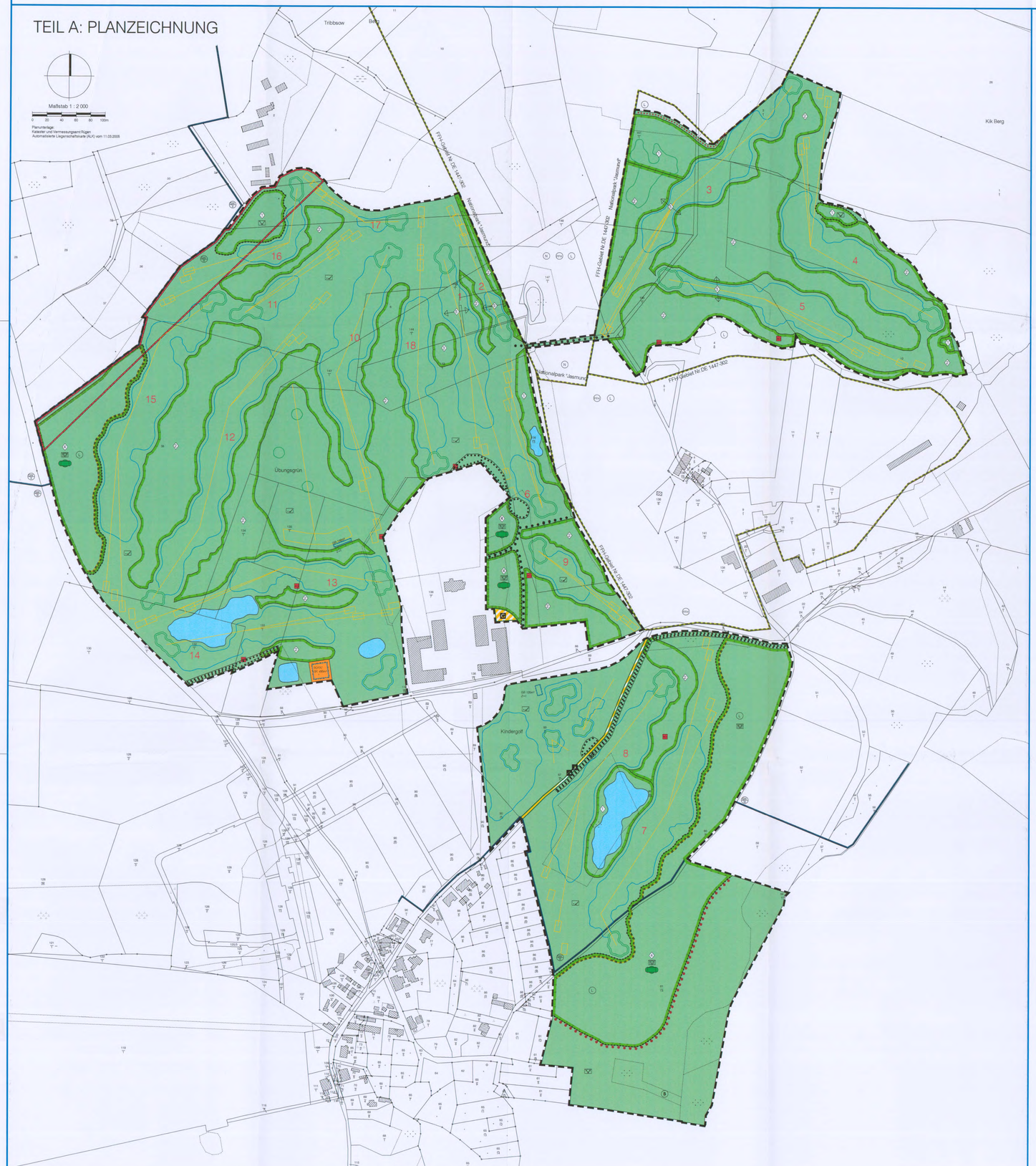
SATZUNG DER GEMEINDE SAGARD

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 08 FÜR DAS GEBIET "GOLFPARK JASMUND"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Sagard vom 29.11.2007 folgende Satzung über den Bebauungsplans Nr. 08 für das Gebiet "Golfpark Jasmund" nördlich und östlich des Ortes Neddesitz und des Steigenberger Resorts und nördlich des aufgelassenen Kreidebruchs Gummanz sowie südlich der Begrenzung des Nationalparks „Jasmund", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV 90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen | Erläuterung | Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-)

SO/GC — Sonstige Sondergebiete hier: Golfclub (§ 11 BauNVO)

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GR — zulässige Grundfläche

Z = I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

öffentlicher Fußweg / Reitweg

G — private Grundstückszufahrt

Überörtliche Wege und örtliche Hauptwege

Wanderweg (privat)

Reitweg (privat)

GRÜNFLÄCHEN (§9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen, privat

Zweckbestimmung:

Golfplatz

Extensive Wiese

Sukzessionsfläche mit Sträuchern, § 9 Abs. 1 Nr. 10

Oberflächenwasserversickerung

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen hier: Vorratsteiche für die Grundstücksbewässerung

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

Zweckbestimmung:

GW — Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung

III — Schutzzone III

II — Schutzzone II

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zur Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1 — Anlage Feuchtbiotop / Sumpfbeetmulde

2 — Anlage Hochstaudenflur mit Hecken- und Gehölzstrukturen

3 — Anlage Trockenmulde

4 — Sukzessionsfläche mit Anpflanzung von Gehölzgruppen

5 — Querungshilfe / Leiteinrichtung für Amphibien

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Anpflanzen sonstiger Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 20 LNatG M-V)

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Schutzgebiete und Schutzobjekte:

N — Nationalpark

FFH — FFH - Gebietsmeldung

L — Landschaftsschutzgebiet

B — gesetzlich geschütztes Biotop

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Bodendenkmalbereich

BD — Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (hier: Bodendenkmale) (§ 9 Abs. 6 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

II. KENNZEICHNUNGEN

Abschlag / tee (Vormerkung)

Grün / green (Vormerkung)

Spielbahn / fairway (Vormerkung)

TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen | Rechtsgrundlage

1. Art der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1. Sondergebiet Golfclub — (§ 11 BauNVO)

1.1.1 Das Sondergebiet Golfclub dient der Unterbringung eines Golfclubhauses.

1.1.2 Zulässig ist eine gastronomische Einrichtung, Räume für den Verkauf von Golfartikeln an Endverbraucher, Schulungs- und Versammlungsräume, Büroräume für den Golfclubbetrieb.

1.2. Bauliche Nutzungen in den Grünflächen „Golfplatz" — § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, 4, 9, 15 BauGB

1.2.1 Auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Golfplatz" ist die Errichtung von bis zu 18 Spielbahnen sowie einer Übungsweise und weiterer Spielbahnen für Kinder zulässig.

1.2.2 Auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Golfplatz" ist innerhalb der in Teil A festgesetzten überbaubaren Flächen die Errichtung einer Abschlaghütte an der Übungsweise sowie weiterhin die Errichtung eines Gerätehauses zulässig.

1.2.3 Auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Golfplatz" ist die Errichtung technischer Anlagen für die Be- und Entwässerung der Abschläge, Spielbahnen und Grüns ist zulässig.

1.2.4 Auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Golfplatz" sind mit direktem Anschluss an die Gummanzer Straße Pkw-Stellplätze ausschließlich für den durch den Golfplatz verursachten Bedarf zulässig.

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft — § 9 Abs. 1 S. 1 Nr. 20, und Abs. 6 BauGB

2.1. Innerhalb der mit der Nr. 1 (in einer Raute) gekennzeichneten Flächen für Entwicklungsmaßnahmen sind Kleingewässer mit Tief- und Flachwasserbereichen als Erdbecken in naturnaher Bauweise anzulegen. Dabei sind bevorzugt an den Nordseiten Flachböschungen, mit einer Böschungsneigung von 1:5 bis 1:10 herzustellen. Einzelne Uferbereiche sind mit einer standortgerechten Initialbepflanzung zu versehen. Sumpfbeetanlagen, in die Sicker- und Drainagewasser von den Grüns (greens) und Abschlägen (tees) eingeleitet werden soll, sind durch geeignete Vorkehrungen funktionell von den anzulegenden Feuchtbiotopen zu trennen.

2.2. Die Übergangsbereiche (hard rough's, Rauhefläche) sind mit einer Ansaat standortheimischer Gräser und Staudenarten anzulegen. Sie sind extensiv zu entwickeln und teilweise als Hochstaudenfluren auszubilden.
In den mit der Nr. 2 (in einer Raute) gekennzeichneten Flächen für Entwicklungsmaßnahmen sind die Übergangsbereiche (hard rough's) zusätzlich mit einzelnen Feldgehölzen und linearen Heckenstrukturen parallel zu den Spielbahnen (fairway's) zu bepflanzen. Dabei sind standortheimische Gehölze zu verwenden. Die Anpflanzungen sind mit einem (ungemähten) Krautsaum anzulegen. Die gehölzfreien Bereiche der Maßnahmeflächen (Raute Nr. 2) sollen höchstens 1 mal jährlich im Juli gemäht werden.

2.3. In der mit der Nr. 3 (in einer Raute) gekennzeichneten Fläche für Entwicklungsmaßnahmen ist in einer Trockenmulde ein Schüttsteinbiotop aus Lesesteinhaufen auszubilden. Einzelne südexponierte Flächenanteile sind als 0,2 m bis 0,5 m hohe vegetationsfreie Abbruchkanten anzulegen.

2.4. In den mit der Nr. 4 (in einer Raute) gekennzeichneten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sukzessionsfläche" sind auf mindestens 10% der Gesamtfläche je 30 m² große Gehölzgruppen aus Bäumen und Sträuchern mit einem Krautsaum anzupflanzen. Die übrigen Flächen sind als Landschaftsrasen anzulegen und über einen Zeitraum von 5 Jahren 1 x jährlich zu mähen mit Abräumung des Mähgutes.

2.5. An den mit der Nr. 5 (in einer Raute) gekennzeichneten Standorten sind die Spielbahnen in Pfeilrichtung mit Querungshilfen für Amphibien auszustatten.

2.6. Auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Extensive Wiese" ist die intensive Nutzungsform in eine extensive Bewirtschaftung umzuwandeln. Die Fläche ist 2 mal jährlich in den Zeiträumen Anfang Juni und Ende September zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen. Eine Beweidung der Fläche mit Pferden ist alternativ möglich.

2.7. Geländemodellierungen, auch kleinräumiger Abtrag von Kuppen sind unzulässig.

2.8. Die Wegeverbindung zwischen dem nordwestlichen und dem nordöstlichen Teilbereich ist als naturbelassene Grünfläche ohne technischen Ausbau zu gestalten. Die Geländekante am östlichen Ende des Weges kann durch einen einfachen, ca. 4 m breiten Steg in Holzbauweise überbrückt werden.

3. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen: — § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB

3.1. Die in Teil B Nr. 2.1 - 2.5 festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB werden der Grünfläche „Golfplatz" gesammelt zugeordnet.

4. Nachrichtliche Übernahmen: — § 9 (6) BauGB i.V.m. WSGVO Quoltitz

4.1. Alle Grüns (green's) und Abschläge (tee's) sowie weiterhin die Beregnungsteiche und Sumpfbeetmulden sind nach unten so abzudichten, dass Sickerwasser nicht in das Grundwasser gelangen kann. Das Sickerwasser ist über Fangdrainagen zu erfassen und im geschlossenen System den Sumpfbeetmulden oder Bewässerungsteichen zuzuleiten.

4.2. Düngergaben sind im gesamten Geltungsbereich nur auf den Spielbahnen (fairway's), Grüns (green's) und Abschlägen (tee's) zulässig.

4.3. Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln ist im gesamten Geltungsbereich unzulässig. Ausnahmsweise können Biozidanwendungen gestattet werden, wenn Pflegeprobleme mit mechanischen oder biologischen Maßnahmen nachweislich nicht lösbar sind.
Ausnahmsweise kann weiterhin der Einsatz von Fungiziden auf den Grüns (green's) gestattet werden.

HINWEISE:

A Folgende Regelungen zum Schutz der Fauna sind durch städtebaulichen Vertrag gesichert und im Baugenehmigungsverfahren entsprechend zu beachten:
1. Beschränkung baulicher Aktivitäten auf die Tagesstunden und auf die Zeiträume 16.02. bis 31.05. sowie 01.09. bis 14.10. eines Jahres
2. Ausschluss von Lagerflächen für Mutterboden und anderen Baumaterialien in der Tallage nördlich von Gummanz
3. Mahd der Spielbahnen und Rauheflächen außerhalb der Dämmerungs- und Nachtstunden, insbesondere in den Wanderphasen der Amphibien
4. Einsatz eines Doppelmesser-Balkenmähers mit einer Schnitthöhe von ≥ 10 cm auf den Rauheflächen (keine Verwendung von Kreiselmähern)
5. Beschränkung der sportlichen Nutzung auf die Tagesstunden; Verzicht auf künstliche Beleuchtung
6. Beschränkung beim Betreten der Gewässerflächen (Entfernen quergeschlagener Bälle in einmaligen Aktionen)

Zum Ausgleich eines gem. § 1a (3) BauGB festgestellten Kompensationsdefizits für Eingriffe in Natur und Landschaft wird weiterhin durch städtebaulichen Vertrag geregelt:
7. die Anpflanzung von ca. 200 Winter-Linden entlang der Straße Sagard - Neddesitz als Alleebepflanzung und
8. die Durchführung einer Maßnahme auf der Grundlage der Bewirtschaftungsplanung gemäß Wasserrahmenrichtlinie für den Sagarder Bach (RUEG-0300) mit einem Wertumfang in Höhe von EUR 51.900,00 (Optimierung von Querbauwerken, Einrichtung nutzungsfreier Uferrandstreifen, Einbau von Störkörpern, Umgestaltung der Querschnitte)

Die Anpflanzung soll in der auf die Nutzungsfreigabe des Golfplatzes folgenden Pflanzperiode erfolgen. Die wasserwirtschaftlichen Maßnahmen erfolgen im Jahr nach der Nutzungsfreigabe des Golfplatzes.

B Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Grundwasserschutzzone III (südlich angrenzend an die Schutzzone II) des Wasserschutzgebietes Quoltitz. Die Wasserschutzgebietsverordnung Quoltitz vom 26.05.2004 und die Maßgaben der wasserrechtlichen Genehmigung vom ..... sind zu beachten.

C Der Geltungsbereich liegt teilweise im LSG „Südostrügen".

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 05.02.2004. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 22.02. bis zum 22.03. erfolgt.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 14.04.2005 durchgeführt worden.

4. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 02.03.2005 erfolgt.

5. Die Gemeindevertretung hat am 29.06.2006 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen hat in der Zeit vom 07.08.2006 bis zum 08.09.2006 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 28.07.06 bis zum 07.08. ortsüblich bekannt gemacht worden.

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11./12.07.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf aufgefordert worden.

8. Die Gemeindevertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen am 29.06.2006, 27.06.2007, 29.11.2007 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Zif. 6) geändert worden. Daher hat der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung in der Zeit vom 30.07.2007 bis zum 14.08.2007 während der Dienst- und Öffnungszeiten erneut öffentlich ausgelegen. Dabei ist bestimmt worden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 09.07.2007 bis zum 30.07.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 29.11.2007 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 29.11.2007 gebilligt.

11. (Genehmigungsvorbehalt entfällt)

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Sagard, d. 12.12.2007 — (Siegelabdruck) — Sahr, Bürgermeisterin

13. Der katastermäßige Bestand am 11.03.2005 im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: ..... vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Bergen, Siehe Vorbehaltsatz (Siegelabdruck) KV-Amt

14. Der Beschluss über den Bebauungsplan 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, sind durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 03.12. bis zum 31.12. 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 weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 31.12.07 in Kraft getreten.

Sagard, d. 9.1.2008 — (Siegelabdruck) — Sahr, Bürgermeisterin

Satzung der Gemeinde Sagard

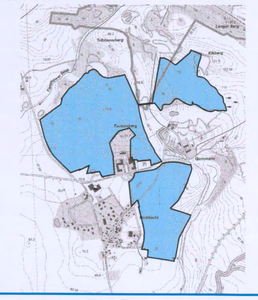
Landkreis Rügen

über den Bebauungsplans Nr. 08

für das Gebiet "Golfpark Jasmund", nördlich und östlich des Ortes Neddesitz und des Steigenberger Resorts und nördlich des aufgelassenen Kreidebruchs Gummanz sowie südlich der Begrenzung des Nationalparks „Jasmund"

SATZUNG | Bearbeitungsstand: 27.11.2007

Übersichtsplan M 1 : 10 000



Sagard, 29.11.2007 — (Siegelabdruck) — Sahr, Bürgermeisterin

Dipl.- Ing. Wilfried Millahn — Architekt für Stadtplanung, AKMV 872-90-1-0
bsd • Warnowufer 59 • 18057 Rostock • Tel. (0381) 377 06 42 • Fax (0381) 377 06 59