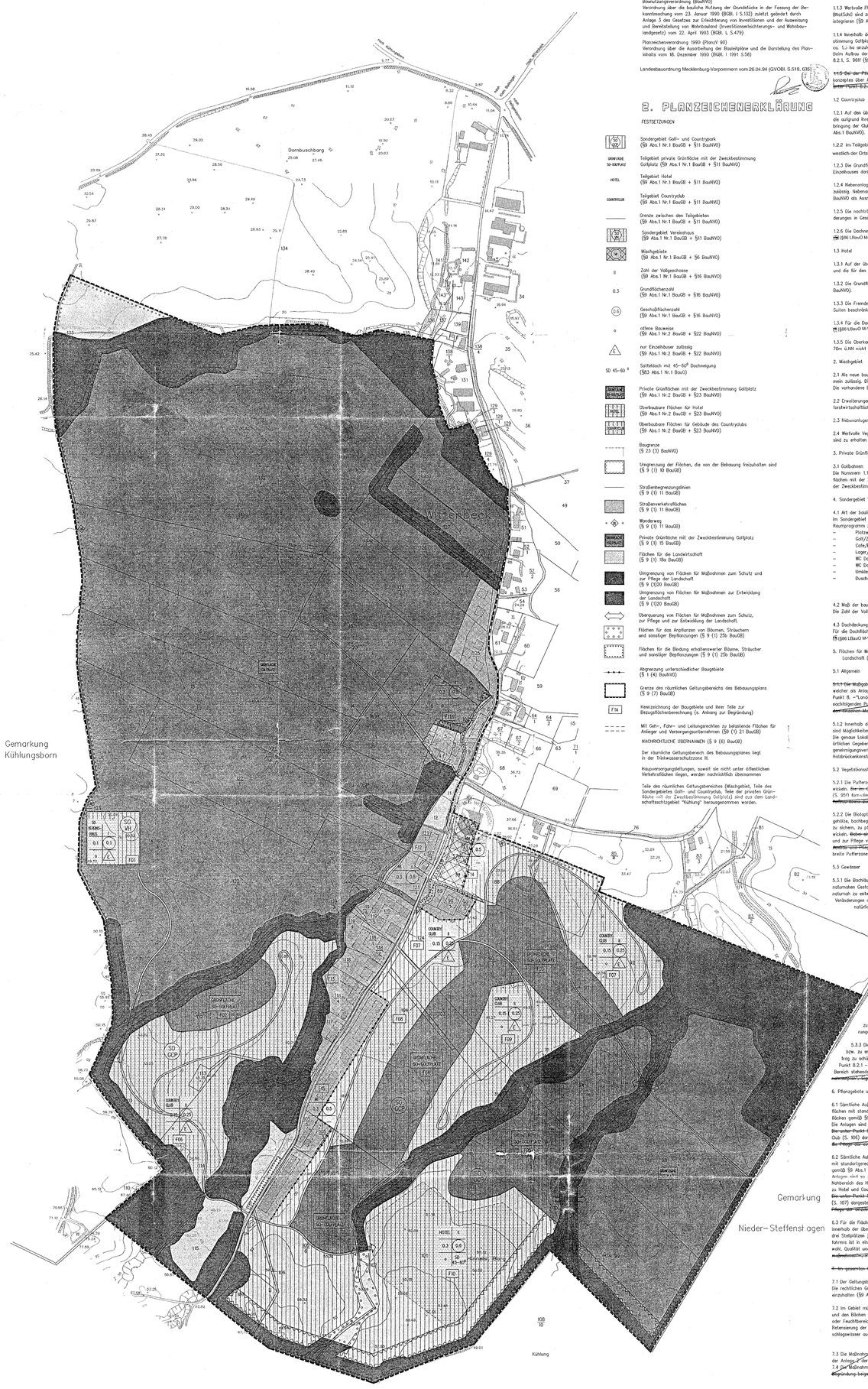
BEBAUUNGSPLAN NR. 3
GOLF- UND COUNTRYPARK
WITTENBECK



4. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN M. 1 : 2500

SATZUNG

der Gemeinde Wittenbeck über den Bebauungsplan Nr. 3 für das Gebiet Golf- und Countrypark Wittenbeck

Aufgrund des §10 BauGB in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253) zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466) sowie nach §84 der Landesbauordnung M.-V. (GVOBl. M-V vom 26.04.94 (GVOBl. S.518, 635) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung am 09.07.96 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 für das Gebiet Golf- und Countrypark bestehend aus der Planzeichnung, dem Text und dem Grünordnungsplan erlassen.

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S.2253) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I, S.466).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132) zuletzt geändert durch Anlage 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I, S.479)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S.58)

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26.04.94 (GVOBl. S.518, 635)

2. PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

- SO — Sondergebiet Golf- und Countrypark (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB + §11 BauNVO)
- GRÜNFLÄCHE SO-GOLFPLATZ — Teilgebiet private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Golfplatz (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB + §11 BauNVO)
- HOTEL — Teilgebiet Hotel (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB + §11 BauNVO)
- COUNTRYCLUB — Teilgebiet Countryclub (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB + §11 BauNVO)
- Grenze zwischen den Teilgebieten (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB + §11 BauNVO)
- SO VH — Sondergebiet Vereinshaus (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB + §11 BauNVO)
- Mischgebiete (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB + §6 BauNVO)
- II — Zahl der Vollgeschosse (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB + §16 BauNVO)
- 0.3 — Grundflächenzahl (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB + §16 BauNVO)
- (0.6) — Geschoßflächenzahl (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB + §16 BauNVO)
- o — offene Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB + §22 BauNVO)
- E — nur Einzelhäuser zulässig (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB + §22 BauNVO)
- SD 45-60° — Satteldach mit 45-60° Dachneigung (§83 Abs.1 Nr.1 BauO)
- PRIVATE GRÜNFLÄCHE SO-GOLFPLATZ — Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Golfplatz (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB + §23 BauNVO)
- Überbaubare Flächen für Hotel (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB + §23 BauNVO)
- Überbaubare Flächen für Gebäude des Countryclubs (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB + §23 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinien (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Wanderweg (§ 9 (1) 11 BauGB)
- PRIVATE GRÜNFLÄCHE SO-GOLFPLATZ — Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Golfplatz (§ 9 (1) 15 BauGB)
- Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 (1) 18a BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft (§ 9 (1)20 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1)20 BauGB)
- Überquerung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft.
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)
- Flächen für die Bindung erhaltenswerter Bäume, Sträucher und sonstiger Bepflanzungen (§ 9 (1) 25b BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete (§ 1 (4) BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
- F14 — Kennzeichnung der Baugebiete und ihrer Teile zur Bezugsflächenberechnung (s. Anhang zur Begründung)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen für Anlieger und Versorgungsunternehmen (§9 (1) 21 BauGB)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 (6) BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Trinkwasserschutzzone III.

Hauptversorgungsleitungen, soweit sie nicht unter öffentlichen Verkehrsflächen liegen, werden nachrichtlich übernommen

Teile des räumlichen Geltungsbereiches (Mischgebiet, Teile des Sondergebietes Golf- und Countrycluh, Teile der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Golfplatz) sind aus dem Landschaftsschutzgebiet "Kühlung" herausgenommen worden.

3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. SO Golf- und Countryplatz

1.1 Golfbahnen

1.1.1 Geländemodellierungen sind auf die golftechnischen Maßnahmen (Greens, Tees, Bunker, Wasserflächen und Fairways) und die Anlage von Stillgewässern zu beschränken und dürfen das spielsportlich erforderliche Maß nicht überschreiten (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB).

1.1.2 Die innerhalb des Teilgebietes Golfplatz liegenden Flächen, die nicht von den golftechnischen Anlagen in Anspruch genommen werden (incl. Semirough), sind so zu entwickeln, daß der Charakter einer offenen Feldlandschaft entsteht. Hierfür sind Wiesen und Gehölzstrukturen im Verhältnis 90% zu 10% anzulegen. Abweichungen des Mengenverhältnisses von 10% sind zulässig. Bei der Bepflanzung mit Gehölzen ist die Bespielbarkeit der einzelnen Golfbahnen zu gewährleisten. Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Nachweis in Form eines Pflanzplanes zu führen, der die einzelnen Strukturen flächenmäßig definiert und genau lokalisiert. ~~Die im Grünordnungsplan unter Punkt 8.1.2 (S. 103 ff) formulierten Maßnahmen über Anlage und Pflege der festgelegten Biotoptypen sind verbindlich (§9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB)~~

1.1.3 Wertvolle Flächen und Vegetationsstrukturen nach §2 NatSchG-MV und §20a BNatSchG sind zu schützen, zu pflegen und in die Wiesen- und Gehölzstrukturen zu integrieren (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB).

1.1.4 Innerhalb des Teilgebietes Golfplatz und der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Golfplatz sind mehrere Stillgewässer in einer Größenordnung von insgesamt ca. 1.1 ha anzulegen und naturnah zu entwickeln.
Beim Aufbau der Umflutanlagen gelten die Maßgaben des Grünordnungskonzeptes, Punkt 8.2.1, S. 9611 (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB).

~~1.1.5 Bei der Pflege der Golfbahnen sind die Maßgaben des landespflegerischen Zielvorgabe-Konzeptes über Anlage, Pflege, Wald- und Gehölze der einzelnen Spielelemente, die unter Punkt 8.3.3 (S. 999) dargestellt sind, als verbindlich zu betrachten.~~

1.2 Countryclub

1.2.1 Auf den überbaubaren Flächen für den Countryclub sind bauliche Anlagen zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung der Unterbringung der Clubmitglieder, anderer Golfspieler und Erholungsuchenden dienen (§11 Abs.1 BauNVO).

1.2.2 Im Teilgebiet Countryclub sind max. 180 Wohneinheiten, davon 40 Wohneinheiten westlich der Ortslage zulässig (§11 Abs.1 BauNVO).

1.2.3 Die Grundfläche der unterhalb der Geländeoberfläche befindlichen Geschosse eines Einzelhauses darf 75m² nicht überschreiten (§16 Abs.5 BauNVO).

1.2.4 Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs.1 BauNVO sind im Teilgebiet Countryclub nicht zulässig. Nebenanlagen für die technische Ver- und Entsorgung sind nach §14 Abs.2 BauNVO als Ausnahmen zulässig.

1.2.5 Die nachträgliche Einrichtung von Aufenthaltsräumen oder andere bauliche Veränderungen in Geschossen, die nicht Vollgeschosse sind, sind nicht zulässig.

1.2.6 Die Dachneigung der Countryclub-Häuser ist zwischen 15-25° Grad auszuführen ~~(§86 LBauO M-V)~~ ~~neu~~.

1.3 Hotel

1.3.1 Auf der überbaubaren Fläche für das Teilgebiet Hotel sind ausschließlich das Hotel und die für den Gastbetrieb erforderlichen baulichen Anlagen zulässig (§11 Abs.1 BauNVO).

1.3.2 Die Grundfläche der Hotelanlage ist auf max. 25.000m² beschränkt (§16 Abs.3 BauNVO).

1.3.3 Die Fremdenbeherbergungskapazität des Hotels ist auf max. 150 Zimmer und 25 Suiten beschränkt. (§11 Abs.1 BauNVO)

1.3.4 Für die Dachflächen des Hotels ist ausschließlich eine Bedachung mit Reet zulässig ~~(§86 LBauO M-V)~~ ~~neu~~.

1.3.5 Die Oberkante der baulichen Anlagen im Teilgebiet Hotel darf die Höhenlinie von 70m üNN nicht überschreiten (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §16 Abs.2 BauNVO).

2. Mischgebiet

2.1 Als neue bauliche Anlagen sind die Nr. 1, 3, 5 und 6 des §6 Abs.2 BauNVO allgemein zulässig. Die Nr. 2 und 4 können ausnahmsweise zugelassen werden.
Die vorhandene Bebauung genießt Bestandsschutz.

2.2 Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe im Mischgebiet sind allgemein zulässig (§1 Abs.10 BauNVO).

2.3 Nebenanlagen sind nur auf den überbaubaren Flächen zulässig (§14 Abs.1 BauNVO).

2.4 Wertvolle Vegetations- und Biotopstrukturen nach §2 NatSchG-MV und §20a BNatSchG sind zu erhalten und zu schützen.

3. Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Golfplatz

3.1 Golfbahnen
Die Nummern 1.1.1 bis 1.1.5 der textlichen Festsetzungen zu SO-Teilgebiet private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Golfplatz gelten auch auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Golfplatz.

4. Sondergebiet Vereinshaus

4.1 Art der baulichen Nutzung
Im Sondergebiet Vereinshaus ist ausschließlich eine bauliche Anlage mit folgendem Raumprogramm zulässig (§11 BauNVO):

–	Platzwart/Verwaltung	ca. 30m²
–	Golf/Zubehörläden	ca. 60m²
–	Cafe/Bistro	ca. 100m²
–	Lager/Küche	ca. 30m²
–	WC Damen und Herren (Gäste)	ca. 30m²
–	WC Damen und Herren (Personal)	ca. 15m²
–	Umkleiden (Damen und Herren)	ca. 80m²
–	Duschen, WC (Damen und Herren)	ca. 40m²
		ca. 385m²

4.2 Maß der baulichen Nutzung
Die Zahl der Vollgeschosse wird auf I beschränkt (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §16 BauNVO).

4.3 Dachdeckung
Für die Dachflächen des Vereinshauses ist ausschließlich eine Bedachung mit Reet zulässig ~~(§86 LBauO M-V)~~ ~~neu~~.

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

5.1 Allgemein

~~5.1.1 Die Maßgaben des landespflegerischen Zielkonzeptes (Teil des Grünordnungsplanes) welcher als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt ist, sind unter dem Punkt 8. "Landespflegerische Maßnahmen" (S. 9411) beschrieben werden, sind bei den nachfolgenden Punkten 5.1.2 bis 5.3.3 zu beachten. Die Anlage- und Pflegehinweise zu ~~entsprechenden Maßnahmenplänen sowie vorgegebene Materialien gelten dabei verbindlich.~~~~

5.1.2 Innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sind Möglichkeiten für die Überquerung vorzusehen.
Die genaue Lokalisation der Durchwegungs- und Durchfahrungsmöglichkeiten ist nach den örtlichen Gegebenheiten in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde im Baugenehmigungsverfahren festzulegen. Für die Überquerung sind ausschließlich aufgeständerte Holzbrückenkonstruktionen vorzusehen, die das betroffene Biotop weitbaulig überqueren.

5.2 Vegetationsstrukturen

5.2.1 Die Pufferzonen in 20 m Breite entlang des Waldrandes sind als Waldsaum zu entwickeln. ~~Für im Grünordnungsplan unter Punkt 8.1.4 "Maßnahmen zum Schutz des Waldes" (S. 9511) formulierten Maßgaben regeln zusätzlich die Ausführungsplanung der Arten, den Aufbau/Gestaltung der Pflege des Waldsaumes.~~

5.2.2 Die Biotoptypen Röhricht, Sumpf, Magerrasen/Trockenrasen/Staudenried, Soll, Feldgehölze, bachbegleitender Auenwald, Heckenstrukturen und Feuchtgrünland sind nachhaltig zu sichern, zu pflegen und ~~nach Maßgabe des landespflegerischen Zielkonzeptes~~ zu entwickeln. ~~Dabei sind die im Grünordnungsplan unter Punkt 8.1.2 "Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege vorhandener Vegetationsstrukturen" formulierten Maßgaben (S. 941) über Anlage und Pflege verbindlich zu beachten.~~ Zum Schutz dieser Biotope ist eine 10 m breite Pufferzone anzulegen.

5.3 Gewässer

5.3.1 Die Bachläufe mit Verlandungsbereichen und bachbegleitendem Auenwald sind in ihrer naturnahen Gestaltung beizubehalten und entsprechend zu pflegen, bzw. in Teilbereichen naturnah zu entwickeln bzw. anzulegen.
Veränderungen an Uferböschungen, Verschmutzungen und sonstige Beeinträchtigungen der natürlichen Gewässerläufe sind nicht zulässig. Zur Funktionserhaltung sind bestehende Beeinträchtigungen (Viehverritt, Fäkaleneintrag) zu beseitigen. ~~Dabei~~ bei sind die Maßgaben des landespflegerischen Zielkonzeptes unter Punkt 8.2.1 "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Gewässern", Bereich Bachläufe (S. 970) in Verbindung mit der Maßnahmenkarte, "Gewässermaßnahmenplan", Signet 9 des Grünordnungsplanes verbindlich zu berücksichtigen.

5.3.2. Die Gräben sind in ihrer Gestaltung beizubehalten. Veränderungen der Uferböschung, Verschmutzungen und sonstige Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Grabenräumungen bzw. die daraus resultierenden Entwässerungen der angrenzenden Feuchtbiotope sind zu vermeiden.

5.3.3 Die Gewässer (Stille, Teiche) sind als naturnahe Wasserflächen zu erhalten bzw. zu entwickeln und vor Beeinträchtigungen, Verunreinigungen und Schadstoffeintrag zu schützen. ~~Dabei sind die Maßgaben des landespflegerischen Zielkonzeptes unter~~ Punkt 8.2.1 - "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Gewässern", Bereich stehende Gewässer (S. 96) in Verbindung mit der Maßnahmenkarte "Gewässermaßnahmenplan, Signet 1 verbindlich zu berücksichtigen.

6. Pflanzgebote und -bindungen

6.1 Sämtliche Außenanlagen im Teilgebiet Countryclub sind gärtnerisch als dauerhafte Grünflächen mit standortgerechten, überwiegend einheimischen Gehölzpflanzungen und Wasserflächen gemäß §9 Abs.1 Nr.25a BauGB ~~in Verbindung mit §83 Abs.1 Nr.5 BauO~~ zu gestalten. Die Anlagen sind so zu entwickeln, daß der Charakter einer offenen Feldlandschaft entsteht. ~~Dazu unter Punkt 8.3.2 "Gestaltung- und Bepflanzungsmaßnahmen Golfplatz/Countryclub" (S. 106) dargestellten Maßgaben regeln verbindlich die Anlagenweise, den Aufbau und die Pflege der einzelnen Vegetationsstrukturen.~~

6.2 Sämtliche Außenanlagen im Teilgebiet Hotel sind gärtnerisch als dauerhafte Grünflächen mit standortgerechten, überwiegend einheimischen Gehölzpflanzungen und Wasserflächen gemäß §9 Abs.1 Nr.25a BauGB ~~in Verbindung mit §83 Abs.1 Nr.5 BauO~~ zu gestalten. Die Anlagen sind so zu entwickeln, daß der Charakter einer offenen Feldlandschaft entsteht. Im Nahbereich des Hotels und des Clubhauses (Hochgärten, Vorfahrten) und den Zufahrtswegen zu Hotel und Countryclub ist die Anlage von Ziergärten zulässig. Die Pflanzgebote entfalten ~~die unter Punkt 8.3.3 "Gestaltungs- und Bepflanzungsmaßnahmen - Teilbereich Hotel" (S. 107) dargestellten Maßgaben regeln verbindlich die Anlagenweise, den Aufbau und die Pflege der einzelnen Vegetationsstrukturen.~~

6.3 Für die Flächenansprüche mit überwiegen Park- und Stellplätzen sind Baumpflanzungen innerhalb der überbaubaren Flächen der Teilgebiete vorzusehen. Dabei ist für die Anlage von drei Stellplätzen jeweils ein Baum I. Ordnung zu pflanzen. Innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens ist in einem Pflanzplan der Nachweis über Baumpflanzungen zu führen. ~~Für Abstimmung~~ wahl, Qualität und Pflanzung gelten die unter Punkt 8.3.5 "Gestaltungs- und Bepflanzungsmaßnahmen Stellplätze" (S. 107) dargestellten Maßgaben des landespflegerischen Zielkonzeptes.

~~7. Im gesamten Geltungsbereich~~

7.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Trinkwasserschutzzone III. Die rechtlichen Grenzwerte hinsichtlich des Dünger- und Pflanzenschutzmittelgebrauches sind einzuhalten (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB).

7.2 Im Gebiet müssen sämtliche anfallenden Niederschlagswässer von Dachflächen gesammelt und den Bächen oder den Feuchtgebieten zugeführt werden. Dort, wo eine Einleitung in Bäche oder Feuchtbereiche nicht möglich ist, sind Versickerungsmulden einzupflanzen, die eine Retensierung der auftretenden Niederschlagsmengen ermöglichen. Im übrigen können Niederschlagswässer auch anderweitig auf dem Grundstück verbracht werden (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB).

7.3 Die Maßnahmen zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Wasserversorgung sind dem in der Anlage 2 der Begründung beigefügten Gutachten zu entnehmen.
7.4 Die Maßnahmen zur Sicherstellung der Erschließung sind dem in der Anlage 4 der ~~Begründung beigefügten Verkehrsgutachten zu entnehmen.~~

5. VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 29.07.93. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 09.09.93 bis zum 20.09.93 erfolgt.

Wittenbeck 14.05.1996 — Ort, Datum, Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246c Abs.1 Satz 1 Nr. 1 BauGB am 22.01.93, 29.10.92 und am ~~3.08.94~~ beteiligt worden.

Wittenbeck 14.05.1996 — Ort, Datum, Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 29.03.93 durchgeführt worden.

Wittenbeck 14.05.1996 — Ort, Datum, Bürgermeister

4. Die Gemeinde hat den Antrag auf Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet Kühlung gestellt. Die entsprechende Rechtsverordnung zur Änderung des Landschaftsschutzgebietes ist am 14.12.1995 in Kraft getreten.

Wittenbeck 14.05.1996 — Ort, Datum, Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Wittenbeck 14.05.1996 — Ort, Datum, Bürgermeister

6. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.08.93 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wittenbeck 14.05.1996 — Ort, Datum, Bürgermeister

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, sowie der Begründung und dem Grünordnungsplan haben in der Zeit vom ~~09.08.93 bis zum 27.09.93 und vom~~ 20.09.93 bis zum 9.10.93 im Amt Bad Doberan-Land und in der Gemeinde Wittenbeck während der Dienststunden nach §3 Abs.2 ~~und 3~~ BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, ~~an dem 13.08.93 und~~ vom 09.09.93 bis zum 21.10.93 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wittenbeck 14.05.1996 — Ort, Datum, Bürgermeister

8. Die Gemeinde hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist daraufhin geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, sowie der Begründung und dem Grünordnungsplan in der Zeit vom 24.12.93 bis zum 28.01.94 im Amt Bad Doberan-Land und in der Gemeinde Wittenbeck während der Dienststunden nach §3 Abs.2 und 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 16.12.93 bis zum ~~19.01.94~~ durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wittenbeck 14.05.1996 — Ort, Datum, Bürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand vom 22.12.92 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Bad Doberan, 29.01.1996 — Ort, Datum
Landkreis Bad Doberan, Vermessungsstelle, Katasteramt, Graf-Lippe-Straße 1, 18008 Rostock

10. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 09.07.96 ~~und 09.09.96~~ geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wittenbeck 14.05.1996 — Ort, Datum, Bürgermeister

11. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wurde am 09.07.96 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. ~~Hierüber wurde Beschluß vom 09.09.96.~~ Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 09.07.96 gebilligt.

Wittenbeck 14.05.1996 — Ort, Datum, Bürgermeister

~~12. Der Bebauungsplan ist nach Satzungsbeschluß (ZiH 11) geändert worden, aber daß die Grundzüge der Planung berührt waren. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach §3 Abs.3 Satz 2 i.V.m. §13 Abs.1 Satz 2 BauGB durchgeführt.~~

Wittenbeck 14.05.1996 — Ort, Datum, Bürgermeister

13. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ~~27.08.1996~~ und ~~12.12.1996~~ geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wittenbeck 14.05.1996 — Ort, Datum, Bürgermeister

14. Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wurde am ~~12.12.96~~ von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom ~~12.12.96~~ gebilligt.

Wittenbeck 14.05.1996 — Ort, Datum, Bürgermeister

15. Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ~~01.07.96~~ Az: ..... – mit Nebenbestimmungen und Hinweisen – erteilt.

Wittenbeck 9.1.1996 — Ort, Datum, Bürgermeister

16. Die Nebenbestimmungen wurden durch planänderungslosen Beschluß der Gemeindevertretung vom 5.12.96 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az: ..... bestätigt.

Wittenbeck 12.5.98 — Ort, Datum, Bürgermeister

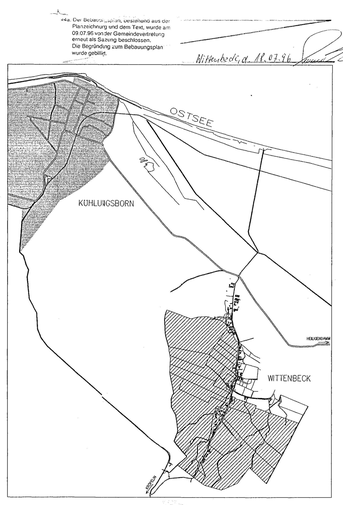
17. Der Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausgefertigt.

Wittenbeck 21.10.1998 — Ort, Datum, Bürgermeister

18. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit von ~~10.3.98~~ bis zum ~~10.4.98~~ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44, 246c Abs.1 Satz 1 Nr.9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ~~12.10.98~~ in Kraft getreten.

Wittenbeck 21.10.1998 — Ort, Datum, Bürgermeister

6. ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 20000



Hinweis: Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wurde am 09.07.96 von der Gemeindevertretung erneut als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.
Wittenbeck, d. 11.07.96

GEMEINDE WITTENBECK

BEBAUUNGSPLAN NR. 3
GOLF- UND COUNTRYPARK

PLANVERFASSER
ENGEL + ZILLICH Architekten BDA Jocchim-Friedrich-Str. 37, 10711 Berlin Tel. 030/891 80 51 Fax 030/891 80 55

Masstab	Datum	Blattgrösse	Gezeichnet
1 : 2500	28.07.93	I.62/85	MO WE GG

DATUM	PLANÄNDERUNG:
15.12.1993	gem. Gemeindevertreterbeschluss vom 16.12.1993
15.03.1994	gem. Gemeindevertreterbeschluss vom 16.03.1994
21.03.1995	gem. Gemeindevertreterbeschluss vom 24.01.1995
2.08.1995	gem. Gemeindevertreterbeschluss vom 27.06.1995
12.12.1995	gem. Gemeindevertreterbeschluss vom 12.12.1995
01.11.1996	gem. Genehmigungsauflagen vom 01.10.1996
15.04.1997	gem. Genehmigungsauflagen vom 14.02.1997

VERFAHRENSVERMERKE
der 1. ÄNDERUNG

1. Geändert aufgrund des Änderungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.6.1996. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 12.9.1996 bis zum 25.9.1996 erfolgt.

Wittenbeck, 24.10.99 (Siegelabdruck) Fink, Bürgermeisterin

2. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, sowie der betroffenen Bürger sind mit Schreiben vom 12.9.1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wittenbeck, 24.10.99 (Siegelabdruck) Fink, Bürgermeisterin

3. Die Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 24.09.1999 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 24.09.1999 gebilligt.

Wittenbeck, 24.10.99 (Siegelabdruck) Fink, Bürgermeisterin

4. Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Wittenbeck, 24.10.99 (Siegelabdruck) Fink, Bürgermeisterin

5. Der Satzungsbeschluss über den geänderten Bebauungsplan sowie die Stelle bei der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom 04.10.2000 bis zum 17.11.2000 durch Aushang 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 (§215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs.4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 21.11.2000 in Kraft getreten.

Wittenbeck, 24.10.99 (Siegelabdruck) Fink, Bürgermeisterin

Konkretisierung des landespflegerischen Maßnahmen des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Wittenbeck, Golf- und Countrypark, nach § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB in Verbindung mit § 8a BNatSchG

15. April 1997

Maßnahmen zum Schutz des Waldes (zur textl. Festsetzung Pos. 5.2.1)
In den planerisch gekennzeichneten Bereichen ist ein 20 m breiter Streifen als naturnaher Waldrand zu entwickeln (Bepflanzung nach Artenliste 2, 4 und 5).
Aufbau:
- 10 - 15 m breiter Strauchgürtel mit in Gruppen gesetzten Bäumen II. Ordnung,
- 5 - 10 m breiter Krautsaum,
- gemischte Pflanzung in Gruppen von jeweils 5 - 10 Stück derselben Art,
- lockerer Dreieckverband, minimal ist Pflanzabstand bei Sträuchern 1 x 1 m, bei Bäumen II. Ordnung 2 x 2 m,
- Schutz vor Wildverbiß,
- Initialansaat zur Bildung des Krautsaumes (Zusammenstellung der Saatgutmischung nach den standörtlichen bzw. naturnahmlichen Voraussetzungen).

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Gewässern (zur textl. Festsetzung Pos. 5.3)
Bereich bestehende Bäche:
- vorgesehene Maßnahmen sollen sowohl (Teil- und Flächenfläche), max. Neigungsverhältnis 1 : 3,
- Verwendung der Ufererde,
- Einsatz von Sohlschwellen und Fließgeschwindigkeit durch wechselnde Sohlausbreite und Einbau von Hindernissen (Feldsteinen, Grundschwellen)
- Anlegen von Tief- und Flachwasserzonen.

Bepflanzung der Bachränder mit strauchartigen Stauden und Gehölzen (Artenliste 6, 7 und 8). Die Bepflanzung mit Gehölzen erfolgt beidseitig der Bäche in lockeren Gruppen.
Außerhalb der Gehölzbereiche ist ein 5 m breiter Streifen zur Entwicklung eines Krautsaumes von jeglicher gärtnerischen Nutzung freizuhalten.
Pflanzschema und Verteilung:
- 40% Gehölze,
- 60% Stauden,
- pro 2 m² Pflanzfläche/ 1 Strauch,
- lockerer Verband,
- Gehölzgruppen zu drei bis fünf Pflanzen einer Art,
- Pflanzdichte der Stauden 8 - 12 St./m², punktuelle Initialpflanzung,
- Initialansaat zur Bildung des Krautsaumes (Zusammenstellung der Saatgutmischung nach den standörtlichen bzw. naturnahmlichen Voraussetzungen).

Bereich vorhandene stehende Gewässer:
- Befreiung vom Unrat (ausschließlich in den Wintermonaten),
- Regelmäßiges entfernen (alle 2 - 3 Jahre) eines Teils der Wasserpflanzen (Wurzelstöcke einschließlich Anstäufer) bei Totalverlandung,
- Regelmäßiges entschlammen (alle 5 - 10 Jahre), wobei nach der Entschlammung im tiefsten Bereich eine Mindesttiefe von 1,5 m erreicht werden soll.

Bereich neu anzulegende stehende Gewässer:
- Stufenweise Modellierung eines breiten Uferbereiches bei einer Böschungsneigung mit einem Neigungsverhältnis von 1 : 10 bis 1 : 5.
- Die Wassertiefe sollte im tiefsten Bereich bei mind. 1,5 m liegen.
- Der Querschnitt folgt der natürlichen Zonierung eines stehenden Gewässers mit Tauchblattzone - Schwimmblattzone - Flachwasserzone - Röhrichtzone - Gehölze - Krautsaum.
- Die Bepflanzung des Ufers erfolgt mit standortgerechten Stauden und Röhrichtarten (Artenliste 7 und 8).
- Anlegen eines Gehölzschutzstreifens in ca. 10 m Entfernung (Artenliste 6).
- Außerhalb der Gehölzbereiche ist ein 5 m breiter Streifen zur Entwickl