamten Hafengebiets nicht geschädigt werden. Dies gilt insbesondere für die Rasenfläche der seeseitigen Deichböschung und der unbefestigten Deichkrone. Die Besucher und Urlauber des Hafengebiets sind durch entsprechende Maßnahmen (Absperren, ausreichende Beschilderung) so zu leiten, dass ein Betreten der Deichflächen und den beidseitigen Instandhaltungstreifen nicht erfolgt. Die Bautechnologie ist so aufzustellen und der Bau durchzuführen, dass der Deich von jeglicher Bautätigkeit freigehalten wird. Über die Bestimmungen zum Schutz der Deiche, insb. §§ 84 (5) i.V.m. 74 LWaG hat der Bauherr die bauausführende Firma nachweislich zu belehren.

Die Höhen- und Lageverhältnissen der vorgesehenen Fundamentierungen sowie der erforderlichen Ver- und Versorgungsleitungen sind durch Vorlage entsprechender Planunterlagen dem STAUN vor Bauausführung zur konkreten Beurteilung mitzuteilen.

II.9) Artenschutz
 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des potenziellen Teillebensraums sind Arbeiten zur Entkernung bzw. zum Abbruch des Gebäudes im Zeitraum zwischen dem 31. Oktober und dem 30. April durchzuführen. Arbeiten am Gehölzbestand sind im Zeitraum zwischen dem 30. September und dem 1. März durchzuführen.

II.10) Biotopschutz
 Um eine Beeinträchtigung angrenzender Biotope dauerhaft aus zu schließen, ist die Freiflächengestaltung im Zuge der weiteren Planung mit dem Amt für das Biosphärenreservat abzustimmen.

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



SO: Hafen
I a
GR 350 qm

PLANZEICHEN gemäß PlanzV 90

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9(1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BAUNVO)
 - 01.02.02 SONSTIGE SONDERGEBIETE § 11 BAUNVO hier: Hafen
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9(1) Nr. 1 BauGB, § 16 BAUNVO)
 - 02.06.00 z.B. GR 350 qm GRUNDFLÄCHE (Flächenangabe)
 - 02.07.01 z.B. FH 7,0 m HN FIRSHÖHE, als Höchstmaß
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** (§ 9 ABS. 1 NR.2 BAUGB, §§22 UND 23 BAUNVO)
 - 03.01.00 ABWEICHENDE BAUWEISE
 - 03.04.00 BAULINIE
 - 03.05.00 BAUGRENZE
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9(1) Nr. 20, 25 BauGB, § 9(6) BauGB)
 - 13.3 Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BAUGB)
 - Bäume
 - Sträucher
 - 13.3 UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS (§ 9 ABS. 6 BAUGB)
 - 13.03.00 SCHUTZGEBIET
 - 15.05.00 MIT GEH- UND FAHRRECHTEN ZUGUNSTEN DES STALLU ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB) hier: Durchfahrt zur Deichunterhaltung
 - 15.13.00 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 (7) BauGB)
 - 15.14.00 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, hier: Abgrenzung der zulässigen Firsthöhe innerhalb eines Baugelands

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 07.12.2009, bekannt gemacht durch Aushang vom 09.02.2010 bis zum 25.02.2010.
 Gager, den 10.03.2011 Bürgermeister
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPfG über die Absicht, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, mit Schreiben vom 04.02.2010 informiert worden.
 Gager, den 10.03.2011 Bürgermeister
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) wurde durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Plans vom 01.03.2010 bis zum 08.04.2010 durchgeführt.
 Gager, den 10.03.2011 Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am 04.02.2010 nach § 4(1) beteiligt und am 13.09.2010 nach § 4(2) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 Gager, den 10.03.2011 Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 23.08.2010 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.
 Gager, den 10.03.2011 Bürgermeister
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, sowie der Begründung vom 04.10.2010 bis zum 10.11.2010 während folgender Zeiten im Amt Mönchgut-Granitz montags, mittwochs und donnerstags 9.00 bis 16.00 Uhr, dienstags 9.00 bis 18.00 Uhr, freitags 9.00 bis 12.00 Uhr; in der Kurverwaltung Gager montags, mittwochs und freitags 8.00 bis 12.00 Uhr, dienstags 8.00 bis 17.00 Uhr, 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 vom 14.09.2010 bis zum 30.09.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Gager, den 10.03.2011 Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 28.02.2011 geprüft. Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom 18.03.2011 mitgeteilt.
 Gager, den 10.03.2011 Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster.
 Bergen den 08.03.2011 p.z. Krause Schöler O.G.V.
- Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, wurde am 28.02.2011 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
 Gager, den 10.03.2011 Bürgermeister
- Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgearbeitet.
 Gager, den 10.03.2011 Bürgermeister
- Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 06.04.2011 ortsüblich bekannt gemacht 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 (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist mit Ablauf des 05.04.2011 in Kraft getreten.
 Gager, den 14.04.11 Bürgermeister



Übersichtsplan (unmaßstäblich)

uhlig raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
 Freie Stadtplaner, Architekten, Landschaftsarchitekten
 Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Neuer Markt 5, 18439 Stralsund

Gemeinde Gager

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr. 5

"Hafen Groß Zicker"

Satzungsfassung