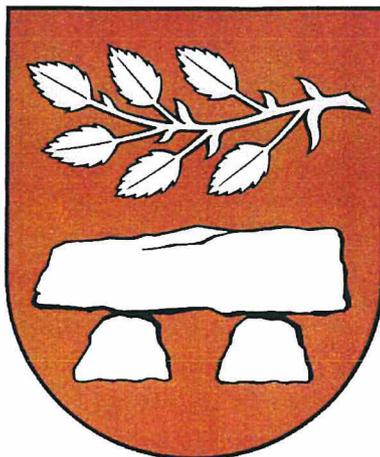


**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 3
" Golfplatzerweiterung Serrahn "
der Gemeinde Kuchelmiß**



**Entwurf
für Satzungsbeschluss**

06.08.2012

Inhaltsverzeichnis

- 1 Vorhandene Planungen
 - 1.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern
 - 1.2 Regionales Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock
 - 1.3 Flächennutzungsplan
- 2 Mitteilung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung
- 3 Bebauungsplan
 - 3.1. Vorhandene Situation
 - 3.2. Stand des Verfahrens
 - 3.3. Ziele des B-Plans und Veränderungen zur älteren Planung
- 4 Räumlicher Geltungsbereich
- 5 Einschätzung des Plangebiets
 - 5.1 Bisherige Nutzungen
 - 5.2 Höhenlage und Überflutungsgefährdung
 - 5.3 Altlasten
 - 5.4 Denkmalschutz
 - 5.5 Wald
 - 5.6 Immissionsschutz
- 6 Erläuterungen zu den Planfestlegungen
 - 6.1 Art der baulichen Nutzung
 - 6.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
 - 6.4 Flächenbilanz
- 7 Erschließung des Plangebiets
 - 7.1 Verkehrsanbindung und Stellplätze
 - 7.2 Trinkwasser
 - 7.3 Löschwasser
 - 7.4 Beregnungswasser
 - 7.5 Schmutzwasser
 - 7.6 Niederschlagswasser
 - 7.7 Elektroenergie
 - 7.8 Gasversorgung
 - 7.9 Telekommunikationslinien
 - 7.10. Abfallentsorgung
8. Umweltbericht
 - 8.1. Einleitung
 - 8.2. Artenschutzrechtliche Auswirkungen
 - 8.3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
 - 8.4. Zusätzliche Angaben
 - 8.5. Zusammenfassung
- 9 Literatur

Anlagen:

- Erweiterung des Golfplatzes bei Serrahn, Eingriffsausgleichsbilanzierung nach Mecklenburger Modell, Institut biota, Bützow, 31.01.2011 (bereits Bestandteil der Behördenbeteiligung vom 07.02.2011)
- B-Plan Nr. 3 „Golfplatzweiterung Serrahn“, Nacherfassung relevanter Artengruppen, Institut biota, Bützow, 28.07.2011
- B-Plan Nr. 3 „Golfplatzweiterung Serrahn“, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Institut biota, Bützow, 28.07.2011
- B-Plan Nr. 3 „Golfplatzweiterung Serrahn“, SPA-Vorprüfung, Institut biota, Bützow, 11.07.2011
- B-Plan Nr. 3 „Golfplatzweiterung Serrahn“, FFH-Vorprüfung, Institut biota, Bützow, 08.07.2011

1. Vorhandene Planungen

1.1. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern

Das Landesraumentwicklungsprogramm kennzeichnet große Bereiche der Gemeinde Kuchelmiß einschließlich des Ortsteils Serrahn als „Vorbehaltsgebiet Tourismus“ und auch als „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“. Naturschutzrechtliche Grundlagen wurden wegen der Kleinteiligkeit nicht dargestellt, sie sind jedoch zu beachten.

Für die Entwicklung der touristischen Räume gibt es unter 3.1.3. im Landesraumentwicklungsprogramm folgende Vorgaben:

(1) In den Vorbehaltsgebieten Tourismus (Tourismusräume) soll deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben, auch der des Tourismus selbst, besonders zu berücksichtigen.

(2) Die Tourismusräume sollen bei der Tourismusförderung besondere Berücksichtigung finden.

...

(6) Im Binnenland sollen die gegebenen guten Voraussetzungen für den Tourismus breiter als bisher genutzt werden. Insbesondere sollen die vielfältigen Formen landschaftsgebundener Erholung und sportlicher Betätigung entwickelt werden. Die Erweiterung der Beherbergungskapazität hat besondere Bedeutung, wobei auf die Vielfalt der Angebote, einschließlich Ferienhäuser, Ferienwohnungen und Campingplätze sowie die ergänzende Freizeitinfrastruktur, Wert gelegt werden soll.

...

In Abwägung mit den Interessen der Landwirtschaft und des Naturschutzes wird hier der touristischen Entwicklung insbesondere wegen der größeren arbeitsmarktpolitischen Effekte der Vorrang eingeräumt. Die Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogramms werden beachtet.

1.2. Regionales Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock wurde auf der Verbandsversammlung am 25.11.2010 beschlossen. Dieses noch in Aufstellung befindliche Raumentwicklungsprogramm in der Fassung der Vorlage für die genannte Verbandsversammlung kennzeichnet den Bereich des Golfplatzes Serrahn als Tourismusedwicklungsraum in der Nähe der Tourismusschwerpunkträume Krakow am See und Dobbin-Linstow.

Südöstlich des Plangebiets befindet sich ein Vorbehaltsgebiet Rohstoffsicherung mit der Zielstellung Kiessandabbau. Das mögliche Abbaugelände befindet sich in ausreichender Entfernung vom Golfplatz. Es wird davon ausgegangen, dass die entstehenden Verkehrsströme die Kreisstraße von Serrahn nach Dobbin nicht belasten.

Der angrenzende Serrahner See ist als Vorbehaltsgebiet für Kompensation und Entwicklung gekennzeichnet.

Für die Entwicklung sind folgende in Aufstellung befindliche Grundsätze zu beachten:

„In den als Tourismusschwerpunkträume und Tourismusedwicklungsräume festgelegten Vorbehaltsgebieten Tourismus soll deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben, auch der des Tourismus selbst, besonders zu berücksichtigen.“ (Seite 20 RREP MMR)

„In den Tourismusedwicklungsräumen sollen die vorhandenen Potenziale nachfragegerecht ausgebaut werden. Weitere Beherbergungseinrichtungen sollen in Anbindung an Siedlungen und an vorhandene oder zu schaffende touristische Infrastrukturangebote entwickelt werden. Zur Erschließung der Landschaft soll der Ausbau des touristischen Wegenetzes beitragen.“ (Seite 21 RREP MMR)

Das geplante Vorhaben entspricht diesen Grundsätzen der regionalen Raumordnung.

1.3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Kuchelmiß wurde im Juni 2006 wirksam. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan im wesentlichen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Golfplatz ausgewiesen. Der Hotelbereich ist als Sondergebiet Hotel definiert. Der B-Plan wird entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Mitteilung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Mit der Planungsanzeige wurde dem Amt für Raumordnung und Landesplanung der Vorentwurf mit Begründung übergeben.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung teilt mit Schreiben vom 08.02.2001 ausgehend von den Zielen der Raumordnung mit, dass zu vorhandenen bzw. im Bau befindlichen Beherbergungskapazitäten im Raum Krakow am See entsprechende touristische infrastrukturelle Angebote fehlen. Mit der Entwicklung eines anspruchsvollen Golfplatzes, der in der Regel mit einer 18-Lochanlage gegeben ist, wird einerseits dazu beigetragen diese Lücke zu schließen und andererseits eine spezielle touristische Offerte geschaffen, die Touristen und Urlauber aus der Region, aber insbesondere auch weit darüber hinaus erwarten läßt.

Weiter werden Hinweise zum 100 m Gewässerschutzstreifen, zum Biotopverbund, zu Grund- und Oberflächenwasser sowie zu Immissionen gegeben.

3. Bebauungsplan

3.1. Vorhandene Situation

Der Golfplatz Serrahn ist seit Anfang der 90-iger Jahre des letzten Jahrhunderts in Nutzung. Seit mehreren Jahren wird die Anlage beidseits des Dobbiner Wegs (Kreisstraße 28) als 18-Loch-Anlage genutzt. Zur Erhöhung der Attraktivität des Platzes und zum Abbau von Sicherheitsrisiken infolge zu dicht gelagerter Golfbahnen soll der Platz nochmals nach Norden erweitert werden, dabei entsteht eine Gesamtanlage auf einer Fläche von 24,2 ha. Folgende Tabelle gibt dazu einen Überblick:

Teilflächen des Golfplatzes	Rechtsgrundlage	Fläche in ha	B-Plan
südöstlich des Dobbiner Wegs bestehender Golfplatz	Teilbaugenehmigung vom 07.04.1997	6,7	außerhalb
nordwestlich des Dobbiner Wegs bestehender Golfplatz	Baugenehmigung vom 16.01.2006	13,0	innerhalb
Summe Bestand		19,7	
Erweiterung Golfplatz nach Norden	Baugenehmigung beantragt	4,5	innerhalb
Gesamtfläche		24,2	

3.2. Stand des Verfahrens

Für den B-Plan Nr. 3 "Golfplatzerweiterung Serrahn" wurde am 11.12.2000 der Aufstellungsbeschluss gefasst. Eine erste Behördenbeteiligung wurde mit Anschreiben des Amtes Krakow am See vom 29.01.2001 im Februar/März 2001 durchgeführt. Zu dieser Behördenbeteiligung hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 15.09.2003 einen Abwägungsbeschluss gefasst. Gleichzeitig wurde die überarbeitete Planung vom September 2003 gebilligt.

Das Verfahren wurde nach der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs im Oktober/November 2003 auf Grund von Unsicherheiten auf der Seite des damaligen Auftraggebers zeitweise nicht weiter geführt.

Am 16.01.2006 wurde vom Landkreis Güstrow die Baugenehmigung für das Bauvorhaben Erweiterung Golfplatz entsprechend Bauantrag vom 15.09.2003 erteilt. Diese Genehmigung bezieht sich auf die Golfspielfläche nordwestlich der Kreisstraße in Richtung Serrahner See. Zum Serrahner See war nach Baugenehmigung ein Mindestabstand von 100m einzuhalten. Die Baugenehmigung war mit Auflagen verbunden.

Die Anregungen aus dem Jahr 2003 wurden jedoch weitestgehend bei der Überarbeitung der Planung im Januar 2011 berücksichtigt.

Insbesondere fanden intensive Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde zur Lösung der anstehenden Problem statt. Die Eingriffsausgleichsbilanzierung wurde vom Institut biota auch hinsichtlich der Erweiterungsflächen überarbeitet.

Im Februar/März 2011 fand eine erneute Behördenbeteiligung statt. Die Planung wurde danach nochmals insbesondere im naturschutzrechtlichen Teil ergänzt.

3.3. Ziele des B-Plans und Veränderungen zur älteren Planung

Seit 2006/2008 ist die „Landhaus Serrahn van der Valk GmbH“ Eigentümer und Betreiber des Golfplatzes einschließlich des Hotelbereichs. Der neue Betreiber möchte bauliche Veränderungen herbeiführen. Die beidseits der Kreisstraße vorhandene 18-Loch-Golfanlage soll durch Einbeziehung weiterer Flächen am Nordrand des bisherigen Golfplatzes neu geordnet werden. Das Gesamtkonzept der Golfanlage soll auf Grundlage gewonnener Erfahrungen verbessert werden. Durch Verlagerung von einzelnen Spielbahnen sollen potentielle Gefahrenbereiche in Form von sich überschneidenden Spielbahnen beseitigt werden, die Attraktivität des Platzes soll erhöht werden.

Vom südöstlich der Kreisstraße gelegenen Teil des Golfplatzes (außerhalb des Plangebiets) sollen 3 Golfbahnen in den Bereich nordwestlich der Kreisstraße verlagert werden.

Die Veränderungen sind für einen wirtschaftlichen Betrieb der Golfanlage und des zugehörigen Hotel- und Gastronomiebereichs zwingend erforderlich.

Weiterhin wurde das Plangebiet südöstlich der Kreisstraße im Hotelbereich erweitert. Hier wurden zwei Bauflächen zur Erweiterung der Hotel- und Gastronomiekapazität neu ausgewiesen und die bestehenden Gebäude ebenfalls durch Bauflächen gesichert.

Im Vergleich zur Planung von 2003 wurden folgende wesentlichen Änderungen vorgenommen:

- Das künstliches Gewässer (TF 3.4) wurde entsprechend der tatsächlichen Lage übernommen.
- Im Geltungsbereich des B-Plans werden 3 Spielbahnen zusätzlich angeordnet, auf dem älteren Golfplatz südlich des Dobbiner Wegs werden wegen Platzmangels künftig nur noch 6 statt 9 Spielbahnen betrieben.
- Am Westrand des Golfplatzes wurde eine Wetterschutzhütte in die Planung aufgenommen.
- Die Driving Range wurde entsprechend derzeitiger Nutzung und Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde in die Planung übernommen.
- Die Grenze zwischen Golfplatz und naturbelassenen Flächen am Serrahner See wird in der Örtlichkeit durch 12 neu zu pflanzende Trauben- oder Stiel-Eichen markiert.
- Die Grenze zwischen Driving Range und extensiv genutzten Flächen am Serrahner See soll in der Örtlichkeit durch einen ca. 50cm hohen, mit Rasen begrüntem Erdwall markiert werden. Bergab rollende Golfbälle werden durch diesen Wall aufgehalten.
- Der Parkplatz am Dobbiner Weg wurde geändert.
- Beantragte, neue LSG-Grenze wurde dargestellt.
- Das Plangebiet wurde südöstlich des Dobbiner Wegs erweitert. Im Erweiterungsbereich wurden 2 neue Bauflächen für Hotel und Bauflächen für die bestehenden Gebäude ausgewiesen.
- Die Begründung mit Umweltbericht und die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurden aktualisiert.

Das Gesamtvorhaben dient der weiteren Entwicklung und Stabilisierung des Erholungsraums Krakower Seengebiet.

Der B-Plan beinhaltet Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Grundstücksflächen und zu örtlichen Verkehrsflächen und ist somit ein qualifizierter B-Plan entsprechend § 30 Abs. 1 BauGB.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfaßt folgende Flurstücke der Flur 5 der Gemarkung Serrahn :

Flurstück	Größe in qm
2	86.207
8	75.720
9	1.118
10/1	4.221
10/2	89.215
Teilfläche von 11	1.043
37/2	5.003
38	1.505
39	6.970
Teilfläche von 40	4.757
41/1	2.920
41/4	3.910
	282.589

Das Plangebiet wird durch folgende Flächen eingegrenzt :

- im Norden : Serrahner See
im Osten : Wald und Kreisstraße 28 (Dobbiner Weg)
von Serrahn nach Zietlitz sowie
Wochenendhausanlage Thießappelberg und Golfplatz 1.BA
im Süden : Kreisstraße 28 von Serrahn nach Zietlitz, Hecke, Feldgehölze
im Westen : Krakower See, Hecke und Feldgehölze

Die Plangebietsgrenze wurde nach Möglichkeit an Flurstücksgrenzen entlang festgesetzt. Auf dieser grenzlinie befinden sich oft auch weitere Planzeichen (T-Linie). Auf Grund der Maßstäblichkeit der Planzeichnung wurde auf Darstellung der Flurstücksgrenzen an den Plangebietsgrenzen verzichtet. Abweichungen zwischen Flurstücksgrenzen und Plangebietsgrenze werden nachfolgend beschrieben.

- Im Bereich der südöstlichen Erweiterung für den Hotelbereich wurde das Flurstück der Kreisstraße in geradliniger Verlängerung der südöstlich angrenzenden Flurstücksgrenzen geschnitten.
- Zur Festsetzung der Südecke des Hotelbereichs wurde die Grenze des Flurstücks 41/4 um 30 m verlängert. Der so entstandene Endpunkt wurde mit einem Eckpunkt der Grenze zwischen den Flurstücken 37/2 und 40 verbunden.

5. Einschätzung des Plangebiets

5.1. Bisherige Nutzungen

Der Geltungsbereich des Plangebiets bestand bis etwa 2006 im wesentlichen aus einer Ackerfläche (Sommer 2003 Mais). Weiterhin gibt es einen geschützten Ufersaum aus Erlenbruchwald und Schilfröhricht, Wiesenflächen, bewaldeten Kuppen und gegenüber der Gaststätte eine Stellfläche für Kraftfahrzeuge.

Im Erweiterungsgebiet Hotelanlage befand sich seit vielen Jahrzehnten eine Bauernstelle. Seit 1837 sind die Namen der Eigentümer überliefert. Nach längerem Umbau wurde hier 1975 ein Ferienhaus des VEB Hydrogeologie Nordhausen eingeweiht. Das Ferienhaus wurde später nach weiteren Umbauten als Hotel betrieben.

5.2. Höhenlage und Überflutungsgefährdung

Das Plangebiet hat eine Höhenlage zwischen ca. 48 bis ca. 70 mHN. Das Gelände fällt nach Nordwesten zum Ufer des Krakower und Serrahner Sees ab.

An der Nordfassade des Hotelgebäudes in Baufeld Hotel 1 befindet sich ein gesetzlich geschützter Festpunkt der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern in Form eines Mauerbolzens. Vermessungsmarken dürfen nicht in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Vor der Durchführung von Maßnahmen, die den Festpunkt gefährden können, ist das Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern zu konsultieren.

Der Krakower See wird durch das Wehr in Serrahn bewirtschaftet. In der NSG-Verordnung zum Krakower Obersee sind folgende Stauziele geregelt:

max. Stauziel	47,71 mHN
min. Stauziel	47,51 mHN

Vor 1990 wurde mit einem max. Stauziel von 47,85 mHN gearbeitet. Durch natürliche Ereignisse sind Über- und Unterschreitungen dieser Stauziele möglich. Eine Überschreitung durch starke Niederschläge ist erfahrungsgemäß wegen des Wasserabflusses durch die Nebel eher kurzzeitig zu erwarten.

Am Krakower See wird seit 1970 ein Wasserstandspegel beobachtet, die Messwerte werden beim StALU MM dokumentiert. Entsprechend der Wasserstandsganglinie dieses Pegels wurde ein Wasserstand von über 47,75 mHN nur in den Jahren 1972, 1988, 1989 und 1991 kurzzeitig überschritten.

In den Uferbereichen besteht Überflutungsgefährdung. Der höchste gemessene Wasserstand wird mit 47,84 mHN angegeben. Überflutungsgefährdet sind dabei die Teilflächen im unmittelbaren Uferbereich des Krakower und des Serrahner Sees. Die ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen liegen oberhalb der bisher gemessenen Pegel. Der geplante Golfplatz befindet sich noch weiter landeinwärts, bauliche Anlagen des Golfplatzes sind nicht überflutungsgefährdet.

5.3. Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlastverdachtsflächen bekannt.

5.4. Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Baudenkmale.

Vom Landesamt für Bodendenkmalpflege wurde auf die Existenz von Bodendenkmalen hingewiesen. An Hand des übermittelten Planauszuges mit Eintragung dieser Bodendenkmale wurden die Standorte in die Planzeichnung übernommen. Unter TF 8 wurden Hinweise zum Umgang mit den Bodendenkmalen in den B-Plan aufgenommen.

5.5 Wald

Im Plangebiet befinden sich Waldflächen. Die Waldflächen werden entsprechend Planzeichenverordnung dargestellt. Die Erreichbarkeit der Waldflächen für die Forstwirtschaft ist über die Kreisstraße und einen Weg am südlichen Rand des Plangebiets gewährleistet.

Die im nordöstlichen Teil des Plangebiets gelegenen Waldflächen sind bei Bedarf über unbefestigte Wirtschaftswege über den Golfplatz erreichbar. Ein Wirtschaftsweg wird in der Planzeichnung dargestellt.

5.5. Immissionsschutz

In Nachbarschaft des Sondergebietes Golfplatz und der ausgewiesenen Parkplätze befinden sich vorhandene Ferien- bzw. Wochenendhäuser.

Bei Spielbetrieb und Pflege des Golfplatzes entstehende Geräusche beeinträchtigen die benachbarten Ferien- bzw. Wochenendhäuser nicht nennenswert. Durch die Anordnung des Gebäudes zwischen Abschlagplätzen und Ferien- bzw. Wochenendhäusern wird bereits eine wesentliche Lärminderung erreicht. Im Bereich der festgesetzten Parkplätze befindet sich bereits gegenwärtig ein unbefestigter Abstellplatz für Kraftfahrzeuge.

Da die Nutzung des Golfplatzes nur zwischen 6.00 h und 22.00 h erfolgen soll und kann, wird eine Belästigung nachts ausgeschlossen.

Zur Belastung durch den Autoverkehr infolge der Golfplatz- und Hotelenerweiterung sind im Abschnitt Erschließung, Verkehrsanbindung ausführliche Angaben zum erwarteten Verkehrsaufkommen. Die entstehende Belästigung durch Immissionen ist nicht relevant.

Es wird davon ausgegangen, dass die nachstehenden schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für das angrenzende Ferien- bzw. Wochenendhausgebiet eingehalten werden.

Tags 50 dB
Nachts 40 dB bzw. 35 dB

Von den weiteren im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen gehen keine nennenswerten Immissionen aus. Ebenso wird das Plangebiet nicht durch störende Immissionen belastet. Es wird kein Ansatz für Immissionsschutzmaßnahmen gesehen.

Die Auswirkungen des Spielbetriebs und der regelmäßigen Pflegemaßnahmen des Golfplatzes und insbesondere der Golfplatzenerweiterung wurden in den anliegenden Fachbeiträgen zum FFH- und SPA-Gebiet geprüft und beurteilt.

Für die Rasenmäh werden im Plangebiet leise laufende Maschinen der Fa. Toro eingesetzt. Vom Betreiber sind folgende Einsatzzeiten der Rasenmähtechnik für die Saison benannt worden:

	Anzahl Pflegegänge je Woche	Zeitaufwand je Pflegegang h	Gesamteinsatzzeit je Woche h
Abschläge	3	2,7	8,0
Spielbahnen	2	5,3	10,7
Grüns	6	3,3	20,0
			38,7

Insgesamt ist also von einer Einsatzzeit der Rasenmäher von etwa 40 h / Woche auszugehen. Der Einsatz dieser Technik verteilt sich auf die etwa 15 ha große Golfplatzfläche im Plangebiet. Daraus ergibt sich eine wöchentliche Einsatzzeit pro Hektar Golfplatz von etwa 2,7 Stunden. Diese Belastung wird als verträglich angesehen.

6. Erläuterungen zu den Planfestlegungen

6.1. Art der baulichen Nutzung

Die Zulässigkeit von baulichen Anlagen ist in den Textlichen Festsetzungen unter 1. geregelt. Das Plangebiet wird durch die Kreisstraße in 2 Bereiche geteilt.

Der größere, nordwestlich gelegene Teil des B-Plans wird im wesentlichen als Grünanlage mit der Zweckbestimmung Golfplatz ausgewiesen. Im Baufeld Klubhaus ist die Errichtung eines Gebäudes mit Umkleideräumen, sanitären Einrichtungen, Getränke- und Imbißverkauf, Geräteunterstellräumen und Abschlagplätzen vorgesehen. Das Gebäude kann zweigeschossig sein und in Richtung des Serrahner Sees über eine Terrasse verfügen. Im westlichen Teil des Golfplatzes ist ein Baufeld für eine Schutzhütte dargestellt. Weiterhin ist eine Verkehrsfläche für Stellplätze ausgewiesen.

Im kleineren, südöstlich der Kreisstraße gelegenen Teil des B-Plans werden mehrere Sonderbauflächen als Sondergebiete, die der Erholung dienen, definiert. Die bisher unbebauten Bauflächen sollen der Erweiterung der Hotelkapazität dienen.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Lage und Größe der Spielbahnen und der Driving Range wurden auf Grundlage der Beratung mit Golfsportexperten angeordnet. Zur Sicherstellung eines ordnungsgemäßen Spielbetriebs der Gesamtanlage wurden 12 Spielbahnen im Plangebiet angeordnet. Auf dem südlich des Dobbiner Wegs gelegenen Teil des Golfplatzes sind nur noch 6 Spielbahnen vorgesehen. Durch diese Änderung entsteht eine attraktive 18-Loch Golfanlage.

Auf Anregung der unteren Naturschutzbehörde wurde die Größe der Driving Range nochmals überprüft und reduziert.

Im Baufeld Klubhaus ist ein Gebäude mit einer Grundfläche von ca. 14 x 18 m vorgesehen. Dementsprechend wird die Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen etwas aufgerundet mit max. 270 qm festgelegt. Weiterhin werden max. 2 Vollgeschosse als zulässig festgesetzt.

Für die Baufelder im Hotelbereich wurden ebenfalls Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Bei bereits bebauten Baufeldern (Baufelder Hotel 1 und 3) orientieren sich diese Festsetzungen eng am vorhandenen Bestand. Die neuen Baufelder sollen eine maßvolle Erweiterung des Hotel- und Gaststättenkomplexes ermöglichen. Die Baufelder Hotel 2 und 4 weisen neue Bauflächen in einer Gesamtgröße von 1.050 qm zulässiger Grundfläche für zusätzliche bauliche Anlagen aus.

Neben den definierten Baufeldern existieren im Hotelbereich kleinere bauliche Anlagen wie ein Backofen, ein Kühlhaus und 2 Container als Lagerraum. Diese baulichen Anlagen genießen auch außerhalb der Baugrenzen Bestandsschutz. In der Planzeichnung sind auch nicht alle bestehenden Wegebeziehungen dargestellt.

Vollgeschosse

Die LBauO M-V definiert Vollgeschosse als Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die festgelegte Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.

6.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert.

6.4. Flächenbilanz

Nach der Art der baulichen Nutzung ergibt sich folgende Flächenbilanz

Art der baulichen Nutzung	Fläche in qm
Grünfläche mit Zweckbestimmung Golfplatz	175.357
Sondergebiete, die der Erholung dienen	2.790
Verkehrsflächen	4.600
Grünflächen anderer Zweckbestimmungen	74.000
Wasserflächen	5.964
Flächen für Wald	19.878
Summe = Plangebietsgröße	282.589

Flächenbilanz.xls

7. Erschließung des Plangebiets

7.1. Verkehrsanbindung und Stellplätze

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt direkt über die Kreisstraße 28 mit dem Namen „Dobbiner Weg“. Über die Kreisstraße sind die Landesstraßen 11 und 204 erreichbar. Damit besteht eine kurze Verbindung zur Autobahn A 19.

Die Kreisstraße 28 dient der Ortsverbindung zwischen Dobbin-Linstow, Ortsteil Zietlitz und Kuchelmiß, Ortsteil Serrahn. Zwischen Zietlitz und Serrahn werden drei einzelne Gehöfte (ein Gehöft davon ruinös), das Plangebiet, eine Wochenendhausanlage sowie landwirtschaftliche Flächen verkehrstechnisch erschlossen. Weiterhin befinden sich in diesem Bereich 2 Badestellen.

Bei Umsetzung der Planung erhöht sich das Verkehrsaufkommen. Die zu erwartenden Veränderungen wurden im Gespräch mit dem Betreiber der Golfanlage ermittelt und in folgender Tabelle dargestellt. Die Zahlen gelten für die Sommersaison. Der Betrieb des Golfplatzes wird für die Zeit von April bis Oktober angestrebt. Im Winter kann es zur teilweisen Schließung der Anlage kommen.

Verkehrsaufkommen in der Saison			Anzahl Fahrzeuge / Tag jeweils Hin- und Rückfahrt	
			gegenwärtig	Planung
Mitarbeiter		Anfahrt mit 1 Pkw		
gegenwärtig	18	80%	14,4	
Planung	21	80%		16,8
Lieferanten				
8 Fahrzeuge je Woche	geteilt durch 5 Werktage		1,6	1,6
Hotelgäste An-/Abreise* gegenwärtig				
1-Bettzimmer	5			
2-Bettzimmer	27			
Appartments	3			
Summe = Fahrgemeinschaften	35	23,3%	8,2	
Hotelgäste An-/Abreise** Planung				
1-Bettzimmer	5			
2-Bettzimmer	43			
Appartments	3			
Summe = Fahrgemeinschaften	51	22,5%		11,5
Hotelgäste, Ausflüge				
50% der Fahrgemeinschaften mit 1 Ausfahrt / Tag				
	35	70% Auslastung	12,3	
	51	90% Auslastung		23,0
Restaurant			15,0	20,0
Golfspieler gegenwärtig				
Vollmitglieder	60	10%	6,0	
Tagesgäste aus der Region	2 bis 30	66,60%	20,0	
Golfspieler Planung				
Vollmitglieder	250	8%		20,0
Tagesgäste aus der Region	2 bis 30	66,60%		20,0
			77,4	112,8
		aufgerundet	78	113
		Differenz	35	
		verteilt auf 10 h	3,5	Kfz / h

* bei durchschnittlichem Aufenthalt von 3 Tagen und 70% Auslastung
 $1/3 = 33,3\% \times 70\% = 23,3\%$

** bei durchschnittlichem Aufenthalt von 4 Tagen und 90% Auslastung
 $1/4 = 25\% \times 90\% = 22,5\%$

Es wird somit eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf der Kreisstraße von durchschnittlich 3,5 Kfz. bzw. von 7 Fahrten bei getrennter Rechnung von An- und Abfahrt pro Stunde gerechnet. Da eine gleichmäßige Verteilung der Verkehrsbelastung nicht gewährleistet werden kann, ist zu Spitzenzeiten eine zwei- bis dreifache Belastung zu erwarten.

Konzeptionell sind auf der Golfanlage keine überregionalen Turniere oder Meisterschaften vorgesehen sind, damit entsteht kein Autoverkehr infolge Zuschauerandrangs. Es ergibt sich keine übermäßige Konzentration bzw. Steigerung des Autoverkehrs zu bestimmten Anlässen.

Die Kreisstraße verfügt hier in der Regel über eine Fahrbahnbreite von 3,5 m, zusätzlich sind Ausweichstellen eingerichtet. Trotz dieser relativ geringen Fahrbahnbreite ist die Kreisstraße für den vorhandenen und prognostizierten Verkehr der Golfanlage ausreichend bemessen. Das Verkehrsaufkommen der Golfanlage kann aus verkehrstechnischer Sicht von der Kreisstraße bewältigt werden. Es entsteht kein Bedarf der bauliche Veränderungen an der Erschließung rechtfertigt. Diese Auffassung wurde vom Landkreis Güstrow, Amt für Straßenbau und Verkehr, bestätigt.

Die Kreisstraße ist in diesem Bereich auch Teil des internationalen Fernradweges Berlin-Kopenhagen. In den Sommermonaten ist zunehmender Radtourismus zu beobachten. In diesem Zusammenhang sollte nochmals geprüft werden, ob Geschwindigkeitsbegrenzungen erforderlich sind. Im Bereich des Golfplatzes kommt es zudem zu einem die K 28 querenden Fußgängerverkehr zwischen Hotelanlage und Golfplatz. Ein Antrag des Van der Valk Resorts Linstow an den Landkreis Güstrow, Amt für Straßenbau und Verkehr, zur Geschwindigkeitsbegrenzung in Höhe des Landhauses Serrahn wurde bisher noch nicht abschließend beschieden. Zumindest im Bereich des Golfhotels sollte die Geschwindigkeitsreduzierung realisiert werden.

Zwischen Zietlitz und Serrahn ist die Kreisstraße mit Verkehrszeichen 253 „Verbot für Kraftfahrzeuge mit einem zulässigen Gesamtgewicht über 3,5 t, einschließlich ihrer Anhänger und Zugmaschinen, ausgenommen Personenkraftwagen und Kraftomnibusse“ und den Zusatzschildern „Land- und forstwirtsch. Verkehr frei“ und „Betriebs- und Versorgungsdienst frei“ gekennzeichnet. Überrörtlicher Lkw-Verkehr ist somit ausgeschlossen. Auch für den Lieferverkehr sollte das Gesamtgewicht der eingesetzten Fahrzeuge mit Rücksicht auf den Straßenaufbau und die weiteren Verkehrsteilnehmer auf 16 t begrenzt werden.

Für den ruhenden Verkehr sind innerhalb der Baugrenzen und auf den Verkehrsflächen Stellplätze vorhanden, weitere können dort eingerichtet werden.

7.2. Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die unmittelbar am Plangebiet vorhandene Trinkwasserversorgungsleitung DN 65 von Serrahn nach Linstow. Der Wasser- und Abwasserzweckverband Güstrow-Bützow-Sternberg teilt mit Schreiben vom 04.03.2011 mit, dass diese Leitung nach Ansicht des Verbandes auch für die Erweiterung der Hotelanlage um 2 Baufelder ausreichend ist.

Im Plangebiet befinden sich Leitungen des Verbandes. Vor der Durchführung von Erdarbeiten im Plangebiet, insbesondere in der Nähe der Kreisstraße und der Waldstücke an der Kreisstraße, ist der Wasser- und Abwasserzweckverband zu konsultieren. Die Leitungen sind in der Planzeichnung nicht dargestellt.

7.3. Löschwasser

Die Entfernung zwischen dem Baufeld Klubhaus und dem Serrahner See beträgt ca. 300 m. Die Löschwasserversorgung wird somit durch den Serrahner See gesichert. Für den Hotelbereich kann Löschwasser aus dem vorhandenen Teich entnommen werden. Weiterhin kann das Trinkwassernetz für die Löschwasserversorgung genutzt werden.

7.4. Beregnungswasser

Zur Beregnung der Grünflächen des Golfplatzes wurde mit Datum vom 23.06.2004 vom StAUN Rostock eine wasserrechtliche Erlaubnis erteilt. Damit dürfen in den Monaten April bis Oktober aus dem Serrahner See max. 65 cbm Wasser pro Tag bzw. 13.000 cbm jährlich entnommen werden. Die Beregnungsanlage wurde bereits vor einigen Jahren in Betrieb genommen.

7.5. Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an die im Plangebiet liegende Schmutzwasser-Druckrohrleitung PE-HD 200x18,2. Bei einer Mehreinleitung ist die Größe der Druckentwässerungsanlage nach Ansicht des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Güstrow-Bützow-Sternberg zu prüfen.

Im Plangebiet befinden sich Leitungen des Verbandes. Vor der Durchführung von Erdarbeiten im Plangebiet, insbesondere in der Nähe der Kreisstraße und der Waldstücke an der Kreisstraße, ist der Wasser- und Abwasserzweckverband zu konsultieren. Die Leitungen sind in der Planzeichnung nicht dargestellt.

7.6. Niederschlagswasser

Im Bereich des Plangebiets wird keine Regenkanalisation vorgehalten oder geplant. Das auf dem Golfplatz anfallende Niederschlagswasser wird teilweise im neuen Kleingewässer gesammelt. Überschüssiges Niederschlagswasser wird der Versickerung zugeführt.

Auf Grundlage des Landeswassergesetzes § 32 (4) wird durch diese B-Plan-Satzung in TF 4.4. geregelt, daß das anfallende Niederschlagswasser der Dach- und Verkehrsflächen auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, erlaubnisfrei versickert wird. Eine Verunreinigung des Grundwassers ist nicht zu befürchten, sonstige Belange stehen dem nicht entgegen.

7.7. Elektroenergie

Die Versorgung mit Elektroenergie wird durch das vorhandene Netz der WEMAG AG gewährleistet.

Durch die Planung wird kein wesentlicher zusätzlicher Energiebedarf verursacht.

Im Plangebiet befinden sich Kabel und Freileitungen der WEMAG Netz GmbH. Vor der Durchführung von Erdarbeiten im Plangebiet, insbesondere in der Nähe der Kreisstraße und der Waldstücke an der Kreisstraße, ist die WEMAG Netz GmbH zu konsultieren. Die Kabel und Freileitungen sind in der Planzeichnung nicht vollständig dargestellt.

7.8. Gasversorgung

Im Plangebiet verläuft die Hochdruckgasleitung (3 bar) der E.ON Hanse AG von Krakow am See über Serrahn zum Ferienpark Linstow. Die Ortslage Serrahn wird dadurch auch mit Erdgas versorgt. Auf Antrag kann nach Auskunft der E.ON Hanse AG auch der Bereich des Landhauses Serrahn und des Plangebiets mit Erdgas versorgt werden.

Im Plangebiet befinden sich Leitungen der E.ON Hanse AG. Vor der Durchführung von Erdarbeiten im Plangebiet, insbesondere in der Nähe der Kreisstraße und der Waldstücke an der Kreisstraße, ist die E.ON Hanse AG zu konsultieren.

7.9. Telekommunikationslinien

Im Plangebiet befinden sich zahlreiche Telekommunikationsanlagen (Freileitung und Kabel) der Telekom. Vor der Durchführung von Erdarbeiten im Plangebiet, insbesondere in der Nähe der Kreisstraße und der Waldstücke an der Kreisstraße, ist die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH zu konsultieren.

Die Telekommunikationsanlagen sind in der Planzeichnung nicht vollständig dargestellt.

7.10. Abfallentsorgung

Der im Plangebiet anfallende Hausmüll, hausmüllähnlicher Gewerbeabfall sowie die Erfassung kompostierbarer Abfälle sind dem Landkreis Güstrow als entsorgungspflichtige Körperschaft zu überlassen.



8. Umweltbericht

Der Vorentwurf des B-Plans wurde den Behörden bereits mit Schreiben vom 29.01.2001 und 11.02.2011 übergeben, die daraus resultierenden Stellungnahmen wurden unter Beachtung aktueller Abstimmungen und Änderungen bei Erarbeitung des Umweltberichts weitestgehend beachtet.

8.1. Einleitung

8.1.a) Ziele der Planung und Bedarf an Grund und Boden

Die Ziele des B-Plans sind unter 3. beschrieben. Zur Erreichung der Planziele werden eine Grünfläche und 2 kleine Bauflächen mit Angaben zum Maß der baulichen Nutzung ausgewiesen. Weiterhin wurde das Plangebiet südöstlich der Kreisstraße im Hotelbereich erweitert. Hier wurden zwei Bauflächen zur Erweiterung der Hotel- und Gastronomiekapazität neu ausgewiesen und die bestehenden Gebäude ebenfalls durch Bauflächen gesichert.

Eingriffe erfolgen durch folgende Maßnahmen:

- Erweiterung des Golfplatzteiles nordwestlich der Kreisstraße von 9 auf 12 Golfbahnen
- Bau eines Klubhauses
- Bau eines Parkplatzes
- Bau einer Schutzhütte
- Neuanpflanzung von Gehölzen (Rough's)
- Errichtung von baulichen Anlagen im Hotelbereich

Eine Bodenversiegelung im Golfplatzbereich wird äußerst gering gehalten. Durch die intensive Pflege der für den Golfsport vorgesehenen Grünflächen ist eine Beeinträchtigung des Naturhaushalts nicht zu vermeiden.

8.1.b) Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den B-Plan von Bedeutung sind und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung des B-Plans

Verträglichkeit mit Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäischen Vogelschutzgebieten

FFH-Gebiet „Nebeltal mit Zuflüssen, verbundenen Seen und angrenzenden Wäldern“
DE 2239-301

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zum o.g. FFH-Gebiet.

In der Anlage -B-Plan Nr. 3 „Golfplatzenerweiterung Serrahn“, FFH-Vorprüfung- erarbeitet von Institut biota, Bützow mit Datum vom 08.07.2011 wird als Fazit folgendes festgestellt:

Bei Umsetzung des Projektes „könnte es bauzeitlich zu Beeinträchtigungen der Arten Laubfrosch und Kleiner Wasserfrosch kommen. Deshalb wurden basierend auf den Aussagen von Fachgutachtern Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erarbeitet, um Störeffekte zu vermeiden bzw. auf ein nicht mehr als erheblich einzustufendes

Minimum zu reduzieren. Diese Maßnahmen“ bestehen in der Festlegung der Bauzeit zwischen Oktober und März.

„Bei Umsetzung dieser Maßnahme können Beeinträchtigungen des Schutzgebiets bezüglich der für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile ausgeschlossen werden. Temporäre Störungen einzelner Arten und Biotop sind nicht völlig zu vermeiden. Diese verbleibenden Beeinträchtigungen sind nicht mehr als erheblich oder nachhaltig einzuschätzen.

Eine separate FFH-Prüfung kann entfallen.“

Die zulässige Bauzeit für die Erweiterung des Golfplatzes sollte unter Beachtung der weiteren zeitlichen Vorgaben Bestandteil der Baugenehmigung für die Golfplatzenerweiterung werden.

Somit ist das geplante Vorhaben bei Beachtung der Maßnahme zur Bauzeit umsetzbar.

EU-Vogelschutzgebiet DE 2339-401 und SPA 55

Das Plangebiet liegt am Rand des SPA-Gebietes 55 (DE 2339-402 – Nossentiner/Schwinzer Heide). Im westlichen Teil des Plangebiets soll der Golfplatz in das SPA-Gebiet hinein erweitert werden. Dazu wurde eine SPA-Vorprüfung durchgeführt, diese ist als Anlage -B-Plan Nr. 3 „Golfplatzenerweiterung Serrahn“, SPA-Vorprüfung-, erarbeitet von Institut biota, Bützow mit Datum vom 11.07.2011 Bestandteil des Umweltberichts. Im Fazit der SPA-Vorprüfung wird folgendes festgestellt:

„Die für den Baubereich relevanten Arten und Erhaltungsziele wurden separat diskutiert und hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen bewertet. Danach können für fünf Vogelarten (Blässhuhn, Haubentaucher, Kiebitz, Lachmöwe, Rohrdommel) geringe bauzeitliche Störeffekte nicht ausgeschlossen werden. Diese stellen bei Umsetzung der Minimierungsmaßnahmen aber keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung der Arten dar. Als Minimierungsmaßnahme muss die Durchführung der Baumaßnahmen außerhalb der Balz- und Brutzeiten potentiell betroffener Arten erfolgen, d.h. im August bis Januar.

Durch den kontinuierlichen Betrieb des Golfplatzes kann es im Bereich des strukturreicheren Ufersaums potentiell zu stärkeren Geräuschbelastungen kommen, bei denen jedoch von keiner erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung der Arten auszugehen ist. Als Minimierungsmaßnahme ist zu verhindern, dass der strukturreiche Ufersaum im Rahmen des Golfbetriebes betreten wird.

Bei Umsetzung dieser Minimierungsmaßnahmen können Beeinträchtigungen von Erhaltungszielen des SPA-Gebietes ausgeschlossen werden. Eine separate SPA-Prüfung kann damit entfallen.“

Die zulässige Bauzeit für die Erweiterung des Golfplatzes sollte unter Beachtung der weiteren zeitlichen Vorgaben Bestandteil der Baugenehmigung für die Golfplatzenerweiterung werden.

Die Grenze des Golfplatzes in Richtung des Ufersaums wird durch Pflanzung von 12 Eichen dauerhaft gekennzeichnet. Eine weitergehende Einzäunung ist wegen der Störung des Landschaftsbilds nicht vorgesehen. Der Golfplatz wird sowieso nur von der begrenzten Anzahl der Golfspieler betreten. Die Golfspieler bewegen sich auf und zwischen den Spielbahnen. Ein Betreten des Ufersaums wird schon durch den

Pflegezustand dieser Flächen, die nur einmal jährlich gemäht werden sollen, unterbunden. In der Driving Range werden die ufernahen Bereiche von den Golfspielern sowieso nicht betreten. Die Golfbälle werden von den an der Kreisstraße gelegenen Abschlagplätzen in die Wiese geschlagen. Mitarbeiter des Golfplatzes sammeln dann die Bälle wieder ein. Im Übrigen wurden die Flächen des Golfplatzes einschließlich des Ufersaums noch vor wenigen Jahren intensiv landwirtschaftlich genutzt und bearbeitet.

Somit ist das geplante Vorhaben bei Beachtung der vorgeschlagenen Maßnahmen umsetzbar.

Geschützte Teile von Natur und Landschaft nach § 21 Landesnaturschutzgesetz

Vom Plangebiet wird nur ein Schutzgebiet nach § 21 Landesnaturschutzgesetz (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturparke, Naturdenkmale oder geschützte Landschaftsbestandteile) berührt.

Randbereiche des Plangebiets befinden sich innerhalb des LSG's „Krakower Seenlandschaft“. Die Grenzen des LSG's wurden mit der 2. Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Krakower Seenlandschaft“ vom 15.04.2004 neu festgesetzt, die gegenwärtige Grenze ist in der Planzeichnung mit der

Signatur  gekennzeichnet.

Gegenwärtig befindet sich die 3. Änderungsverordnung zum LSG in Aufstellung. Ziel der 3. Änderung ist die Ausgrenzung der für den Golfplatz geplanten Flächen. Die neue

Grenze ist in der Planzeichnung mit  markiert. In der Natur soll die neue LSG-

Grenze durch markante Solitärbäume dauerhaft gekennzeichnet werden. Dazu ist die Anpflanzung von 12 Eichen entsprechend TF 4.2 vorgesehen. Zwischen Driving Range und Serrahner See soll die Sicht auf den See nicht behindert werden. Hier erfolgt anstelle der Baumpflanzung die Aufschüttung eines kleinen Erdwalls von ca. 50 cm Höhe. Der Erdwall soll mit Rasen begrünt werden.

Geschützte Biotope und Geotope nach § 20 Landesnaturschutzgesetz

Innerhalb des Plangebiets befinden sich insbesondere in der Uferzone mehrere gesetzlich geschützte Biotope. Die darstellbaren Biotope wurden in der Planzeichnung mit T-Linien gekennzeichnet.

Gewässerschutzstreifen nach § 19 Landesnaturschutzgesetz

Der Gewässerschutzstreifen hat eine Breite von 100 m ausgehend von der Mittelwasserlinie. Zur Definition der Mittelwasserlinie im Bereich des B-Plans fand ein Ortstermin mit dem StAUN Rostock statt. In dem daraus resultierenden Ergebnisprotokoll zum Ortstermin vom 22.05.2003 wird folgendes festgestellt:

„Es existiert für den Bereich eine vermarktete Katastergrenze. ... Die Katastergrenze ist die Uferlinie.

Entgegen der ursprünglichen Annahme gibt es keine Uferkante. Eine Abgrenzung zwischen Erlenbruch und See ist nicht erkennbar. Das Schilfröhricht geht allmählich in den Erlenbruch über, so dass dieser dauerhaft mit dem See verbunden ist. ...

Die Katastergrenze entspricht am Standort in etwa der Mittelwasserlinie (überstauter Bereich des Erlenbruchs bei Normalstau) und sollte unter Berücksichtigung der o.g. Zusammenhänge auch aus Praktikabilitätsgründen als Bezug zur Festlegung des naturschutzrechtlichen Gewässerschutzstreifens herangezogen werden.“

8.2. Artenschutzrechtliche Auswirkungen

Nach Bundesnaturschutzgesetz ist die Prüfung artenschutzrechtlicher Belange in der Bauleitplanung vorgesehen. Diese Prüfung wurde in der Anlage -B-Plan Nr. 3 „Golfplatzweiterung Serrahn“, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung- erarbeitet von Institut biota, Bützow, datiert vom 28.07.2011 vorgenommen. In der dort enthaltenen zusammenfassenden Darstellung wird folgendes festgestellt:

- Für Säugetiere und Reptilien sind keine Maßnahmen notwendig. Der aktuelle Erhaltungszustand der Arten wird durch die Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt.
- Zum Schutz der Amphibien wird eine Bauzeit für die Golfplatzweiterung von Oktober bis März als zulässig erachtet.
- Zum Schutz der Vögel wird eine Bauzeit für die Golfplatzweiterung von August bis Dezember als zulässig erachtet.
- Zusammenfassend verbleibt eine mögliche Bauzeit von Oktober bis Dezember.

„Nachteilige Auswirkungen der Planung auf den vor Ort nachgewiesenen ausgebildeten Artenbestand, insbesondere Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG, sind nach aktuellem Kenntnisstand zusammenfassend nicht zu erwarten.“

Die zulässige Bauzeit für die Erweiterung des Golfplatzes sollte unter Beachtung der weiteren zeitlichen Vorgaben Bestandteil der Baugenehmigung für die Golfplatzweiterung werden.

Somit ist das geplante Vorhaben bei Beachtung der vorgeschlagenen Maßnahmen umsetzbar.

8.3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

8.3.a) Bestandsaufnahme der Gebiete, die voraussichtlich beeinflusst werden

Schutzgut Mensch

Das Plangebiet wird für Erholungszwecke der einheimischen Bevölkerung und der Touristen gesichert.

Von den Auswirkungen dieses Bebauungsplans werden Menschen außerhalb des Plangebiets nicht wesentlich und nachhaltig betroffen. Es wird hin und wieder Lärm infolge der Pflegemaschinen aus dem Plangebiet wahrnehmbar sein. Wesentliche schädliche Auswirkungen sind daraus nicht zu erkennen.

Es sind keine gravierenden Auswirkungen auf den Menschen zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Baulichen Erweiterungen werden nur in sehr engem Rahmen vorbereitet. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen wurden in den Anlagen zum B-Plan gründlich untersucht. Unter Beachtung der vorgeschlagenen Maßnahmen wird die Umsetzung des Vorhabens von den Fachgutachtern als verträglich eingeschätzt. Für die Eingriffe in den Naturhaushalt wird ein Ausgleich durch Pflanzungen und Extensivierung geschaffen.

Schutzgut Boden

Eine Versiegelung des Bodens erfolgt nur auf den ausgewiesenen neuen Bauflächen. Bei Festsetzung der neuen Baufelder im Hotelbereich wurden Flächen in Anspruch genommen, die bereits zu großen Teilen versiegelt sind. Im Bereich des Baufeldes Hotel 2 befinden sich gegenwärtig ein Schwimmbecken und eine mit Kunstrasen belegte Übungsfläche für Golfspieler. Das Baufeld Hotel 4 wurde komplett auf einem Tennisplatz angeordnet.

Die Ackerfläche des Golfplatzes war auch früher durch menschliche Einflüsse geprägt. Der Forderung des § 1a des BauGB nach sparsamem und schonendem Umgang mit Grund und Boden wird durch detaillierte Festsetzung von Bauflächen und Baugrenzen erfüllt.

Schutzgut Wasser

Der Serrahner See gehört zum Krakower See und ist gem. Anhang 1 zu § 48 LWaG ein Gewässer I. Ordnung und befindet sich gem. § 108 LWaG in der Zuständigkeit des StALU MM Rostock.

Weiterhin ist er ein nach EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) berichtspflichtiges Gewässer. Der Krakower See wurde in diesem Zusammenhang in den „guten Zustand“ eingestuft. Eine Ausnahme bildet jedoch der Serrahner See, dessen Qualität deutlich schlechter ist. Der Serrahner See ist flach und ungeschichtet, damit stark eutrophierungsanfällig. Die Klassifizierung ergab einen Trophieindex von 3,54. Der Serrahner See ist als polytroph (p1) zu klassifizieren und damit drei Güteklassen schlechter bewertet als der Krakower Untersee. Für den Krakower See besteht ein hoher Schutzbedarf. Das Verschlechterungsverbot gem. § 27 Abs. 1 Nr. 1 WHG ist einzuhalten. Gleichzeitig gilt für den Serrahner See das Verbesserungsgebot auf Grundlage des § 27 Abs. 1 Nr. 2 WHG.

Der B-Plan schafft Grundlagen zur Erweiterung des Golfplatzes in Richtung des Serrahner Sees. Wesentliche Voraussetzung für diese Erweiterung ist die Veränderung der Grenze des LSG's „Krakower Seenlandschaft“. Dazu findet, wie schon beschrieben, gegenwärtig ein Ausgrenzungsverfahren statt. Die neue Grenzlinie des LSG's wurde so wie in der Planzeichnung dargestellt von der unteren Naturschutzbehörde in Abstimmung mit dem Golfplatzbetreiber in das Ausgrenzungsverfahren aufgenommen. Mit dieser neuen Grenzlinie wird grundsätzlich ein Gewässerrandstreifen von 30 m Breite gesichert.

Die natürlichen Uferstrukturen werden durch den B-Plan nicht verändert sondern ausgewiesen und somit geschützt.

Zur Bewirtschaftung des Sportrasens des Golfplatzes gehören Bewässerung, Düngung und Mahd. Dies wird in den einzelnen Bereichen mit verschiedenen Nutzungsarten in unterschiedlicher Intensität durchgeführt.

Zur Ermittlung des gesamten Düngereintrags pro Flächeneinheit (ha) werden zunächst die Flächenanteile der einzelnen Nutzungsarten ermittelt. Die Gesamtfläche entspricht der Fläche des Golfplatzes im Plangebiet inklusive der nördlich gelegenen Erweiterungsflächen, jedoch ohne Driving Range.

Flächenanteile	Bestand + Erweiterung	
	qm	%
Abschläge	3.240	2,1%
Spielbahnen	55.199	35,7%
Grüns	3.758	2,4%
Restflächen ohne Düngung	92.483	59,8%
Gesamtfläche Golfplatz	154.680	100%

Nach Angaben des Betreibers werden die Spielflächen jährlich in mehreren Gaben gedüngt. Die genannten Mengenangaben werden in folgender Tabelle auf ein Hektar Vergleichsfläche hochgerechnet.

Düngereintrag je ha Gesamtfläche Stickstoff	<u>N in kg</u>	Anteil Nutzfläche an Gesamtfläche %	<u>N in kg</u>
	ha Nutzungsart		ha Gesamtfläche
Abschläge	120	2,1%	2,5
Spielbahnen	100	35,7%	35,7
Grüns	200	2,4%	4,8
			43,0

Düngereintrag je ha Gesamtfläche Phosphor	<u>P₂O₅ in kg</u>	Anteil Nutzfläche an Gesamtfläche %	<u>P₂O₅ in kg</u>
	ha Nutzungsart		ha Gesamtfläche
Abschläge	6	2,1%	0,13
Spielbahnen	5	35,7%	1,79
Grüns	10	2,4%	0,24
			2,2

Düngereintrag je ha Gesamtfläche Kali	<u>K₂O in kg/ha</u>	Anteil Nutzfläche an Gesamtfläche %	<u>K₂O in kg/ha</u>
	ha Nutzungsart		ha Gesamtfläche
Abschläge	12	2,1%	0,3
Spielbahnen	10	35,7%	3,57
Grüns	20	2,4%	0,48
			4,3

Im Bereich der Driving Range ist die Belastung des Rasens durch Golfspieler bzw. Mitarbeiter des Golfplatzes deutlich geringer. Dementsprechend erfolgen die Düngergaben noch geringfügiger als auf den Spielbahnen.

Zum Vorentwurf des B-Plans wurde bereits im September 2003 ein Grünordnungsplan vom Büro für Landschaftsarchitektur Lämmel aus Rostock erarbeitet. In diesem Grünordnungsplan wurden Angaben zur Düngung von Ackerflächen gemacht, die hier übernommen werden.

Ackerfrucht	N in kg/ha	P ₂ O ₅ in kg/ha	K ₂ O in kg/ha
Weizen	120-180	90-120	120-180
Mais	140-200	120-150	200-280
Zuckerrüben	140-200	120-150	200-300
Futtergräser	200-300	90-120	180-240
Als Ergänzung:			
Aufgebrachte Nährstoffmengen in M-V 1998	183	53	87
Durchschnittlicher Nährstoffentzug in M-V 1998	125	56	65

Nährstoffmengen in der Landwirtschaft (nach Schulz/Hardt 1996 und LMS Arbeitsbericht 1998)

Im Vergleich zur ehemaligen Nutzung des Plangebiets als Ackerfläche ergibt sich eine deutliche Reduzierung des Düngereintrags. Der aufgebrachte Dünger wird von den Pflanzen umgesetzt, Reste gelangen durch Niederschlag in tiefere Bodenschichten und ins Grundwasser. Durch die Topographie ist ein Düngertransport in Richtung Serrahner See grundsätzlich möglich. Bei den verhältnismäßig geringen Düngergaben im Vergleich zur Gesamtfläche erscheint ein Eintrag des überschüssigen Düngers in den See unwahrscheinlich. Zudem wird der Serrahner See durch eine ca. 30 m breite Pufferzone ohne Düngung vor Nährstoffeintrag geschützt. Die Bewirtschaftung der Ackerfläche erfolgte bis unmittelbar an den Ufergehölzsaum und war somit eine weitaus größere Gefährdung für den Serrahner See.

Ungewünschte Unkräuter werden auf den Spielbahnen nur gezielt mit biologisch abbaubaren Pflanzenschutzmitteln bekämpft. Ein flächiger Einsatz dieser Mittel erfolgt nicht.

Entsprechend § 27 WHG kann festgestellt werden, dass durch die Umsetzung der Planung Grundlagen zum Erreichen eines guten ökologischen und eines guten chemischen Zustandes des Serrahner Sees geschaffen wurden. Im Vergleich zur Nutzung des Plangebiets als Ackerfläche ist eine Verbesserung des Zustands gewährleistet.

Textliche Festsetzungen des B-Plans (Versickerung von Niederschlagswasser) dienen dem weitgehenden Erhalt des Wasserkreislaufs und somit ebenfalls der Eingriffsminimierung.

Durch den bereits realisierten Anschluss der Hotelanlage an die zentrale Kläranlage Charlottenthal konnte der mögliche Schadstoffeintrag der Kleinkläranlage unterbunden werden.

Schutzgut Luft

Durch die neue Nutzung wird die Qualität der Luft nicht verändert.

Schutzgut Klima

Der Raum um Krakow am See gehört großklimatisch betrachtet zum Mecklenburgisch-Brandenburgischen Übergangsklima.

Der Norden Deutschlands gehört zum Übergangsgebiet vom maritimen Klima Westeuropas zum kontinentalen Klima Osteuropas. Er unterliegt dem häufigen Wechsel zwischen maritimen und kontinentalen Einflüssen. Daraus ergibt sich ein wechselhaftes Witterungsgepräge, bei dem die maritimen Komponenten gegenüber den kontinentalen überwiegen.

Aufgrund seiner Lage im Binnentiefeland weist der Raum Krakow am See im Vergleich zum Küstengebiet einen etwas stärker ausgeprägten Gang der Lufttemperatur, etwas geringere Bewölkung (besonders in den Wintermonaten) und im Mittel eine etwas niedrigere Luftfeuchte auf.

Für das Lokalklima können zusätzlich die Höhenlage über dem Meeresspiegel und die Geländeform eine Rolle spielen.

Eine Beeinflussung des Klimas erfolgt durch die neue Nutzung nicht.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird durch die Serrahner und Krakower Seen, die Ufer- und Feldgehölze sowie durch die kuppige Topografie geprägt.

Die neue Nutzung ändert das Landschaftsbild nicht, das Landschaftsbild wird somit erhalten.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter und sonstige Sachgüter werden durch die geplante Bebauung nicht berührt. Die Bodendenkmale werden nicht beeinträchtigt.

8.3.b) Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die neue Nutzung verändert wenig am Umweltzustand im Plangebiet. Durch die Überplanung wird der weit überwiegende Teil des Bodens als Grünfläche gesichert.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung und Rückbau des vorhandenen Golfplatzes ist wieder eine Nutzung als Ackerfläche wahrscheinlich.

8.3.c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Durch Baugrenzen und Festsetzung von Maßen für die bauliche Nutzung werden Eingriffe minimiert.

Der Eingriffsraum liegt vornehmlich auf einer ehemaligen Ackerfläche zwischen dem „Landhaus am Serrahner See“, dem Fischerberg und dem Serrahner See. An den bestehenden Gehölzstrukturen und an der Ufervegetation erfolgt kein direkter Eingriff.

Die durch den Bau und Betrieb der o.g. Maßnahmen entstehenden Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wurden vom Institut biota aus Bützow untersucht und bilanziert. Daraus resultieren die Textlichen Festsetzungen 3. bis 5.

In der TF 4.2 wird die Pflanzung von 12 Eichen vorgeschrieben. In älteren Planfassungen war auch zwischen Driving Range und Serrahner See die Pflanzung von Eichen zur Markierung der Golfplatzgrenze vorgesehen. Diese Pflanzung würde bei Wachstum der Bäume die vorhandenen Sichtbeziehungen zwischen der Kreisstraße und dem Serrahner See stören, deshalb werden diese 7 Eichen im mittleren Bereich des Plangebiets in den Greens angeordnet.

Bei Beachtung und Realisierung der Textlichen Festsetzungen kann der Eingriff als ausgeglichen betrachtet werden.

Mit Ausnahme der Pflanzung des Feldgehölzes auf dem Flurstück 41/3 (TF 4.1 2. Absatz) werden alle Pflanzungen dem Eingriff Golfplatz zugeordnet. Die Pflanzung auf 41/3 entspricht in etwa dem Eingriffspotential, das durch die Bebauung der Baufelder Hotel 2 und 4 verursacht wird. Diese Kompensationsmaßnahme wird deshalb der Realisierung der Baumöglichkeiten auf den Baufeldern Hotel 2 und 4 zugeordnet und ist in der auf die Bebauung dieser Baufelder folgenden Pflanzperiode zu realisieren.

Für die nach TF 4.3 vorgesehene Aufforstung ist ein Erstaufforstungsantrag an das Forstamt Güstrow zu stellen.

Zur Absicherung der Kompensationsmaßnahmen, die außerhalb des Plangebiets realisiert werden sollen, wird ein Vertrag zwischen Gemeinde und Bauherr der Golfplatzweiterung abgeschlossen.

Aus den weiteren Prüfungen bezüglich der Betroffenheit des FFH-Gebiets, des SPA-Gebiets und des speziellen Artenschutzes ergab sich ein Maßnahmevorschlag, der als Textliche Festsetzung zur Kennzeichnung der Grenze des Golfplatzes in die Satzung übernommen wurde. Die vorgeschlagene Bauzeitenregelung für die Erweiterung des Golfplatzes sollte Bestandteil der Baugenehmigung für die Golfplatzweiterung werden. Die Bauzeit kann dabei entsprechend der konkreten Situation im beabsichtigten Jahr der Bauausführung auch abweichend von den o.g. Bauzeitfenstern festgelegt werden. Bei kühlen Wetterlagen Ende des Sommers bzw. zu Beginn des Herbstes können die Wanderungen der Amphibien in die Winterquartiere früher abgeschlossen sein. Ein Indikator dafür kann der Vogelzug sein. Nach Prüfung dieses Sachverhalts könnten die Baumaßnahmen bereits früher im September beginnen. Zur Vergrößerung der Möglichkeiten der Bauausführung können auch die Wanderungskorridore der Amphibien

festgestellt werden und außerhalb dieser Wanderungskorridore bereits frühzeitiger Bautätigkeiten zugelassen werden.

8.3.d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Beachtung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans

Da im Wesentlichen eine Bestandssicherung und ein Ausbau des bereits vorhandenen Golfplatzes und der zugehörigen touristischen Einrichtungen erfolgen, werden Alternativen zu den genannten Nutzungen nicht untersucht.

8.4. Zusätzliche Angaben

8.4.a) Technische Verfahren der Umweltprüfung

siehe Anlagen

8.4.b) Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des B-Plans auf die Umwelt

Da bei der Realisierung des B-Plans keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt entstehen, sind keine besonderen Maßnahmen der Überwachung vorgesehen.

8.5 Zusammenfassung

Das Vorhaben dient der Sicherung und Entwicklung des touristischen Standorts Golfplatz Serrahn.

Unter Beachtung der naturschutzrechtlichen Belange entspricht das Vorhaben den Zielen der Raumordnung.

Das Vorhaben wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

In Abwägung der Belange des Naturschutzes und des Tourismus entscheidet sich die Gemeinde an dieser Stelle für den Tourismus und somit für die Erweiterung des Golfplatzes und der dazugehörigen Hotelanlage entsprechend der vorliegenden Bauleitplanung.

9. Literatur

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Änderung vom 21.12.2006
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23.02.2010
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) vom 31. Juli 2009, zuletzt geändert am 11. August 2010
- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Landesverordnung vom 30.05.2005
- Regionales Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock in der Fassung der Landesverordnung vom 18.10.1994
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR) in der Fassung des Entwurfs vom 25.11.2010

Kuchelmiß,^{07.11.}..... 2012



.....
Hildebrandt, Bürgermeister

