

# SATZUNG DER GEMEINDE SAGARD

über den Bebauungsplan Nr. 19 „Hafendorf Martinshafen“.  
Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 10.04.2019 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 „Hafendorf Martinshafen“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

### I) BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

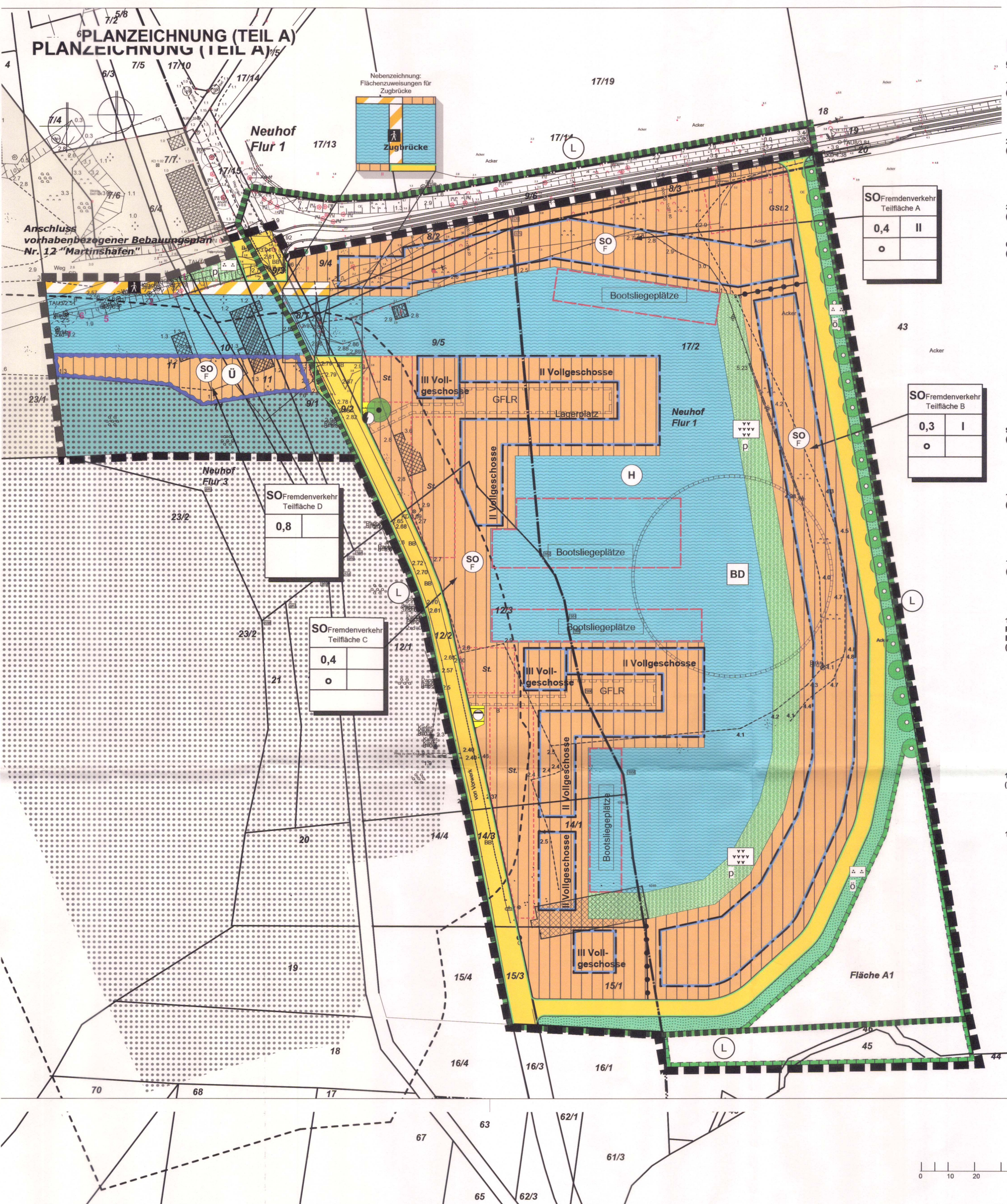
1.) Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 (3a) BauGB)  
a) SO Fremdenverkehr, Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO.  
Das Sondergebiet „Fremdenverkehr“ dient der Entwicklung eines Hafendorfs als wassersportorientierter Urlaubsdestination mit ergänzenden fremdenverkehrsorientierten Dienstleistungsbetrieben aus Gastgewerbe, Handel und Sport- und Freizeiteinrichtungen. Zulässig sind in den Teilflächen A, C:  
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ferienhäuser / -wohnungen,  
- Läden mit bis zu 200 qm Verkaufsfläche,  
- Schank- und Speisewirtschaften,  
- wassersportbezogene Nutzungen (Hafenmeistergebäude, Bootservice),  
- Anlagen zur Freizeitgestaltung,  
- sonstige nicht wesentliche störende Gewerbebetriebe,  
- Räume und Gebäude für freie Berufe,  
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,  
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.  
Zulässig sind in Teilfläche B:  
- Ferienhäuser / -wohnungen,  
Zulässig sind in der Teilfläche D:  
- Parkplätze als eigenständige Nutzungen,  
- maritimes Gewerbe, Winterfreizeit,  
Ausnahme: Zulässig sind im gesamten Sondergebiet:  
- sonstige Wohnungen.

2.) Höhenlage Erdgeschoss  
Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Fertigfußboden) von Neubauten, die dem Aufenthalt von Menschen dienen, muss eine Höhenlage von mindestens 2,10 m NHN (entspricht 1,95 m HN) aufweisen.  
3.) überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)  
a) Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23(3) BauNVO): Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind und von denen keine Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, zugelassen.  
b) Überschreitung Baugrenze (§ 23(3) BauNVO): Baugrenzen dürfen mit Balkonen um bis zu 2,5 m überschritten werden.  
4.) Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)  
GFLR: Mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger sowie Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger zu belastende Flächen.  
5.) Wasserfläche „Hafen“ (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

Auf den Wasserflächen mit der Kennzeichnung „Bootsliegeplätze“ sind Bootsliegeplätze an ortsfesten oder schwimmenden Stegen mit einer Länge von höchstens 75 m zulässig. Außerhalb der nach Satz 1 gekennzeichneten Wasserflächen sind Bootsliegeplätze, die vom Ufer aus erschlossen werden, sowie Bootsstege bis zu einer Länge von 15 m zulässig.  
6.) Grünordnungsmaßnahmen  
a) Pflanzliste (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)  
Pflanzung von Einzelbäumen: Pflanzung und dauerhafter Erhalt von Einzelbäumen an den in der Planzeichnung angegebenen Standorten in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14 cm. Die Arten sind der Pflanzliste 1 zu entnehmen. Von den in der Planzeichnung angegebenen Standorten kann innerhalb des Grundstücks bei Neupflanzungen um bis zu 5 m abgewichen werden. Bestandteil der Ausgleichsmaßnahme ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden.  
Pflanzliste 1: Acer campestre (Feld-Ahorn), Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Alnus glutinosa (Schwarz-Erle), Alnus x spaethii (Erle), Betula pendula (Hänge-Birke), Carpinus betulus (Hainbuche), Corylus colurna (Baum-Hassel), Crataegus „Carrierei“ (Apfelfeldorn), Crataegus laevigata (Eingriffeliger Weißdorn), Crataegus laevigata „Pauli's Scarlett“ (Echter Rot-Dorn), Crataegus monogyna (Zweigriffeliger Weißdorn), Malus sylvestris (Holz-Apfel), Prunus domestica (Haus-Pflaume), Prunus sargentii (Scharlach-Kirsche), Prunus avium (Vogel-Kirsche), Pyrus pyrastrer (Wild-Birne), Pyrus communis (Birne), Sorbus aucuparia (Eberesche) oder Sorbus x intermedia (Schwedische Mehlbeere), Sorbus torminalis (Eisbeere)  
b) Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Fläche A1 Die Fläche im Übergang zum Marlower Bach (5.365 m²) wird als Sukzessionsfläche mit anteilig 1.200 m² Initialpflanzung 2-4 Gehölzinseln aus heimischen Baumarten (s. Pflanzliste 2) angelegt. Der Streifen parallel zur Erschließung wird aus 7,5 m Breite im Sinne eines Waldrandes im Pflanzverband 2 x 3 m angepflanzt (1.000 m²). Die Arten sind der Pflanzliste 3 zu entnehmen. Die gesamte Fläche ist für 8 Jahre gegen Wildverbiss zu schützen (Höhe Wildschutzzaum 2,0 m ü OKG). Gegenüber dem Marlower Bach ist ein Streifen von 10 m Breite von Gehölzauflauf freizuhalten. Vorhandene Gehölze sind als Bestand zu berücksichtigen bzw. zu erhalten.  
Pflanzliste 2: Acer campestre (Feld-Ahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Fagus sylvatica (Rot-Buche), Prunus avium (Vogel-Kirsche), Quercus petraea (Trauben-Eiche), Quercus robur (Stiel-Eiche)  
Pflanzliste 3: Cornus sanguinea (Blutroter Hartriege), Corylus avellana (Haselnuss), Crataegus monogyna (Weißdorn), Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche), Malus sylvestris (Wild-Apfel), Prunus spinosa (Schlehe), Pyrus pyrastrer (Holz-Birne), Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere), Rosa canina (Hunds-Rose), Rosa rubiginosa (Wein-Rose)

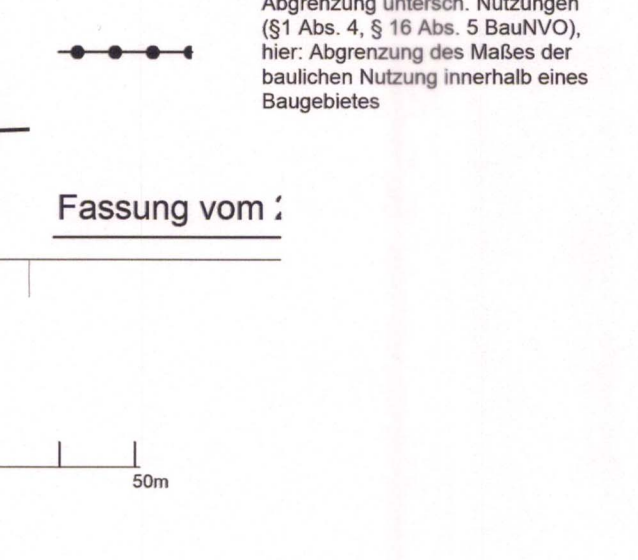
II) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (II.1 bis 4) UND HINWEISE (II.5 bis 7)  
II.1) Bodendenkmäler  
Im Plangebiet befindet sich ein Bodendenkmal. Jegliche Erdengriffe innerhalb von Bodendenkmalen bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 7 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V).  
Werden bei Erdarbeiten weitere Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11DSchGM-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. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (Vgl. § 11 (3) DSchG M-V).  
II.2) Gehölzschutz  
- Baumfäll- und -pflegearbeiten sind gem. § 39 BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar zulässig.  
- Im Geltungsbereich gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Sagard vom 28.08.2003 in der jeweils aktuellen Fassung.  
II.3) Gewässerschutz  
- Eingriffe in das bestehende Gewässer sind außerhalb der Hauptfortpflanzungszeit der Fische durchzuführen, d.h. nicht im Zeitraum 01. April bis 31. Mai. Spätestens 14 Tage vor Beginn der Bauarbeiten sind die zuständigen Außenstellen des LALLF zu informieren. Nach Beendigung der Arbeiten sind die Außenstellen ebenfalls zu informieren.  
- Für das Vorhaben sind gewässerträgliche Materialien zu verwenden und Schadstoffeinträge (z.B. Öl) zu vermeiden.  
II.4) Sturmflutschutz  
Der Bebauungsplan liegt teilweise innerhalb des Überflutungsgebiets des Boddens (PlanZ 15.11.01). Im Küstengebiet des Standorts ist gemäß Richtlinie 2-5/2012 des Regelwerkes „Küstenschutz M-V als Bemessungsschwerwasser 2,10 m NHN (entspricht 1,95 m HN) in Ansatz zu bringen. Der örtlich zu erwartende Wellenauflauf ist dem hinzuzufügen.  
Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keine Haftung für Schäden, die bei Sturmfluten bzw. Eisauflösungen oder in deren Folge auftreten, unabhängig davon, ob das Gebiet durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht. Aus der Realisierung des Vorhabens können dem Land Mecklenburg-Vorpommern gegenüber keine Ansprüche abgeleitet werden, um nachträglich die Errichtung von Hochwasser- und Sturmflutschutzanlagen zu fordern.  
II.5) Brandschutz / 2. Rettungsweg  
Gebäude mit Aufenthaltsräumen, deren Fensterbrüstungen zur Gewährleistung des 2. Rettungsweges höher als 8 m über Gelände liegen, dürfen nur errichtet werden, wenn der 2. Rettungsweg baulich nachgewiesen wird.



II.6) Artenschutz  
Im Plangebiet sind Vorkommen geschützter Tiere bekannt (u.a. Sperling). Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind bei der Umsetzung u.a. folgende Hinweise zu berücksichtigen:  
Bauzeiten (Vermeidungsmaßnahme)  
Die Artenschutzbelange sind während der Bauphase durch eine ökologische Baubegleitung (ÖkoBbg) abzusichern.  
Gem. § 39 BNatSchG sind Rodungen von Bäumen, Gebüsch und andere Gefanzen vom 1. März bis zum 30. September verboten.  
Abbrucharbeiten sollten vorzugsweise in den Zeiträumen Mitte bis Ende April oder Anfang September bis Mitte Oktober erfolgen, in diesen Zeiträumen ist das Eingriffspotenzial als relativ gering anzusehen, da Brutvögel noch nicht mit der Brut begonnen haben bzw. die letzte Brut bereits flügge ist.  
Eine Verschiebung der Bauarbeiten oder deren Beginn in die sensiblen Zeiträume von Anfang Mai bis Ende August und Mitte Oktober bis Mitte April birgt ein erhebliches Gefährdungspotenzial in sich, da ab Ende April - je nach Winterverlauf - der Brutbeginn einsetzt, so dass ab diesem Zeitraum auch mit der Tötung von Alt- und Jungvögeln zu rechnen ist.  
A2 Für die drei Faldsperlingsbrutreviere die am Gebäude und an den alten Strom- oder Lampenmasten vorgefunden wurden, sind insgesamt 6 Höhlen- und Halbhöhlenkästen erforderlich, die am Gebäude (Halbhöhlen) oder Bäumen (Höhlen) montiert werden können. Alternativ können Nischen in die Fassade eingebracht werden.  
II.7) Monitoring  
Für die durchgeführten Maßnahme A2 ist eine Erfolgskontrolle über mindestens drei Jahre nach der Fertigstellung mit dem Ziel der Prüfung der Annahme der Ersatzquartiere zu verschiedenen Tages- und Nachtzeiten abzusichern.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

- gem Anlage zur PlanZV
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS. 1 NR.1 BAUGB; §§ 1 - 11 BAUNVO)  
SO Fremdenverkehr  
0,4 II
  - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS.1 NR.2 BAUGB; §16 BAUNVO)  
0,4  
FH  
Grundflächenzahl als Höchstmass  
Geschossflächenzahl als Höchstmass  
Firsthöhe als Höchstmass (Meter HN)
  - BAUWEISE, BAUGRENZEN UND LINIEN (§9 ABS.1 NR.2 BAUGB, §22 UND 23 BAUNVO)  
Baugrenze
  - VERKEHRSFLÄCHEN (§9 ABS. 1 NR.11 UND ABS. 8 BAUGB)  
Straßenverkehrsflächen mit  
Streifen  
Verkehrsflächen  
(auch geg. Verkehrsflächen  
besonderer Zweckbestimmung)  
Verkehrsflächen besonderer  
Zweckbestimmung, hier:  
- Verkehrsbehälter Bereich  
- Fußgängerbereich  
Zugbrücke
  - VERSORGUNG, ABFALLENTSORGUNG, ABWASSER- BESEITIGUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)  
Flächen für Versorgungsanlagen, u.a. hier: Elektrizität  
Abwasser
  - GRÜNFLÄCHEN (§9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)  
Grünflächen öffentlich / privat  
hier: Grünanlage  
hier: Uferbereich
  - WASSERFLÄCHEN (§9 ABS. 1 NR.16 BAUGB)  
Wasserflächen  
hier: Wasserfläche Hafen
  - WALD (§9 ABS. 1 NR. 18 und Abs. 6 BAUGB)  
Flächen für Wald mit Waldabstand
  - 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 zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
Anpflanzen / Erhalt Bäume  
Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB), hier:  
- Landschaftsschutzgebiet
  - STADTERHALTUNG UND DENKMALSCHUTZ (§ 9 Abs. 6. § 172 Abs. 1 BAUGB)  
Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, hier:  
- Bodendenkmal
  - SONSTIGE PLANZEICHEN  
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB)  
Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB), hier: Gemeinschaftsstellplätze  
Kennzeichnung der Nutzung von Wasserflächen  
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).  
Grenz des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
Abgrenzung untersch. Nutzungen (§1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO), hier: Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes



## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 20.07.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 16.8.2016 bis 1.9.2016 erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung der Vorentwurfsunterlagen vom 5.9.2016 bis 7.10.2016 durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist ortsüblich durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 16.8.2016 bis 1.9.2016 erfolgt. 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 wurden mit Schreiben vom 19.8.2016 frühzeitig nach § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Ausübung auch über den Umfang der Umweltprüfung aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 26.4.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde geteilt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung mit dem Umweltbericht (und Stellungnahmen mit umweltrelevanten Hinweisen) haben in der Zeit vom 12.6.2017 bis 14.7.2017 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 24.5.2017 bis 14.6.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden. 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 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 25.5.2017 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 10.4.2019 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 01.04.2020 in Kraft getreten.



Übersichtsplan unmaßstäblich

raith hertel 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