

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL A)

I) Planungsrechtliche Festsetzungen
I.1) Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 Zulässig sind nur solche Vorhaben aus dem Katalog der im Folgenden aufgeführten Nutzungen und Anlagen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger zuvor im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 9 (2) BauGB):
 - SO „Campingplatz“ als Campingplatzgebiet nach § 10 BauNVO
 Das Sondergebiet „Campingplatz“ dient zu Zwecken der Erholung der Errichtung von Stand- und Aufstellplätzen auf Camping- und Wochenendplätzen, die für Freizeitunterkünfte bestimmt sind, und den erforderlichen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets.
 Innerhalb des Campingplatzgebietes ist nur der Betrieb eines Camping- und / oder Wochenendplatzes (im Sinne der Verordnung über Camping- und Wochenendplätze vom 9. Januar 1996 (GVOBl. M-V S. 84), zuletzt geändert durch Verordnung vom 7. Dezember 2010) mit bis zu 45 Stand- und / oder Aufstellplätzen zulässig.
 - SO „Ferienhaus“ als Ferienhausgebiet nach § 10 BauNVO
 Das Ferienhausgebiet dient überwiegend der Unterbringung von bis zu 36 Ferienhäusern sowie der erforderlichen touristischen Infrastruktur der Gesamtanlage. Zulässig sind Ferienhäuser mit bis zu 75 qm Grundfläche sowie Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.
 Ausnahmsweise können Wohngebäude mit bis zu 75 qm Grundfläche für Betriebsleiter sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bzw. das betriebsnotwendige Personal, zugelassen werden.
 Ergänzend sind in Fläche A zulässig:
 - Räume für die Verwaltung und Vermietung von Ferienhäusern.
 - der Versorgung des Gebietes dienenden Läden bis insgesamt 250 qm Verkaufsfläche sowie Schank- und Speisewirtschaften.
 - Einrichtungen zur Freizeitgestaltung einschließlich solcher für sportliche Aktivitäten,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, dabei dürfen Beherbergungsräume nur in den Obergeschossen angeordnet werden,
 - Wohnungen für Betriebsleiter sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bzw. das betriebsnotwendige Personal.
I.2) überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 a) Außerhalb der Baufenster sind bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind und von denen keine Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, sowie bauliche Anlagen, die nach § 6 (6,7) LBauO M-V in den Abstandsflächen zulässig sind, und allgemein Stellplätze im Sinne § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO zulässig. Einschränkend bleiben im SO „Ferienhaus“, Flächen B und C, Nebenanlagen als Gebäude außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Stellplätze sowie überdachte Stellplätze sind hier nur innerhalb der hierfür vorgesehenen Flächen zulässig.
 b) Stand- und Aufstellplätze für Unterkünfte im Sinne des § 1 (3, 5) der Verordnung über Camping- und Wochenendplätze (CWPVO M-V) sind nur in den dafür vorgesehenen Bereichen zulässig.
I.3) Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 4 BauNVO)
 Im SO „Ferienhaus“, Flächen B und C sind Garagen unzulässig.
I.4) Grünordnungsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
 a) Der als private Grünfläche „Parkanlage“ ausgewiesene Bereich ist im Sinne einer landschaftlichen Parkanlage anzulegen. Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (Geländeregulierungen durch Auf- und Abtrag) sind bis maximal 50 cm zulässig.
 b) Nicht einem regelmäßigen Fahrverkehr dienende Wege innerhalb des Gebietes sind mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien in versickerungsfähiger Bauweise anzulegen (Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenwaben o.ä.). Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Betonierung oder Asphaltierung sind dabei unzulässig. Das gleiche gilt für die Stand- und Aufstellplätze im Campingplatzgebiet mit Ausnahme der nach CWVO M-V zulässigen oder erforderlichen Anlagen.
 c) Anpflanzung einer Hecke: Im festgesetzten Bereich ist entlang der Grundstücksgrenze eine aus überwiegend heimischen Sträuchern bestehende, einreihige Hecke anzulegen. Die Hecke ist durch ein entsprechendes Pflegeregime artgerecht zu offenem und zu erhalten. Empfohlen werden die Arten *Corylus avellana* (Haselnuss), *Cornus sanguinea* (Blutroter Hartriegel), *Crataegus monogyna* (Weißdorn) und *Viburnum opulus* (Schneeball).
I.5) Festsetzungen zum Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 a) Im festgesetzten Bereich ist eine durchgehende Lärmschutzwand mit einer Höhe von 4,0 m über Fahrbahnhöhe der Glower Straße zu errichten. Die Lärmschutzwand muss eine Schalldämmung DLR von mindestens 25 dB aufweisen und ist beidseitig hochschallabsorbierend auszuführen.
 b) Im SO „Ferienhaus“, Fläche A und B, sind die Öffnungen schutzbedürftiger Räume von Wohnungen im Sinne der DIN 4109 (Aufenthalts-, Wohn- und Schlafräume) sowie von gebäudenahen Außenwohnbereichen auf der schallabgewandten Gebäudesseite anzudröhen.
 c) Im SO „Ferienhaus“ sind folgende Bau-Schalldämm-Maße der Fassaden von schutzbedürftigen Räumen von Wohnungen einzuhalten:
 - Im SO „Ferienhaus“, Fläche A müssen die Fassaden ein Bau-Schalldämm-Maß von $R_{w,ges} \geq 35$ dB aufweisen
 - Im SO „Ferienhaus“ müssen die Fassaden der Gebäude in Fläche B ein Bau-Schalldämm-Maß von $R_{w,ges} > 33$ dB, in Fläche C ein Bau-Schalldämm-Maß von $R_{w,ges} > 30$ dB aufweisen.
 Bei der Ermittlung der Bau-Schalldämm-Maße der Fassaden sind die Korrekturwerte KAL gemäß DIN 4109-2 zu berücksichtigen. Die Bau-Schalldämm-Maße sind auch unter Berücksichtigung von Lüftungsanlagen einzuhalten.
 An den lärmabgewandten Fassaden geplanter Gebäude, dürfen die Bauschalldämm-Maße der Fassaden gemäß DIN 4109-2 ohne besonderen Nachweis um 5 dB gemindert werden. Wird durch ergänzende schalltechnische Untersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich z.B. durch Abschirmung des eigenen Gebäudes oder durch Abschirmungen durch vorgelagerte Gebäude geringere maßgebliche Außenlärmpegel ergeben, sind diese zur Ermittlung der erforderlichen Bau-Schalldämm-Maße gemäß DIN 4109-2 heranzuziehen.
I.6) Festsetzungen zur Gestaltung (§ 12 Abs. 3 BauGB)
 Das Zentralgebäude (SO „Ferienhaus“, Fläche A) ist mit einem symmetrischen Sattel- oder Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von 40 bis 50 Grad bei einer Wandhöhe von maximal 7,5m (entsprechend der Definition der Wandhöhe nach § 6 (4) LBauO M-V) auszuführen. Die Fassaden sind mit farblich behandelter Holzverkleidung oder in Klinker zu gestalten.
 Die Ferienhäuser (SO „Ferienhaus“) sind mit einem symmetrischen Satteldach mit einer Dachneigung von 40 bis 50 Grad bei einer Traufhöhe von maximal 4,5m sowie einer maximalen Firsthöhe von maximal 8,0 m jeweils über Erdgeschossfußboden auszuführen. Die Fassaden sind mit farblich behandelter Holzverkleidung zu gestalten. Die Traufhöhe bemisst sich im Schnittpunkt Vorderkante Außenwand mit Außenhaut Dachdeckung. Die festgesetzte Firsthöhe darf durch untergeordnete, technisch erforderliche Dachaufbauten (z.B. Schornsteine und Lüftungsrohre), die das Volumen nicht prägen, um bis zu 2,0 m überschritten werden.
II) Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs.6 BauGB)
II.1) Bodendenkmaler (DSchG M-V)
 Im Plangebiet sind Bodendenkmale bekannt, die in der Planzeichnung in der erfassten Ausdehnung gekennzeichnet wurden. Jegliche Erdeingriffe innerhalb von Bodendenkmalen bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 7 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V). Die Veränderung oder Beseitigung der im Plangebiet vorhandenen Bodendenkmale kann nach § 7 DSchG MV genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation sichergestellt wird.
II.2) Hinweise
II.1) Bodendenkmaler
 Werden bei Erdarbeiten weitere 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.
II.2) Fallzeiten gemäß BNatSchG
 Gemäß § 39 BNatSchG sind Baumfäll- und -pflegearbeiten nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres zulässig.
II.3) Artenschutz
 V1 Die Artenschutzbelange sind während der Bauphase durch eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) abzusichern.
 V2 Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sind Gehölzschnitt- sowie Rodungs- bzw. Fällungsarbeiten im Zuge der Erschließung- und Bauarbeiten nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar, außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel, durchzuführen. Ist eine Rodung nicht innerhalb dieser Zeit möglich, ist eine artenschutzrechtliche Kontrolle der Bäume und Gehölzbestände vor der Rodung durchzuführen. Sollten bebrütete Nistplätze gefunden werden, ist unter Umständen eine Rodungssperre bis zum Abschluss der Brut und der Aufzucht der Jungtiere zu verhängen.
 V3 Arbeiten zur Baufeldreimung (einschließlich Gehölzrodungen) sind außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar auszuführen. Eine Bauzeitenregelung kann entfallen, wenn die Arbeiten vor Besetzung der Brutreviere beginnen und ohne Unterbrechung fortgeführt werden.
 V4 Als Leuchtmittel auf den Grundstücksbereichen sind Lampen einzusetzen, die eine geringe Attraktionswirkung auf Insekten haben, z.B. spezielle Natrium-Dampflampen oder LED-Lampen mit niedrigem Blauanteil und warmweißem Licht.
II.4) DIN-Vorschriften
 Mit der Festsetzung der Maßnahmen zum Immissionsschutz verweist der Bebauungsplan auf DIN-Vorschriften. Die DIN-Vorschriften werden bei der Verwaltungsstelle, bei der der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten.

PLANZEICHNUNG (TEIL A)
 Maßstab 1:1000



VERFAHRENSVERMERKE

- Verfahrensvermerke
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 21.8.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln und auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen vom 10.9.2019 bis 2.10.2019 erfolgt.
 - Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
 - Die Gemeindevertretung hat am 21.8.2019 den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen und dem VEP beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
 - Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes vom 29.9.2019 bis 29.10.2019 durchgeführt worden. Zusätzlich wurden die Unterlagen im gemeinsamen Zeitraum unter www.b-planpool.de veröffentlicht. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 10.9.2019 bis 2.10.2019 erfolgt. Außerdem wurde die Bekanntmachung im Zeitraum vom 10.9.2019 bis 2.10.2019 auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen und ergänzend unter www.b-planpool.de im Internet veröffentlicht.
 - Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 9.9.2019 frühzeitig nach § 4(1) BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch über den Umfang der Umweltprüfung aufgefordert.
 - Die Gemeindevertretung hat am 17.6.2021 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen und dem VEP beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde gebilligt. Gleichzeitig wurden die während der frühzeitigen Beteiligung nach § 3(1) und § 4(1) BauGB vorgelegten Hinweise und Anregungen am 17.6.2020 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie der VEP und die Begründung mit dem Umweltbericht und Stellungnahmen mit umweltrelevanten Hinweisen haben in der Zeit vom 3.8.2020 bis 8.9.2020 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 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Hinweise und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 17.7.2020 bis 5.8.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden. Gem. § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB wurde die Bekanntmachung im Zeitraum vom 17.7.2020 bis 5.8.2020 auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen und ergänzend unter www.b-planpool.de im Internet veröffentlicht. Ergänzend wurden die Unterlagen im genannten Zeitraum gem. § 4a Abs. 4 BauGB unter www.b-planpool.de veröffentlicht.
- Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind nach § 4(2) BauGB mit Schreiben vom 16.7.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 24.3.2021 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am 9.12.2020 von der Gemeindevertretung beschlossen und am 11.1.2021 ausgefertigt.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen und der VEP, wurde am 24.3.2021 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 24.3.2021 gebilligt.

Sagard, den 17.6.2021

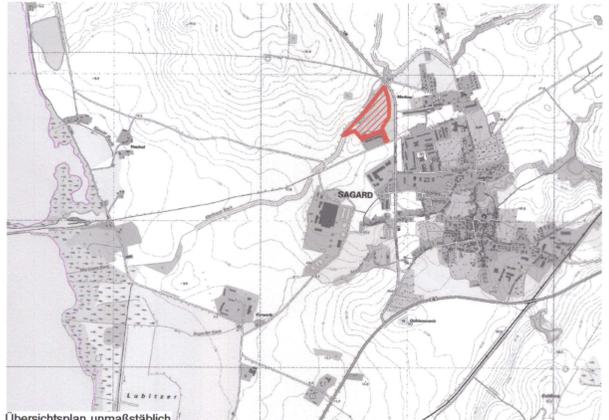


SATZUNG der Gemeinde Sagard

über die den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 „Camping- und Ferienpark Sagard“
 Aufgrund §§ 10, 12 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 24.3.2021, folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 „Camping- und Ferienpark Sagard“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG
 gem. PlanZV

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)
- SO Ferienhausgebiet (§ 10 BauNVO)
 - SO Campingplatzgebiet (§ 10 BauNVO)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 BauNVO)
- 0,3 Grundflächenzahl
 II Anzahl zulässiger Vollgeschosse
 FH 15,0 m Firsthöhe als Höchstmaß über Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche mittig vor der Fassade des Gebäudes
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)
- offene Bauweise
 - nur Einzelhäuser zulässig
 - Baugrenze
- VERKEHRSLINIEN**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche (öffentlich) mit Straßenbegrenzungslinie
 - Bereich ohne Grundstückszu- / -ausfahrt
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (privat), hier: Verkehrsbedürftiger Bereich
- GRÜNFLÄCHEN**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Grünflächen (privat), hier - Parkanlage
- LANDWIRTSCHAFT UND WALD**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
- Wald
 - unzuwandelnder Wald (nachrichtlich)
 - neu anzulegender Wald (Aufforstungsfläche)
- SSTADTERHALTUNG UND DENKMALSCHUTZ**
 (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, hier: Bodendenkmale
- SCHUTZ, PFLEGE, ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Bäume - Erhaltung
 - Sonstige Bepflanzung - Anpflanzen, hier: Hecke
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB) hier: Landschaftsschutzgebiet (außerhalb) - Biotop (§ 20 NatSchAG M-V)
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Lärmschutzwand
 - Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung frei zu halten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) hier: Gewässerentwicklungsraum
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Übersichtsplan unmaßstäblich
 lars hertel | stadtplanung und architektur
 Freier Stadtplaner und Architekt
 Frankendamm 5 18439 Stralsund
 Hirschstraße 53 76133 Karlsruhe

Gemeinde Sagard
 vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr. 23 „Camping- und Ferienpark Sagard“
 Satzungsfassung