

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Die Festsetzungen der Ursprungsplanung behalten weiterhin ihre Gültigkeit und werden lediglich ergänzt. Ergänzungen werden fett und kursiv dargestellt.

## I) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

#### I.1.1) Art der baulichen Nutzung

**WA: Allgemeines Wohngebiet, allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.**

Zulässig sind:

- Wohngebäude der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind die unter dem Ausnahmevorbehalt genannten Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für die Verwaltung
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

**SO:** Sondergebiete, die der Erholung dienen nach § 10 BauNVO, hier: Ferienhausgebiet „Ferendorf Groß Zicker“. Das Ferienhausgebiet „Ferendorf Groß Zicker“ dient zu Zwecken der Erholung dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets und zur Freizeitgestaltung, die das Ferienwohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:

- Ferienhäuser, Ferienwohnungen,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften, die der Deckung des täglichen Bedarfs der Ferienhausbewohner dienen,
- Räume für nach § 13 BauNVO für der Gesundheit dienende Berufe,
- Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Personen, die in den Beherbergungsbetrieben im Plangebiet tätig sind,
- Anlagen für die Verwaltung der Ferienhäuser,
- Anlagen für die sportliche Betätigung und die Freizeitgestaltung der Ferienhausbewohner
- Anlagen für die Klein- und Hobbytierhaltung / Streichelzoo,
- Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Sonstige dem Ferienhausgebiet dienende nicht störende Gewerbebetriebe.

#### I.1.2) Höhenlage

Die Erdgeschossfußbodenhöhe von Gebäuden, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, muss mindestens 2,60 m NHN betragen; ausgenommen hiervon sind Änderungen und Nutzungsänderungen bestehender Gebäude.

#### I.1.3) Grünflächen (§ 9 (1) Nr.15 BauGB)

##### Öffentliche Grünfläche:

Zulässig ist Parkanlage mit Liegewiesen und Anlagen für nicht wesentlich störende spielerische und sportliche Freizeitbetätigung.

#### I.2) Grünordnungsmaßnahmen

##### I.2.1) Grünordnungsmaßnahmen zur Grundwasserneubildung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Fußwege, Stellplätze und ihre Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Betonierung oder Asphaltierung sind unzulässig.

##### I.2.2) Pflanz- und Erhaltungsgebote (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

a) Die im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzten Bäume sind vor Beeinträchtigungen während der Durchführung von Bauarbeiten zu schützen. Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb einer durch die Kronentraufe umschriebenen Fläche sind nicht zulässig. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang standortnah im Verhältnis 1:1 durch Neupflanzung in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu ersetzen.

b) Im Zuge der schrittweise geplanten Umsetzung der Planinhalte ist die Fällung von jeweils betroffenen Einzelbäumen bei der zuständigen Behörde zu beantragen. In diesem Zusammenhang wird der erforderliche Ausgleich entsprechend der örtlichen Baumschutzsatzung festgesetzt.

##### I.2.3) Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 (1a) BauGB)

Zum Ausgleich des mit in der Umsetzung des Projektes verloren gehenden Waldes ist mit dem Antrag auf Waldumwandlung eine Erstaufforstung durch den Grundstückseigentümer nachzuweisen. Zur Kompensation der ermittelten 15,265 Waldpunkte wird eine Zahlung in das Waldkompensationskonto Prosnitz festgesetzt. Ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme durch den Eigentümer ist abzuschließen.

## III) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (II.1 und 3) gem. §9 (6) BauGB und Hinweise

### II.1) Bodenkennmäler

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, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 (3) DSchG M-V).

### II.2) Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der Schutzzone III des Biosphärenreservats Südost-Rügen (Landschaftsschutzgebiet). Beginn und Ende der Baumaßnahmen sind dem Biosphärenreservatsamt Südost-Rügen schriftlich anzuzeigen. Beeinträchtigungen des Baumfeldes sind auszuschließen. Das Verbringen von Erd- oder Reststoffen in oder an diese Areale ist unzulässig. Eventuell notwendig werdende Lagerplätze außerhalb des Vorhabenbereiches sind mit dem Biosphärenreservatsamt Südost-Rügen abzustimmen. Die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen), RAS-LP 4 und ZTV-Baumpflege sind grundsätzlich umzusetzen. Hierauf sind die Bauausführenden Firmen gesondert hinzuweisen. Verunreinigungen im gesamten Bereich des Bauvorhabens durch im Bauprozess anfallende pflanzen- und bodenschädigende Stoffe (z. B. Lösemittel, Mineralöle, Farben, Zement o.a.) sind auszuschließen.

### II.3) Artenschutz

**Vögel:** Baumfäll- und Pflegearbeiten sind gemäß § 39 Bundesnaturschutzgesetz nur im Zeitraum zwischen 01.10. und 28.02. zulässig. Vor allen Rodungsarbeiten ist eine Artenschutz-Sichtkontrolle zu veranlassen, welche durch Mitarbeiter des Biosphärenreservatsamtes Südost-Rügen durchgeführt wird. Diesbezüglich ist das Biosphärenreservatsamt Südost-Rügen rechtzeitig vor der Rodung, spätestens jedoch zwei Wochen vorher über den beabsichtigten Beginn der Baum- und Gehölzfällungen zu informieren. Im Ergebnis werden entsprechende Maßnahmen festgelegt bzw. Auflagen erteilt.

**Fledermäuse:** Arbeiten zur Entkernung bzw. zum Abbruch von Gebäuden sind zur Vermeidung von Beeinträchtigungen eines potenziellen Teilhabensraumes (Sommerquartier) von Fledermäusen im Zeitraum zwischen dem 31. Oktober und 30. April durchzuführen.

### II.4) Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser ist gem. § 54 Abs. 1 Pkt. 2 Wasserhaushaltsgesetz im Plangebiet zu versickern.

### II.5) Hochwasser

Der Bemessungshochwasserstand (BHW), welcher einen Ruhewasserspiegel darstellt und nicht den mit Hochwasser einhergehenden Seegang berücksichtigt, beträgt 2,60 m NHN bzw. 2,45 m HN (siehe Richtlinie 2-5 "Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand" des Regelwerkes Küstenschutz M-V).

### II.6) Altlasten

Sollten sich im Fall von Baumaßnahmen Hinweise auf einen Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderungen ergeben, sind die weiteren Schritte mit meinem Amt (zuständige Behörde nach § 2 Nr.1 der Abfall- und Bodenschutz-Zuständigkeitsverordnung Mecklenburg-Vorpommern i. V. m. § 4 der Landesverordnung über die Errichtung von unteren Landesbehörden der Landwirtschafts- und Umweltverwaltung vom 03.Juni 2010) sowie mit dem Umweltamt des Landkreises Vorpommern-Rügen abzustimmen.

### II.7) Bundeswasserstraße

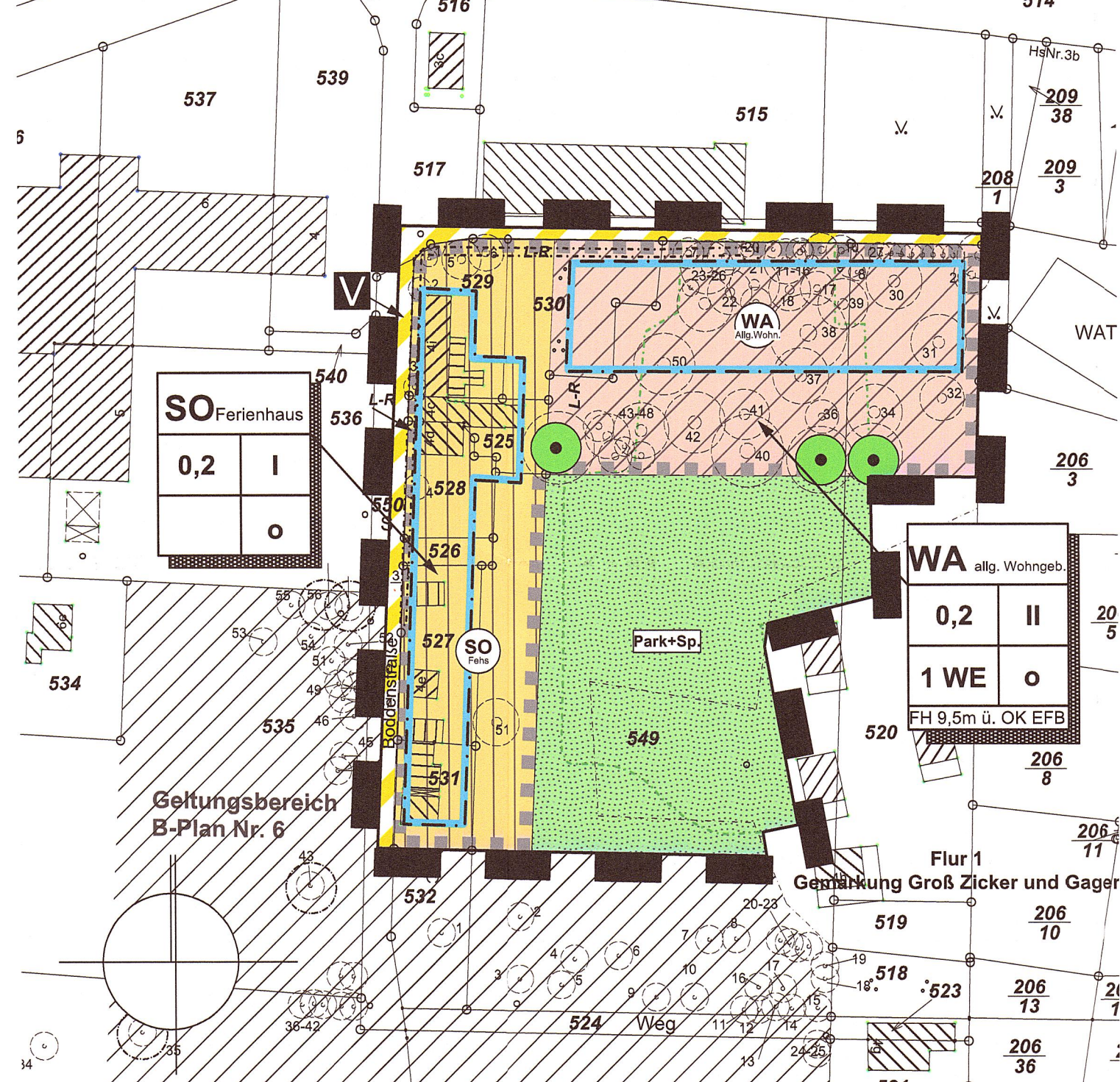
Bei der Bebauung des Wohn- und Ferienhausgebietes ist darauf zu achten, dass keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen oder durch Spiegelungen irreführen. Geplante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

### II.8) Leitungsrechte

Bestehende Leitungen werden durch Leitungsrechte nachrichtlich dargestellt.

Gager, den .....

# PLANZEICHNUNG (TEIL A)



# VERFAHRENSVERMERKE

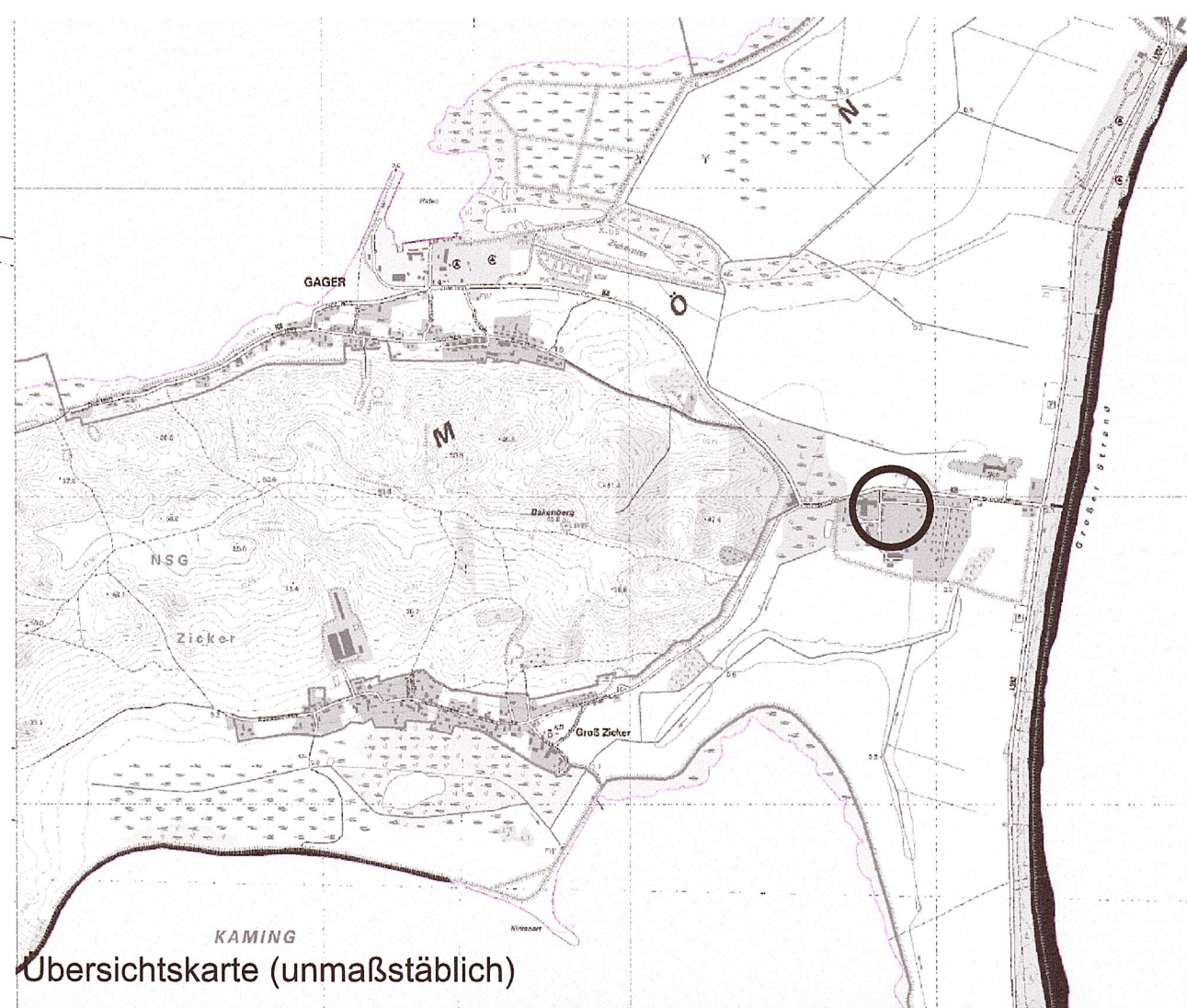
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 08.06.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 22.09.2015 bis 08.10.2015 erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 08.06.2015 durch Vorstellung durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind nach § 4(2) BauGB mit Schreiben vom 22.09.2015 und erneut vom 31.08.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 31.08.2015 sowie erneut am 06.06.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes, jeweils bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom 12.10.2015 bis 20.11.2015 nach § 3 Abs. 2 BauGB und erneut vom 19.09.2016 bis 26.10.2016 nach § 4a Abs. 3 BauGB während folgender Zeiten: Mo, Mi, Do von 7.30 bis 12.00 Uhr und 12.30 bis 16.00 Uhr, Di von 7.30 bis 12.00 Uhr und 12.30 bis 17.30 Uhr und Fr von 7.30 bis 12.00 Uhr öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Hinweise und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, und dass keine Umweltschadung im Verfahren stattfindet und keine umweltrelevanten Stellungnahmen vorliegen, in der Zeit vom 22.09.2015 bis 08.10.2015 sowie erneut vom 01.09.2016 bis 17.09.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 21.11.2016 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der katastermäßige Bestand sowie die geometrischen Festlegungen am 21.11.2016 entsprechen dem Liegenschaftskataster.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde am 21.11.2016 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 21.11.2016 gebilligt.
- Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist in der Zeit vom 21.11.2016 bis 21.11.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von den Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erscheinen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden (§ 44 BauGB).
- Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 27.12.2016 in Kraft getreten.

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

- gem. Anlage zur PlanZV
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS. 1 NR.1 BAUGB ; §§ 1 - 11 BAUNVO)
    - 01.01.03 **WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
    - 01.04.01 **SO** Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO), hier: Ferienhausgebiet „Ferendorf Groß Zicker“
    - 01.05.00 **1WE** 1 Wohneinheit je Gebäude
  - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS.1 NR.2 BAUGB, §16 BAUNVO)
    - 02.05.01 **GRZ 0,2** Grundflächenzahl als Höchstmaß
    - 02.07.00 **II** Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
    - 02.08.00 **FH 9,50m ü.OK EFB** maximale Firsthöhe als Höchstmaß über Erdgeschossfußboden
  - BAUWEISE, BAUGRENZEN (§9 ABS.1 NR.2 BAUGB, §22 und 23 BAUNVO)
    - 03.01.00 **o** Offene Bauweise
    - 03.05.00 **—** Baugrenze
  - VERKEHRSLÄCHEN (§9 ABS. 1 NR.11 UND ABS. 6 BAUGB)
    - 06.03.00 **V** öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Verkehrsberuhigter Bereich
  - GRÜNFLÄCHEN (§9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
    - 09.00.00 **Park+Sp.** öffentliche Grünfläche als Parkanlage mit Liegewiesen und das Freizeitwohnen / Wohnen nicht wesentlich störende spielerischen und sportlichen Freizeitaktivitäten, wie z.B. Cricket, Bogenschießen, Tischtennis, Federball oder Boule.
  - PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
    - 13.02.00 **o** Erhalt von Bäumen
    - 15.05.00 **L-R** Mit L-Recht zu belastende Fläche, hier: zu Gunsten der Versorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs.6 BauGB)
    - 15.11.00 **o** Flächen, bei deren Bebauung Vorkehrungen gegen äussere Einwirkungen oder bei denen Sicherungsmassnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 und Abs.6 BauGB)
    - 15.13.00 **o** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr.6 „Ferendorf Groß Zicker“ (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - NACHRICHTLICH
    - o** zu wandelnder Waldbereich

# SATZUNG

über die 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 6 „Ferendorf Groß Zicker“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht. Aufgrund §§ 10, 13a 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), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 21.11.2016 folgende Satzung über die 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 6 „Ferendorf Groß Zicker“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht erlassen.



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

**Gemeinde Gager**  
**1. Ergänzung des Bebauungsplans**  
**Nr. 6**  
**„Ferendorf Groß Zicker“**  
als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht  
**Satzung**  
Fassung vom 24.06.2015, Stand: 07.11.2016 Maßstab 1:1.000