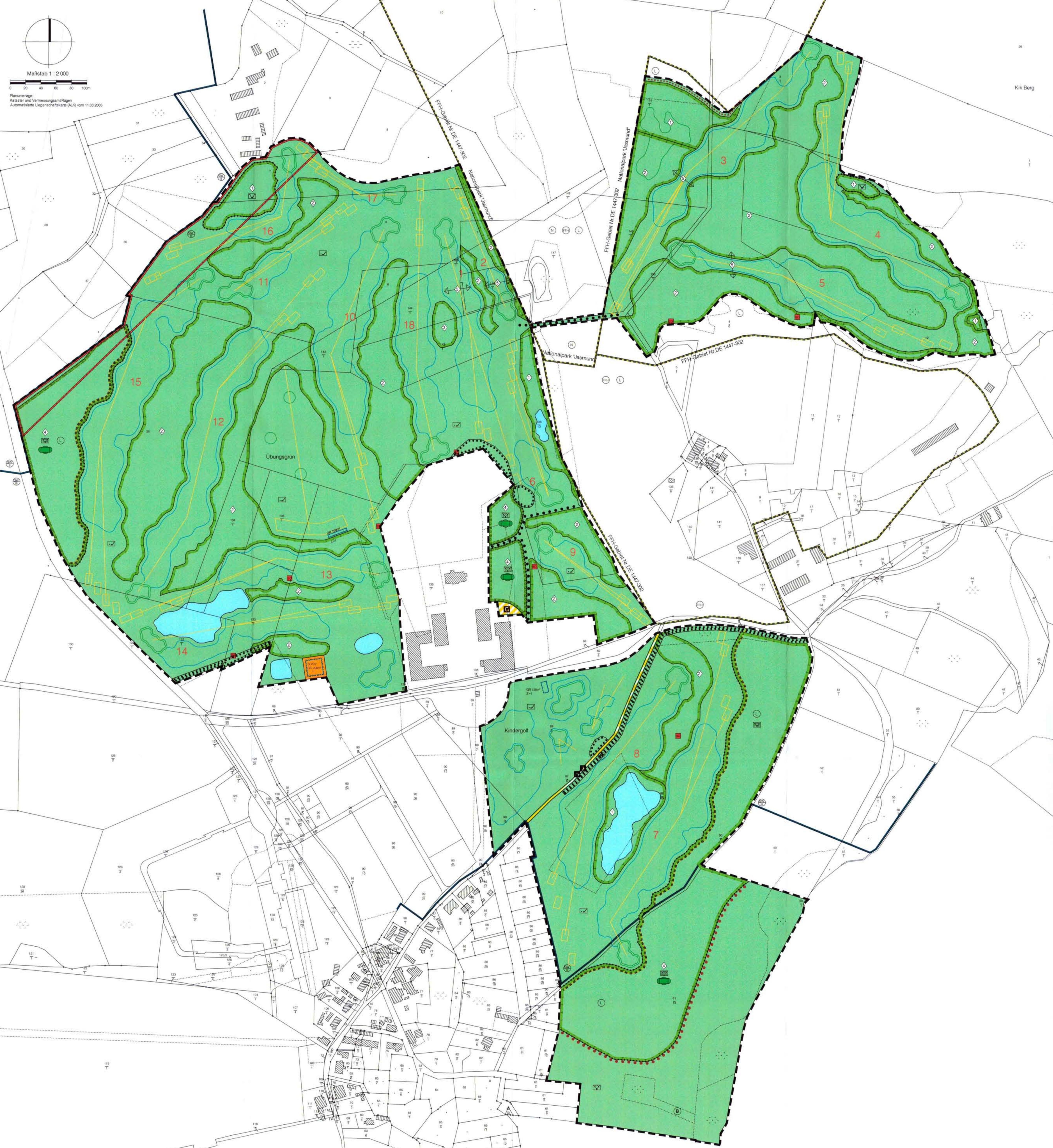


SATZUNG DER GEMEINDE SAGARD

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

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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 Bereinigung von Wohnbauflächen vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 468) sowie die Verordnung über die Ausweisung der Bauweise und die Darstellung des Planmaterials (Planzeichnerverordnung 1990-PlanV/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)		
	Sonstige Sondergebiete hier: Golfclub	(§ 11 BauNVO)
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)		
	GR Z=1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)		
	Baugrenze	
VERKEHRSLINIEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)		
	Straßenbegrenzungssinie	
	Verkehrsfächern besonderer Zweckbestimmung	
	öffentlicher Fußweg / Reitweg	
	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)		
	Wasserfläche hier: Vorreichte für die Grundstücksbewässerung	
	Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen	
Zweckbestimmung:		
	Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung	
	Schutzzone III	
	Schutzzone II	
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN 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)	
	Anlage Feuchtböden / Sumpfböden	
	Anlage Hochstaudenflur mit Hecken- und Gehölzstrukturen	
	Anlage Trockenmulde	
	Sukzessionsfläche mit Anpflanzung von Gehölzgruppen	
	Querenhilfe / Leiteneinrichtung 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 i.NatG M-V)	
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)	
Schutzgebiete und Schutzobjekte:		
	Nationalpark	
	FFH - Gebietsmeldung	
	Landschaftsschutzgebiet	
	gesetzlich geschütztes Biotop	
REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ (§ 9 Abs. 6 BauGB)		
	Bodendenkmalsbereich	
	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	
III. KENNZEICHNUNGEN		
	Abschlag / tee (Vormerkung)	
	Grün / green (Vormerkung)	
	Spielbahn / fairway (Vormerkung)	

TEIL B: TEXT

Teilliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Sondergebiet Golfclub (§ 11 BauNVO)
 - Das Sondergebiet Golfclub dient der Unterbringung eines Golfclubs.
 - Zulässig ist eine gestalterische Einrichtung, Räume für den Verkauf von Golfartikeln an Endverbraucher, Schulungs- und Versammlungsräume, Büroräume für den Golfclubbetrieb.
- Bauliche Nutzungen in den Grünflächen Golfplatz § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, 4, 9, 15 BauGB
 - Auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Golfplatz“ ist die Einrichtung von bis zu 18 Spielbahnen sowie einer Übungs- und weiteren Spielbahnen für Kinder zulässig.
 - Auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Golfplatz“ ist innerhalb der in Teil A festgesetzten überbaubaren Flächen die Einrichtung einer Abschlaggrube an der Übergasse sowie weitere die Einrichtung eines Gerätehauses zulässig.
 - Auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Golfplatz“ ist die Einrichtung technischer Anlagen für die Bewässerung der Abschläge, Spielbahnen und Grünis zulässig.
 - Auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Golfplatz“ sind mit direktem Anschluss an die Grünfläche Stellplätze für PKW ausschließlich für den durch den Golfplatz verursachten Bedarf zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 S. 1 Nr. 20, Abs. 6 BauGB
 - Innere der Nr. 1 (in einer Raute) gekennzeichneten Flächen für Entwicklungsmaßnahmen und Kleingewässer mit Tief- und Flachwasserbereichen als Erdbecken in naturnaher Bauweise anzulegen. Dabei sind bevorzugt an den Nordseiten Flachwasserbecken, mit einer Böschungserosion von 1:5 bis 1:10 anzulegen. Einzelne Uferbereiche sind mit einer standortgerechten Inbepflanzung zu versehen. Sumpfbestände sind in die Sicker- und Drainagewässer von den Grünis (greens) und Abschlägen (tees) eingeklinkt werden soll, sind durch geeignete Vorkehrungen funktionell von den angrenzenden Feuchtböden zu trennen.
 - Die Übergangsbereiche (hard rough; Raufflächen) sind mit einer Ansaat standortstimmiger 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) zusätzlich mit einzelnen Feldgehölzen und linearen Heckenstrukturen parallel zu den Spielbahnen (fairway) zu bepflanzen. Dabei sind standortstimmige Gehölze zu verwenden. Die Anpflanzungen sind mit einem (geringem) Kronsaum anzulegen. Die gekennzeichneten Bereiche der Maßnahmenflächen (Raute Nr. 2) sollen höchstens 1 mal jährlich im Juli gemäht werden.
 - In den mit der Nr. 3 (in einer Raute) gekennzeichneten Flächen für Entwicklungsmaßnahmen ist in einer Trockenmulde ein Schilfbestand anzulegen. Einzelne subexponierte Flächenanteile sind als 0,2 m bis 0,3 m hohe vegetationsfreie Abzuchtstellen anzulegen.
 - In den mit der Nr. 4 (in einer Raute) gekennzeichneten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sukzessionsfläche“ sind auf mindestens 10% der Gesamtfäche je 30 m große Gehölzgruppen aus Bäumen und Sträuchern mit einem Kronsaum anzupflanzen. Die übrigen Flächen sind als Landschaftsflächen anzulegen und über einen Zeitraum von 5 Jahren zu pflegen und Anpflanzung des Mähgutes.
 - An den mit der Nr. 5 (in einer Raute) gekennzeichneten Standorten sind die Spielbahnen in Pfeilrichtung mit Quergräben für Amphibien auszustatten.
 - Auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Extensive Wiese“ ist die intensive Nutzungsgänge 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 Bewässerung der Fläche mit Pferden ist alternativ möglich.
- Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen: § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB
 - 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 gesamt mit zugerechnet.
 - Nachrichtliche Übernahmen: § 9 (6) BauGB i.V.m. WSDVO Quotiz
 - Alle Grün (greens) und Abschläge (tees) sowie weiterhin die Begrünungsfläche und Sumpfbeständen sind nach unten so abzusichern, dass Sickerwasser nicht in das Grundwasser gelangen kann. Das Sickerwasser ist über Fangtrichter zu erfassen und im geschlossenen System den Sumpfbeständen oder Bewässerungsteichen zuzuleiten.
 - Düngergaben sind im gesamten Geltungsbereich nur auf den Spielbahnen (fairways), Grün (greens) und Abschlägen (tees) zulässig.
 - Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln ist im gesamten Geltungsbereich unzulässig. Ausnahmeweise können Biozidanwendungen gestattet werden, wenn Pflegeprobleme mit mechanischen oder biologischen Maßnahmen nachweislich nicht lösbar sind. Ausnahmeweise kann weiterhin der Einsatz von Fungiziden auf den Grün (greens) gestattet werden.

HINWEISE:

- Folgende Regelungen zum Schutz der Fauna sind durch städtebaulichen Vertrag gesichert und im Baugenehmigungsverfahren entsprechend zu beachten:
 - Beschränkung baulicher Aktivitäten auf die Tagesstunden und auf die Zeiträume 16.00 bis 21.00, sowie 07.00 bis 14.10 eines Jahres
 - Ausschluss von Lagerflächen für Mutterboden und anderen Baumaterialien in der Tallage nördlich von Gummartz
 - Mehr der Spielbahnen und Raufflächen außerhalb der Dämmerungs- und Nachtstunden, insbesondere in den Wanderphasen der Amphibien
 - Einsatz eines Doppelmess-Dämmmähers mit einer Schnitthöhe von > 10 cm auf den Raufflächen (keine Verwendung von Kreiselmäher)
 - Beschränkung der sportlichen Nutzung auf die Tagesstunden; Verzicht auf künstliche Beleuchtung
 - Beschränkung beim Betreten der Gewässerflächen (Entfernen quergebender Bälle in einseitigen Aktionen)
- Zum Ausgleich eines gem. § 1a (3) BauGB festgestellten Kompensationsdefizits für Eingriffe in Natur und Landschaft wird weiterhin durch städtebaulichen Vertrag geregelt:
 - Die Anpflanzung von ca. 200 Winter-Linden entlang der Straße Sagard - Neddesitz als Alleebepflanzung und
 - die Durchführung einer Maßnahme auf der Grundlage der Bewirtschaftungsplanung gemäß Wasserhaushaltsverordnung für den Sagarder Bach (RUEG-0300) mit einem Wertumfang in Höhe von EUR 51.900,00 (Optimierung von Querschnitten, Einrichtung nutzungsweiser Uferarmbänke, Einbau von Störkörpern, Umgestaltung der Querschnitte). Die Anpflanzung soll in der auf die Nutzungserfolge des Golfplatzes folgenden Planperiode erfolgen. Die wasserwirtschaftliche Maßnahme erfolgt im Jahr nach der Nutzungserfolge des Golfplatzes.
- Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Grundwasserschutzzone II (südlich angrenzend an die Schutzzone II des Wasserschutzgebietes Quotiz). Die Wasserschutzgebietverordnung Quotiz vom 26.05.2004 und die Maßgaben der wasserrechtlichen Genehmigung vom sind zu beachten.
- Der Geltungsbereich liegt teilweise im LSG „Südostlager“.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (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 Bebauungsplan Nr. 08 für das Gebiet „Golfpark Jasmund“ nördlich und östlich des Ortes Neddesitz und des Steigenberger Resorts und nördlich des aufgelassenen Knechtbruchs Gummartz sowie südlich der Begrenzung des Nationalparks „Jasmund“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 05.02.2004. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 09.02. bis zum 09.03.04 erfolgt.
 - Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPBG beteiligt worden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 14.04.2005 durchgeführt worden.
 - Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 02.03.2005 erfolgt.
 - Die Gemeindevertretung hat am 29.06.2006 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen hat in der Zeit vom 07.08.2006 bis zum 08.08.2006 während der Dienst- und Öffnungszeiten der Abschlage, Spielbahnen und Grünis zur Auslegung ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 09.07.2007 bis zum 30.07.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 - Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.12.07 2007 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf aufgefordert worden.
 - Die Gemeindevertretung hat am 29.06.2006, 27.08.2007, 29.11.2007 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Daher hat der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung in der Zeit vom 30.07.2007 bis 14.08.2007 während der Dienst- und Öffnungszeiten erneut öffentlich ausliegen. 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 fristgemäß abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 09.07.2007 bis zum 30.07.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 - 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.
 - (Genehmigungsvorbehalt entfällt)
 - Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.
 - Der katastrale Bestand am 11.03.2005 im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt. Benötigt: Hinsichtlich der lagegerechten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtserhebliche Funktion im Maßstab 1:10000 vorliegt. Regelaussprüche können nicht abgeleitet werden.
- Sagard, d. 12.12.07 (Siegel) Sahr Bürgermeister
- Bergen, d. 01.01.2008 (Siegel) KV-Amt
- Sagard, d. 31.1.2008 (Siegel) Sahr Bürgermeister

Satzung der Gemeinde Sagard
Landkreis Rügen
über den Bebauungsplan Nr. 08
für das Gebiet „Golfpark Jasmund“, nördlich und östlich des Ortes Neddesitz
und des Steigenberger Resorts und nördlich des aufgelassenen
Knechtbruchs Gummartz sowie südlich der Begrenzung des
Nationalparks „Jasmund“

