

Satzung der Gemeinde Kuchelmiß über den Bebauungsplan Nr. 3 "Golfplatzweiterung Serrahn"



Satzung der Gemeinde Kuchelmiß über den Bebauungsplan Nr. 3 "Golfplatzweiterung Serrahn"

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Änderung vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) und des § 69 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S.102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 11.09.2012 und mit Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 "Golfplatzweiterung Serrahn", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) erlassen.

Kuchelmiß, den 07.04.2012

Der Bürgermeister

Text (Teil B)

Textliche Festsetzungen (TF)

- Art der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Es wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Golfplatz" festgesetzt.
Zulässig sind:
- Spielbahnen mit Abschlägen, Grün- und Hindernissen
- Wasserflächen
- technische Anlagen zur Be- und Entwässerung
- Einbauten mit Koppel- und Windschutzzaun bis 1,5m Höhe
Innerhalb der Baugrenzen und außerhalb des Wurzelbereichs der zum Erhalt festgesetzten Bäume sind entsprechend der Nutzungsschablone zulässig:
- ein Klubhaus, Unterstände für Golfspieler, Kfz-Stellplätze und ihre Zufahrten
- Kfz-Stellplätze und Zufahrten werden nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet.
- eine Weidenschütze, bestehend aus einer Holzkonstruktion
§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 15 und 16 BauGB
- Im Hotelbereich werden Sondergebiete, die der Erholung dienen, festgesetzt
Innerhalb der Baugrenzen sind entsprechend der Nutzungsschablone zulässig:
- ein Wohnhaus für Aufsichtspersonen, Betriebsleiter oder Betriebsinhaber
- Gebäude für Hotel und Gastronomie
- Garagen und andere Nebengebäude
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 10 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe des Klubhauses ist die Höhenlage der Straßengrenzlinie der anbaufähigen und zur Grundstückserschließung dienenden öffentlichen Verkehrsfläche im Anschlußpunkt des Baugrundstücks an die Verkehrsfläche.**
§ 18 Abs. 1 BauNVO
- Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe der Garagen u. a. baulichen Anlagen ist die mittlere vorhandene Geländeoberfläche vor der jeweiligen Außenwand.**
§ 18 Abs. 1 BauNVO
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
§ 1a Abs. 3 LV.m. § 9 Abs. 1 S. 1 Nr. 20 BauGB
- Auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Extensivgrünland" ist die intensive Nutzung in eine extensive Bewirtschaftung umzuwandeln.** Die Fläche ist 2 mal jährlich zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen.
- Die Grünflächen "Naturnahe Extensivwiese" sind als Wiesen anzulegen und naturnah zu entwickeln. Dazu sind die Flächen 1 mal jährlich Mitte Juli zu mähen. Das Mähgut ist ordnungsgemäß zu entfernen.
- Die Wiesenbereiche innerhalb der Grünfläche "Golfplatz", die außerhalb der Abschläge (tees), der Spielbahnen (fairways), der Greens (greens) und der Randzonen (semi-rough) liegen, sind extensiv zu bewirtschaften.
- Innerhalb der festgesetzten Wasserfläche ist ein Klingenwässer mit Tief- und Flachwasserbereichen als Erdbecken in naturnaher Bauweise zu erhalten.
- Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Parkplätze) sowie Zufahrten und sonstige Flächen innerhalb der Baulichen sind mit einem durchwurzelungsfähigen Belag (z.B. Schotterrasen, Rasengitter) herzustellen. Wiege in der Grünfläche "Golfplatz" sind in wassergebundener Bauweise zu befestigen.
- Die mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie gekennzeichneten Flächen sind in den Grenzen des festgesetzten Erhaltungsbereiches der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Zulässig sind nur eventuell notwendige Pflegemaßnahmen an der zentral gelegenen Fläche mit Schilf - Landröhricht zur Erhaltung der Wasseregulierungsfähigkeit.
§ 9 (1) S. 1 Nr. 25b BauGB
- Niederschlagswasser darf auf den Grundstücken, auf denen es anfallt, erlaubnisfrei versickert werden.
§ 9 Abs.1 Nr.14, 16, 20 und Abs. 6 BauGB
- Eingriffe in das vorhandene Relief werden auf Abgrabungen bzw. Aufschüttungen mit einer maximalen Höhendifferenz von 1,50m zum bestehenden Relief begrenzt.
- Innerhalb der Grünflächen mit den Zweckbestimmungen "Extensivgrünland" und "Naturnahe Extensivwiese" ist der Einsatz von Dünger, Herbiziden u. a. Stoffen sowie das Walzen der Flächen verboten.
- Die Grünfläche ist als naturnahe Wiese zu entwickeln. Dafür muss zunächst die bestehende Teilversiegelung (Schotter) entfernt und Mutterboden aufgetragen werden. Die anschließende Eintauch hat mit einer artreichen Wiesensmischung für frische Standorte aus heimischen Gräsern und Kräutern zu erfolgen. Die Fläche ist einmal jährlich zu mähen, das Mähgut ist ordnungsgemäß zu entfernen.
- Zur Entwicklung der Waldflächen sind Fremdkörper, Bauschutt und Abfallstoffe zu entfernen.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
§ 9 Abs. 1 S. 1 Nr. 25a BauGB
Innerhalb der mit Planzeichen "Anpflanzen von Sträuchern" gekennzeichneten Flächen der Grünfläche "Golfplatz" sind Feldgehölze mit Überhältern aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß der Pflanzenliste anzulegen.
Pflanzenqualität: Heister, Höhe mind. 150-175cm, Sträucher: Höhe mind. 80-100cm

Sträucher	Bäume	Feld-Ahorn
Corylus avellana	Gemeine Hasel	Acer campestre
Cornus mas	Kornelkirsche	Betula pendula
Crataegus laevigata	Zweigflügel Weißdorn	Carpinus betulus
Prunus spinosa	Schlehe	Quercus robur
Rosa canina	Hunds-Rose	
Rosa rugiflora	Weiß-Rose	
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	

Zur Erreichung einer vollständigen Kompensation des Eingriffs ist zusätzlich eine Anpflanzung von Feldgehölzen mit Überhältern in der oben beschriebenen Art außerhalb des Plangebietes erforderlich. Dazu ist auf dem Flurstück 41/3 der Flur 5 der Gemarkung Serrahn am südöstlichen Rand des allen Golfplatzes eine Fläche von 1.500m² in einer Heckenstruktur zu bepflanzen. Diese Pflanzung auf dem Flurstück 41/3 wird der Errichtung von baulichen Anlagen auf den Baufeldern Hotel 2 und Hotel 4 zugeordnet.

- An den mit Planzeichen "Anpflanzen von Bäumen" gekennzeichneten Stellen ist jeweils ein Baum der folgenden Arten

Quercus petraea	Trauben-Eiche	Quercus robur	Stiel-Eiche
Fagus sylvatica	Rotbuche	Betula pendula	Hänge-Birke
Sorbus aucuparia	Eberesche	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche		

3 x v. Stammumfang 16-18cm, Sollhöhe zu pflanzen.
- Auf den Flurstücken 40, 41/3 und 42 der Flur 5 der Gemarkung Serrahn sind auf einer Fläche von insgesamt 6.644qm neue Waldflächen mit standorttypischen Baum- und Sträuchern anzulegen. Die Anpflanzungsdichten artenspezifisch gestaltet werden. Die Pflanzungen sollen reihig erfolgen (Reihenabstand 1,5m, versetzter Pflanzverbund, Pflanzabstand 1,5m).
Pflanzenqualität: Bäume: 2-jährig verpflanzt bzw. gest. Sämlinge, Höhe ca. 0,30-0,80cm, Sträucher: 2-jährig verpflanzt bzw. leichte Sträucher, Höhe ca. 0,50-0,90cm
Die Pflanzung ist mit einem Windschutzzaun zu schützen.
Pflanzenliste für Erstaufforstung:

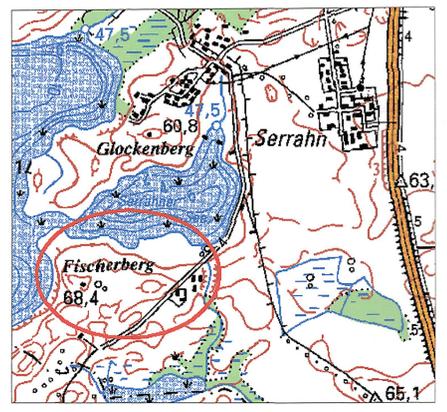
Sträucher	Bäume	Schwarz-Erle
Corylus avellana	Gemeine Hasel	Alnus glutinosa
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	Fraxinus excelsior
Crataegus monogyna	Eingeflügel Weißdorn	Quercus robur
Acer campestre	Feld-Ahorn	Fagus sylvatica
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Betula pendula
		Sorbus aucuparia
		Acer pseudoplatanus
		Carpinus betulus
- Die Pflanzungen gemäß 4.1., 1. Abs. 4.2 und 4.3 werden der Anlage des Golfplatzes zugeordnet.
- Sämtliche Neupflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Bedarf zu wässern.
- Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**
§ 9 Abs. 1 S. 1 Nr. 25b BauGB
- Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Gehölze sowie Röhrichte und Gewässer zu erhalten und zu schützen.
Zurordnung der Ausgleichsmaßnahmen
§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB
- Die Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB durch die Umwandlung intensiv genutzter Flächen zu Extensivwiesen und -grünland und die Anpflanzungsgebiete werden im Aufwand dem ausgleichspflichtigen Flächenanteil (Baufeld, Fläche der Verkehrsfläche und Golfplatz) des Bebauungsplanes zugeordnet.
- entfällt**
- Bodendenkmale**
§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB
- In den gekennzeichneten Bereichen befinden sich Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 11 DStschG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs.5 DStschG M-V, GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr.1 vom 14.1.1998, S.12 ff.). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu ertellenden Genehmigungen sind an die Einhaltung Bedingungen geknüpft.
Hinweis: Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Bodendenkmalpflege, Schloß Willgard, 19069 Lübstorf erhältlich.
- Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DStschG M-V. In diesem Falle ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Planzeichnung (Teil A) M 1:2.000

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 406) und die Planzeichenverordnung (PlanZVO) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58).
Erstellt auf Grundlage der amtlichen Flurkarte, Herausgeber: Landkreis Güstrow, Kataster- und Vermessungsamt; Genehmigungsnummer: 3/2001.

Übersichtsplan M 1 : 50.000

Darstellung auf der Grundlage der Topographischen Karten 1:50.000 mit Erlaubnis des Landesvermessungsamtes Mecklenburg - Vorpommern vom 19.04.2001



Planzeichenerklärung

- Normative Festsetzungen**
- Sonderabgabebiete, die der Erholung dienen
 - Nutzungsschablone Größe der Grundflächen der baulichen Anlage Charakter der baulichen Anlage Textliche Festsetzungen
 - Baufeld Klubhaus GR 270 m² OK 7m 0. Straße TF: 1,2, 2,1, 3,5
 - Baufeld Wohnhaus GR 150 m² TF 1,2
 - Baufeld Hotel GR 2.350 m² TF 1,2
 - zul. Zahl der Vollgeschosse
 - Baugrenze
 - Verkehrflächen
 - Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung: Parkplätze
 - Grünflächen private Grünflächen
 - Zweckbestimmung: Parkfläche
 - Golfplatz
 - Naturnahe Extensivwiese
 - Extensivgrünland
 - Gehölzsaum und Röhricht im Uferbereich
 - Anpflanzen von Sträuchern
 - Flecken für Wald
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung:**
z. B.: von Baugruben oder Abgrenzung des Maßes innerhalb eines Baugrubens hier: unterschiedliche Nutzung der Grünflächen u. unterschiedliche Zahl der Vollgeschosse
- Wasserflächen**
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- Anpflanzung von Bäumen**
- sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen Erhaltung von Bäumen**
- Erhaltung sonstiger Bepflanzungen (Feldhecke)**
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts**
- Landeschutzgebiet "Krakower Seenahezone"**
- SPA-Gebiet 55 DE 2339-02 Nossentiner/Schwinzer Heide**
- nach § 20 Naturschutzgesetz
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen Zweckbestimmung: Ga Garagen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**
- Darstellungen ohne Normcharakter**
- Flurstücksbezeichnung
 - Flurgrenze
 - Flurstücksgrenze
 - Höhenangaben: Höhenbezug f.N
 - Hindernisse
 - Bodendenkmal (nach Angaben des Landesamtes für Bodendenkmalpflege)
 - Gabelst. D 180/14,6 PE-HD
 - Freileitung
 - 0,4 KV-Kabel
 - Telekomm.
 - bestehende Gebäude
 - unbefestigter Wirtschaftsweg für Forstwirtschaft

Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kuchelmiß hat in ihrer Sitzung am 11.12.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im "Krakower Seen-Kurier" am 10.02.2001 erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist mit Schreiben vom 29.01.2001 über den Landkreis Güstrow benachrichtigt worden.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach BauGB § 3 Abs. 1 Satz 1 ist am 20.02.2001 und am 27.02.2001 in Form einer öffentlichen Auslegung im Gemeindeforum Kuchelmiß durchgeführt worden.
- Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.01.2001 an der Aufstellung des Planes beteiligt.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kuchelmiß hat in ihrer Sitzung am 15.09.2003 die vorgebrachten Anregungen der Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Die Gemeindevertretung hat dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 zugestimmt, die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß BauGB § 3 Abs.2 beschlossen.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung hat in der Zeit vom 22.10.2003 bis zum 24.11.2003 nach BauGB § 3 Abs.2 öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 11.10.2003 im "Krakower Seen-Kurier" öffentlich bekanntgemacht worden. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs.2 BauGB mit Schreiben vom 16.09. und 25.09.2003 über die öffentliche Auslegung informiert worden.
zeitweiliges Ruhen des Verfahrens
- Der mit Datum vom 07.02.2011 überarbeitete Entwurf des B-Planes Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung, wurde den Behörden mit Schreiben vom 11.02.2011 zur erneuten Stellungnahme zugeleitet.
- Der mit Datum vom 15.08.2011 überarbeitete Entwurf des B-Planes Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung, wurde ausgewählten Behörden mit Schreiben vom 22.08.2011 zur erneuten Stellungnahme zugeleitet.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung hat in der Zeit vom 19.09.2011 bis zum 20.10.2011 nach BauGB § 3 Abs.2 öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 10.09.2011 im "Krakower Seen-Kurier" öffentlich bekanntgemacht worden.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange am 11.09.2012 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan Nr. 3, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 11.09.2012 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.
- Die Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Kuchelmiß, den 07.04.2012
- Der katastermäßige Bestand am 19.04.2012 wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbestand, das eine Prüfung nur großmaßstabiger und rechtsverbindliche Plurkarte im Maßstab 1 : 2.000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Die Leiterin des Kataster und Vermessungsamtes
Güstrow, den 19.04.2012

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstdauern von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 04.04.2012 im "Krakower Seen-Kurier" ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (BauGB § 215 Abs. 2) und weiter auf Fälligkeit und Erhebungen von Einspruchsansprüchen (BauGB § 44) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 04.04.2012 in Kraft getreten.
Kuchelmiß, den 07.04.2012

Entwurf und Verfahrensbetreuung: Dipl.-Ing. Wolfgang Gelstert
Kirchenstraße 11
18232 Krakow am See
Tel. 039 45751 444

Unter Verwendung von Beiträgen der Architektur- und Planungsbüros Dr. Mohr, Rostock

06. August 2012
Der katastermäßige Bestand und die Verfahrensvermerke wurden am 09. Oktober 2012 ergänzt.

Gemeinde Kuchelmiß



Bebauungsplan Nr. 3 "Golfplatzweiterung Serrahn"