



Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin
Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt
Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023
76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel: 0721 37 85 64
Fax: 0721 56 8888 81
18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel: 03831 203 496
Fax: 03831 203 498
www.stadt-landschaft-region.de
stralsund@stadt-landschaft-region.de

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Hafenrand Gager - Ost" mit örtlichen Bauvorschriften ohne Umweltprüfung / Umweltbericht Gemeinde Gager / Rügen

Satzungsfassung




Quilitzsch
Bürgermeister

Begründung

Inhaltsverzeichnis




Quilitzsch
Bürgermeister

1) Grundsätze / Ausgangslage	2
2) Städtebauliche Planung und Anlass der Änderung	2
3) Änderung der Örtlichen Bauvorschriften	3
4) Entwicklung von Natur und Landschaft	3
5) Zusammenfassung	3

1) Grundsätze / Ausgangslage

Die 1. vereinfachte Änderung erstreckt sich auf das gesamte Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 4 „Hafenrand Gager – Ost“ der Gemeinde Gager auf Rügen. Mit der ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr.4 „Hafenrand Gager – Ost“ sollen die örtlichen Bauvorschriften bezüglich der Festsetzungen zu den Einfriedungen zwischen den Nachbargrundstücken ergänzt werden. Die rechtsgültigen örtlichen Bauvorschriften regeln die Einfriedungen gegenüber den öffentlichen und den privaten Verkehrsflächen, die Art der Einfriedungen zwischen den einzelnen Privatgrundstücken ist jedoch bislang frei gestellt.

Mit der vorliegenden Änderung sollen

- die Art der Einfriedung zwischen den Privatgrundstücken und deren Höhe

erstmalig geregelt werden.

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 kann die Änderung als rein textliche Änderung erfolgen.

Da mit der Änderung nur die ursprüngliche Konzeption der Gemeinde gemäß der Gestaltungsvorschriften überarbeitet werden soll und die Grundzüge der Planung beibehalten werden, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt werden. Die zulässige Grundfläche wird gegenüber der rechtskräftigen Fassung nicht verändert, so dass kein zusätzlicher Eingriff erfolgt. Von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB bzw. dem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird daher abgesehen.

2) Städtebauliche Planung und Anlass der Änderung

Die Ausrichtung der mittlerweile errichteten und noch zu errichtenden Gebäude reagiert auf die Randbedingungen des Grundstücks. Tragende Idee der Ursprungsplanung ist der Ausblick nach Norden zum Hafen bzw. zum Bodden einerseits sowie die Ausrichtung des privaten Freibereichs nach Süden bzw. Südwesten andererseits. Durch die gegeneinander versetzte bzw. verdrehte Stellung erhalten fast alle Gebäude und Grundstücke die Möglichkeit sowohl eines Hafensblickes als auch der Besonnung.

Aus dieser Grundidee heraus wurde in der Planung auf Aussagen zu Einfriedungen der Privatgrundstücke verzichtet – wohl auch in der Annahme, dass spätere Einfriedungen sich an ein Maß halten würden, das die Grundidee eines weiten Blickes nach Norden sowie nach Süden unterstüt-

zen.

In der Zwischenzeit erscheint es -um auch zukünftig ein einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten- sinnvoll, den Bauherrn für die Einfriedungen zwischen den Grundstücken ein gewisses Maß an allgemein verbindlicher und einheitlicher Gestaltungsvorschrift mit an die Hand zu geben. Daher soll mit der vorliegenden Planung eine ortstypische, qualitätsvolle und möglichst dauerhaft einheitliche Gestaltung der Einfriedung der Grundstücke auch zwischen den Nachbargrundstücken erreicht werden. Durch eine zusätzliche Begrenzung der Höhe entsteht ergänzend ein gleichförmiger Übergang zwischen privaten und öffentlichen Grünflächen innerhalb einer ortstypisch kleinteiligen Struktur.

3) Änderung der Örtlichen Bauvorschriften

Die Materialwahl entspricht den bestehenden Gestaltungsvorschriften bezüglich der Einfriedungen gegenüber den Verkehrsflächen. Feldsteinmauern, lebende Einfriedungen (Gehölzhecke) sowie Holzlattenzäune sind grundsätzlich unterschiedlicher Struktur und bieten eine angemessene Auswahl. Mit der gleichen Materialwahl wird nicht nur eine einheitliche Gestaltung des Plangebietes erreicht. Da die Gestaltungsvorschläge grundsätzlich einem orts- und regionaltypischen Gestaltungskatalog entlehnt sind, wird sich in Zukunft auch das gesamte Plangebiet entsprechend entwickeln.

Zusätzlich wird eine Höhenbeschränkung auf 90cm im Mittel entlang einer jeweiligen Seitenlänge gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche die grundsätzliche Idee des Hafensblicks unterstützen.

4) Entwicklung von Natur und Landschaft

Die gewählten Einfriedungen geben der Anlage einen eigenständigen Charakter und schaffen eine Anlage sowohl mit hoher Aufenthaltsqualität für den Menschen als auch zum Teil (Feldsteinmauern, Gehölzhecken) einer hohen Qualität als siedlungsgeprägter Lebensraum bzw. dessen Biotopequalität für relevante Arten.

5) Zusammenfassung

Die 1.Änderung wirkt unterstützend für die ursprüngliche städtebauliche Idee der versetzt angeordneten Gebäude inklusive der Süd- und Hafenausrichtung. Gleichzeitig sorgt die Materialauswahl für ein einheitliches Erscheinungsbild.

Die zulässige Grundfläche wird gegenüber der rechtskräftigen Fassung nicht verändert. Die Errichtung von Einfriedungen ist auch auf der Grundlage des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes zulässig, so dass mit der 1.Änderung kein zusätzlicher Eingriff erfolgt. Von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB bzw. dem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird daher abgesehen.

Gager, September 2015