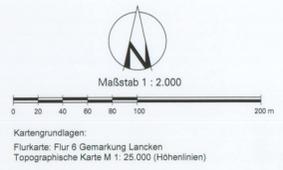


# SATZUNG DER STADT SASSNITZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 24 FÜR DAS GEBIET „GOLFPLATZ“ SASSNITZ-MUKRAN östlich der Ortslage Mukran

## TEIL A: PLANZEICHNUNG



- Nummer der Grünfläche, hier Nr. 2
- ### II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN § 9 Abs. 6 BauGB
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen  
unterirdisch
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen  
hier: Grenze der Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 LVaG
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- geschütztes Biotop § 9 Abs. 6 BauGB, § 20 LNatG M-V
- Küstenschutzstreifen gemäß § 19 Abs. 1 LNatG M-V
- Bodendenkmal-Bereiche BD 1, BD 2
- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen § 9 Abs. 6 BauGB, § 6 DSchG M-V

## TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen Rechtsgrundlage

### I. BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Verkehrsrflächen:** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
1.1 Die Zufahrt ist als Stichstraße mit Wendefläche herzustellen.
- Grünflächen:** § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 15 BauGB  
2.1 Die Zweckbestimmung der Grünfläche Nr. 1 lautet: Klubhausbereich. Im Klubhausbereich sind zulässig:  
- eingeschossiges Klubhausgebäude mit Terrasse, maximal 2 Betriebswohnungen;  
- Kinder-Golfspiel-Bereich;  
- eingeschossige Nebengebäude für Leertrog, Müllbehälter;  
- Stellplatzanlage mit maximal 100 Kfz-Stellplätzen, 4 Stellplätze für Behinderte, 2 Bus-Stellplätze.  
Die überbaubare Fläche im Klubhausbereich beträgt maximal 1.500 m².  
2.2 Die Zweckbestimmung der Grünfläche Nr. 2 lautet: Pfliegebereich. Im Pfliegebereich sind zulässig: Technikhalle, Werkstatt mit Personalräumen, Hoffläche, Stellplatzanlage mit maximal 10 Kfz-Stellplätzen.  
Die überbaubare Fläche im Pfliegebereich beträgt maximal 1.200 m².  
2.3 Die Zweckbestimmung der Grünfläche Nr. 3 lautet: Übungsplatz. Auf der Grünfläche Nr. 3 sind zulässig: Übungsflächen, Abschlaghalle.  
2.4 Auf den überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Gebäude mit einem Vollgeschoss in offener Bauweise zulässig.  
Zulässig sind folgende Gebäudehöhen über NN:  
Golfklubhaus: 50 m  
Technikhalle: 47 m  
Abschlaghalle: 43 m  
2.5 Die Zweckbestimmung der Grünfläche Nr. 4 lautet: 18-Loch-Platz. Zulässig sind folgende Gebäudehöhen über NN:  
Hard-Roughs auf maximal 10 % der Gesamtfläche, Semi-Roughs auf maximal 10 % der Gesamtfläche, Hard-Roughs auf maximal 27 % der Gesamtfläche, Roughs auf mindestens 20 % der Gesamtfläche.  
2.6 Die Zweckbestimmung der Grünflächen Nr. 5.1, 5.2, 5.3, 5.4 und 5.5 lautet: Randzone. Sie dienen der Sicherung vor Flugballen und dem Schutz vor Rasenmäherlärm und gelten als Maßnahmeflächen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft.
- Wasserflächen:** § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB  
3.1 Es sind Wasserflächen mit einer maximalen Größe von 1,5 ha zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**  
4.1 Die nicht bepflanzten Zwischen- und Randbereiche (roughs) und die Übergangsbereiche (hard-roughs) innerhalb der Grünfläche Nr. 4 dürfen maximal 2 mal pro Jahr gemäht werden. Das Mähgut ist zu entfernen. Der Einsatz von Dünger und Schädlingsbekämpfungsmitteln ist nicht zulässig.  
4.2 Innerhalb der Grünfläche 4 sind folgende Geländemodellierungen zulässig:  
Aufträge bis maximal 1,5 m über vorhandener Geländeoberfläche, Vertiefungen bis maximal 1,0 m unter vorhandener Geländeoberfläche. Die Reliefänderungen sind auf insgesamt maximal 17 % der Gesamtfläche zu beschränken. Ausgenommen sind Bunker und Fische.  
4.3 Im Umfeld von oberirdigen Bodendenkmalen und geschützten Biotopen sind Geländeänderungen im 20m-Bereich unzulässig.  
4.4 Die Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind in versickerungsfähiger Bauweise auszubilden.  
4.5 Die neu entstehenden Teiche sind in naturnaher Bauweise auszubilden.  
Eine maximale Böschungserogierung von 1:4 ist einzuhalten. Weiterhin sind in den Randbereichen Flachwasserzonen, die höchstens 0,50 m tief sind, sowie Tiefwasserzonen mit einer Mindesttiefe von 3,00 m auszubilden. Bei minimalem Wasserstand ist eine Wasserfläche von mindestens 70 % der Gesamtwasserfläche zu sichern. Die Schwankung des Wasserspiegels darf maximal 50 cm betragen. Die Wasserentnahme ist so zu gestalten, dass keine Gefährdungen für Tiere entstehen.  
4.6 Die Grünflächen Nr. 5.1 bis 5.5 mit der Zweckbestimmung „Randzone“ sind als naturnahe Wiesen anzulegen und zu pflegen. Eine Mahd auf den nicht bepflanzten Flächen ist zweimal jährlich durchzuführen. Das Mähgut ist zu entfernen. Die Zugänglichkeit ist einzuschränken. Die Anlage von Wegen ist nicht zulässig. Die Mahd ist jeweils nach dem 20. Juni und nach dem 31. August durchzuführen.  
4.7 Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen Kleingewässer sind zu entschärfen. Entlang der Böschungsbereiche ist ein 10 m breiter Streifen von der Golfplatznutzung freizuhalten. Eine einmalige Mahd pro Jahr ist zulässig. Die Zugänglichkeit ist einzuschränken.
- Lärmschutz:** § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB  
5.1 Zum Schutz vor Rasenmäherlärm ist zu Wohngebieten der 100 m - Mindestabstand zwischen Grundstücksgrenze und Mähflächen, die täglich gemäht werden, einzuhalten.
- Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:** § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB  
6.1 Entlang der West- und Ostgrenze der Grünfläche Nr. 3 Übungsplatz ist eine 6-reihige Feldhecke aus heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu pflanzen. Der Abstand zwischen und innerhalb der Reihen soll 1,50 m betragen. Der Baumanteil darf 3 % der Gesamtstückzahl nicht unterschreiten.  
6.2 Innerhalb der Grünfläche Nr. 4 mit der Zweckbestimmung „18-Loch-Platz“ sind 5 % der Fläche mit Sträuchern und Bäumen gemäß Pflanzenliste zu bepflanzen. Die Pflanzen sind in Gruppen mit einer Mindestgröße von 500 m² und einer Mindestbreite von 8 m zu setzen. Der Mindestanteil an Bäumen muss 3 % der Gesamtstückzahl betragen.  
6.3 Innerhalb der Grünflächen Nr. 5.1 bis 5.5 mit der Zweckbestimmung „Randzone“ sind 20 % der Fläche mit Sträuchern und Bäumen gemäß Pflanzenliste zu bepflanzen. Der Baumanteil muss mindestens 3 % betragen. Die Pflanzen sind in Gruppen mit einer Mindestgröße von 150 m² und einer Mindestbreite von 5 m zu setzen.  
6.4 Bei der Anlage von Kfz-Stellplätzen sind je 4 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum gemäß Pflanzenliste zu pflanzen.  
6.5 Pflanzenliste für die Anpflanzgebiete:  

| Bäume (normaler Standort) | Bäume (besonderer Standort) |
|---------------------------|-----------------------------|
| Acer campestre            | Schwarz-Erle, Rot-Erle,     |
| Acer platanoides          | Sand-Birke                  |
| Acer pseudoplatanus       | Silber-Weide                |
| Betula pendula            | Salix alba                  |
| Carpinus betulus          | Sträucher                   |
| Fagus sylvatica           | Cornus sanguinea            |
| Fraxinus excelsior        | Corylus avellana            |
| Quercus robur             | Crataegus monogyna          |
| Quercus petraea           | Euonymus europaeus          |
| Sorbus aucuparia          | Hippocrepis emerus          |
|                           | Prunus spinosa              |
|                           | Rhamnus cathartica          |
|                           | Rosa canina                 |
|                           | Rubus fruticosus            |
|                           | Salix caprea                |
|                           | Viburnum opulus             |
|                           |                             |
|                           | Spitz-Ahorn                 |
|                           | Berg-Ahorn                  |
|                           | Sand-Birke                  |
|                           | Heibuche                    |
|                           | Rotbuche                    |
|                           | Esche                       |
|                           | Silber-Eiche                |
|                           | Trauben-Eiche               |
|                           | Eberesche, Vogelbeere       |
|                           |                             |
|                           | Hasel                       |
|                           | Weißdorn                    |
|                           | Pflaumenblüten              |
|                           | Sanddorn                    |
|                           | Schlehe                     |
|                           | Echter Kreuzdorn            |
|                           | Hunds-Rose                  |
|                           | Brombeere                   |
|                           | Silber-Weide                |
|                           | Gemeiner Schneeball         |

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 440) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauvorschriften und die Darstellung des Pläneinhalts (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 50).
- | Planzeichen | Erläuterung  | Rechtsgrundlage                                  |
|-------------|--|--|
|             | BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN  | (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)    |
|             | VERKEHRSRÄUMFLÄCHEN  | (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)             |
|             | GRÜNFLÄCHEN  | (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)             |
|             | WASSERFLÄCHEN  | (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)             |
|             | PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT                             | (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)         |
|             | UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ERHALTUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT   | (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)         |
|             | UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN, hier: Feldhecke | (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB) |
|             | SONSTIGE PLANZEICHEN   | (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)                        |
|             | GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES  | (§ 9 Abs. 7 BauGB)                               |
|             | SICHTDREIECK   |  |
|             | GRENZE DER GEMEINDEN   |  |
|             | ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG VON GRÜNFLÄCHEN   |  |

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414; zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.08.2005, BGBl. I S. 1818) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom folgenden Satzungen über den Bebauungsplan Nr. 24 für den Golfplatz Sassnitz/Mukran, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 11.06.2001. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am ... im Amtsblatt des Landkreises Rügen veröffentlicht werden.  
Sassnitz, (Siegel) D. Holtz Bürgermeister
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.  
Sassnitz, (Siegel) D. Holtz Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 08.11.2004 bis zum 22.11.2004 durchgeführt.  
Sassnitz, (Siegel) D. Holtz Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.11.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Sassnitz, (Siegel) D. Holtz Bürgermeister
- Die Stadtverordnetenversammlung hat am 25.04.2005 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Sassnitz, (Siegel) D. Holtz Bürgermeister
- Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 21.03.2005 bis zum 25.04.2005 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich vorgebracht werden können, am ... im Amtsblatt des Landkreises Rügen bekanntgemacht worden.  
Sassnitz, (Siegel) D. Holtz Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am ... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lichterichtigten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: ... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.  
Bergen, (Siegel) Kataster- und Vermessungsamt
- Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 12.09.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Sassnitz, (Siegel) D. Holtz Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ... von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ... gebilligt.  
Sassnitz, (Siegel) D. Holtz Bürgermeister
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt.  
Sassnitz, (Siegel) D. Holtz Bürgermeister
- Der Beschluss über den Bebauungsplan 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 am ... im Amtsblatt des Landkreises Rügen bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erfolgen der Entschädigungsansprüche (§ 44 Abs. 3 und 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des ... in Kraft getreten.  
Sassnitz, (Siegel) D. Holtz Bürgermeister

**SATZUNG DER STADT SASSNITZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 24 „GOLFPLATZ SASSNITZ/MUKRAN“ östlich der Ortslage Mukran**

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Plan mit der Urkunde des B-Plans Nr. 24 „Golfplatz Sassnitz/Mukran“ vom 18.07.2006, übereinstimmt.

Sassnitz, den 12.11.2007  
D. Holtz  
Bürgermeister